

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

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



Demande d'opinion au conseil de quartier du Cap-Rouge

Date et heure (ou période)

Lundi 24 mars 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de Cap-Rouge
4473, rue Saint-Félix
Salle Nicolas-Juneau

Déroulement de l'activité

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

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Projet

Le 18 février 2025, le conseil municipal a adopté le *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* (Règlement R.V.Q. 3378). Des modifications sont apportées au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) pour prévoir une affectation du territoire. Le tout, permettant la construction d'un immeuble résidentiel de haute densité et de quelques unités unifamiliales sur une petite partie du site du Golf de Cap-Rouge.

Les modifications au PDAD doivent être suivies par des modifications au *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge* (R.C.A.3V.Q. 4) pour en assurer la concordance au PDAD. Il est tout d'abord requis de créer une nouvelle zone résidentielle de haute densité à même une partie de la zone 37001Ra afin de donner effet à la nouvelle affectation *Ru 1* du PDAD laquelle prévoit, pour ce site, une densité minimale établie à au moins 65 logements à l'hectare. De manière à identifier les modifications de concordance requises pour atteindre cette densité résidentielle qui, compte tenu de la superficie de l'aire qui y est soumise, implique minimalement l'obligation d'édicter des règles de zonage permettant l'aménagement de 160 logements dans la nouvelle zone, les considérations suivantes ont été prises en compte :

- Il est souhaitable de regrouper les logements dans un seul bâtiment qui pourra ainsi être plus éloigné des bâtiments résidentiels existants en bordure des rues et de minimiser l'empreinte au sol. Le tout, pour assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti existant au pourtour du terrain de golf, qui est caractérisé par une présence résidentielle de faible densité.
- Il est souhaitable de n'autoriser que le nombre d'étages nécessaire à l'aménagement du nombre de logements requis pour atteindre sur cette partie de territoire la densité requise au PDAD, bien que la localisation du site a pour conséquence d'avoir peu d'impact sur le paysage et l'échelle humaine de la rue. Certaines modulations du nombre d'étages autorisées peuvent être nécessaires pour éviter des hauteurs non requises par les modifications du PDAD.

Par conséquent, il découle de ces considérations que pour assurer la conformité du *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme* au PDAD à l'égard de cette partie de territoire soumise à une obligation de haute densité, il s'avère nécessaire de prévoir à la grille applicable à la nouvelle zone les spécifications suivantes :

- Dominante Hc – Habitation de grand gabarit;
- Usage *H1 Logement*;
- 7 étages maximum, avec une certaine proportion de l'emprise au sol du bâtiment (50 %) qui peut aller jusqu'à 8 étages.

Par ailleurs, il est aussi nécessaire de retirer le groupe d'usages R3 Équipement récréatif extérieur régional. Les usages de ce groupe n'étant plus compatibles avec la nouvelle affectation prévue au PDAD.

Il est ensuite question d'agrandir la zone 37019Ha à même trois parties de la zone 37001Ra afin de rendre le Règlement d'arrondissement sur l'urbanisme conforme à une modification du PDAD par laquelle une aire d'affectation RU 3 avec une densité résidentielle minimale de 15 logements à l'hectare (couvrant déjà le reste de la zone 37019Ha) a été agrandie à même ces trois parties jusqu'alors localisées dans une aire d'affectation PEV. Ces trois lots deviennent donc assujettis aux normes à respecter de la zone 37019Ha, lesquelles demeurent inchangées. Le plan identifiant ces trois lots, de même que la grille de spécifications de la zone 37019Ha peuvent être visualisés en annexe.

Modifications réglementaires à apporter au Règlement R.C.A.3V.Q. 4, dites de concordance :

MODIFIER L'ANNEXE I DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME, R.C.A.3V.Q. 4, DE FAÇON À :

- CRÉER UNE NOUVELLE ZONE 37044HC À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 37001RA;
- AGRANDIR LA ZONE 37019HA À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE 37001RA QUI EST RÉDUITE D'AUTANT, COMME INDIQUÉ AU PLAN EN ANNEXE.

MODIFIER L'ANNEXE II DU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE SUR L'URBANISME, R.C.A.3V.Q. 4, DE FAÇON À :

- CRÉER LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA NOUVELLE ZONE 37044HC, EN REPRENANT LE CADRE NORMATIF DE LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 37001RA, SAUF LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

Usages autorisés

Ajouter – Le groupe d'usages *H1 Logement*;

Retirer – Le groupe d'usages *R3 Équipement récréatif extérieur de proximité*.

Bâtiment principal

Indiquer – Un nombre d'étages maximal de 7;

Indiquer – Malgré la hauteur maximale et le nombre d'étages maximal prescrit, une portion équivalente à 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 8 étages - article 331.0.2;

Ne pas indiquer – Une hauteur maximale en mètres.

Normes de densité (PDAD)

Indiquer – *Ru 1 E f* au lieu de *Pev 0 F f*.

Participation

Administrateurs du conseil de quartier avec droit de vote :

- M. Jean-Pierre Fillion, président
- M^{me} Marie-Ève Lacroix, vice-présidente
- M. Michel Lagacé, trésorier
- M^{me} Catherine Arrouart
- M. Denis Jean
- M. Philippe Moussette
- M^{me} Nabila Saidji

Conseillers municipaux

- M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale du district de Louis-XIV, responsable des dossiers de l'aménagement du territoire
- M. Louis Martin, conseiller municipal du district de Cap-Rouge-Laurentien
- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale, district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources

- M François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

205 participants (140 en salle, 65 en ligne participants)

Recommandation du conseil de quartier

Considérant

- que la hauteur proposée pour le projet de condominium dépasse le 15 mètres en vigueur dans le zonage de ce secteur depuis de nombreuses années,
- que le processus référendaire a été soustrait des recours possibles des citoyens,
- que l'entente de servitude proposée exclut les citoyens riverains du golf,
- que l'opinion du conseil de quartier est demandée à une étape donnée du processus de consultation alors que les paramètres ont été décidés à une étape antérieure,

le Conseil de quartier du Cap-Rouge dépose unanimement **une opinion défavorable** à **l'ensemble des modifications** proposées pour le projet résidentiel au golf de Cap-Rouge.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	7	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	7	

Questions et commentaires des administrateurs

1. Une administratrice se questionne à savoir pourquoi la courbe naturelle du bâtiment n'a pas été respectée pour permettre de réduire la hauteur et pour quelles raisons la cible a été déterminée à 65 logements à l'hectare. Elle se dit également être surprise que le projet soit à 8 étages considérant les préoccupations exprimées lors de la dernière activité de participation publique. Elle ajoute également que l'emplacement du projet n'est pas l'idéal, car il n'est pas situé dans un axe structurant, loin des services. En outre, elle évoque qu'il est primordial de saisir cette occasion pour que ce projet soit exemplaire en en se dotant d'autres outils réglementaires qui accompagnent ce projet de modification, notamment en planifiant en amont le transport actif dans le secteur et assurant que l'esthétique du bâtiment soit bien intégrée dans son milieu et son environnement.

Réponse de la Ville : *Le terrain peut avoir plusieurs coupes, mais il fallait qu'elle soit la plus rapprochée du terrain. Pour ce qui est du nombre de logements, c'est une demande du requérant.*

2. Un administrateur partage ses préoccupations concernant la servitude, le gabarit du bâtiment et le référendum. Il pose également les questions suivantes : 1) Pourquoi il y a eu un changement de cap dans la désignation des bénéficiaires de la servitude et du pouvoir décisionnel qui en résulte. 2) Considérant qu'en 2014, la hauteur maximale autorisée était de 15 mètres, comment explique-t-on l'autorisation d'une hauteur maximale à 25,5 mètres en 2025. 3) Sur quels critères se base la recommandation d'autoriser la construction d'un bâtiment de 8 étages dans un milieu résidentiel composé de maisons unifamiliales à 2 étages maximum. 4) Existe-t-il d'autres moyens de modifier la réglementation sans perdre le droit au référendum.

Réponse de la Ville : *Pour la servitude, la complexité réside dans l'identification des bénéficiaires. L'objectif du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) est de donner de grandes orientations et des objectifs aux villes, notamment d'avoir le pouvoir de déterminer les densités qu'elles souhaitent afin d'accueillir la croissance prévue au nombre de ménages, dont les jeunes sur le territoire, de densifier et de consolider le milieu construit sur l'agglomération, puis de concevoir des projets résidentiels plus denses. Non, il n'existe pas d'autre moyen de modifier la réglementation au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).*

3. Une administratrice se questionne sur la valeur ajoutée de construire 160 logements dispendieux dans le quartier. Elle souhaite également que des infrastructures, dont des rues et des pistes cyclables soient aménagées dans tout le secteur. Outre cela, l'administratrice déplore que le dossier du terrain de l'école du Domaine Legendre ne soit toujours pas réglé et que le quartier manque d'infrastructures de loisirs alors que ce projet résidentiel est privilégié.

Réponse de la Ville : *La valeur ajoutée du projet réside dans la multiplication du type d'offre sur le marché visant à répondre aux besoins et à la demande de l'ensemble des citoyens. Il faut noter que le taux d'occupation se situe en dessous de 3%, ce qui signifie qu'il y a moins d'offre et qu'il est nécessaire d'équilibrer ce taux à 3%.*

Soyez assurés que les commentaires sur l'amélioration et l'aménagement d'infrastructures pour assurer la sécurité routière et des piétons, en autres, seront transmis au Service du transport et de la mobilité intelligente.

4. Un administrateur émet des réserves sur le concept de la densité et du nombre de logements à l'hectare autorisé. L'administrateur souligne d'ailleurs que la seule chose de modification apportée, c'est la hauteur maximale de 15 mètres qui a été transformée en nombre d'étages avec une disposition particulière sur le 50% de la projection pour les 8 étages. Ainsi, par concordance, la hauteur maximale de 15 mètres aurait dû être conservée.

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

Questions et commentaires du public

1. Un ancien directeur-général de la Ville de Cap-Rouge affirme que la proposition du gabarit et de la hauteur constitue une atteinte au patrimoine paysager «carougeois». Il évoque également que l'engagement du Club de golf était de proposer de vivre agréablement dans la banlieue dans un environnement agréable et paisible. Ce projet va ainsi à l'encontre de l'engagement du Club de golf et les orientations des cinq conseils municipaux avec lequel il a travaillé. Il partage également une étude pour que l'équipe projet puisse en prendre connaissance.

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

2. Dans le même ordre d'idée, un résidant qui habite près du Golf réclame une étude sur l'impact visuel du projet sur l'environnement de Cap-Rouge afin que la Ville prenne en considération la protection des paysages et du patrimoine dans sa prise de décision. Le résidant ajoute également que l'évaluation du chalet n'a pas été évaluée en tant que bâtiment patrimonial d'intérêt.

Réponse de la Ville : *Lorsqu'un projet est présenté, la Ville analyse plusieurs éléments et tente de trouver un équilibre pour tous ces éléments afin de prendre une décision qui reflète l'ensemble des préoccupations et des besoins des citoyens. Par ailleurs, l'insertion du bâtiment dans son environnement a été analysée.*

3. Plusieurs citoyens ont évoqué de fortes inquiétudes concernant la servitude. Ces derniers exigent des garanties que cette servitude sera respectée et que les citoyens seront protégés dans le futur.

Réponse de la Ville : *Nous comprenons vos préoccupations concernant la servitude. Il y a deux signataires à l'entente, soit la Ville et le promoteur. La Ville a un intérêt qui repose sur l'ensemble des besoins de citoyens afin de créer des milieux de vie complets de l'ensemble des citoyens. Cela étant dit, il n'est malheureusement pas possible de confirmer qu'il ne peut pas y avoir de changement dans le futur ni sur ce que le prochain conseil municipal décidera dans les prochaines années sur la servitude. Par contre, la Ville n'a pas l'intention d'ouvrir le périmètre urbain. Enfin, l'engagement que la Ville prendra aujourd'hui, c'est de conclure une entente entre la Ville et le Golf afin de préserver le terrain pour l'ensemble des citoyens de la ville.*

4. Plusieurs citoyens dénoncent le processus de modification réglementaire qui n'est pas assujettie à un référendum, ce qui porte atteinte à la démocratie.

Réponse de la Ville : Le [Plan directeur d'aménagement et de développement](#) (PDAD) doit être modifié afin d'autoriser l'habitation sur une partie du terrain puisque ce n'était pas autorisé au PDAD dans l'aire arc Espace vert du terrain du golf. Une modification est exigée par concordance afin de respecter le PDAD qui vient autoriser l'habitation sur une partie du terrain. En parallèle, il faut également modifier le règlement de zonage pour autoriser l'habitation et pour atteindre la cible de 65 logements à l'hectare minimum sur cette partie

du terrain. Puisque la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme oblige cette modification, ce n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

5. Un citoyen souhaite savoir si le chalet est inclus dans le projet.

Réponse de la Ville : Il n'est pas inclus dans le projet résidentiel.

6. Plusieurs citoyens soutiennent que les personnes dans le besoin ne peuvent aménager dans ce type de logement et estiment que ce projet ne répond pas aux intérêts et aux besoins des résidents de Cap-Rouge.

Réponse de la Ville : L'ensemble des terrains de la Ville de Québec ne peuvent pas être développés uniquement pour du logement social. Pour avoir du logement social, il faut des promoteurs qui proposent différents projets et du financement. Le financement provient de la Ville mais aussi du gouvernement du Québec pour développer une diversité de logements, dont social et communautaire. Présentement, il y a plusieurs projets de logements sociaux et communautaires qui sont attentent d'obtenir les fonds au gouvernement du Québec. Il y a également plusieurs promoteurs communautaires qui développent des projets. La Ville a d'ailleurs fait l'acquisition de terrains pour que les promoteurs puissent développer des projets de logements sociaux et communautaires. Certes, il faut du financement. Sans cela, il n'est pas possible de développer. À titre indicatif, dans la dernière année, il y a un peu plus de 700 unités de logements sociaux et communautaires, en plus de 200 logements abordables qui ont été construits par des promoteurs privés.

Pour ce projet, bien que ce sont des logements plus dispendieux, ils répondent tout de même à un besoin puisqu'ils trouvent preneurs. C'est pour cette raison que les promoteurs développent ce type d'habitation. Il importe également de noter que la Ville n'est pas un promoteur immobilier. Autrement dit, s'il y a un besoin de développer un certain nombre de logements, la Ville établit des cibles pour que tous puissent trouver un toit et travaille avec les promoteurs qui développent les projets.

Pour la question de l'intérêt des résidents du secteur, la Ville doit considérer l'ensemble des intérêts et des besoins des résidents de Cap-Rouge, mais aussi de l'ensemble de résidents de la ville de Québec. Il faut également prendre en compte que les logements sont construits à la fois pour les personnes qui résident aujourd'hui et aux personnes qui s'y installeront plus tard.

7. Une citoyenne souhaite obtenir des précisions sur le processus de modifications au Schéma d'aménagement et de développement et les modifications réglementaires qui en découlent.

Outil réglementaire



Réponse de la Ville : Au niveau de l'Agglomération, le terrain est situé dans une aire urbaine où le résidentiel est permis et où il y a plusieurs usages qui sont autorisés. Ainsi, il n'est pas nécessaire de modifier le PDAD ni le règlement d'arrondissement pour répondre au SAD puisque la réglementation est conforme. Cependant, il faut modifier le PDAD, un document de planification de la Ville, pour permettre l'habitation. En modifiant cela, l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge doit traduire cette modification à son règlement de zonage, donc c'est une décision de la Ville et non de l'Agglomération.

8. De nombreuses préoccupations ont été soulevées par rapport à la hauteur du bâtiment. Des citoyens affirment qu'il y a eu plusieurs projets de densifications en hauteur ont été développés dans le secteur tout en respectant la réglementation de 15 mètres. Ils s'interrogent sur les raisons selon lesquelles ce projet est passé de 21 mètres à 25 mètres après plusieurs consultations publiques.

Comparaison des versions du projet

	Version 2020	Version 2021	Version 2023	Version 2025	Comparatif 2020-2025
Logements	164	150	178	+/- 164	-
Étages	12	10	7	7 et 8	- 33 %
Hauteur maximale (m)	35	30	21	22,5 et 25	- 29 %
Servitude - conservation	93,5 %	98,2 %	98,2 %	98,2 %	+ 31 650 m ²

Réponse de la Ville : Depuis 2021, les différentes versions qui ont été présentées avaient pour objectif de moduler le projet à la fois sur l'implantation précise et le nombre de logements. Lors du dernier atelier, des scénarios ont été présentés et l'option 2 a été choisie comme la plus acceptable et consistait à fragmenter le volume. À partir de cet

atelier, le projet a donc été bonifié pour viser le nombre de 160 logements. Pour ce qui est de la hauteur de 7 étages, puisqu'elle est basée à partir du niveau de terrain, cela fait en sorte qu'elle est un peu plus élevée par rapport à ce qui a été présenté en mai 2024. La différence est toutefois moins que 4 mètres. Les ateliers ont également permis à l'intégration de plusieurs autres éléments, dont le gabarit et le positionnement.

9. Une résidante de la rue Pamphile-le-May formule des préoccupations sur la circulation et la sécurité routière sur la rue Saint-Félix et les rues avoisinantes. Elle propose à la Ville de trouver des solutions pérennes pour la sécurité de tous les résidents du quartier, notamment par l'aménagement de trottoirs et des pistes cyclables sécuritaires. Elle insiste également à ce que le promoteur doit faire partie de la solution afin que tous les citoyens puissent profiter de ce secteur.

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

10. Un résidant de la rue Pierre Pinel implore que la hauteur maximale du bâtiment ne peut pas être déterminée selon le code de la construction puisque le premier étage est mesuré à partir du sol au point le plus bas, ce qui représente 8 étages à 3 mètres, ce qui fait 24 mètres. En ajoutant 2 mètres au rez-de-chaussée, cela peut atteindre 26 ou 27 mètres. Ainsi, il se questionne à savoir pourquoi n'est-il pas possible d'indiquer cette hauteur maximale pour éviter de la dépasser.

Réponse de la Ville : Pour la hauteur en mètre, nous avons bien entendu vos préoccupations et cela sera considéré lors de nos réflexions à la suite de cette consultation.

11. Une résidante du secteur exige que la Ville protège les espaces verts si la servitude ne pas le faire. Elle se questionne à savoir si le PDAD protège le reste de l'espace vert considérant que la servitude ne pourra pas le protéger.



Réponse de la Ville : La partie en vert est une aire de grande affectation du sol Parc et espace vert. Cela signifie que l'habitation n'est pas autorisée et seulement les usages récréatifs y sont autorisés. Le PDAD protège donc la conversion, la transformation du terrain de golf en résidentiel.

En ce qui a trait à la protection des espaces verts, l'entente de servitude assure sa protection. En complément, si le golf décide de vendre le terrain, l'entente de servitude sera inscrite sur le bien du nouveau propriétaire et par conséquent, augmentera le rapport de force de la Ville.

12. Un résidant de la rue Jean-Charles-Cantin renchérit sur la question de la démocratie. À quel intérêt collectif sert ce projet si le processus ne permet pas à l'ensemble des citoyens de s'exprimer de façon équitable et cela, par le vote.

Réponse de la Ville : *Il y aura toujours des personnes s'opposent à des projets et d'autres qui sont en faveur, mais qu'ils ne sont pas ici pour émettre leurs commentaires. Nous sommes ici pour vous écouter et nos réflexions sont basées sur l'ensemble des commentaires et questions que nous avons reçues lors des consultations.*

13. Un résidant de la rue Saint-Félix affirme tout d'abord ne pas avoir confiance à la servitude qui servira à protéger les espaces verts. Outre cela, il évoque que le projet est démesuré et croit qu'il est possible de faire mieux avec un projet de plus petite envergure avec une densification douce et logique. Il se demande si la densification nécessite obligatoirement la construction de 160 logements pour protéger l'intérêt du promoteur et non des citoyens.

Réponse de la Ville : *Le nombre a été identifié à la suite des différentes activités de participation publique, dont celle de mai 2023.*

14. Des citoyens demandent s'il est prévu de favoriser les services de proximité (commerces, écoles, etc.) dans ce secteur en raison de l'augmentation de la population dans le secteur.

Réponse de la Ville : *C'est une affectation résidentielle qui a été mis de l'avant dans la modification au PDAD et le zonage doit tenir compte de la vocation qui a été retenue. Sur le terrain du golf, l'usage commercial n'est pas autorisé présentement. Certes, dans la démarche du [Plan d'urbanisme et de mobilité](#) (PUM) qui est présentement en cours, cela pourrait être des éléments à considérer. C'est d'ailleurs une occasion de participer à cette démarche en exprimant vos besoins pour la thématique des milieux de vie, notamment.*

15. Dans la présentation, un citoyen déplore que les projections des impacts visuels aient été effectués à partir de Jean-Charles-Cantin alors que c'est à partir de la rue Saint-Félix qu'il y aura le plus d'impact. En outre, il note qu'il y a qu'un seul point d'entrée et de sorties pour les véhicules. Avec l'ajout de 160 logements, il y aura entre 200 et 300 véhicules supplémentaires qui circuleront dans le secteur causant ainsi des enjeux majeurs sur la rue Saint-Félix.

Réponse de la Ville : *La problématique de circulation sur la rue Saint-Félix est connue et elle a été soulevée à plusieurs reprises lors des dernières consultations.*

16. Un résidant de la rue des Quatre-vents remet en question la crédibilité des consultations publiques de la Ville en ramenant le projet de 7 à 8 étages. À cet égard, pour quelles raisons les résidants du secteur ne pourront pas se prononcer par référendum, implore le citoyen.

Réponse de la Ville : *La Ville dispose de différents outils, dont celui de la concordance qui permet de faire des modifications au PDAD pour faire découler en concordance par la suite. Cela ne constitue pas un contournement au processus référendum.*

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lorsqu'il y a une modification au PDAD, il faut aussi modifier le règlement de zonage pour atteindre les objectifs, soit une densité minimale de 65 logements à l'hectare pour le terrain du golf, ce qui le principe de concordance. La décision de permettre un 65 logements à cet endroit constitue également un choix politique.

17. En complément aux enjeux de circulation qui ont été soulevés sur la rue Saint-Félix, un résidant de la rue James Bowen affirme qu'il existe aussi des enjeux de circulation sur la rue des Carougeois, car c'est le chemin le plus court pour se diriger vers l'autoroute.

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

18. Un résidant de Jean-Charles-Cantin insiste sur l'importance d'assurer la pérennité de la servitude pour les citoyens du secteur.

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

19. Une citoyenne plaide pour la préservation de l'environnement et de la richesse de Cap-Rouge qui constituent un patrimoine pour l'ensemble de la collectivité.

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

20. Un citoyen se dit être déçu, car il ne sent pas d'écoute de la part de la Ville alors qu'il y a eu plusieurs consultations dans lesquelles les résidants ont clairement exprimés ne pas vouloir de ce projet.

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

21. Un résidant souhaite savoir si la [Commission d'urbanisme et de conservation de Québec \(CUCQ\)](#) se prononcera sur le projet.

Réponse de la Ville : *La CUCQ ne se prononce pas sur les modifications réglementaires.*

Suivi recommandé

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

Réalisation du rapport

Date

9 avril 2025

Rédigé par

M^{me} Sayana Khuon, révisé par Priscilla Lafond, conseillères en consultations publiques,
Service des relations avec les citoyens et des communications

Approuvé par :

M Jean-Pierre Fillion, président du conseil de quartier du Cap-Rouge