

# **Projet de développement immobilier sur le terrain du Club de golf Cap-Rouge**

## **Parole citoyenne**



**Mémoire présentée à la Ville de Québec**

**Comité citoyen / Projet Golf de Cap-Rouge**

**Mars 2025**

# TABLE DES MATIÈRES

## SOMMAIRE

## SIGNATAIRES

### 1. HISTORIQUE ET GESTION DU SITE

- 1.1 Engagements du Club de golf à ses débuts : le respect du zonage
- 1.2 La responsabilité du CGCR ou légitimité du projet
- 1.3 Projets présentés aux citoyens depuis 2020

### 2. RÈGLES D'URBANISME, USAGE AUTORISÉ ET SERVITUDE

- 2.1 Respect du zonage établi : usage récréatif à maintenir
- 2.2 Servitude de non-construction : une protection de l'espace vert?

### 3. GABARIT ET INTÉGRATION URBAINE

- 3.1 Respect du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Québec
- 3.2 Respect de la hauteur autorisée par le règlement de zonage
- 3.3 Densification douce à favoriser sur le plateau, face au fleuve

### 4. VUES, PAYSAGES ET PATRIMOINE

- 4.1 La qualité du paysage culturel patrimonial, un bien collectif
- 4.2 Précédents : projets rejetés par la Ville de Cap-Rouge dans le passé et dangereux précédent pour le futur

### 5. ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 5.1 Préserver l'usage récréatif et préserver les espaces verts pour le futur
- 5.2 Le site, éloigné de tout, ne se prête pas à la densification intensive
- 5.3 Recycler le chalet du golf dans une logique de développement durable

### 6. IMPACTS DU PROJET POUR LES RÉSIDENTS

- 6.1 Les impacts sur la circulation du quartier
- 6.2 Espace de glissade derrière le chalet d'accueil
- 6.3 Impact sur l'intimité
- 6.4 Pollution lumineuse sur le plateau
- 6.5 Perte de valeur marchande

## CONCLUSION

## ANNEXES

- 1. Présentation du Club de golf Cap-Rouge, 4 décembre 2019
- 2. Questions des citoyens lors des consultations en amont
- 3. Sondage
- 4. Articles : histoires inspirantes d'autres golfs au Québec
- 5. Plainte à l'Ombudsman de la Ville de Québec concernant la consultation du 24 mai 2023

## **SOMMAIRE**

Le présent mémoire collige un ensemble d'informations pertinentes sur le dossier du Club de golf Cap-Rouge (CGCR) et il documente les arguments pour lesquels aucun changement de zonage ne devrait être autorisé pour permettre la construction d'un projet immobilier de haute densité sur ce terrain.

Après cinq années à suivre l'évolution du dossier, bientôt cinq consultations publiques et nombre d'échanges avec les citoyens, le Comité citoyen formé en 2019 se fait le porte-voix d'une majorité de Carougeois opposés au projet.

Voici un résumé des réflexions du Comité citoyen face au projet du Club de golf et de son promoteur.

### **L'acceptabilité sociale, une condition essentielle :**

Tout projet demandant un changement de zonage doit d'abord obtenir l'acceptabilité sociale de la part des résidents concernés. Alors que le maire M. Bruno Marchand s'est engagé à réaliser des projets rencontrant une acceptabilité sociale, ce n'est clairement pas le cas de ce projet. Après quatre consultations et six moutures du concept architectural présentées aux citoyens par le passé, aucune acceptabilité sociale n'était au rendez-vous. Les six moutures ont toutes été rejetées par une majorité de résidents. Le projet déposé à la Ville en 2024, faisant l'objet d'une demande de changement de zonage actuellement, ne fait pas exception. La consultation du 24 mars 2025 sera la 5<sup>e</sup> consultation citoyenne.

### **Absence d'intégration :**

La construction d'un complexe immobilier de haute densité, 160 unités, (par sa hauteur et/ou son gabarit) dans un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales ayant au plus 9 m est inacceptable. Le projet soumis de 8 étages (+/- 25 m) dépasse considérablement la hauteur permise par le zonage **récréatif** actuel (15 m). Cette hauteur de 15 m ou 5 étages a été déterminée en 2014 lors d'une révision de la réglementation et sur la recommandation des urbanistes de la Ville de Québec afin que les nouvelles constructions s'intègrent davantage au secteur.

D'ailleurs, le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Québec (SAD) auquel est soumis la Ville de Québec stipule que, dans un milieu résidentiel homogène, l'insertion de nouvelles habitations doit se faire dans le respect des caractéristiques du milieu (SAD, article 5.1.4).

### **Protection conférée par le zonage et impacts pour les citoyens :**

Le zonage récréatif actuel protège l'espace vert et le milieu de vie des citoyens, quoiqu'il advienne du Club de Golf Cap-Rouge (CGCR). Cet espace vert constitue le « poumon » de Cap-Rouge. Les résidents du plateau jouissent d'un espace vert à proximité et en profitent en hiver également, grâce à une entente avec la Ville pour le ski de fond. Aucun projet résidentiel ne peut s'y construire sans un changement au règlement de zonage ainsi qu'au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD).

Ce projet immobilier, en plus des enjeux sur le plan de l'urbanisme, peut générer des impacts négatifs bien réels pour les citoyens du quartier. Pensons entre autres à la perte d'intimité, la baisse de la valeur mobilière, la pollution lumineuse, ainsi que l'augmentation du trafic dans le quartier.

### **Servitude de non-construction : une réelle protection de l'espace vert?**

Le CGCR propose une servitude réelle et perpétuelle de non-construction en faveur de la Ville, en échange du changement de zonage, ce qui assurerait selon le Club de golf et la

Ville, le maintien de l'espace vert et permettrait à la population de poursuivre les activités hivernales sur le terrain. Toutefois, est-ce que l'espace vert serait protégé contre tout autre projet de construction sur le site? En réalité, si le CGCR désire construire un nouveau projet à l'avenir, la Ville pourrait renoncer à la servitude en tout ou en partie. En effet, une servitude réelle constituée « de propriété à propriété » est seulement « perpétuelle » à moins d'une renonciation expresse du propriétaire du « fonds dominant » (la Ville). Les citoyens n'auront alors aucun droit de regard. Cela représente un net recul par rapport aux engagements présentés lors des consultations précédentes, alors que les citoyens limitrophes auraient été partie prenante de la servitude.

### **Une tour, création d'un dangereux précédent :**

Ce projet deviendrait un précédent irréversible qui servirait de justification pour de futurs projets à Cap-Rouge. Les promoteurs aligneront leurs futurs projets sur le dernier projet construit, le plus haut, et comment la Ville de Québec fera-t-elle pour refuser aux prochains promoteurs ce que le Club de golf aura obtenu? Notons que dans les dernières années, les projets de fort gabarit construits dans le quartier ont respecté la hauteur autorisée de cinq étages, ou 15 m (Galileo, l'Envol, 1070 Chaudière). Il ne devrait pas en être autrement maintenant pour le projet du CGCR.

Pour préserver le patrimoine paysager carougeois, les élus de la Ville de Cap-Rouge ont posé des gestes rejetant la construction de bâtiments résidentiels en hauteur ou de grand gabarit, et ce, à plusieurs reprises.

- En 1972, sous le maire Jacques Lessard (1963 à 1973), les élus ont refusé un projet de densification en hauteur sur le plateau est, soit une conciergerie de 15 étages proposée sur le chemin Saint-Louis, préservant ainsi le secteur du parc Cartier-Roberval.
- En 1980, sous le maire André Juneau (1979 à 1991), les élus ont refusé de modifier le zonage du plateau ouest, près de la rue de la Poterie, pour un promoteur qui souhaitait implanter un projet immobilier de forte densité nommé le « Village méditerranéen ».
- En 1981, un projet de condominiums en hauteur sur la rue de la Promenade-des-Sœurs, cette fois-ci appelé « Habitat Plein-Fleuve », a également été refusé par les élus.
- En 1997, le Canadien National faisait la promotion d'un projet immobilier multi-logements en hauteur sur le promontoire est (parc Cartier-Roberval), et alors, la mairesse Michèle B. Rousseau (1995 à 2001) obtient du gouvernement fédéral que ce terrain soit cédé à la Ville de Cap-Rouge, préservant ainsi le caractère patrimonial du lieu, où sera découvert en 2005 le site archéologique Cartier-Roberval.

Les maires de Cap-Rouge ont eu la vision et la volonté de protéger les paysages et le patrimoine carougeois. Il est légitime en 2025 de demander au maire Bruno Marchand de maintenir cette orientation. Toutes les raisons pour le faire sont détaillées dans ce mémoire.

### **Le site est éloigné des services et des pôles urbains :**

Faire de la densification intensive en banlieue, loin des services, loin des pôles urbains, et sur la limite avec Saint-Augustin-de-Desmaures, c'est densifier au mauvais endroit. Puisque la desserte en transport collectif est inefficace due en partie à la topographie du quartier, on peut s'attendre à ce que l'ajout de 160 condos haut-de-gamme ajoute environ 320 voitures sur le réseau routier. Par conséquent, ce projet n'aurait pour effet que

d'augmenter l'utilisation de la voiture et d'augmenter les GES. Ce n'est pas ça, du développement durable!

En plus, ces voitures augmentent la pression sur le réseau local, alors qu'il y a déjà de la congestion aux heures de pointe à l'intersection des rue Saint-Félix et boulevard Chaudière. Notons qu'il n'existe que deux façons de sortir du quartier, soit en rejoignant le boulevard Charest ou par la côte de Cap-Rouge.

Également, cette densification importante sur la rue Saint-Félix augmentera les risques d'accidents à la sortie du golf, puisque la majorité des conducteurs sortant tourneront à gauche, vers l'est, et la limite de 50 km/h est peu respectée sur ce tronçon. Un corridor scolaire et une piste cyclable sont présents sur cette rue, donc son aménagement serait à repenser entièrement afin de tenir compte de la vitesse, du corridor scolaire et de la sécurité de tous les citoyens.

Ces préoccupations, exprimées à maintes reprises par les résidents en 2020, 2021 et 2023 s'appuient sur une bonne connaissance du milieu. La Ville devrait tenir compte de la congestion créée par une densification intensive aux limites de la ville, loin des services, dans un secteur enclavé et mal desservi en transport collectif.

### **Cap-Rouge, un paysage exceptionnel à préserver :**

Le paysage de Cap-Rouge avec sa rivière, le Tracel, le Vieux-Cap-Rouge et un arrière-plan où dominent les boisés est reconnu pour sa beauté et l'harmonie qui s'en dégage. Les citoyens ont d'ailleurs exprimé leur souhait de le préserver en présentant à la Ville en 2021 une pétition avec près de 1000 signatures « PRÉSERVONS CAP-ROUGE DES PROJETS IMMOBILIERS DÉMESURÉS ». Ce paysage représente une richesse pour la communauté et un attrait touristique important. Reconnaisant sa valeur, la Commission de la Capitale nationale du Québec a construit sur le site archéologique Cartier-Roberval, situé sur le cap Rouge et classé en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, un belvédère qui offre une vue dégagée vers l'ouest. Un complexe immobilier d'environ 25 m construit sur le promontoire du golf dépasserait la canopée et serait visible depuis ce point de vue, ce qui altérerait l'harmonie du paysage. Il importe de garder une perspective historique et patrimoniale dans les décisions qui sont prises par les élus.

### **La transformation du terrain de golf de Cap-Rouge en parc urbain, une avenue à explorer :**

Les résidents utilisent intensivement cet espace en hiver pour la glissade, le ski de fond ou la marche. Le quartier est toutefois dépourvu d'infrastructures récréo-sportives et il faut se rendre à la base de plein-air de Sainte-Foy ou au campus Notre-Dame-de-Foy à Saint-Augustin-de-Desmaures pour y trouver des espaces aménagés pour la pratique d'autres sports, été comme hiver. Dans l'éventualité où le CGCR cesserait ses opérations, la Ville devrait maintenir le zonage « Parc et équipement récréatif » afin de conserver cette vocation à long terme et évaluer la possibilité de transformer le terrain en parc urbain, comme d'autres municipalités l'ont fait au Québec. La Ville s'est d'ailleurs engagée à protéger la nature au cœur des objectifs de son plan d'urbanisme en fixant la cible de 30 % de milieux naturels protégés sur son territoire d'ici 2030.

La lutte aux changements climatiques devrait guider les politiques et actions de la Ville de Québec. Ainsi, la Ville devrait protéger le terrain de golf pour éviter que cet espace vert soit morcelé et construit, dans le but de permettre aux citoyens d'aujourd'hui et de demain d'en bénéficier.

### **La légitimité du projet et la responsabilité du Club de golf :**

Le citoyen corporatif qu'est le Club de golf Cap-Rouge doit déployer des solutions respectant le zonage et acceptables pour les résidents. Ce n'est pas aux citoyens de faire

les sacrifices découlant d'un projet démesuré pour permettre à cette entreprise de remplacer son pavillon d'accueil. La Ville ne devrait pas accepter de compromettre l'urbanisme pour aider financièrement une entreprise privée. La Ville doit faire respecter les règles d'intégration au cadre bâti, ce qui n'est pas le cas du projet du CGCR.

La situation financière du CGCR ne peut plus servir de justification à un complexe immobilier de haute densité puisque sa santé financière s'est améliorée depuis la pandémie. Pas plus que le remplacement d'un pavillon d'accueil ne nécessite la construction de 160 condos haut-de-gamme sur le plateau ouest de Cap-Rouge. De plus, l'entente du CGCR avec le promoteur « Avenir sur le golf » constitue une injection de capitaux non récurrents, ce qui ne peut assurer la pérennité financière d'une organisation.

Mentionnons que le CGCR bénéficie d'avantages importants, à chaque année :

- L'utilisation de sa propriété en hiver lui donne un statut semi-public lui permettant de bénéficier d'un taux réduit de taxes municipales (*Loi sur la fiscalité municipale*, art. 211). Pour les exercices financiers 2022, 2023 et 2024, cette exemption comptait pour la moitié de la valeur totale du terrain et bâtiments (7M \$). Donc les taxes des résidents sont à la source d'une économie récurrente pour le CGCR de l'ordre de 100 000 \$ par année.
- La Ville de Québec supporte l'accès au site en hiver, ce qui permet de fournir un parc hivernal aux résidents pour la pratique du ski de fond, de la raquette et de la marche. La Ville prend à sa charge l'opération des pistes de ski et de marche. En plus, la Ville verse un loyer au CGCR pour l'utilisation de son terrain, ainsi, le CGCR reçoit de la Ville, environ 22 000 \$ par an.

Les élus justifient, quant à eux, le projet de sept ou huit étages par l'ajout nécessaire de logements dans la ville de Québec. Or, la majorité des citoyens ne croient pas que ce projet puisse avoir un quelconque effet positif sur la crise du logement. D'une part, parce que le manque de logements en est un de logements abordables, et que les condos haut-de-gamme du projet ne visent pas la clientèle en manque de logements. Et d'autre part, parce les logements et condos haut-de-gamme ne manquent pas dans le secteur et ne sont pas utilisés à leur plein potentiel.

## **SIGNATAIRES**

Louis Beaupré

Manon Bérubé

Martin Delage

William Moss

Jocelyn Savard

Alain Schreiber

# 1. HISTORIQUE ET GESTION DU SITE

## 1.1 Engagements du Club de golf à ses débuts : le respect du zonage

Lors de la création du terrain de golf en 1960, le Club de golf Cap-Rouge (CGCR) a mis en vente plus de 173 terrains en pourtour de son terrain aménagé. Le CGCR s'est adressé à des acquéreurs potentiels adeptes de la vie en banlieue en soulignant qu'ils vivraient dans une atmosphère de propreté, de fraîcheur et de santé, et dans un milieu de vie agréable et paisible dans un décor enchanteur (Fig. 1-1). Afin de garantir cette offre, le CGCR s'est engagé à faire respecter le zonage en exigeant que leurs acquéreurs leur soumettent leur plan de construction.

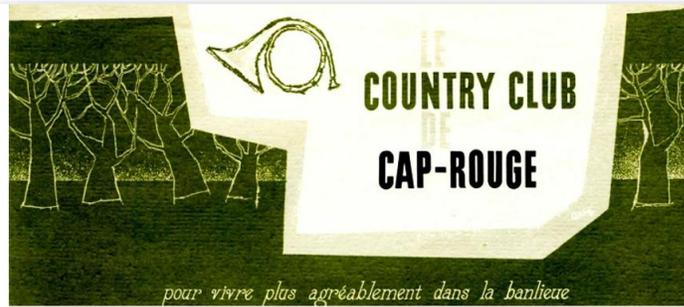
En 2019, les résidents à proximité du club de golf de Cap-Rouge ont été informés par le Conseil d'administration que, en raison d'enjeux financiers, le CGCR décidait de présenter à la Ville un projet immobilier à l'emplacement du chalet actuel (Fig. 1-2). Toutefois, pour pouvoir réaliser son projet, le CGCR a besoin de faire modifier les règlements d'urbanisme. Ainsi, pour éponger son déficit et obtenir un nouveau pavillon d'accueil, le CGCR demandait aux résidents d'accepter un projet qui va à l'encontre des règlements d'urbanisme de la ville de Québec, soit l'érection d'un complexe immobilier de 15 étages comptant un minimum de 150 unités d'habitation. La majorité des résidents ayant assisté aux consultations en amont ont refusé un tel projet sur le plateau ouest de Cap-Rouge.

À ce jour, les six versions du projet qui ont été présentées aux résidents par le CGCR sont en contradiction avec l'engagement pris auprès des acquéreurs de leur terrain. En effet, tous ces projets :

- dépassent la hauteur autorisée au règlement de zonage applicable sur ce terrain;
- ne respectent pas le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la ville de Québec, de par leur gabarit disproportionné par rapport au milieu homogène où le projet viendrait s'implanter;
- n'offrent pas un milieu de « vie agréable et paisible dans un décor enchanteur » avec un projet de 8 étages et de forte densité sur le promontoire du golf. (Voir chapitre 6)

Les propriétaires ayant acquis leur bien du Club de golf se sentent aujourd'hui trahis par cette rupture d'engagement du CGCR « d'avoir à charge de faire respecter le zonage ». Le CGCR tente depuis 2019 donc depuis 5 ans de revenir sur son engagement de respecter le zonage sur le plateau ouest, d'abord en invoquant des difficultés financières, puis à présent que le CGCR n'est plus en situation financière précaire, en invoquant la pérennité du golf.

Puisque les membres du Conseil d'administration actuels ne respectent pas les engagements du Conseil d'origine, quelle confiance pourraient avoir les citoyens aujourd'hui, face à des promesses pour le futur ? Les administrateurs actuels ne seront plus là dans 10 ou 20 ans, et alors, les futurs membres du Conseil seront-ils garants des promesses effectuées en 2024 ? Pensons seulement à la promesse de servitude de non-construction qui ne constitue rien de tangible actuellement pour les citoyens et n'ont aucune garantie concrète qu'elle protégerait l'entièreté du terrain (à l'exception de l'emplacement du projet) et de manière pérenne.



Le premier Country Club de la région métropolitaine de Québec est un fait accompli.  
L'aménagement du golf laisse au club des terrains dont il veut disposer pour le bénéfice des adeptes de la vie en banlieue.

Dans le prolongement du développement résidentiel de Ste-Foy, à vingt minutes du centre de Québec, vous vivez dans une atmosphère de propreté, de fraîcheur, de santé.

Le Country Club, outre son golf, est doté d'un "Club House", d'une piscine, de courts de tennis et de multiples jeux de plein air. Les lots à bâtir ceinturent l'aménagement central qui compose un parc magnifique. Le nombre de lots est nécessairement restreint. Bien que le Country Club soit réservé à ses membres, l'achat d'un terrain, même par un non membre, constitue un placement recommandable appelé à une mise en valeur rapide tout en assurant aux usagers une vie agréable et paisible dans un décor enchanteur.

Le président  
Me Jean-Charles CANTIN

**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

**PRIX:** .20 à .30 le pied carré selon la catégorie.

**CATÉGORIES:** La subdivision suivant le plan d'ensemble prévoit une évaluation selon des critères variés d'élévation, de point de vue, de situation et de superficie (voir légende au verso, — catégorie A,B,C,D,E,F,G.)

**CONDITIONS D'ACHAT:** Comptant ou à termes.

**TERMES:** Les paiements s'étendent sur une période allant jusqu'à 15 ans sans acompte initial, la balance toujours payable par anticipation au gré de l'acheteur.

Exemple de termes mensuels pour un lot moyen, soit \$2,000.00

DURÉE	NOMBRE DE VERSEMENTS	PAIEMENT MENSUEL	CAPITAL ET INTÉRÊT PAR \$100.00
5 ans	60	\$33.60	\$1.98
10 ans	120	23.20	1.16
15 ans	180	18.00	.90

**INTÉRÊTS:** L'Intérêt de 7% l'an est calculé semi-annuellement.

**LOTS DESSERVIS:** 50 lots possèdent déjà les services d'égoût et d'aqueduc et sont ainsi prêts pour la construction.

**LOTS NON DESSERVIS:** La municipalité assurera les services dès qu'un nombre suffisant de demandes de construction justifiera la dépense. Prévu avant 5 ans.

**TAXES:** Estimé pour les lots desservis \$70.00 par année.  
Estimé pour les lots non desservis \$2.00 par année.

**RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION:**

Tout contrat de vente sera sujet à des clauses de construction sous la surveillance d'un comité d'urbanisme et de construction formé par le club. Toute construction devra au préalable recevoir l'assentiment de ce comité.

**ZONAGE:** Le comité aura également charge de voir à faire respecter le zonage d'un lot, lequel recevra de plus la protection des lois municipales.

**FINANCEMENT:** Ce plan a été déposé à la Société Centrale d'Hypothèque et de logement et toute construction est éligible à la Loi Nationale sur l'Habitation.

Pour tous autres renseignements, adressez-vous à:

Le Club de Golf de Cap Rouge  
104, rue St-Félix,  
Cap Rouge, Qué.  
Tél.: 653-5115 ou 529-1979

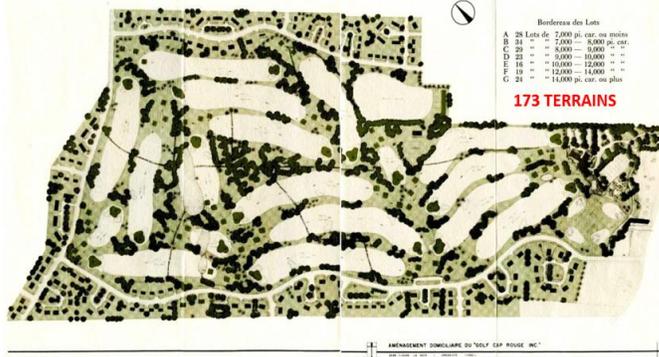


Figure 1-1. Dépliant publié par le CGCR lors de sa création au début des années 1960.



**Figure 1-2.** L'environnement naturel et bâti autour du terrain de golf aujourd'hui.

## 1.2 La responsabilité du CGCR ou la légitimité du projet

Le golf a connu un réel engouement jusqu'aux années 2000 tant au Québec qu'au Canada. C'est dans la décennie suivant l'an 2000 qu'une diminution des adeptes parmi les nombreux clubs de golf a soulevé des inquiétudes dans l'entreprise du golf. Alertées, tant l'Association des clubs de golf du Québec (ACGQ) que l'Alliance nationale des Associations de golf (NAGA) au Canada ont fait appel à des compétences pour analyser cette situation :

- 2012 : Étude du comportement du consommateur de golf canadien;
- 2013 : Analyse du potentiel du marché du golf au Québec.

Les constats de ces études ont amené les regroupements à formuler plusieurs recommandations pour assurer la pérennité des clubs de golf. Or, au cours de cette période et dans la décennie suivante, malgré une baisse générale de l'achalandage constatée tant à la dimension de la province que celle du pays, le Club de golf a engagé des travaux sur son terrain en 2007 et 2008. Nous comprenons que c'est en 2018-2019 que le CGCR a adopté certaines mesures pour redresser la situation du golf (Annexe 1.) Lors des consultations en amont, un grand nombre de questions ont été soulevés par les citoyens, notamment sur la gestion du golf et la légitimité du projet immobilier (Annexe 2).

En 2019, le CGCR est confronté à des enjeux financiers après avoir fait défaut de respecter les termes du financement qui lui était octroyé par son institution financière. Les actionnaires du CGCR ont choisi comme solution à leurs problèmes, de présenter un projet de construction d'immeubles à condos (150 à 190 unités) auquel s'ajoute un nouveau pavillon d'accueil pour le golf. Le CGCR a indiqué que l'objectif était, d'une part de rembourser la dette du CGCR (d'environ 1M \$) et d'autre part, de permettre la construction d'un nouveau pavillon d'accueil.

Le projet soutenu par le CGCR serait réalisé par un partenariat comprenant les promoteurs « Avenir sur le golf » (Groupe immobilier Tanguay, Gestion André Jolicoeur,

Gestion Maurice Tanguay), Ogesco Construction et PMA Architectes. Puisque le projet va à l'encontre des critères de densification du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Québec (SAD) et nécessite des modifications au Plan d'aménagement et de développement de la Ville de Québec (PDAD) ainsi qu'à sa réglementation en matière d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.), les citoyens s'y sont opposés à chacune des consultations organisées par le promoteur et par la Ville de Québec. (Annexe 3. Voir les compte-rendus des consultations et la pétition « PRÉSERVONS CAP-ROUGE DES PROJETS IMMOBILIERS DÉMESURÉS », mai 2021).

C'est bien connu, la pandémie survenue en 2020 a modifié considérablement les habitudes des citoyens. Partout, un regain pour les sports et activités de plein-air a été observé, favorisé par l'introduction du télétravail. Ainsi, le CGCR a bénéficié de cette vague pour redresser significativement sa situation financière. Ceci confirme que le projet immobilier proposé n'est plus justifié, ni requis pour la pérennité du Club de golf. Par ailleurs, aucune des recommandations émises en conclusion des études ci-haut ne suggère la construction d'un complexe résidentiel en vue d'assurer la pérennité d'un terrain de golf.

Mentionnons ces faits importants dans l'équation :

- **Avantages fiscaux dont bénéficie le CGCR** : Le Club de golf bénéficie d'un régime de taxation municipale privilégiée, car l'utilisation de sa propriété en hiver à des fins publiques lui donne un statut semi-public qui lui permet de bénéficier d'un taux réduit de taxes municipales (réf. *Loi sur la fiscalité municipale*, art. 211). Pour les exercices financiers 2022, 2023 et 2024, cette exemption comptait pour la moitié de la valeur totale du terrain avec ses bâtiments (7M \$) et seul un montant de 3 379 650 \$ a été imposé. Ceci a généré une économie annuelle de l'ordre de 100 000 \$ au CGCR et ce sont les résidents qui sont en partie à la source de ces congés fiscaux.
- **Frais assumés par la Ville pour l'usage hivernal** : La Ville de Québec supporte l'accès au site lorsque le terrain de golf ne sert plus aux membres, ce qui permet de fournir un parc hivernal aux résidents pour la pratique de différentes activités (ski de fond, raquette, marche, glissade, etc.). Cette entente entre la Ville et le CGCR dure depuis 1975. La Ville prend à sa charge l'opération du réseau de pistes de ski et les coûts d'entretien du stationnement (+/- 15 000\$). En plus, la Ville verse un loyer au CGCR pour l'utilisation de son terrain en hiver (+/- 6 000 \$ en 2021-2022). Le CGCR a donc reçu de la Ville un montant de l'ordre de 21 000 \$ à 23 000\$ par an, dans les dernières années.

Selon la veille effectuée par le Comité citoyen / Projet Golf de Cap-Rouge, celui-ci remarque que les propriétaires de terrains de golf au Québec optent pour ce genre de solution de financement. Les promoteurs viennent solutionner les problèmes financiers sans occasionner d'impacts négatifs pour leurs membres. Malheureusement, pour atteindre leur objectif, le CGCR et son promoteur ne tiennent pas compte des impacts négatifs sur les résidents. Notamment, ils font abstraction des règles d'urbanisme en vigueur en proposant un complexe immobilier démesuré sur le plateau ouest de Cap-Rouge.

La Ville ne devrait pas accepter de compromis sur l'urbanisme de la ville pour aider financièrement une entreprise privée qui n'a pas démontré avoir géré de manière responsable ses actifs. De plus, ce n'est pas aux citoyens de faire les sacrifices pour permettre au Club de golf de corriger ses erreurs passées (chapitres 3 à 6).

Rappelons que le CGCR est une entreprise privée, incorporée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (R.L.R.Q c. C-38), dont le but premier est d'assurer sa rentabilité. Toute entreprise a le devoir d'assurer une saine gestion de ses affaires et ne peut s'en remettre à la Ville et aux citoyens pour pallier tel défaut. En outre :

- Une injection de capitaux non récurrents ne peut assurer la pérennité financière d'une organisation;
- Une dette de 1 ou 2 M\$ peut être remboursée par d'autres moyens que de construire un projet disproportionné en regard des objectifs visés par le CGCR;
- La rénovation d'un pavillon d'accueil ne requiert pas la construction d'un complexe immobilier juché sur le promontoire du plateau ouest de Cap-Rouge.

La Ville doit minimalement appliquer les règles d'intégration au cadre bâti en regard du projet mis de l'avant par le promoteur, ce qui n'était pas le cas des six (6) versions soumises de 2020 à 2024 et du projet déposé officiellement à ce jour.

En lien avec ces ententes, le Comité citoyen / Projet Golf de Cap-Rouge demande à la Ville de Québec d'agir en toute cohérence et de protéger cet espace vert et d'en préserver l'usage récréatif dans un règlement **visant à interdire tout changement de zonage** en vue de permettre la construction d'immeubles résidentiels sur ce terrain.

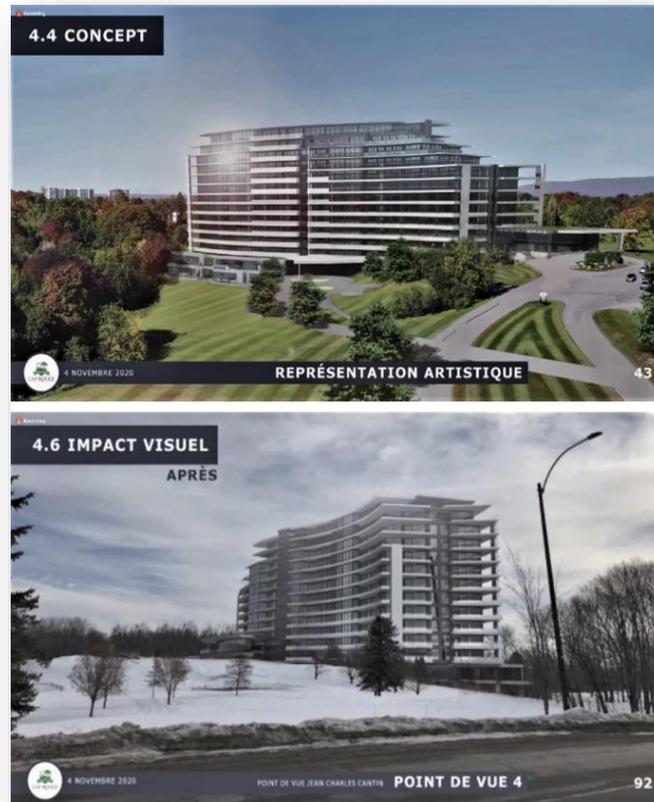
### 1.3 Projets présentés aux citoyens depuis 2020

Quatre moutures du projet ont été présentées jusqu'à maintenant. Les images permettent de constater que les projets ont un nombre d'étages plus élevé sur la rue Jean-Charles Cantin que sur la rue Saint-Félix, compte tenu de la dénivellation du terrain. En fonction de sa réglementation, seul le nombre d'étages (hauteur) sur la rue Saint-Félix est analysé par la Ville de Québec. Par conséquent, le projet soumis pourrait avoir 9 étages sur la rue Jean-Charles Cantin.



**Figure 1-3.** Le premier projet présenté par le CGCR en février 2020.

- **Février 2020** : le CGCR et le Groupe Tanguay présentent aux citoyens un projet immobilier de 15 étages, 150 condos, situé sur l'emplacement du chalet actuel, le tout accompagné d'une proposition de servitude de conservation couvrant le parcours du terrain de golf mais excluant toutefois le champ de pratique (Fig. 1-3). Le projet est mal reçu par les citoyens et un sondage réalisé par le Comité indique que 89% des citoyens ne sont pas d'accord avec celui-ci.
- **Novembre 2020** : Une deuxième mouture du projet est présentée lors d'une consultation citoyenne en amont organisée par la Ville de Québec dans laquelle le promoteur présente le projet d'un immeuble de 12 à 14 étages, 150 condos, toujours accompagné de la servitude de conservation qui est de nouveau rejeté par les citoyens. (Fig. 1-4).



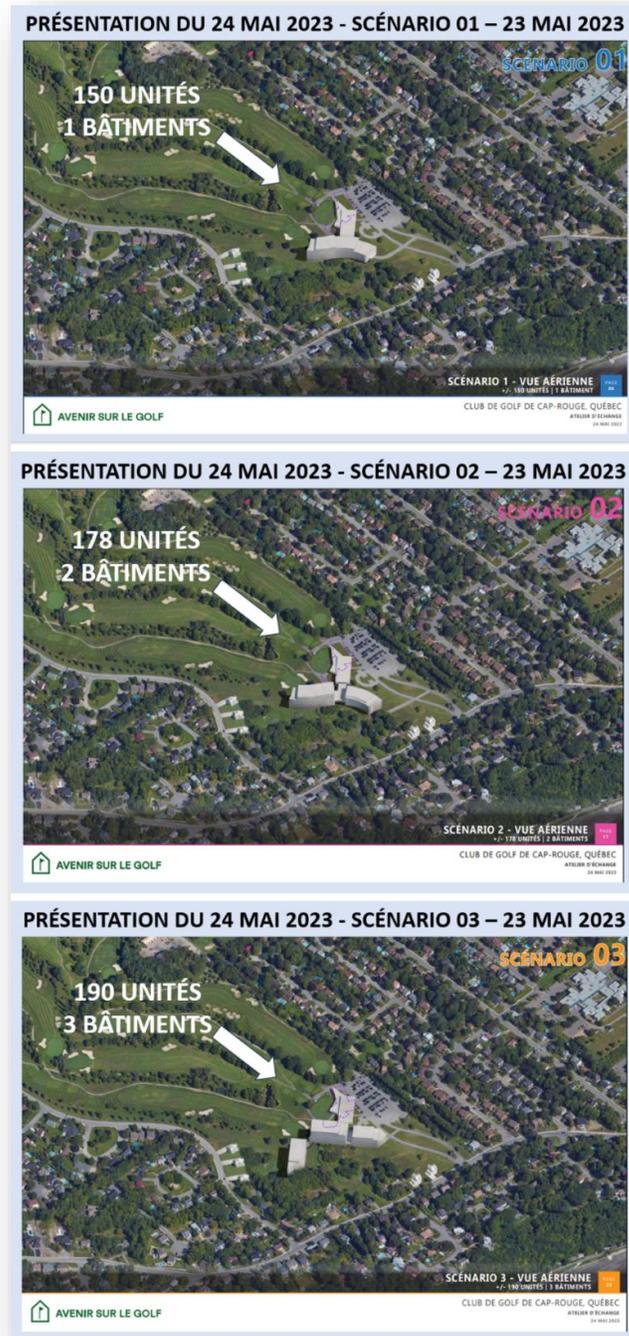
**Figure 1-4.** Le deuxième projet présenté lors de la première consultation citoyenne organisée par la Ville de Québec en novembre 2020.

- **Février 2021** : La Ville organise une seconde consultation citoyenne en amont visant à présenter une 3e mouture du projet, un immeuble de 10 étages, 150 condos, toujours accompagné de la proposition de servitude de conservation (Fig. 1-5). Cette fois, le CGCR a inclus le champ de pratique dans la servitude de non-construction, souhaitant rassurer les citoyens. Pour la troisième fois, les participants rejettent majoritairement le projet, jugeant que la construction d'un immeuble de 30 m de hauteur qui représente le double de la hauteur permise (15 m) par le zonage actuel du terrain de golf, dans un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales d'un maximum de 9 m n'est pas acceptable.



**Figure 1-5.** La troisième version du projet, présentée lors de la seconde consultation citoyenne organisée par la Ville de Québec en février 2020.

- **Mai 2023 :** La Ville organise une troisième consultation citoyenne en amont visant à présenter trois nouvelles moutures du projet (Fig. 1-6). Celles-ci varient en fonction du nombre de bâtiments résidentiels, tous reliés entre eux, ainsi qu'au nouveau pavillon d'accueil pour le golf. La hauteur projetée est de 7 à 9 étages et le nombre d'unités varie de 150 à 190 selon le scénario. Le projet est toujours accompagné de la proposition d'une servitude de conservation et pour la quatrième fois, les participants rejettent majoritairement le projet.



**Figure 1-6.** Les trois variantes du projet présenté lors de la troisième consultation citoyenne organisée par la Ville de Québec en mai 2023.

En conclusion, on peut se demander pourquoi les instances municipales ne se sont pas assuré avant les consultations, que ces projets respectaient le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec qui prévoit de densifier respectueusement dans les milieux homogènes (2 à 3 étages), avant de les présenter aux citoyens.

## 2. RÈGLES D'URBANISME, USAGE AUTORISÉ ET SERVITUDE

### 2.1 Respect du zonage établi : usage récréatif à maintenir

Le CGCR veut permettre au groupe Tanguay (« Avenir sur le golf ») de construire des immeubles de condos haut de gamme (160) sur son terrain. L'objectif de cette transaction est d'obtenir du promoteur, en échange, un nouveau pavillon d'accueil luxueux pour remplacer son chalet actuel. Mais ce projet immobilier nécessite un changement de zonage. Le CGCR a donc déposé une demande pour modifier le règlement en sa faveur sur le terrain, et propose en échange de ce privilège, une servitude qui protégerait la majorité du terrain. Ainsi, la Ville s'apprête à retirer la protection offerte par le règlement, pour la remplacer par une servitude réelle et perpétuelle de non-construction en faveur de la Ville. Les élus ont compris que cette servitude assurerait la protection de 98% de l'espace vert :

« Avec cette servitude, le maintien de l'espace vert sera assuré et permettra à la population de poursuivre les activités réalisées depuis des années, à cet emplacement. »

Deux aspects posent réellement problème :

- Une servitude, même si elle est dite « réelle et perpétuelle » **protège moins bien l'espace vert** qu'un règlement de zonage, puisque le bénéficiaire de la servitude, la ville de Québec, pourrait y renoncer à n'importe quel moment (Voir section 2.2.);
- La servitude déposée ne mentionne aucunement que l'entente pour le ski de fond doit être maintenue avec la ville de Québec. Le CGCR ou la Ville pourraient décider de mettre fin à cette entente à n'importe quel moment.

À moins que les pouvoirs du projet de loi 31, permettant à la ville d'éviter un référendum, ne soit utilisé et tant que le zonage en vigueur est maintenu sur le terrain du golf, l'espace vert est réellement protégé par le règlement de zonage actuel :

- L'usage récréatif extérieur et une hauteur maximum de 15m continue de s'appliquer et de protéger cet espace vert;
- La cessation éventuelle des opérations du golf n'aurait aucun impact sur l'application du règlement de zonage, lequel protégerait toujours le terrain des constructions démesurées de promoteurs immobiliers;
- Le CGCR ne pourrait pas faire de construction résidentielle sur son terrain. Il devrait payer lui-même pour la rénovation de son chalet d'accueil, ou la construction d'un nouveau pavillon.
- Tout projet du propriétaire actuel ou d'un futur propriétaire devrait faire l'objet d'une démarche auprès de la Ville pour la modification du zonage, similaire à celle du CGCR depuis plus de quatre ans.

Pourquoi les résidents accepteraient un changement du zonage menant à la perte d'une partie ou de l'ensemble de l'espace vert, à terme? Pourquoi les résidents accepteraient un changement du zonage menant à la construction d'un complexe immobilier démesuré (8 étages) et mal intégré au plateau et visible de presque partout dans le paysage de Cap-Rouge? L'entente entre le CGCR et la ville de Québec est sans doute profitable aux deux

parties, mais n'aurait pour effet que **d'affecter négativement le quartier de Cap-Rouge et les résidents.**

### **Pourquoi l'usage récréatif doit rester l'usage exclusif sur ce terrain?**

- Parce que la servitude ne protégera pas l'espace vert de manière pérenne (voir section 2.2.);
- Parce que les résidents utilisent le terrain de golf en hiver pour le ski de fond entre autres, due à une location par la ville de Québec. Au lieu d'un parc quatre-saisons, les résidents se contentent d'un parc hivernal (à peu de frais pour la Ville, soit plus ou moins 23 000 \$ par an). Si la servitude ne pérennise pas cette entente, elle pourrait cesser dans le futur, ce qui serait une perte significative pour les Carougeois (voir chap.5.1);
- Parce que Cap-Rouge n'a aucun parc récréo-sportif. La popularité du parc hivernal sur le golf montre qu'un parc quatre saisons répondrait à un besoin des citoyens. Dans une vision pour le futur, et bien que la vocation du golf ne soit pas remise en cause, le terrain devrait conserver son potentiel de parc urbain (voir chap.5.1);
- Parce qu'en 2024, la Ville affirmait ne pas avoir trouvé de terrain disponible pour doter Cap-Rouge d'une piscine publique extérieure, alors que la majorité des quartiers ont cet équipement à Québec. La Ville manque une opportunité...elle pourrait acquérir la partie sud du terrain pour y construire une piscine publique, et avec ces fonds issus de la vente, le CGCR pourrait avoir son nouveau pavillon d'accueil (voir chap.5.1);
- Parce que c'est le seul espace vert significatif à Cap-Rouge, c'est en quelque sorte le « poumon » ou le « Central park » de Cap-Rouge (voir chap.5.1);
- Parce que le champ de pratique est convoité par plusieurs et pourrait devenir le prochain morceau à disparaître. Ce terrain doit être protégé des promoteurs pour éviter son morcellement (voir chap.5.1);
- Parce que densifier de manière intensive à la limite sud-ouest de la ville, sur la frontière avec Saint-Augustin-de-Desmaures, n'est pas cohérent avec les principes du développement durable, soit de densifier près des services et des pôles urbains. Le site étant loin de tout, ce projet favoriserait l'auto-solo, l'augmentation de la circulation et des GES (voir chap.5.2);
- Parce que les promoteurs en appétit proposent des projets démesurés et mal intégrés au milieu environnant (voir chap.3.1 et 3.2);
- Parce qu'il importe de ne pas défigurer Cap-Rouge, l'harmonie de ses paysages et de son patrimoine, que les citoyens veulent protéger et que les élus du passé ont protégé (voir chap.4.1 et 4.2);
- Parce qu'il importe de ne pas créer de précédents de 8 étages à Cap-Rouge, alors que toutes les constructions ont 2 ou 3 étages, à l'exception du complexe Galiléo qui a été autorisé à 5 étages, correspondant à limite permise par le règlement (voir chap. 3.3 et 4.2).

## 2.2 Servitude de non-construction : une protection de l'espace vert?

Rappelons qu'en 2021, pour rassurer les résidents et obtenir leur appui au projet, une **servitude de conservation** en faveur de la Ville, des résidents autour du golf et des propriétaires de condos était proposée. Le « fond dominant » était prévu d'être constitué de trois entités, chacune ayant un vote. Le Comité citoyen a cependant mis en évidence une sérieuse faille inhérente à cette servitude, soit que celle-ci prenait effet uniquement si le CGCR mettait fin à ses opérations. Suite à des tractations entre le CGCR, son promoteur et la ville de Québec, une **servitude de non-construction** a été annoncée le 18 février 2025, mais cette fois, la servitude est exclusivement en faveur de la Ville de Québec. Son entrée en vigueur est conditionnelle à la modification du règlement de zonage.

Cela représente un **recul** par rapport à ce qui avait été présenté aux résidents lors des consultations précédentes, puisque les citoyens étaient partie prenante et auraient été en mesure de refuser un éventuel changement à cette servitude. Avec la servitude présentée aujourd'hui, si le golf désire construire un autre projet immobilier dans cinq ou dix ans, il n'aura qu'à convaincre l'administration en place comme il vient de le faire avec l'équipe Marchand, que son projet est nécessaire. La Ville pourrait alors choisir de renoncer à la servitude sur la partie visée par un nouveau projet de construction et **les citoyens n'auront aucun moyen de faire opposition**.

Précisons qu'en matière de droit, le Code civil s'applique par défaut, à moins que les parties en aient convenu autrement et que les conditions soient énoncées clairement dans le contrat de servitude. Plusieurs situations prévues au Code civil peuvent entraîner la fin d'une servitude, même dite « perpétuelle ». Or, la servitude constituée « de propriété à propriété » est « perpétuelle » à moins que :

- le contrat qui l'établit ne prévoit le moment où elle prendra fin;
- l'un des événements prévus par la loi se matérialise. (Art. 1191 du CCQ), soit :
  - Les servitudes s'éteignent par la réunion dans une même personne de la qualité de propriétaires des fonds servants et dominants;
  - Par renonciation expresse du propriétaire du « fonds dominant » à son droit;
  - Par l'arrivée du terme pour lequel la servitude a été constituée;
  - Par le non-usage pendant dix (10) ans;
  - Par le rachat mais les parties peuvent exclure la faculté de racheter la servitude pour 30 ans maximum.

Dans le cas du golf, la situation b), soit la renonciation expresse du propriétaire du « fonds dominant », risque réellement de se produire si la Ville (fond dominant) décide, dans quelques années, d'accepter un nouveau projet immobilier **sur le champ de pratique**, par exemple.

**Ainsi, une servitude « réelle et perpétuelle » ne protégera pas l'espace vert, puisque le seul bénéficiaire de la servitude, la Ville de Québec, pourrait y renoncer à n'importe quel moment.**

De plus, d'autres questions demeurent sans réponses :

- Advenant une cessation des activités du CGCR, y a-t-il engagement à ce que le terrain demeure un espace vert? Un parc?
- Qui serait intéressé au rachat d'un terrain soumis à une servitude de non-construction ? Quelle pourrait être la conséquence sur la servitude?
- Dans la présentation de Maître O'Brien pour le CGCR, le 4 février 2021, le but énoncé : « Conserver et protéger l'environnement, maintenir les caractéristiques des immeubles résidentiels contigus, soit d'être voisin d'un grand terrain non-construit. Pour atteindre cet objectif, l'utilisation des terrains qui servent au parcours de golf sera limitée au golf ou alternativement, à être des terrains naturels remis à la nature. »

Pourquoi voisin d'un grand terrain « non-construit » et pas « d'un terrain vert entretenu »? Lorsqu'un terrain est remis à la nature, il se retrouve en friche après quelques saisons, ce qui constitue exactement l'une des craintes des résidents. La Ville de Québec doit s'engager à transformer ce terrain en parc, advenant une fermeture du golf dans le futur.

L'espace vert que tous les Carougeois souhaitent voir protégé le sera-t-il véritablement avec une servitude? Nous en doutons fortement. **Les citoyens réclament une protection réelle et pérenne de l'espace vert** (Fig. 2-1).



Figure 2-1. Voici l'espace vert que les Carougeois souhaitent voir protégé de façon pérenne.

### 3. GABARIT ET INTÉGRATION URBAINE

#### 3.1 Respect du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec

Jusqu'à présent, les différentes moutures du projet présentées par le CGCR 2020 n'ont pas respecté le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec. En effet, les orientations et les objectifs prévus au paragraphe 5.1.4 du schéma précisent que les plans et la réglementation d'urbanisme devront comprendre des règles encadrant la densification résidentielle dans les différentes aires et parties d'aires de la grande affectation du territoire urbain. Il est de plus indiqué que les milieux résidentiels plus homogènes devraient être densifiés dans une logique d'insertion des nouvelles habitations dans le respect des caractéristiques du cadre bâti.

Dans le cadre d'un autre projet immobilier, un jugement de la Commission des affaires municipales (CAM) a d'ailleurs conclu qu'en autorisant la construction d'un immeuble résidentiel de 7 étages dans un milieu homogène constitué de bâtiments de 3 et 4 étages, la Ville de Québec allait directement à l'encontre du principe d'insertion des nouvelles habitations dans le respect des caractéristiques du cadre bâti. La CAM avait donc conclu que le règlement permettant la réalisation du projet n'était pas conforme au SAD et le projet avait été rejeté.

On peut se demander pourquoi des projets de 15 étages, puis de 12 à 14 et ultimement de 7 à 9 étages ont été présentés par le Club de golf Cap-Rouge en collaboration avec la Ville de Québec depuis 2020 alors que le quartier est constitué d'un milieu résidentiel homogène de maisons d'un ou deux étages et que ces projets ne respectent pas les règles prescrites par le SAD (Fig. 3-1). Les instances municipales ne devraient-elles pas s'assurer du respect du schéma d'aménagement avant de présenter un projet aux citoyens ? Les citoyens sont en droit de se demander pourquoi adopter un SAD et des règles d'urbanisme si la Ville accepte régulièrement de les contourner ?

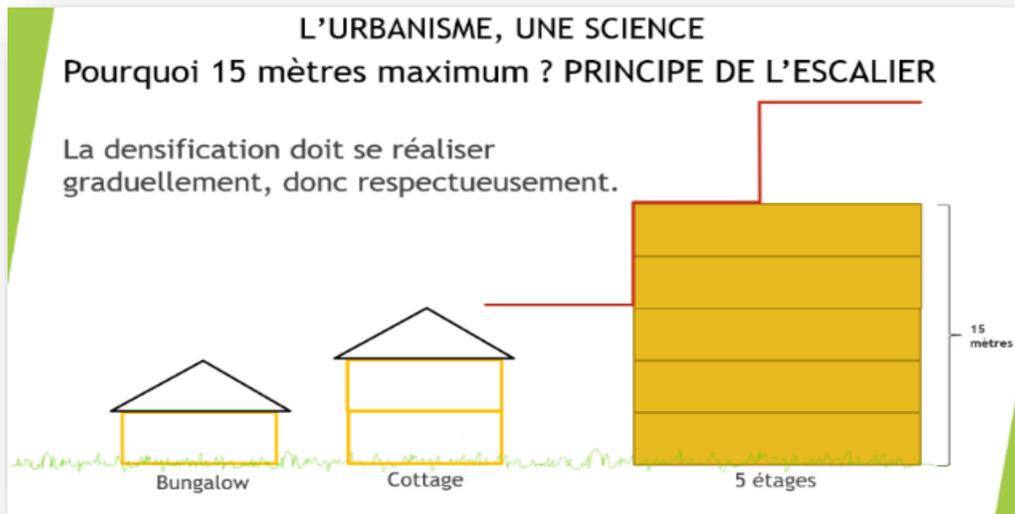


**Figure 3-1.** Le quartier est constitué d'un milieu résidentiel homogène de maisons d'un ou deux étages.

## 3.2 Respect de la hauteur autorisée par le règlement de zonage

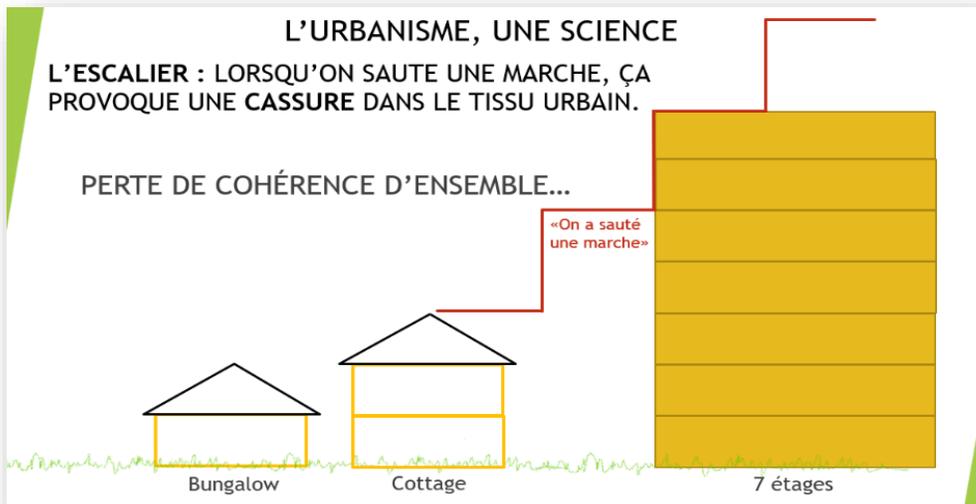
L'urbanisme est une science. En effet, les recommandations des urbanistes s'appuient sur des analyses empiriques basées sur des données observables et sur un principe de densification en escalier. Lorsqu'on recense les hauteurs permises près des quartiers homogènes de la Ville de Québec, on découvre que les hauteurs prescrites sont de 15 mètres ou moins (voir en annexe), et ceci s'appuie sur différents considérants :

- **Les résidences unifamiliales** ont en moyenne de 6 à 9 m de hauteur (selon qu'elles aient 1 ou 2 étages), alors la hauteur de 15 mètres représente déjà 2 à 3 étages de plus, ce qui est considérable. C'est la hauteur maximale qui a été observée par les urbanistes pour ne pas briser le tissu urbain et l'harmonie des quartiers, et à plus forte raison, des quartiers homogènes. Au-delà de cette hauteur, le principe d'escalier ne fonctionne plus (Fig. 3-2).



**Figure 3-2.** La densification doit se réaliser en respectant ses voisins.

- **Le principe d'escalier** : C'est le principe de densification qui consiste à augmenter la hauteur constructible dans un quartier donné, en se référant au bâti existant. Basé sur le bâti existant, on établit que densifier avec de nouveaux édifices ayant deux étages de plus que le bâti où s'insèrent les nouveaux projets est acceptable pour le maintien de l'harmonie d'ensemble dans le quartier visé. Au-delà de deux étages supplémentaires, on considère qu'on a sauté une marche, pour aller trop vite (Fig. 3-3). Et quand on saute une marche, on crée une cassure dans le tissu urbain et l'harmonie d'ensemble est brisée. Pourquoi l'harmonie est-elle importante dans les quartiers de la ville? Parce qu'elle contribue à la cohérence d'un ensemble bâti et parce que l'harmonie est l'un des critères majeurs définissant la beauté d'une ville. Lors des consultations sur le nouveau « Plan d'urbanisme et de mobilité » le 20 novembre dernier, une citoyenne s'est adressée aux organisateurs de la séance, pour dire ceci, en synthèse : « Nous avons une très belle ville et nous en sommes fiers. Nous voulons la garder belle et merci de la garder belle ! »



**Figure 3-3.** Le respect du principe de l'escalier assure la cohérence d'un ensemble de voisins. Contrevenir à ce principe introduit des incohérences.

- **La hauteur moyenne de la canopée** : se basant sur la hauteur moyenne des arbres qui peuplent notre région, c'est encore une fois la hauteur de 15 m qui revient (Fig. 3-4). Au-delà de 15 m, le bâtiment implanté sera visible de quasiment partout aux environs, et même de très loin.



**Figure 3-4.** Cette photo de l'Envol (pôle Chaudière) illustre bien que les constructions de 15 mètres de hauteur se retrouvent à la limite de la canopée dans la région de Québec.

De plus, il n'y a aucun bâtiment au-delà de 15 mètres sur le plateau ouest de Cap-Rouge, donc un projet plus haut constituerait un dangereux précédent. (Fig. 3-5)



**Figure 3-5.** Il n'y a pas de construction de plus de 15 mètres sur le plateau ouest de Cap-Rouge.

Le seul projet excédant trois étages sur le plateau ouest est constitué des condominiums du complexe Galileo, d'une hauteur de 5 étages, respectant 15 mètres de hauteur (Fig. 3-6). Ce complexe a d'abord été implanté sur la rue de la Promenade-des-Sœurs, une zone à vocation commerciale et institutionnelle :

- 4925, rue de la Promenade-des-Sœurs (construite en 2018) - 5 étages;
- 1460, rue Esther-Blondin (construite en 2018) - 5 étages;
- 1455, rue Onésime-Voyer (construite en 2019) - 5 étages;
- 1440, rue Esther-Blondin (construite en 2021) - 5 étages;
- 4067, rue Esther-Blondin (en construction) - 5 étages.



**Figure 3-6.** Le complexe Galiléo (cinq phases) respecte la hauteur de 15 m autorisée.

Dans l'ensemble du quartier de Cap-Rouge, les projets de haute densité construits récemment respectent la hauteur maximum de 15 mètres (Fig. 3-7). Il apparaît donc inconcevable que sur le point le plus haut du plateau ouest, les élus sont prêts à autoriser des bâtiments d'environ 25 m, soit 10 m de plus que le 15 mètres règlementaire sur le golf.

Sur le boulevard de la Chaudière, juxtaposé au Mail de Cap-Rouge :

- 1108 boulevard de la Chaudière, Résidence Chartwell l'Envol (construite en 2019) - 5 étages;
- 1070, boulevard de la Chaudière, 114 condos (construit en 2023) - 5 étages.



**Figure 3-7.** Le Pôle Chaudière est appelé à se densifier en raison du tracé du tramway.

Le Charles-Félix, situé sur la rue Saint-Félix, est le seul immeuble excédant la hauteur de 15 mètres à Cap-Rouge (Fig. 3-8, 3-9, 3-10, 3-11, 3-12). Ce dernier illustre bien le principe de l'escalier, non respecté malheureusement. C'est un échec d'intégration urbaine et une erreur irréparable, mais ce projet est situé dans la vallée entre les deux plateaux, et non sur le promontoire le plus haut de Cap-Rouge.



**Figure 3-8.** Le Charles-Félix : sept étages à l'échelle d'un piéton, c'est ça.



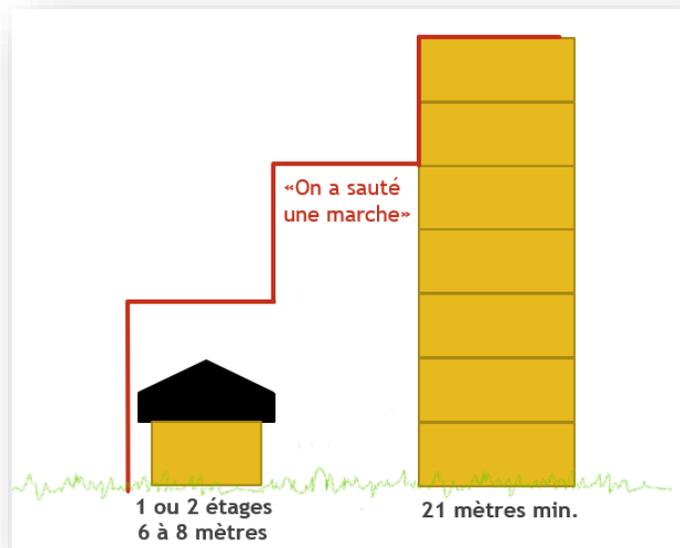
**Figure 3-9.** On voit bien ici la cassure dans le tissu urbain : les sept étages du Charles-Félix entouré de maisons unifamiliales.



**Figure 3-10.** 4406, rue Saint-Félix (construit en 1990) et 4412, rue Saint-Félix (construit en 2004). Sur la gauche du Charles-Félix, il y a bien deux blocs appartements en briques datant de 1990 et de 2004 mais puisqu'ils sont adossés à la falaise, leur intégration est nettement plus respectueuse du milieu lorsqu'on circule sur la rue Saint-Félix.



**Figure 3-11.** Cinq étages (15 m) vs sept étages (21 m), ce n'est pas du tout le même impact visuel. Le Charles-Félix est implanté près de la rue à la limite du lot.



**Figure 3-12.** Le projet Charles-Félix ne respecte pas le principe d'une augmentation graduelle de la hauteur relative des voisins.

Il est de la responsabilité des élus de protéger les acquis des quartiers, autres que les sites patrimoniaux déclarés du Vieux-Québec, de Sillery, de Beauport, du Trait-Carré de Charlesbourg ou encore des parties du territoire relevant de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).

Il est d'actualité de construire des Écoquartiers car la Ville cherche à créer des milieux de vie attractif (Fig. 3-13). Or, le quartier de Cap-Rouge constitue un milieu de vie attractif et il est du devoir des élus de le densifier dans le respect du cadre bâti.



**Figure 3-13.** Le projet L'Envol au pôle Chaudière respecte la limite de 15 mètres.



**Figure 3-14.** Le clocher de l'église Saint-Félix illustre bien la relation avec la cime des arbres. Le Tracel encadre l'échelle du paysage humanisé de Cap-Rouge.

Pour conclure sur la hauteur, notons que les paysages québécois sont rythmés par les clochers des églises, lesquels étaient historiquement conçus pour dépasser la cime des arbres (Fig. 3-14). Malheureusement, ce n'est pas le cas des tours à condos qui envahissent notre ville depuis une quinzaine d'années.

### **3.3 Densification douce à favoriser dans l'arrondissement, face au fleuve**

La Ville de Québec semble penser qu'il ne reste plus aucun autre terrain pour des constructions de logements dans l'arrondissement, pour sacrifier un des plus beaux promontoires de la ville de Québec. C'est une aberration!

Si la Ville de Québec tient à densifier la portion sud du golf de Cap-Rouge, soit 2% du terrain, alors la Ville doit penser au besoin des familles. Les familles ne recherchent pas de logements ou condos mais des duplex, des maisons de ville comprenant une petite cour extérieure pour y élever leurs enfants. C'est la seule densification adaptée au plateau ouest de Cap-Rouge et qui permettra de maintenir l'harmonie avec le Vieux-Cap-Rouge, le Parc nautique et le parc Cartier-Roberval.



**Figure 3-15.** Quelques exemples de densification douce.

Bien sûr, le nombre d'unités visé par le promoteur ne pourrait être atteint sur 2% du terrain cédé par le golf au groupe Tanguay, mais la priorité de la Ville devrait être de densifier ce qui peut l'être en tout respect des milieux bâtis où les projets s'insèrent, tel qu'annoncé par le maire à maintes reprises, et non pas de souscrire à la volonté d'un promoteur qui voudra évidemment construire toujours plus d'unités (Fig. 3-16). Les élus doivent prendre acte des erreurs du passé et de la volonté du plus grand nombre de maintenir l'harmonie et la cohérence du paysage.

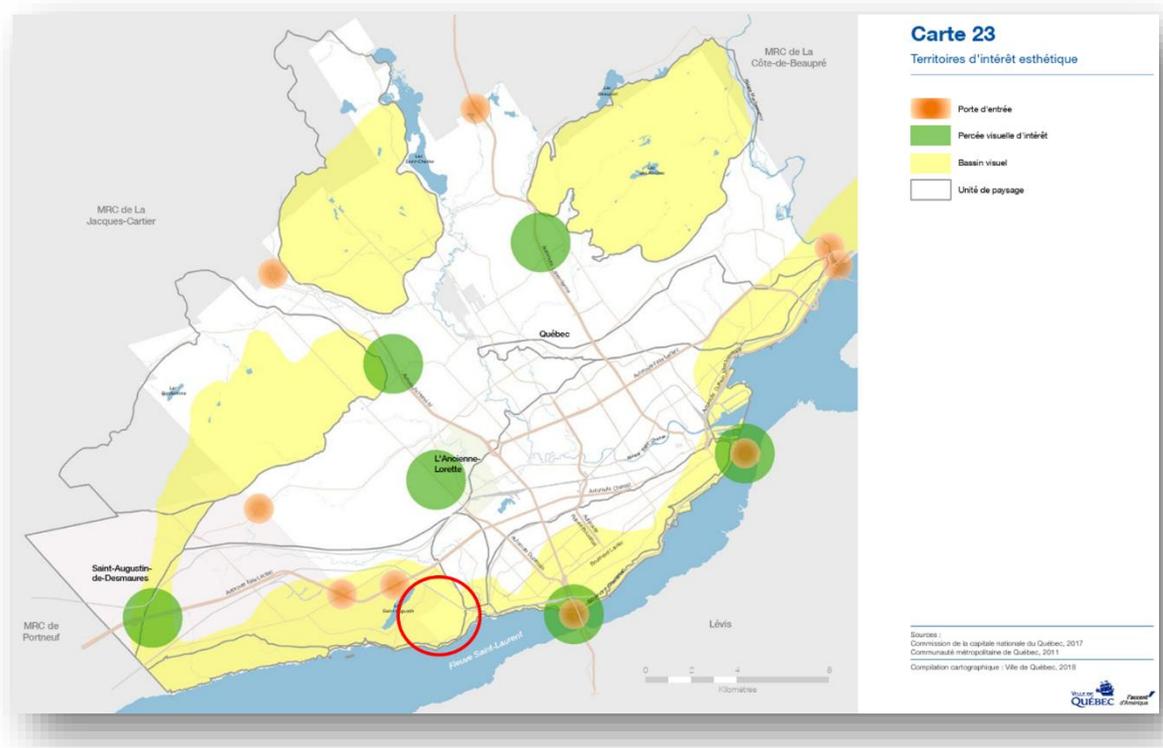


**Figure 3-16.** La priorité de la Ville devrait être de densifier ce qui peut l'être en tout respect des milieux bâtis où les projets s'insèrent.

## 4. VUES, PAYSAGES ET PATRIMOINE

### 4.1 La qualité du paysage culturel patrimonial, un bien collectif

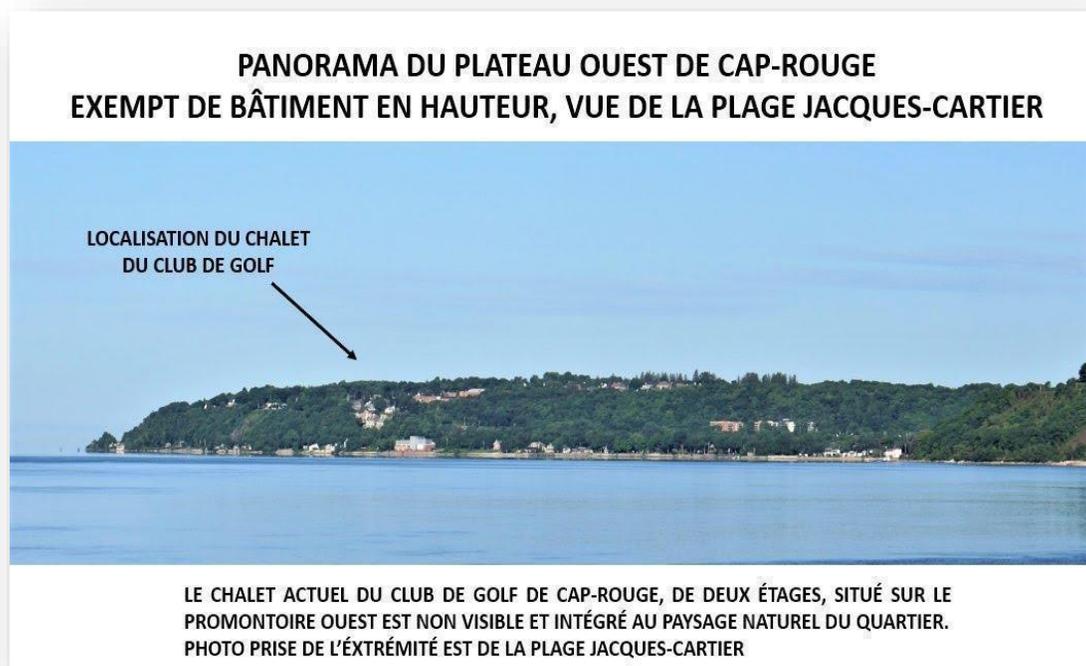
Lors de son acceptation du prix Ernest-Cormier – Aménagement du territoire, architecture et design, des Prix du Québec en 2024, le lauréat Serge Filion déclara « [qu'] une ville, ce n'est pas comme un tableau ou comme une maison pour un architecte et son client, c'est un projet de société. Donc, vous ne pouvez pas travailler ça dans votre alcôve, puis sortir le plan et penser que tout le monde va être d'accord sans consultations publiques. » Pour nous, un paysage de grand intérêt culturel et patrimonial, comme l'est le front fluvial de Cap-Rouge, constitue un bien collectif qui mérite ces mêmes considérations.



**Figure 4-1.** Le terrain de golf s'intègre à un contexte paysager d'intérêt reconnu par le SAD de la Ville. (Source : SAD décembre 2019)

Le terrain de golf s'intègre à un contexte paysager de grand intérêt culturel et patrimonial reconnu par le SAD (Fig. 4-1, 4-2). Les plateaux de la pointe de Sainte-Foy et de l'ouest de Cap-Rouge dominent l'horizon à l'extrémité ouest de Québec. Ils sont entrecoupés par la rivière du Cap-Rouge dont la plaine est habitée par le Vieux-Cap-Rouge qui est d'un grand intérêt patrimonial en soi. Ces deux caps sont reliés par le Tracel qui crée un lien visuel très fort entre les deux plateaux (Fig. 4-3). Cet ouvrage d'art du début du XXe siècle est reconnu site historique national de génie civil par la Société canadienne de génie. Le panorama depuis le fleuve – incorporant les plateaux entourant la rivière du Cap-Rouge, le Tracel et, bien sûr, les ponts de Québec et Pierre-Laporte – est tout simplement époustoufflant et irremplaçable. Il est tout aussi fort et tout aussi significatif que la vue du

Vieux-Québec depuis le fleuve. Le déplacement jusqu'à Cap-Rouge des bateaux de croisière partant du Vieux-Québec, tel le Louis-Jolliet, témoigne clairement de l'intérêt de ce paysage. C'est sans doute le même effet pour tout autre passant sur le fleuve, que ce soit un voilier ou un paquebot.



**Figure 4-2.** Le terrain de golf et son chalet s'intègrent parfaitement dans le paysage à l'ouest de la ville.

Sur le plan symbolique, l'emplacement ciblé pour un futur complexe immobilier sur le terrain de golf constitue le point d'ancrage visuel occidental du paysage du site archéologique Cartier-Roberval dans l'horizon centré sur le Tracel (Fig. 4-3, 4-4). Ce site, le lieu de la première tentative de colonisation française en terre d'Amérique, est classé site patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Il est marqué par un belvédère, surplombant le Parc nautique de Cap-Rouge, initiative de la Commission de la capitale nationale du Québec (CCNQ), lequel est conçu pour offrir une vue des paysages fluvial et terrestre tels que les auraient vus Jacques Cartier et le Sieur de Roberval – ainsi que les Stadaconéens qui les recevaient – lors de leur séjour entre 1541 et 1543. La silhouette du plateau abritant le terrain de golf est notamment visible depuis ce belvédère et la construction d'une tour d'habitation sera en conflit avec l'harmonie visuelle depuis ce lieu historique hautement symbolique pour l'histoire du Québec (Fig. 4-5).



**Figure 4-3.** Le Tracel définit l'échelle du paysage humanisé de Cap-Rouge, voire même du plateau où se trouve le terrain de golf, situé immédiatement sous le soleil couchant (photo : Imma PB).



**Figure 4-4.** Les plateaux de la pointe de Sainte-Foy et de Cap-Rouge, reliés par le Tracel, dominent le paysage culturel et patrimonial à l'ouest de Québec. Le terrain de golf est un ancrage visuel du site archéologique Cartier-Roberval dans le paysage centré sur le Tracel.



**Figure 4-5.** La silhouette du plateau abritant le terrain de golf est très visible depuis le belvédère du site archéologique Cartier-Roberval. L'image à gauche montre le projet proposé par la CCNQ, propriétaire du site, alors que la photographie à droite a été prise depuis le belvédère, inauguré en 2022.

De plus, différents intervenants dont la CCNQ et la Société historique du Cap-Rouge souhaitent faire inscrire le site archéologique du parc Cartier Roberval sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. L'harmonie de son intégration à son environnement physique serait donc à considérer lors de toute évaluation de son classement patrimonial international.

Lorsque vu du fleuve, le chalet actuel du CGCR s'intègre parfaitement à cet horizon équilibré et naturel (Fig. 4-6). Même si les analystes de la Ville considèrent que le chalet n'a pas une grande valeur patrimoniale en soi (Fig. 5-8) – laquelle évaluation nous n'endossons pas – nous considérons que son intégration harmonieuse au paysage de la limite ouest de la ville jusqu'au belvédère du site Cartier-Roberval lui confère un intérêt supérieur, notamment en raison de son bas profil mais aussi en raison de sa volumétrie et de son caractère architectural emblématique des années 1960. Son remplacement par un complexe immobilier de plusieurs étages, quel qu'en soit le nombre, viendra briser cette harmonie.

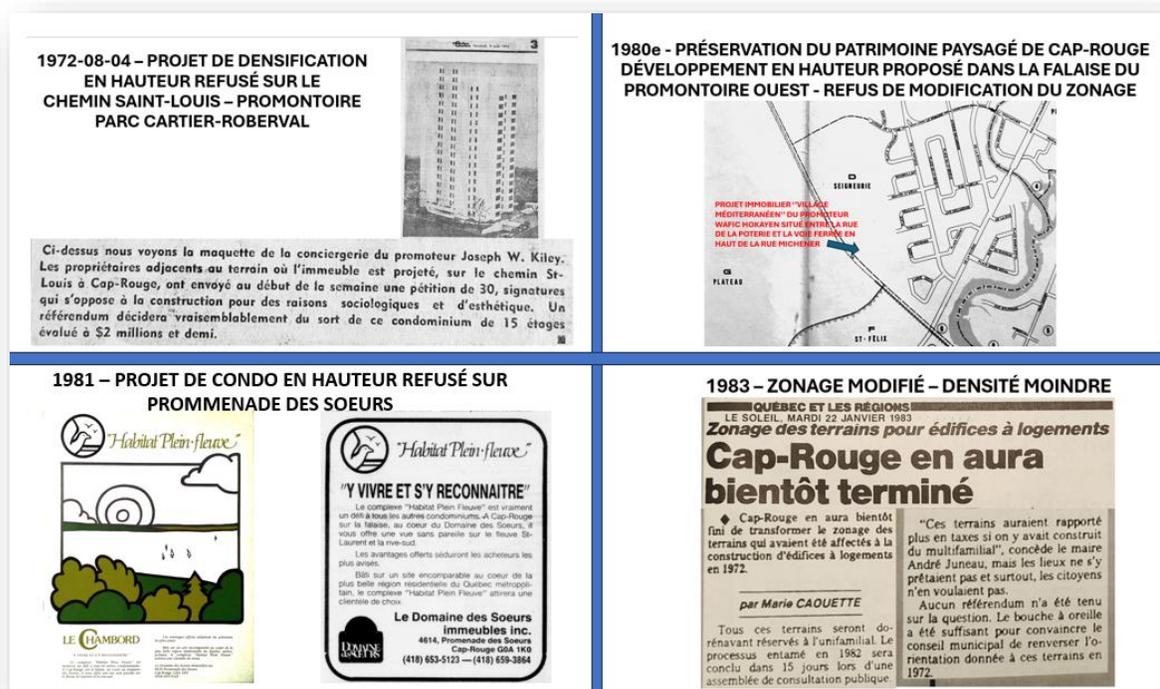


**Figure 4-6.** Le chalet du club de golf s'intègre parfaitement à cet horizon équilibré et naturel.

Enfin, le secteur ouest de la ville, situé entre le site Cartier-Roberval et la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, devrait être l'objet d'une charte des paysages, un document d'engagement des acteurs se basant sur une adhésion morale plutôt que légale aux principes de préservation ou de mise en valeur préconisés conformément à la Charte du paysage québécois de 2000.

## 4.2 Précédents : projets rejetés par la Ville de Cap-Rouge dans le passé et dangereux précédent pour le futur

Pour préserver le patrimoine paysager carougeois, les élus de la Ville de Cap-Rouge ont posé des gestes rejetant ou limitant la construction de bâtiments résidentiels en hauteur ou de grand gabarit à plusieurs reprises. À titre d'exemple, cinq dossiers illustrent que ceux-ci se préoccupaient de la préservation du paysage (Fig. 4-7).



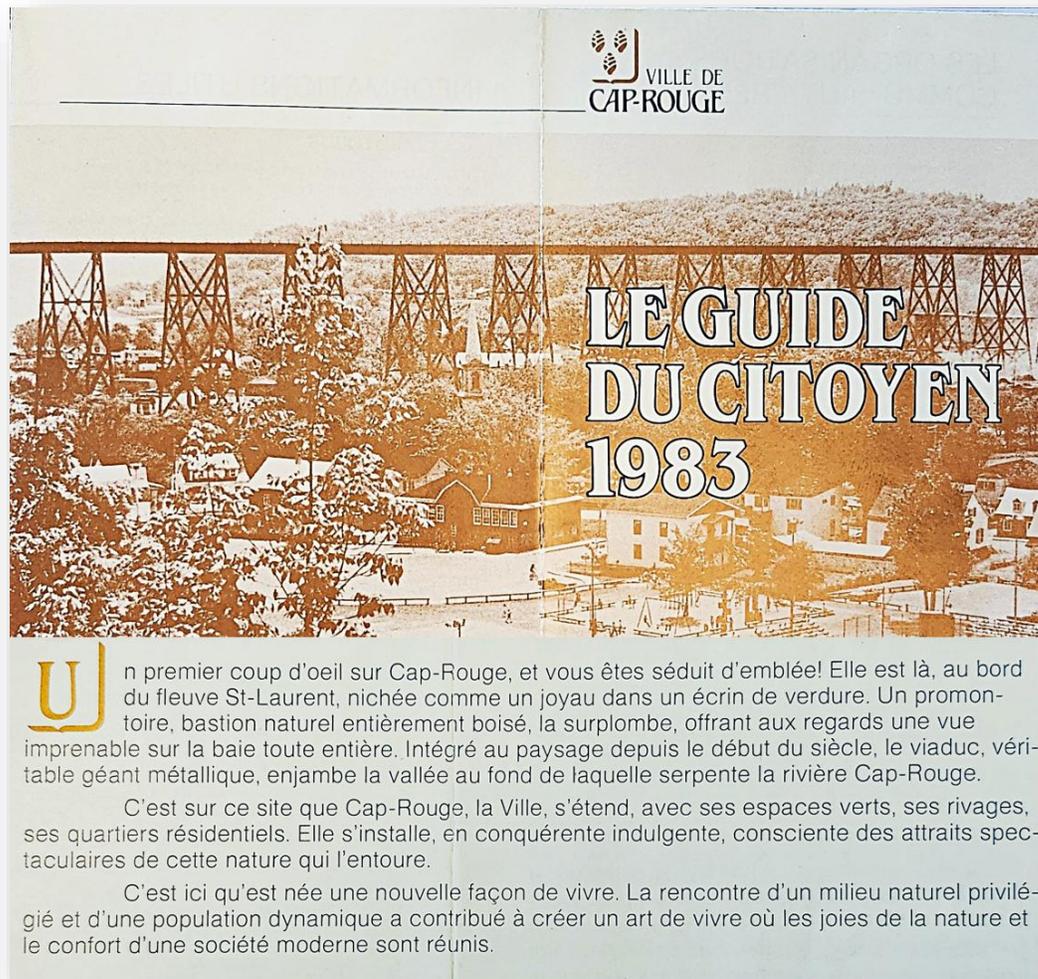
**Figure 4-7.** Les élus carougeois ont posé des gestes rejetant ou limitant la construction de bâtiments résidentiels en hauteur ou de grand gabarit à plusieurs reprises avant la fusion des villes en 2001.

En 1972, à l'époque du mandat du maire Jacques Lessard (1963 à 1973), les élus ont refusé un projet de densification en hauteur sur le plateau est —une conciergerie de 15 étages du promoteur Joseph W. Kiley proposé sur le chemin Saint-Louis— préservant ainsi le secteur du parc Cartier-Roberval.

En 1980, à l'époque du mandat du maire André Juneau (1979 à 1991), les élus ont refusé de modifier le zonage du plateau ouest dans le secteur de la Seigneurie près de la rue de la Poterie. La modification demandée aurait autorisé le projet immobilier du promoteur Wafic Hokayen qui voulait implanter un projet immobilier de forte densité nommé le « Village méditerranéen ».

En 1981, un projet de condominiums en hauteur sur la rue de la Promenade-des-Sœurs, cette fois-ci appelé « Habitat Plein-Fleuve », est aussi refusé par les élus.

En 1983, toujours soucieux de préserver le paysage patrimonial de Cap-Rouge, les élus modifient le zonage qui permettait la construction d'édifices à logements par une **densification moindre** en logements unifamiliaux (Fig. 4-8).



**Figure 4-8.** La Ville de Cap-Rouge faisait du caractère champêtre son image de marque.

En 1997, alors que le Canadien National fait la promotion d'un projet immobilier multi-logements en hauteur sur le promontoire est de Cap-Rouge, aujourd'hui le parc Cartier-Roberval, la mairesse Michèle B. Rousseau (1995 à 2001) obtient du gouvernement fédéral que le terrain soit cédé à la Ville de Cap-Rouge, préservant ainsi le caractère patrimonial du lieu où sera découvert en 2005 le site archéologique maintenant protégé en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Dans le passé, les différents maires de Cap-Rouge ont eu la vision de protéger les paysages et le patrimoine carougeois. Il est légitime en 2025 de demander au maire Marchand et aux élus, qui auront le sort de Cap-Rouge entre leurs mains, de maintenir cette orientation. Toutes les raisons pour le faire sont détaillées dans ce mémoire, mais rappelons ici uniquement deux éléments :

- Le terrain du golf est situé dans un quartier parfaitement homogène et le complexe immobilier proposé présente un gabarit disproportionné qui ne cadre pas dans l'environnement du plateau ouest;
- Le promontoire du terrain de golf est visible depuis le fleuve, le Parc nautique, et le belvédère du site archéologique Cartier-Roberval de la CCNQ. L'ensemble formé par le Vieux-Cap-Rouge avec son église, le Parc nautique, le Tracel historique et les promontoires est et ouest mérite une charte des paysages conformément à la Charte du paysage québécois de 2000.

Si l'administration actuelle autorise un gabarit de projet de 8 étages sur le plateau ouest, tout-à-fait démesuré pour ce quartier, c'est une certitude que ce projet deviendrait la référence pour de futurs projets à Cap-Rouge. Les promoteurs ne se priveront pas de calquer le projet du golf ! Or, dans les dernières années à Cap-Rouge, les projets de fort gabarit ont respecté la hauteur permise de 5 étages (15 m), alors il ne devrait pas en être autrement pour le projet du CGCR. **Ce projet constitue un dangereux précédent pour l'avenir de Cap-Rouge !**

Les élus doivent entendre l'ensemble des résidents carougeois et non la volonté d'un seul : le CGCR. Cap-Rouge a été densifié de manière importante dans les dernières années. Il est encore possible de densifier à Cap-Rouge, mais au bon endroit près des grandes artères, et avec un gabarit approprié correspondant au caractère du quartier.

## 5. ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 5.1 Préserver l'usage récréatif du golf et préserver les espaces verts pour le futur

Dans l'éventualité où la survie du golf serait remise en cause, la Ville de Québec devrait maintenir le zonage « Parc et équipement récréatif » afin de conserver cette vocation à long terme et évaluer la possibilité de transformer le golf de Cap-Rouge en parc urbain. La ville s'est d'ailleurs engagée à placer la protection de la nature au cœur des objectifs de son plan d'urbanisme et à atteindre la cible de 30 % de milieux naturels protégés d'ici 2030 (Référence : Com-2022-603 – Ville de Québec - Communiqué archivé [quebec.qc.ca](http://quebec.qc.ca)).

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'est fixé la même cible et, pour sa part, envisage sérieusement la transformation de golfs en parcs urbains pour lui permettre d'atteindre ses objectifs de protection des milieux naturels. À cette fin, la CMM a adopté un règlement de contrôle intérimaire visant à protéger neuf terrains de golf présentant un potentiel de reconversion en espaces verts (<https://www.lapresse.ca/actualites/environnement/2022-09-22/communaute-metropolitaine-de-montreal/trois-nouveaux-golfs-s-ajoutent-a-ceux-qui-seront-proteges.php>).

De plus, le quartier de Cap-Rouge est dépourvu d'infrastructures récréo-sportives or les citoyens y ont droit tout comme les autres citoyens de la ville de Québec. Les résidents doivent actuellement se rendre en voiture à Sainte-Foy (base de Plein-air) ou à Saint-Augustin-de-Desmaures (campus Notre-Dame-de-Foy) afin de trouver des espaces aménagés pour la pratique de sports extérieurs. Enfin, les résidents utilisent déjà le terrain de golf en hiver pour la marche, la raquette, le ski de fond et la glissade. Tout cela illustre bien le besoin d'un parc sur le plateau et démontre qu'un tel parc quatre saisons serait assurément utilisé et apprécié des citoyens pour leurs activités de plein-air. Il est à remarquer que Cap-Rouge possède uniquement des promenades linéaires vertes (sentier de la rivière du Cap Rouge et parc de la Plage-Jacques-Cartier) mais aucun véritable parc récréo-sportif (Fig. 5-1).

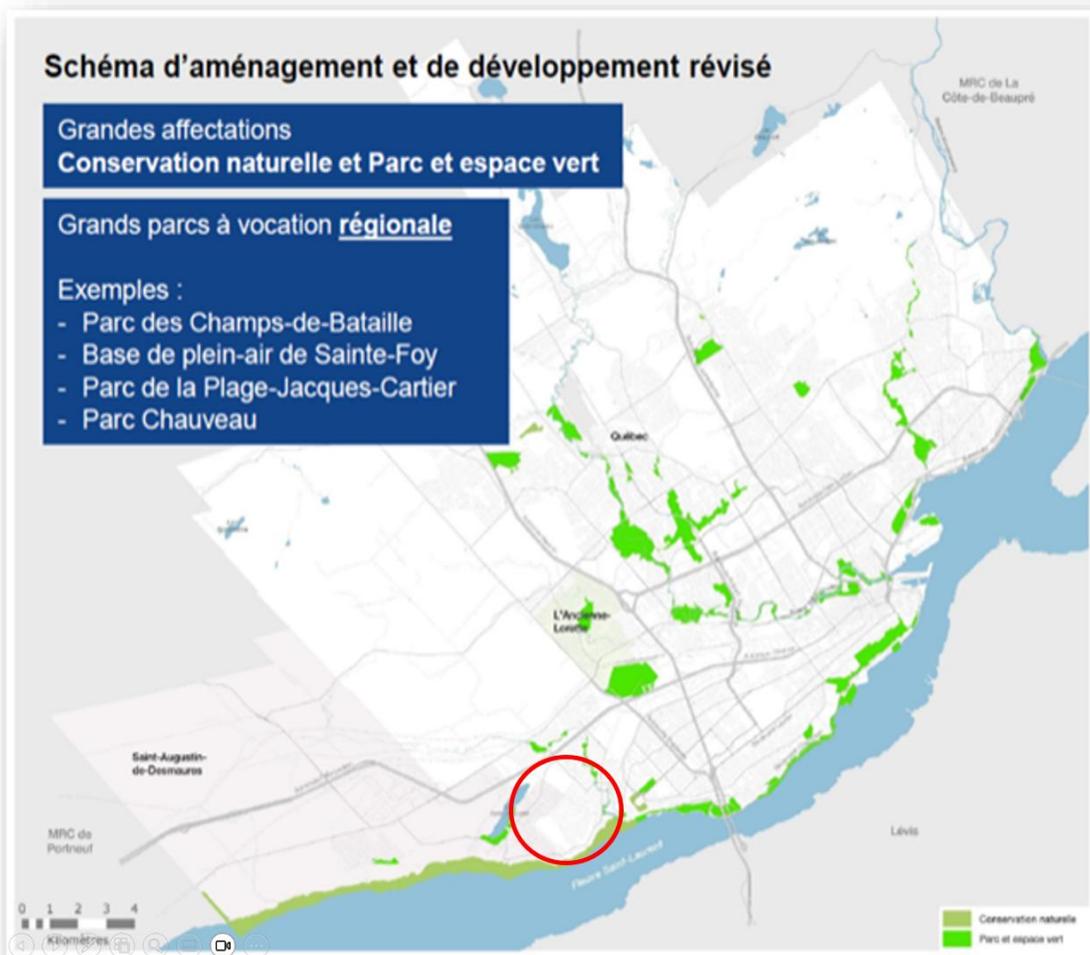
En marge de la tenue de la 15<sup>e</sup> Conférence des Parties à la Convention des Nations Unies sur la diversité biologique (COP15) qui s'est tenue à Montréal en décembre 2022, la Ville de Québec et le gouvernement fédéral se sont fixé des cibles en termes de protection et de restauration des milieux naturels. Pour atteindre ces dernières, la transformation des golfs en parcs naturels est une avenue que la Ville de Québec se doit d'explorer.

Le maire, M. Bruno Marchand, a en effet annoncé que la Ville de Québec entreprend les démarches nécessaires pour obtenir la désignation internationale de région de biosphère par l'UNESCO.

La stratégie en faveur de la biodiversité 2025-2035 qui est en élaboration par la ville de Québec vise entre autres l'adoption de pratiques de design urbain axées sur la nature, avec comme objectif de rendre cette dernière accessible à l'ensemble des citoyens. Pour atteindre cet objectif, il est plus que pertinent d'explorer la création de parcs à partir des golfs existants sur le territoire car ces espaces verts sont souvent situés au cœur de la trame urbaine, comme c'est le cas à Cap-Rouge.

Pour sa part, le gouvernement fédéral s'est engagé à restaurer une superficie équivalant à plus de trois fois le territoire de la Nouvelle-Écosse d'ici 2030. Le Canada a ainsi confirmé qu'il se joignait au Défi de Bonn, un programme international qui vise à restaurer 350 millions d'hectares de terres d'ici la fin de la décennie (<https://www.lapresse.ca/actualites/environnement/2022-12-12/cop15-sur-la-biodiversite/ottawa-veut-restaurer-19-millions-d-hectares-d-ici-2030.php>).

La restauration des espaces verts que sont les golfs pourrait contribuer à l'atteinte des cibles de la Ville de Québec et du gouvernement fédéral tout en éliminant une source non négligeable de pesticides en milieu urbain. Comme la CMM, la Ville de Québec doit maintenir le zonage « Parc et équipement récréatif » des golfs afin de conserver cette vocation à long terme. De plus, elle doit explorer sérieusement la transformation de ces derniers en parcs naturels si leur vocation est remise en cause par des promoteurs immobiliers et ce, afin d'assurer une qualité de vie durable à la population, comme elle l'affirme dans sa stratégie en faveur de la biodiversité.



**Figure 5-1.** Cap-Rouge possède des promenades linéaires mais aucun parc récréatif.

La carte ci-dessus (Fig. 5-1) expose bien l'absence flagrante d'un espace vert permettant d'accueillir des infrastructures récréo-sportives à Cap-Rouge. Malheureusement, sur le cas précis du terrain de golf de Cap-Rouge, l'administration du maire Marchand ne semble pas préconiser l'orientation recommandée par le Comité citoyen dans une vision à long terme.

Bien que la vocation du golf ne soit pas remise en question *actuellement* sur cet espace vert, il serait souhaitable que la ville ait une vision pour le futur dans notre quartier. Vision qui passe par l'ajout d'infrastructures récréo-sportives et le maintien du « poumon » du Cap-Rouge. En effet, le projet immobilier du promoteur visant à densifier la portion sud du terrain, occupée par le chalet d'accueil et l'espace vert en façade, viendrait amputer une partie de l'espace vert pour le futur. Plus ce terrain sera morcelé et moins il gardera son potentiel à devenir un parc quatre saisons pour les Carougeois dans le futur. Rappelons que le CGCR a déjà envisagé dans le passé un développement immobilier sur son champ de pratique, un projet toujours possible puisqu'il n'affecterait pas ses activités régulières sur le parcours du golf. Pourrait-il s'agir du prochain espace vert à disparaître au profit de la densification? Car tel que démontré au chapitre 2, une servitude ne garantirait pas la protection du terrain à long terme.

En 2024, la Ville affirmait ne pas avoir trouvé de terrain disponible pour construire à Cap-Rouge une piscine publique extérieure, projet porté par un groupe de résidents depuis 2019, alors que la grande majorité des quartiers ont droit à cet équipement récréo-sportif dans la ville de Québec. Nous déplorons le manque de vision de l'administration actuelle quant au potentiel de ce terrain pour le futur. Il importe de ne pas le morceler car ceci marquerait le début de la fin pour cet espace vert de choix.

Il est intéressant de prendre connaissance de l'opinion exprimée par le maire de Québec dans sa réponse adressée à une résidente suite à une question sur le projet de développement du Club de golf Cap-Rouge. Cet échange s'est tenu lors de la réunion du Conseil de Ville du 4 juillet 2023 :

« Je ne suis pas en train de dire que la place qui va être dévolue à Cap-Rouge est déjà décidée, je suis juste en train de dire qu'il y a un principe qui est de dire on essaie de concilier les boisés, les besoins en logements, la densification de la Ville, une densification douce, qu'on veut douce, parce que quand on n'accepte pas de densifier ça veut dire que c'est des gens qui doivent s'établir en périphérie, plus loin de la ville. Donc à la fois fiscalement parlant, c'est plus compliqué pour Québec mais c'est plus compliqué pour les transports, c'est plus compliqué pour l'environnement. Donc les boisés qu'on sauverait, on se retrouve en problèmes parce qu'on émet plus de GES parce que les gens se rendent à de plus grandes distances et en général il n'y a pas de transports collectifs. »

Ce qui est mis en évidence dans cette réponse, c'est qu'il y a tout intérêt à densifier près des endroits bien desservis par les modalités de transport en commun, ce qui n'est pas le cas du plateau ouest de Cap-Rouge. En effet, ce secteur est déjà en périphérie de la ville de Québec. Géographiquement, rappelons que la limite ouest du terrain de golf longe la frontière qui délimite les villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Considérons également la réponse émise par madame Marie-Pierre Boucher, conseillère, suite à la question d'un citoyen adressée au Conseil de Ville en octobre 2023 :

« On va devoir travailler à densifier dans différents secteurs, dans les secteurs où le tramway est, où le tramway passe, on va avoir des secteurs qui vont être en densification mais c'est toujours en respectant aussi le milieu. »

La densification urbaine devrait se réaliser près des services existants, suffisamment près pour éviter l'utilisation de l'automobile en solo. C'est l'un des aspects majeurs à retenir du message de madame Boucher. Or, l'éventuel tramway se situera à plus de huit kilomètres de l'entrée du golf sur la rue Saint-Félix et le service de transport public est rachitique sur cette rue, tout comme sur tout le plateau ouest.

Quelle belle opportunité la Ville semble prête à sacrifier au profit d'un promoteur immobilier ! L'opportunité de préserver un espace vert pour le bénéfice de la communauté et, le cas échéant, l'opportunité d'octroyer aux résidents de Cap-Rouge un espace récréatif comblant le vide actuel dans ce quartier.

## 5.2 Le site, éloigné de tout, ne se prête pas à la densification intensive

Dans cette section, nous allons démontrer que densifier ce terrain reviendrait à favoriser l'augmentation de l'utilisation de la voiture par le plus grand nombre, puisque les alternatives sont malheureusement peu pratiques, et dans les faits, très peu utilisées. En effet, que ce soit pour le transport à vélo ou pour le transport en commun, la topographie de Cap-Rouge impose des contraintes importantes.

**Vélo :** Les cyclistes que l'on voit à Cap-Rouge sont ceux qui pratiquent le vélo pour le sport. Les résidents qui utilisent le vélo comme mode de transport, pour faire des achats locaux par exemple, sont quasi-inexistants, car il est difficile pour la majorité des gens de descendre le promontoire à l'est ou à l'ouest via une côte impressionnante, pour ensuite la remonter au retour. Cela exige une très grande forme ! Par conséquent, même pour des achats de proximité, la voiture sera préconisée.

**Transport en commun :** Plusieurs raisons limitent l'utilisation du transport en commun : Les bus sont fréquents uniquement aux heures de pointes, avec les Express. En dehors des pointes, les circuits sont souvent aux heures, ce qui laisse peu de souplesse aux utilisateurs potentiels. De plus, les circuits imposent aux voyageurs de visiter tout le quartier avant d'atteindre les grandes routes de desserte (autoroute 40 et côte de Cap-Rouge vers Sainte-Foy), ainsi, il y a une perte de temps non-négligeable, qui a pour effet d'allonger le temps d'un trajet moyen de 20 minutes en voiture, à 45 ou 60 minutes en bus. Ce délai étant jugé inacceptable par la majorité des résidents, c'est encore une fois la voiture qui sera préconisée. Même avec un nouveau service de Flexibus, la topographie du quartier induit une certaine inefficacité des transports. Il est de plus, peu probable que les occupants des condos haut de gamme y feraient appel.

**Loin des transports collectifs :** Puisque la desserte en transport collectif est inefficace, on peut s'attendre à ce que l'ajout de 160 condos sur le golf ajoute de 160 à 320 voitures sur le réseau local, qui s'additionneraient à la circulation actuelle. La clientèle visée par le projet du golf est celle de retraités actifs et aisés, donc il est plausible de s'attendre à ce que chaque occupant possède une voiture et mène des activités autonomes.

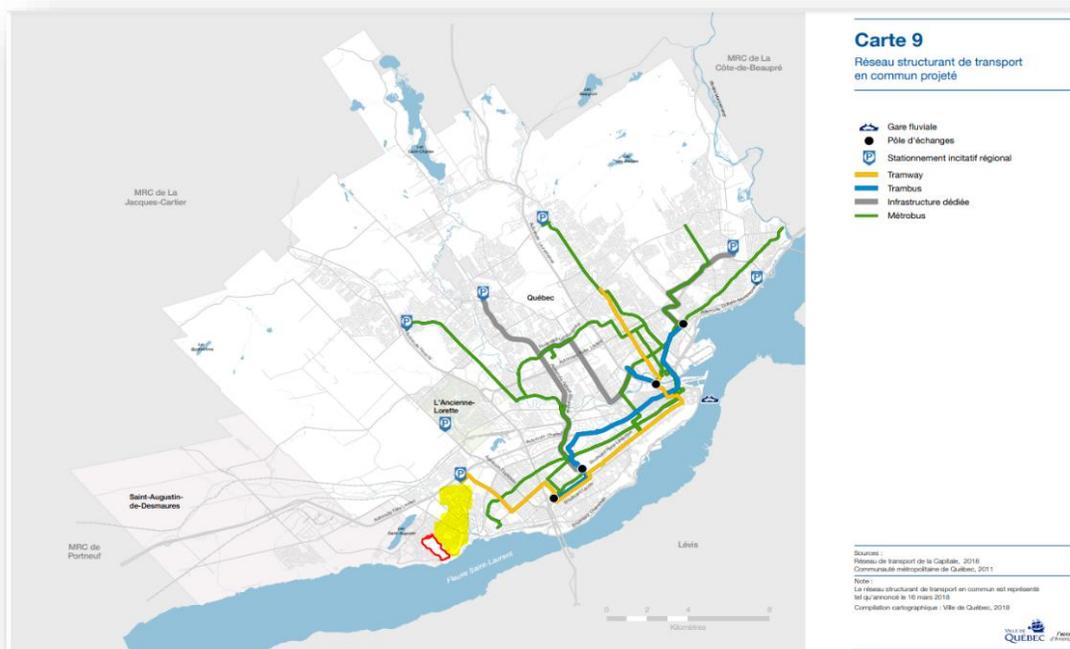
Voici une réponse du maire émise suite à la question d'une citoyenne, en octobre 2023, à propos de son quartier.

« Alors notre défi c'est d'avoir exactement ce que Madame dit, un quartier dynamique, un quartier où les gens peuvent vivre, un quartier où les gens peuvent se sentir en santé et en sécurité. Une des raisons sur le stationnement avec un **taux de stationnement de 0.6 par rapport à chaque logement**, c'est un taux très bas donc ça vient éviter de densifier le véhiculage automobile qui se fait dans ce quartier-là. Ça c'est un gain. »

Est-il possible d'imaginer un taux de 0,6 véhicule octroyé par logement sur le site du golf? Pour de tels condos « haut de gamme », on doit plutôt s'attendre à 1 ou 2 véhicules par logement. Cette situation viendrait « densifier le véhiculage automobile » de manière considérable dans le quartier.

Il est légitime de se demander en quoi densifier la limite sud-ouest de la ville participerait à une vision de développement durable? En effet, **ce projet n'aurait pour effet que d'augmenter l'utilisation de la voiture et d'augmenter les GES**, que ce soit pour de courts trajets à Cap-Rouge ou pour des déplacements vers Sainte-Foy, Québec ou autres, puisque l'accès aux services de toutes natures et aux voies rapides est très limité sur et près de la rue Saint-Félix.

Le futur réseau structurant de transport en commun projeté par la Ville de Québec ne s'y rendra pas (Fig. 5-2). On peut noter que, bien que des améliorations seront apportées au réseau de transport structurant de la ville dans un horizon de 10 à 15 ans, ni le tramway, ni les Trambus, ni les Métrobus ne desserviront l'arrondissement. En effet, la topographie de Cap-Rouge, avec ses promontoires et sa rivière au fond de la vallée, fait en sorte que Cap-Rouge sera toujours enclavé et moins bien desservi en transport collectif qu'ailleurs dans la ville de Québec. Ceci signifie pour un résident Carougeois qu'atteindre les services rapides, au stationnement incitatif par exemple, prendra encore et toujours 10 à 15 minutes en voiture. Le gain d'un service de transport rapide sera alors perdu ou négligeable, ce qui représentera un faible incitatif au transport collectif pour les Carougeois.

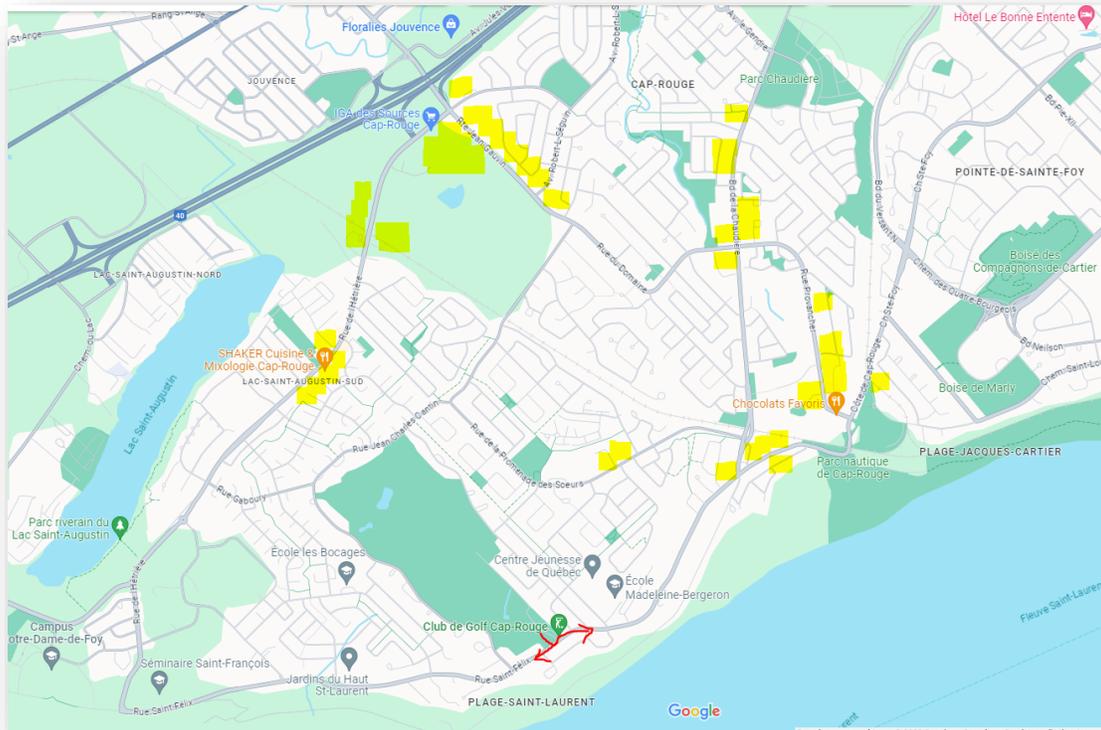


**Figure 5-2.** Le Golf est identifié en rouge et le quartier de Cap-Rouge en jaune. La carte montre que le réseau structurant ne se rendra pas à Cap-Rouge. (Source : SAD décembre 2019)

**Loin des services de proximité** : Aucun des pôles de services dits « de proximité » à Cap-Rouge n'est situé à proximité de l'extrémité sud-ouest du terrain de golf (Fig. 5-3). Voici les secteurs où se sont développés les services à Cap-Rouge :

- Mail Cap-Rouge, boulevard de la Chaudière : pharmacies, dépanneur, lunetterie;
- boulangerie, SAQ, Postes Canada, cordonnerie-nettoyeur, dentiste, etc;
- « Le Village », rue de la Promenade-des-Sœurs : bibliothèque, école primaire, CPE, boulangerie, boucherie, chiro, dentiste, etc;
- Intersection Jean-Gauvin et rue de l'Hêtrière : IGA des Sources, pharmacie, dépanneur, Réno-jouets, lunetterie, physiothérapie, dentiste, cafés, boulangerie, fleuriste, restos, etc;
- Vieux-Cap-Rouge près de la Marina: restaurants, garage, coiffeur, friperie, etc;
- Rue de l'Hêtrière à Saint-Augustin-de-Desmaures : clinique médicale, Métro Plus, traiteurs, garage, commerces de sports, restaurants, pharmacie, dépanneur, etc.

Puisque les services dits « de proximité » sont éloignés du terrain visé par une densification intensive, c'est la voiture qui sera préconisée par les futurs résidents. **Densifier ce terrain aura pour effet d'augmenter les GES** de la ville de Québec, ce qui ne cadre pas avec les principes du développement durable qui prônent à l'inverse la densification des centres-villes et des pôles urbains.



**Figure 5-3.** Emplacement des services et commerces de Cap-Rouge et Saint-Augustin-de-Desmaures (en jaune).

**Loin des grandes artères de desserte** : La carte du réseau routier de la ville de Québec montre que l'arrondissement de Cap-Rouge est enclavé entre le fleuve au sud, l'autoroute 40 au nord, et Sainte-Foy à l'est (Fig. 5-4). On y voit bien que le site visé (cercle rouge) est situé loin des autoroutes et routes à débit élevé. Densifier à la limite sud-ouest de la ville revient à de l'étalement urbain, ce que le maire a toujours affirmé vouloir combattre.



**Figure 5-4.** Routes et autoroute du réseau de la ville de Québec. Le terrain du golf donnant sur la rue Saint-Félix est loin du réseau routier. (Source : SAD décembre 2019)

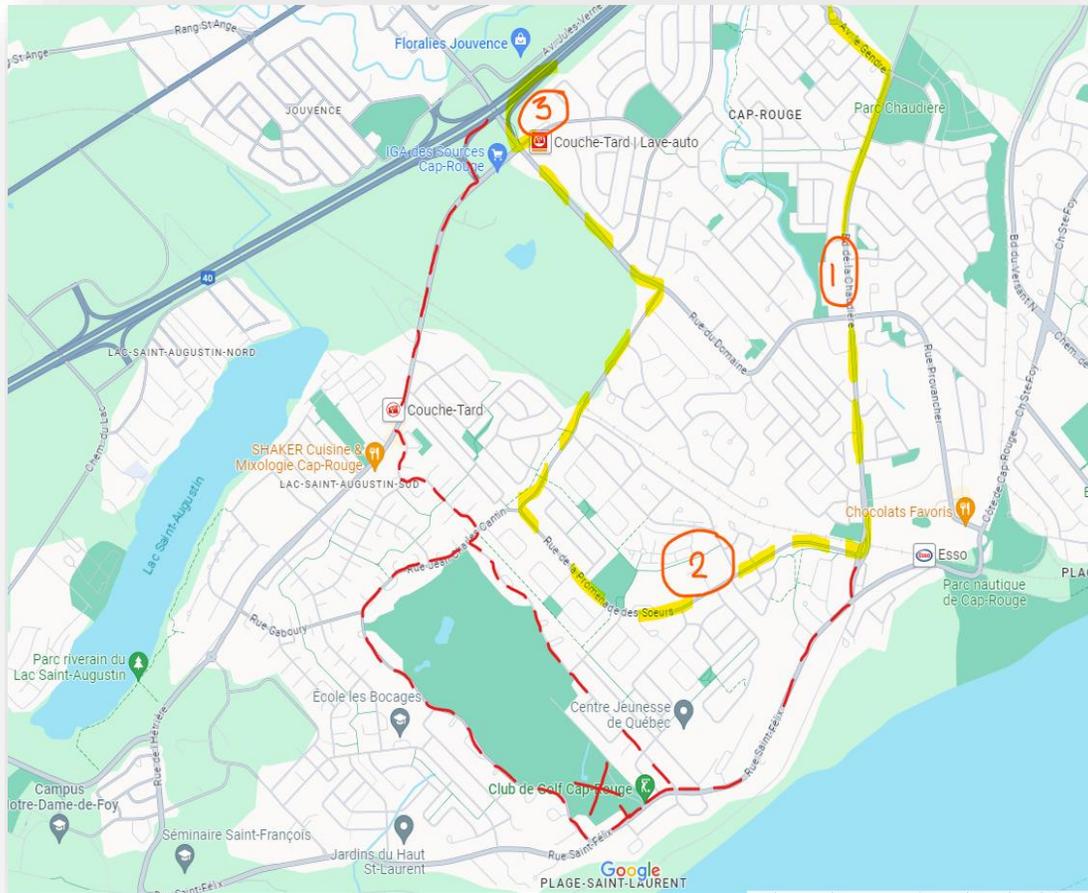
Cap-Rouge a contribué de manière importante à la densification de la ville de Québec dans les dernières années, or cela s'est fait dans le respect des règles d'urbanisme. Pensons seulement à ces complexes immobiliers :

- Boulevard de la Chaudière (à proximité du futur tramway) :
  - Résidences pour aînés Chartwell l'Envol construit en 2019;
  - 114 unités de condos au 1070, construits en 2023 (à noter que la Ville avait annoncé, lors de la consultation de 2020 sur la Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière, près de 4000 nouveaux logements);
- Rue de la Promenade-des-Sœurs : cinq immeubles Galileo (421 logements) construits entre 2018 et 2023;
- Boulevard de l'Hétrière (sortie Jean-Gauvin) : Un projet de logements multi-étagés est en planification sur le site de la pharmacie Jean-Coutu face à Réno-jouets.

Ces projets sont tous situés de façon plus cohérente avec le réseau routier que ne l'est le site du golf. Sur la carte ci-bas, les sites 1 et 3 sont très proches des grandes artères,

alors que le site 2 est à distance moyenne des routes principales (trajets jaune). Notons que le complexe Galileo (site 2) inclut une piscine et répond aux besoins des familles, étant notamment situé à proximité de l'école primaire, du CPE et de la bibliothèque (Fig. 5-6).

L'entrée du golf est pour sa part très éloignée de l'autoroute 40, du boulevard Chaudière et de la côte de Cap-Rouge (trajets rouges). Encore une fois, développer un complexe résidentiel de 160 logements sur la limite avec la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures n'est pas cohérent avec les principes du développement durable, qui consistent à densifier les centres-villes et non leurs périphéries.



**Figure 5-6.** Trajets comparés avec le projet de condos sur le golf pour rejoindre les routes permettant de sortir du quartier via l'autoroute 40 ou la côte de Cap-Rouge.

À partir du terrain de golf, le trajet est environ du double que pour les autres sites de densification. Densifier ce terrain veut dire plus de GES.

**Loin des pôles urbains :** La carte des grands pôles urbains de la ville de Québec montre les endroits où l'on retrouve la majorité des services (Fig. 5-7). Cette carte parle d'elle-même, densifier à l'extrême limite sud-ouest de la ville, c'est densifier au mauvais endroit! Densifier en périphérie de la ville où il n'y a pas de services, c'est favoriser l'auto solo et plus de GES.



**rénovation des bâtiments plutôt que la démolition**, dans une optique de réduction des coûts pour la société ». Les Ordre des architectes de France, de Belgique et du Québec s'accordaient lors d'une table ronde « Les architectes au cœur de la lutte contre les changements climatiques » pour dire qu'il est urgent de réduire le plus possible l'impact du bâti sur le climat et les milieux naturels. Certaines avenues devront être considérées plus systématiquement selon ces trois axes : le réemploi des bâtiments et des matériaux ainsi que le recours aux matériaux locaux. La pratique de l'architecte est appelée à se transformer face au défi colossal auquel les humains sont confrontés.

**FICHE D'UN BÂTIMENT PATRIMONIAL**

**Chalet du Club de golf de Cap-Rouge**



**Nature des images**

[Principale](#) | [Extérieure \(5\)](#)

L'utilisation de chacune des photos requiert la mention du crédit Ville de Québec ou encore de l'accord de son propriétaire lorsque celle-ci n'appartient pas à la Ville

- **Adresse** : 4600, rue Saint-Félix
- **Année de construction** : 1961
- **Concepteur(s)** : [Tessier, André](#)
- **Valeur patrimoniale** : Valeur patrimoniale présumée

[Localiser sur la carte interactive](#)

**ANALYSE** | **ARCHITECTURE** | **HISTORIQUE**

Valeur patrimoniale présumée attribuée lors du pré-inventaire de la modernité en 2019.

**Figure 5-8.** Fiche descriptive du répertoire du patrimoine bâti de la Ville de Québec.

À titre d'exemple, nous savons que les fenêtres et la membrane de toiture seront remplacées 2 ou 3 fois pendant la durée de vie d'une maison. Et, bien que plus durables que ces précédentes, les finitions intérieures, le revêtement extérieur ou l'isolation seront également appelés à être remplacés éventuellement. Bien que l'on s'attende à ce que ces dernières durent toute la vie du bâtiment, elles sont moins durables que la structure d'un édifice qui, elle, peut durer très longtemps. Et, bien que de remplacer les finis intérieurs et/ou les composantes de l'enveloppe constituent un investissement majeur, il n'en

demeure pas moins que **cela s'avère plus économique** dans la très grande majorité des cas, que de démolir entièrement et rebâtir à neuf.

Oui, mais le chalet du CGCR ne correspond plus aux besoins actuels, direz-vous? Qu'à cela ne tienne! Depuis une centaine d'années, les façons de vivre et d'habiter les bâtiments évoluent - c'est naturel. Les bâtiments deviennent ainsi moins adaptés au mode de vie du moment. Mais inutile de jeter le bébé avec l'eau du bain! Les architectes ont la créativité et les compétences pour concevoir de nouveaux espaces adaptés aux besoins modernes, tout en utilisant le potentiel d'un bâtiment existant ou d'une partie de bâtiment conservé. Et si les besoins à satisfaire sont plus grands que le bâtiment à recycler, quel beau défi pour les architectes!

Selon les informations reçues lors de soirées d'information depuis 2020, le CGCR permettait au projet « Avenir sur le golf » de construire un complexe résidentiel haut de gamme sur sa propriété, à condition d'y inclure un nouveau pavillon d'accueil moderne pour ses membres. Le Conseil d'administration du golf mentionnait que la construction d'un nouveau pavillon s'élèverait à plus ou moins 5M \$, **soit le double du montant évalué pour rénover et moderniser le chalet existant.**

Puisque le chalet actuel est parfaitement intégré au milieu (Fig. 5-8), il serait intéressant de le recycler, au moins en partie, avec l'objectif de le moderniser. Ces considérations de **développement durable, d'intégration au milieu et d'économie** auraient dû faire partie des réflexions approfondies du CGCR, à notre avis. Le CGCR a-t-il sérieusement évalué de recycler son chalet d'accueil? Une partie pourrait sans doute être réutilisée...les fondations? La charpente? Le CGCR peut-il, encore aujourd'hui, aborder la question du pavillon d'accueil comme par le passé?

Par le passé, le réflexe était de se dire « autant démolir et rebâtir à neuf ». Aujourd'hui, ce réflexe n'est plus acceptable dans un contexte de réchauffement climatique et d'économie verte. Les temps changent, il est impératif de réduire l'augmentation des GES, le gaspillage de ressources et de matériaux et l'impact des changements climatiques sur la vie des générations actuelles et futures. Nous avons tous la responsabilité de faire une réflexion en profondeur et de participer aux solutions.

Ces questions sont plus actuelles que jamais en 2025!

## 6. IMPACTS DU PROJET POUR LES RÉSIDENTS

### 6.1 Les impacts sur la circulation du quartier

Les résidents ont soulevé des inquiétudes face à un potentiel de 330 voitures sur la rue Saint-Félix, volume très important de véhicules ajoutés dans un secteur enclavé comme le secteur du golf. Pour y répondre, la Ville de Québec avait rendu disponible une analyse d'impacts sur la circulation, en 2021. Cette étude avait conclu à un effet non-significatif sur le trafic du secteur de l'arrivée d'un projet de haute densité au sud du terrain de golf. Des citoyens ont toutefois relevé un certain nombre d'anomalies dans les hypothèses à la base de cette analyse. Une lettre mettant en évidence ces failles a été adressée à la Ville par 10 résidents signataires pour demander une nouvelle étude et cette requête a été accueillie positivement. Néanmoins, à ce jour, la Ville de Québec n'a pas communiqué les conclusions de la nouvelle étude. Puisque certaines prémisses à l'appui de la première analyse ont dû être revues et corrigées, on peut croire que les conclusions sont susceptibles d'être différentes également.

Voici les prémisses remises en question dans l'étude d'impact réalisée en 2020 :

- **Données de circulation obsolètes** : Les données disponibles utilisées pour l'étude dataient de 2010, 2014 et 2017. Bien qu'elles aient fait l'objet d'une projection par extrapolation, cette extrapolation ne tenait pas compte des nombreuses tours construites plus à l'ouest, à Saint-Augustin-de-Desmaures et des immeubles Galileo construits en 2018 et qui ont contribué à l'augmentation du trafic sur la rue Saint-Félix dans les cinq dernières années.
- **Périmètre de l'étude** : Il est surprenant que le périmètre analysé se termine à une toute petite rue en cul-de-sac (rue des Maires-Lessard) et exclut l'intersection de la rue Saint-Félix et du boulevard. Chaudière, justement celle qui est impactée lorsque le trafic est dense sur la rue Saint-Félix. Des problèmes sont déjà notables à l'heure de pointe.
- **L'heure de pointe** utilisée : l'habitude des automobilistes s'est modifiée dans les dernières années, face au trafic déjà présent. L'heure de pointe du matin se situe entre 7h et 8h et non entre 7h45 à 8h45 (prémisse dans l'étude).
- **Nombre de véhicules et de déplacements** : L'auteur compare le trafic suscité par 150 nouveaux condos haut de gamme à l'arrivée de 50 résidences unifamiliale. Ce jugement est questionnable puisque, de façon générale, 50 résidences avec deux adultes généreront près d'une centaine de voitures ou peut-être un peu plus s'il y a des jeunes adultes. On peut donc anticiper l'ajout de 125 véhicules distribués sur plusieurs terrains. Cependant, nous estimons que 165 condos haut-de-gamme pourraient générer un potentiel de 330 véhicules concentrés en un seul site.
- **Clientèle de condos versus RPA** : L'auteur compare la clientèle du projet immobilier prévu à une résidence de type « Senior adult housing », laquelle correspond en réalité aux « Résidences privées pour aînées » (RPA) au Québec. Ces résidences logent des aînés en perte d'autonomie, et offrent divers services pour clientèle âgée. Le « Senior adult housing » est nullement comparable à des condominiums haut-de-gamme visant une clientèle retraitée active et une clientèle non-retraitée. Les patrons de déplacements seront différents et plus fréquents dans ce dernier cas.
- **Utilisation du transport en commun** : Puisque les condos seraient occupés par une clientèle adulte et aisée, il n'est donc pas réaliste de considérer qu'une partie

significative des résidents utiliserait le transport collectif (peu fréquent en dehors des heures de pointes) pour se déplacer. De plus, la voiture est nécessaire aux résidents du secteur pour rejoindre tant les services de proximité que les pôles urbains de la ville.

- **Patrons de déplacements** : Les simulations réalisées avec 25% des véhicules sortant se dirigeant vers l'ouest apparaît irréaliste en fonction des patrons de circulations. Dans presque tous les cas de déplacements à partir du golf, les automobilistes iront plutôt vers l'est sur la rue Saint-Félix, sauf une infime minorité qui irait vers l'ouest prendre la rue Jean-Charles-Cantin pour rejoindre la rue de l'Hêtrière. Nous estimons que l'analyse aurait dû utiliser un pourcentage bien plus bas pour l'orientation vers l'ouest, soit de l'ordre de 5 à 10% maximum.

Nous sommes donc en attente des résultats de l'étude reprise en 2024, avec des relevés de circulation à jour. Il semblerait que, quelle qu'en soit la conclusion, elle ne sera pas un motif suffisant pour la Ville de refuser un tel projet. Or, l'augmentation inévitable de la congestion devrait faire partie des facteurs à considérer avant d'autoriser la densification intensive d'un terrain qui est loin des services et des artères de desserte.

Nous sommes d'avis que les citoyens ont le droit de connaître les impacts potentiels d'un complexe immobilier de 165 unités sur la rue Saint-Félix avant d'éventuelles consultations publiques. C'est un potentiel de 330 véhicules qui s'ajouteraient en un seul point, ce qui n'est pas négligeable.

Voici les impacts anticipés par les résidents :

- Plus de congestion à l'heure de pointe pour sortir de Cap-Rouge puisqu'il existe deux possibilités soit via le boulevard Charest (le trajet le plus direct est par la rue Saint-Félix et le boulevard Chaudière ou via la côte de Cap-Rouge (les automobilistes vont vers l'est sur la rue Saint-Félix pour s'y rendre).
- L'arrêt à l'intersection de la rue Saint-Félix et du boulevard de la Chaudière occasionne déjà de la congestion au moment d'aller au travail. Les futurs acheteurs de maisons y penseront à deux fois avant d'acheter dans ce quartier si la congestion augmente.
- Risques d'accidents augmentés à la sortie du golf, puisque la majorité des conducteurs sortant tourneront à gauche, vers l'est. Notons que la limite de 50 km/h est peu respectée sur ce tronçon. Des demandes ont d'ailleurs été adressées à la Ville pour prévoir des incitatifs à restreindre la vitesse. Est-ce que l'ajout d'un feu de circulation à la sortie du golf serait envisageable? Y a-t-il une distance minimum réglementaire entre deux feux dans les normes d'aménagement ? De plus, un corridor scolaire et une piste cyclable sont présents sur la rue. Ainsi, tout l'aménagement est à repenser sur la rue Saint-Félix, afin de tenir compte de la vitesse, du corridor scolaire et de la sécurité de tous les résidents du secteur.

Ces préoccupations, exprimées à maintes reprises par les résidents consultés en 2020, 2021 et 2023 s'appuient sur une bonne connaissance du milieu. La Ville devrait tenir compte, dans sa prise de décision, de la congestion créée par une densification intensive à la limite sud-ouest de la ville, dans un secteur enclavé qui est mal desservi en transport collectif.

## 6.2 Espace de glissade derrière le chalet d'accueil

Cet espace de jeu hivernal très prisé des résidents et de leurs enfants serait-il véritablement maintenu? Bien que le CGCR ait affirmé son intention de préserver l'espace glissade, la question est légitime puisqu'un projet de cette ampleur requiert des dégagements à son périmètre et nécessite différents accès (pour livraisons ou autres). Il demeure possible que la pente la plus populaire du golf, située juste aux pieds du chalet d'accueil, soit sacrifiée au cours du développement du projet pour différents considérants. Pourtant, la Ville verse un montant pour la location du terrain en hiver, pour permettre aux résidents d'avoir un parc hivernal dans le quartier. Si cette crainte légitime se concrétise, l'arrivée du projet engendrerait une perte de service aux résidents.

## 6.3 Impact sur l'intimité

La photo qui suit a été prise du balcon du 7<sup>e</sup> étage d'un condominium de l'immeuble Charles-Félix sur la rue Saint-Félix (Fig. 6-1). Elle démontre que les cours à l'arrière des résidences ne préservent plus d'intimité à la vue des condos aux étages supérieurs (Fig. 6-1). Il y est même possible de voir par les fenêtres ce qui se passe à l'intérieur des résidences, pourtant relativement éloignées de l'immeuble Charles-Félix. Pour le complexe prévu sur le golf, il y aurait une perte d'intimité pour plusieurs résidences se trouvant à proximité du projet. En conséquence, ces résidents subiraient assurément une perte de jouissance de leur propriété.



**Figure 6-1.** Photo prise du 7<sup>e</sup> étage d'un condo du Charles-Félix sur la rue Saint-Félix montrant la perte d'intimité pour les voisins.

## 6.4 Pollution lumineuse sur le plateau

Des immeubles de 8 étages projeteront leurs lumières vers les résidences tout autour du site et vers le ciel. Par conséquent, les résidents recevant de l'éclairage en soirée dans leur cour et/ou dans leurs fenêtres verront leur qualité de vie affectée sur leur propriété.

Les enjeux de pollution lumineuse sur l'environnement ne sont malheureusement pas suffisamment pris en compte lorsqu'il s'agit de question d'implanter un projet dans un milieu donné. Des bâtiments de 24 mètres de hauteur, illuminés le soir et la nuit, seront visibles de quasiment partout sur le plateau et même de plus loin, notamment du belvédère du parc Cartier-Roberval. Ceci est un dommage irréversible qui affectera l'ensemble de la communauté de la ville de Québec, ainsi que l'industrie touristique de Québec. En effet, à partir du fleuve Saint-Laurent les plaisanciers (résidents et touristes) du navire de croisières Louis Jolliet, entre autres, verront les tours de condominiums illuminées le soir sur le promontoire du golf, qui marque la limite ouest de la ville.

## 6.5 Perte de valeur marchande

Lors de sa création, le CGCR s'est engagé auprès des acquéreurs des terrains en pourtour du golf à préserver le zonage existant : « Le comité aura également charge de voir à faire respecter le zonage d'un lot, lequel recevra de plus la protection des lois municipales ». Précisons que le coût de ces terrains était, déjà à l'époque, supérieur à celui des autres terrains du secteur, avec voisins arrière. Le CGCR affirmait : « l'achat d'un terrain constitue un placement recommandable appelé à une mise en valeur rapide ».

Or, avec la construction de ce complexe résidentiel, il y aurait une perte d'attractivité auprès de futurs acheteurs et une perte de valeur marchande, pour toutes ces raisons :

- La perte d'intimité affecterait un certain nombre de résidences;
- Le projet est mal intégré au quartier en raison d'un gabarit disproportionné, et de par sa seule présence, défigurerait le plateau ouest (Fig. 6-2);
- Le complexe serait illuminé le soir et serait visible de partout sur le plateau;
- Le complexe projetterait ses lumières vers les résidences tout autour du site;
- L'ajout de +/- 320 véhicules sur la rue Saint-Félix augmenterait la congestion déjà présente;
- Le corridor scolaire sera-t-il sécuritaire à la sortie du golf sur la rue Saint-Félix.

Toutes ces situations entraîneraient une perte de valeurs des résidences près du golf, puisque ce projet affectera de plusieurs manières la quiétude du plateau, ce qui est l'une des raisons de son attractivité. Plus le plateau perdra ses caractéristiques, plus il perdra d'attractivité, et plus la valeur marchande des résidences unifamiliales sera affectée négativement.

## Simulations

Les images présentées en février 2021 parlent d'elles-mêmes (Fig. 6-2). Le promoteur comparait alors la mouture précédente de 12 à 14 étages à cette mouture de 10 étages. Mais si on compare plutôt un immeuble de 10 étages (150 à 190 condos) avec le milieu actuel, alors l'effet est saisissant! Il y a une cassure évidente dans le tissu urbain du plateau, résultant de l'implantation d'un complexe immobilier d'une telle envergure. Aucune intégration harmonieuse n'est possible dans un quartier résidentiel homogène avec un tel gabarit de projet.



**Figure 6-2.** Impact d'un projet de 10 étages implanté dans le bâti existant du plateau.

Une étude sur la valeur marchande a été commandée par le CGCR en janvier 2021. Bien que la méthodologie soit bien documentée, cette étude ne peut être utilisée, à notre avis, pour conclure que l'arrivée d'un projet en hauteur (8 à 13 étages) n'aurait aucun effet négatif sur la valeur de revente des résidences du quartier.

## Étude sur la valeur marchande commandée par le CGCR

Une étude sur l'impact sur la valeur marchande des propriétés unifamiliales situées à proximité d'un terrain golf a été réalisée par le CGCR en janvier 2021 :

**Question:** « Est-ce que le maintien du club de golf et des espaces verts a un impact sur la valeur des propriétés avoisinantes? Autrement dit, avoir l'assurance que le club de golf de Cap-Rouge demeurera un golf a-t-il un impact à la hausse sur la valeur des propriétés limitrophes? »

Dans ce volet, le CGCR a tenté d'une certaine manière, d'orienter l'étude. En effet, il est admis depuis la création du golf que les terrains ayant l'espace vert en cour-arrière ont une valeur supérieure aux autres terrains du quartier ayant des voisins arrière. Le CGCR utilisait l'argument pour faire accepter la servitude de conservation proposée, en échange de la construction d'une ou des tours.

Étude sur les impacts de la construction d'une bâtisse de haute densité sur les valeurs des propriétés unifamiliales à proximité de l'immeuble sous étude :

**Question :** « Est-ce qu'il y aura un impact sur les valeurs marchandes avoisinantes lorsqu'un voisin (club de golf dans ce cas-ci) construira un immeuble de haute densité dans un secteur à faible densité ? »

**Méthodologie :** « Nous étudierons l'impact de la construction d'une bâtisse d'au plus de **treize étages** sur le site du chalet actuel du terrain de golf de Cap-Rouge sur la valeur marchande des propriétés à proximité. Pour ce faire, nous analyserons l'impact qu'ont eu certains projets de moyenne à haute densité dans le secteur de Cap-Rouge/Saint-Augustin-de-Desmaures sur les valeurs marchandes des propriétés situées à proximité. Le processus consiste à analyser des transactions situées à proximité qui ont eu lieu avant la construction de la bâtisse à moyenne ou haute densité et analyser l'impact sur la valeur si ces mêmes propriétés ont été vendues à nouveau suite à la construction de cette bâtisse. »

C'est le seul volet pertinent. Or, il nous apparaît que le CGCR en a tiré des conclusions erronées, et voici notre analyse. Dans cet exercice, l'auteur a identifié trois projets de moyenne densité (7 et 8 étages) qui ont eu lieu depuis 2013 dans le secteur de Cap-Rouge/Saint-Augustin-de-Desmaures, et ils ont retenu six (6) ventes et reventes de propriétés, dont l'impact sur la valeur marchande est calculable et pour lesquelles des informations suffisantes étaient disponibles :

- Les propriétés sont à proximité de bâtiments de 7 et 8 étages, alors que la question était d'évaluer l'impact d'un projet de 13 étages initialement, soit presque le double en hauteur. Les « comparables » ne sont pas vraiment comparables.
- Une des résidences a dû être rejetée (#3) sur les six. L'échantillon de cinq propriétés est nettement insuffisant pour en dégager des conclusions et ne peut permettre de conclure à un impact négatif.
- Sur les cinq propriétés retenues, deux résidences se trouvent relativement loin du bâtiment de moyenne densité (#2: 183 m et #4: 325 m), ce qui en fait des comparatifs discutables.

**Méthodologie :** « Ensuite, nous analyserons l'impact qu'a eu la construction de près de mille (1 000) unités de condominiums sur un

quartier entier de près de cent trente-cinq (135) maisons unifamiliales entre 2007 et aujourd'hui. »

**Conclusion :** « De plus, suite à l'analyse des ventes et reventes dans l'ensemble d'un secteur (135 maisons unifamiliales) situés à proximité d'un secteur où près de mille (1000) unités de condominium ont été construites au cours des dix dernières années, nous n'avons pas été en mesure de démontrer d'impact négatif sur les valeurs marchandes. En effet, sur les onze (11) ventes et reventes analysées, sept (7) démontrent un impact positif dépassant l'augmentation moyenne du secteur, trois (3) démontrent un impact négatif et la dernière ne démontre aucun écart. Par conséquent, nous sommes d'avis que les impacts négatifs reliés à l'augmentation de la circulation routière et le désagrément de construction sur plusieurs années ne sont pas significatifs, voire même nuls. »

Voici notre analyse de ce deuxième exercice : l'auteur a identifié un secteur de haute densité (1000 condos) à Saint- Augustin-de-Desmaures, et a étudié onze (11) ventes et reventes dans un quartier de 135 maisons unifamiliales. La distance du quartier résidentiel par rapport aux tours n'est pas donnée, mais sur la carte, on voit bien que les résidences sont très loin du secteur de haute densité (Fig. 6-3). Nous évaluons la distance à environ 500 à 800 m.



**Figure 6-3.** Plan du secteur étudié en rouge. Le secteur en jaune aurait dû être compris dans l'étude.

En se référant à la propriété 4 du premier exercice, où une distance de 325 m est jugée par l'auteur assez loin pour ne pas ressentir les effets des tours :

« À la lumière de ces résultats, nous sommes d'avis que l'incidence négative du projet Sélection Retraite sur l'Hêtrière ne peut être reflétée par cette vente et revente. Tout d'abord parce que cette propriété est située à **plus ou moins 325 mètres du projet**, ce qui nous apparaît comme relativement loin pour en ressentir les désagréments potentiels... »

Donc, basé sur l'avis même de l'auteur, cette partie de l'étude est entièrement non-valide pour la démonstration recherchée. Pour obtenir un comparable à ce qui se produirait sur le terrain de golf, il aurait fallu étudier les maisons entourées d'un nuage jaune sur la carte (Fig. 6-3).

## Conclusion

Après cinq ans à suivre l'évolution du dossier et à réfléchir aux différents enjeux de ce projet avec le concours des résidents de Cap-Rouge, le Comité citoyen dégage les constats suivants :

### **L'acceptabilité du projet :**

Conserver l'intégralité de l'espace vert serait préférable pour une majorité de citoyens, néanmoins certains résidents auraient été ouverts à accepter une construction résidentielle de cinq étages sur 2 % du terrain, avec moins d'unités, à condition que 98 % du terrain soit véritablement protégé de manière pérenne. Mais voilà que la Ville et le CGCR présentent un projet de 8 étages et 160 condos, ce qui n'apparaît pas acceptable à la majorité des résidents, en fonction de la nature du quartier. Ce bâtiment moderne, trop haut et trop gros, ne s'intègre pas au cadre bâti et naturel du plateau ouest.

De plus, comparer le projet de 25 m à ce que le promoteur avait proposé initialement est une erreur. Le projet actuel doit être comparé aux règles d'urbanisme en vigueur, soit 15 m (cinq étages) sur le terrain du golf. Et dans ce cas, le bâtiment de 25 m (huit étages) apparaît démesuré en considérant le zonage limité à 9 m au pourtour du golf.

### **La promesse d'une servitude de non-construction :**

Le CGCR demande à la Ville de modifier la réglementation pour réaliser son projet, et en échange de ce privilège, il cède une servitude de non-construction à la Ville. Or, cette servitude supposée protéger 98 % du terrain ne présente aucune garantie de protéger l'espace vert. En effet, une servitude réelle est « perpétuelle » à moins d'une renonciation expresse du propriétaire du « fonds dominant » (la Ville). Il y a donc un risque réel que la Ville décide d'accepter un nouveau projet résidentiel dans quelques années, par exemple sur le champ de pratique, et renonce à son droit de servitude. Les citoyens n'auront alors aucun moyen de faire opposition, ce qui est inacceptable pour la majorité des résidents. De plus, la servitude ne mentionne pas que l'entente pour le ski de fond doit être maintenue.

### **La création d'un précédent irréversible :**

Ce projet deviendra un précédent irréversible qui servira de justification pour la réalisation de futurs projets en hauteur à Cap-Rouge. À cette date, les projets de forte densité qui ont été érigés à Cap-Rouge respectent la hauteur autorisée de cinq étages, soit 15 m. Il ne devrait pas en être autrement pour le CGCR et « Avenir sur le golf ».

### **Cap-Rouge, un paysage d'exception et une richesse collective :**

Nos recherches ont permis de retracer qu'en 1972, 1980, 1981, ainsi qu'en 1997 les élus de la Ville de Cap-Rouge ont posé des gestes significatifs pour la préservation du patrimoine paysager aux abords du fleuve Saint-Laurent. Les maires de Cap-Rouge ont eu la vision et la volonté de protéger ce joyau face à l'appétit des promoteurs.

Les Carougeois ont exprimé leur attachement à ce milieu exceptionnel dans une pétition déposée à la Ville en mai 2021 « PRÉSERVONS CAP-ROUGE DES PROJETS IMMOBILIERS DÉMESURÉS ». Malheureusement, les fusions municipales ont éloigné les décideurs des milieux impactés, et ces derniers semblent avoir une moins bonne connaissance des quartiers qu'ils représentent de nos jours. Il est légitime en 2025 de demander au maire Marchand de respecter l'orientation prise par les élus l'ayant précédé. Les élus sont responsables de protéger les acquis de tous les quartiers. Or l'ensemble formé par le Vieux-Cap-Rouge avec la rivière, la marina, le Tracel reliant les promontoires

est et ouest constitue une richesse pour la communauté de la ville de Québec et un attrait touristique d'importance.

### **La hauteur de 15 m est justifiée :**

Les urbanistes ont analysé un ensemble de données avant d'établir la hauteur maximale à construire dans les différents quartiers de la ville. L'urbanisme est une science basée sur des données empiriques. Pourquoi 15 m (cinq étages) maximum a été établi?

- Parce que c'est de deux à trois étages de plus que les résidences unifamiliales;
- Parce qu'en construisant au-delà, les bâtiments dépasseront la cime des arbres et seront visibles de plusieurs points de vue;
- Pour s'assurer d'une intégration harmonieuse dans les quartiers résidentiels homogènes.

Un complexe de huit étages construit sur le promontoire du golf, sera visible notamment à partir du fleuve et du belvédère du parc Cartier-Roberval (promontoire est). Il n'y a aucun doute que ce complexe moderne de verre et d'acier jurera dans ce paysage patrimonial d'exception. Une étude des impacts visuels de ce projet sur l'environnement devrait être réalisée.

### **Le terrain situé aux limites de la ville est inadapté à la densification intensive :**

C'est un endroit peu approprié pour la densification intensive car le secteur visé est enclavé et loin des grands axes routiers. Le transport en commun y est peu efficient, dû à la topographie du quartier. Les condos ajouteront environ 300 voitures dans ce secteur loin des services et des pôles urbains. Densifier à la limite sud-ouest de la ville ne va qu'encourager le phénomène de l'auto-solo, et donc l'augmentation des gaz à effet de serre à Québec. Cette décision va à l'encontre des principes en développement durable.

### **Le changement de zonage et la construction de ce projet auront de réels impacts :**

- L'ajout de l'usage habitation ouvrira la porte à des dérives potentielles. Il n'y a aucune garantie que ce projet demeure le seul sur ce terrain dans le futur puisque la servitude consentie à la Ville peut être modifiée plus facilement que les règles d'urbanisme. La Ville pourra renoncer à son droit de servitude, sans que les citoyens n'aient de recours.
- Les Carougeois utilisent le terrain du golf pour des activités hivernales grâce à une entente avec la Ville de Québec, qui en assume les frais. Si le terrain perd des parcelles dans le futur, par exemple le champ de pratique (non essentiel pour le golf), le parc hivernal pourrait-il disparaître? Également, le CGCR a déjà envisagé se départir d'autres parcelles au nord du terrain. Plus ce terrain sera morcelé, moins il gardera son intérêt en tant que parc hivernal ainsi que son potentiel à devenir un parc quatre-saisons pour les prochaines générations.
- Les enjeux de circulation exprimés par les résidents sont réels avec l'ajout d'environ 300 voitures. Plus de congestion, puisque le quartier est enclavé et des risques d'accidents augmentés sur la rue Saint-Félix, où un corridor scolaire et une piste cyclable sont présents.
- Perte d'intimité pour les résidences aux abords du terrain de golf, à proximité du projet.

- Pollution lumineuse sur le plateau puisque des tours en verre faisant huit étages de hauteur vont projeter leur éclairage vers les résidences autour du site et vers le ciel.
- Perte de valeur marchande due aux conséquences d'un tel projet mal intégré au milieu et qui, de l'avis de plusieurs, défigurera le quartier.
- Ce projet deviendra un précédent irréversible servant de justification pour de futurs projets. Les Carougeois ne souhaitent pas voir ce qui se déroule à Saint-Augustin-de-Desmaures depuis une quinzaine d'années, plus à l'ouest (d'abord une tour de 12 étages, puis deux tours, quatre, six, etc.).

### **La forte opposition au projet du CGCR s'appuie sur plusieurs justifications :**

- La démesure du projet pour ce quartier, de par sa hauteur et son gabarit. Une échelle de bâtiment qui ne cadre pas avec le milieu bâti du quartier.
- La servitude de conservation proposée initialement soulevait des enjeux, dont le fait qu'elle aurait pris effet seulement si les opérations du golf venaient à cesser. Aujourd'hui, la servitude de non-construction proposée est uniquement en faveur de la Ville. Elle n'offre aucune garantie de protection et retire tout pouvoir aux résidents près du terrain de golf.
- Les impacts réels pour les résidents du quartier, dont l'augmentation de la circulation et de la congestion pour sortir de Cap-Rouge, car il n'y a que deux chemins pour sortir du quartier. L'ajout d'environ 300 voitures sur la rue Saint-Félix est considérable dans un quartier enclavé.
- Les motifs invoqués par le CGCR pour faire accepter un complexe résidentiel de gros gabarit, ce que les règles d'urbanisme ne lui permettent pas. Initialement, il invoquait une situation financière précaire, ce qui n'est plus d'actualité. Le Club invoque à présent le besoin d'un nouveau pavillon d'accueil et que ce projet assurerait sa pérennité. Ces motifs sont jugés non-recevables par une majorité de citoyens. Rappelons qu'une des conditions essentielles pour obtenir l'acceptabilité sociale est la justification d'un projet.
- La responsabilité du CGCR dans sa situation. Est-ce aux résidents de subir les impacts négatifs d'un complexe résidentiel hors normes pour lui permettre d'acquérir plus rapidement un nouveau pavillon d'accueil distinctif?
- Les engagements du Club de golf à l'origine (1960), de protéger le zonage et l'environnement naturel du quartier. Plusieurs propriétaires limitrophes ont acquis leur terrain du Club, lequel promettait « une vie agréable et paisible dans un décor enchanteur ».
- La manière dont les consultations ont été menées par les partenaires d'affaires que sont le CGCR, « Avenir sur le golf » et la Ville de Québec. Il y aurait une thèse à écrire sur ce qui devrait être évité en matière de consultation citoyenne. Une plainte a d'ailleurs été déposée par une dizaine de citoyens à l'Ombudsman de la Ville de Québec en juillet 2023 (Annexe 5).

### **Le manque de logements invoqué par l'administration Marchand :**

La majorité des résidents ne croit pas que ce projet puisse avoir un quelconque effet sur la crise du logement. D'une part, parce que le manque de logements en est un de logements sociaux et/ou abordables or ce projet ne vise pas ce marché. D'autre part, parce que les condos de prestige ne manquent pas dans le secteur et ne sont pas occupés à leur plein potentiel. En procédant à un inventaire non-scientifique des condos

disponibles à proximité du golf, dans un rayon de deux km vers l'ouest, nous avons relevé ceci en 2024 : il y avait une quinzaine de condos à vendre au complexe Terrasse du Séminaire, sans compter la centaine de condos qui seront ajoutés à plus ou moins brève échéance dans le même complexe d'immeubles. Il y avait plus d'une vingtaine de condos en attente de location dans l'immeuble Le Consolata. Il y en avait plus d'une quinzaine, disponibles à la location dans le bâtiment Altitude. Et cela ne tient pas compte de la situation des complexes Humania et des Sommets. Puis, à l'intérieur du même rayon mais vers l'est, le complexe Galiléo annonçait près d'une centaine de condos à louer. Il y a aussi l'immeuble 1070 boulevard de la Chaudière qui comptait une soixantaine de condos à louer.

Dans le « Carrefour des lecteurs » du quotidien *Le Soleil* du 30 septembre 2023, un citoyen de Québec exprime ceci :

« Dans les villes de Québec, Lévis et Saint-Augustin de Desmaures, les immeubles à condos poussent comme des champignons... Qu'ont-ils tous en commun? Ils sont inaccessibles aux familles à faibles revenus. Nous avons un manque flagrant d'immeubles un peu plus modestes construits en suivant les normes du code du bâtiment et qui n'ont pas toutes les bébelles d'options citées plus haut... ».

Et dans une question adressée au maire en Conseil municipal, une résidente rapporte ceci :

« Ce qu'on peut observer dans notre quartier, c'est que les condos ne sont pas actuellement utilisés à leur plein potentiel, les coûts ne sont pas abordables à la majorité concernée. »

### **Les contradictions de l'équipe Marchand :**

Lors d'un Conseil municipal, madame Boucher s'exprimait ainsi en réponse à un résident :

« On va avoir des secteurs qui vont être en densification mais c'est toujours en respectant aussi le milieu. On ne mettra pas des grands buildings à côté de d'une maison unifamiliale. On veut le faire de façon adéquate, dans les bons secteurs, de la bonne façon. On est vraiment à l'écoute de ce que les citoyens nous disent et on va travailler avec ça [...] Maintenant on va prendre ces inquiétudes-là, ces soucis-là pour voir comment le projet peut être amélioré. Ce que je peux dire par contre, c'est qu'on va devoir aller en densification dans notre ville. On va devoir travailler à densifier dans différents secteurs, dans les secteurs où le tramway passe, on va avoir des secteurs qui vont être en densification mais c'est toujours en respectant aussi le milieu. »

Mme Boucher met en évidence qu'il est dans l'intérêt de tous de densifier près des lieux bien desservis par les transports collectifs et près des services. Mais le quartier de Cap-Rouge est en périphérie de la ville et le transport collectif y est inefficace. Rappelons que le terrain du golf longe la frontière délimitant les villes de Québec et Saint-Augustin-de-Desmaures. L'accès au tramway sera à plus de huit km de l'entrée du golf, et que, même pour accéder aux services de proximité de Cap-Rouge ou Saint-Augustin-de-Desmaures, la voiture est requise. Voici ce que le maire de Québec a indiqué à propos de l'étalement urbain :

« À la fois fiscalement parlant, c'est plus compliqué pour Québec, c'est plus compliqué pour les transports, c'est plus compliqué pour l'environnement [...] On se retrouve en problème parce qu'on émet plus de GES ».

## **Densification respectueuse versus intensive :**

Si une densification devait être réalisée sur la frontière avec la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, elle devrait être douce et respecter le gabarit des habitations du plateau. Ce quartier de banlieue est attractif pour les familles et ces dernières recherchent des logements avec une cour pour y élever leurs enfants (pas des appartements, pas des condos). Il est d'actualité de développer des Écoquartiers puisque la Ville cherche à créer des milieux de vie attractif. Le quartier de Cap-Rouge constitue déjà un milieu de vie attractif. Les élus ont la responsabilité de maintenir l'harmonie de cet environnement, une richesse collective aux abords du fleuve, et de densifier Cap-Rouge dans le respect du cadre bâti.

Les citoyens sont perplexes devant les affirmations des élus, enregistrées en Conseil municipal en 2022 et 2023. L'équipe Marchand a affirmé à plusieurs reprises ne pas souhaiter mettre de grands buildings à côté de maisons unifamiliales. Mais en parallèle, elle apporte son soutien aux promoteurs, en organisant des assemblées de consultations publiques\* pour faire valoir des projets démesurés, et accepte de revoir les règles d'urbanisme au bénéfice d'un promoteur ou d'une entreprise privée au détriment de la qualité des milieux de vie pour le plus grand nombre.

\* Atelier d'échange du 24 mai 2023 : Une plainte a été déposée à l'Ombudsman de la Ville de Québec le 20 juillet 2023 (Annexe 5) par des résidents choqués du traitement réservé aux citoyens lors de la dernière consultation « en amont ». La Ville avait alors obligé les résidents à choisir l'un des trois scénarios présentés par le CGCR et son promoteur. Les trois projets avaient essentiellement les mêmes caractéristiques en termes de hauteur (sept à neuf étages) et de nombre d'unités (150 à 190), mais répartis différemment, soit dans un seul bâtiment, ou deux ou trois bâtiments.

## ANNEXES

### Annexe 1. Extraits de la présentation du CGCR le 4 décembre 2019

#### Le Club de Golf de Cap-Rouge en bref

- ▶ Le Club de Golf de Cap-Rouge (CGCR) - fondé en 1959
  - ▶ Évolution de l'offre de services
    - ▶ Centre multi-sportif (de 1959 au début des années 90s)
      - ▶ Golf, piscine, tennis
    - ▶ Golf uniquement (début des années 90s à aujourd'hui)

**Constat :** Le Club de golf indique avoir abandonné sa piscine et l'entretien des terrains de tennis au début des années 90s. Ainsi, il avait choisi de diminuer son offre.

- ▶ Le CGCR doit se doter d'une vocation familiale pour survivre et créer un milieu de vie communautaire au bénéfice de tous

**Constat :** Lors de la présentation aux résidents en décembre 2019, le Club de golf indique vouloir se doter d'une vocation familiale (qu'il avait abandonné au début des années 90s).

- ▶ Assainir la gestion des opérations
  - ▶ Depuis décembre 2018, nous avons procédé à une réorganisation administrative majeure

**Constat :** Lors de la présentation aux résidents en décembre 2019, le Club de golf mentionne avoir procédé à une réorganisation administrative, en réaction à la baisse de clientèle et de revenue observée, avant la pandémie.

## **Annexe 2. Questions des citoyens lors des consultations en amont**

Le Comité citoyen a colligé les questions adressées par les citoyens lors des différentes consultations en amont réalisées. Voici un échantillon des questions soulevées en lien avec la légitimité du projet :

- Considérant toutes les améliorations apportées au terrain ces dernières années, pourquoi le Club n'a-t-il pas cherché à augmenter ses revenus en acceptant par exemple, davantage de non-membres?
- Pourquoi le CGCR a engagé autant de dépenses ces dernières années en réaménagements de toutes sortes sur le terrain, si ses finances ne lui permettaient pas de le faire ? (Arrosage automatique, déplacement de tertres de départ et de verts, agrandissement d'étangs, coupe de gros arbres dont plusieurs en santé, ajout d'aménagement paysager, etc.)?
- Considérant que d'autres bâtiments sur le terrain sont utilisés pour les besoins du club, quels investissements seront requis dans les prochaines années sur les autres infrastructures du golf?
- Le CGCR a beaucoup parlé depuis le début du processus du bâtiment principal (Club House), mais aucune information n'a été fournie sur les autres bâtiments et équipements du CGCR et à leur état actuel?
- Pour quelles raisons le promoteur a besoin d'un projet d'une aussi grande ampleur dans le secteur et soit aussi profitable pour lui, pour développer son projet? Est-ce possible de réviser celui-ci afin d'obtenir une acceptabilité sociale, et ce, même si les profits pour lui et le CGCR seraient moindres?
- Pour quelles raisons aucune partie du bâtiment principal ne peut être récupérée? Est-ce que le projet a été conçu dans une optique de développement durable et de protection de l'environnement?
- Comment le CGCR pourra-t-il tenir 15 ans, puisque l'entente avec Avenir sur le golf ne constitue pas une injection de capitaux récurrents ? La pérennité financière d'une organisation ne peut dépendre de l'injection de capitaux ponctuels...Il faudrait avoir un modèle d'affaires viable?
- Quelles sont les autres avenues qui ont été envisagées par CGCR pour assainir leurs finances?
- Est-ce que le CGCR a déjà évalué sérieusement les alternatives suivantes pour redresser ces finances :
  - Location plus proactive de ses locaux pour des événements;
  - Est-ce dans les intentions du CA du CGCR de rendre le parcours et son accès plus « citoyens de CR friendly »;
  - Faire plus de promotion auprès des citoyens de la région;
  - Tarifs étudiants pour les joueurs étudiants pendant les périodes creuses de la journée;

- Comme d'autres golfs, offrir des droits de jeu pour des parcours de 9 trous, ce qui aurait attiré une clientèle plus jeune;
- Conserver un 9 trous et ajouter d'autres services et activités;
- Ouvrir le restaurant à tout le monde;
- Accès à un membership de marche/accès à la piste autour du golf pendant les périodes tranquilles;
- Diversifier l'offre de services du club. Aux USA, il y a beaucoup de ce type de club privé. Membership annuel (Country Club : glissade l'hiver avec remontés pentes, tennis, piscine, resto, bistro, salles multis, Gym, halte-garderie, golf et tennis virtuel pour enfants, etc. Avec abonnement annuel différencié pour joueurs de golf ou non?
- Considérant qu'il s'agit d'une entreprise privée, AVANT la consultation en amont avec les citoyens visant la présentation d'un projet modifiant de façon importante les règlements de zonage, comment la Ville s'est assurée que le CGCR a :
  - Épuisé toutes les mesures administratives et de gestion pour corriger la situation;
  - Épuisé tous ses recours d'aide et de subvention autres qu'une potentielle modification au zonage;
  - Épuisé tous les scénarios respectant les règlements en vigueur en termes de zonage?
- De plus, sous quels critères la Ville décide d'investir de l'argent public pour supporter un projet privé impliquant une modification de zonage, notamment en lançant un processus de consultation en amont et en réalisant des études de capacité sur les voies de circulation?

### Annexe 3. Texte de la pétition « PRÉSERVONS CAP-ROUGE DES PROJETS IMMOBILIERS DÉMESURÉS », déposée en avril 2021 au Conseil municipal et mai 2021 au Conseil d'arrondissement.



## Préservons Cap-Rouge des projets immobiliers démesurés



Sabine CHENEVIÈRE a lancé cette pétition adressée à [Ville de Québec](#)

Le quartier de Cap-Rouge est très prisé pour son caractère résidentiel, verdoyant et familial. Ce secteur historique qui constitue le berceau de la colonisation française en Amérique du Nord est reconnaissable depuis le fleuve St-Laurent grâce à son paysage naturel marqué par la rivière, des marais, les falaises boisées et la proéminence du cap rocheux rougeâtre d'où provient son nom. Son célèbre Tracel, visible à des kilomètres de la rive, s'intègre à ce paysage distinctif et est d'ailleurs le symbole du quartier depuis sa construction en 1913.

Nous, résidents de Cap-Rouge, sommes inquiets de la multiplication de projets immobiliers démesurés pour le quartier et requérons un changement du zonage allant à l'encontre des principes de base de l'urbanisme. En effet, ces projets sont non seulement susceptibles de dénaturer irrémédiablement le caractère unique du secteur, mais également son cadre bâti et sa qualité de vie, en plus d'affecter négativement la valeur de nos résidences tout en générant un accroissement non négligeable de la circulation automobile.

Un de ces projets cible le terrain du golf, dont la hauteur envisagée s'avère du « jamais vu » à Cap-Rouge. Ce bâtiment disparate ne pouvant s'intégrer au quartier serait visible à des kilomètres et créerait alors un précédent irréversible pouvant faire craindre une urbanisation en hauteur et anarchique de notre quartier, lequel ne se prête pourtant pas à ce type de densification.

**Pour le bénéfice de tous ses résidents, nous demandons à la Ville de Québec de promouvoir et de se conformer au zonage établi pour les divers secteurs de Cap-Rouge. Nous demandons donc à nos élus de résister aux pressions des promoteurs immobiliers cherchant à construire des tours d'habitation ou à bureaux, garantissant une densification raisonnée et respectueuse, en veillant ainsi à **conserver le caractère résidentiel du quartier de même que l'environnement verdoyant et boisé qui fait tout son attrait.****

Sabine Chenevière, Éric Lavertu

# ANNEXE 4. Articles pertinents touchant d'autres golfs (veille du Comité citoyens)

## L'impact bénéfique du règlement de contrôle intérimaire de la Communauté métropolitaine de Montréal pour la protection de l'espace vert :



<https://oeilregional.com/une-page-de-tournee-pour-le-golf/>



<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1891481/communaute-metropolitaine-montreal-reglement-contrôle-interimaires-espaces-verts-golfs>

## Démarche de consultation publique respectueuse du principe et du processus :

Mardi, 11 Février 2025 05:00

### Développement de l'ancien golf : assemblée publique de consultation le 20 février



Ancien golf de Chambly (Photo: archives, Mathieu Tye)

Dans le cadre du projet de développement de l'ancien terrain de golf, la Ville de Chambly tiendra une assemblée publique de consultation le jeudi 20 février, dès 19 h, à la salle Emma-Albani du Pôle culturel de Chambly.

Lors de cet événement, les citoyens auront la chance de prendre connaissance de la démarche entourant le projet, découvrir le plan concept révisé à la lumière des commentaires formulés par les citoyens lors de la rencontre citoyenne d'octobre 2024, s'informer sur les bénéfices du projet, notamment les mesures d'atténuation du trafic et les retombées pour la communauté, comprendre l'aspect réglementaire ainsi que connaître les prochaines étapes du projet.

Les participants pourront également poser leurs questions dans le cadre d'une période de questions dédiée.

#### Entente entre la Ville de Chambly et le propriétaire du site

La Ville de Chambly a conclu une entente visant à acquérir 70 % (1 961 260 pi<sup>2</sup>) de la superficie de l'ancien terrain de golf de Chambly, à des fins municipales et de conservation

<https://www.chamblymatin.com/information/nouvelles/manchettes-locales/ville-de-chambly-ancien-golf-de-chambly-developpement-de-l-ancien-golf-consultation-publique.html>

**Une Ville protège un espace vert :**



<https://www.lapresse.ca/actualites/justice-et-faits-divers/2019-11-26/terrain-de-golf-meadowbrook-la-ville-de-montreal-obtient-gain-de-cause>

**Une population locale qui choisit l’outil de la pétition dans l’espoir de faire entendre raison à leurs élus :**



<https://www.lenouvelliste.ca/actualites/actualites-locales/2025/03/11/une-petition-contre-les-1250-portes-au-marthelinois-NWLKZSDMZZBZLKNKQ6MZMVC4DI/>

**Se questionner sur la valeur d’un engagement contractuel à protéger un espace vert :**



<https://www.ledroit.com/actualites/actualites-locales/ottawa/2025/02/05/golf-la-ville-dottawa-veut-lintervention-de-la-cour-supreme-du-canada-FQ5JEYFD2VBKHCUMK54LSGCGNI/>

**Se questionner sur la valeur d’un engagement contractuel à protéger un espace vert :**



<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1903371/golf-kanata-cour-supreme>

## **Annexe 5. Plainte à l'Ombudsman de la Ville concernant la consultation du 24 mai 2023**

Bureau de l'ombudsman de la Ville de Québec  
305, rue Racine  
Bureau 121  
Québec, Qc  
G2B 1E7

**Objet** : Insatisfaction des citoyens suite à l'activité de participation publique du 24 mai 2023 à Cap-Rouge

Madame, monsieur,

Nous souhaitons vous faire part d'une importante insatisfaction manifestée par une majorité de citoyens présents à l'activité de participation publique du 24 mai dernier (consultation en amont) sur le projet immobilier projeté par le Club de golf de Cap-Rouge.

### **MISE EN CONTEXTE**

#### **Consultations en amont menées par la ville pour le promoteur depuis 2019 :**

Le 24 mai 2023, il s'agissait du troisième exercice de participation publique supportée par la Ville en lien avec le projet immobilier sur le même site. Et cela, en plus d'une première rencontre initiée par les dirigeants du Club de golf et le promoteur immobilier en 2019.

- 1<sup>re</sup> mouture : consultation en amont - février 2020
- 2<sup>e</sup> mouture : consultation en amont - novembre 2020
- 3<sup>e</sup> mouture : consultation en amont - février 2021

À chacune des présentations, la volumétrie de l'immeuble comprenait un minimum de 150 condos. Trois projets successifs de hauteur décroissante ont été proposés, le premier débutant à 15 étages jusqu'au dernier se réduisant à 10 étages avec une extension de 4 étages. Ces modifications en hauteur ont amené à chaque fois une augmentation de la superficie au sol du bâti, au détriment des surfaces naturelles respectant le zonage actuel. Tous les projets présentés se situent sur un promontoire à la plus haute élévation du terrain de golf, où est actuellement implanté le chalet du golf (Club house). Le plateau de Cap-Rouge où est situé le terrain de golf est lui-même situé en hauteur, à l'une des extrémités du tracel. De plus, le plateau carougeois est un quartier homogène de résidences limitées à deux étages.

À la séance du 24 mai, l'architecte responsable des plans a présenté 3 nouveaux scénarios où la hauteur des bâtiments se limitait à 7 étages, mais le nombre d'unités variait de 150 à 190 unités, avec une superficie au sol du bâti toujours plus grande !

### **PLAINTÉ**

Nous, les citoyens invités directement concernés par ce projet de développement immobilier, avons pensé qu'un tel événement devait permettre aux citoyens de s'exprimer sur des enjeux importants d'urbanisme afin de protéger l'harmonie du bâti résidentiel homogène de Cap-Rouge.

Au chapitre des insatisfactions des citoyens présents, mentionnons ce que nous considérons comme des manquements à un réel processus de consultation :

- La transparence du processus décisionnel :

Les résidents étaient convoqués pour une consultation en amont (la 3e) et se demandaient pourquoi elle devait avoir lieu ? Puisque lors des 2 autres consultations en amont, une majorité de résidents présents se sont exprimés contre un projet de haute densité (150 condos ou plus) à l'emplacement du chalet actuel. LA raison, laquelle n'a pas été mentionnée, est que la nouvelle équipe en place voulait mesurer elle-même l'acceptabilité sociale du projet. Ceci est louable, mais la raison aurait dû être expliquée aux résidents qui prennent de leur temps pour venir exprimer pour la 3<sup>e</sup> fois l'inacceptabilité de ce projet. Les citoyens ont plutôt le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des consultations précédentes.

Nous posons cette question : A partir de combien de consultations en amont, la ville pourra conclure que le projet de 150 condos ou plus, sous n'importe quelle forme, est irrecevable pour les citoyens du secteur du plateau de Cap-Rouge ?

- L'attribution aux citoyens d'une réelle capacité d'influence;

La ville n'a pas expliqué quelle serait la suite du dépôt d'un projet par le promoteur et comment les résidents pourraient avoir un impact sur le changement de zonage demandé par le promoteur. En effet, suite à la consultation, et peu importe le rejet des 3 scénarios par la majorité des résidents présents, le processus pourra suivre son cours, comme s'il n'y avait pas eu de consultations citoyennes (trois de surcroît). Est-ce à conclure que ces trois consultations auxquelles les citoyens ont consacré leur temps n'ont aucun effet ? Puisque malgré la forte opposition :

- le projet pourrait être déposé à la ville avec une demande de modification de zonage;
- le projet de modification du règlement de zonage pourrait être rédigé,
- le Conseil d'arrondissement pourrait décider d'aller de l'avant avec un règlement modifiant le zonage.

Sachez que cette situation alimente le sentiment des citoyens de la ville (et non seulement de Cap-Rouge) que les consultations citoyennes sont une « comédie ».

**Précisons que** : la modification du zonage du terrain de golf aura de réels impacts pour les propriétaires des zones contiguës, les résidents du quartier de Cap-Rouge, et les prochaines générations. (Voir les explications en annexe)

- La mise en place de procédures permettant l'expression de tous les points de vue.

Pour plusieurs d'entre nous, le principal enjeu relatif au projet de construction sur le site du golf de Cap-Rouge demeure l'impact que celui-ci aura sur le respect du zonage local, notamment par la construction d'un immeuble disproportionné pour l'environnement résidentiel. Or, dès le début de l'activité il a été décrété que le respect du zonage ne serait pas pris en compte. En effet, la présentation effectuée par le promoteur et supportée par la Ville portait sur trois hypothèses de constructions immobilières, impliquant chacune un changement au zonage et les citoyens étaient invités à discuter par petits groupes de ces trois hypothèses et uniquement de celles-ci.

Les citoyens ont vite réalisé que ce fonctionnement avait comme objectif clair de faire ressortir UN choix parmi les 3 hypothèses de construction, sans laisser de place à l'option du respect du zonage. **C'est ce fonctionnement que nous dénonçons fortement !**

- On nous a demandé de choisir entre trois propositions dont aucune ne respecte le zonage en vigueur. Le promoteur souhaitait bien sûr connaître le scénario jugé le plus acceptable par les résidents des zones contiguës pour guider sa décision de déposer un projet à la ville. Or, un grand nombre de participants souhaitait refuser les trois scénarios, tous de gabarit disproportionné par rapport au quartier résidentiel, mais ce n'était pas « permis » par le processus appliqué le soir du 24 mai.
- Il nous a été interdit de poser des questions suite à la présentation des 3 scénarios. Il va sans dire que l'impossibilité d'adresser des questions n'a pas été bien reçue par les citoyens présents ! Pourquoi ce fonctionnement ? Cette mécanique nous a semblé un moyen d'interdire aux citoyens de prendre la parole en assemblée. Cette façon de faire nous apparaît anti-démocratique pour un exercice de consultation citoyenne enchâssé dans les procédures de la ville.

**Note :** Nous tenons à mentionner que Mme Lafond a exécuté le mandat qui lui était confié par les décideurs à la ville, et ce n'est en aucun cas une plainte à son endroit.

- La diffusion d'une information compréhensible, claire et complète.  
Entre autres questions, il aurait été nécessaire de demander ce qui suit pour bien comprendre les scénarios présentés :
  - Qu'est-ce qu'un « basilaire » ? Et qu'est-ce qu'un « rez-de-jardin » ? L'architecte a présenté des projets déclinés en 2, 3 et 4 blocs reliés par un « basilaire » avec un « rez-de-jardin ». Ces notions n'ont pas été expliquées, et pourtant, elles ont un impact significatif sur la volumétrie des projets présentés. Une partie de l'auditoire n'a certes pas saisi que les blocs sont reliés en leur base. (réf. transparence du processus).
  - Précisons qu'à chacune des tables un carton rose était fourni permettant d'acheminer une question aux présentateurs. Mais vous comprendrez que cette règle imposée par la ville le 24 mai n'a pas le même impact qu'une question posée et répondue en assemblée. D'où le sentiment des résidents d'avoir été muselés lors de cette « consultation citoyenne ».

Quant aux informations incomplètes, voici deux exemples :

- L'architecte présentait des blocs de 7 étages avec rez-de-jardin, ce qui dans les faits serait un complexe de 8 étages sur plusieurs façades, profitant du dénivelé naturel du terrain. (Seule la façade sur la rue St-Félix devrait respecter 7 étages inscrits au permis). N'eut été de l'intervention inopinée d'un participant lors de la présentation, l'architecte n'aurait pas expliqué cette notion fondamentale.
- L'architecte présentait une étude d'ombrage en hiver et en été. Or en été, la projection d'ombrage se terminait à 19h. Certains citoyens s'en sont offusqués.

La Ville avait pour rôle de s'assurer que le promoteur informe clairement et complètement les résidents de ce qui serait construit. **A notre avis, la Ville n'a pas assumé ce rôle le 24 mai.**

- L'impartialité et l'indépendance des intervenants de la Ville présents (élus et fonctionnaires) :

Ces exercices de participation citoyenne apparaissent, *a priori*, un excellent processus de démocratie participative et une belle occasion pour que les citoyens se sentent intégrés et partie prenante du processus décisionnel. *A posteriori* et après trois exercices du genre où l'acceptabilité sociale (voir la définition en P.J. de la lettre) n'est pas au rendez-vous, des citoyens soupçonnent la Ville et le promoteur d'avoir instrumentalisé le processus afin de canaliser le débat dans des instances et des termes contrôlés en vue de légitimer et de faire passer le projet de construction immobilière. Les efforts évidents au cours de l'assemblée pour museler des citoyens dont l'idée est bien arrêtée militent en ce sens. En somme, les exercices ont été perçus comme une tentative de simple gestion du public et de marketing.

Bref, cette soirée a alimenté l'ire du plus grand nombre des participants qui se sont vus contraints et limités dans leur liberté d'expression. Lors de la plénière où chaque groupe présentait ses constats, l'un d'eux a comparé l'exercice demandé à ce choix: « C'est comme si on nous présentait trois cancers et qu'on nous demandait de choisir le moins pire des trois. Mais nous, on veut choisir de ne pas avoir de cancer! ». Cette métaphore illustre totalement le ressenti de la majorité des citoyens face à cette énième proposition de projet!

Nous tenons à préciser que les exercices de participation publique ont certes leur place dans la démocratie municipale. Et dans une perspective d'amélioration continue du processus de consultation, nous suggérons deux pistes :

- Il serait utile que les participants et participantes puissent procéder à l'évaluation de la consultation en répondant à un questionnaire à la fin de l'exercice.
- Il serait utile également que la ville explique aux participants quelle est la suite de la consultation, advenant le dépôt d'un projet par le promoteur. En effet, les citoyens ont le droit de savoir comment ils auront un pouvoir réel sur la décision finale de modifier la réglementation de zonage en faveur d'un promoteur immobilier. (i.e. analyse par les fonctionnaires, recommandations aux élus, décision du Conseil d'arrondissement d'aller en modification du règlement de zonage, avis publié, deux semaines allouées pour laisser la possibilité aux résidents de faire une demande de référendum, etc.).

En terminant, nous souhaitons sincèrement que les points exposés plus haut soient pris en compte dans l'évolution du dossier, lequel a le potentiel d'impacter directement les résidents à proximité du Club de golf mais aussi sur l'ensemble du quartier de Cap-Rouge. De plus, nous souhaitons obtenir un retour sur les motifs de plainte décrits dans la présente lettre, dans un délai raisonnable.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette requête,

Signataires

P.J. : Définition utilisée de l'acceptabilité sociale ici : **Notions de jugement collectif et de résultat d'un processus à l'égard d'un projet, d'un plan ou d'une politique** (*Guide de bonnes pratiques pour favoriser des projets socialement acceptables, p20, CPEQ, septembre 2022*)