

Projet résidentiel sur la rue des Sommeliers

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 62223Mb, R.C.A.6V.Q. 371

Déposé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

15 avril 2026

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le propriétaire d'un lot situé sur la rue des Sommeliers, à l'est de l'intersection avec l'avenue Lapierre, envisage de construire un projet résidentiel de plusieurs logements. Or, seuls des usages commerciaux et publics sont présentement permis dans la zone.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme afin, notamment, de permettre des usages résidentiels dans la zone et d'augmenter la hauteur maximale autorisée à 14 m. D'autres modifications sont aussi proposées, comme des ajustements mineurs aux normes d'implantation.

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

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Émile : 24 mars 2026, 19 h 15, Centre communautaire Saint-Émile
- Consultation écrite : du 25 au 31 mars (7 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

À la suite de la consultation publique, le projet de règlement est modifié de la façon suivante : la proposition d'augmenter la hauteur à 14 mètres est retiré. La hauteur de 10 mètres est donc maintenue.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel sur la rue des Sommeliers

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 62223Mb, R.C.A.6V.Q. 371

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Émile

Date et heure

24 mars 2026, à 19 h 15

Lieu

Centre communautaire Saint-Émile, 2200, rue de la Faune (salle ABC)

Rencontre en hybride

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Saint-Émile, secteur de l'ancienne scierie Leduc.

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire d'un lot situé sur la rue des Sommeliers, à l'est de l'intersection avec l'avenue Lapierre, envisage de construire un projet résidentiel de plusieurs logements. Or, seuls des usages commerciaux et publics sont présentement permis dans la zone.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme afin, notamment, de permettre des usages résidentiels dans la zone et d'augmenter la hauteur maximale autorisée à 14 m. D'autres modifications sont aussi proposées, comme des ajustements mineurs aux normes d'implantation.

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

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=989>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Manon Therrien, présidente
- Samuel Dufresne, secrétaire
- Christophe Gagné, trésorier
- Eric Paquet
- Christine Bernier, *(présence virtuelle)*
- Désirée Nsanzabera, *(présence virtuelle)*
- Josserande Lord Dzab Massaha, *(présence virtuelle)*

Membre du conseil municipal

- Marc Roussin, conseiller du district électoral de Lac-Saint-Charles-Saint-Émile

Personnes-ressources de la Ville

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

- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

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

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 51 personnes assistent à la rencontre, dont 11 personnes en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Émile recommande au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 62223Mb, R.C.A.6V.Q. 371* mais avec une demande particulière : « De retirer le changement à la hauteur maximale permise, de maintenir la norme actuelle limitant la hauteur des bâtiments à 10 m et à deux étages, et de restreindre le nombre de logements autorisés à quatre. ».

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	2	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	4	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	6	

Principaux éléments mentionnés

- Plusieurs personnes ont exprimé des préoccupations quant à l'augmentation de la hauteur maximale autorisée, aux répercussions potentielles sur la circulation dans le secteur ainsi qu'à la capacité du stationnement sur rue;
- Plusieurs personnes soulignent que l'implantation d'un bâtiment de trois à quatre étages pourrait nuire à l'ensoleillement, à l'intimité et à la valeur foncière des propriétés riveraines;
- Certaines personnes se disent favorables à l'ajout d'un usage résidentiel, à condition d'y privilégier des résidences unifamiliales, jumelées ou de rangée.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une résidente de la rue de la Scierie souhaite savoir combien d'étages et combien de logements qui pourraient être construits advenant une augmentation de la hauteur maximale permise à 14 mètres.

***Réponse de la Ville** : Dépendamment de l'architecture du bâtiment, le propriétaire pourrait aménager entre trois à quatre étages, pour un maximum de 16 logements. Le projet n'étant pas suffisamment avancé, il n'est pas possible pour l'instant de déterminer le type de clientèle visée, notamment à savoir si les futures unités seront offertes en location ou en copropriété.*

- **Intervention 2** : Plusieurs résidents expriment des préoccupations quant à la présence de balcons et de fenêtres en façade des lots voisins.

***Réponse de la Ville** : Le règlement ne permet pas d'imposer des restrictions sur le choix des façades pour les balcons ou des fenêtres. Ceux-ci sont généralement aménagés en fonction du design du bâtiment.*

- **Intervention 3** : Plusieurs personnes se questionnent sur l'impact de l'ajout de logements envers le stationnement dans le quartier. La Ville de Québec peut-elle augmenter le nombre minimal et le maximum de cases de stationnement autorisé ?

***Réponse de la Ville** : Bien que la servitude d'Hydro-Québec limite l'empreinte du bâtiment, les espaces restants sous les lignes de transport peuvent être utilisés pour des cases de stationnement. Selon les normes adoptées par le conseil de ville, un minimum de 1,2 case de stationnement et un maximum de 2 cases par logement sont requis.*

- **Intervention 4** : Un riverain du projet souhaite obtenir des précisions sur les marges latérales requises par la grille de spécification.

***Réponse de la Ville** : La marge latérale est de 4,2 mètres.*

- **Intervention 5** : Un résident du quartier craint qu'un projet résidentiel de 14 mètres nuise à l'ensoleillement et à la qualité de vie des lots riverains. La Ville a-t-elle réalisé une étude sur l'impact du projet sur l'ensoleillement ?

Réponse de la Ville : À ce stade, aucune étude n'a été réalisée dans le cadre de ce projet. Toutefois, compte tenu de l'emplacement du lot, un léger impact pourrait être observé sur les résidences situées à l'ouest.

- **Intervention 6 :** Plusieurs participants estiment qu'il serait préférable d'aménager un parc de proximité ou un espace naturel plutôt qu'un projet résidentiel. Cette option a-t-elle été envisagée par la Ville ?

Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour cette suggestion. La servitude d'Hydro-Québec limite l'aménagement d'installations de loisirs pour un parc de proximité. De plus, la superficie restante est généralement insuffisante pour permettre l'aménagement d'un parc.

- **Intervention 7 :** Plusieurs résidents s'inquiètent de l'impact de la modification règlementaire sur le quartier. L'augmentation de la limite maximale de hauteur et le retrait du nombre d'étages maximums concernent-ils uniquement la zone du projet ?

Réponse de la Ville : Les changements proposés n'affectent que la zone du projet. En outre, le potentiel de développement des autres lots dans la zone est inexistant, car on y retrouve les lignes de transport d'Hydro-Québec. D'autres modifications règlementaires seront nécessaires pour changer les normes en vigueur dans les zones à proximité du quartier. Auquel cas, la Ville serait tenue d'organiser de nouvelles activités de participation publique, comme le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

- **Intervention 8 :** Un résident du quartier se dit insatisfait de la tenue d'une consultation publique pour une modification règlementaire d'urbanisme avant le partage d'informations plus détaillées, comme des plans et des caractéristiques du bâtiment projeté.

Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire. L'objectif principal d'une assemblée publique de consultation est de recueillir et d'assimiler les commentaires et les questions du public concernant les éléments relevant de la responsabilité de la Ville, ainsi, dans le cas présent, la réglementation d'urbanisme. Bien qu'il soit inhabituel que la consultation publique se tienne en l'absence de plans détaillés, cette approche permet néanmoins d'intégrer plus en amont les préoccupations du public dans le règlement proposé et la conception du bâtiment.

- **Intervention 9 :** Plusieurs personnes se disent déçues du choix du requérant d'aménager un projet résidentiel plutôt qu'un commerce, un espace de nature ou un CPE.

Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire. Bien que certains usages commerciaux soient déjà permis dans la zone, le lot visé se prête peu à l'implantation d'un commerce. De plus, la servitude d'Hydro-Québec empêche l'aménagement d'un CPE conforme aux normes gouvernementales.

- **Intervention 10** : Plusieurs résidents du quartier de l'ancienne scierie Leduc expriment des inquiétudes quant aux répercussions qu'un projet d'immeuble résidentiel pourrait avoir sur la valeur de leurs propriétés. Certains estiment également que la possibilité d'un projet résidentiel plus dense aurait dû être envisagée et communiquée dès la création du quartier.

Réponse de la Ville : *La Ville fait réaliser une étude générale sur l'impact des projets immobiliers sur les valeurs foncières des propriétés aux alentours. Il n'en ressort aucun impact négatif sur les valeurs des propriétés.*

- **Intervention 11** : Une personne se demande s'il est possible d'ajuster la proposition de modification réglementaire afin de permettre l'habitation sans augmenter la hauteur maximale permise.

Réponse de la Ville : *Le projet de modification réglementaire pourra être ajusté à la lumière des commentaires reçus dans le cadre des activités de participation publique.*

- **Intervention 12** : Une personne souligne que la hauteur maximale actuellement permise serait suffisante pour la réalisation d'un projet résidentiel plus respectueux du cadre bâti existant dans le quartier de l'ancienne scierie, notamment par l'aménagement de maisons en rangée ou de bâtiments jumelés.

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

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 13** : Une administratrice souligne plusieurs inquiétudes par rapport au projet souhaité et à la modification réglementaire, notamment le délai pour l'aménagement d'un parc de proximité, les difficultés liées avec des travaux pour un projet résidentiel similaire sur la rue Degas, et l'incompatibilité entre la densification et la disponibilité des services dans le quartier.

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

- **Intervention 14** : Une administratrice insiste sur la déception exprimée par les résidents du quartier quant à l'abandon du projet de CPE. Elle mentionne également que la nouvelle hauteur maximale proposée à 14 mètres est trop élevée à son avis.

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

- **Intervention 15** : Un administrateur réitère le souhait formulé par plusieurs participants pour que le requérant prévoie un nombre de cases de stationnement par logement, ainsi que pour les visiteurs, supérieur au minimum requis.

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

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date

31 mars 2025

Rédigé par

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

Approuvé par :

Manon Therrien, présidente du conseil de quartier de Saint-Émile

Projet résidentiel sur la rue des Sommeliers

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 62223Mb, R.C.A.6V.Q. 371

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 25 au 31 mars 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Saint-Émile, secteur de l'ancienne scierie Leduc

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire d'un lot situé sur la rue des Sommeliers, à l'est de l'intersection avec l'avenue Lapierre, envisage de construire un projet résidentiel de plusieurs logements. Or, seuls des usages commerciaux et publics sont présentement permis dans la zone.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme afin, notamment, de permettre des usages résidentiels dans la zone et d'augmenter la hauteur maximale autorisée à 14 m. D'autres modifications sont aussi proposées, comme des ajustements mineurs aux normes d'implantation.

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

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=989>

Participation

Membre du conseil municipal

- Marc Roussin, conseiller du district électoral Lac-Saint-Charles-Saint-Émile

Personnes-ressources de la Ville

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation

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

Participation sur la page web du projet

58 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.

Principaux éléments mentionnés

- Une forte opposition est exprimée à l'augmentation de la hauteur maximale permise ainsi qu'à l'implantation d'un immeuble résidentiel;
- Certaines personnes se disent ouverte à l'ajout de l'usage résidentiel à condition d'y limiter la hauteur permise afin de privilégier des résidences unifamiliales, jumelées ou en rangée;
- Des préoccupations récurrentes sont soulevées quant aux impacts sur la circulation et la capacité du réseau routier;
- Plusieurs personnes souhaitent que le lot conserve uniquement son usage commercial.

Principale question posée

- **Questions:** Des améliorations au réseau routier du secteur et au services de transport en commun sont-elles envisagées afin d'atténuer les impacts de l'ajout d'un projet résidentiel sur la circulation ?

Réponse de la Ville : *Nous comprenons bien les préoccupations exprimées à l'égard de la circulation dans le secteur de Saint-Émile. Plusieurs citoyennes et citoyens nous expriment des difficultés similaires, et ces enjeux sont pris au sérieux par la Ville.*

En ce qui concerne le projet résidentiel sur la rue des Sommeliers, les analyses réalisées indiquent que l'ajout envisagé – soit environ 16 logements – ne modifie pas de façon significative les conditions de circulation ni les recommandations formulées antérieurement pour ce projet.

Par ailleurs, pour le développement résidentiel situé à Wendake, une analyse de circulation complète a été réalisée en 2022 afin d'évaluer les impacts une fois le projet pleinement réalisé. Cette étude reconnaît l'ajout de volumes de circulation, ce

qui a mené à la recommandation de mesures d'atténuation, notamment en matière de gestion et d'optimisation des feux de circulation.

De façon plus globale, la Ville ne travaille pas les projets de manière isolée. Les analyses tiennent compte des effets cumulés des développements et de leur phasage dans le temps.

En matière de transport en commun, un arrimage constant est assuré avec le Réseau de transport de la Capitale (RTC), à qui les potentiels de développement sont transmis afin d'évaluer, lorsque pertinent, des ajustements ou des bonifications du service.

Enfin, l'intégration urbaine et la qualité du cadre bâti font également partie des critères analysés, notamment afin d'assurer une implantation harmonieuse des bâtiments et d'éviter des effets de « mur bâti ».

Nous vous remercions d'avoir pris le temps de nous faire part de vos commentaires.

Questions et commentaires du public

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

- **Intervention 1 :**

Bonjour, je suis en accord avec le projet si l'uniformité avec le Domaine Leduc est exigée pour les matériaux et l'apparence extérieure. De plus, le projet devrait prévoir un certain pourcentage de loyer à coût modique. Un minimum de 25% serait un bon geste de la part de Construction Beaubois.

- **Intervention 2 :**

Bonjour considérant l'enrichissement de Construction Beaubois à cette construction et tout le quartier et la largesse de lui donner 14m, je suis convaincu qu'en retour qu'il peut créer un projet plus inclusif en donnant les étages supplémentaires pour des loyers abordables et ainsi donner 50% de la surface en logements pour les familles dans le besoin.

- **Intervention 3 :**

La densification à St-Émile est déjà sursaturée. Les chemins d'accès sont limités.

- **Intervention 4 :**

Bonjour, Je suis l'un des propriétaires du quartier domaine Leduc à proximité du développement projeté et je suis inquiet par ce changement proposé. Lors de l'achat de notre propriété, on avait questionné l'usage de ce lot et le promoteur nous a indiqué que c'était non résidentiel, de taille atypique et inconstructible près du boulevard (ils étaient déjà conscients du zonage et des limitations de développement). On nous a même mentionné que l'on projetait établi un CPE à cet endroit, ce qui aurait bénéficié aux résidents du secteur et aurait même pu avoir un

impact positif sur la valeur des propriétés, tout comme une entreprise de services à faible densité. C'est donc une double déception que de perdre cet usage prévu et en plus de devoir conjuguer avec un développement résidentiel mal encadré tel que proposé. Les résidences du secteur ont trois choses en commun : un maximum de deux étages, un style contemporain et des matériaux nobles en façade et aucun vinyle (même à l'arrière!) en fonction des exigences de la ville. Comment peut-on justifier un immeuble allant jusqu'à 5 étages, directement en cour arrière de 4 maisons en rangée, qui plus est sans aucune restriction quand aux choix de matériaux? Cela va défigurer l'entrée du quartier, diminuer le prix des loyers et donc attirer une clientèle moins désirable en plus d'impacter négativement la valeur de revente de ces maisons. Je ne suis pas insensible au manque de logements dans la ville de Québec et aux ambitions de taxation de la ville et de rentabilité du promoteur. Cela dit, il faut bien encadrer la démarche afin de favoriser une bonne intégration avec l'ensemble bâti et une cohabitation harmonieuse avec les résidents du secteur. Pour se faire, il est impératif de :

1. Limiter le nombre d'étages afin que la bâtisse s'harmonise avec le secteur, limite les percées visuelles et l'ombrage sur les voisins immédiats et ne fasse pas l'objet de bruits provenant des sentiers de motoneige dont le mur de protection sonore a été établi en fonction de bâtiments à deux étages uniquement. A mon sens, un maximum de 2 étages devrait être permis en fonction de la topographie des terrains contigus.
2. Exiger des matériaux de qualité à l'extérieur afin d'harmoniser le bâtiment avec le secteur (40% pierre, aluminium en façade et aucun vinyle sur aucun côté)
3. Prévoir des espaces de stationnement suffisants (2.0 espace minimum par logement + 10% espaces visiteurs) pour le nouveau bâtiment afin d'éviter un encombrement des rues environnantes qui ont déjà du être munies d'interdictions de stationnement pour fins de sécurité et qui sont déjà très limitées
4. S'assurer que l'accès au bâtiment et son stationnement se fasse par la partie non constructible du terrain, via l'avenue Lapierre, afin d'éviter de causer une augmentation importante de la circulation dans le quartier déjà enclavé.
5. Profiter de la faible superficie constructible pour exiger un verdissement important du terrain, favorisant ainsi les habitants du secteur.
6. Désenclaver le quartier puisque la circulation deviendra plus importante, les risques que la rue des sommeliers donnant accès au quartier soit encombrée par des véhicules (livraison, déménagements, etc) augmenteront significativement, ce qui peut poser des risques accrus de sécurité et d'accès aux services d'urgence, en ouvrant un accès supplémentaire soit vers la rue du foyer, soit vers la rue Fréchette au nord.

- **Intervention 5 :**

Depuis le développement du côté ouest de l'avenue Lapierre, c'est déjà le bordel en frais de circulation à l'intersection aux heures de pointes, imaginé avec encore des nouveaux occupants directement sur le coin ça ira pas en s' améliorant, St - émile est déjà saturé donc je crois que c'est pas une bonne solution pour le moment.

- **Intervention 6 :**

La circulation a St-Émile est déjà saturée et le nouveau complexe immobilier de Wendake n'est pas encore terminé. Avant d'ajouter un nouveau développement, ne serait-il pas judicieux d'attendre la livraison du complexe de Wendake pour en constater l'impact sur la circulation? Au cours des dernières années, les problèmes de circulation ont été un calvaire dans le secteur. N'y a t'il pas un moment où nous devons admettre que le réseau routier ne peut supporter davantage d'usagers? Y aura t'il une amélioration du système de transport en commun plus que déficient dans le quartier? Enfin, il serait dommage qu'éventuellement le Boulevard Lapierre ne soit encadré de parts et d'autres d'un mur d'édifices à condo à l'instar du Boulevard de la Colline dont le look commence à rappeler l'ancienne URSS.

- **Intervention 7 :**

La circulation est de plus en plus difficile avec l'ajout des nouveaux quartiers et nos écoles débordent. Il nous manque des commerces pour justement offrir plus de services aux citoyens de Saint-Émile afin que les services commerciaux répondent mieux à nos besoins et nous évitent de devoir sortir du quartier (resto, épicerie, centres sportifs, maison des jeunes, etc). Les écoles de Saint-Émile débordent. Les élèves se voient privés de bibliothèque ou de locaux de spécialistes (anglais) ou de service de garde afin de faire des classes pour scolariser tous nos élèves. Un nouveau gros projet résidentiel viendrait allourdir ces différents enjeux.

- **Intervention 8 :**

Je m'y oppose, car la circulation est déjà problématique dans le secteur. Aucunement nécessaire d'en rajouter.

- **Intervention 9 :**

Je m'oppose. La circulation en heure de pointe est déjà trop dense dans ce secteur.

- **Intervention 10 :**

La circulation étant déjà extrêmement difficile dans ce secteur, comptez-vous améliorer l'intersection Lapierre de la Faune? En ajoutant des résidents, on amplifie le problème.

- **Intervention 11 :**

Les routes donnant accès à St-Emile sont déjà surchargées. La construction de blocs ou édifices multi-logements causera une surcharge dans les écoles et sur l'avenue Lapierre. Il serait plus approprié d'y mettre un parc ou jumelés..

- **Intervention 12 :**

Contre le projet qui va encore augmenter le trafic sur la rue des sommeliers

- **Intervention 13 :**

Je suis contre un immeuble de 14m. Je suis pour un commerce de proximité. A valider avec hydro si c'est possible de modifier la certitude pour une garderie. Dans le cas où ça ne fonctionne pas, je suis pour la construction de 2 habitations de type maison de ville.

- **Intervention 14 :**

J'ai malheureusement manqué la rencontre hier. Je m'inquiète au sujet de la construction de nouvelles résidences qui ne cessent de grandir à St-Émile. Je pense que les infrastructures en place ne permettent pas cette augmentation. La circulation routière est déjà très problématique. Les changements apportés dans les dernières années n'ont pas apporté de solutions tangibles. Les garderies sont aussi bien remplies ainsi que les écoles. St-émile est un quartier style banlieue, dans lequel nous nous sentons bien. Y construire des logements en hauteur implique un visuel qui ressemble au centre-ville. Je croyais d'ailleurs que la densification et l'ajout de logements accessibles devaient être concentrés au centre-ville de Québec. Tout l'argent investi pour le tramway entre autres devait aussi servir à ces personnes. Tout ceci m'amène à me questionner sur le réel objectif de tout cela. La construction à partir de zéro est beaucoup plus rentable que de rénover et rendre attractif les logements du centre-ville pour un promoteur? Avant d'octroyer ces permis, faites-vous l'étude de densification? Je travaille dans une école du quartier St-Sauveur et des classes ferment parce que la clientèle diminue. Cela amène instabilité auprès du personnel enseignant. Il faut donc être conscient que l'octroi de permis dans ce genre à un impact sur le milieu. Est-ce que cela a été réfléchi à court comme à long terme?

- **Intervention 15 :**

Je suis contre le changement de zonage. Le besoin de densification exprimé par l'administration municipale ne s'harmonise pas avec la réalité de saint-emile. Considérant qu'aucun service de proximité sont accessibles a une distance de marche et que le service de transport en commun est passable au mieux, d'ajouter un densité dans le quartier ne fait qu'augmenter le transport par autos. Allant a l'encontre des objectifs de l'administration. Laissez la densité près des services. Dans un deuxième temps ce proposition ne s'harmonise simplement pas avec le

développement dans lequel elle se trouve. Faut a un certain point être logique aussi. La forêt est souvent juste derrière l'arbre. Serait bien que les fonctionnaires en charge du dossier s'attarde aussi a ce qui se passe dans la ville pas seulement à l'hôtel de ville

- **Intervention 16 :**

Les infrastructures routières de saint-émile sont déjà en surcharge. Il y a eu déjà assez de nouveaux projets résidentiels, le quartier va devenir invivable. On a choisit ce quartier pour sa tranquillité et sa facilité d'accès, et aujourd'hui la ville veut juste récolter des taxes sur le dos des citoyens. Des terrains miniatures, des rues majeures à une seule voie, pas de pistes cyclables et quasiment pas de trottoirs. Et ça cest sans parler des services désuets du RTC. Améliorez les infrastructures existantes avant de rajouter plus de monde ! C'est tellement évident que ce sont des décisions capitalistes et non basées sur le bien-être des citoyens. Car y pensez-vous, parfois, à ces citoyens qui sont DÉJÀ à Saint-émile ? Ça ne donne pas cette impression en tout cas ces nouveaux secteurs...

- **Intervention 17 :**

Je suis contre le projet. On doit rester conscient que nos routes à Saint-Émile sont déjà saturées et qu'il y a déjà plusieurs nouveaux quartiers : le nouveau quartier sur la rue de la Sommière, celui près du Jean Coutu, celui du Village Huron qui va déboucher sur la rue de la Faune, ainsi que celui près de la caserne, sans compter la future méga construction de logements à l'emplacement de l'ancienne usine de chaussures, en face du Subway.

- **Intervention 18 :**

Quel est votre plan pour alléger la circulation en heure de pointe dans un réseau déjà saturé à St-Émile? Il me semble qu'il faudrait avoir un plan solide avant de pondre des nouveaux secteurs résidentiels non?

- **Intervention 19 :**

Non au projet! Le réseau routier est saturé, c'est chaotique de circuler aux heures de pointes à St-Émile. Nous ne voulons d'étalement urbain. Construisez un réseau routier efficace à la place!

- **Intervention 20 :**

Il ne faudrait pas que ce soit seulement un développement résidentiel, je souhaite voir plus de commerces à st Emile

- **Intervention 21 :**

Ça me dérange pas le changement de zonage mais comme les infrastructures pour circuler ne sont pas suffisante pour une fluidité adéquate, je suis contre le fait d'excéder la hauteur de 2 étages et 10m. St-Emile est une banlieue mal conçue pour la densification et les options de transports actifs ou en commun n'y sont pas. Svp limitez vous à des immeubles résidentiels unifamiliales ou des jumelés.

- **Intervention 22 :**

Pourquoi dédier ces terrains à un promoteur avec un modèle précis. Si c'est pour construire des logements c'est une chose mais on veut des terrains à vendre à St-Emile avec aucune restriction de promoteur avec un style de maison. On veut pouvoir construire ou installer la maison qu'on veut. Pour changer le zonage est-ce que des commerces ont soumis des demandes depuis quelques années à cet endroit? Si non oui changer le zonage mais si vous construisez des logements pas des affaires à 2000\$ faut que les jeunes familles puissent s'y installer ou nos personnes âgées ... ne laissez pas faire des mégas blocs comme sur Robert Bourassa

- **Intervention 23 :**

St-Émile est saturé. Trop de gens, peu de routes, seulement 2 rues principales pour entrer et sortir qui sont prises dans du trafic intense matin et soir. Rajouter un autre quartier me paraît comme une très mauvaise idée vu les points mentionnés ci-haut. À moins de changements majeurs dans les routes du coin, il est inconcevable d'ajouter encore et encore des nouvelles habitations.

- **Intervention 24 :**

C'est déjà difficile d'entrer et sortir de Saint-Émile : à moins d'éviction sur la faune et Lapierre pour double voies, ce projet va augmenter encore plus le nombre de voitures entrantes et sortantes...un commerce de quartier serait beaucoup plus approprié ou une installation communautaire

- **Intervention 25 :**

Au coin de Sommelier et l'avenue Lapierre c'est déjà problématique. Avec le nouveau développement en face c'est pire. En plus il y a la piste de ski-doo. Mon avis très mauvaise idée ce projet, déjà assez de monde à St-Émile.

- **Intervention 26 :**

Bonjour, je m'oppose au projet de construction domiciliaire prévu à l'intersection des rues Sommelier et Lapierre. Le redemande transport est déjà surchargé dans le secteur depuis le nouveau développement à l'endroit de l'ancienne scierie Leduc. Le quartier de Saint-Émile est sous pression au niveau des écoles et du réseau de transport. Merci.

- **Intervention 27 :**

Bonjour, restant sur la rue Pinot, l'ajout de ce projet n'est pas souhaitable pour: raison de fluidité pour entrer et sortir du quartier, beaucoup plus de circulation pour la capacité routière des alentours, surcharge au niveau aqueduc et égouts. À un moment donné, c'est beau la densification, mais il faut savoir gérer et s'arrêter.
Merci

- **Intervention 28 :**

Allez-vous élargir les voies déjà existantes si vous acceptez la constitution des blocs sur sommelier ? Comment pensez vous qu'on réussira à sortir de St Émile avec ces nouveaux logements ?

- **Intervention 29 :**

Êtes vous conscients que de rajouter encore et encore sur Lapierre des secteurs résidentiels qu'on va finir par pu être capable de sortir de Saint Emile? C'est déjà l'asile sortir le Matin et entrer en fin de journée. On a des routes qui datent du temps des Carioles avec des chevaux. Sur Lapierre lors des représentations il ya quelques années, le projet était de 4 quadruplex. Lequel c'est transformé en horrible bloc de 16 appartements. Vous avez brisé le Quotidien de plusieurs familles avec ces horreurs en plus de densifier le Traffic. Ensuite vous ajoutez un CPE ! Et la une autre construction. Me semble que Marchand n'aime pas la densification ! Vous vous organisez pour nous enclaver dans un trafic de fou le Matin. Non mais y a pas d'autres places dans le Nord de Québec ! Lâchez Lapierre c'est une route de transit et elle "s'egraine" de plus en plus Réfléchissez au gens qui y vivent !

- **Intervention 30 :**

Je suis contre le projet. Les routes sont déjà assez congestionnées. Il est difficile de sortir de la ville le matin et de revenir le soir. Ajouter encore des logements dans la ville n'est vraiment pas une bonne idée. Nous sommes tannés de vivre dans le trafic matin et soir. Merci.

- **Intervention 31 :**

Quartier saturé au max ne pas permettre aucun multi logement dans ce secteur les rue ne fournissent plus les écoles débordent les camps de jours manque de place . Nous y sommes depuis 1989 et nous aimons de moins en moins notre quartier.

- **Intervention 32 :**

Projet résidentiel rue des Sommeliers, je suis contre un projet de plus de 14 mètres.

- **Intervention 33 :**

De quel lot parlez vous exactement? Sur sommelier, à l'est de Lapierre il n'y a que des terrain avec des lignes d'hydro non? Peu importe, je suis pour un projet multilogement, en autant que celui-ci n'a pas un gros éclairage LED qui viendrait teinter le ciel. Merci de considérer et bonne journée!

- **Intervention 34 :**

Je suis contre le changement de zonage permettant de construire plus de logements tant que le problème du trafic dans les rues de St-Émile n'est pas réglé. Nous sommes déjà trop de residents dans le secteur pour les infrastructures que nous avons. Il est vraiment difficile de circuler à St-Émile afin d'en sortir ou d'y rentrer lors des heures de pointes. Il y a longtemps qu'on attends qu'une solution soit mise en place pour régler ce problème mais on attend toujours.

- **Intervention 35 :**

L'aménagement de Saint-Emile se fait sans planification et le secteur est déjà saturé. De plus le secteur en question Anciennement scierie Leduc, a seulement une voie d'accès, donc non-securitaire. C'est assez, je suis contre ce projet.

- **Intervention 36 :**

Je suis résident du secteur directement concerné par ce projet et je souhaite soumettre les commentaires suivants. Je suis favorable à la modification de zonage permettant des usages résidentiels dans la zone. Cette transition me semble cohérente avec le développement du quartier. Cependant, je suis fermement opposé à l'augmentation de la hauteur maximale autorisée à 14 mètres. Cette modification aurait un impact direct et négatif sur les propriétés riveraines, notamment en ce qui concerne : La dépréciation de la valeur des propriétés avoisinantes La perte d'ensoleillement et d'intimité pour les résidents du secteur Une rupture de l'harmonie architecturale avec le tissu bâti existant Je demande que le projet soit revu afin de respecter la hauteur maximale actuellement en vigueur, et que tout usage résidentiel se développe dans le respect du cadre bâti environnant. Merci pour l'attention portée à mon commentaire.

- **Intervention 37 :**

Je me questionne à savoir si le réseau d'Hydro-Québec sera en mesure de soutenir une nouvelle construction de de type. Depuis le nouveau développement, les pannes de courant de longues durée et sans raison apparente sont de plus en plus fréquentes. Alors, un rehaussement du réseau est à prévoir. Qu'en est-il de l'impact sur la circulation ? St-Émile a très peu d'accès pour entrer ou sortir, alors je crains que les embouteillages soient encore plus présents aux heures de pointe. Estce qu'une nouvelle rue donnant un accès direct au boulevard de la Colline ou à Auguste-Renoir est envisagée pour désengorger Lapierre ? Étant donné que cet

artère est plus commercial, serait-ce possible de mettre des commerces dans le bas (petits restaurants, boulangerie, sandwicheries...) pour continuer à revigorer St-Émile ?

- **Intervention 38 :**

Bonjour, Je suis propriétaire du maison de ville de la phase 2 du projet Domaine Leduc. Tout près de la rue sommelier. Le promoteur Beaubois m'a mentionné que l'espace sur la rue des sommeliers été dédié uniquement pour une construction futur commercial. Je comprend son désir de changer le zonage et la hauteur de leur futur projet mais c'est complètement irrespectueux envers les résidents. Plusieurs personnes n'aurais jamais signé avec beaubois en sachant qu'un immeuble a logement faisant parti de leur plan initiale. Je suis en accord avec l'option initial d'un bâtiment commerciale a 10 mètre de haut en respectant l'intimité des terrain mitoyen. sans changement. Je suis en désaccord complet avec l'idées de changer le zonage et d'augmenter la hauteur de 10 a 14 metre. Si ce projet a lieu, plusieurs enjeux vont faire surface, dont l'espace de stationnement (visite, deuxième auto) le trafic à l'entrée du quartier ainsi qua la lumière. Je suis solidaire a mes voisins d'en face qui vont perdre de la valeur à leur maison, perdre toute leur intimité avec 10 a 20 nouveaux voisins directement dans leur cours. En espérant que cette demande de changement ne sera pas acceptée

- **Intervention 39 :**

Je crois fermement que le projet ne devrait pas avoir lieu. St-Émile a dépasse sa capacité depuis longtemps. Nous n'avons pas les infrastructures routières ni le nombre de sorties nécessaires pour sortir. Rajouter des immeubles, ça ne ferait aucun sens de le visuel de la ville, mais aussi, ça engendrerait encore plus de circulation routière dont nous n'avons pas besoin.

- **Intervention 40 :**

Je suis contre le projet, pour la simple et bonne raison qu'il est déjà difficile de circuler à St-Émile dans les heures de pointe donc l'ajout de logements rendra le tout encore plus difficile. St-Émile est déjà surchargé pour le réseau routier que nous avons

- **Intervention 41 :**

Concernant le nouveau projet résidentiel sur la rue des Sommeliers, quelles sont les solutions pour minimiser la congestion déjà très importante sur l'Avenue Lapierre? Est-ce qu'une nouvelle artère verra le jour afin de pouvoir entrer et sortir de Saint-Émile? Les écoles de Saint-Émile sont déjà à pleine capacité: où seront scolarisés les enfants des nouveaux arrivants?

- **Intervention 42 :**

La conclusion est claire : ce projet est faible sur les plans urbanistique, politique, social et stratégique. Une dérogation est censée être exceptionnelle, pas un outil pour rendre un projet viable. Le recours simultané à plusieurs dérogations soulève la question de leur utilisation à des fins d'opportunité plutôt que d'exception. » À qui de droit, Nous souhaitons exprimer notre profonde incompréhension et notre vive opposition face à la démarche actuelle visant à permettre, par le biais de dérogations multiples, la construction d'un immeuble résidentiel de 14 mètres de hauteur en bordure immédiate de nos propriétés (adjacentes à la rue des Sommeliers). Le projet actuellement à l'étude soulève des enjeux majeurs qui dépassent largement le cadre d'une simple modification réglementaire. Il met en cause la cohérence des décisions d'aménagement, le contournement des règles applicables et la confiance légitime des citoyens envers leur administration municipale ainsi que le détenteur du dit-terrain, Constructions Beaubois (ou l'une de ses compagnies à numéro). Nous nous sentons tous lésés par cette avenue envisagée, qui va à l'encontre de ce qui nous a été vendu au départ. Lors de l'acquisition de nos terrains, il nous a été clairement cité que ce lot aurait une vocation commerciale de proximité, susceptible d'accueillir un CPE ou de petits services de quartier. Cette information a directement influencé notre décision d'achat. Le projet actuellement envisagé constitue donc une rupture manifeste avec les informations initiales qui nous ont été transmises. Il est indéniable que, dans un tel contexte, plusieurs d'entre nous auraient pris une décision différente. Au-delà de cet enjeu fondamental de confiance, les impacts concrets d'un tel projet sont nombreux et préoccupants pour tous les résidents du quartier : perte significative d'ensoleillement, atteinte directe à la vie privée, augmentation du bruit, densification brutale et dévalorisation potentielle des propriétés. Ces éléments ne relèvent pas de perceptions subjectives, mais bien de conséquences prévisibles en matière d'aménagement urbain. Même si vous le niez, plusieurs études sérieuses (dont une de National Association of Realtors) montrent que, dans le concret, lorsqu'un immeuble de plusieurs étages est construit directement à l'arrière d'une maison (avec vis-à-vis important), cela peut réduire la valeur immobilière.

Une perte d'intimité est un facteur négatif bien documenté. Ces éléments ne relèvent pas de perceptions subjectives, mais bien de conséquences prévisibles en matière d'aménagement urbain. Par ailleurs, ce projet s'inscrit en contradiction flagrante avec la trame actuelle du quartier. Celui-ci se caractérise par une homogénéité résidentielle unifamiliale claire. L'implantation d'un bâtiment de cette envergure créerait une rupture visuelle importante, incompatible avec l'identité du milieu. L'argument de mixité invoqué ne résiste pas à l'observation du terrain. Nous nous questionnons sur la pertinence des comparaisons avancées pour justifier ce type d'intégration. Certaines réalisations similaires démontrent plutôt les limites de ce genre d'approche et les impacts négatifs qu'elle peut engendrer sur la qualité du cadre établi. Lorsque je pense à la rue Lapierre, que vous avez citée en exemple, je me questionne réellement à savoir si vous trouvez que le résultat est un franc

succès ? Personnellement, je n'ai jamais vu une rue aussi laide ! Il est impossible de penser qu'un urbaniste qualifié ait approuvé ces constructions en hauteur disparates qui ne cadrent pas du tout avec les maisons traditionnelles de la rue. Nous tenons également à souligner qu'une telle ouverture à des dérogations majeures créerait un précédent préoccupant pour le développement futur des terrains vacants environnants. Il s'agit ici d'une décision structurante, dont les répercussions dépasseront largement le cadre de ce seul projet et qui auront encore plus de conséquences négatives sur la dynamique du quartier. Les enjeux de stationnement et de circulation, déjà problématiques, seraient également exacerbés. Vous mentionnez qu'on ne peut construire de bâtiments sur une grande partie du terrain, en raison de réglementations établies par Hydro-Québec. Il est difficile de comprendre pourquoi les contraintes invoquées pour limiter certains usages du terrain ne pourraient pas, à l'inverse, être mises à profit pour répondre aux besoins actuels des résidents, notamment en matière de stationnement. Évidemment, cette option n'en serait pas une payante pour le promoteur et c'est assurément ce qui explique qu'elle ne soit pas envisagée... Nous rappelons que le rôle de la Ville est d'assurer un développement harmonieux, respectueux des milieux de vie existants et des engagements implicites pris envers ses citoyens. À cet égard, des alternatives existent. Pourquoi ne pas privilégier le confort et la cohésion de la communauté en offrant à la population un jardin communautaire ? Je suis convaincue qu'un tel espace créerait un profond sentiment d'appartenance et serait l'endroit idéal pour rassembler les habitants de toutes les générations. Il s'agirait d'un atout majeur pour Saint-Émile qui se positionnerait comme un arrondissement moderne, à l'écoute, écologique, tourné vers l'avenir et enclin au développement durable. Évidemment, cette avenue ne constitue pas, elle non plus, une option payante pour le propriétaire du dit-terrain et c'est évidemment pourquoi elle n'a pas été envisagée. La contre-proposition formulée par les membres du conseil de quartier — soit un développement résidentiel limité, respectant la hauteur actuelle et un nombre restreint à 4 unités — représente un compromis raisonnable, conciliant développement et respect du cadre de vie et des gens. Ainsi, Beaubois pourrait tout de même vendre 4 unités à 500 000\$ chacune et le quartier n'en serait pas dénaturé. L'aménagement d'un projet résidentiel à plus faible densité, et mieux intégré, constituerait une avenue beaucoup plus cohérente avec les attentes du milieu. La conclusion est claire : ce projet est faible sur les plans urbanistique, politique, social et stratégique. Une dérogation est censée être exceptionnelle, pas un outil pour rendre un projet viable. Le recours simultané à plusieurs dérogations soulève la question de leur utilisation à des fins d'opportunité plutôt que d'exception. Dans ce contexte, nous vous demandons de reconsidérer ce projet avec rigueur et responsabilité. La confiance des citoyens envers leurs institutions repose sur la cohérence, la transparence et la capacité d'écoute des décideurs publics. Si le projet va de l'avant suite à tous les commentaires reçus lors de la consultation citoyenne du 24 mars dernier, nous comprendrons que la Ville et les élus ne prennent pas en considération les honnêtes citoyens et citoyennes, payeurs de taxes, qui ont choisi d'investir dans un projet vendu sous de fausses allégations. Dans le cas échéant, aurons-nous des recours légaux ? Nous vous invitons à

mesurer pleinement la portée de la décision à venir. Celle-ci constituera un signal clair quant à la manière dont la Ville entend encadrer son développement et considérer la voix de ses citoyens. J'ai foi en la démocratie. Merci.

- **Intervention 43 :**

Bonjour, Est ce que ce projet va donner lieu à un détournement des fils d'hydro qui passent en plein du site ? Un projet du style comme celui qui est en cours de construction sur le boulevard de la Colline serait pas mal mais cela changerait catégoriquement le style du quartier qui est plutôt des jumelés, maisons en rangée et unifamiliale. Pour répondre à la question, une modification du zonage serait une bonne idée pour un projet qui as du sens et tient compte du quartier et ces habitants proche. St-Emile aurait besoin d'un lieu d'activité pour les enfants, avec des jeux 4 saisons et permet le rassemblement de tous. Développement commerciale également. Merci.

- **Intervention 44 :**

4 logements max. Nous avons acheté en nous faisant vendre que ce serait calme et non achalandé. Nous avons un beau quartier uni. Nous sommes très bien comme ça. La lumière sommelier/lapierre est déjà épouvantable, rajouter des adresses n'aidera vraiment pas au problème. Merci d'entendre les résidents déjà présents.

- **Intervention 45 :**

Zone des sommeliers, la densification est déjà importante à St Emile, la déserte des quartiers est souvent très lourde et lente. Il y a déjà très peu de commerces dans le secteur. Il nous est impossible de faire des courses à pieds. Les seuls commerces St Emile sont des pharmacies et des épiceries. Nous avoua besoin de commerces dé proximité et non d'immeuble résidentiel, les infrastructures présente ne supporte plus le flo de circulation présentement

- **Intervention 46 :**

Je me questionne sur le trafic qui sera encore une fois augmenter dans des rues qui ne sont pas adéquates pour l'instant. Je comprends que je paysage de St- Émile ne pourras pas rester éternellement avec son charme de banlieue, mais je souhaite que la fluidité et l'aspect de notre beau quartier soit respecter dans ce projet. Peut-être y inclure un parc à proximité pour les résidents supplémentaires ? Ça serait bien aussi que la hauteur de l'immeuble ne dénature pas le quartier. Merci

- **Intervention 47 :**

Je trouve cette idée de projet totalement injuste et non approprié au quartier. Un édifice résidentiel de 14m n'a pas sa place dans ce nouveau développement. Le bâtiment serait directement derrière certains terrains, ce qui donnerait une allure risible à l'entrée du quartier. La construction d'un bloc appartement apporterai aussi

beaucoup de voitures en quête d'un stationnement dans la rue de la Scierie. Je sais qu'il y a des stationnements visiteur dans ces blocs mais soyons réalistes, ceux-ci sont toujours occupés et la quantité n'est jamais suffisante. Je me questionne aussi sur la possibilité d'une poursuite en justice envers le promoteur et peut-être même la Ville de Québec. En effet, si j'ai bien compris, la construction d'un CPE n'est plus possible puisque Hydro Québec a modifié la servitude. Le problème c'est qu'il y a 2 ans, Constructions Beaubois m'avait déjà fait part de leurs problèmes avec Hydro Québec, hors ils ont tout de même continué de prétendre qu'un CPE allait y être construit. Constructions Beaubois et peut-être même la Ville de Québec savent depuis longtemps qu'un CPE ne serait plus possible mais vous avez attendu que tout soit vendu pour proposer un projet que je ne peux décrire autrement qu'une aberration. En résumé, les acheteurs du domaine Leduc ont été trompés et mentis par le promoteur. Si Construction Beaubois a décidé de cacher la construction d'un bloc appartement jusqu'à la fin, serait-ce parce que même eux savent que ce n'est pas une bonne idée? Sinon pourquoi continuer à mentir sur un CPE...

- **Intervention 48 :**

Il serait peut-être mieux de considérer faire les travaux pour améliorer la fluidité de Saint-Émile avant de densifier le territoire et de se ramasser avec une problématique de trafic dans 5 ans ...

- **Intervention 49 :**

Madame, Monsieur, Nous vous écrivons aujourd'hui en tant que résidents du quartier afin d'exprimer notre opposition claire et profondément réfléchie au projet de modification de zonage visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel d'environ 14 mètres à l'entrée de notre secteur.

1. Une atteinte directe à la cohérence du quartier

Lorsque nous avons choisi de nous établir ici, ce n'était pas un hasard. Nous avons fait le choix d'un quartier : homogène à échelle humaine composé uniquement de maisons unifamiliales, jumelées et maisons de ville. L'arrivée d'un immeuble de cette hauteur représente pour nous : une rupture visuelle importante, une densification soudaine et incompatible, une perte d'harmonie du milieu de vie. Nous comprenons que la ville doit évoluer, mais nous croyons aussi qu'elle doit le faire dans le respect de la cohérence urbanistique et de l'intégration au milieu existant.

2. Des attentes légitimes créées lors de notre achat

Au moment de notre achat, des représentations claires nous ont été faites par le promoteur Beaubois : le terrain visé devait accueillir un CPE. Ce point a été déterminant pour nous. Comme beaucoup de familles, nous avons vu dans ce projet : un service essentiel à proximité, un avantage concret pour notre quotidien, un élément rassurant dans notre décision d'investir ici. Aujourd'hui, nous avons le sentiment que cette promesse implicite est remise en question. Nous comprenons

que ces engagements n'ont pas nécessairement force contractuelle directe envers la ville, mais ils créent néanmoins des attentes légitimes, reconnues en droit, et fondées sur la bonne foi.

3. Une perte importante pour les familles

Remplacer un projet de CPE par un immeuble résidentiel, ce n'est pas neutre. Pour nous, cela signifie : la perte d'un service de proximité essentiel moins de soutien pour les familles du quartier une contradiction avec la vocation familiale du secteur Un CPE contribue à structurer un milieu de vie. Un immeuble, lui, vient augmenter la pression sur celui-ci.

4. Des impacts concrets sur notre quotidien

Nous sommes également préoccupés par les conséquences très concrètes de ce projet : augmentation du trafic à l'entrée du quartier pression sur le stationnement hausse du bruit et de l'achalandage enjeux de sécurité pour les enfants Nous avons choisi ce quartier pour sa tranquillité et son caractère sécuritaire. Ce projet vient fragiliser cet équilibre.

5. Une inquiétude réelle pour la valeur de notre propriété

Notre maison représente un investissement important pour nous. L'introduction d'un immeuble multifamilial dans un secteur homogène comme le nôtre peut : affecter l'attrait du quartier modifier la perception du secteur avoir un impact sur la valeur des propriétés Ce n'est pas une crainte abstraite, mais une réalité reconnue dans plusieurs situations comparables.

6. Une décision qui doit être justifiée et cohérente Nous sommes conscients que la ville possède un pouvoir en matière de zonage. Cependant, nous croyons que ce pouvoir doit s'exercer dans le respect : de l'intérêt collectif de la cohérence de la planification de la qualité de vie des citoyens Dans ce cas précis, nous avons de la difficulté à comprendre en quoi ce projet répond à ces critères, compte tenu de son incompatibilité avec le milieu existant.

7. Une position nuancée, mais ferme

Nous tenons à préciser que nous ne sommes pas contre le développement. Nous souhaitons simplement qu'il soit : cohérent avec ce qui a été planifié respectueux du caractère du quartier aligné avec les attentes qui ont été créées

Conclusion

Pour toutes ces raisons, nous demandons respectueusement à la ville :

- de rejeter le projet de modification de zonage
- de préserver la vocation initiale du quartier
- de reconsidérer un projet structurant pour les familles, comme un CPE

Nous croyons sincèrement que ce projet, dans sa forme actuelle, ne sert pas le bien-être des résidents et ne respecte pas l'esprit dans lequel ce quartier a été développé. Nous vous remercions de l'attention portée à notre démarche.

- **Intervention 50 :**

Mémoire en annexe A

- **Intervention 51 :**

Bonjour M. Roussin, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Je suis le conjoint de _____, résidente de la rue de la Scierie, directement concernée par le projet de construction d'un immeuble à logements à l'arrière de sa propriété. Son terrain est en effet adjacent à la zone visée par le changement de zonage proposé. Je souhaite exprimer mon opposition à ce projet pour les raisons suivantes, dont plusieurs ont été soulevées lors de la consultation publique du 24 mars dernier :

- Le projet introduit un immeuble de plusieurs étages en interface directe avec des propriétés unifamiliales récentes, créant une rupture marquée dans le cadre bâti et une incohérence urbanistique avec le caractère du quartier.
- Cette implantation entraînerait une perte significative d'ensoleillement ainsi qu'une atteinte importante à l'intimité des résidents, notamment en raison de vues plongeantes dans les cours arrière. À cet effet, il apparaît essentiel qu'une étude d'ensoleillement (« shadow study ») soit exigée du promoteur avant toute autorisation.
- Ces impacts affecteraient directement la qualité de vie des résidents et la jouissance paisible de leur propriété. La présence d'un immeuble de cette hauteur en arrière-lot constitue une intrusion visuelle importante dans des espaces de vie privés.
- La littérature en économie immobilière reconnaît que ce type d'externalités peut avoir un effet à la baisse sur la valeur des propriétés avoisinantes. Sans avancer de chiffre précis, il est raisonnable de considérer que les résidences les plus affectées pourraient subir une dépréciation significative.
- L'ajout d'un immeuble de plusieurs étages au coeur de ce secteur homogène viendrait dénaturer l'essence même du quartier, tant par la hauteur du bâtiment que par la densité introduite.
- Le projet risque également d'accentuer les enjeux de stationnement déjà présents. La majorité des résidences ne disposent que d'un seul espace de stationnement, alors que plusieurs ménages possèdent deux véhicules, ce qui entraîne déjà une pression sur le stationnement sur rue.
- Le secteur étant composé majoritairement de jeunes familles, un besoin réel existe pour des services de proximité accessibles à pied. Le maintien d'un zonage commercial de faible intensité permettrait de répondre adéquatement à

ces besoins tout en s'intégrant harmonieusement au milieu existant, contrairement à un projet résidentiel de forte densité. À titre d'exemples : une petite épicerie ou un commerce d'alimentation de proximité; une boulangerie, pâtisserie ou café de quartier; une garderie ou un CPE; des services professionnels (clinique médicale, dentaire, physiothérapie); un centre communautaire ou une salle multifonction; une quincaillerie de quartier ou un service de réparation de vélos.

- Par ailleurs, le fait que les habitations du secteur aient été conçues avec un nombre limité d'espaces de stationnement s'inscrit vraisemblablement dans une volonté de favoriser les déplacements actifs. Cette orientation doit toutefois s'accompagner d'une offre de services de proximité, sans quoi elle devient difficilement viable pour les résidents.
- Il apparaît également pertinent de questionner la cohérence de certains arguments avancés : si le site est jugé insuffisant pour accueillir certains équipements collectifs comme un CPE, il est légitime de se demander en quoi il serait mieux adapté à un immeuble résidentiel de plusieurs logements.
- Enfin, plusieurs résidents ont fait l'acquisition de leur propriété dans ce secteur en se basant sur une vision initiale d'un quartier homogène, incluant la présence annoncée de certains usages commerciaux légers, tels qu'un CPE. Cette compréhension a influencé leur décision d'achat. Le changement de vocation proposé aujourd'hui vient modifier de manière importante les attentes légitimes des citoyens concernés. En conclusion, nous ne sommes pas opposés au développement du secteur. Toutefois, un changement de zonage devrait prioriser l'implantation de services de proximité manquants, plutôt qu'un projet résidentiel de plus forte densité qui accentuerait la pression sur les infrastructures existantes tout en créant des impacts significatifs sur le milieu de vie. Nous demandons respectueusement aux élus de reconsidérer ce projet à la lumière des préoccupations exprimées par les citoyens et de privilégier une planification cohérente, respectueuse du cadre bâti actuel et des besoins réels du quartier. Nous vous remercions de votre attention.

- **Intervention 52 :**

Mon conjoint et moi sommes en désaccord avec ce projet. Bien que ça ne soit pas directement derrière notre maison, le fait d'avoir 14 mètres de hauteur permettrait aux gens de voir dans notre cour. Nous avons acheté une maison avec Beaubois en se faisant dire qu'il y aurait un CPE ou un petit café à cet emplacement. Avec un immeuble à logements de 14 mètres de haut, nous sommes très loin de ce qui avait été promis. Premièrement, ça dérangerait le look du quartier. Un immeuble à logements à l'entrée d'un quartier composé de maisons unifamiliales, de jumelés et de maisons de ville n'a clairement pas sa place. De plus, il n'y a qu'une seule rue pour entrer et sortir du quartier. Si plusieurs logements sont sur cette rue, cela va créer du trafic et va entraver la circulation pour sortir du quartier. Aussi, le stationnement est déjà un enjeu dans le quartier. Les maisons de ville possèdent un espace de stationnement par maison, à quelques exceptions près. Beaubois avait

fait mention que nous pourrions stationner dans la rue et qu'il y aurait une alternance de côté de rue pour stationner lors des opérations déneigement. Or, le stationnement est interdit sur un côté complet de la rue de la Scierie et à presque tous les endroits de l'autre côté. Il n'y a pas beaucoup d'endroit où le stationnement est permis dans la rue du Bran-de-Scie non plus. Le stationnement est également interdit sur la rue des Sommeliers. Le quartier ne peut donc pas accueillir plus de véhicules. Même si les logements avaient 2 espaces de stationnement chacun, les invités n'auraient pas d'endroit pour se stationner. C'est déjà un irritant dans le quartier quand nous ou les autres avons des visiteurs. Avoir un immeuble à logements dans notre quartier va clairement faire diminuer la valeur de nos maisons. Nous avons acheté une maison neuve en sachant qu'elle prendrait de la valeur. Ce ne sera plus le cas avec un immeuble à logements.

- **Intervention 53 :**

- Préoccupations en lien avec les espaces de stationnements qui sont déjà très restreints dans la rue adjacente à ce projet. Le quartier n'est pas bien desservi par le transport en commun, ainsi la majorité des foyers ont 2 voitures, or plusieurs maisons de ville n'ont qu'un espace de stationnement et il y a très peu d'espaces dans la rue (cela est actuellement un enjeu déjà). L'ajout un projet résidentiel ajouterait plusieurs voitures dans la rue (visiteurs ou habitants sans stationnement, ceux-ci étant souvent à payer en extra).

- Qualité de vie et jouissance de notre nouvelle maison. Nous venons tout juste d'acheter et avons été informés qu'un projet commercial d'une hauteur maximale de 10m, probablement un CPE, pourrait se construire. Or, ce serait finalement un bâtiment bien plus haut qui se construirait, avec des locataires ayant une vue directe dans notre cour, occasionnant par le fait même la perte de notre intimité. Cela est sans considérant les acheteurs directement dans la cour du projet, qui perdraient aussi la lumière du soleil toute la journée par l'ombrage du bâtiment et toute vue agréable autour. C'est un manque de respect envers les acheteurs qui n'étaient pas informés qu'un changement de zonage pouvait être effectué.

- Perte d'uniformité et d'esthétisme du quartier résidentiel. Le Domaine Leduc est un nouveau quartier très uniforme avec quelques matériaux autorisés pour le revêtement des maisons. Une modification quant aux matériaux autorisés et même une tour d'habitation viendraient nuire à l'équilibre et l'esthétisme du quartier. Advenant une modification du zonage pour autoriser un zonage résidentiel, cela serait plus cohérent de construire 2-4 maisons de ville/jumelés, en synchronie avec les habitations déjà dans le quartier.

- Manque d'espaces verts dans le quartier et autour. Un espace libre autour du quartier pourrait servir afin d'atteindre des objectifs environnementaux. Cet espace pourrait être utilisé comme espace vert ou parc vert, en y plantant des arbres ou en

y faisant un simple aménagement paysager permettant aux habitants de se ressourcer et de vivre en harmonie avec la nature, tout en restant en ville.

- Accès et sortie au quartier compromises par l'ajout d'un projet résidentiel. Le quartier est accessible et peut être quitté par une seule rue d'une seule voie, pour laquelle le virage à droite à la lumière rouge est interdit. L'ajout d'un projet résidentiel ajouterait de la congestion dans le quartier (p. ex., plus de voitures et de vas-et-viens, camions de livraisons et de constructions), en plus d'occasionner des enjeux avec la sécurité. - Inquiétude que cela crée un précédent pour les projets environnants à venir. L'équilibre de notre quartier et de notre communauté est importante, tout comme notre qualité de vie comme citoyen.ne.s !

Bref, je suis contre ce changement de zonage et suis d'avis qu'un espace vert pourrait mieux combler l'espace. Advenant la nécessité de construire quelque chose afin que ce soit financièrement rentable pour le propriétaire, plusieurs commerces auraient tout à fait leur place. Entre autre, le CPE qui était initialement censé se construire sera grandement apprécié de familles dans le quartier et les environs. Un café (alors qu'aucun autre n'est à proximité), une pharmacie, un petit commerce de détail, une boucherie, une boulangerie, etc. Bref, il y a plusieurs façons d'utiliser cet espace sans nuire à la qualité de vie des nouveaux habitants du quartier!

- **Intervention 54 :**

Comme St-Emile est déjà immensément saturé et que les axes de circulation sont désuets depuis plusieurs années je suis désolée d'apprendre qu'un tel projet pourrait avoir lieu. Je crois que par respect pour les citoyens ce projet ne devrait pas aller de l'avant.

- **Intervention 55 :**

Je suis contre l'augmentation à 14 mètres, ce qui ne correspond pas du tout à l'architecture actuelle du quartier. Je suis contre le changement de zonage. Il y a eu de nombreux développements résidentiels à Saint-Emile dans les dernières années et les mesures pour améliorer la fluidité du trafic et l'offre de transport en commun et de services n'ont pas du tout compensé ces ajouts. Au contraire, la fluidité du trafic s'est détériorée, particulièrement sur l'avenue Lapierre et la rue Auguste Renoir, qui n'ont pas été conçues pour un tel niveau de trafic, malgré le réaménagement. Aucune autre route de sortie de St-Emile n'a été ajoutée pour compenser l'ajout de population. Même la fin de semaine il est courant d'attendre 20 minutes sur la rue Auguste Renoir pour pouvoir tourner à gauche vers St-Emile. Même l'autobus 82 reste pris dans ce trafic. D'ailleurs la fréquence et l'offre de transport en commun n'est pas suffisante pour inciter les gens à le prendre davantage. Je suis donc contre ce projet car avant tout il faut s'assurer que les infrastructures sont capables de prendre cet ajout de population et ce n'est pas le cas. La densification OK, mais de façon intelligente svp!

- **Intervention 56 :**

Bonjour, Nous sommes propriétaires, mon conjoint et moi, de l'immeuble sis au 11 426, rue de la Scierie à Québec, soit d'un lot directement adjacent à celui faisant objet de la demande de modification de zonage. Sans détour, nous vous manifestons notre profond désaccord avec les modifications proposées à l'occasion de l'assemblée publique de

consultation ayant eue lieu de 24 mars 2026, assemblée publique à laquelle nous étions présents bien évidemment (ci après l' « Assemblée publique »). En vue de celle-ci, nous avons consulté le plan de localisation ainsi que le sommaire décisionnel et fiche de modifications réglementaires déposés en ligne à la fiche de participation citoyenne du Projet résidentiel sur la rue des Sommeliers (ci-après le « Sommaire décisionnel »). Or, à notre plus grande surprise, de nombreuses questions soulevées par les personnes présentes à l'Assemblée publique sont demeurées sans réponse. Pourtant, si la Ville désire aller de l'avant avec l'adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 62223Mb, ne détient-elle pas un minimum d'informations sur le projet envisagé par le requérant ? Devons-nous comprendre que toute modification de réglementation soumise par quelconque requérant est envisagée par la Ville sans qu'elle n'obtienne aucune autre information quant au projet envisagé ? Permettez-nous d'en douter fortement. Considérant que notre terrain est directement adjacent au lot visé par la demande de modification, vous comprendrez que nous sommes très préoccupés par les modifications proposées, d'autant plus que l'Assemblée publique n'a malheureusement pas répondu à nombreuse de nos questions, dont notamment les suivantes :

- Pouvez-vous nous confirmer qui est le requérant de la demande de modification ? Selon le Sommaire décisionnel, le requérant est le propriétaire du lot 6 600 532. Lorsque nous consultons le rôle d'évaluation foncière ainsi que le Registre foncier, le propriétaire serait 9402-5780 Québec inc. Est-ce exact ?
- Quand les premières discussions ont-elles eu lieu entre la Ville et le requérant quant à la modification du Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 62223Mb ?
- Est-ce qu'un projet vous a été présenté, quoique préliminaire ? Si oui, quel est-il ?
- Avez-vous un plan démontrant l'endroit de l'implantation du bâtiment projeté ? Quel est le nombre d'étages du bâtiment projeté ? À l'Assemblée publique, on ne pouvait nous le confirmer, mais il était discuté qu'il était probable que ce soit 4 étages, est-ce exact ?
- Quel est le nombre de logements envisagés ? À l'Assemblée publique, on ne pouvait nous le confirmer, mais il était discuté que ce serait un 12 à 16 logements, est-ce exact ?

- Quelle serait l'orientation du bâtiment projeté par rapport à la rue des Sommeliers ?
- Où se situeraient les blacons de chacun des logements, de quels côtés du bâtiment ?
- Où se situeraient les fenêtres de chacun des logements, de quels côtés du bâtiment ?
- Où se situeraient les stationnements pour les résidents du bâtiment ?
- Combien il y aurait-il de stationnements pour chacun des logements ?
- Par quelle voie de circulation les résidents accéderont-ils l'immeuble ?
- Pour quelle raison est-il nécessaire d'assouplir la réglementation quant aux matériaux de revêtements ? Il est mentionné à la première page de la fiche de modification réglementaire que « Cette modification réglementaire aura très peu d'impact sur les propriétés voisines ». Nous vous saurions gré de bien vouloir nous indiquer sur quoi repose cette affirmation. En tout respect, nous craignons des impacts majeurs et voici pourquoi :
- Le soleil se lève à l'arrière de notre maison et se couche à l'avant de celle-ci. Puisque nous avons une maison en rangée, la fenestration de notre maison se situe principalement sur les façades avant et arrière de notre maison. Avec un bâtiment d'une hauteur de 14m située à uniquement 4m de la limitation de notre cours arrière, non seulement notre cour arrière sera assombrie, mais la luminosité pénétrant notre maison sera considérablement réduite, ce qui pourrait constituer un impact majeur sur la jouissance de notre propriété.
- De plus, le positionnement d'un bâtiment d'une hauteur de 14m à 4m de la limitation de notre cour arrière diminuera considérablement l'intimité de notre cour arrière et des vues directement sur celle-ci et à l'intérieur de notre maison. Comme soulevé lors de l'Assemblée publique, cette modification de réglementation confère « carte blanche » au promoteur à l'intérieur des règlements qui seront alors en vigueur. Sous réserve de la réglementation alors en vigueur, il serait alors possible et loisible au promoteur de mettre des blacons et des fenêtres directement face à notre cour arrière. Ceci est un élément qui ne peut être négligé.
- Par ailleurs, nous constatons et vivons déjà un enjeu majeur concernant les espaces de stationnements disponibles sur la rue de la Scierie et du Bran-de-Scie. De nombreuses unités de maisons en rangée, y compris la nôtre, sont autorisées par la Ville à prévoir qu'un seul espace de stationnement. Or, toutes ces maisons en rangées comprennent au minimum 3 à 4 chambres selon l'unité et leurs résidents détiennent pour la plupart au minimum deux voitures. Déjà, alors que nos terrassements ne sont pas complétés pour la plupart et que plusieurs se stationnons dans nos propres cours avant, nous constatons que des stationnements sont manquants dans les rues. Qu'en sera-t-il lorsque nos terrassements seront complétés et que nous devons stationner au moins l'une de nos voitures de la rue ? À plus forte raison, qu'en sera-t-il lorsque certains d'entre nous voudrions recevoir de la visite, de la famille et des amis ? Encore pire, qu'en sera-t-il lorsqu'il y aura un bâtiment

de 12 à 16 logements avec des résidents qui voudront recevoir de la visite ? Qui plus est, de nombreuses démarches ont été effectuées auprès de la Ville par différents résidents du quartier afin d'obtenir un assouplissement des règlements municipaux, ou bien une dérogation, dans le but d'obtenir deux espaces de stationnements à l'avant de la maison. Or, il semble que la Ville n'étend pas modifier les règlements municipaux, ni accorder de dérogations en ce sens. Devons-nous en comprendre que les citoyens, qui ont choisi d'investir sur le territoire de la Ville, qui ont payé des droits de mutations et qui paient des taxes municipales annuellement ne peuvent obtenir quelque accommodation qui leur serait profitable considérablement, sans nuire à quiconque, alors qu'un promoteur, quant à lui, est en mesure d'obtenir une modification d'un règlement municipal qui, nous le rappelons, aura des impacts majeurs sur les propriétés adjacentes, sans même avoir à présenter un quelconque projet ?

- Est-ce que la dépréciation de la valeur des propriétés directement adjacentes au lot concerné a également été considérée ? Il est évident que la valeur de nos propriétés se verrait dépréciée suivant la construction d'un immeuble d'une hauteur de 14m si près de la limite de nos propriétés en considérant les impacts majeurs ci-avant mentionnés, notamment par la limitation d'acheteurs potentiels. Nous le rappelons, les maisons de ce quartier ont une valeur approximative minimale d'un demi-million de dollars. Nous avons tous payé plus de 400 000 \$ pour la construction de nos maisons, prix ne comprenant pas le coût du terrassement.
- Un immeuble à logements dénaturerait l'esprit de notre quartier. Nous avons un quartier uniforme, de maisons individuelles, de jumelés et de maisons en rangées. Il n'y a aucun immeuble de multi-logements dans notre quartier. Les matériaux pour chacune de nos maisons sont similaires. Le style de chacune de nos maisons est similaire. En ce qui a trait aux jumelés et aux maisons en rangée, nous étions limités quant au choix de finition extérieure, par exemple, quant au choix d'éclairage extérieur. Il ne nous était même pas possible de choisir la couleur de nos revêtements extérieurs, même entre blanc ou noir. La couleur était prédestinée selon l'unité choisie. Comme cela a été soulevé par de nombreux résidents et admis par la Ville lors de l'Assemblée publique, le promoteur avait mentionné initialement qu'il y avait des discussions à ce que ce soit un CPE qui soit implanté sur le lot concerné. À défaut d'un CPE, le zonage était commercial et le bâtiment était limité à 2 étages.
- Pour les propriétés directement voisines, en plus des autres impacts majeurs ci-devant décrits, il y a une différence non négligeable entre l'impact de la présence d'un commerce d'au plus deux étages et la présence d'un immeuble multilogements de 4 étages : il y a peu de chances qu'un locataire d'un immeuble commercial regarde directement dans votre cour arrière de son balcon, ou encore, directement dans votre maison, à 20h un samedi soir. Nous, l'ensemble des résidents du quartier, avons tous investi dans un quartier de maisons individuelles pour lequel il était sérieusement envisagé d'y intégrer un CPE ou bien un commerce de proximité, pas dans un quartier

qui prévoyait l'implantation d'immeubles de multi-logements. Nous tenons à souligner et réitérer les nombreuses bonnes idées qui ont été soumises par les résidents de notre quartier lors de l'Assemblée publique :

- L'implantation d'un parc;
- L'implantation d'une aire verte, avec de nombreux arbres où des gens pourraient se balader;
- L'implantation d'un jardin communautaire;
- L'implantation de places de stationnements additionnelles;
- L'implantation d'une maison unifamiliale, d'un jumelé ou de nouvelles maisons en rangées du même type que celles de notre quartier;
- L'implantation d'un commerce de proximité, comme un bureau professionnel (massothérapeute, chiropraticien, dentiste et etc.), un café, une boulangerie, une pâtisserie, un centre de bien-être (yoga, pilates et etc.)...

Bien que nous comprenions l'intérêt lucratif pour lequel le promoteur envisage la construction d'un immeuble multi-logements, nous sommes d'avis que d'autres options seraient plus appropriées et plus profitables pour tous les citoyens en les circonstances, lesquelles seraient par ailleurs plus alignées avec les valeurs pronées par la Ville ainsi que sa mission quotidienne. Nous espérons que les opinions exprimées par les nombreux résidents du quartier à l'occasion de l'Assemblée publique, puis par la formulation des commentaires, seront justement considérés lors de la prise finale de position de la Ville quant aux modifications proposées. Pour nous, tout immeuble construit sur le lot concerné, peu importe sa nature (résidentielle ou commerciale), devrait être limité à 2 étages et une hauteur maximale de 10m afin de limiter l'impact sur les propriétés directement adjacentes.

● **Intervention 57 :**

Je suis travailleuse sociale en santé mentale. Je déplore que notre administration poursuive la densification de logements sans fournir des infrastructures communautaires suffisantes pour la population grandissante, tant à même le développement de la scierie Leduc que dans St-Émile en général. Ce mauvais aménagement va à l'encontre des théories sur les déterminants sociaux de la santé, soit l'environnement physique, les expériences vécues durant l'enfance et les comportements sains, où sont inclus les habitudes de vie. L'absence de parc dans un secteur favorise l'isolement social, l'exposition aux écrans (puisque pas de lieu sécuritaire de jeu à proximité), la sédentarité, chez nos jeunes et moins jeunes et nuit au sentiment d'appartenance. Ces éléments qui favorisent l'anxiété et les symptômes dépressifs sont des facteurs de risque de développer des problèmes de santé mentale à moyen et long terme, ainsi que des facteurs de risque à l'itinérance, que vous tentez de diminuer en construisant plus de logements! Pourquoi donc mettre encore davantage de gens dans ces conditions défavorables? Par ailleurs,

l'activité physique, l'accès à la nature et créer des liens sociaux sont autant de leviers thérapeutiques pour traiter les enjeux de santé mentale. S'il vous plaît, attendez le rattrapage des infrastructures pour compenser la hausse fulgurante de la population! Ces mauvais aménagements contribuent à créer mes clients du futur. S'il vous plaît, faites votre part pour notre système de santé, et priorisez un parc et d'autres infrastructures communautaires AVANT d'autoriser davantage de constructions.

- **Intervention 58 :**

Je suis contre le projet. #1: l'immeuble de 14m de hauteur ne correspond pas aux différents bâtiments déjà présents. #2: le trafic est déjà terriblement mal géré par l'ajout de lumières, le nombre de voitures augmente déjà, les usagers de transport en commun sont déjà mal servis dans l'arrondissement. Il faut arrêter un peu. Des projets de maison uni-familiales, ok, mais un bloc de logements de 14m, non merci.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date

2 avril 2026

Rédigé par

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

ANNEXE A – Consultation écrite

Mémoire - Commentaires sur le projet résidentiel – rue des Sommeliers

1. Une densification incohérente et prématurée

La Ville poursuit une densification importante sans avoir mis en place les infrastructures essentielles, telles que les parcs, les espaces publics et les services de proximité. Cette approche contredit les principes de développement durable et d'aménagement de milieux de vie inclusifs. De plus, l'absence de ces infrastructures oblige les citoyens à dépendre de la voiture, ce qui va à l'encontre des objectifs de mobilité durable.

L'augmentation de la densité et le rapprochement des bâtiments risquent également de réduire drastiquement l'intimité des habitants, transformant leurs espaces privés en zones exposées au regard des voisins. La hauteur excessive des bâtiments assombrit les logements existants, limite la lumière naturelle et accentue une sensation de confinement. Ces impacts humains entraînent une souffrance réelle : stress quotidien, perte de bien-être, sentiment d'oppression et difficultés à profiter de son foyer, éléments essentiels à la qualité de vie et à la santé mentale des résidents.

2. Des impacts concrets et négatifs sur les citoyens

Des situations observées dans des projets similaires, comme celui de la rue Degas, révèlent plusieurs problématiques : accumulation de débris, manque de surveillance des chantiers, absence de coordination entre les autorités, risques d'inondation et détresse psychologique. Ces éléments traduisent un manque d'encadrement et de responsabilité de la part des acteurs impliqués.

En parallèle, plusieurs résidents ont acquis leur propriété en fonction de conditions initiales précises, notamment l'absence de voisin arrière ou certains usages permis dans la zone. Le dépôt d'une demande de modification réglementaire peu de temps après ces acquisitions est perçu comme un changement des règles en cours de route, soulevant un enjeu d'équité et de prévisibilité.

3. Un sentiment d'injustice et de manque de transparence

Le même promoteur semble impliqué à la fois dans la vente des terrains et dans une demande rapide de changement de zonage. Certains acheteurs se sentent désavantagés, notamment en raison d'attentes liées à un environnement stable ou à des services attendus, comme les places en CPE. Cette situation alimente une perception de décisions prises au détriment des résidents,

renforçant le sentiment d'injustice et la souffrance liée à l'incertitude quant à l'avenir de leur milieu de vie.

4. Des lacunes dans la planification des services

Le secteur manque d'espaces publics accessibles, tels que parcs ou lieux de rassemblement. Par exemple, la cour d'école n'est pas ouverte en tout temps. Plusieurs groupes sont ainsi pénalisés : enfants, familles et personnes âgées. Le quartier ne répond pas aux critères d'un milieu de vie complet et sécuritaire, augmentant le stress et le désagrément au quotidien des résidents.

5. Recommandations concrètes

- Limiter la hauteur des bâtiments à un maximum de 10 mètres, afin de respecter l'échelle du milieu et les attentes initiales des résidents.
- Revoir à la baisse la densité du projet pour mieux l'intégrer au tissu résidentiel existant.
- Intégrer des espaces publics réels, accessibles en tout temps, et non remplacés par des infrastructures à accès limité.
- Assurer une transparence complète quant à la propriété des terrains et aux acteurs impliqués.
- Veiller au respect concret et vérifiable des engagements et orientations présentés aux citoyens. Le milieu de vie complet et sécuritaire, augmentant le stress et le désagrément au quotidien des résidents.

La Ville avance une densification mal planifiée, sans infrastructures adéquates, entraînant des impacts négatifs pour les citoyens, un sentiment d'injustice et une souffrance réelle dans le quotidien des résidents, malgré les principes de développement durable et d'aménagement qu'elle prétend respecter.

Je vous remercie de l'attention portée à ces commentaires.

Cordialement