

## **Modifications réglementaires concernant la finalisation du projet résidentiel Maria-Goretti, situé au 7245, avenue Paul-Comtois**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg

Le 18 janvier 2024

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 activités de participation active et 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 20 septembre 2023, une demande de modification au règlement d'urbanisme a été déposée par Drolet Construction afin de poursuivre et compléter le développement résidentiel sur la propriété située au 7245, avenue Paul-Comtois. Ce projet est connu sous le nom de « Maria-Goretti ».

La présente demande de modification réglementaire vise à finaliser le projet avec l'ajout de 36 unités au bâtiment existant. De nouveaux bâtiments résidentiels de petit gabarit sont prévus le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Après son agrandissement et une fois finalisé, le projet compterait 99 appartements dans le bâtiment résidentiel existant, et 24 logements sous forme de « maison de ville ». Le tout totaliserait 123 unités de logement.

Cette version du projet résulte de plusieurs exercices de consultation en amont. Le plus récent est un processus de médiation qui s'est tenu de décembre 2022 à août 2023.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la finalisation du projet résidentiel :

Modifications proposées

Le projet de règlement R.C.A.4V.Q. 227 prévoit la création de deux nouvelles zones résidentielles (45107Hb et 45108Hc) à même la zone institutionnelle 45063Pa qui serait réduite d'autant. Ces deux nouvelles zones seraient créées sur le terrain visé par le projet de construction.

La zone 45108Hc permettrait la finalisation du bâtiment existant par l'ajout d'un agrandissement. Une portion de l'immeuble à ajouter comprend 5 étages, tandis qu'une autre section comprend 3 étages.

La zone 45107Hb vise la construction d'une nouvelle typologie résidentielle de 2 étages du côté du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=109>

## Démarche de participation publique

La réalisation de ce projet immobilier a débuté en 2012 à la suite de l'adoption, par le conseil de la ville, du Règlement R.V.Q. 1845 (amendé en 2015 par le R.V.Q. 2354) en vertu du paragraphe 3 de l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Le projet visait initialement la réalisation d'un bâtiment résidentiel de 174 logements. À ce jour, uniquement la première phase de 63 logements a été réalisée.

En 2020, la dernière version du projet présentée prévoyait 143 appartements dans le bâtiment résidentiel existant après son agrandissement, et 15 logements sous forme de « maison de ville », soit un total de 158 logements. Le processus de modification du règlement d'urbanisme afin d'autoriser la version 2020 du projet a finalement été abandonnée, faute d'acceptabilité sociale.

Devant cette situation et afin d'avancer dans la réalisation du projet, en mai 2021 avec la mise en vigueur de la politique de participation publique de la Ville de Québec, la Ville a lancé la démarche de participation publique avec participation active pour une possible modification au règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, relativement à la zone concernée.

Les étapes décrites ci-dessous correspondent aux activités réalisées de juin 2021 à décembre 2023 dans le cadre de la démarche de participation publique avec participation active évoquée ci-haut et au processus de modification au règlement d'urbanisme qui fait suite à la demande déposée le 20 septembre 2023 par Drolet Construction.

### Étapes

- Atelier d'échanges en ligne – Participation active : 22 juin 2021 à 19h
- Soirée d'échanges avec les résidants de l'immeuble résidentiel – Participation active : 6 juillet 2022, Chalet Maria-Goretti, 7475, avenue Paul-Comtois, salle Paul-Eugène-Labranche
- Processus de conciliation et de médiation – Participation active : de décembre 2022 à août 2023
- 1<sup>re</sup> Assemblée publique de consultation : 7 décembre 2023 à 19 h dans la salle La Grappe au Cégep Limoilou, Campus de Charlesbourg, au 7600, 3<sup>e</sup> Avenue Est
- 2<sup>e</sup> Assemblée publique de consultation : 14 décembre 2023 à 19 h dans la salle de La Cité au Bureau d'arrondissement de Charlesbourg, au 160, 76<sup>e</sup> Rue Est
- Consultation écrite : 15 au 21 décembre 2023. En ligne
- Rapport disponible : janvier 2024

### Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges en ligne – Participation active
- Rapport de conciliation et de médiation – Participation active
- Rapport de la 1<sup>re</sup> assemblée publique de consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la 2<sup>e</sup> assemblée publique de consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

## Rétroaction

### **Modification(s) retenue(s) à la suite des activités de participation active :**

La présente demande de modification réglementaire vise à finaliser le projet avec l'ajout de 36 unités au bâtiment existant. De nouveaux bâtiments résidentiels de petit gabarit sont prévus le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Après son agrandissement et une fois finalisé, le projet compterait 99 appartements dans le bâtiment résidentiel existant, et 24 logements sous forme de « maison de ville ». Le tout totaliserait 123 unités de logement.

Cette dernière version du projet résulte de plusieurs exercices de consultation en amont (participation active). Le plus récent est le processus de médiation qui s'est tenu de décembre 2022 à août 2023. La Ville a en effet engagé un médiateur afin de parvenir à un compromis sur les suites à donner au projet. Plusieurs acteurs ont pris part à ce processus, comme des représentants des citoyens du quartier, des promoteurs et des copropriétaires de l'édifice existant.

La version du projet résidentiel présentée lors de cette demande de modification réglementaire, résulte de l'entente conclue lors de l'exercice de médiation.

## **Annexe 1 : Rapports des différentes étapes**

---

# Projet résidentiel Maria-Goretti

Compte rendu de l'atelier de discussion  
du mardi 22 juin 2021, à 19 h

Rencontre par visioconférence

**DATE DE LA SÉANCE** : le mardi 22 juin 2021, à 19 h

**ENDROIT** : Activité de participation publique réalisée en visioconférence (Zoom)

**NOMBRE DE PERSONNES PRÉSENTES : 46 connexions**

*Plus de 46 personnes, incluant les intervenants de la Ville, étaient connectées à la visioconférence.*

*On réfère 46 connexions. Toutefois, dans certains cas il y eut plus d'un participant par connexion.*

**PARTICIPENT À LA RENCONTRE**

**Ville de Québec :**

**Mme Marie-Josée Savard**, vice-présidente du comité exécutif, responsable de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, conseillère du district de Cap-Rouge-Laurentien.

**M. Patrick Voyer**, membre du comité exécutif, président de l'Arrondissement de Charlesbourg, conseiller du district des Monts.

**M. Emmanuel Bel**, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale.

**M. Étienne Pelletier**, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement.

**Mme Carolyn Larouche**, directrice de division, Planification du transport et de la conception routière, Transport et mobilité intelligente.

**M. Dave Côté**, technicien à la circulation et au transport, Planification du transport et de la conception routière, Transport et mobilité intelligente.

**Promoteur :**

**M. Daniel Renaud**, directeur du développement résidentiel, Drolet Constructions

**OBJECTIFS DE LA RENCONTRE**

Atelier d'échanges en amont aux éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme.

- L'atelier vise à échanger avec les citoyens sur la nouvelle version du projet résidentiel Maria-Goretti.
- Si le projet va de l'avant, une consultation publique sera tenue sur les modifications réglementaires requises pour permettre la réalisation du projet.

**Les objectifs de la rencontre**

- ✓ Dialogue en amont;
- ✓ Présenter le contexte du projet;
- ✓ Présenter les différents aspects liés à la nouvelle version du projet;
- ✓ Écouter les préoccupations et commentaires des citoyens;
- ✓ Recueillir les suggestions au besoin.

## ORDRE DU JOUR

18 h 50	Accueil des membres du comité
19 h 00	Ouverture par l'animatrice et informations techniques
19 h 05	Mot de bienvenue et présentation des objectifs de la soirée
19 h 15	Présentation de l'état de situation et historique du projet
19 h 25	Présentation du projet par le représentant du promoteur
19 h 40	Présentation de la Ville sur le contexte réglementaire et sur les enjeux liés à circulation
19 h 55	Questions et précisions sur le contenu des présentations
20 h 05	Atelier d'échanges
20 h 35	Plénière
21 h 05	Fin de l'activité

## Questions de précisions sur les présentations

- Une citoyenne demande des précisions quant au modèle de feu de circulation envisagé et l'intersection visée.

**Réponse de la Ville :** *Concernant le cheminement scolaire, il ne s'agit pas de feux de circulation, mais plutôt de signalisation lumineuse afin de permettre une bonne identification du parcours ou des périodes de limitation de la vitesse à 30 kilomètres /heure pendant la période scolaire.*

- Une citoyenne demande des précisions sur la modélisation et sur les mesures de mitigation à mettre en place. Elle demande si d'autres exemples de mesures peuvent être pris et si oui quelles sont-elles. Enfin, elle souhaite avoir plus d'informations en vue d'une augmentation significative de la demande en stationnement et de l'augmentation de la circulation dans le quartier.

**Réponse de la Ville :** *L'intersection de l'avenue Trudelle et 76<sup>e</sup> Rue Ouest est présentement gérée par des arrêts. L'installation de feux de circulation comme mesure de mitigation pourrait éventuellement être envisagée. Il existe également d'autres mesures servant à éviter le transit entre les rues. Concernant le stationnement qui est géré par réglementation, il est possible de déterminer des périodes où le stationnement est permis ou interdit. Enfin, la Ville possède un coffre à outils très diversifié en fonction des différentes problématiques observées.*

- Une citoyenne demande si la Ville envisage encourager d'autres moyens de déplacement que la voiture pour faciliter les déplacements dans le secteur.

**Réponse de la Ville :** *Concernant les déplacements actifs, d'autres stratégies sont évaluées, notamment par le Service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement. Le service de transport en commun est également bien structuré dans le secteur. Pour le volet cyclable, l'aménagement de plusieurs pistes cyclables permet d'assurer les déplacements actifs.*

- En quoi l'arrivée de ce nouveau projet pourrait améliorer la qualité de vie des résidents du secteur?

**Réponse de l'élue M. Patrick Voyer :** *Des analyses ont été effectuées et toutes les mesures sont envisagées afin de diminuer les inconvénients liés à la circulation lors des travaux ainsi qu'avant et après la construction du projet.*

- *Un citoyen demande si les élus vont refaire la même chose qu'en 2012 c'est-à-dire utiliser l'article 74.4 pour permettre la réalisation de la phase deux du projet.*

**Réponse de l'élue Mme Marie-Josée Savard :** *L'objectif de la rencontre est de ne pas en arriver avec un règlement 74.4 et de trouver une solution permettant l'avancement du dossier. Il y aura éventuellement un projet à cet endroit et le bâtiment actuel ne répond pas à toutes les normes. Enfin, l'objectif est d'avoir une belle acceptabilité sociale du projet et le projet présenté amène beaucoup moins d'impacts que le premier projet présenté. Il est souhaité pour tous que la situation actuelle se règle. Enfin, nous sommes ici en amont avec ce nouveau projet et le souhait n'est pas de refaire un 74.4.*

- *Un citoyen demande quelles sont les procédures afin de voir aboutir ce projet? Est-ce que l'on peut voir ce projet démarrer avant l'automne?*

**Réponse de la Ville :** *Le projet présenté par le promoteur nécessite une modification à la réglementation d'urbanisme et le délai est environ d'un an. Il est certain que le processus ne pourrait pas être finalisé cet automne.*

- *Un citoyen demande des excuses de la Ville pour la façon dont le projet a été mené. Il mentionne que ce n'est pas aux résidents du secteur d'assumer, mais bien à la Ville d'assumer ses erreurs.*

## Faits saillants - Discussions en plénière (3 sous-groupes)

### Sous-groupe 1

#### **Appréciation générale sur la nouvelle mouture du projet**

- ✓ Beau projet;
- ✓ Il s'agit du projet le plus intéressant qui a été présenté jusqu'à maintenant.

#### **Commentaires sur le bâtiment et plans du promoteur:**

- ✓ Projet refermé sur lui-même;
- ✓ Manque l'aspect végétation et une piscine pour le quartier;
- ✓ Projet intégrateur pour le quartier;
- ✓ Les maisons en rangée sont un plus pour le quartier;
- ✓ Les « maisons de ville » vont amener les jeunes familles à habiter le secteur.

#### **Commentaires sur les enjeux de circulation**

- ✓ Importance de prévoir l'installation d'une signalisation lumineuse compte tenu des différents enjeux liés à la circulation;
- ✓ Il y aura des mesures à mettre en place pour atténuer la circulation accrue dans le secteur.

#### **Commentaires sur l'aménagement d'espaces verts et communautaires**

- ✓ L'aspect espace vert pour respirer n'est pas pris en compte;
- ✓ Inquiétude en lien avec la coupe d'arbres;
- ✓ Besoins de parc, de bancs et de cours intérieures;
- ✓ Planter davantage d'arbres;
- ✓ Souhait d'avoir un jardin communautaire.

### **Commentaires sur le zonage**

- ✓ Compléter le projet en respect du zonage actuel.

### **Commentaires sur d'autres enjeux :**

- ✓ Inconfort avec le fait qu'il faut être « empathique » avec les résidents de la phase 1 du projet Maria-Goretti;
- ✓ Inconfort avec l'aspect de rentabilité du projet;
- ✓ L'empathie envers les résidents de la phase 1 est importante;
- ✓ Demande des excuses à la Ville de Québec compte tenu de l'historique du projet;
- ✓ Hâte que le projet soit terminé, l'immeuble se détériore;
- ✓ Pourquoi un immeuble sur un lieu de culte?

### **Sous-groupe 2**

#### **Appréciation générale sur la nouvelle mouture du projet**

- ✓ Cette nouvelle version de projet présente un bon compromis. Elle prévoit 50 logements dédiés aux familles et personnes âgées;
- ✓ Cela va permettre de cacher le bloc à étages (phase I du projet);
- ✓ On ne peut plus revenir en arrière! Il faut finir le projet. Ce qui est présenté aujourd'hui est moins gros que le précédent, ce qui représente une bonne évolution;
- ✓ On trouve que le promoteur a fait ses devoirs;
- ✓ Le projet est là, comment s'entendre pour le finir?
- ✓ Le projet présenté demeure un gros projet, il y a trop de logements;
- ✓ Il y a 10 ans, les citoyens du quartier ont proposé 3 étages, ça n'a pas été retenu!
- ✓ On aurait aimé voir les impacts visuels côté des rues Cloutier et Trudelle.

#### **Commentaires sur le bâtiment et plans du promoteur:**

- ✓ Bâtisse actuelle non conforme du point de vue sécuritaire;
- ✓ Mettre à niveau ce qui est déjà bâti;
- ✓ On demande plus de détails et diminuer les hauteurs de ce qui est projeté.

#### **Commentaires sur d'autres enjeux :**

- ✓ Les 50 logements sont ciblés pour des gens moins jeunes, ce n'est pas une diversification;
- ✓ On parle souvent de la densification, mais ce concept n'est pas bien défini par la Ville et sa perception par les citoyens n'est pas évidente;
- ✓ La Ville doit écouter ses citoyens et s'excuser;
- ✓ La Ville écoute plus le promoteur que les citoyens.

### **Sous-groupe 3**

#### **Appréciation générale sur la nouvelle mouture du projet**

- ✓ Une version du projet plus intéressante;
- ✓ Il y a encore trop de logements, encore trop d'habitations;
- ✓ Malgré la nouvelle mouture, on a le sentiment que l'on nous impose le projet. Toutes les propositions que l'on a faites l'an dernier ne se retrouvent pas dans le projet;
- ✓ Je suis très satisfaite du projet et de la construction du bâtiment;
- ✓ Je suis d'accord avec les maisons en rangée tout le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier, mais l'édifice de 50 logements me semble encore très gros;
- ✓ Je n'ai pas de préoccupations. J'observe qu'il y a eu une amélioration au niveau de la proposition et je pense qu'il faut juste faire la densification de manière convenable;
- ✓ Je vois que les intervenants sont prêts à trouver des solutions aux problématiques qui peuvent se présenter au fur et à mesure.

### **Commentaires sur le bâtiment et plans du promoteur:**

- ✓ La construction des « maisons de ville » pourrait en partie contribuer à solutionner la problématique actuelle;
- ✓ Je souhaite un plus petit projet avec des « maisons de ville » et que la Ville prenne le leadership du projet et non pas le promoteur.
- ✓ On est dans un secteur ayant des « maisons de ville » et l'on souhaite que cela soit respecté;
- ✓ Il ne faut pas oublier qu'il y a déjà un bâtiment sur place. Donc, il va falloir faire une transition entre celui-ci et autre chose. Des bâtiments de quatre condominiums peuvent être une alternative pour diminuer le gabarit du projet;
- ✓ Un plus petit gabarit de l'immeuble serait apprécié.
- ✓ Un plus petit gabarit du bâtiment serait en effet apprécié. Au niveau esthétique le bâtiment est déjà bien dessiné et il comporte des améliorations par rapport à celui présenté auparavant.

### **Commentaires sur les enjeux de stationnement et circulation**

- ✓ On est surpris des résultats de l'étude de circulation faite par la Ville, car cette semaine on a vu apparaître des affiches pour limiter la vitesse parce que l'avenue Trudelle est devenue un boulevard urbain à certaines heures;
- ✓ Je me demande comment va faire la Ville pour régler le stationnement sur rue, car il existe déjà une forte demande et on n'a pas encore construit de nouveaux logements. Cela ne peut que s'empirer. On va mettre en place un système de vignettes ?
- ✓ Je trouve que le projet est beau et je trouve qu'il n'y a pas de problèmes en termes de stationnement. Seulement les journées de fêtes il y a des autos stationnées dans la rue et je pense que c'est normal;
- ✓ Je trouve que le seul problème est la vitesse permise dans le secteur. Je pense que la Ville doit diminuer dès maintenant la vitesse permise à 30 km/h, car les autos circulent très vite actuellement;
- ✓ Je n'ai aucune préoccupation par rapport au projet. Je m'inquiète uniquement de la vitesse de la circulation automobile dans le secteur. Je souhaite qu'elle soit diminuée à 30 km/h;
- ✓ J'ai des inquiétudes par rapport à la circulation automobile et le stationnement. Je suis également surpris des résultats de l'étude de circulation faite par la Ville. Quand l'on fait des marches dans le secteur, l'on observe des problématiques notamment au moment où les parents vont conduire les enfants à l'école.
- ✓ Je serais très déçu que l'on ait un feu de circulation à l'intersection de l'avenue Trudelle et la 76e rue Ouest, car il y en a déjà un à la sortie de l'autoroute;
- ✓ Au niveau de la circulation routière, il faut prendre en considération que sur le boulevard Louis-XIV il y a déjà de la congestion. Alors, il faudra faire attention au type de mesures que l'on propose pour régler la situation comme le sens unique, par exemple, qui peut avoir d'autres impacts dans le secteur.

### **Commentaires sur l'aménagement d'espaces verts et communautaires**

- ✓ On ressent encore des frustrations de la première expérience. On nous a promis plusieurs choses qui n'ont pas été accomplies, comme l'aménagement d'un espace presque communautaire en conservant l'église, par exemple;
- ✓ Changer l'édifice de 50 logements pour une vingtaine des maisons et que la Ville acquière une partie de terrain pour faire construire un espace communautaire. Un jardin communautaire, par exemple;
- ✓ Je suis d'accord avec la proposition sur l'aménagement par la Ville d'un espace communautaire comme un jardin ou autre;

- ✓ Par rapport à la construction de la piscine dans ce projet, je pense qu'en ayant une piscine très près dans le secteur, l'espace prévu pour celle-ci pour pourrait être dédié plutôt à l'aménagement d'un espace communautaire;
- ✓ Il faudra que la Ville s'implique plus dans la réalisation du projet. L'aménagement d'un espace communautaire pourrait être intéressant pour les citoyens du secteur.

**Commentaires sur d'autres enjeux :**

- ✓ Je suis déçu par le fait que la Ville ait toléré durant 10 ans que le bâtiment ne soit pas réglementaire en termes de sécurité pour les résidents et au niveau du stationnement;
- ✓ On veut des propriétaires et non pas des locataires;
- ✓ Il nous inquiète la possible réactivation de l'ancien projet. On ne veut pas que l'expérience de 2011 se reproduise;
- ✓ Je ne peux pas croire que dans sa stratégie de communication le promoteur ait menacé de revenir au projet précédent. Cela ne va pas fonctionner avec les citoyens du secteur;
- ✓ Les résidents du secteur sont fatigués et frustrés par le processus entamé par la Ville il y a 10 ans;
- ✓ Il est inquiétant la possibilité que l'ancienne mouture du projet revienne. On n'a pas dit clairement que c'était impossible, alors il existe quand même cette possibilité et cela m'inquiète beaucoup;
- ✓ Je pense que la Ville doit prendre le leadership dans ce projet et non pas le promoteur;
- ✓ Concernant le type de logements, je suis plus favorable à l'achat des condominiums qu'à la location de logements. Généralement, un propriétaire fait plus attention à l'environnement où il habite qu'un locataire.

**Réponses en plénière (en grand groupe)**

**Réponse du promoteur :** Concernant les maisons de ville, il s'agit de bâtiments de deux étages avec toiture plate et l'on compte généralement trois mètres par étage. Enfin, cela correspond à une hauteur d'environ 7 mètres par bâtiment.

**Réponse de la Ville :** *L'exercice de modélisation réalisé consistait à se placer aux heures de pointe du matin entre 7 h 30 et 8 h 30 et en après-midi de 16 h 30 à 17 h 30 et à faire une répartition des citoyens en fonction du type de transport utilisé. La modélisation conclut que le développement de la phase deux du projet aura un impact faible au niveau du transport. Il est toutefois important de retenir qu'en cas d'écart entre les résultats de la modélisation et ce qui se passe réellement, la Ville sera présente pour mettre en place de nouvelles mesures.*

**Réponse du promoteur :** Les maisons de Ville sont destinées à la vente et le souhait est de rejoindre les jeunes familles. Il s'agit également d'appartements locatifs pour la deuxième phase du projet. Actuellement, la phase 1 du projet compte 50% de propriétaires occupants.

**Réponse du promoteur :** Concernant le fait que plusieurs résidents du quartier se disent choqués, il est mentionné que cela fait trois ans que le promoteur travaille à trouver une nouvelle version de projet acceptable et convenable à tous. Également, plusieurs démarches en matière d'acceptabilité sociale ont été réalisées et les citoyens ont été rencontrés à plusieurs reprises. Il est mentionné que l'objectif est de réaliser un projet rentable. En conclusion, il faut compléter le projet déjà entamé et rendre les copropriétaires de la phase 1 et les citoyens du quartier heureux.

## **RAPPORT DE CONCILIATION ET DE MÉDIATION**

### **ENTRE:**

**Les promoteurs du projet résidentiel Maria-Goretti représentés par :  
monsieur Daniel Renaud et monsieur Sébastien Laflamme  
et**

**Les résidents du quartier Maria-Goretti représentés par :  
monsieur Simon Drolet et monsieur Raphael Mathieu  
et**

**Les propriétaires des condominiums du 7245 Paul-Comtois représentés  
par :  
Monsieur Richard Morin, madame Francine Bussièrès et monsieur Gaétan  
Cloutier**

### **INTRODUCTION**

Le présent rapport de conciliation et de médiation fait suite à la mise en place par la Ville de Québec du processus de conciliation et de médiation en vue de rapprocher et de concilier les différents intervenants concernés, dans le projet de développement résidentiel Maria-Goretti, qui oppose les promoteurs et les résidents du secteur où se trouve ce projet.

Avant de débiter le compte-rendu du déroulement de ce processus, il y a lieu d'établir le contexte.

### **LE CONTEXTE**

Au début de l'année 2011, un projet de développement résidentiel a été mis de l'avant par les promoteurs sur le site du lot autrefois désigné comme étant le lot numéro 1 127 431 du cadastre du Québec (devenu par la suite le lot numéro 5 292 694), à l'angle du boulevard Cloutier et des avenues Trudelle et Paul-Comtois. Sur ce site, se trouvait alors érigée l'ancienne église Maria-Goretti qui a été démolie au cours du cheminement du projet de développement aux environs de 2014.

Le projet d'origine consistait dans la construction d'un immeuble de 172 logements de quatre à six étages avec conservation de l'église Maria-Goretti. Les résidents du secteur ont manifesté une ferme opposition au projet dès son annonce. Le projet nécessitait l'adoption de modifications aux règlements de zonage et il a, effectivement, donné lieu à différents projets de règlements de modification au cours de son cheminement.

Sans entrer dans les détails des projets de règlements de modification, mentionnons que le Règlement R.V.Q. 1845 a d'abord autorisé, fin 2011, la construction d'un immeuble de 172 logements, par le recours à l'ancien article 74.4 de l'*Annexe C de la Charte de la Ville de Québec*, vu que le projet de développement rencontrait les exigences requises pour l'application de cet article dont, entre autres, une superficie minimale de terrain de 25 000 mètres carrés, laquelle était, de fait, de 35 735 mètres carrés.

Par la suite, quelque part en 2012, le Règlement R.V.Q. 2354 est venu autoriser la construction d'un immeuble de 167 logements de quatre à six étages. Au cours de cette année 2012, la première phase du projet a été réalisée par la construction de 63 logements en bordure de l'avenue Paul-Comtois, ce qui a amplifié l'opposition des résidents à la continuation du projet en raison de sa trop grande ampleur, de sa hauteur, de la densification trop grande en résultant et de l'augmentation de la circulation et de la diminution de la sécurité routière que l'on appréhendait.

Entre 2012 et 2020, soit sur une période d'environ huit années, le projet a très peu cheminé en raison principalement de la forte opposition des citoyens qui a amené les promoteurs à proposer une modification de leur projet en réduisant le nombre de logements à 143 sur quatre à six étages, plus 15 maisons de ville en bordure du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle.

Durant l'année 2020, 161 personnes ont signé le registre pour que soit tenu un référendum pour l'approbation de ce projet de règlement qui aurait autorisé la construction de 143 logements, plus 15 maisons de ville en bordure du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle. Fin 2020, le projet a été abandonné.

Une nouvelle proposition de projet de construction a été faite par les promoteurs au cours de l'année 2021. Cette proposition consistait dans la construction de 113 logements sur quatre à six étages et de 24 maisons de ville en bordure du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle. Bien que ce projet semble avoir été mieux reçu par les citoyens, l'opposition est demeurée vive.

Devant cette opposition, la Ville de Québec, suite à plusieurs demandes en ce sens, a décidé, fin 2022, de mettre en place le processus de conciliation et de médiation déjà mentionné et a désigné le médiateur soussigné pour agir comme conciliateur et médiateur.

Il y a maintenant lieu de passer au compte-rendu du déroulement de ce processus.

## **DÉROULEMENT DU PROCESSUS DE CONCILIATION ET DE MÉDIATION**

### **AVIS AUX RÉSIDENTS**

Ce qui suit donne la description des différentes étapes du déroulement du processus de conciliation et de médiation mis en place jusqu'à sa conclusion par l'entente intervenue le 2 mai 2023 entre les promoteurs, les porte-parole des citoyens et les dirigeants du Syndicat des copropriétaires et par les démarches subséquentes à cette entente, soit l'avis aux résidents du secteur et les réponses de la Ville aux questions des porte-parole.

Mentionnons d'abord que, le 13 décembre 2022, un communiqué de presse de la Ville a été publié dans le Journal de Québec et par TVA avisant de la mise en place du processus de conciliation et de médiation et de la désignation du médiateur soussigné pour la conduite de ce processus. L'avis était intitulé « *Projet de développement résidentiel Maria-Goretti : mise en place d'un processus innovant de conciliation et de médiation* ».

Le même jour, un avis, sous forme de lettre, a été distribué dans les boîtes aux lettres d'environ 65 propriétaires de condos du 7245, avenue Paul-Comtois et dans les boîtes aux lettres de vingt-deux résidents (22) du secteur qui se sont exprimés sur le projet de développement. L'avis était adressé aux « *Résident (e) du secteur du développement résidentiel Maria-Goretti ayant exprimé leurs points de vue sur le projet à différentes étapes des processus de modifications réglementaires* ». L'objet de l'avis était ainsi formulé : « *Mise en place d'un processus de conciliation et de médiation* ». L'avis les informait de la mise en place du processus de conciliation et de médiation et de la désignation du médiateur soussigné, qui devait communiquer avec eux pour les rencontrer individuellement. L'avis les invitait également à communiquer avec le médiateur soussigné à son adresse courriel. De fait, deux résidents ont communiqué avec le médiateur soussigné.

Après avoir pris connaissance du dossier et étudié les différentes étapes du cheminement du différend ci-haut relatées, à partir d'une liste remise par la Ville,

le médiateur soussigné a, le 13 janvier 2023, expédié par la poste à 16 personnes, identifiées comme s'opposant activement au projet de développement, une lettre les informant de la mise en place du processus de conciliation et de médiation et les invitant à communiquer avec lui. Cette lettre devait être envoyée à ces personnes car seulement leurs adresses postales étaient connues. Quatre résidents ont répondu à cette lettre et ont exprimé leur position.

Le 16 janvier 2023, le médiateur soussigné a envoyé un courriel aux promoteurs, aux dirigeants du Syndicat des copropriétaires et à des résidents identifiés comme s'opposant activement au projet de développement, dont les adresses courriel étaient connues, les informant de la mise en place du processus et les invitant à communiquer avec lui. Parmi ces résidents, cinq ont communiqué par courriel ou verbalement avec le médiateur soussigné et lui ont exprimé leur position.

## **RENCONTRES DE CONCILIATION ET DE MÉDIATION**

Le 17 février 2023, après différentes communications entre le médiateur et les neuf citoyens qui ont répondu soit à sa lettre, soit à son courriel, le médiateur soussigné leur a envoyé un courriel pour les informer d'une rencontre de concertation fixée au 28 février 2023, date choisie selon les disponibilités de chacun (e). À cette rencontre, sept résidents étaient présents. Ceux-ci ont exprimé leurs points de vue et il est apparu au médiateur qu'il était possible d'envisager d'entreprendre une conciliation et une médiation pouvant donner des résultats. C'est la raison pour laquelle, trois porte-parole ont été choisis par les résidents pour entamer le processus de conciliation et de médiation avec les promoteurs, les porte-parole des résidents, les dirigeants du Syndicat des copropriétaires et le médiateur.

Le 7 mars 2023, le médiateur soussigné a rencontré les dirigeants du Syndicat des copropriétaires et plusieurs copropriétaires dont le nombre exact n'a pas été déterminé. Au cours de cette rencontre, les copropriétaires ont exprimé leurs points de vue qui allaient sensiblement tous dans le même sens, soit la terminaison du projet de développement résidentiel d'une façon ou d'une autre.

Le 8 mars 2023, le médiateur soussigné a rencontré par Teams les promoteurs. Au cours de cette rencontre, les promoteurs ont exprimé leurs points de vue et exprimé le souhait que le projet de développement se termine tout en laissant voir la possibilité de concessions.

C'est dans ce contexte qu'une première rencontre de conciliation et de médiation a eu lieu le 25 avril 2023, entre les promoteurs représentés par messieurs Daniel Renaud et Sébastien Laflamme, les trois porte-parole des résidents, messieurs

Simon Drolet, Raphael Mathieu et Charles Picher, et trois dirigeants du Syndicat, madame Louise Poulin et messieurs Marc Drolet et Gaétan Cloutier.

Au cours de cette rencontre, qui a duré deux heures trente, d'après négociations ponctuées de plusieurs conciliabules (caucus), dans des locaux prévus à cet effet, ont eu lieu. Ces négociations ont tourné essentiellement autour du nombre d'unités d'habitation que chaque partie consentait à accepter pour la terminaison du projet, de l'espace dans lequel elles devaient être construites, du ratio de stationnement et de la question du jardin communautaire. Un consensus s'est formé à l'effet qu'une seconde rencontre devait avoir lieu.

Cette seconde rencontre a eu lieu le 2 mai 2023 entre les mêmes personnes du côté des promoteurs et des porte-parole des citoyens et avec madame Francine Bussièrès et messieurs Gaétan Cloutier et Marc Drolet du Syndicat des copropriétaires. La rencontre a duré deux heures. De l'avis du médiateur soussigné, les négociations qui ont eu lieu, lors de cette rencontre, et qui ont mené à une entente de principe ont été le fait d'intervenants de bonne foi et de bonne volonté. L'entente de principe qui en a résulté a été formulée ainsi :

- « - Les promoteurs, messieurs Daniel Renaud et Sébastien Laflamme et ceux qu'ils représentent, construiront un maximum de 36 unités de condos dans un espace d'environ + ou - 135 pieds approximativement à partir du bâtiment déjà construit du 7245, rue Paul-Comtois.*
- Les promoteurs construiront un maximum de 9 maisons en rangée dans l'espace d'environ + ou -95 pieds approximativement qu'il y aura entre le boulevard Cloutier et les 36 unités de condos construits selon le paragraphe précédent.*
- Les promoteurs construiront un maximum de 15 maisons en rangée sur la rue Trudelle.*
- Le ratio de stationnements disponibles pour les propriétaires ou locataires des unités de condos sera de 1,3 par unité.*
- Les promoteurs s'engagent à remettre aux intervenants, dans environ 3 semaines, quelques esquisses de « traitements architecturaux » montrant des aménagements possibles des maisons en rangée sur le boulevard Cloutier et sur la rue Trudelle.*
- L'aménagement des maisons en rangée devra avoir le moins d'impact visuel possible particulièrement sur le boulevard Cloutier.*
- Les fondations des maisons en rangée construites sur le boulevard Cloutier devront être enfouies dans le sol le plus possible. »*

À la fin de cette rencontre, un consensus s'est formé à l'effet qu'une troisième rencontre devait avoir lieu pour finaliser différents points de l'entente dont les distances de + ou moins 135 pieds et de + ou – 95 pieds, qui étaient alors approximatives, vu l'absence de mesures précises, et la production d'esquisses de traitements architecturaux. Après la rencontre du 2 mai, un des porte-parole des résidents a déclaré, le 14 mai, ne plus être en accord avec l'entente et s'est retiré du processus de conciliation et de médiation.

De façon concomitante, un questionnement chez les deux autres porte-parole des citoyens a émergé concernant le nombre de résidents qui avaient été avisés du processus de conciliation et de médiation, autrement que par les communiqués de presse du Journal de Québec et de TVA ou par la lettre du 13 janvier 2023 et le courriel du 16 janvier 2023 du médiateur.

Une quatrième rencontre a eu lieu le 30 mai 2023 entre les promoteurs, les deux porte-paroles des résidents et les dirigeants du Syndicat des copropriétaires, madame Francine Bussièrès et messieurs Richard Morin et Gaétan Cloutier, rencontre qui a duré une heure 30. Au cours de cette rencontre, il a été précisé que les distances de 135 et de 95 pieds étaient adéquates.

Par ailleurs, une demande a été faite par les porte-parole des résidents qu'un avis soit donné individuellement aux résidents concernés par le projet ou susceptibles de l'être concernant le processus de conciliation et de médiation entrepris et l'entente intervenue le 2 mai 2023.

### **AVIS AUX RÉSIDENTS**

Entre le 6 juin et le 10 juin 2023, un avis aux résidents a été distribué dans 679 boîtes aux lettres situées dans le territoire entre la 76<sup>e</sup> Rue, la 3<sup>e</sup> Avenue ouest, la 67<sup>e</sup> Rue et l'avenue Doucet. Cet avis informait les résidents du processus de conciliation et de médiation mis en place par la Ville, reproduisait le contenu de l'entente intervenue le 2 mai 2023 ci-haut énoncé et les invitait à faire connaître leur avis sur celle-ci au médiateur soussigné.

### **RÉPONSES DES RÉSIDENTS**

À la suite de l'avis distribué dans les 679 boîtes aux lettres, cinquante-cinq (55) résidents ont fait parvenir des courriels au médiateur pour exprimer leur accord ou désaccord avec l'entente, sauf une résidente qui n'a pas pris position. Sur les cinquante-quatre (54) résidents qui se sont exprimés, quinze (15) se sont dit

d'accord avec l'entente, dont cinq (5) propriétaires de condos, trente-six (36) se sont dit opposés à l'entente, trois (3) ont dit accepter que l'on construise seulement des condos et un (1) des unités de 4 à 6 logements au lieu de maisons en rangée.

Les raisons invoquées à l'encontre de l'entente se résument ainsi:

- Périmètre de l'école surchargé
- Sécurité des enfants
- Densification trop forte
- Ratio de stationnement 1.3 insuffisant
- Trop grande circulation qui en découlera
- Trop de béton
- Atteinte à la tranquillité
- Réseau électrique surchargé
- Nécessité d'aveu d'erreur par la Ville et de rachat des condos par la Ville pour en faire une coopérative (1)
- Délai court pour répondre (1)
- Défaut d'avis de médiation (1)
- Défaut de nomination de représentants (1)
- Esquisses architecturales non présentées (2)
- Les maisons en rangée vont augmenter le nombre d'abaissements de trottoirs et entraver la circulation piétonnière.

Sur les trente-six (36) résidents qui se sont dit opposés à l'entente, vingt (20) ont demandé qu'un jardin communautaire remplace le projet de développement résidentiel et trois (3) ont dit y être opposés et ont fait des commentaires à ce sujet. Les raisons invoquées pour demander un jardin communautaire se résument ainsi:

- Enseigner l'agriculture urbaine aux enfants
- Jardiner avec les enfants de l'école à proximité
- Entreprenariat à petite échelle pour les fruits et légumes récoltés
- Fonction éducative
- Terrain d'étude
- Échange inter- générationnels
- Labo pour les élèves
- Endroit propice pour un parc à chiens
- Alternative: salle communautaire/parc végétal/Micro-forêt.

Les raisons invoquées pour s'opposer à un jardin communautaire et les commentaires se résument ainsi:

- Idée stupide (1)
- Augmentation de la circulation près de l'école
- Risques de vols de plants

- Défaut d'entretien des lopins par certains
- Gestion et réglementation du jardin
- Modifications à apporter aux programmes d'enseignement scolaire.

## **DÉMARCHES SUBSÉQUENTES**

Après avoir pris connaissance des réponses et commentaires des résidents, les porte-parole des résidents ont formulé une demande à l'effet que la Ville indique si le projet de développement résidentiel, tel que défini par l'entente du 2 mai, respectait « *ce qu'on voit ailleurs dans des contextes similaires* » en ce qui concerne les points suivants :

- Périmètre de l'école surchargé
- Sécurité des enfants
- Densification trop forte
- Ratio de stationnement 1.3 insuffisant
- Trop grande circulation qui en découlera
- Réseau électrique surchargé.

Les porte-parole ont également demandé comment concilier la déclaration du Maire de la Ville sur la circulation devant les écoles avec le projet tel que défini par l'entente du 2 mai. Ces demandes des porte-parole ont été précisées lors d'une rencontre qui a eu lieu le 10 juillet, qui a duré deux heures, entre les promoteurs, les porte-parole et les représentants du Syndicat des copropriétaires.

Les demandes des porte-parole des résidents ont été acheminées à la Ville par le médiateur et celle-ci a fait connaître ses réponses, lors d'une rencontre qui a eu lieu le 17 juillet, qui a duré une heure trente, entre les promoteurs, les porte-parole des résidents, deux représentants du Syndicat, trois représentants de la Ville, madame Caroline Larouche, Directrice de l'arrondissement de Charlesbourg et messieurs Emmanuel Bell et Dave Côté, et le médiateur. Suite aux questions posées par les participants, un complément de réponse a été fourni par la Ville.

En date du 13 juillet 2023, le médiateur soussigné a fait parvenir un courriel aux 55 résidents, qui ont répondu à l'avis distribué dans les 679 boîtes aux lettres, pour les informer des réponses reçues de l'ensemble de ceux-ci. Ce courriel était accompagné de l'esquisse architecturale promise par les promoteurs dans l'entente du 2 mai. De plus, les résidents étaient avisés par ce courriel que les commentaires de la Ville avaient été requis sur les points soulevés par eux dans leur opposition au projet de développement et sur la question du jardin

communautaire et de la déclaration du Maire concernant la circulation devant les écoles.

Suite à la rencontre du 17 juillet entre les différents intervenants au processus de conciliation et de médiation et les trois représentants de la Ville, un courriel a été envoyé par le médiateur, le 27 juillet, aux 55 résidents pour les informer du contenu des réponses de la Ville concernant les différents points soulevés par les porte-parole des résidents, la question du jardin communautaire et la déclaration du Maire concernant la circulation devant les écoles.

À ce courriel était joint le document préparé par la Ville contenant les réponses aux différents points soulevés par les porte-parole, la question du jardin communautaire et la déclaration du Maire concernant la circulation devant les écoles. De plus, les résidents étaient avisés par ce courriel qu'ils pouvaient faire part au médiateur de leurs commentaires sur les réponses de la Ville et que celui-ci les acheminerait aux intervenants dans le processus de conciliation et de médiation et aux représentants de la Ville.

Enfin, ce courriel informait les résidents que le médiateur allait procéder à la rédaction de son rapport qu'il entendait rendre disponible avant le 15 août.

À la suite du courriel du 27 juillet, le médiateur soussigné a reçu les commentaires d'un résident qui ont été transmis aux personnes ci-haut indiquées.

## **CONCLUSION**

Au terme du processus de conciliation et de médiation concernant le projet de développement résidentiel Maria-Goretti, dont la mise en place a été annoncée par la Ville, le 13 décembre 2022, le médiateur soussigné croit pouvoir affirmer qu'à la suite de celui-ci, dans une large mesure, les différents intervenants, soit les promoteurs, les porte-parole des résidents et les représentants du Syndicat des copropriétaires, sont parvenus à un compromis ou accommodement raisonnable après, encore une fois, d'après négociations, menées de bonne foi entre gens de bonne volonté.

Les résidents habitant dans le secteur entre la 76<sup>e</sup> Rue, la 3<sup>e</sup> Avenue ouest, la 67<sup>e</sup> Rue et l'avenue Doucet ont été informés de ce compromis et ont eu l'occasion de faire connaître leurs points de vue, ce qu'ils ont fait dans la mesure indiquée au présent rapport.

Le médiateur soussigné demeure à votre disposition pour toute autre information dont vous pourriez avoir besoin.

Le tout humblement soumis.

Québec, le 31 août 2023.

LOUIS-MARIE VACHON  
Avocat / Médiateur / Arbitre

## **Modifications réglementaires concernant la finalisation du projet résidentiel Maria-Goretti, situé au 7245, avenue Paul-Comtois**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation (1<sup>re</sup> assemblée)**

##### **Date et heure**

Jeudi 7 décembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Cégep Limoilou, Campus de Charlesbourg, 7600, 3<sup>e</sup> Avenue Est (salle La Grappe)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention de la disponibilité de la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire sur le Web;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Présentation de la version modifiée du projet résidentiel par la personne-ressource;
8. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, et que les modalités pour déposer une demande de participation référendaire sont disponibles pour le public;
9. Mention de la tenue d'une 2<sup>e</sup> assemblée de consultation publique le 14 décembre 2023 ainsi que du lieu de la rencontre;
10. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours suivant les assemblées de consultation publique.
11. Période de questions et commentaires des citoyens.

**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-5, zone 45063Pa située approximativement à l'est du boulevard Cloutier, au sud de la 76<sup>e</sup> rue Ouest, à l'ouest de l'avenue Paul-Comtois et au nord de l'avenue du Mont-Clair.

**Description du projet et principales modifications**

Le 20 septembre 2023, une demande de modification au règlement d'urbanisme a été déposée par Drolet Construction afin de poursuivre et compléter le développement résidentiel sur la propriété située au 7245, avenue Paul-Comtois. Ce projet est connu sous le nom de « Maria-Goretti ».

La présente demande de modification réglementaire vise à finaliser le projet avec l'ajout de 36 unités au bâtiment existant. De nouveaux bâtiments résidentiels de petit gabarit sont prévus le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Après son agrandissement et une fois finalisé, le projet compterait 99 appartements dans le bâtiment résidentiel existant, et 24 logements sous forme de « maison de ville ». Le tout totaliserait 123 unités de logement.

Cette version du projet résulte de plusieurs exercices de consultation en amont. Le plus récent est un processus de médiation qui s'est tenu de décembre 2022 à août 2023.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la finalisation du projet résidentiel :

**Modifications proposées**

Le projet de règlement R.C.A.4V.Q. 227 prévoit la création de deux nouvelles zones résidentielles (45107Hb et 45108Hc) à même la zone institutionnelle 45063Pa qui serait réduite d'autant. Ces deux nouvelles zones seraient créées sur le terrain visé par le projet de construction.

La zone 45108Hc permettrait la finalisation du bâtiment existant par l'ajout d'un agrandissement. Une portion de l'immeuble à ajouter comprend 5 étages, tandis qu'une autre section comprend 3 étages.

La zone 45107Hb vise la construction d'une nouvelle typologie résidentielle de 2 étages du côté du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=109>

---

## Participation

### Conseiller municipal

- M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district électoral de Saint-Rodrigue et président de l'Arrondissement de Charlesbourg

### Personnes-ressources

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale;
- M. Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement;
- M. Dave Côté, conseiller à la planification du transport, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente;
- Mme Florence Boudreau-Pineault, conseillère en environnement, Division du développement durable, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement.

### Représentants du promoteur

- M. Daniel Renaud, directeur du développement résidentiel, Drolet Construction;
- M. Sébastien Laflamme, propriétaire actuel du terrain.

### Animation de la rencontre

- Mme Marie Lagier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne;
- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

### Nombre de participants

30 personnes comprenant 6 représentants de la Ville de Québec, 2 représentants du promoteur et 24 citoyens

---

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1.** Un résident de l'avenue Poirier. Concernant l'entente convenue entre les parties et du processus de médiation mentionnés, le citoyen dit que tant et aussi longtemps lorsque toutes les parties ont été appelées à la table de médiation, soutient-il. En tant que résidant du secteur visé, il affirme ne pas avoir été consulté ni avoir eu de représentant. Le résidant ajoute également qu'il a fait de la représentation auprès du médiateur sans réponse tangible de sa part. Il ajoute que s'il y a eu une entente issue de cette médiation, il faut qu'elle soit entérinée par toutes les parties. Cela étant dit, toutes les parties n'étaient pas autour de la table. Ainsi, cette entente ne vaut rien, car les citoyens n'ont pas été invités à la table de médiation. Dans cette optique, le résidant propose de retourner à table à dessin en invitant toutes les parties. Il réitère qu'en somme, il n'y a pas eu d'entente.

**Réponse de la Ville :** *Merci d'avoir partagé vos préoccupations avec nous.*

- **Intervention 2.** Un résidant de l'avenue Trépanier. Le citoyen partage les mêmes préoccupations que la personne précédente. Il soutient avoir émis ses commentaires auprès du médiateur qui n'ont toutefois pas été considérés.

Le résidant conteste la légitimité de l'existence du bâtiment actuel. Selon lui, le permis de construction a été accordé sous de fausses représentations. Il prétend que la Ville n'avait pas la légitimité de présenter un tel projet et de l'approuver. Il ajoute que le promoteur ayant entamé la construction n'a pas atteint les engagements pris envers la Ville. Par conséquent, c'est illégal. Enfin, le citoyen cite l'exemple de Gatineau où la démolition d'un bâtiment a eu lieu à la suite de l'intervention des citoyens.

En conclusion, le citoyen s'oppose également à l'entente en question.

**Réponse de la Ville :** *En ce qui concerne la légalité du bâtiment existant, lors de la construction de la première phase du projet nous avons délivré un permis et nous avons fait un règlement spécial sous l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec, autorisant ainsi les établissements résidentiels de plus de 25 000 m<sup>2</sup>. Le délai a été fixé en 2019, ce qui n'a pas été respecté. Par conséquent, le projet n'a pas pu être finalisé comme ce qui a été proposé en 2015. Certes, la livraison du permis a été octroyée selon le règlement évoqué.*

*Pour le cas de Gatineau, ce n'est pas un cas unique. Bien que des bâtiments aient été démolis, cela ne représente pas une norme, la majorité ont été maintenus.*

- **Intervention 3.** Un résident de l'avenue Poirier. En rapport avec le bâtiment existant sur le site, le citoyen demande aux représentants de la Ville des explications sur l'affirmation selon laquelle le *statu quo* n'est pas envisageable. Il se questionne également sur le changement de la hauteur passant de 12 m à 21 m. Il estime que la Ville ne respecte pas le règlement.

**Réponse de la Ville :** *Le règlement de 2011 autorisait 21 m et il ne s'applique plus, car il a expiré. Puisque ce n'est pas souhaité de faire un règlement spécial, c'est pour cette raison qu'il y a une modification de zonage comme en 2020. Le règlement spécial mettait des normes particulières. Actuellement, nous reprenons les normes particulières au niveau du zonage.*

*En ce qui a trait au statu quo, notre position consiste à ce que les copropriétaires vivent dans des conditions acceptables, ce qui n'est pas le cas pour le moment. À vrai dire, il faut une modification réglementaire pour finaliser le bâtiment.*

*L'orientation réside sur le fait de ne pas revenir au projet de 2011, car la situation a changé.*

- **Intervention 4.** Un résident du secteur. Selon lui, il y a encore beaucoup à dire à propos de l'entente mentionnée. Il n'y a aucune réponse de la part du médiateur ni des professionnels. Le citoyen dit ne pas avoir été invité alors que 170 personnes ont signé le processus référendaire. Ainsi, il demande pourquoi ces derniers n'ont pas été invités au processus de médiation. Il précise que 22 résidents ont été invités, qu'il n'en reste que deux. Le médiateur a envoyé ses questions : 36 personnes sont opposées au projet. Une entente ne peut pas avoir lieu avec deux personnes.

**Réponse de la Ville :** *En raison des difficultés rencontrées pour ce projet, un processus de médiation a été mis en place afin de trouver une solution avec l'objectif d'inviter le maximum de citoyens dont nous avons les coordonnées.*

*Lors du processus il y a eu une distribution de l'entente préliminaire à 679 résidents du secteur pour leur permettre de se prononcer à cet effet. Ainsi, l'entente a été transmise également aux 161 personnes qu'il ont signé le registre sur le processus référendaire. Les personnes ont été appelées à donner leur opinion, dont une cinquantaine de citoyens supplémentaires ont pu émettre leurs commentaires. La proposition en était une de compromis. C'est un nouveau processus de consultation qui va prendre fin le 21 décembre 2023 et une démarche réglementaire va s'amorcer par la suite.*

*Au total, près de 700 personnes ont été impliquées dans la démarche, et ont eu l'occasion de faire part de leurs commentaires.*

- **Intervention 5.** Le résident de l'avenue Poirier. Le citoyen évoque à nouveau le concept de la médiation. Il prétend que pour qu'elle soit valide, il est nécessaire de convoquer toutes les parties, ce qui n'a pas été le cas. Puisqu'il n'y a eu que deux ou trois représentants, il déplore que la médiation et l'entente soient irrecevables. Le citoyen dénonce également le délai de la démarche de consultation qui prend fin dans la période des fêtes. Il demande également d'en savoir plus sur le mandat confié au médiateur. À défaut de quoi, la médiation et l'entente seraient irrecevables.

**Réponse de la Ville :** *Il y a tout de même une proposition, et nous vous invitons à participer à la consultation.*

- **Intervention 6.** Un résident partage le point de vue de la personne précédente. Il affirme avoir été écarté du processus car il s'est opposé au projet. Ce résident se questionne sur le nombre de personnes éligibles à participer à un référendum pour le projet actuel.

**Réponse de la Ville :** *Il y a tous les résidants de la zone concernée et comprend toutes les zones contiguës. La carte est également disponible sur la page Web du projet.*

- **Intervention 7.** Un résidant sur l'avenue du Mont-Clair. Le citoyen, un des deux représentants ayant participé au processus de médiation, mentionne avoir été contacté il y a un an pour participer à ce processus. Il explique comment s'est déroulé le processus en précisant que des personnes opposées au projet ont été contacté. Il indique qu'il a fallu nommer trois (3) représentants; que l'un deux s'est désisté; et qu'avec le médiateur, ils ont tenté de contacter le plus de personnes possible.

À la lumière de cela, cinquante commentaires ont été reçus et soumis à la Ville. Ceux-ci concernaient principalement les enjeux reliés à la densité, et les écoles.

Pour ce représentant, les explications de la Ville étaient suffisantes et le projet a du sens. Or, il se demande à quel point les personnes opposées au projet subissent réellement les impacts. Il rapporte également être allé à la rencontre de plusieurs personnes directement touchées par le projet, et que celles-ci confirment le bon compromis.

**Réponse de la Ville :** *Merci d'avoir partagé vos commentaires avec nous.*

**Intervention 8.** Un propriétaire habitant l'immeuble depuis 10 ans exprime en avoir assez de la situation actuelle et soutient qu'il faut arrêter d'être déplaisant.

**Réponse de la Ville :** *Merci d'avoir partagé vos commentaires avec nous.*

- **Intervention 9.** Un citoyen qui s'est exprimé précédemment dit avoir l'impression que le travail de vente repose sur la Ville alors que c'est le travail du promoteur. Ce dernier doit convaincre les résidants du secteur que c'est un bon projet.

**Réponse de la Ville :** *La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit de tenir des consultations publiques pour toute modification au zonage. Dans le projet, il y a eu des consultations en amont pour présenter le projet, notamment par le promoteur en 2020. Ensuite, il y a eu la période référendaire. Au terme des résultats des consultations, le promoteur est retourné à la table de dessin. Ainsi, face à l'opposition, la démarche a été revue pour faciliter un dialogue entre les citoyens qui s'opposent au projet et les résidants du bâtiment actuel dans le but de trouver un terrain d'entente. C'est pour cette raison que nous avons invité un médiateur afin de trouver une voie de passage. Le projet présenté ce soir a pour objectif de vous entendre sur les possibilités de le bonifier.*

- **Intervention 10.** Le résidant de l'avenue Poirier qui est intervenu précédemment exprime ses inquiétudes concernant la présence du promoteur dans le processus de médiation. Le promoteur a des intérêts financiers et ne se préoccupe pas du voisinage. Selon ce résidant, le projet n'est pas encore acceptable. Il propose de diminuer le nombre d'unités pour réduire les impacts sur les maisons avoisinantes.

***Réponse de la Ville :** Un propriétaire d'un terrain, qu'il soit un particulier ou un promoteur, peut demander une modification de zonage auprès de la Ville s'il souhaite agrandir sa maison, par exemple. Par la suite, le projet fait l'objet d'une analyse et doit être présenté dans le cadre d'une consultation publique.*

*Le processus de médiation n'a toutefois jamais été fait auparavant, c'est un ajout à la démarche de participation publique. Le projet de règlement n'est pas encore adopté.*

- **Intervention 11.** Une résidante qui habite le bâtiment actuel du projet Maria-Goretti. Elle dit avoir participé au processus de médiation et affirme que le projet présenté est excellent. Elle souhaite que le promoteur finisse les travaux afin de permettre aux propriétaires de vivre dans un bel environnement.

***Réponse de la Ville :** Merci d'avoir partagé vos commentaires.*

**Intervention 12.** Un propriétaire qui habite dans le bâtiment actuel du projet Maria-Goretti depuis 3 ans mentionne ne pas avoir réalisé que le projet pouvait être imposé aux citoyens par la Ville lors de l'achat. Il comprend les préoccupations des voisins qui habitent en face du bâtiment. À son avis, il faut terminer le projet, et il faut poser les vraies questions lors du référendum.

***Réponse de la Ville :** Le processus référendaire est encadré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Lorsqu'il y a une modification à la réglementation d'urbanisme, la question n'est pas choisie par la Ville dans le cadre du processus référendum. Il y a une seule question : êtes-vous pour ou contre le projet de modification réglementaire ?*

---

## Nombre d'interventions

12 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 12 janvier 2024

### Rédigé par

Mme Sayana Khuon et M. Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

## **Modifications réglementaires concernant la finalisation du projet résidentiel Maria-Goretti, situé au 7245, avenue Paul-Comtois**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation (2<sup>e</sup> assemblée)**

##### **Date et heure**

Jeudi 14 décembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Bureau d'arrondissement de Charlesbourg situé au 160, 76<sup>e</sup> Rue Est (salle de La Cité)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention de la tenue d'une 1<sup>re</sup> assemblée de consultation publique le jeudi 7 décembre 2023;
6. Mention de la disponibilité de la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire sur le Web;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Présentation de la version modifiée du projet résidentiel par la personne-ressource;
9. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, et que les modalités pour déposer une demande de participation référendaire sont disponibles pour le public;
10. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours suivant l'assemblée publique de consultation;
11. Période de questions et commentaires des citoyens.

**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-5, zone 45063 Pa située approximativement à l'est du boulevard Cloutier, au sud de la 76<sup>ème</sup> rue Ouest, à l'ouest de l'avenue Paul-Comtois et au nord de l'avenue du Mont-Clair.

**Description du projet et principales modifications**

Le 20 septembre 2023, une demande de modification au règlement d'urbanisme a été déposée par Drolet Construction afin de poursuivre et compléter le développement résidentiel sur la propriété située au 7245, avenue Paul-Comtois. Ce projet est connu sous le nom de « Maria-Goretti ».

La présente demande de modification réglementaire vise à finaliser le projet avec l'ajout de 36 unités au bâtiment existant. De nouveaux bâtiments résidentiels de petit gabarit sont prévus le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Après son agrandissement et une fois finalisé, le projet compterait 99 appartements dans le bâtiment résidentiel existant, et 24 logements sous forme de « maison de ville ». Le tout totaliserait 123 unités de logement.

Cette version du projet résulte de plusieurs exercices de consultation en amont. Le plus récent est un processus de médiation qui s'est tenu de décembre 2022 à août 2023.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la finalisation du projet résidentiel.

**Modifications proposées**

Le projet de règlement R.C.A.4V.Q. 227 prévoit la création de deux nouvelles zones résidentielles (45107Hb et 45108Hc) à même la zone institutionnelle 45063Pa qui serait réduite d'autant. Ces deux nouvelles zones seraient créées sur le terrain visé par le projet de construction.

La zone 45108Hc permettrait la finalisation du bâtiment existant par l'ajout d'un agrandissement. Une portion de l'immeuble à ajouter comprend 5 étages, tandis qu'une autre section comprend 3 étages.

La zone 45107Hb vise la construction d'une nouvelle typologie résidentielle de 2 étages du côté du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=109>

---

## Participation

### Conseiller municipal

- M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district électoral de Saint-Rodrigue et président de l'Arrondissement de Charlesbourg

### Personnes-ressources

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale;
- M. Étienne Pelletier, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement;
- M. Dave Côté, conseiller à la planification du transport, Planification du transport et conception routière, Transport et mobilité intelligente;
- Mme Florence Boudreau-Pineault, conseillère en environnement, Division du développement durable, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement.

### Représentants du promoteur

- M. Daniel Renaud, directeur du développement résidentiel, Drolet Construction;
- M. Sébastien Laflamme, propriétaire actuel du terrain.

### Animation de la rencontre

- Mme Marie Lagier, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Nombre de participants

23 participants comprenant 6 représentants de la Ville de Québec, 2 représentants du promoteur et 15 citoyens

---

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1.** Un résidant du quartier. Il souligne que lors de la présentation initiale du projet en 2011, il y a eu une clause ou un engagement de la Ville ou du promoteur dans le sens de destiner une partie de l'église à des locaux affectés aux organismes communautaires. Il constate que l'église a disparu et les locaux aussi. À côté, il y a l'école Constellation et le terrain de jeu qui disposent encore quelques locaux. Dans cette optique, il demande si la Ville peut s'assurer d'offrir de nouveaux locaux communautaires parmi les terrains et bâtiments existants. En revanche, il estime que le compromis présenté ce soir est acceptable. Il souhaite fortement qu'une entente ait lieu afin de permettre au promoteur de réaliser et terminer le projet pour éviter de se retrouver à nouveau dans une telle situation où il faudra recommencer les consultations.

**Réponse de la Ville :** *Merci d'avoir partagé vos commentaires avec nous. L'école n'est pas un bâtiment de la Ville et aucun projet n'est prévu dans ce sens, puisque c'est un site privé.*

- **Intervention 2.** Une résidante du bâtiment de la première phase du projet Maria-Goretti. Elle soutient que la nouvelle version est un très beau projet considérant la pénurie de logements dans l'arrondissement de Charlesbourg. Elle estime qu'il serait dommage que le projet ne soit pas accepté. Ainsi, vu le manque de logements et l'absence d'une entente, elle demande si la Ville peut acheter les terrains pour la construction de logements sociaux.

**Réponse de la Ville :** *L'achat du terrain n'est pas prévu. Pour les logements sociaux, ce sont des types de projets qui peuvent être admissibles selon l'article 74.4.*

*Un règlement spécial est exigé pour autoriser la construction de logements sociaux. Les consultations publiques pour des projets de logements sociaux ne sont pas requises et ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.*

- **Intervention 3.** Un résidant de l'avenue Poirier. Il souhaite obtenir des précisions concernant la poursuite de la démarche actuelle. En lisant le rapport du médiateur, il estime qu'il y a une incohérence. Il ne comprend pas pourquoi la démarche n'a pas pris fin puisque la conclusion est basée sur l'avis de quelques personnes. Le citoyen réitère sa demande pour l'obtention des coûts engendrés par la démarche de consultation publique, et le mandat accordé au médiateur.

**Réponse de la Ville :** *Un promoteur ou un particulier peut présenter une demande pour un projet de modification réglementaire. Par la suite, la demande est analysée par nos professionnels et est ensuite présentée aux élus du conseil d'arrondissement. Lorsque ces derniers donnent le feu vert, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, il y a une obligation de tenir une assemblée de consultation pour présenter le projet de modification réglementaire.*

*Pour ce qui est du processus de médiation, nous avons mandaté un conciliateur, M<sup>e</sup> Louis-Marie Vachon, qui avait le mandat de rapprocher les trois parties pour élaborer une nouvelle proposition, incluant les résidants de l'immeuble Maria-Goretti, les opposants au projet ainsi que le promoteur. Les trois parties impliquées se sont entendues sur une proposition qu'elles ont jugée acceptable. Il faut également noter que nous ne sommes pas dans un cadre légal, mais plutôt dans une démarche de participation publique en amont au processus de modification réglementaire. Cette proposition a ensuite été reprise par le promoteur qui a accepté de l'intégrer dans sa demande de modifications réglementaires à la Ville. Les résidants du quartier ont tous*

*les droits de contester le projet et en vertu de la LAU et vous pourrez demander un référendum en janvier prochain.*

- **Intervention 4.** Un autre résidant de l'avenue Poirier. Il estime que la difficulté dans ce processus ainsi que le mécontentement partagé par quelques résidants du quartier concernent principalement l'ancien projet, proposé par le promoteur précédent.

Le résidant explique brièvement l'historique du processus et ajoute que lorsque le terrain a été vendu, une clause prévoyait un espace communautaire sur le terrain.

Le résidant exprime également des préoccupations reliées aux enjeux de circulation, de stationnements et de déneigement qui pourraient découler de la densification du secteur vu l'étroitesse des rues. Il souligne que des usagers du CHSLD utilisent le stationnement abandonné de l'église et garent aussi leurs véhicules dans les rues avoisinantes, dont le boulevard Cloutier et l'avenue du Mont-Clair.

**Réponse de la Ville :** *La Ville assure une vigie sur les conditions de stationnements et les citoyens sont invités à signaler les problématiques au 311. Des actions concernant le stationnement durant la période hivernale ont déjà été entreprises, notamment par l'interdiction de stationner la nuit sur l'avenue Paul-Comtois. L'objectif vise à assurer un déneigement optimal puisqu'il y a présence d'un corridor scolaire. Sur le boulevard Cloutier, lorsque le déneigement est difficile et que le trottoir n'est pas assez large, il est interdit de stationner dans la rue durant l'hiver.*

*À propos des enjeux de stationnement à la suite du projet, nous ne pouvons pas régler d'avance. Soyez assuré qu'il y aura une évaluation de la situation lorsque le projet sera réalisé.*

- **Intervention 5.** Un résidant de l'avenue Trépanier. Il émet également des inquiétudes sur les enjeux de stationnement, car il constate l'achalandage qui déborde dans les rues en journée et en soirée. Il souhaite obtenir des précisions concernant le stationnement sur l'avenue Trudelle et le boulevard Cloutier, ainsi que le ratio de stationnements pour l'édifice actuel.

**Réponse de la Ville :** *L'avenue Trudelle est vouée à du stationnement sur rue. Il est interdit de mettre des aires de stationnement en façade des bâtiments. Pour les lots avec des copropriétés, le ratio est de 2 cases de stationnements par maison puisqu'un garage est prévu à l'arrière. Pour l'édifice actuel, il y a 63 cases de stationnement, soit un ratio de 1,3. Par ailleurs, nos choix sont guidés par des critères spécifiques et visent à assurer une circulation fluide et sécuritaire. Cela comprend l'évaluation des débits de circulation et la largeur de la chaussée pour faciliter les opérations d'entretien hivernal.*

- **Intervention 6.** Un résident du secteur. Abordant le corridor partagé sur l'avenue Paul-Comtois, il estime dangereux lorsque des stationnements occupent les deux côtés de la rue et qu'il faut s'assurer d'un bon partage. Il souligne l'importance de considérer cet aspect lors de la planification de la signalisation et de la circulation lorsque le volume de résidants augmentera dans le secteur.

***Réponse de la Ville :** Sur l'avenue Paul-Comtois, c'est environ 750 véhicules qui y circulent par jour, ce qui représente une circulation faible. C'est pour cette raison qu'elle est qualifiée de chaussée désignée. À titre indicatif, s'il y a une consolidation du lien cyclable en y ajoutant des bandes cyclables, alors il faudra interdire le stationnement sur les côtés de la rue.*

- **Intervention 7.** Le résidant de l'avenue Poirier qui a participé précédemment. Il juge le projet trop gros. Il demande si la Ville peut émettre un jugement dans la poursuite du projet considérant son historique. Il pose également des questions par rapport à la diminution de la hauteur.

***Réponse de la Ville :** Premièrement, tout citoyen peut déposer une demande de modification de zonage. Il en coûte près de 5000 \$. La Ville analyse les demandes et les soumet au conseil d'arrondissement concerné qui prend ensuite la décision d'aller de l'avant ou non avec le projet. À la suite d'une acceptation de projet, la Ville propose un projet de règlement.*

*Concernant le projet actuel, considérant son historique, le projet de modification réglementaire découle du processus de médiation tenu au préalable.*

*Deuxièmement, pour ce projet il y avait des prémisses sur lesquelles il fallait travailler et qu'il n'était pas possible de changer. Parmi les commentaires et suggestions recueillis lors des consultations précédentes, il y avait la construction de maisons en rangées. Le bâtiment existant n'étant pas conforme et exigeant d'être finalisé. Dans cette optique, la solution proposée réside dans la construction de maisons en rangées qui serviront d'écran pour les propriétés existantes sur l'avenue Trudelle et sur le boulevard Cloutier. Cela a pour effet de cacher le bâtiment à l'arrière. Également, pour des questions de sécurité pour les parcours scolaires, les accès véhiculaires ont été enlevés.*

*Enfin, dans l'entente, il est prévu d'enterrer au maximum le sous-sol. Dans ce contexte, c'est le Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA), un outil urbanistique, qui s'applique aux bâtiments résidentiels de 1 à 8 logements. Un des objectifs vise à harmoniser le rez-de-chaussée et cela se fera sur les deux rues, soit l'avenue Trudelle et le boulevard Cloutier.*

- **Intervention 8.** Une résidente de l'avenue Trudelle. Elle déplore l'urgence de modifier le règlement. La citoyenne mentionne que dans le processus de médiation, lors des

échanges de la rencontre du conseil d'arrondissement, les représentants des écoles et des établissements des CHSLD étaient absents malgré les enjeux de circulation avec la réalisation du projet.

La résidante émet le souhait qu'une partie de ce terrain devienne un jardin communautaire. Elle estime que ces aménagements sont peu nombreux dans Charlesbourg comparativement aux autres quartiers de la ville, comme à Limoilou par exemple.

La citoyenne déplore également que le développement durable ne soit pas abordé lorsqu'il est question de densification.

En conclusion, cette dernière se dit être convaincue qu'une des pistes de solution pour le communautaire, ce qui a été écarté dans l'entente.

***Réponse de la Ville :** Tout d'abord, le quartier où le projet se situe dans l'arrondissement de Charlesbourg ne peut pas être comparé à Limoilou où il y a des enjeux de canopées. Le contexte des quartiers est très différent. En effet, le jardin est un lieu de socialisation et de proximité, il y a le jardin des Roses et de la Tomate joyeuse. Il existe également d'autres programmes de financement qui soutiennent des projets se trouvant sur des terrains non municipaux ou de jardins partagés, entre autres. Cela peut être une option. Malheureusement, à court terme, le quartier ne figure pas parmi les lieux prioritaires pour un jardin communautaire.*

---

## Nombre d'interventions

8 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 12 janvier 2024

### Rédigé par

Mme Sayana Khuon et M. Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

## **Modifications réglementaires concernant la finalisation du projet résidentiel Maria-Goretti, situé au 7245, avenue Paul-Comtois**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à la zone 45063Pa, R.C.A.4V.Q. 227

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

**Date et heure (ou période) :** Du 15 au 21 décembre 2023

**Lieu :** Formulaire en ligne

**Activité réalisée à la demande du :** Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Charlesbourg, quartier 4-5, zone 45063Pa situés approximativement à l'est du boulevard Cloutier, au sud de la 76<sup>e</sup> Rue Ouest, à l'ouest de l'avenue Paul-Comtois et au nord de l'avenue du Mont-Clair.

#### **Description du projet et principales modifications**

Le 20 septembre 2023, une demande de modification au règlement d'urbanisme a été déposée par Drolet Construction afin de poursuivre et compléter l'ensemble résidentiel sur la propriété du 7245, avenue Paul-Comtois, connu sous le nom de projet « Maria-Goretti ». La présente demande de modification réglementaire vise ainsi à finaliser le projet avec l'ajout de 36 unités au bâtiment existant. De nouveaux bâtiments résidentiels de petit gabarit sont prévus le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Une fois finalisé, le projet compterait 99 appartements dans le bâtiment résidentiel existant, après son agrandissement, et 24 logements sous forme de « maison de ville », soit un total de 123 logements.

Cette version du projet fait suite à plusieurs exercices de consultation en amont. Le plus récent est un processus de médiation qui s'est tenu de décembre 2022 à août 2023.

Les modifications réglementaires décrites ci-bas sont nécessaires pour permettre la finalisation du projet résidentiel :

#### **Modifications proposées**

Le projet de règlement R.C.A.4V.Q. 227 prévoit la création de deux nouvelles zones résidentielles (45107Hb et 45108Hc) à même la zone institutionnelle 45063Pa qui serait

réduite d'autant. Ces deux nouvelles zones seraient créées sur le terrain visé par le projet de construction.

La zone 45108Hc permettrait la finalisation du bâtiment existant par l'ajout d'un agrandissement sur cinq et trois étages.

La zone 45107Hb permettrait la construction d'une nouvelle typologie résidentielle de deux étages du côté du boulevard Cloutier et de l'avenue Trudelle.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=109>

---

## Participation

**Conseiller municipal :**

M. Claude Lavoie, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'arrondissement de Charlesbourg

**Personne-ressource :**

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

**Coordination de la consultation :**

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

---

## Questions et commentaires du public

**Synthèse :** Trente-quatre (34) personnes ont formulé des commentaires et des questions en ligne. Parmi les participants, trente (30) ont manifesté être favorables au projet de modification réglementaire et certains d'entre eux ont formulé divers arguments à cet égard. Trois (3) personnes ont exprimé leur clair désaccord à l'égard du projet en formulant divers arguments. La personne restante (1), même si elle n'a pas manifesté une position claire à propos du projet de modification réglementaire, elle a proposé la réalisation d'un autre type d'aménagement sur le terrain. Proposition qui ne semble pas correspondre au projet présenté.

## Sommaire des interventions

- **Question / commentaire 1 :**

Québec, le 15 décembre 2023

Bonjour,

Projet Maria-Goretti au 7245, avenue Paul-Comtois

## Règlement R.C.A.4V.Q.227

Assemblée publique de consultation / jeudi 7 décembre 2023

Suite à ma participation à l'assemblée publique de consultation au campus de Charlesbourg du Cégep Limoilou, avec peu de participation des résidents propriétaires aux alentours du projet, au cours de laquelle le contexte, le projet ainsi que les modifications réglementaires nécessaires à la réalisation du projet ont été présentés, voici mes commentaires :

1. Suite au processus de conciliation et de médiation, et à cette assemblée, il se doit d'être constaté que les modifications réglementaires nécessaires à la réalisation du projet ont été acceptées puisqu'aucun des citoyens présents (plus ou moins 25 propriétaires des condos Maria-Goretti et 15 résidents propriétaires aux alentours) n'a demandé de modifications au projet présenté.
2. Seulement 4 sur 15 des résidents propriétaires aux alentours présents se sont exprimés.
3. Bien que parmi les résidents aux alentours présents, deux sur l'avenue Poirier et un sur l'avenue Trépanier, avec leurs attitudes négatives, s'opposent toujours au projet, quel que soit sa présentation, ne subissant aucun impact direct étant loin du bâtiment existant et n'ayant aucune vue sur son prolongement à l'arrière, tous les autres participants ont bien entendu 1 résident sur l'av du Mont-Clair, ayant participé directement en tant que représentants d'autres résidents, au processus de conciliation, qui nous a confirmé son acceptation des modifications et celle des résidents consultés du voisinage immédiat sur la rue Cloutier qui feront face directement au prolongement du bâtiment à l'arrière et aux maisons de ville présentés.
4. En conclusion, avec si peu de participation, le projet doit être complété sans délai avec les modifications réglementaires qui ont été présentées et acceptées.

SVP, procéder immédiatement à l'adoption du règlement et entrée en vigueur", sans "période référendaire", après 10 ans d'un processus de toute évidence sans fin, que les propriétaires des condos Maria-Goretti ne peuvent subir davantage, en tant que payeurs de taxes au même titre que les résidents voisins et ayant les mêmes droits.

- **Question / commentaire 2 :**

Étant un résident de la première phase du projet Maria Goretti depuis 7 ans, je crois qu'il serait temps de compléter le projet afin d'avoir un environnement agréable à vivre. Il y a un petit groupe de propriétaires qui s'oppose au projet et ne donne comme raison rien qui serait recevable comme obstacle à sa réalisation. La valeur de nos propriétés en subit les conséquences quand on regarde l'environnement extérieur. Avec cet environnement propice à la vermine, il nous arrive de trouver des souris même au 5<sup>e</sup> étage. Cette situation a assez duré longtemps, il devient important et urgent que le projet soit complété. Il ne faut pas oublier que la phase 1 n'est toujours pas complétée et donc non conforme. Donc, je compte sur les représentants de la Ville de faire en sorte que cette situation soit réglée une fois pour toutes. Merci de donner suite.

- **Question / commentaire 3 :**

C'est dommage que le projet pour la finition du condo Maria-Goretti proposé soit encore contesté, c'est incroyable de voir des gens aussi enragés. J'espère juste que ça se règle au plus tôt. Je suis une résidente qui en a marre d'attendre que ça finisse.

- **Question / commentaire 4 :**

Nous tenons, mon épouse et moi, vous faire part de nos commentaires sur le projet en référence. Nous avons pris possession de notre condo en mai 2019. À ce moment-là, le promoteur s'engageait à terminer la phase 2 qui se rattachait à la phase 1, et à installer la piscine creusée et terminer le stationnement arrière, qui est présentement en concassé. Depuis ce temps, il y a eu 3 assemblées publiques et 3 plans différents ont été présentés. Nous en sommes toujours au même point. Les choses n'avancent pas et pendant ce temps, la bâtisse se dégrade et la valeur marchande de nos condos diminue. Le terrain arrière est laissé à l'abandon et le stationnement intérieur arrière est à peine accessible, puisqu'il est jonché de trous et que la végétation envahit le stationnement. Nous avons acheté ce condo en pensant y vivre une retraite paisible dans un quartier tranquille, mais depuis notre arrivée, nous n'avons subi que rejet de la part des résidents du quartier. Il est plus que temps que ce projet se termine et que nous cessions d'être ostracisés pour pouvoir enfin nous sentir chez nous quand nous nous promenons dans notre quartier. Les opposants au projet semblent oublier que nous sommes comme eux des payeurs de taxes. Ils ne pourront pas éternellement s'opposer à la densification du quartier qui est inévitable, compte tenu du besoin croissant de logements et de maisons dans les quartiers centraux. La Ville va devoir faire comprendre à ces opposants qu'ils ont eux aussi la possibilité d'aller vivre ailleurs, si le changement les afflige autant. Comme c'est un quartier où l'âge moyen des citoyens est assez élevé, ils auront éventuellement eux aussi à avoir recours au même type de logements que nous quand ils ne pourront plus entretenir leur propriété! Merci de tenir compte de nos commentaires.

- **Question / commentaire 5 :**

Projet Maria-Goretti. Je suis tout à fait d'accord avec ce projet, comme il y a un manque de logements, ce projet est idéal pour les jeunes familles (face à l'école, près du parc Maria-Goretti). De plus, les 36 condos prévus dans ce projet parfait pour les personnes qui ne veulent pas vivre dans des tours de 200 logements et plus. Il faut absolument terminer la construction. On ne peut pas se permettre de laisser ce terrain inoccupé quand il y a un manque de logements. Une fois le projet terminé, cela fera la fierté du secteur. Merci, résident de Maria-Goretti.

- **Question / commentaire 6 :**

Bonjour,

Je suis propriétaire dans l'immeuble Maria-Goretti. J'ai assisté à plusieurs rencontres d'information où les élus ont affirmé soutenir le projet et le développement de la Ville.

Cependant, ces paroles semblent vaines, car les processus bureaucratiques utilisés donnent un pouvoir exclusif à quelques opposants pour nuire. Les propriétaires, préoccupés par le quartier et leur milieu de vie, habitent depuis plus de 10 ans dans un

complexe immobilier à moitié complété. La Ville, ses fonctionnaires et ses élus imposent un processus de dézonage applicable à un terrain sans construction, alors qu'un permis a déjà été délivré et qu'un immeuble y est construit. Nous sommes plus de 63 propriétaires dans l'immeuble qui paient des taxes sur un terrain qui ne possède pas le bon type de zonage. Nous sommes plus de 63 propriétaires qui souhaitent investir dans le quartier Maria-Goretti. Nous sommes plus de 63 propriétaires qui somment la Ville de Québec depuis plus de 10 ans de nous permettre de vivre sereinement dans ce quartier et d'obtenir ce à quoi nous avons légitimement droit, soit un ensemble immobilier complété. Nous sommes plus de 63 propriétaires impuissants qui sont à la merci de quelques opposants n'ayant pas les compétences nécessaires pour requérir l'aménagement et l'urbanisme d'un ensemble immobilier.

La mission des élus de la Ville est de représenter l'ensemble des propriétaires et des résidents. Le narcissisme et le scepticisme des citoyens se développent, entre autres, par le décalage entre les paroles et les actions, l'utilisation d'une stratégie de médiation sans résultats probants.

Que va-t-il se passer ?

Au début du processus de médiation, nous étions en droit de croire qu'une fois les parties convenues d'un accord, la médiation se terminerait et que les parties pourraient alors mettre en œuvre l'accord convenu. Nous étions en droit de croire que cette médiation permettrait de conclure cette saga. La médiation se voulait une voie nouvelle, mais pourquoi s'appuyer sur des dispositions d'approbation référendaire dans ce cas ?

Le ton, l'acharnement et les arguments des opposants sont à la limite de l'intimidation. Les résidents en faveur du projet sont épuisés et effrayés à l'idée d'affronter ces opposants / intimidateurs.

Je vous prie instamment de nous aider! Faites preuve de courage politique et utilisez votre pouvoir pour soutenir les résidents des condos Maria-Goretti.

- **Question / commentaire 7 :**

J'accepte le projet de l'ensemble résidentiel Maria-Goretti.

- **Question / commentaire 8 :**

Très beau projet pour embellir le quartier. Dans une période de pénurie grave de logements, ajout de ce développement est un avantage. Ne nuit pas aux milieux humides comme certains développement.

- **Question / commentaire 9 :**

Incompréhensible de laisser vacant un si beau terrain alors que beaucoup de personnes cherchent à se loger à un endroit bien situé pour utiliser le transport en commun et proche du CEGEP et des écoles. Ce développement empêchera des développements où les milieux humides devant être protégés pourraient être utilisés.

- **Question / commentaire 10 :**

Le projet du Maria-Goretti mérite mon vote, le projet est la suite d'un endroit où il fait bon de vivre avec des gens bien civilisés.

- **Question / commentaire 11 :**

Je suis propriétaire d'un condo au 7245, avenue Paul-Comtois. J'ai hâte que ce projet soit terminé. Je suis d'accord pour le développement Maria-Goretti pour les phases 2 et 3 de plus 9 à 10 ans d'attente. MERCI.

- **Question / commentaire 12 :**

Dossier : Modifications réglementaires, ensemble résidentiel Maria-Goretti.  
Aux responsables du conseil d'arrondissement : Depuis 2015, je suis locataire du logement 347 situé dans les condominiums Maria-Goretti à Québec. Cela fait plusieurs années que les copropriétaires et résidents travaillons, avec le promoteur afin de trouver une solution acceptable autant pour les résidents que le voisinage. Nous croyons finalement en être arrivés à un consensus acceptable pour tous. Nous déplorons dans les circonstances qu'une poignée de citoyens tentent d'empêcher la finition du projet et cela nous désole énormément. Je demande au conseil d'arrondissement un peu de courage et de leadership afin d'approuver tel quel le projet de modification actuel. Les plans d'agrandissement nous semblent bien raisonnables dans le contexte de crise du logement au Québec. Merci de votre attention.

- **Question / commentaire 13 :**

Ville de Québec - Dossier : Modifications réglementaires, ensemble résidentiel Maria-Goretti.

Aux responsables du conseil d'arrondissement : Je suis locataire du logement 224 situé dans les condominiums Maria-Goretti à Québec. Cela fait plusieurs années que les copropriétaires et résidents travaillons, avec le promoteur afin de trouver une solution acceptable autant pour les résidents que le voisinage. Nous croyons finalement en être arrivés à un consensus acceptable pour tous. Nous déplorons dans les circonstances qu'une poignée de citoyens tentent d'empêcher la finition du projet et cela nous désole énormément. Je demande au conseil d'arrondissement un peu de courage et de leadership afin d'approuver tel quel le projet de modification actuel. Les plans d'agrandissement nous semblent bien raisonnables dans le contexte de crise du logement au Québec.

- **Question / commentaire 14 :**

J'ai hâte d'être chez nous et penser à autre chose. NOUS attendons ce projet depuis 10ans. QUELLE PATIENCE. MERCI.

- **Question / commentaire 15 :**

Référence : Projet Maria Goretti dans son ensemble

Voici mon point de vue : Je crois qu'il est grand temps que le projet se réalise.

Depuis 2012/2013, les co-propriétaires attendent de recevoir ce qu'ils ont acheté.

Depuis 2019/2020, il y a des rencontres d'information et des modifications de projet pour plaire à [REDACTED]. Les responsables de la Ville changent suite aux élections, le projet est modifié et modifié. Ça traîne!

L'origine de tout ça commence par le dézonage de 2009/2010 où la Ville a utilisé un droit de veto pour modifier le zonage et des citoyens étaient en désaccord (encore aujourd'hui!). La Ville a laissé le dossier et n'a pas réagi à l'illégalité d'un projet non conforme (pompiers, etc.).

L'entrepreneur a cessé la construction du projet de 3 phases sans conséquence (ou peu). Les copropriétaires n'ont d'autre choix que de persévérer! Tout le monde est pris avec le problème. Il est temps de cesser les rencontres, les médiations, les plans, les référendums, les conflits, le stress, les préoccupations. Le projet ne sera jamais parfait. Le projet permettra d'avoir, un mur de brique plutôt qu'un mur d'acier.

Ainsi, une meilleure isolation, moins d'humidité, plus esthétique, etc.

La tôle du mur "cloutier" sera aussi enlevée.

Autres bénéfiques, il y aura un terrain aménagé (balançoires, piscine, arbres, etc.) propre et utilisable par les résidents. Pour l'instant, le terrain est plutôt un étang malpropre, peu entretenu où les chiens font leur besoin.

L'escalier de secours sera remplacé par un escalier intérieur beaucoup plus sécuritaire.

Actuellement, l'escalier est glacé, très dangereux et des enfants y vont s'amuser à l'occasion.

Les portes de garage sont temporaires depuis le début. En cas de panne de courant, nous devons les ouvrir manuellement (très difficile).

Les lumières de sécurité dans les escaliers n'allument que pour un temps limité (30 minutes!!). Sécurité oblige!! Il serait tout à fait à propos que dans les situations de panne de courant (ce qui arrive plus souvent) qu'une génératrice nous permette d'avoir de la lumière dans les escaliers (utilisés en cas de secours), d'ouvrir les portes de garage (sinon confinement!) et de permettre aux ambulances d'utiliser l'ascenseur, autres éléments permettant de rencontrer la conformité (règlement de la Ville de Québec) d'un tel immeuble. Pour les non-résidents, la Ville aura enfin un immeuble respectant les règlements municipaux. La Ville pourra fermer le dossier et mettre les énergies dans d'autres projets. L'entrepreneur pourra avoir un projet rentable et récupérer la valeur de son terrain. L'entrepreneur aura dégagé des corrections au projet et de toutes les préoccupations que ce projet apporte.

Le voisinage aura un voisin responsable qui sera conforme aux divers règlements municipaux et sera plus sécuritaire. Le voisinage aura un projet réalisé grâce à leur contribution.

Tout le monde aura réussi à réaliser un projet qui répond à la majorité des suggestions ou propositions soumises depuis plusieurs années. Il n'y a rien de parfait. Nous devons réaliser le projet rapidement et passer au mode solution.

- **Question / commentaire 16 :**

Je suis en faveur du projet Maria-Goretti. Le projet proposé est de grande qualité et de très belle apparence. Il apportera à notre quartier une valeur visuelle et monétaire en plus d'offrir une résidence à d'autres payeurs de taxes pour notre Ville. Je pense qu'il faut avancer dans la vie sinon, on recule pendant que d'autres avancent.

- **Question / commentaire 17 :**

Beau projet, harmonieux avec vie de quartier. J'attends la complétion de ce projet pour déménager dans une maison de ville de ce projet. Bien situé pour éviter l'étalement urbain et ne pas vivre dans une tour sur le bord de l'autoroute.

- **Question / commentaire 18 :**

Projet qui respecte l'environnement. Vie de quartier agréable. Je souhaiterais revenir vivre à Charlesbourg si le projet se réalise. Bien situé. Je ne comprends pas l'opposition à ce projet quand je regarde toutes les tours sans esthétique qui se construisent aux alentours.

- **Question / commentaire 19 :**

Je suis favorable au nouveau projet. Ça fait déjà 10 ans que nous attendons cette 2<sup>e</sup> phase.

- **Question / commentaire 20 :**

Bonjour,

J'espère que vous irez de l'avant avec ce beau projet. Je crois que nous avons fait le tour depuis 10 ans, la Ville devrait être en mesure de se situer. Merci.

- **Question / commentaire 21 :**

Compte tenu ici, qu'il s'agit d'un terrain privé et qui est destiné à la construction d'appartements, je crois que les inquiétudes liées au stationnement sur rue et les jardins communautaires devraient être pris en compte séparément. Après plus de 10 ans de tergiversations et consultations, tous et toutes ont été entendus et il est grand temps d'aller de l'avant en construisant / terminant ce projet de 2011 et en donnant une chance à des personnes de trouver du logement à Charlesbourg. Merci!

- **Question / commentaire 22 :**

INNOVATION CITOYENNE. On ne peut pas revenir en arrière. Mais, on peut compenser tous les citoyens de S-M-G qui se sont sentis floués ou incompris depuis plus 12 ans. Oui, le win-win est possible. C'est un dossier de compromis entre les représentants d'aujourd'hui de la Ville de Québec et des promoteurs (facilitateurs et instigateurs de ce conflit résidentiel), des copropriétaires de condos, des autorités de la commission scolaire et ceux du CIUSSS, ainsi que les deux générations de citoyens de S-M-G.

1. Les propriétaires de condos s'engageront à finaliser uniquement leur édifice (phase 1) selon les règles de l'art et avec le promoteur de leur choix, d'ici 2 ans.
2. Les propriétaires de condos s'engageront à ne pas construire d'autres bâtiments sur le terrain S-M-G pendant 10 ans.
3. Comme les propriétaires de condos sont également propriétaires des lots (terrain fractionné), la Ville s'engagera à louer les lots non construits pendant 10 ans.
4. La Ville paiera les propriétaires de condos avec un congé de taxes annuel pendant 10 ans.
5. Le terrain S-M-G sera administré par un groupe légitimé (Urbainculteurs, Craque-Bitume, Coop, Loisirs de Charlesbourg, UPA-Québec, etc.) choisi par la Ville afin de cultiver un jardin communautaire pendant 10 ans.
6. Le terrain S-M-G qui ne sera pas cultivé par le groupe recevra des arbres feuillus et fruitiers selon le Plan directeur des milieux naturels et de la forêt urbaine de la Ville.
7. Pendant 10 ans, les récoltes du jardin communautaire ainsi que des arbres fruitiers seront distribuées parmi les citoyens participants aux travaux d'agriculture urbaine.
8. Chaque année, pendant 10 ans, les surplus des récoltes seront remis aux groupes d'entraide de Charlesbourg.
9. Chaque année, pendant 10 ans, un bilan administratif sera rédigé et dévoilé publiquement sur le site de la Ville.
10. Entre la 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> saison d'activité d'agriculture urbaine, les propriétaires de condos ou leurs héritiers décideront s'ils reconduisent l'entente pour une nouvelle période.

Ainsi, pendant 10 ans :

- Les condos (et les lots) auront pris de la valeur sans lever le petit doigt ou presque.
- Les urbains agriculteurs ou leurs héritiers auront profité d'une qualité de vie exceptionnelle à proximité de leurs résidences.
- L'école primaire des Constellations, le Foyer de Charlesbourg et tous les propriétaires de résidences ou les locataires d'immeubles autour du quadrilatère S-M-G, vivront en paix.

Bref, la Ville et ses spécialistes devront éclaircir la légalité et la faisabilité de cette Innovation Citoyenne.

Sinon, que suggérerons-nous d'autre comme compromis sans nouvelles constructions ?  
Je croise les doigts pour la suite!

• **Question / commentaire 23 :**

Nous nous opposons au projet, car :

- Absence de véritable médiation, et ce, contrairement, aux messages de la Ville;
- Seuls 22 citoyens furent invités dans des échanges informels avec M<sup>e</sup> Vachon, alors que pourtant, 161 citoyens du quartier, coordonnées incluses, avaient dûment signé le registre d'opposition lors du processus référendaire de l'époque;
- À l'opposé, 60 résidents des condominiums Le Maria-Goretti furent contactés;
- Sur les 22 citoyens précités, seuls 2 furent impliqués dans les échanges avec M<sup>e</sup> Vachon, rien d'étonnant, puisque les citoyens se souviennent très bien de leurs pseudos consultations de l'époque qui concluaient à l'inacceptabilité de projet

- soumis;
- Qu'importe, la Ville va les ignorer encore une fois en utilisant cette fois l'article 74.4 de sa Charte pour forcer le projet, qu'importe les consultations passées et les refus exprimés;
  - Force est de constater qu'il n'y a pas eu de médiation de la part de M<sup>e</sup> Vachon (car aucun mandat ne lui fut confié après avoir obtenu la confirmation de l'instigateur de cette démarche)
  - Qui plus est, les 2 représentants des citoyens s'opposant au projet n'avaient aucun mandat pour agir en leur nom; cela étant, il ne peut être question de prétendre qu'une entente fut dûment conclue. C'est pourtant sur cette base que la Ville se targue cette fois de vouloir consulter les citoyens sur le dernier projet.
  - Le projet actuellement soumis retire toutes références à la mise en place d'une section communautaire aux immeubles projetés alors que la fabrique, lors de la vente de son terrain, l'aurait expressément exigé; les autres acquéreurs subséquents ne peuvent écarter cette obligation contractuelle.
  - Non seulement les citoyens concernés ne furent délibérément pas consultés cette année, mais ni l'administration de l'école des Constellations, ni celle du Foyer de Charlesbourg n'ont été consultées; elles sont pourtant directement impactées par ce projet (stationnement de l'ancienne église utilisé par le personnel du Foyer pour lequel le promoteur en tirerait directement des revenus de location, suivant les informations qui ont circulé après la dernière réunion.
  - Le retrait de ces espaces ne va qu'accroître l'étalement du stationnement dans les rues résidentielles déjà trop largement utilisées au détriment des proprios des terrains privés.
  - L'encombrement actuel des rues du secteur par le personnel de l'école est tel que pendant l'hiver, les déneigeurs de la Ville ne peuvent circuler dans nos rues laissant les passages encore plus étroits (en raison de l'absence d'accès des lieux vu la présence d'automobiles le jour) au point qu'un véhicule d'incendie ne peut emprunter la rue Poirier au coin de la rue Paul-Comtois La Ville ne peut persister dans son entêtement alors qu'elle savait depuis le début que l'envergure du projet était inacceptable. Le promoteur devra soumettre un autre projet qui pourrait obtenir l'accord des citoyens; la Ville ne peut être à nouveau sourde aux attentes des citoyens. Des immeubles d'au plus de trois étages à l'arrière et des maisons séparées en rangées (bordant Cloutier et Trudelle) seraient vraisemblablement plus acceptables si et seulement si une véritable consultation avait lieu auprès des opposants du projet (161 citoyens). Sans un exercice sérieux, la Ville et le promoteur devront anticiper la remise du projet. Ils n'ont pas à s'étonner de la situation puisque c'est le résultat anticipé d'avoir berné la population à plusieurs reprises, hélas!

● **Question / commentaire 24 :**

Bonjour,

Je suis résident du quartier, proche des condos Maria-Goretti. Cela fait maintenant plus de 10 ans que la Ville ne respecte pas les citoyens dans ce dossier. Nous en avons encore eu la preuve avec la pseudo-consultation avec le conciliateur.

Pour résumer, la Ville mentionne une entente alors qu'il y a eu juste deux résidents du quartier impliqués dans le processus. Plus de 160 personnes ont demandé un référendum il y a quelques années et pourtant le conciliateur a juste invité 22 résidents (contre 65 propriétaires des condos).

Dans les rencontres des 7 et 14 décembre derniers, nous avons demandé le contenu du mandat et les coûts de ce processus. Hors micro, il aurait été dit que le conciliateur aurait été embauché sans avoir de mandat écrit de la Ville. C'est une mauvaise utilisation des fonds publics. De plus, le contenu du rapport et la conclusion sont contradictoires.

Suite au courriel du médiateur, et comme mentionné dans son rapport, 36 personnes se sont déclarées contre l'entente. Pourtant, le conciliateur conclut qu'il est parvenu à un compromis!! J'ai également posé des questions par écrit pour lesquelles je n'ai pas reçu de réponse. Ne pas oublier aussi que le promoteur et les résidents de condos sont en conflit d'intérêts, ces deux parties ont des intérêts financiers en jeu et pas juste la bonne marche du quartier. La pseudo entente n'en est donc pas une, la Ville a mal agi en mentionnant une telle entente sur son site Internet et sur son pamphlet distribué dans les boîtes aux lettres, créant une fausse impression aux citoyens que tout est déjà décidé. Ceci est de la désinformation et nuit au processus de règlement. Au sujet du projet, il faut encore réduire l'ampleur du projet notamment pour les maisons de ville. Le projet est encore trop près de celui pour lequel un référendum a été demandé. L'idée est bonne, mais il y a trop de concentration, les maisons doivent être espacées, personnellement, je verrais plutôt 15 maisons sur les deux rues plutôt que 24. Et surtout, limiter la hauteur à un vrai deux étages en empêchant le promoteur d'enterrer le sous-sol (pour que cela ne compte pas comme pas d'étage et lui permette de monter plus haut). Les éléments de taille spécifiés dans l'entente sont tellement vagues que le promoteur a trop de marge de manœuvre.

En conclusion, je m'oppose au projet actuel. La Ville doit retirer ce projet de règlement, car il ne répond pas à ce que désirent les citoyens. Merci.

• **Question / commentaire 25 :**

Bonjour,

J'étais une des trois personnes qui représentait les résidents de bâtiment dans la négociation avec les deux autres parties et M. Vachon dans la dernière année. Je trouve le projet final très beau et je suis convaincu qu'il va apporter une valorisation au quartier. Il est important de comprendre pour les gens du quartier que le promoteur a fait de très gros compromis pendant la négociation avec un bâtiment de 36 condos. Avec une demande d'une partie des citoyens avec un bâtiment de 24 condos, le promoteur a pendant longtemps menacé de se retirer du projet en disant qu'il n'irait pas sous une quantité de 60 condos et par la suite sous 40 condos pour finalement avec une entente de 36 condos. Si vous avez des questions, je suis disponible, merci.

• **Question / commentaire 26 :**

Nouvelles propriétaires d'un condo au Maria-Goretti, nous déplorons, le fait qu'il y ait 30 unités en location. La famille [REDACTED] (6 de la même famille) devrait être obligée de mettre ces 30 unités en vente afin d'éviter les nombreux déménagements tout au long de l'année. La majorité des conflits proviennent de locataires. Si nous avions été informées de cet état de fait, nous n'aurions jamais acheté ici. Il est anormal que ce soit le déluge au

SS2 lorsqu'il y a de la pluie ou fonte de la neige. L'eau entre en chute et l'évacuation ne se fait pas convenablement ce qui occasionne beaucoup d'humidité dans les espaces de rangement. Les promoteurs devraient être obligés de régler les problèmes actuels avant d'entreprendre quelques autres projets, car l'édifice se dégrade. Il serait désagréable pour nous les résidents, que le terrain soit utilisé par toute la communauté, tant par une piscine, jardin ou autre. Il serait pas mal plus intéressant pour les résidents actuels qu'un beau stationnement pour visiteurs ou 2<sup>e</sup> voiture soit aménagé afin de dégager la rue.

- **Question / commentaire 27 :**

Je suis en accord avec le projet qui prévoit l'ajout d'unités au bâtiment existant et à la construction de nouveaux bâtiments résidentiels de petit gabarit le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier.

- **Question / commentaire 28 :**

J'appuie ce projet, ce sont des immeubles de qualité et sont respectueux des résidents.

- **Question / commentaire 29 :**

Bonjour,

Commentaires : Je suis propriétaire d'un condo du Maria Goretti depuis 10 ans et j'y habite, car c'est la beauté du quartier qui m'a inspirée pour y vivre. Oui, très beau milieu de vie, mais, quel écueil lorsqu'après tout ce temps, il a été impossible de finaliser le projet. Je suis empathique à la cause d'une très faible minorité de résidents du quartier qui se sentent encore lésés par la tournure des évènements lors d'une administration antérieure de la Ville de Québec. Toutefois, moi, comme résidente de ce quartier à part entière, je suis aussi en droit de réclamer un environnement agréable dont, entre autres, la finalisation du bâtiment principal; car je suis aussi victime de ces erreurs du passé. Je suis tout à fait d'accord avec la présentation du projet à laquelle j'ai assisté le 7 décembre 2023. Tout sera très différent de ce qu'on m'avait proposé lors de l'achat de mon condo que j'ai fait de bonne foi; cependant, je crois que c'est une option qui peut rallier toutes les parties. De mon côté, je vois l'avantage de la construction d'unités qui se veulent familiales le long de l'avenue Trudelle et du boulevard Cloutier. Cela apportera du dynamisme et de la jeunesse à tout le quartier qui en a grandement besoin. Enfin, j'aurai une piscine chez moi et un espace vert pour m'y détendre, car il faut bien me l'avouer, en vieillissant, les installations du parc Maria-Goretti me sont déjà plus difficiles d'accès. J'ai encore le désir d'une vision positive, car oui, malgré cet écueil majeur dans mon milieu de vie, je fais toujours le choix d'y demeurer. Ma patience ira jusqu'à quand? Je ne sais pas. Ce serait bien triste pour tous les gens du quartier de voir ce noyau de résidents de qualité de mon immeuble le désert; nous apportons tout à cette vie de proximité.

Questions :

- Comment la répartition des coûts et responsabilités d'entretien se fera pour l'accès que je crois commun à un stationnement de l'immeuble principal et aux stationnements individuels des unités en rangées?
- Quel sera l'achalandage de cette voie d'accès?

- Sera-t-il possible d'avoir des bornes de recharges communes pour les véhicules électriques des résidents du Maria Goretti? Ce serait un avantage écologique pour tout le quartier.
- Le mur existant qui fait face à l'avenue Trudelle aura une nouvelle allure et une meilleure isolation. Qu'en est-il de la porte de garage qui devra être remplacée et mieux adaptée à des besoins permanents et non temporaires?
- Quelles seront les dimensions de la piscine?
- De quelles installations pourrions-nous bénéficier? (Douches? Vestiaires? Bloc sanitaire? Système de chauffage de l'eau? etc.)
- Quelles seront les dimensions de l'espace vert pour les usagers de l'immeuble?
- Étant donné un plus grand nombre de résidents dans ce quadrilatère donné, y aura-t-il des répercussions sur la qualité du réseau téléphonique sans fil? Du réseau internet? Sur la pression d'eau dans nos condos?

Avec mes remerciements et l'espoir que ce projet contribue à l'amélioration de la vie du quartier tout entier.

• **Question / commentaire 30 :**

Bonjour,

Nous habitons, ma conjointe [REDACTED] et moi-même, à l'adresse suivante : [REDACTED], avenue Paul-Comtois, dans l'immeuble. Nous exprimons un fort soutien envers le projet de développement présenté et sommes d'avis que sa réalisation initiale devrait être achevée dans les délais les plus brefs. Cordialement.

• **Question / commentaire 31 :**

Bonjour,

En tant que résidents du quartier, et plus particulièrement de l'immeuble Maria-Goretti, nous soutenons le projet de développement et espérons pouvoir bénéficier du soutien des élus afin que la construction de l'immeuble que nous habitons puisse enfin être achevée. Salutations.

• **Question / commentaire 32 :**

Projet Maria-Goretti - Nous sommes en faveur du changement de zonage pour terminer le projet avec les modifications présentées (printemps - été 2023). Ça fait déjà 10 ans que les résidents Maria-Goretti (phase 1) subissent les difficultés de vivre dans une bâtisse non achevée et entourée d'un champ de patates, celles-ci causent des problèmes physiques, mentaux et économiques aux résidents, pour ses raisons, nous croyons que c'est impératif de terminer le projet Maria-Goretti. Merci de votre collaboration.

• **Question / commentaire 33 :**

Projet Maria-Goretti - Je suis en faveur du changement de zonage pour enfin terminer le projet Maria-Goretti. Le promoteur a travaillé fort pour modifier le plan pour satisfaire aux voisins et le comité de voisins semblait satisfait, mais quelques voisins, rien pour eux ne semble satisfaisant, donc nous revenons toujours à la case départ, durant ce temps-là, nous demeurons dans un édifice non conforme qui a des infiltrations d'eau aux garages. Merci de votre collaboration.

- **Question / commentaire 34 :**

Il faut aller de l'avant maintenant. De plus, le mur non isolé n'est pas étanche et rend l'inconfort du logement humide et non confortable en saison froide.

---

### **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

---

### **Réalisation du rapport**

**Date**

Le 16 janvier 2024

**Rédigé par**

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne