

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^e 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'opposeront 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^e 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^e 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^e et 10^e 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^e 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^e 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^e 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^e 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