

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^{re} assemblée)

Date et heure

Jeudi 7 décembre 2023, à 19 h

Lieu

Cégep Limoilou, Campus de Charlesbourg, 7600, 3^e 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^e 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^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 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 m². 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