

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^e assemblée)

Date et heure

Jeudi 14 décembre 2023, à 19 h

Lieu

Bureau d'arrondissement de Charlesbourg situé au 160, 76^e 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^{re} 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^{ème} 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^e 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 résidante 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