

## **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 Bussières 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