
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 Carolyne 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^e 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.