Requalification de l'îlot Dorchester, modification du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 3440

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12034Mc, 12073Mb, 12074Mb et 12076Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le Secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V. 542

Déposé au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

3 juin 2025, conseil municipal

9 juin 2025, conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit. Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

L'îlot Dorchester est délimité par les rues De Sainte-Hélène, De Saint-Vallier Est, Dorchester et Caron. Cet îlot est un site névralgique en plein cœur du centre-ville autour duquel des milliers de citoyens circulent chaque jour. Le requérant souhaite requalifier le site en y construisant un complexe mixte (résidentiel et commercial) composé de logements, d'un hôtel, de commerces au rez-de-chaussée ainsi que d'un stationnement souterrain.

Le projet prévoit également la création d'espaces verts et de placettes publiques. Il considère également les percées visuelles. L'îlot est également sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).

Principales modifications réglementaires

- Revoir les gabarits afin de maximiser le potentiel de requalification du site, notamment avec un bâtiment de 17 étages à la pointe est;
- Assurer une plus grande souplesse dans l'implantation de certains commerces du côté de la rue De Saint-Vallier Est;
- Maintenir les exigences relatives à l'aménagement d'aires vertes sur le site tout en offrant une flexibilité quant à leur localisation.

Étapes de la démarche de participation publique

Étapes de la démarche et liens vers chacun des comptes-rendus et rapports :

- Séance d'information et d'échanges en amont du 23 octobre 2024 (250 participants, activité hybride)
- Consultation écrite en amont du 24 au 30 octobre 2025 (118 participations, dont 18 mémoires)
- Atelier de discussion organisé par le conseil de quartier de Saint-Roch tenu le 16 janvier 2025 (90 participants)
- Assemblée publique de consultation pour la modification du Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch du 10 avril 2025 (232 participants, activité hybride)
- Demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Roch du 17 avril 205
- Consultation écrite du 11 au 17 avril 2025 (313 participations, dont 41 mémoires)

Par ailleurs, le requérant a tenu ses propres activités indépendamment de la Ville de Québec :

- Rapport de la démarche tenue par le groupe Trudel - mai à juin 2024 (18 rencontres)

En réplique, une pétition « contre la construction d'une tour de 17 étages à l'îlot Dorchester » a recueilli 1601 signataires entre le 20 décembre 2024 et le 17 avril 2025 :

- Site de la pétition sur Change.org

Synthèse des commentaires lors de la démarche en amont en octobre 2024

RÉALISATION D'UN PROJET SUR LE SITE

Beaucoup de participants, surtout du quartier Saint-Roch, reconnaissent que l'utilisation d'une telle superficie pour un stationnement de surface est un non-sens au centre-ville. Ils saluent le souhait d'y développer du logement et d'y aménager des espaces verts. Le développement de l'îlot Dorchester ne devrait cependant pas se faire à n'importe quel prix et les participants ont apporté une variété de recommandations.

HAUTEUR DE LA TOUR ET PERCÉES VISUELLES

Un grand nombre d'interventions ont porté sur la tour de 20 étages et sur la place qu'elle occupera dans le paysage urbain. La hauteur demandée est perçue comme excessive par rapport aux bâtiments voisins et à la hauteur de la falaise. D'ailleurs, même si la hauteur est comparable à la tour FRESK, la proximité de la falaise accentue l'impact visuel pour les personnes en Haute-Ville. Cette préoccupation est principalement portée par les participants de Saint-Jean-Baptiste qui profitent actuellement de percées visuelles sur la Basse-Ville ou les Laurentides, mais aussi, par certaines personnes qui ont une vue sur la falaise. Il est dommage que l'impact sur les percées visuelles et le panorama n'était pas bien documenté lors de l'activité du 23 octobre 2024. Il est demandé que la Ville analyse elle-même l'impact du projet sur la silhouette de la ville et les percées visuelles et panoramas d'intérêt.

LOGEMENTS ET TYPES PROPOSÉS

Le logement est perçu comme une force du projet dans le contexte de la crise du logement. Cependant, plusieurs personnes et organismes voudraient que le projet offre un plus grand nombre de logements « réellement abordables » et même inclure des logements sociaux. La pérennité de ces logements ou de ces programmes est aussi une préoccupation. Le projet pourrait également prévoir plus de grands logements pour l'établissement de familles dans le quartier. D'autres personnes sont d'avis que le quartier Saint-Roch offre déjà beaucoup de logements sociaux et que de nouveaux résidents de la classe moyenne viendraient équilibrer la mixité sociale et le dynamisme économique du quartier.

VOLUMÉTRIE ET INSERTION AU MILIEU

Plusieurs citoyens considèrent que le projet est globalement massif et mal intégré à l'îlot des Tanneurs. Néanmoins, un certain nombre d'interlocuteurs se sont aussi exprimés en faveur du projet dans sa forme proposée, jugeant que les gains ou le centre-ville justifient l'intensité proposée.

RESPECT DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DE 2017

Perçu comme un exercice sérieux et collaboratif entre les résidants, les propriétaires fonciers et la Ville, le programme particulier d'urbanisme adopté en 2017 devrait être respecté. Les principaux aspects du PPU à maintenir sont les hauteurs, les aires vertes, et les percées visuelles d'intérêt. Le requérant a fait l'acquisition de l'îlot Dorchester en connaissant les normes en vigueur et devrait proposer un projet conforme. L'argument de la rentabilité du projet n'a pas convaincu les participants.

VERDISSEMENT ET AIRE VERTE

Le projet présente une amélioration comparée à l'îlot de chaleur qu'est un stationnement. Les surfaces de verdissement proposées sont néanmoins inférieures à celles du PPU de 2017. Le verdissement en pleine terre au sol, avec des arbres, est fortement préféré aux toitures vertes, notamment le long de Saint-Vallier Est. La réalisation d'un parc sur la rue Caron est aussi un développement attendu. Certaines personnes considèrent quant à eux que de grands immeubles constituent également des îlots de chaleur.

HÔTELLERIE ET AIRBNB

Bien que certains saluent le dynamisme économique généré par la présence d'un hôtel au centre-ville près du transport en commun, plusieurs participants trouvent ce volet du projet superflu ou inutile pour la collectivité. L'hôtellerie est vue comme la principale composante derrière l'augmentation importante de la hauteur proposée. Il y a aussi des doutes qu'augmenter l'offre d'hébergement touristique commercial réduise l'hébergement touristique collaboratif ou illégal.

MOBILITÉ ACTIVE ET TRANSPORT EN COMMUN

La position centrale du site, l'aménagement d'un axe de mobilité active vers la Haute-Ville (une exigence du PPU) et l'accès incomparable au transport en commun sont de grandes forces du projet. Certaines recommandations ont été faites pour améliorer le confort, faciliter les déplacements et réduire la dépendance à la voiture.

STATIONNEMENT ET CIRCULATION

L'offre de stationnement est excessive et contribue à la dépendance à l'automobile ainsi qu'à l'augmentation de la circulation dans le secteur d'après plusieurs participants. Une réduction du nombre de cases de stationnement est présentée comme une manière de réduire les coûts du projet. D'autres participants sont rassurés que le projet prévoie du stationnement souterrain pour les résidants, clients, et visiteurs du site. Le maintien de l'offre de stationnement durant les opérations de déneigement a aussi été mentionné. Les préoccupations en lien avec le stationnement et la circulation venaient en bonne partie de participants de la Haute-Ville.

DYNAMISME COMMERCIAL ET ÉPICERIE

L'arrivée de centaines de résidants dans le quartier pourra contribuer au dynamisme commercial du quartier Saint-Roch. Globalement une offre commerciale sur le site est bien perçue, mais il y a aussi une crainte de nuire aux commerces et à la vitalité de la rue Saint-Joseph-Est. Une épicerie à faible coût est un ajout intéressant au quartier selon certains, mais elle pourrait générer de la circulation automobile selon d'autres.

ENGAGEMENT DU REQUÉRANT

Les participants de Saint-Roch ont souligné la démarche entreprise par le requérant pour les rencontrer depuis une année et l'évolution du projet. Il y a cependant des craintes que certains engagements ne soient pas respectés, car ces derniers ne sont pas encadrés par les normes en urbanisme (par exemple, part de logements abordables ou avec l'OMHQ). Les cyniques y voient plutôt du greenwashing ou du clientélisme.

NUISANCES DIVERSES

Quelques personnes ont fait part de leurs préoccupations relativement aux corridors de vents au pied des immeubles et aux bruits des systèmes de climatisation.

Rétroaction de la participation active

Le requérant a modifié son projet entre octobre 2024 et avril 2025 en réponse à certaines suggestions :

- Bâtiment au coin Dorchester abaissé de 20 à 17 étages.
- Répartition de la superficie des étages retirés sur les deux autres bâtiments.
- Intention d'ajouter 20 logements subventionnés.
- Bonification du verdissement jusqu'à 30 % du total de l'îlot.
- Diminution du stationnement de 600 à 400 cases.
- Parc Caron en pleine terre (sans stationnement souterrain).
- Déplacement de l'épicerie pour animer la rue Saint-Vallier.
- Pôle logistique majoritairement intérieur.

Les modifications règlementaires proposées permettent de garantir la réalisation de certaines de ces modifications apportées au projet.

Synthèse des commentaires lors de la consultation publique en avril 2025

HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Tour de 17 étages et le paysage : De nombreux commentaires s'opposent à la construction d'une tour de 17 étages, arguant qu'elle dénaturerait le paysage urbain, bloquerait la vue sur les montagnes et la Haute-Ville. Les bâtiments imposants créeraient de l'ombre et des corridors de vent désagréables.

LOGEMENTS

Augmenter l'offre de logements : Certains soutiennent que la densification est nécessaire pour répondre à la crise du logement et revitaliser le quartier Saint-Roch.

Critiques sur l'abordabilité : Plusieurs intervenants estiment que les logements proposés ne sont pas réellement abordables pour les résidents de Saint-Roch et que le projet pourrait aggraver la gentrification du quartier.

Soutien aux logements subventionnés et sociaux : Certains commentaires appuient l'inclusion de logements subventionnés, mais demandent des garanties sur leur nombre et accessibilité. D'autres préfèreraient y voir de vrais logements sociaux hors marché.

RESPECT DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
Contrat avec la population : De nombreux commentaires soulignent l'importance préserver la trame urbaine de Saint-Roch en respectant le Programme particulier d'urbanisme (PPU) tiré d'une longue démarche de participation publique.

Rentabilité du projet : La nécessité des modifications au Programme particulier d'urbanisme pour la réalisation d'un projet sur le site n'a pas été démontrée. Certains proposent plutôt d'y réaliser un projet plus modeste.

DYNAMISME ÉCONOMIQUE
Revitalisation économique : Certains soutiennent que le projet pourrait dynamiser le quartier en attirant de nouveaux résidents et commerces, et en créant des emplois.

CONSULTATION ET DÉMOCRATIE
Critiques sur le processus de consultation : De nombreux commentaires expriment la déception face à la consultation publique, estimant que les voix des citoyens n'ont pas été suffisamment prises en compte, et que les décisions semblent déjà prises.

Appels à un référendum : Plusieurs intervenants demandent l'organisation d'un référendum pour permettre aux citoyens de se prononcer directement sur le projet.

ESPACES VERTS ET ENVIRONNEMENT
Insuffisance des espaces verts : Plusieurs intervenants souhaitent plus d'espaces verts alors que le quartier déjà très minéralisé.

Dépendance à l'automobile : Selon certains, les 400 cases de stationnement perpétuent la dépendance à l'automobile et n'encouragent pas les autres modes de transports.

Recommandation du conseil de quartier de Saint-Roch du 17 avril 2025

Le conseil de quartier de Saint-Roch a évalué par catégorie les modifications proposées dans le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12034Mc, 12073Mb, 12074Mb et 12076Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le Secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V. 542*.

Les administrateurs ont voté à la majorité contre la hauteur et le gabarit proposée à la zone 12087Mc (58 mètres / 17 étages).

Les administrateurs ont cependant voté à la majorité en faveur de la hauteur et du gabarit des zones 12073Mb et 12074Mb, du découpage des zones, de l'emplacement des usages commerciaux, de la répartition des aires vertes, des normes de stationnement, et du pourcentage de grands logements.

Finalement, les administrateurs ont voté à l'unanimité en faveur du retrait de l'usage C10 hébergement touristique pour la zone 12076Mb.

Le conseil de quartier souhaite également attirer l'attention des élus sur les 11 propositions tirées de l'atelier de discussion du 16 janvier 2025 à la fin du rapport.

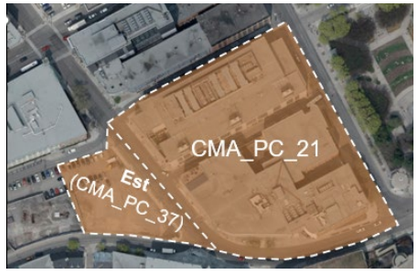
Rétroaction après la consultation publique

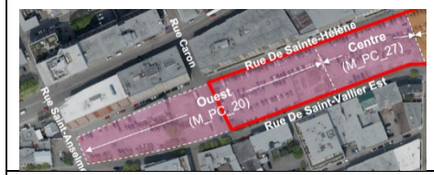
Les projets de règlements n'ont pas été modifiés avant d'être soumis au conseil municipal pour adoption. Une fiche de rétroaction en lien avec certaines dispositions réglementaires des projets de règlement R.V.Q. 3440 et R.C.A.1V.Q. 542 ayant suscité un volume considérable de commentaires se trouve **en annexe** du présent document.

Annexe : Rétroaction

RÉTROACTION AVANT ADOPTION AU RÈGLEMENT R.V.Q. 3440 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RELATIVEMENT AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR SUD DU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH ET AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 542 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 12034MC, 12073MB, 12074MB ET 12076MB AUX FINS DE SA CONCORDANCVE AU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME POUR LE SECTEUR SUD DU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH SUIVANT LA DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE TENUE SUR CES PROJETS EN AVRIL 2025

Le présent document vise à fournir une rétroaction circonstanciée sur certaines dispositions réglementaires proposées dans les règlements R.V.Q. 3440 et R.C.A.1V.Q. 542, lesquelles ont suscité un volume considérable de commentaires. Le rapport de participation publique relatif à ces projets de règlements constitue l'outil privilégié pour apprécier l'ensemble des avis exprimés.

Projets de règlements	Démarche de consultation	Réponse	Rétroaction
AIRE D'AFFECTATION VISÉE : CMA_PC_37 **ZONE VISÉE** : 12087Mc **DISPOSITIONS PROPOSÉES :** création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée de centre majeur d'activité CMA_PC_37 (zone 12087Mc) à l'extrémité est de l'îlot Dorchester, à même une partie de l'aire existante CMA_PC_21 (12034Mc). Cette nouvelle aire correspond à un territoire approximativement situé entre la rue De Sainte-Hélène au nord et la rue De Saint-Vallier Est au sud, depuis l'intersection de la rue Narcisse-Belleau et de la rue De Saint-Vallier Est à l'ouest jusqu'à la rue Dorchester à l'est. La hauteur maximale prescrite dans cette nouvelle aire est établie à 58 mètres pour un maximum de 17 étages. 	**Consultation en salle : Défavorable** • De nombreuses interventions indiquent une opposition à la hauteur proposée et soulignent l'importance du respect du cadre règlementaire en vigueur quant à la hauteur. **Consultations écrites : Défavorable** • De nombreux commentaires s'opposent à la construction d'une tour de 17 étages, en raison de son impact sur le paysage urbain, sur l'ensoleillement et en termes de vents. • La majorité des commentaires et mémoires (73,8 %) s'opposent à la hauteur proposée dans l'aire d'affectation CMA_PC_37, Il s'agit de l'un des principaux éléments d'opposition. • Quelques commentaires et mémoires soulignent que la hauteur proposée pour la pointe est de l'îlot Dorchester est adéquate pour le centre-ville. **Opinion CQ : Défavorable** • Les administrateurs ont voté à la majorité contre la hauteur proposée à la zone 12087Mc (58 mètres / 17 étages).	• La modification réglementaire proposée prévoit de circonscrire l'endroit où une hauteur de 17 étages est permise à une seule partie du projet qui est le bâtiment longeant la rue Dorchester. • Certains milieux urbains centraux, bien desservis par les réseaux de mobilité durable et active, dotés de multiples services et à proximité de pôle d'emplois, se prêtent à une densification du développement, en particulier aux abords des grandes artères urbaines. • Les modifications proposées prévoient une révision des critères de design associés à l'îlot Dorchester à titre de secteur prioritaire de développement. Notamment, un critère prévoit que le volume du bâtiment, dans l'aire CMA_PC_37 (zone 12087Mc), serait modulé de sorte qu'il soit de forme élancée pour limiter son impact visuel et assurer une intégration harmonieuse dans le paysage. • En somme, le cadre règlementaire proposé permet d'accroître significativement l'offre résidentielle et la diversité des clientèles pour dynamiser le quartier. Ces enjeux étaient déjà prioritaires lors de l'élaboration du PPU en 2017.	• Le cadre réglementaire proposé prévoit une disposition particulière au calcul de la hauteur qui tient compte du fait que le terrain est en pente. Ainsi, la hauteur maximale prescrite en mètre se calcule à partir de la rue De Saint-Vallier Est et devrait normalement permettre l'équivalent d'un étage de plus du côté de la rue De Sainte-Hélène, sous réserve que le coin du bâtiment soit tronqué de sorte que le dernier étage ne soit pas perceptible de cette rue. Cependant, cette disposition particulière ne s'applique pas lorsqu'une hauteur en étage est prescrite. • Lors de la consultation publique du 11 avril 2025, la Ville a énoncé envisager des modifications afin d'amener des précisions sur la méthode de calcul de la hauteur en étage. L'intention était d'offrir une souplesse équivalente pour le calcul de la hauteur en étage à la disposition prévue au cadre règlementaire pour le calcul de la hauteur en mètre sur terrain en pente. • **En considérant les réactions défavorables à la hauteur proposée, aucune modification n'est apportée au cadre règlementaire quant au calcul de la hauteur en étage. Ainsi, l'entrée en vigueur du cadre règlementaire permettra l'implantation d'une construction d'au maximum 17 étages du côté de la rue De Sainte-Hélène et de 16 étages du côté de la rue De Saint-Vallier Est.**

Projets de règlements	Démarche de consultation	Réponse	Rétroaction
AIRES D'AFFECTATION VISÉES : M_PC_20 ET M_PC_27 **ZONES VISÉES** : 12 073 Mb et 12 074 Mb **DISPOSITIONS PROPOSÉES :** La hauteur maximale prescrite dans l'aire d'affectation M_PC_20 (zone 12 073 Mb) est établie à 25 mètres pour un maximum de 7 étages. La hauteur maximale prescrite dans l'aire d'affectation M_PC_ 27 (12 074 Mb) est établie à 33 mètres pour un maximum de 10 étages. 	**Consultation en salle : Défavorable** • Plusieurs interventions témoignent d'un souhait de maintenir le cadre règlementaire actuel relativement aux hauteurs. **Consultations écrites : Défavorable** • Plusieurs commentaires et mémoires soulignent que les hauteurs proposées ne sont pas à échelle humaine ou sont incompatibles avec les bâtiments résidentiels de l'îlot des tanneurs. **Opinion conseil de quartier : Favorable** • Les administrateurs ont voté à la majorité pour les hauteurs proposées dans les zones 12 073 Mb (25 mètres / 7 étages) et 12 074 Mb (33 mètres / 10 étages).	• L'îlot Dorchester se trouve dans une aire prioritaire de densification du PPU, ainsi y proposer un projet de plus forte densité demeure cohérent avec la planification. • Des mesures normatives sont proposées pour maintenir des composantes bâties à l'échelle humaine le long des rues De Saint-Vallier Est et De Sainte-Hélène De ce fait, des parties de bâtiment attenante à la rue ne peuvent pas excéder 4 étages et les étages suivants sont en retrait.	• Globalement, plusieurs avis indiquent un souhait de maintien du cadre règlementaire existant. Cependant, la majorité des avis défavorables soulignent plus spécifiquement une opposition à la proposition de hauteur pour l'aire est de l'îlot CMA_PC_37 (zone 12087Mc) qui est de 17 étages. • Peu de commentaires portent précisément sur les hauteurs proposées **dans les aires M_PC_20 (zone 12 073 Mb) et M_PC_ 27 (12 074 Mb) ce qui semble indiquer une bonne acceptation de cette proposition. Ainsi, aucune modification n'est apportée à ces propos**
AIRES D'AFFECTATION VISÉES : M_PC_20, M_PC_27 ET CMA_PC_37 **ZONES VISÉES** : 12 073 Mb, 12 074 Mb et 12087Mc **DISPOSITIONS PROPOSÉES :** Des reculs au-delà du 4e étage sont proposés afin d'assurer une base de projet à l'échelle du bâti existant. Les propositions de reculs sont différentes selon les aires d'affectation, mais varient entre 3 et 5 mètres pour l'alignement du mur au-delà du 4e étage attenant directement aux rues De Saint-Vallier Est, De Sainte-Hélène et Saint-Anselme.	**Consultation en salle : Favorable** • Des doutes subsistent quant à l'effet réel de cette mesure sur la perception de la hauteur du projet. Cependant, peu d'opposition est exprimée strictement en lien avec ces propositions. **Consultations écrites : Favorable** • Des doutes subsistent quant à l'effet réel de cette mesure sur la perception de la hauteur du projet. Cependant, peu d'opposition est formellement exprimée en lien avec ces propositions.	• L'îlot Dorchester compose un secteur prioritaire de développement et d'aménagement du PPU et se trouve aussi dans une aire prioritaire de densification identifiée dans la stratégie d'aménagement touchant au cadre bâti. Ainsi, le fait d'y proposer un projet de plus forte densité reste cohérent avec la planification, les reculs permettent de maintenir une frange du projet à l'échelle du bâti existant et d'assurer une cohérence avec le milieu construit existant.	• Globalement, les avis demeurent généralement favorables aux reculs proposés • De plus, la Ville considère les reculs essentiels pour minimiser la perception des étages supérieurs depuis la rue et pour optimiser la relation avec les bâtiments attenants existants. • **Ainsi, malgré une demande d'assouplissement du promoteur sur le recul proposé du côté Saint-Vallier Est M_PC_20 (zone 12 073 Mb), aucune modification n'est apportée aux propositions de recul.**

Projets de règlements	Démarche de consultation	Réponse	Rétroaction
	• Un mémoire a été déposé par le promoteur du projet de l'Îlot Dorchester afin que le recul de 5 mètres proposé dans l'aire M_PC_20 (zone 12 073 Mb) au-delà du 4e étage pour l'alignement d'un mur attenant directement à la rue De Saint-Vallier Est soit revu à 3 mètres. **Opinion conseil de quartier : Favorable** • Les administrateurs ne se sont pas prononcés spécifiquement sur ces dispositions proposées. Ces derniers se sont prononcés sur les hauteurs et reculs de manière conjointe. Cependant, les reculs proposés au-delà du 4e étage ne semblaient pas reliés aux avis favorables ou défavorables exprimés.		

Projets de règlements	Démarche de consultation	Réponse	Rétroaction
AIRES D'AFFECTATION VISÉES : M_PC_20, M_PC_27 ET CMA_PC_37 **ZONES VISÉES** : 12 073 Mb, 12 074 Mb et 12087Mc **DISPOSITIONS PROPOSÉES :** Un minimum de 20 % de grands logements de 2 chambres ou plus (ou 85 m² ou plus) est exigé à l'intérieur des projets. 	**Consultation en salle : Favorable** • Les commentaires décriaient le grand nombre de logements de petite taille et demandaient plus de logements pour les familles. • Plusieurs interventions soulignent que le projet devrait comprendre des logements abordables ou sociaux. **Consultations écrites : Favorable** • Plusieurs commentaires et mémoires soulignent que le projet devrait comprendre des logements abordables ou sociaux. **Opinion conseil de quartier : Favorable** • Les administrateurs ont voté à la majorité pour l'ajout de l'exigence d'aménagement d'un minimum de 20 % de grands logements.	• La Ville privilégie une approche incitative plutôt que coercitive pour favoriser la mixité dans les projets privés. C'est pour cette raison que la Ville n'a jamais instauré un zonage d'inclusion qui, par ailleurs, n'a pas obtenu les résultats escomptés là où il a été utilisé. • La Ville compte répondre aux besoins par diverses interventions à l'échelle du quartier. • Le quartier Saint-Roch possède déjà le ratio le plus élevé de logements sociaux par rapport au nombre total de logements locatifs (49 %), et ce, pour toute la ville de Québec. • Cela dit, comme les besoins demeurent importants dans ce quartier, la Ville continue de contribuer à la réalisation de plusieurs projets de logements sociaux. • Plusieurs projets ont été réalisés récemment et plusieurs sont en chantier, notamment le Zénith (108 logements), PECH-Bifrost (50 logements), La Bouée St-François (84 logements) et l'Hôte Dauphine (27 logements). Au total, ce sont 269 unités qui sont en chantier.	• **Globalement, les avis demeurent généralement favorables à cette disposition, ainsi aucune modification n'est apportée quant à cet objet**.