REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DORCHESTER

Activité de participation publique

Atelier de discussion entre citoyens du quartier Saint-Roch (initiative du conseil de quartier de Saint-Roch)

Date et heure
Jeudi 16 janvier 2025 à 19 h

Lieu
YMCA Saint-Roch, 500 rue du Pont, local RC-14

Nombre de participants :
90 personnes divisées en 8 équipes

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Roch

- Thomas Brady, Trésorier
- Simon Gauthier
- Alexia Oman, Présidente
- Jérémie Roques, Secrétaire
- Robert Rousse
- Robert Jardine
- Odette Lavoie
- Kendra Bédard

Conseiller municipal

- Pierre-Luc Lachance, district Saint-Roch – Saint-Sauveur

Personnes-ressources

- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Mise en contexte

L'îlot Dorchester est un site névralgique en plein cœur du centre-ville autour duquel des milliers de citoyens circulent chaque jour. D'après la présentation d'octobre 2024, le requérant souhaite requalifier le site en y construisant un complexe mixte (résidentiel et commercial) composé d'environ 390 logements, d'un hôtel d'approximativement 175 chambres, de commerces au rez-de-chaussée ainsi que d'un stationnement souterrain de plus de 500 cases. L'édifice aurait une base de six étages, avec des gradations des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 étages. Dans sa forme actuelle, le projet prévoit également la création d'espaces verts et de placettes publiques ainsi que la conservation de percées visuelles.

Le requérant a rencontré, à sa propre initiative, le voisinage au cours des derniers mois. L'activité du 23 octobre 2024 était la première activité organisée par la Ville de Québec pour la requalification de l'îlot Dorchester qui est inclus dans la zone du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch. L'îlot est également sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Il s'agissait d'une activité de participation publique en amont d'éventuelles modifications.

Les activités organisées par la Ville de Québec en octobre 2024 ne permettaient cependant pas aux citoyens d'échanger entre eux au sujet du projet. Le conseil de quartier de Saint-Roch a donc accepté de tenir un atelier de discussion à la suite de plusieurs demandes citoyennes.

Secteur d'intervention

L'îlot Dorchester, délimité par les rues De Sainte-Hélène, De Saint-Vallier Est, Dorchester et Caron, est un site névralgique en plein cœur du centre-ville autour duquel des milliers de citoyens circulent chaque jour.

Communications

L'activité a été initialement annoncée sur Facebook et à la liste des abonnés du conseil de quartier de Saint-Roch. Différents regroupements citoyens en ont aussi fait la promotion.

Objectif de l'atelier de discussion

Le CQSR souhaite fournir un espace où les citoyens pourront discuter de sujets spécifiques associés au projet et du PPU dans l'optique de développer l'opinion du conseil de quartier en amont du processus de modification règlementaire.

Documentation

Même si le projet a pu évoluer au courant des derniers mois, l'atelier du 16 janvier 2025 s'est tenu en fonction des informations d'octobre 2024 :
https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=781

Déroulement de l'atelier de discussion

Le conseil de quartier a fait lui-même une synthèse des informations présentées le 23 octobre 2024 et des résultats de la consultation publique. Cette synthèse a permis d'élaborer 12 positions préliminaires à développer dans le cadre de l'atelier de discussion.

Chaque administrateur du conseil de quartier a traité d'une thématique et visité 3 des 8 tables. Ainsi, chaque participant a pu s'exprimer sur au moins trois thématiques. À la fin de l'atelier, chaque administrateur a fait un court compte rendu des points soulevés lors des discussions.

Des affiches avec chacune des positions préliminaires et des *Post-its* étaient aussi disponibles pour les participants qui n'avaient pas une place autour des tables ou qui ne voulaient pas prendre la parole.

THÈMES ET PROPOSITIONS PRÉLIMINAIRES À DISCUTER

Thème 1 : Hauteur

Proposition 1 : Corridors de vents

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite la réduction de corridors de vent dans le quartier. Le conseil de quartier Saint-Roch demande que le promoteur évalue l'impact du projet sur la direction et l'intensité des vents dans le quartier.

Proposition 2 : Évaluation des impacts visuels et patrimoniaux

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite que des simulations visuelles complètes soient réalisées pour analyser l'impact des bâtiments sur les percées visuelles, les panoramas urbains et les édifices patrimoniaux environnants.

Thème 2 : Logements

Proposition 3 : Inclusion de logements sociaux et abordables

Le conseil de quartier Saint-Roch recommande que le projet maximise le pourcentage de logements sociaux, abordables et accessibles, avec des engagements garantissant leur disponibilité à long terme. Les logements doivent répondre aux besoins des familles, des personnes seules et des populations vulnérables.

Thème 3 : Verdissement

Proposition 4 : Priorisation du verdissement au sol

Le conseil de quartier Saint-Roch suggère que le projet prévoit des espaces verts en pleine terre accessibles au public afin de respecter les objectifs environnementaux et sociaux de la Ville de Québec. Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite que le projet respecte le pourcentage d'aire verte au sol exigé par le PPU.

Proposition 5 : Murs végétaux et gestion des eaux pluviales

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite que le projet assure le déploiement et le maintien dans la durée de murs végétaux et d'aménagements permettant la gestion durable des eaux pluviales.

Proposition 6 : Toitures vertes intensives

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite une utilisation plus élevée de toitures vertes intensives que de toitures végétalisées, sans remplacer les aires vertes au sol.

Thème 4 : Mobilité durable et stationnements

Proposition 7 : Encouragement à la mobilité durable

Le conseil de quartier Saint-Roch recommande une réduction maximale du nombre de cases de stationnement prévues dans le projet et que celui-ci favorise une multiplicité des usages de chacune des cases, l'utilisation des transports en commun, de l'autopartage et la mobilité active. Le projet devrait être exemplaire en matière de mobilité durable.

Thème 5 : Dynamisme commercial et patrimoine

Proposition 8 : Commerces au rez-de-chaussée

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite l'adoption de la dérogation demandée par le promoteur lié à l'ajout de commerces au rez-de-chaussée de la rue Saint-Vallier Est.

Proposition 9 : Soutien au dynamisme commercial

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite que le projet inclue des espaces commerciaux qui complètent l'offre existante sans nuire à la vitalité de la rue Saint-Joseph-Est.

Thème 6 : Gestion des nuisances et intégration culturelle

Proposition 10 : Gestion des nuisances lors des travaux de construction

Le conseil de quartier Saint-Roch recommande que le projet inclue des mesures pour limiter les perturbations pendant la période de construction avec une planification claire des travaux communiquée.

Proposition 11 : Intégration culturelle et communautaire

Le conseil de quartier Saint-Roch supporte l'intégration d'espaces communautaires, culturels et publics pour renforcer le sentiment d'appartenance et la cohésion sociale dans le quartier.

Proposition 12 : Engagement clair du promoteur

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite que les engagements pris par le promoteur, notamment en matière de verdissement, de logement accessible, logement abordable et de mixité sociale, soient communiqués et formalisés afin d'assurer leur mise en œuvre pérenne et fidèle au projet proposé.

ÉLÉMENTS MENTIONNÉS AUX TABLES ET REPRIS EN PLÉNIÈRE*

Thème 1 : Hauteur

- Revoir la hauteur à la baisse.
- Garder une transition dans les hauteurs des bâtiments et l'environnement urbain.
- Attention aux bruits des climatiseurs, du vent, et de la circulation.
- Grande hauteur = fondations plus creuses et travaux plus longs (plus de places de stationnement?).
- Doute quant au nombre de cases de stationnement nécessaires.
- Déterminer un vent maximal pour assurer le confort de tous les liens piétonniers.
- De petits changements peuvent couper le vent, mais les intégrer au design (pas les ajouter après).
- Études en soufflerie pour les vents.
- Études d'ensoleillement.
- Études de l'impact visuel et du panorama.
- Études indépendantes.
- Rendre publiques les études.
- Percées visuelles ne sont pas un droit.
- Certaines personnes sont simplement contre tout projet en hauteur ou changement au PPU.

Thème 2 : Logements

- Mixité de logements, dont maisons de ville et grands logements.
- Logements et milieu de vie adaptés aux familles.
- Rachat d'une partie du terrain ou bâtiment pour y faire du vrai logement social.
- Avoir un % de logements sociaux, exemple 20 %.
- Pérennité des logements sociaux ou abordables.
- Besoin de maison de chambres dans le quartier.

Thème 3 : Verdissement

- Obtenir des garanties de verdissement.
- Respecter le PPU actuel (% aire verte).
- Prioriser le verdissement au sol et en pleine terre.
- Verdissement possible en toiture ou aux murs, mais en « bonus » pas un remplacement.
- Choix d'essences d'arbres pour augmenter la canopée.
- Choix d'essences d'arbres et d'espaces pour la durabilité des arbres.
- Verdissement le long de rues et lieux de passage.
- Si en toiture, utiliser les toitures vertes intensives et bien entretenues.
- Aire verte à la grandeur et pas juste sur un côté (pas clair).
- Gestion des eaux pluviales sur le site.
- Avoir un « parc attractif » secteur tanneurs.
- Proposer un projet ambitieux et novateur à la lutte aux îlots de chaleur.

Thème 4 : Mobilité durable et stationnement

- Revoir le nombre de cases de stationnement (à la baisse).
- Garder stationnement accessible lors des opérations déneigement.
- Pourquoi proposer leurs propres services de voitures partagées au lieu d'utiliser Communauto?
- Chercher une clientèle sans voiture pour les résidants.
- Améliorer l'arrêt de bus du RTC et le confort des utilisateurs.

Thème 5 : Dynamisme commercial et patrimoine

- En accord avec des commerces au rez-de-chaussée sur Saint-Vallier.
- Questionnement sur l'étage accessoire? Commerce au 3e étage sur De Sainte-Hélène?
- Études de circulation pour les accès et visiteurs des commerces.
- Étude de marché claire pour savoir les commerces anticipés dans l'îlot.
- Ne pas nuire à Saint-Joseph Est, être complémentaire et non en concurrence.
- Épicerie grande surface, majorité en accord.
- Marché public ou épicerie communautaire.
- Doute sur la nécessité de l'hôtel.

Thème 6 : Gestion des nuisances et intégration culturelle

- Souligner la proactivité de Trudel.
- Attention aux travailleurs du quartier et aux gens en télétravail lors de la construction.
- Dédommager les commerces lors de la construction.
- Attention aux détours et à la circulation lors du chantier.
- Respect des heures de chantier.
- Suivi serré du chantier par Ville de Québec.
- Espaces gérés publiquement.
- Accessibilité universelle.
- Engagements dans le développement durable.
- Ville doit assurer que le promoteur respecte ses engagements.

Les éléments listés ne sont pas classés en ordre d'importance

PROCHAINE ÉTAPE

Analyse des résultats des discussions et des affiches, pour extraire les préoccupations et attentes principales des gens du quartier Saint Roch;

Mise à jour des résolutions et de leurs considérants;

Adoption lors d'une prochaine assemblée du conseil de quartier Saint-Roch (peut-être pas en janvier, considérant le travail nécessaire).

Poursuite de l'implication du conseil de quartier de Saint-Roch dans le processus officiel municipal ou des démarches du promoteur.

Réalisation du rapport

Date

Vendredi 17 janvier 2025

Réalisé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications, Ville de Québec