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

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation hybride

Date et heure

Jeudi 10 avril 2025, à 19 h

Lieu

ENAP, 555 boulevard Charest Est (amphithéâtre), diffusion en direct avec Teams

Déroulement de l'activité

1. Accueil, présentation des personnes-ressources et du déroulement;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation;
3. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
4. Présentation du requérant;
5. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
8. Période de questions et commentaires du public;
9. Levée de l'assemblée.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

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 quartier Saint-Roch.

Description du projet et principales modifications règlementaires

- 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.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=781

Participation

Membres du conseil municipal

- **Marie-Pierre Boucher,** membre du comité exécutif responsable de l'aménagement du territoire et de l'habitation
- **Mélissa Coulombe-Leduc**, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine
- **Pierre-Luc Lachance**, conseiller municipal du district de Saint-Roch–Saint-Sauveur

Personnes-ressources de la Ville

- **Diane Collin,** chef d'équipe, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Catherine Perron,** conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- **Daniel Leclerc** (en salle) et **Dave Gagnon-Pelletier** (en ligne), conseillers en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personne-ressource pour le requérant

- **David Chabot**, directeur du bureau du président, Trudel

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 200 personnes en salle et 132 en ligne.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 – Saint-Roch :** Membre du C.A. du conseil de quartier de Saint-Roch durant les années d'élaboration du PPU, il considère que la Ville n'a pas relu son propre PPU avant d'aller de l'avant avec ce projet. Selon lui, les fondements et la vision du PPU de 2017 ne sont pas conformes avec le projet proposé. Il cite en exemple deux enjeux de la densification incompatibles avec le projet : Enjeu 15 *Le défi de la densification dans Saint-Roch repose sur la manière de conjuguer la consolidation du milieu bâti existant avec les composantes identitaires du quartier. Il passe également par un effort de transition entre constructions de densités différentes, la prise en compte de l'impact des nouvelles constructions sur celles existantes et sur la qualité de l'expérience vécue par les usagers de la rue*. Et l'enjeu 18, *La répartition des immeubles de plus grande hauteur devra s'effectuer en tenant compte des caractéristiques d'ensemble du milieu et des effets sur le domaine public. Une attention doit être portée à l'impact sur les perspectives visuelles d'intérêt*. De passer de 20 à 17 étages, alors que le maximum est de 10 étages n'est pas un compromis.
  De plus, il a un malaise en entendant le maire dire que le projet est accepté alors que la consultation publique n'est pas finie. Il espère que la présente consultation permettra de revoir le projet. Après tout, d'autres constructions récentes ont été réalisées dans le respect du PPU.

  Réponse de la Ville : *Le PPU doit rester flexible et le projet répond à d'autres orientations du PPU. La transition du cadre bâti est prévue dans le projet avec la frange de 5 mètres le long de Saint-Vallier après le 4e étage.*

- **Intervention 2 – Saint-Jean-Baptiste :** Membre de la coalition Dorchester, elle est déçue et choquée de voir que le projet semble « canné » et impossible à changer. Le maire n'aurait pas dû donner son aval à un projet surdimensionné et qui n'est pas socialement acceptable. Si le maire se sent déçu et trahi par les décisions du gouvernement provincial, elle se sent trahie et impuissante par la décision de la Ville. Elle relate la perte récente de deux personnes proches, qui l'a fait réaliser l'importance du bien fait à sa communauté et non la richesse. Le promoteur peut revoir son projet pour en faire un à échelle humaine et socialement acceptable. Elle cite en exemple un projet illustré par Marc Boutin lors de l'élaboration du PPU.

  Réponse de la Ville : *Le projet de règlement doit représenter le projet proposé, mais il est encore possible d'apporter des changements au projet et au règlement à ce moment du processus. La démarche de l'automne dernier a déjà apporté plusieurs changements sur le gabarit du projet et le verdissement. On continue à vous écouter dans le cadre de ce processus. Le projet répond à aussi des besoins plus larges pour l'ensemble de la ville, et la décision des élus doit considérer le collectif au sens large.*

  Réponse du requérant : *Vous avez droit à votre opinion sur le bâtiment. L'implication de Trudel dans la philanthropie est sincère et de longue date auprès de plusieurs organismes.*

- **Intervention 3 – Saint-Roch :** Membre du conseil d'établissement de l'école des Berges dans le quartier Saint-Roch. L'école des Berges a besoin de 8 roulottes en

raison du manque de locaux et du manque d'investissement du gouvernement. Veut-on vraiment plus de personnes au centre-ville, si on n'est même pas en mesure d'accueillir les enfants à l'école. On dit vouloir plus de logements, mais il y a quand même 146 Airbnb de recensés près de chez elle.
À titre de citoyenne, elle a des inquiétudes pour la démocratie avec l'augmentation des décisions arbitraires par décret. Le PPU se veut rassurant pour la population ; elle réside près de Olymbec (bâtiment sur la rue Prince-Édouard), et elle ne voudrait pas y voir s'élever un immeuble de 18 étages avec l'appui du maire. Elle a l'impression que le quartier se négocie derrière des portes closes avec les promoteurs au lieu d'être un exercice démocratique.

Réponse de la Ville : *Les élus considèrent les citoyens, mais aussi les enfants et futurs citoyens dans leur prise de décision. Il faut peser le pour et le contre, les divers besoins. Jamais on ne prend des décisions unanimes ou faciles. Concernant les écoles, il y a des besoins partout et on ne peut pas cesser de construire des logements pour cette raison. On fait des représentations auprès du gouvernement pour qu'ils investissent dans nos écoles.*

- **Intervention 4 – Saint-Jean-Baptiste :** Le gros problème du projet est sa tour de 17 étages et son hôtel. Si on retire 7 étages pour revenir aux 10 étages du PPU, ça correspond à 70 logements en moins.
  Il dépose une pétition qui demande le respect du PPU. Elle compte 1493 signataires, et elle continue.

  Réponse de la Ville : *Merci de nous avoir déposé cette pétition dans le cadre de la consultation publique en cours. Il s'agit du bon moment et de la bonne tribune pour le faire.*
  Réponse du requérant : *Il s'agit d'un projet d'ensemble avec une épicerie, on ne peut pas simplement retirer X logements/étages.*

- **Intervention 5 - Saint-Jean-Baptiste :** Bravo pour la présentation, on y est presque en retirant la tour, les étages, et du stationnement. Le requérant connaissait les conditions à l'achat du terrain, mais comme on dit « un gars s'essaye ». Le requérant a rencontré les gens de Saint-Roch pour adapter son projet, mais finalement il dit avoir besoin d'une tour et d'un hôtel. Mais les citoyens ne sont pas à vendre et n'aiment pas se faire berner avec de fausses vérités sur le logement social ou l'intégration de son projet.
  À la mi-janvier le processus de consultation était soi-disant à son début ; mais en février le maire a donné son OK au projet de 17 étages. Maintenant, le 10 avril, nous sommes consultés sur une modification au PPU sans possibilité de référendum. « C'est très peu, et très tard ». On ne veut pas de changement au PPU, « un gars s'essaye » et peut tenter de séduire de toutes les manières ; mais ce n'est pas qu'un « gars fait des avances avec insistance » qu'on ne peut pas lui dire non.

- **Intervention 6 - Saint-Roch :** Il considère que la modification de zonage aura lieu de toute façon, ce soir c'est plus de l'information et du défoulement. Il a donc des questions techniques sur le projet. **Q)** Quelle est la durée du chantier : **R)** 3 ans. **Q)** Est-ce qu'il y aura du dynamitage. **R)** Le roc est friable et le stationnement sera moins

creux, donc pour l'instant on n'aura pas besoin de dynamitage. **Q)** Trudel dit avoir besoin d'un hôtel pour rentabiliser le projet, mais un autre promoteur sur la rue du Pont dit que l'hôtellerie est risquée. Est-ce que la Ville peut nous dire il y a combien d'hôtels de 15 chambres et plus dans le quartier? **R)** On n'a pas l'information sous la main. **Q)** Quel sera l'impact du projet sur la circulation locale? **Q)** En quoi le projet vient dynamiser la rue Saint-Joseph? **R)** La vocation commerciale était déjà prévue au PPU pour le site. Le principal souci pour la rue Saint-Joseph est une perte d'achalandage et le projet peut contribuer à augmenter le nombre de résidants, de travailleurs et de touristes dans le quartier.

- **Intervention 7 – quartiers centraux :** Elle se questionne sur la hauteur demandée et la rentabilité du projet alors que d'autres immeubles ont été construits sans assouplissement. « on demande de modifier le PPU pour construire des logements hors de prix, car il faut construire deux étages de stationnements souterrains, afin d'avoir des fondations assez solides pour une tour qu'on ne veut pas, pour un hôtel de plus dont on n'a pas besoin, et pour un stationnement bien trop gros pour le quartier. » Ce n'est pas logique comme argumentaire. Retirez la tour, respectez le PPU, n'en faites pas un précédent. Donc pour un îlot Dorchester à taille humaine, plus vert, pour tous, pour la mobilité active.

- **Intervention 8 – Saint-Sauveur :** Artiste dans le quartier Saint-Roch, elle n'est pas satisfaite des raisons avancées pour justifier le non-respect du gabarit prévu au PPU. Il y a une crise du logement, mais est-ce qu'un seul site doit en recevoir autant? Elle a l'impression qu'on est rassemblé pour discuter d'un projet et de s'adapter en fonction de la rentabilité d'une entreprise privée. En octobre dernier, le projet n'était pas rentable sans la tour de 20 étages, elle a maintenant 17 étages. Elle salue d'ailleurs les changements apportés depuis l'automne. En quoi le projet ne peut-il pas diminuer encore?

  Réponse du requérant : *Le projet a le même nombre d'unités qu'en octobre. C'est l'équivalent des trois étages qui a été réparti sur les divers bâtiments.*

- **Intervention 9 :** Il apprécie qu'on n'ait pas utilisé l'expression logement social dans la présentation pour décrire le projet. Pourquoi est-ce qu'on a fait miroiter du logement social l'automne dernier? Il est encore question de supplément du loyer, mais qu'est-ce que ça vaut à long terme. De plus, le requérant a plusieurs projets immobiliers, est-ce que la rentabilité de chacun est nécessaire pour leur réalisation?

  Réponse de la Ville : *On reconnait qu'il y a une confusion entre le logement social, abordable et d'autres programmes. La société d'habitation du Québec reconnait le supplément au loyer comme du logement social, alors que la Ville ne le fait plus après s'être concertée avec divers partenaires. Quant à l'abordabilité évoquée ce soir, c'est selon l'APH Sélect, un programme de la SCHL qui offre des assouplissements hypothécaires en échange de réduction du coût du loyer.*

- **Intervention 10 – Saint-Roch :** Elle apprécie un quartier Saint-Roch à échelle humaine au quotidien. Elle est témoin de la crise de l'abordabilité des logements et de vies

brisées par les hausses de loyers. Elle est d'avis que c'est plutôt 33 % des logements du quartier Saint-Roch qui sont sociaux. Elle est soucieuse de la hausse des nouveaux logements dédiés au Airbnb (Cobalt, Caïman) qui font chuter le ratio de logements sociaux dans le quartier. Les efforts en construction de logements sociaux dans le quartier devraient être considérablement plus grands pour faire face à la crise de l'abordabilité du logement.

Réponse de la Ville : *C'est vrai qu'il faut continuer à construire des logements sociaux et chercher à maintenir le ratio. Quand on disait 900 logements sociaux et abordables mis en chantier en 2024, c'était 700 unités qui répondaient à la définition du logement social. On a aussi une réserve foncière et achetons plusieurs terrains pour y développer du logement social, comme l'îlot Saint-Vincent-de-Paul. Cependant, c'est la croix et la bannière pour obtenir du financement. La Ville en fait le maximum et les coûts ont beaucoup augmenté. La Ville et le milieu communautaire ne peuvent être les seuls à faire des logements avec de faibles loyers.*

- **Intervention 11 – Saint-Roch :** Il a de la difficulté avec les opposants qui s'expriment au nom de la population car il est personnellement en faveur du projet et de la requalification de l'îlot Dorchester. La tour Fresk ne le gêne et une future tour ne le gênera pas non plus. Avec l'incertitude économique en ce moment, on ne peut pas snober les investissements d'un promoteur privé avec un projet qui amènera des gens au centre-ville qui en a bien besoin. De plus, une épicerie moins chère aidera ceux qui n'ont pas les moyens d'aller faire leur épicerie hors du quartier pour économiser.
  C'est bien beau l'îlot Saint-Vincent-de-Paul acheté par la Ville pour du logement social, mais ça fait des années et il n'y a toujours rien de fait.

- **Intervention 12 - Centre-Ville :** Il espère que la consultation de ce soir sera un réel processus démocratique sur un projet qui affectera profondément un quartier. Ce n'est pas qu'une question de hauteur et de vue ; c'est une question de qualité de vie à échelle humaine et du respect de la démocratie municipale. Les changements proposés sont une technique de négociation et non un compromis avec la population. Les tours de l'hôtel Pur, du Watson et du Fresk n'ont pas redynamisé la rue Saint-Joseph, et les touristes de l'îlot Dorchester non plus. D'autres promoteurs réussissent à réaliser des projets de 4 ou 5 étages dans un contexte urbain dense.
  Si le promoteur n'arrive pas à élaborer un projet suffisamment rentable à ses yeux, ce n'est pas un problème pour la Ville ou les citoyens. Il n'est pas exagéré de demander de respecter les règles imposées à tous les propriétaires depuis 2017. Il ne faut pas céder à la panique. Le débat autour de ce projet rend un référendum, même consultatif, essentiel.

  Réponse de la Ville : *La Ville doit conjuguer une diversité de points de vue. Le processus a déjà permis d'améliorer le projet en augmentant le verdissement, en diminuant la hauteur de la tour, et éloignant les étages supérieurs sur Saint-Vallier. Le processus est démocratique, légal, et respecté. La loi détermine clairement ce qui est sujet à l'approbation référendaire et ce qui ne l'est pas. Nous sommes en consultation, nous notons vos propos, mais la décision revient aux élus. Au conseil*

de ville, une seule élue a voté contre le projet de modification ; l'ensemble des autres élus ont voté en faveur.

- **Intervention 13 – Vieux-Québec :** La discussion de ce soir porte sur les profits et la rentabilité des projets des promoteurs. La Ville a les ressources pour juger de la rentabilité des projets, un fonctionnaire lui a déjà dit. Donc sans dire la marge bénéficiaire du projet, est-ce que le projet peut être rentable en retirant 7 étages à la tour?

  Réponse de la Ville : *M. Lachance affirme qu'aucune simulation ou estimation des marges bénéficiaires ne lui a été présentée. Son rôle d'élu se limite aux règlements et à l'urbanisme.*

- **Intervention 14 – Saint-Roch :** Personne impliquée dans le quartier Saint-Roch et voisin de l'îlot Dorchester (roulement à billes), elle reconnait que le projet répond à un besoin d'investissement et d'amener des gens dans le quartier. Au roulement à billes, une majorité de personnes appuie le projet. Impliquée dans le BAPE, elle mentionne que les applaudissements ne sont pas tolérés en audience publique pour s'assurer que toutes les personnes puissent s'exprimer librement sans intimidation. Le processus est important, il faut s'exprimer, mais la décision revient aux élus.

- **Intervention 15 – Saint-Sacrement :** Elle a l'impression que les impacts sociaux ne sont pas considérés ni détaillés. Par exemple l'augmentation de la population ou la circulation. L'impact sur le paysage affecte la population et aussi les touristes. Pourtant la Ville est membre des villes du patrimoine mondial et le maire en est le président. Elle cite une partie de la mission de l'association : *Les effets combinés des crises climatiques, économiques et sociales exercent une pression considérable sur les environnements urbains, particulièrement vulnérables dans leurs dimensions historiques et patrimoniales. Face à l'ampleur des changements en cours, d'autres façons d'agir et de nouvelles pratiques urbaines doivent être envisagées.*
  La densification pourrait se réaliser de façon plus écoresponsable et innovante. Dommage que la crise climatique ne soit plus une préoccupation. Elle demande comment se prennent les décisions en lien avec le patrimoine.

  Réponse de la Ville : *La CUCQ est une instance indépendante qui formule des recommandations. Elle a juridiction dans l'ensemble des quartiers centraux. Elle considère toutes les facettes du projet en matière d'architecture. Des critères sont ajoutés pour encadrer les travaux de la commission. La commission peut intervenir sur les enjeux de l'ensoleillement et les vents.*

- **Intervention 16 – Saint-Roch :** Dans les réseaux sociaux, les conversions se sont poursuivies sur le projet depuis le 23 octobre 2024. Elle n'est pas d'accord avec l'approche stationnement de surface versus un immense immeuble et une tour. Pourtant, un autre projet pourrait voir le jour. Trudel a d'ailleurs présenté ainsi leurs options en mai 2024, car le stationnement est une opération rentable. Le projet ignore les immeubles de 3 ou 4 étages le long de Saint-Vallier. Le PPU de 2017 prévoyait déjà de densifier le site de l'îlot Dorchester, il n'est pas nécessaire d'y doubler la hauteur en

plus. Le PPU de 2017 prévoyait déjà la transition entre le boulevard Charest et la falaise avec des bâtiments à échelle humaine. Elle est déçue du processus de consultation de la Ville de Québec qui limitait au maximum les échanges avec les citoyens, alors que la Ville restait en communication avec le promoteur.

- **Intervention 17 – quartiers centraux :** De passer de 10 à 17 étages, c'est un changement de zonage majeur qui devrait permettre d'exiger un référendum. Il considère que la Ville utilise des technicalités pour l'éviter en modifiant le PPU et faisant un règlement de concordance. Il fait la lecture d'un extrait d'un jugement à la cour supérieure : *une municipalité ne saurait contourner les exigences de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme en matière d'approbation référendaire en utilisant de manière détournée son pouvoir de modifier son plan d'urbanisme; les dispositions de la Loi sur les Cités et Villes et de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme ne peuvent être ou devenir entre les mains de techniciens habiles des instruments pour réaliser indirectement ce qu'on ne peut réaliser directement et légalement. On peut avoir les meilleures intentions du monde pour modifier le patrimoine municipal, mais un tel procédé de passe-passe ne saurait être accepté par le Tribunal*.
  Le PPU est un travail de 2013 à 2017 auquel des centaines de personnes ont contribué; on peut donc juger que le PPU parle pour tout le monde. Le PPU se veut une planification qui offre une prévisibilité pour longtemps. On ne peut pas garder la confiance de citoyens si le PPU est modifié à la simple demande d'un promoteur.
  Il lit un extrait de la conclusion du PPU : *Tout nouveau projet déposé auprès des instances municipales dans ce secteur sera évalué en fonction des orientations et des principes d'interventions véhiculés par le Programme particulier d'urbanisme en ce qui a trait aux gabarits, aux usages, à l'aménagement, à l'architecture et au paysage*. Il cite également, *Préserver les perspectives visuelles d'intérêt lors des choix d'implantation des bâtiments; accorder une attention particulière aux toitures visibles depuis la haute-ville et au maintien de perspective visuelle d'intérêt sur le paysage nature et construit*.
  Jamais la Ville n'aurait dû procéder avec l'étude d'une telle demande du promoteur.
  Donc, la Ville doit respecter le milieu, respecter les gabarits, et respecter les paysages tels qu'engagés dans le PPU 2017.

  Réponse de la Ville : *Les affaires juridiques de la Ville de Québec se tiennent informées des jugements et s'assurer de respecter les processus conformément à la loi. L'absence d'approbation référendaire ne soustrait pas à la consultation publique et à la possibilité d'apporter des ajustements au projet de règlement.*

- **Intervention 18 :** L'architecture proposée est décevante et est une ombre épeurant au-dessus de la basse-ville. Cependant, le plus inquiétant est l'impression sur la démocratie et la perte de confiance des gens. On sent une perte des intérêts collectifs au profit des intérêts privés/particuliers. La mobilisation les dimanches à l'îlot Dorchester proposent quelque chose de beau et différent si on le fait collectivement.

- **Intervention 19 :** On veut tous préserver la vitalité de Saint-Roch et développer les friches urbaines. Il tente de garder l'esprit ouvert, mais le projet et les arguments ne l'ont pas convaincu. Le PPU a changé le rapport de force entre la Ville, les promoteurs

et les citoyens. C'est normal que le promoteur souhaite tirer un profit, et que la Ville souhaite élargir son assiette fiscale. Il trouve ridicule l'affirmation des professionnels que la transition des hauteurs est respectée dans le projet du stationnement Odéon et l'îlot Dorchester. Il se demande quel poids ont les citoyens en assemblée, face aux promoteurs derrière des portes closes.
Montréal a une règle comme quoi le promoteur doit offrir 20 % de logement social ou à un fonds s'il souhaite obtenir des assouplissements. Est-ce que la Ville tiendra une approbation référendaire et va-t-elle donner aux citoyens l'opportunité de trancher.

Réponse de la Ville : *Non.*

- **Intervention 20 – Vieux-Québec :** Le comité citoyen du Vieux-Québec est solidaire des citoyens de Saint-Roch qui sont préoccupés par le non-respect du PPU. On est aussi préoccupé par la perte de percées visuelles. Dernièrement l'hôtel du Capitol a bloqué la vue de la rue Sainte-Ursule sans possibilité de tenir un référendum. Même chose avec le Watson dans Saint-Roch. On peut voir les Laurentides à gauche ou à droite des bâtiments, mais on en perd un grand bloc. Le PPU était perçu comme une police d'assurance après plusieurs compromis, mais il n'en reste rien.
- **Intervention 21 :** Directeur de Villes et Régions Innovantes économie circulaire et cycle du carbone, il invite la Ville et le promoteur à considérer la construction d'édifices en bois pour faire face au réchauffement climatique. Il invite à calculer les gaz à effet de serre d'un projet en bois, contre ceux de béton et d'acier. Le bois de l'immeuble pourrait séquestrer autant sinon plus de gaz à effet de serre que les matériaux habituels.
  Alors qu'il travaillait à la Ville de Québec au développement économique, il assistait à des rencontres où la rentabilité des projets des promoteurs était évaluée par un collègue. La négociation était privée et la Ville pouvait défendre un projet si la rentabilité était effectivement menacée ou si un projet diminué est possible.
  Un projet écoresponsable est peut-être plus cher, mais une démarche pourrait être entreprise auprès d'autres paliers de gouvernement ou du Fonds vert.
- **Intervention 22 :** Directeur du Conseil régional de l'environnement et fondateur de l'organisme Vivre en ville. Il salue la qualité et le ton des interventions entendues ce soir. Le PPU Saint-Roch est un « des bons PPU », contrairement à ceux de Belvédère ou Sainte-Foy. Il faut revoir les règles d'urbanismes qui datent des années 50 et 60 alors qu'on priorisait la séparation des fonctions, la faible densité, et la dépendance à l'automobile.
  L'approche à la Ville est d'avoir des règles contraignantes et de forcer les promoteurs à négocier avec l'administration avant de procéder à des assouplissements. Cette approche génère les réactions de ce soir et la perte de confiance. Il souhaite que le futur plan d'urbanisme et de mobilité vienne changer l'approche.
  Reste que l'aménagement et l'urbanisme sont une responsabilité politique et c'est pour cela que c'est normal que les élus soient appelés à se prononcer sur des changements à la règlementation. Selon le conseil de l'environnement et Vivre en ville, on peut répondre à des besoins de logement avec des immeubles de 4 à 10 étages. Il n'est pas déraisonnable d'avoir une plus forte densité ou une tour dans un pôle urbain comme Saint-Roch. Le projet présenté a plusieurs avantages

comparés aux limites du PPU. Il est d'avis qu'un tel projet ne réduira pas la qualité de vie du quartier.

- **Intervention 23 – Saint-Sauveur :** Artiste militante, elle juge que le projet manque de vision. La Ville est prompte à changer les règlements pour le projet d'un promoteur qui veut développer des logements, mais la Ville tarde à mettre fin au Airbnb et récupérer des logements existants. Elle a un malaise avec le ton paternaliste et le chantage de la Ville et du promoteur quant à l'avenir du stationnement de surface ou de l'épicerie. Mais les logements seront-ils accessibles; elle réside dans Saint-Sauveur avec un appartement de 600 $ par mois, car sa propriétaire (merci Gaétane) n'abuse pas de ses locataires. « Malheureusement il n'y a pas beaucoup de Gaétane au Québec ».

  Réponse de la Ville : *Une précédente modification au PPU Saint-Roch était justement de protéger les logements des faubourgs pour empêcher leur conversion en résidence de tourisme. Une modification du PPU qui a été bien reçue.*

- **Intervention 24 – Saint-Jean-Baptiste :** Le même jour que le maire annonçait un compromis de 17 étages pour l'îlot Dorchester, le gouvernement du Québec faisait une annonce concernant le troisième lien à l'est. Le maire a alors répondu que les gens de Québec sont attachés à la beauté des perspectives visuelles que leur offre leur ville. Le gouvernement devra démontrer comme il va atténuer ce mastodonte qui viendra dans le paysage. Où est la cohérence et comment garder confiance. Le maire a aussi un problème de crédibilité à l'endroit du gouvernement du Québec. Aller de l'avant avec ce projet repose sur de l'arbitraire et manque de rigueur face au PPU. La CUCQ peut faire des recommandations, mais au fur et à mesure il y a de moins en moins d'ouverture et de percées. Quelles sont les balises.

  Réponse de la Ville : *Il y a un gabarit maitre de 33 mètres le long de Charest, le reste sont des insertions ponctuelles qui sont analysées une à une.*

- **Intervention 25 – Saint-Jean-Baptiste :** À son avis, on n'a pas assez parlé du cœur et de l'esprit de communauté qui est menacé par un tel projet démesuré.

Questions et commentaires déposés en ligne avec l'outil Q et R.

En raison de problèmes avec le système audiovisuel de l'amphithéâtre, il n'était pas possible d'entendre les interventions en ligne. De professionnels ont donc répondu par écrit aux questions déposées dans l'outil Q et R.

- **Intervention par écrit 1 - Saint-Roch :** habite dans les Ateliers du Roulement à billes au 330 Sainte-Hélène coin Dorchester. D'emblée, je souhaite dire que je suis favorable au projet. J'ai eu la chance de participer à plusieurs présentations du projet et je tiens à souligner que Trudel a fait un travail exceptionnel pour écouter et ajuster le projet en fonction des feedbacks reçues durant la dernière année. Concernant le PPU, je suis également en faveur de la modification des règlements au profit de réaliser ce projet dont le quartier a cruellement de besoin. Le seul point qui demeure problématique et où la Ville pourrait contribuer à solutionner, c'est au niveau de l'entrée et la sortie du

garage pour les automobiles. Présentement, elles se trouvent sur De Sainte-Hélène et en ajoutant toutes les cases de stationnements souterrains, je m'inquiète de la congestion que cela va occasionner sur le feu de circulation sur Charest à l'angle de Caron et De Ste-Hélène. Est-ce que la Ville pourrait réviser sa position pour reconsidère la possibilité de mettre l'entrée et la sortie du projet sur Saint-Vallier au lieu de Sainte-Hélène?

***Réponse de la Ville** : À ce stade, considérant les volumes de déplacements supplémentaires anticipés par le projet ainsi que les motifs et destinations des déplacements, il sera possible de gérer l'augmentation des déplacements à l'intersection Charest/Caron par un ajustement du fonctionnement du feu de circulation. Particulièrement en considérant la mise à sens unique de la rue Caron, ce qui simplifie beaucoup la gestion de l'intersection.*

- **Intervention par écrit 2 :** - Le PPU décrit clairement les limitations actuelles en termes de hauteur. Quels sont les éléments qui justifiaient ces limitations de hauteurs dans le PPU actuel? Pourquoi ces conclusions sont-elles considérées différentes maintenant ?

  ***Réponse de la Ville** : Aucun projet n'a pu être réalisé sur le site depuis 2017, soit l'année de l'entrée en vigueur du PPU, et ce, malgré un zonage un peu plus permissif. Le site comporte des contraintes majeures comme la présence de contaminants, d'archéologie et d'un dénivelé en plus de l'étroitesse du lot. Ces contraintes complexifient la réalisation du projet en plus d'entraîner d'importants coûts additionnels. Certains milieux urbains centraux, bien desservis par les réseaux de mobilité durable et active (trottoirs, vélos, transport en commun, autopartage), dotés de multiples services, et à proximité de pôles d'emploi, se prêtent avantageusement à une densification du développement, en particulier aux abords des grandes artères urbaines.*

- **Intervention par écrit 3 :** Quelles sont les différences entre l'épicerie sur Saint-Joseph et la nouvelle épicerie ?

  ***Réponse de la Ville** : Sur Saint-Joseph, il s'agit d'une épicerie de proximité alors que celle proposée dans le projet est une épicerie de volume*

- **Intervention par écrit 4 :** J'aimerais vous entendre sur le fait qu'il n'y a aucune limite d'augmentation de loyer pour les 5 premières années (la clause F je crois). Moi, ce que j'en comprends, c'est qu'il n'y aurait probablement plus aucun logement abordable après un an.

  ***Réponse de la Ville** : Les logements abordables proposés font partie d'un programme déterminant le coût du loyer.*

- **Intervention par écrit 5 :** La largeur globale de la rue De Sainte-Hélène est de 12,3 m. Quelle est la largeur de la rue De Saint-Vallier Est, compte tenu que c'est une rue commerciale, est-elle assez large?

  ***Réponse de la Ville** : La largeur approximative de la rue Saint-Vallier Est est entre 10 m et 11 m, ce qui est suffisant pour accueillir actuellement des trottoirs, des stationnements et la voie de circulation, ce qui est suffisant pour accueillir des*

aménagements adéquats et sécuritaires pour tous les modes de déplacements. Les deux mètres supplémentaires de la rue De Sainte-Hélène sont liés à la voie cyclable en direction ouest.

- **Intervention par écrit 6 - Saint-Roch :** Est-ce que le nombre des espaces de stationnements total inclut ceux de l'hôtel projeté?

  ***Réponse de la Ville** : Plus ou moins 430 cases de stationnement souterrain sont prévues dans le projet de construction. De ce nombre : ± 300 places seraient réservées aux logements; les quelque 130 autres places seraient réservées aux clients des commerces et de l'hôtel.*

- **Intervention par écrit 7 :** Le besoin était surtout de comprendre les stratégies/actions envisagées en lien avec les préoccupations telles que les corridors de vent et les bruits causés par les systèmes de climatisation. Il ne semblait pas y avoir d'explications sur des stratégies envisagées en lien avec ces préoccupations dans la présentation.

  ***Réponse de la Ville** : Le vent peut être considéré par la CUCQ. La CUCQ peut également demander de cacher certaines composantes mécaniques. La Ville de Québec peut également intervenir s'il y a des nuisances sonores.*

- **Intervention par écrit 8 – Saint-Jean-Baptiste :** Qu'est-il prévu au niveau des nuisances sonores, notamment la climatisation, la ventilation, qui sont souvent installées sur les toits? Dans le quartier Saint-Jean-Baptiste, il y a déjà des préoccupations au niveau de ce genre de bruits en provenance de Saint-Roch et Saint-Sauveur**.**

  ***Réponse de la Ville** : Un bruit perturbateur excessif ou insolite qui trouble la paix ou la tranquillité des personnes qui résident, travaillent ou se trouvent dans le voisinage constitue une nuisance. La personne qui émet un tel bruit commet une infraction.*

- **Intervention par écrit 9 - Saint-Roch :** Bonjour, je suis un résident dans une copropriété sur Christophe-Colomb Est dont je suis le président. Ma question : considérant le contexte de crise de logement et l'approche d'une récession potentielle qui va impacter le tourisme, quelle est la pertinence d'un hôtel? Ne serait-il pas préférable d'un édifice qui respecte la limite de hauteur soit dédiée pour des logements?

  ***Réponse de la Ville** : Dans les dernières années, la Ville a entamé une analyse quant à l'application de la réglementation en lien avec l'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire de la ville. En matière d'hébergement touristique commercial, ces modifications visaient, notamment, à protéger les logements existants dans les secteurs habités de la ville et en contrepartie, à offrir plus de possibilités dans les secteurs commerciaux à fort potentiel, incluant certains secteurs du centre-ville. L'hôtellerie est une fonction qui contribue à la vitalité économique du centre-ville, en plus de favoriser une fréquentation accrue de l'espace urbain. Dans le quartier Saint-Roch, cette réflexion a amené la Ville à prioriser les grands axes : Dorchester, Charest, Saint-Joseph, de la Couronne et Saint-Vallier. En ce qui concerne l'îlot*

Dorchester, seule la portion du site attenant à la rue Dorchester (pointe est) permet l'hébergement touristique. Cet usage est déjà autorisé par le PPU, à cet endroit précis uniquement, et la Ville maintient sa volonté de réserver le reste de l'îlot à l'habitation et aux services courants.

- **Intervention par écrit 10 :** Est-ce que Sam Hamad pourra empêcher ce monstre de 17 étages? On constate un manque de rigueur des règlements à la Ville de Québec par notre maire Bruno Marchand!

  Intervention par écrit 11 : Est-ce que la ville va offrir des compensations aux résidents qui vont perdre les précieux corridors visuels, et voir diminuer la valeur de leur propriété?

  ***Réponse de la Ville** : Il faut savoir que la CUCQ possède, pour ce secteur, un critère sur la préservation des vues à l'intérieur de son règlement. Dans son avis préliminaire pour le projet, elle considère que la proposition à l'étude répond à l'objectif de préserver des vues sur les Laurentides. Ensuite, l'évaluation d'un bien immobilier est très complexe et plusieurs facteurs doivent être pris en compte*

- **Intervention par écrit 12 :** Jusqu'à quel point un édifice d'une telle densité est souhaitable. Plus de logements? OK, pourquoi un hôtel avec des revenus fluctuants et construit à très grands frais plutôt que du logement? Est-il souhaitable de favoriser des passants plutôt que des résidents?

- **Intervention par écrit 13 - Saint-Roch :** On est voisin du projet de l'Îlot Dorchester. Il y a eu une belle évolution dans le projet depuis les derniers mois. On l'appui à 100 % et sommes confiant qu'il viendra dynamiser le quartier Saint-Roch, répondra à un besoin (non pas tous) en termes de logement dans le quartier.

- **Intervention par écrit 14 :** Lors d'une entrevue à la télévision de Radio-Canada le 18 février dernier, M. William Trudel a dit intégralement : « Oui on a le go de la Villle de Québec. » Il a dit : « J'ai donné instruction aujourd'hui à mes ingénieurs et architectes d'aller de l'avant dans ce projet avec les plans de construction précis. » Donc, à quoi sert la consultation d'aujourd'hui?

  ***Réponse de la Ville** : Dès qu'un projet nécessitant une modification à la réglementation est à l'étude, la Ville est tenue de consulter les citoyens concernés, conformément à la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme, sauf en de rares exceptions qui sont prévues par la Loi. Cela dit, avec sa Politique de participation publique, et en fonction des projets, la Ville peut tenir des activités de consultation complémentaires à celles prescrites par la Loi, dont font partie les ateliers d'échanges, les consultations écrites, les soirées d'information, etc.*

  Dans le présent cas, la Ville a tenu une séance d'information et d'échanges en amont, soit en octobre 2024, laquelle a permis à la population de soumettre leurs commentaires et préoccupations afin d'influencer le projet.

  D'ailleurs, la version qui vous est présentée ce soir tient compte des commentaires et préoccupations recueillis lors de cette séance d'octobre 2024.

- **Intervention par écrit 15 :** Pouvez-vous nous relire à voix haute la loi sur la construction des édifices de plus de 10 étages à la ville de Québec?

  ***Réponse de la Ville** : Seule une nouvelle zone restreinte prévoit plus de 10 étages dans le projet de modification.*

- **Intervention par écrit 16** : J'habite dans l'immeuble à côté de ce projet et je suis très objective et je suis heureuse de voir un promoteur qui veut venir investir dans notre quartier en difficulté. J'appuie à 1001% ce projet. Merci à la ville de collaborer avec les promoteurs!
- **Intervention par écrit 17 :** Est-ce exact que les 3 étages enlevés à la tour à l'est ont été replacés dans les 4 autres immeubles? Donc la volumétrie demeure la même?

  ***Réponse de la Ville** : Effectivement, les unités ont été redistribuées ailleurs, par la généralisation de l'îlot central à 10 étages.*

- **Intervention par écrit 18 :** Considérant que le promoteur a acheté le terrain en toute connaissance de la règlementation existante qui est une résultante d'un exercice de consultation de la Ville, de réflexion approfondie et d'un compromis; Considérant qu'il est fallacieux et trompeur de prétendre qu'un projet ne peut pas être viable et rentable en l'absence d'une tour de 17 étages et d'un hôtel dont le besoin n'a pas été démontré; Considérant que la construction surdimensionnée appauvrira les perspectives visuelles et créera un énième précédent; Pour ces raisons, ainsi que celles bien présentées par plusieurs participants, nous souhaitons soulever le manque d'adhésion au projet et la non-acceptabilité par le milieu d'accueil de ce projet. Conservons le cadre du PPU actuel.
- **Intervention par écrit 19 - Limoilou :** Fille de Québec. Grandie dans St-Jean-Baptiste, proprio d'un duplex dans Limoilou. Intéressée par l'urbanisme et l'architecture. Je veux revenir sur les superficies d'aires vertes réglementées par la Ville et la présentation du promoteur. Dans le calcul, présenté par le promoteur en pieds carrés et %, le "verdissement" comprend aussi les trottoirs, escaliers et rampes en béton. Et, est-ce que ces zones ne sont pas d'abord soustraites de la superficie pour fin de calcul du promoteur puisqu'elle serait actuellement des zones de "passage", pour ensuite être considérées comme zone verdissement ou verte ? Comment la Ville fait le calcul du respect des règlements actuels, mais surtout des aménagements souhaités en mètres carrés et % d'aires vertes pour approuver ce monstre projeté? De nombreux projets d'aménagement de l'îlot ont été réfléchis au cours des années. Celui présenté par Trudel est immensément trop haut et ne présente que très peu de potentiel pour les aires dites vertes. Verdissement = plates-bandes et béton? Aussi, je n'ai pas compris la modélisation pour l'ombre projetée, pourquoi les mois de novembre et décembre ont été modélisés? Qu'en est-il de juillet et septembre? Un référendum s'impose ici.

  ***Réponse de la Ville** : Le calcul de l'aire verte exclut les trottoirs et rampes de béton. Il faut que ce soit des aires de verdissement perméables et on permet d'y planter également.*

- **Intervention par écrit 20 - Saint-Roch :** Plusieurs bâtiments de la rue Arago ont des fondations en piteux état. Nous sommes inquiets que leur condition empire pendant la construction du projet Trudel. Qu'est-ce que la ville compte faire pour s'assurer qu'on soit dédommagé si c'est le cas?

  ***Réponse de la Ville** : Dans l'éventualité où les fondations des immeubles voisins connaîtraient des bris en raison des travaux, les propriétaires affectés devraient alors se tourner vers le promoteur. Il s'agit d'une question qui relève du droit civil.*

- **Intervention par écrit 21 - Saint-Roch :** Je demeure à côté de l'ilot Dorchester sur Sainte-Hélène et travaille aussi dans Saint-Roch. Depuis plusieurs années le quartier dépérit et je suis contente de voir un projet qui amènera des résidents et visiteurs dans le quartier qui iront dans les commerces et utiliseront les services, ici. Le promoteur est à l'écoute contrairement à bien d'autres et a apporté des changements au projet pour améliorer son intégration (verdissement, architecture, etc.). À mon avis, le projet est mieux qu'un stationnement de bitume poussiéreux rempli de voitures**.**

- **Intervention par écrit 22 :** Patrimoine mondial? Les citoyens et la Ville ne devraient pas avoir ce débat pour balancer la rentabilité d'un promoteur. La tour c'est trop haut.

Nombre d'interventions

Total de 47 interventions : 25 interventions au micro et 22 interventions par écrit.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la division de la gestion territoriale, au conseil municipal, et à la direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

Jeudi 17 avril 2025

Rédigé par

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