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

Demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Roch

Date et heure

Le 17 avril 2025, à 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel de la consultation publique tenue le 10 avril 2025 et de la consultation par écrit qui se termine à minuit le 17 avril 2025;
4. Mention que l'enregistrement, les présentations, et les fiches synthèses présentant le projet de modification réglementaire sont disponibles en ligne;
5. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
6. Recommandation du conseil de quartier.

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 d'administration du conseil de quartier avec droit de vote :

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

Membre (s) du conseil municipal

Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district de Saint-Roch–Saint-Sauveur

Personne-ressource de la Ville

Diane Collin, cheffe 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, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

35 personnes, dont 8 administrateurs et administratrices du conseil de quartier

---

Recommandation du conseil de quartier

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 présent rapport.

Hauteur et gabarit 12087Mc (nouvelle zone à l'est / tour)		**Description des votes**
Options	**Nombre de votes**	
Faveur	**2**	**Accepter la proposition**
Contre	**5**	**Refuser la proposition**
Abstention	**1**	
TOTAL	**8**	

Hauteur et gabarit 12074Mb (zone au centre)		**Description des votes**
Options	**Nombre de votes**	
Faveur	**6**	**Accepter la proposition**
Contre	**2**	**Refuser la proposition**
Abstention	**0**	
TOTAL	**8**	

Hauteur et gabarit 12073Mb (zone à l'ouest)		Description des votes
Options	**Nombre de votes**	
Faveur	**4**	**Accepter la proposition**
Contre	**3**	**Refuser la proposition**
Abstention	**1**	
TOTAL	**8**	

Redécoupage des zones (création de 12087Mc)		Description des votes
Options	**Nombre de votes**	
Faveur	**7**	**Accepter la proposition**
Contre	**0**	**Refuser la proposition**
Abstention	**1**	
TOTAL	**8**	

Emplacement des commerces		Description des votes
Options	**Nombre de votes**	
Faveur	**7**	**Accepter la proposition**
Contre	**0**	**Refuser la proposition**
Abstention	**1**	
TOTAL	**8**	

Répartition de l'aire verte		Description des votes
Options	Nombre de votes	
Faveur	7	Accepter la proposition
Contre	0	Refuser la proposition
Abstention	1	
TOTAL	8	

Normes relatives au stationnement		Description des votes
Options	Nombre de votes	
Faveur	4	Accepter la proposition
Contre	0	Refuser la proposition
Abstention	4	
TOTAL	8	

% de grands logements		Description des votes
Options	Nombre de votes	
Faveur	5	Accepter la proposition
Contre	0	Refuser la proposition
Augmenter à 40%	3	Augmenter le % minimal à 40% de grands logements
Abstention	0	
TOTAL	8	

Retirer l'usage C10 hébergement touristique à la zone 12076Mb		Description des votes
Options	**Nombre de votes**	
Faveur	**8**	**Accepter la proposition**
Contre	**0**	**Refuser la proposition**
Abstention	**0**	
TOTAL	**8**	

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** Une administratrice propose de traiter les modifications une à une en suivant la présentation de la Ville.
- **Intervention 2 :** Une administratrice est d'avis que la réduction de 20 à 17 étages n'est pas suffisante et qu'il manque de garanties pour les logements subventionnés.

  Réponse de la Ville : *Pour les logements subventionnés, les programmes existent et c'est au requérant d'en faire la demande (des démarches sont en cours). Il n'est cependant pas possible de l'exiger dans le cadre de la modification règlementaire. Beaucoup de projets sont actuellement en attente du gouvernement provincial; la Ville a triplé sa participation en logements sociaux.*
- **Intervention 3 :** Une administratrice souligne que le projet attise les passions. Ça fait des mois qu'on en parle et qu'on nous en parle. Elle salue la population de Saint-Roch qui a fait appel au conseil de quartier. On parle d'un immeuble très grand, là où il est n'est pas autorisé, et qui crée un précédent. Elle s'inquiète aussi que les prix demandés pour les logements tirent les prix à la hausse dans le quartier. Les citoyens sont inquiets, ils ont peur, et ils nous disent de se mobiliser pour qu'un tel projet d'un tel gabarit ne passe pas. Une autre crainte concerne la capacité d'influence des citoyens lorsqu'un maire se prononce publiquement en faveur d'un projet.
- **Intervention 4 :** Un administrateur mentionne aussi le point de presse du maire et le refus catégorique de tenir un référendum sur ce projet. Il a l'impression que pour la Ville, la consultation en cours n'est qu'une formalité à passer. Les 17 étages ne font aucun sens. La population est divisée et il n'y a pas d'acceptabilité sociale pour ce projet; c'est très décevant de ne pas faire appel au référendum pour un projet de cette ampleur.

- **Intervention 5 :** Une administratrice rappelle qu'il y a aussi des personnes en faveur du projet, ainsi que des personnes nuancées. Le conseil de quartier doit représenter la diversité du quartier et chacun devrait voter en fonction de sa propre opinion. Avant d'appeler au référendum, il faut donner une chance à la consultation en cours. Si le processus n'est pas correct, il faut le revoir pour tous les projets. Elle dit faire confiance aux professionnels de la Ville. Elle s'engage à voter en fonction des modifications proposées au PPU.

- **Intervention 6 :** Un administrateur se dit partagé quant au projet présenté. Il trouve que la Ville manque de rigueur en n'ayant pas d'analyse de rentabilité financière avant de proposer de tels changements. C'est curieux de juger que la rentabilité est à 17 étages aux dires du promoteur. Il déposera une résolution à ce sujet après la demande d'opinion.

- **Intervention 7 :** Selon cet administrateur, chaque administrateur est représentatif de la société, il peut donc voter en fonction de son opinion sans avoir à porter le poids des autres. Que chacun vote en son âme et conscience. Il est aussi d'avis qu'une analyse de rentabilité est importante pour de tels projets.

- **Intervention 8 :** Un administrateur écrit : Beaucoup de choses ont été dites. Il y a eu beaucoup de travail d'implication citoyenne, d'avis donnés et de temps d'accordé ; finalement a-t-il été perdu ?
  Je pense que c'est partiellement vrai. Au cours des échanges, des travaux de consultation du promoteur, de la Ville et de la mobilisation des citoyens, les gains ont été minces et une partie des espoirs dans la procédure de consultation a été escamotée. Je pense sincèrement que tout le monde a fait un maximum d'efforts, mais, malheureusement, les garde-fous sont minces. Même si la modification proposée au PPU semble sécuritaire pour éviter que l'hémorragie ne se répande ailleurs dans le quartier, il y a de nombreux éléments pour lesquels il n'y aura aucune assurance du respect des demandes des résidents du quartier et nous devrons nous en tenir à la bonne foi du promoteur et à l'assurance du respect des cadres imposés par la Ville. En bref, hôtel de luxe, tour gigantesque de nombreux irritants résident et ne protègent pas contre une gentrification du quartier. Il nous faut cependant garder en tête le besoin de développement de logement dans le quartier, il faut donc des investisseurs… On se retrouve pour le vote.

- **Les administrateurs conviennent de tenir plusieurs votes sur les différents éléments du projet de concordance. Ils souhaitent notamment voter zone par zone pour les modifications à la hauteur et au gabarit. S'il y a des recommandations spécifiques, elles pourront être ajoutées en cours de route.**

  Réponse de la Ville : *À l'aide de la présentation de la Ville, il est proposé de traiter du découpage des zones, de la localisation des usages commerciaux, de la hauteur et volumétrie, et de la location des aires vertes, les normes de stationnement, et la norme des grands logements, et finalement retirer l'usage C10 hébergement touristique pour la zone 12076Mb. Pour la hauteur et le gabarit, chacune des trois zones sera traitée.*

- **Intervention 9 :** Un administrateur propose de demander 40% de grands logements, car il y en a peu dans le quartier, c'est bon pour les familles et/ou le télétravail. L'option 40% a été ajoutée au vote.

- **Les tableaux avec les résultats de chacun des votes sont plus haut dans le rapport, dans la section recommandation.**

- **En plus des votes et recommandations, le conseil de quartier de Saint-Roch a adopté 2 résolutions en lien avec le projet de l'îlot Dorchester. Ces deux résolutions sont à la suite de ce rapport.**
  - Résolution demandant à la Ville de Québec des analyses de la rentabilité pour de futurs projets immobiliers pour lesquels un promoteur exige une dérogation.
  - Résolution pour joindre à la demande d'opinion et à la consultation par écrit la liste des 11 propositions du conseil de quartier au sujet de l'îlot Dorchester adoptées le 27 février 2025.

Nombre d'interventions

10 interventions

Suivi recommandé

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

8 mai 2025

Rédigé par

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

Approuvé par :

Alexia Oman, présidente du conseil de quartier de Saint-Roch lors de la demande d'opinion du 17 avril 2025

CONSEIL DE QUARTIER SAINT-ROCH

Extrait du procès-verbal de la deuxième assemblée spéciale du conseil d'administration du Conseil de quartier Saint-Roch tenue en ligne le jeudi 17 avril 2025.

Résolution #25-AS2-02 relativement aux analyses de la rentabilité pour de futurs projets immobiliers exigeant une dérogation

CONSIDÉRANT les demandes de dérogation passées, présentes et futures aux PPU adoptés par la Ville de Québec;

CONSIDÉRANT que la notion de rentabilité est souvent mentionnée comme argument pour dépasser les gabarits autorisés par le PPU;

CONSIDÉRANT que des promoteurs demandent une dérogation de hauteur pour atteindre la rentabilité alors que d'autres ne formulent pas cette requête;

CONSIDÉRANT que le contexte économique peut évoluer entre l'adoption d'un PPU et la demande de construction d'un promoteur;

CONSIDÉRANT que le principe d'équité devrait primer dans les décisions concernant les droits de construction immobilière;

CONSIDÉRANT que des villes comme Toronto possèdent un mécanisme d'évaluation de la rentabilité pour de parcelles de terrains sur lesquels des demandes de permis et de dérogations sont demandées;

CONSIDÉRANT que la Ville de Québec ne procède actuellement pas à une analyse de rentabilité, nécessaire à la prise d'une décision éclairée;

IL EST RÉSOLU à la majorité que le conseil de quartier Saint-Roch demande à la Ville de Québec d'assurer une analyse de la rentabilité pour de futurs projets immobiliers pour lesquels un promoteur exigerait une dérogation quant à la hauteur maximale permise ou le retrait d'aires vertes au sol. Une telle analyse est également demandée pour le projet de l'îlot Dorchester.

Alexia Oman
Présidente du conseil de quartier de Saint-Roch

CONSEIL DE QUARTIER SAINT-ROCH

Extrait du procès-verbal de la deuxième assemblée spéciale du conseil d'administration du Conseil de quartier Saint-Roch tenue en ligne le jeudi 17 avril 2025.

Résolution #25-AS2-03 Dépôt des 11 propositions du conseil de quartier relativement à l'îlot Dorchester à la consultation par écrit

IL EST RÉSOLU à la majorité que les 11 propositions du conseil de quartier Saint-Roch relativement à l'îlot Dorchester, adoptées le 27 février 2025, soient déposées dans le cadre de la consultation par écrit et partagées à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. Les 11 propositions sont aussi ajoutées au rapport de la demande d'opinion du 17 avril 2025.

Alexia Oman
Présidente du conseil de quartier de Saint-Roch

Conseil de quartier Saint Roch
Projet de construction - Îlot Dorchester

Propositions adoptées à l'assemblée régulière du 27 février 2025

Thème 1 : Hauteur

Proposition 1 : Corridors de vents (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite minimiser les corridors de vent dans le quartier. Il souhaite que le promoteur réalise des études pour évaluer et limiter l'impact des vents validé par les équipes professionnelles de la Ville de Québec, notamment en ce qui a trait à la direction et à l'intensité. Les solutions anti-vent devraient être intégrées dès la conception du projet et non ajoutées après coup.

Proposition 2 : Impacts visuels et patrimoniaux (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch désire des études indépendantes validées comprenant des simulations visuelles complètes, des études d'ensoleillement et une analyse d'impact sur les percées visuelles, les panoramas urbains et l'intégration avec le cadre bâti existant.

Proposition 3 : Hauteur (constat)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite rappeler que plusieurs résident(e)s du quartier et des quartiers environnants ayant participé à l'activité organisée par le CQSR le 16 janvier 2025 sont en désaccord avec un changement de la hauteur proposée par le PPU.

Thème 2 : Logements

Proposition 4 : Mixité sociale et accessibilité (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch suggère une plus grande inclusion de logements sociaux, abordables et accessibles, avec une mixité de types d'habitation incluant de grands logements adaptés aux familles (5 ½ et +). Ces engagements doivent être garantis par des mécanismes formels assurant leur pérennité.

Proposition 5 : Location court terme (adoptée à l'unanimité)

Le conseil de quartier Saint-Roch insiste pour que le zonage assure l'interdiction catégorique de la présence de logements locatifs à court terme (de type AirBnB), sans aucune dérogation possible.

Thème 3 : Verdissement

Proposition 6 : Verdissement intensif (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch recommande que le projet respecte les normes du PPU en matière d'aire verte au sol, en privilégiant la plantation en pleine terre d'arbres à grand déploiement, notamment en assurant une zone de plantation le long des rues Ste-Hélène et St-Vallier et des passages publics. Il recommande aussi que ces espaces verts au sol se retrouvent tout au long du terrain plutôt qu'à ses extrémités.

Verdissement, PPU et couverture végétale (adoptée à la majorité)

Attendu que le quartier Saint-Roch est le quartier le moins vert de la ville de Québec;

Attendu qu'il est difficile d'ajouter de la verdure dans un quartier dense comme Saint-Roch;

Attendu que les ratios de verdissement, qu'ils soient au sol ou en hauteur, intensif ou de surface, ont déjà été négociés avec les citoyens du quartier dans le cadre de la production du PPU en 2017 et que ces valeurs représentent déjà un compromis;

Attendu qu'il est scientifiquement reconnu que la couverture végétalisée et la canopée favorise la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain et améliore globalement la qualité de vie;

Attendu que les citoyens du quartier souhaitent l'optimisation des espaces de vie extérieurs en assurant une répartition optimale des espaces conviviaux végétalisés; le long des rues De Saint-Vallier Est et De Sainte-Hélène, dans les parcs et places (ex. Tanneurs) et dans la continuité Narcisse Belleau;

Attendu que le verdissement est donc une question centrale du point de vue de la santé des citoyens du quartier et qu'il représente un moyen de créer du lien entre les citoyens autour d'espaces de socialisation qui fournisse au quartier un cachet qui le distingue;

Le conseil de quartier insiste pour que le projet respecte les ratios de surfaces végétalisées inscrits au PPU en verdissement intensif et qu'ils soient optimisés le long des axes principaux ainsi que dans les espaces propices à la création de lieux de vie dynamiques.

Verdissement, sol, eau et biodiversité (adoptée à la majorité)

Attendu que les sols développés ont de meilleures propriétés en ce qui a trait à la gestion des eaux de ruissellement et que le développement de ces derniers favorise l'implantation d'arbres en pleine terre à racines et à grand déploiement;

Attendu qu'une végétalisation intensive des toits sur des horizons de sols profonds, permettant la diversification des espèces, est plus durable et est préférable à un simple engazonnement des surfaces;

Attendu que la végétalisation des toits est moins durable et n'a pas le même effet sur l'atténuation du rayonnement solaire, l'infiltration de l'eau ou, plus largement, la diversification de la biodiversité au sol que la végétalisation en plein terre;

Attendu que les arbres en fosses ne favorisent pas le développement de la biodiversité et n'ont pas les mêmes effets sur le ruissellement et l'infiltration des eaux de pluies qu'une plantation arborée diversifié en pleine terre;

Attendu que la végétalisation d'espaces urbains est plus sensible aux conditions environnantes; d'ensoleillement, de vent ou d'arrosage; et qu'elle nécessite le déploiement de mesures d'entretien sur le long terme plus exigeant pour les cultures hors sol;

Attendu que certaines essences sont préférables pour l'établissement de milieux de vie (ex. fruitiers) ou pour résister à la salinité et qu'il est donc essentiel d'envisager des espaces végétalisés diversifiés pour en assurer l'usage et la pérennité;

Attendu qu'une végétalisation étagée à grand déploiement; en plein terre particulièrement; au pieds des immeubles, sur les toits et les surfaces non exploitées est l'option la plus durable et pertinente pour la végétalisation en milieu urbain et afin de favoriser et maintenir les continuités vertes de biodiversité tout au long du projet et du quartier;

Le conseil de quartier souhaite un projet qui maximise la végétalisation intensive des toits et diversifiée sur les étendues permises et qui assure la pérennité sur le long terme des couvertures végétales et des bénéfices écologiques créés par ces espaces.

Proposition 7 : Gestion environnementale (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite l'intégration de gestion des eaux pluviales et la création d'espaces verts publics de qualité.

Thème 4 : Mobilité

Proposition 8 : Mobilité durable (adoptée à l'unanimité)

Le conseil de quartier Saint-Roch recommande une optimisation de l'utilisation des services d'autopartage existants (Communauto), l'amélioration des infrastructures de transport en commun et l'intégration d'aménagements favorisant la mobilité active.

Thème 5 : Commerces

Proposition 9 : Dynamisme commercial intégré (adoptée à l'unanimité)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite une complémentarité des nouvelles offres commerciales avec l'offre existante dans le quartier. Le conseil recommande de prioriser une épicerie grande surface ou un marché public répondant aux besoins en alimentation abordable du quartier.

Thème 6 : Nuisance et intégration

Proposition 10 : Gestion du chantier (adoptée à l'unanimité)

Considérant la proactivité démontrée par le groupe Trudel dans les communications préalables au projet et la volonté que cette approche proactive se poursuive tout au long des travaux;

Considérant l'impact potentiel des travaux sur la qualité de vie des résident-e-s, incluant les nuisances liées au bruit, à la poussière, au trafic différé et aux blocages de rues;

Considérant l'importance de favoriser la circulation piétonne et de limiter l'impact des perturbations sur l'accessibilité du quartier;

Considérant le respect des réglementations en vigueur, en particulier celles encadrant les horaires de travail sur les chantiers;

Considérant les préoccupations relatives à la qualité de l'air en raison de l'envergure des travaux;

Il est proposé par le conseil de quartier de Saint-Roch ces recommandations :

1. La présentation d'un plan détaillé par le Groupe Trudel conjointement avec la Ville de Québec :
   - Encadrant les nuisances du chantier, incluant le respect strict des horaires de travail autorisés, sans recours excessif aux dérogations pour travaux de nuit;
   - Prenant en compte des impacts sur les résident-e-s et les commerces locaux;
   - Intégrant un plan de circulation adapté qui minimise les blocages de rues et favorise la fluidité de la circulation piétonne;
   - Proposant des mécanismes de compensation pour les commerces affectés par les travaux;

2. L'adoption de garanties claires en matière de qualité de l'air et de suivi environnemental de la part du promoteur et de la Ville de Québec, impliquant :
   - L'élaboration d'un plan visant à assurer que la qualité de l'air demeure saine et conforme aux normes environnementales tout au long des travaux ;
   - L'engagement du promoteur à assurer la mise en application de ces mesures par les contractants et l'engagement de la Ville de Québec à veiller à leur respect par le promoteur;

Proposition 11 : Intégration communautaire et engagement **(adoptée à l'unanimité)**

Considérant l'importance de formaliser les engagements dans une perspective de bonne gouvernance, un principe fondamental inscrit dans la Loi sur le développement durable du Québec;

Considérant la nécessité d'assurer un suivi rigoureux des engagements pris par le promoteur et la Ville de Québec afin de garantir leur mise en œuvre effective;

Considérant l'importance de l'accessibilité universelle, du logement social, de la gestion publique des espaces communautaires et du verdissement pour assurer un projet inclusif et bénéfique pour la collectivité;

Considérant le fait que ces engagements doivent être respectés minimalement et ne peuvent être réduits au fil du projet;

Il est proposé par le conseil de quartier de Saint-Roch :

1. Que tous les engagements du promoteur soient formalisés par écrit, en précisant leurs objectifs et indicateurs de suivi;

2. Que la Ville de Québec s'engage à veiller à l'application de ces engagements, en mettant en place des mécanismes de contrôle transparents et accessibles aux citoyen-ne-s.