

JUILLET 2024

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT
DE L'ÎLOT DORCHESTER**

**RESPECT ET AMBITION
POUR LE SECTEUR
SAINT-ROCH**

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

 AtkinsRéalis

TRUDEL

TABLE DES MATIÈRES

Note aux lecteurs	4
Sommaire exécutif	5
Introduction	7
Le Plan particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch	8
Faire évoluer le PPU en partenariat respectueux des attentes de la communauté	10
Méthodologie	11
Principaux constats	13
Conclusion	19

TABLE DES MATIÈRES

Annexes

Rencontres de consultation	20
[REDACTED]	21
[REDACTED]	24
[REDACTED]	27
[REDACTED]	33
[REDACTED]	36
[REDACTED]	38
[REDACTED]	41
[REDACTED]	47
[REDACTED]	50
[REDACTED]	57
[REDACTED]	62
[REDACTED]	64
[REDACTED]	66
[REDACTED]	74
[REDACTED]	77
[REDACTED]	80
Rencontre de consultation virtuelle	81
[REDACTED]	82
Mémoire de Verdir et Divertir	
Mémoire de l'Engrenage	
Présentation faites aux citoyens	88

NOTE AUX LECTEURS

Ce rapport est un compte rendu des échanges survenus entre les représentants de Trudel, les groupes communautaires et les citoyens du voisinage. Cependant, il ne peut être considéré comme un verbatim des rencontres, puisqu'il n'a pas été demandé aux participants s'ils consentaient à ce que celles-ci soient enregistrées. La rédaction a donc été produite à partir de la prise de notes manuscrites. En conséquence, il peut s'y être glissé certaines imprécisions, de façon bien involontaire. Le rapport présente les opinions exprimées par la collectivité à l'égard du projet en date du printemps 2024. Cette étape de la démarche n'est pas définitive puisque Trudel entend maintenir un dialogue constant au sujet de l'évolution et de la réalisation du projet. En tout temps, il demeurera possible de poser des questions, d'exprimer des commentaires et des suggestions. De plus, d'autres activités d'interaction avec la population sont déjà prévues.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

DÉMARCHE DE CONSULTATION

- Démarche intensive effectuée au cours des mois de mai et juin 2024
- 18 rencontres avec les partenaires économiques, sociaux ou citoyens du secteur
- Plus de 250 personnes ou organisations consultées

MÉTHODOLOGIE

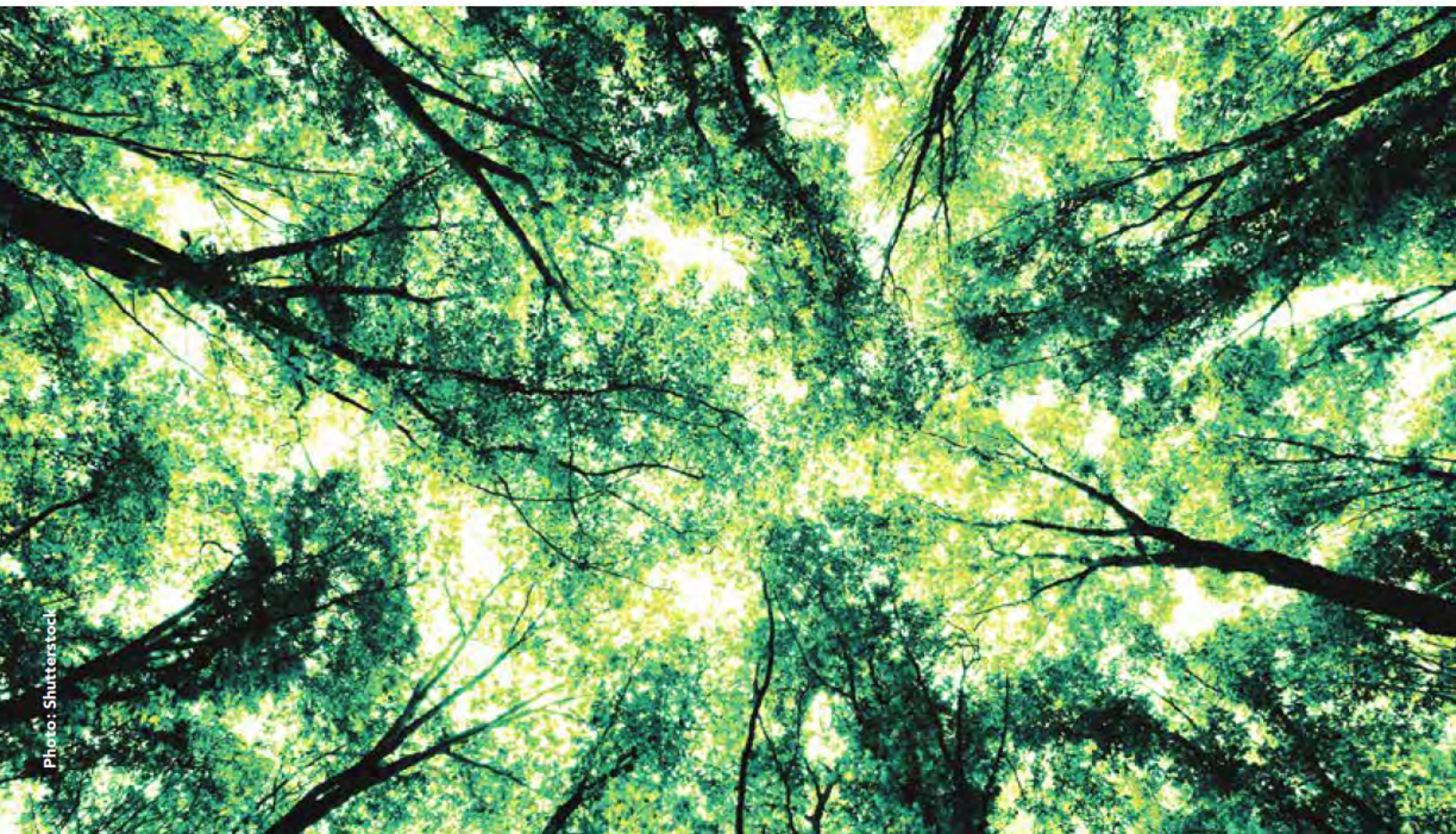
- Un sommaire est produit pour chacune des rencontres
- La somme des conclusions des sommaires est amalgamée dans le présent rapport de consultation
- Le rapport est déposé à la Ville de Québec et rendu public pour une pleine transparence

SOMMAIRE DE LA DÉMARCHE

- En général, les groupes rencontrés accueillent favorablement le projet
- Certaines craintes ou appréhensions demeurent quant au volume et à l'ampleur du bâtiment Dorchester
- Toutefois, la vision proposée offre suffisamment d'avantages pour la communauté pour en faire un projet viable et acceptable socialement

BONIFICATIONS ATTENDUES POUR LA VERSION FINALE

- Meilleure intégration du volume de la surhauteur dans le paysage urbain et amélioration des qualités architecturales du bâtiment Dorchester
- Intensification du verdissement, notamment quant aux toitures, aux surfaces murales et aux plantations en bordure des axes de mobilité
- Effort d'intégration d'une clientèle à revenus plus modestes, notamment dans le cadre du Programme de supplément au loyer (PSL)
- Modification des espaces communs publics pour maximiser leur accessibilité et mieux encadrer les enjeux de cohabitation sociale
- Offre commerciale de proximité qui bonifie le quartier sans concurrencer les commerces existants
- Intégration d'un volet artistique urbain dans les espaces publics ou à même l'architecture des bâtiments
- Travail en partenariat avec la Ville concernant les enjeux de circulation de transit dans le secteur



INTRODUCTION

Le secteur Saint-Roch est **l'un des plus vibrants de la Ville de Québec**. Avec de nombreux restaurants, magasins et lieux culturels, ce quartier composant la plus grande partie de la Basse-Ville offre un milieu de vie vivant et branché. Alors que la lutte à l'étalement urbain est sur toutes les lèvres, la valorisation du mode de vie citoyen passe par ce type de composition sociale, commerciale et culturelle.

Le quartier Saint-Roch s'est construit au cours des époques dans **une dynamique de densification modérée** où la mixité urbaine était à l'honneur. Le résultat contemporain de ces vagues successives de construction fait en sorte que le quartier n'offre pratiquement aucune possibilité de densification additionnelle. À l'heure où les autorités cherchent à maximiser la vitalité urbaine, les terrains vagues ou requalifiables sont rares dans le secteur.

L'Îlot Dorchester, ce stationnement commercial encadré par les rues Dorchester, Sainte-Hélène, Caron et Saint-Vallier, est la **dernière véritable occasion de redéveloppement** dans Saint-Roch n'entraînant aucune démolition. Cet espace de près de 10 000 mètres carrés ouvre la porte à toutes les possibilités. Aucun autre site du quartier ne permet une construction neuve réfléchie et alignée avec les priorités citadines modernes.

Trudel a fait l'acquisition de cette propriété en 2022 pour poursuivre ses activités de stationnement commercial. Or, l'entreprise se spécialise dans la requalification de propriétés dévitalisées en milieux de vie à usages mixtes et à échelle urbaine. L'entreprise fondée par William Trudel n'a pas comme objectif d'exploiter des stationnements commerciaux, mais plutôt de transformer le visage urbain de Québec avec **de bons projets aux bons endroits**.

**LE QUARTIER SAINT-ROCH S'EST CONSTRUIT
AU COURS DES ÉPOQUES DANS
UNE DYNAMIQUE DE DENSIFICATION
MODÉRÉE OÙ LA MIXITÉ URBAINE
ÉTAIT À L'HONNEUR**

LE PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR SUD DU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH

Le potentiel de développement de l'Îlot Dorchester est encadré étroitement par le Plan particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch (PPU). **Cette démarche de consultation citoyenne importante** a eu lieu en 2016 et en 2017 afin d'orienter l'aménagement du secteur et d'établir les priorités de progrès urbain. Alors propriété d'un autre développeur, l'Îlot Dorchester a été le sujet **de vifs débats citoyens**.

Les avis divergeaient beaucoup à l'époque quant à l'avenir de la propriété. Tous s'entendaient sur l'importance de développer **un projet à usage mixte** sur ce vaste îlot de chaleur. Toutefois, les avis divergeaient quant à l'ampleur et aux caractéristiques du projet. L'équilibre précaire entre les attentes de la population et l'équilibre financier semblait avoir été atteint lors de la rédaction du PPU. On enchâssait alors le projet dans un cadre réglementaire extrêmement rigide qui ne laissait pratiquement pas de place à sa bonification ou sa modification au gré des réalités du marché.

Maintenant que l'eau a coulé sous les ponts, le PPU n'offre plus la possibilité de développer le projet initialement prévu. Depuis 2017, beaucoup de choses ont évolué dans la société québécoise.

Notamment, la pandémie de la COVID-19 qui a créé **une vague d'inflation d'une intensité rarement vue** dans l'histoire du pays, ce qui a fait gonfler les coûts de construction de plus de 50%.

Une ouverture renouvelée à l'immigration a certes de nombreux avantages, **mais elle a également mis beaucoup de pression sur le secteur de l'habitation**. À Québec, le taux d'inoccupation des unités locatives est de 0,7 % en 2024 et la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) prévoit que le taux s'abaissera jusqu'à 0,4 % d'ici 2026. On parle désormais d'une crise de l'habitation au pays et celle-ci frappe particulièrement la Ville de Québec et ses citoyens.

Notons aussi que la venue annoncée du réseau structurant de transport en commun à un jet de pierre du projet a aussi changé la donne. Les meilleures pratiques de développement urbain appellent à la **densification des abords d'un réseau de transport en commun à grande capacité**. Qu'importe la forme finale du projet de réseau structurant de Québec, il est clair que la maximisation des constructions en bordure du tracé est prioritaire.

En somme, l'évolution de la situation appelle à une **réflexion renouvelée** pour l'avenir de la propriété. Le développement du dernier îlot vacant du quartier doit permettre de saisir à la fois les opportunités de densification, mais également de répondre au maximum aux attentes citoyennes exprimées en 2017.

Ainsi, considérant tous les arguments précédents, un constat s'impose; l'esprit du PPU encadrant le développement de l'Îlot Dorchester **doit être maintenu** tout en ajustant le cadre réglementaire pour accueillir un projet réaliste sur les plans financiers et économiques.

An aerial photograph of a city block, likely in Saint-Roch, Quebec. The image shows a grid of streets with several multi-story buildings. A central street is filled with parked cars. The overall scene is a dense urban environment.

LE CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE A GRANDEMENT ÉVOLUÉ DEPUIS 2007.

FAIRE ÉVOLUER LE PPU EN PARTENARIAT RESPECTUEUX DES ATTENTES DE LA COMMUNAUTÉ

Trudel est propriétaire et développeur de nombreux projets majeurs à Québec. Que ce soit Fleur de Lys, Place des Quatre-Bourgeois ou les Galeries Charlesbourg, l'entreprise prévoit développer plus de **10 000 unités d'habitation locatives neuves** d'ici 2035.

Pour ce faire, l'entreprise procède toujours de la même façon. La première étape de tout développement est **une consultation volontaire et transparente des voisins, des partenaires et d'autres parties prenantes** pour co-crée ces projets qui changeront durablement le visage de la région de Québec.

Ce souci de consultation fait partie de l'ADN de l'entreprise pour plusieurs raisons, la principale étant simplement l'expression d'un grand respect pour ses voisins. Trudel propose des projets s'inspirant des meilleures pratiques mondiales qui diffèrent parfois de ce qui est connu au Québec. En dialoguant constamment avec la communauté, l'entreprise s'assure que tous maintiennent **un niveau de confort et d'accueil** face à cette vision ambitieuse pour Québec.

C'est dans cet esprit que Trudel a mené **volontairement et sans aucune obligation** une vaste ronde de consultation publique par rapport à sa vision du développement de l'Îlot Dorchester. L'équipe de relations avec la communauté a contacté l'ensemble du voisinage et des partenaires afin de présenter le projet, recueillir les meilleures idées et d'en faire rapport à la haute direction de Trudel.

Ce processus se veut rigoureux et encadré par des pratiques scientifiques éprouvées. La méthodologie de la démarche permet de refléter avec transparence et honnêteté les échos du terrain.

MÉTHODOLOGIE

L'équipe de relations avec la collectivité était active dans Saint-Roch avant même l'acquisition de la propriété de l'Îlot Dorchester par Trudel. Elle a débuté par un relevé des groupes de partenaires (voisins directs ou indirects, commerçants, partenaires institutionnels, pôles culturels, et autres) qui pourraient être affectés par le projet.

À ce moment, l'équipe a effectué **près de 25 rencontres de préconsultations** depuis plus d'un an. Elle a su identifier et circonscrire les enjeux clés permettant de maximiser les retombées positives pour la collectivité et favoriser une meilleure intégration du projet. Ce travail a mené à un rapport de préconsultation interne qui a nourri la réflexion pour la démarche actuelle.

À la suite de nombreux échanges avec la Ville de Québec au cours des deux dernières années, Trudel a **proposé une vision** qui répondrait aux attentes connues du milieu, respecterait l'esprit du PPU existant et cadrerait avec les besoins financiers de l'entreprise. C'est cette vision qui devait être testée en consultations publiques volontaires et qui fait l'objet de ce mémoire.

**L'ÉQUIPE DE RELATIONS AVEC
LA COLLECTIVITÉ ÉTAIT ACTIVE
DANS SAINT-ROCH AVANT MÊME
L'ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ
DE L'ÎLOT DORCHESTER PAR TRUDEL.**

L'équipe de Trudel a convié **près d'une vingtaine de groupes** à des rencontres d'information et d'échange. Ces rencontres se sont principalement déroulées entre le 17 mai et le 6 juin 2024. La liste des groupes est la suivante (sans ordre particulier) :

- Conseil d'administration et propriétaires du Syndicat de copropriété - Le Gutenberg
- Conseil d'administration et propriétaires du Syndicat de copropriété - Le Roulement à billes
- Commerçants et résidents de la rue Saint-Vallier
- Résidents des rues Arago et Christophe-Colomb
- Citoyens du secteur Saint-Roch
- Université Laval – Faculté d'aménagement, d'architecture, d'art et de design
- Conseil régional de l'environnement – Capitale-Nationale
- Accès transports viables
- Vivre en ville
- Conseil de quartier – Saint-Roch
- Verdir et Divertir
- L'Engrenage
- L'interzone - SABSA
- Théâtre La Bordée
- Société de développement commercial (SDC) Saint-Roch
- Conseil d'administration - Maison de la coopération et de l'économie solidaire de Québec
- Étienne Grandmont – Député de Taschereau
- PECH

Les convocations ont été effectuées à l'aide du meilleur moyen disponible, soit par convocation directe d'une personne ou d'un groupe, par une distribution d'accroche-portes ou par les réseaux sociaux. Au total, **plus de 500 accroche-portes ont été distribués** pour les diverses soirées de rencontres de voisinage.

Près de 250 personnes ont été rencontrées durant cette période. La majorité de ces rencontres se sont déroulées en présentiel dans l'une des salles de la Maison de la coopération et de l'économie solidaire de Québec.

Lors de chaque rencontre, un membre de l'équipe de relations avec la communauté de Trudel a pris des notes dépersonnalisées qui reflétaient les discussions, propositions et appréhensions du groupe. Ces notes de rencontres ont été formalisées en des sommaires de consultation, présentés en annexe du présent document.

Ce rapport est déposé à la Ville de Québec pour analyse. Il sera de plus **rendu disponible au public** qui pourra le consulter à sa guise. Cet exercice de transparence d'un développeur privé est, à notre connaissance, une première à l'échelle québécoise et, selon toute vraisemblance, aussi à l'échelle canadienne.

PRINCIPAUX CONSTATS

Bien que chacun des groupes rencontrés ait communiqué certains enjeux qui leur sont propres, sept grands constats et conclusions peuvent être tirés des consultations.

VOLUME, ARCHITECTURE ET DÉCLINAISON URBAINE DU PROJET

Dans l'ensemble, les groupes rencontrés considéraient que la volumétrie globale du projet, d'ouest en est, **était acceptable et intéressante**. On y relevait que nonobstant ce qui était inscrit au PPU, la gradation de la densité apportait une modulation respectueuse des volumes par rapport au cadre bâti existant.

La majorité des groupes ont toutefois mentionné que **le bâtiment Dorchester changeait le visage urbain** du quartier Saint-Roch. On mentionnait notamment que 20 étages allaient détonner des habitudes du secteur et on craignait certains effets indésirables (corridors de vent, perte d'ensoleillement, impact sur le paysage et effet d'écrasement au sol).

Plusieurs ont fait état de frustration résultant de la construction d'un autre bâtiment de gabarit similaire dans le secteur. L'appréhension quant au simple volume du bâtiment était palpable en début de rencontre et **se dissipait généralement au fil de la discussion**, bien que plusieurs participants restaient à convaincre.

L'utilisation de matériaux intemporels en volume bas (brique et tôle à la canadienne) a été bien reçue en général considérant **le rappel historique des racines du quartier**. Certains soulevaient que l'utilisation de matériaux réfléchissant la lumière dans certains angles pourrait même bonifier la qualité de vie des résidents ayant façade vers le nord ou qui sont déjà enclavés entre deux façades.

Une fois la présentation du projet complétée, il a été relevé que malgré l'implantation du bâtiment Dorchester plus élevée que souhaité initialement, l'ensemble du projet **apportait plus de points positifs que de points négatifs** et que le rehaussement du gabarit était justifié. La majorité des participants semblaient partager la conclusion que l'implantation d'une épicerie « à volume » requiert un compromis économique substantiel et que la construction d'un bâtiment plus imposant rendrait le tout viable économiquement.

Toutefois, plusieurs participants ont émis des réserves quant à la composition architecturale de la surhauteur du bâtiment Dorchester. On y relevait entre autres que les matériaux choisis pourraient attirer l'attention sur ce volume supérieur plutôt que d'en atténuer les effets. On proposait notamment **une architecture sobre et plus discrète**, ou encore un geste architectural frappant et résolument tourné vers la modernité.

Certaines réponses restent à être rendues par Trudel au gré de l'avancement de la conception. Une étude de vents et d'ensoleillement plus poussée sera produite afin de compléter l'analyse par la communauté. Ces enjeux sont vus comme importants sans être critiques à la réalisation du projet.

VERDISSEMENT

L'une des demandes les plus urgentes de la communauté du secteur est **le verdissement des espaces publics et de l'environnement urbain en général**. L'arrondissement de La Cité – Limoilou présente le plus bas indice de canopée de la ville avec un maigre 17%. Un fort rattrapage est demandé par la population à ce sujet, une préoccupation partagée par Trudel.

Ce message est bien entendu par l'administration et par la mairie **qui multiplient** les initiatives de verdissement à l'échelle de la ville. Ces projets de refonte urbaine sont certes appréciés par la population, mais ils requièrent souvent de modifier les coutumes des résidents des secteurs ciblés. Notamment, le retrait de cases de stationnement sur rue ou l'expropriation de portion de lots privés sont souvent nécessaires à l'atteinte de ces objectifs et dérangent les habitudes.

Dans le cas du développement de l'Îlot Dorchester, le site est relativement vierge et permet de prévoir les meilleures pratiques en termes de verdissement. Les attentes de la population à ce sujet ont été très appuyées lors des consultations publiques. Une majorité des participants souhaitent que le projet de Trudel inclue des initiatives afin **de combattre l'effet d'îlot de chaleur**.

Il a été clairement dit que Trudel ne pourra malheureusement pas régler toutes les carences historiques en termes de verdissement dans le secteur. L'entreprise a proposé une vision qui bonifierait grandement les volontés de verdissement prévues au PPU de 2017. Bien que contraignantes, ces initiatives **ont été appréciées** par les groupes rencontrés.

Toutefois, la communauté a demandé à l'entreprise d'être encore plus ambitieuse. Par exemple, il était prévu que seulement quelques toits des bâtiments à venir devaient être verdis. Les participants ont questionné l'équipe Trudel sur cette limitation. On a convenu que **la totalité des toitures** serait finalement végétalisée.

De plus, il a été souligné que le verdissement de la rue Saint-Vallier **était prioritaire**. L'organisme *Verdir et Divertir* a déposé une lettre d'appui conditionnel au projet (en annexe du présent rapport) en contrepartie d'un verdissement intensif de l'axe. La faisabilité fine de ce volet sera le sujet d'une étude d'aménagement plus approfondie dans les prochains mois.

Le verdissement des façades des bâtiments a aussi été sujet de nombreuses discussions avec les participants. Il est souhaité que les façades puissent accueillir notamment des plantes grimpantes comme le lierre ou la vigne. **L'idée est intéressante et à l'étude par Trudel.**

De nombreuses idées ont été proposées et seront prises en compte afin de bonifier la réflexion finale du projet. Bien que le taux de végétalisation initial soit apprécié, la communauté souhaite voir l'ambition de Trudel se déployer à ce sujet. À ce sujet, l'entreprise entend rencontrer divers groupes de la communauté afin d'établir des partenariats qui influenceront sur la conception et la mise en service des divers espaces du projet.

ABORDABILITÉ ET LOGEMENT SOCIAL

Au plein cœur de la crise du logement, **l'enjeu de l'abordabilité du logement** a été discuté fréquemment au cours des rencontres. Sans surprise, il a été demandé d'en faire plus pour loger les ménages à moindre coût. Cette préoccupation est partagée par Trudel.

Pour rappel, l'entreprise propose déjà dans l'ensemble de ses projets de 10 % à 15 % de logements abordables ainsi que 10 % de logements adaptés ou adaptables. Ces unités bénéficient de la même qualité de matériaux que les unités à prix régulier en plus d'avoir accès à toutes les aires communes du projet. Ce volet plaisait à une bonne proportion de l'auditoire. Or, bien que le prix de ces logements soit en deçà du coût de construction amené à une base mensuelle, **les besoins en abordabilité sont criants**.

Il a notamment été émis par certains intervenants qu'un projet comme celui de Trudel dans le quartier pourrait avoir un effet d'embourgeoisement alors que l'itinérance et la pauvreté sont sur toutes les lèvres. En contrepartie, plusieurs participants appréciaient la venue de nouveaux logements modernes dans le secteur et l'arrivée d'une nouvelle vague de résidents diversifiés. **Le sujet a divisé les discussions**, à l'image du débat public sur la crise du logement.

Au cours des discussions, la proposition d'intégrer des résidents appuyée par le programme Supplément au loyer (PSL) a été mise de l'avant notamment par l'organisme l'Engrenage. Ce programme initié par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et administré par l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) n'offrait historiquement que peu de possibilités pour les projets neufs où le coût du loyer était forcément plus élevé. En effet, le programme encadre le loyer admissible selon des critères stricts et ce niveau de prix **était largement en deçà de la moyenne contemporaine du marché**.

**SANS SURPRISE, IL A ÉTÉ DEMANDÉ D'EN FAIRE PLUS
POUR LOGER LES MÉNAGES À MOINDRE COÛT.
CETTE PRÉOCCUPATION EST PARTAGÉE PAR TRUDEL.**

Or, Trudel a été informée par des participants qu'une bonification récente au programme permettait dorénavant d'envisager l'inclusion de cette clientèle dans le projet. Cette modification des critères d'admission pourrait faire en sorte d'accueillir quelques dizaines de locataires à plus faible revenu au sein du projet. **Ce serait un grand atout pour la mixité sociale**.

Il a aussi été proposé d'ajouter des logements destinés aux étudiants. Cette proposition est certes intéressante, mais **elle devra être étudiée plus en profondeur**. Le logement étudiant n'est pas précisément encadré par des programmes spécifiques comme peuvent l'être les logements abordables ou sociaux. Trudel y réfléchira, notamment en partenariat avec l'Université Laval.

En somme, bien que l'enjeu de l'abordabilité ait été fréquemment discuté lors des rencontres, la proposition initiale de mixité de Trudel est bien reçue. Les propositions de bonification de l'abordabilité seront sérieusement étudiées et le résultat sera communiqué publiquement par la suite.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Bien que le site accueillant le projet de Trudel soit relativement généreux, les espaces publics n'y sont **pas simples à implanter**. En effet, la bonification du parc Caron, la percée visuelle de la rue des Voltigeurs, l'aménagement de la place des Tanneurs et la conception de la placette Dorchester sont toutes des initiatives importantes, mais qui ont un impact sur la constructibilité du site.

Or, la réception de ces divers concepts d'aménagement a été excellente. On reconnaît notamment l'importance du prolongement de la ligne de désir de la rue Narcisse-Belleau à travers le projet pour faciliter la mobilité active. L'agrandissement de plus du double de la superficie du parc Caron est aussi très apprécié selon les commentaires reçus.

Toutefois, on craint que l'intégration d'autant d'espaces publics puisse représenter un enjeu quant à la cohabitation dans le quartier. **L'itinérance est une réalité qui se développe dans Saint-Roch depuis quelques années**. Cette cohabitation avec une clientèle aux besoins particuliers est préoccupante. L'intégration d'autant de nouveaux espaces publics pourrait cristalliser ces enjeux dans la portion ouest de Saint-Roch.

On s'inquiète aussi de l'aménagement de la descente de palier entre la place des Tanneurs et la rue Sainte-Hélène. La topographie fait en sorte qu'un escalier d'une vingtaine de marches doit être aménagé entre la place publique et l'axe de la rue Sainte-Hélène. La proposition conceptuelle de ce segment du projet **a été reçue avec une certaine réserve** considérant les besoins en accès universel et la mobilité active en général. Une bonification devra être proposée à ce sujet.

Globalement, l'aménagement de ces espaces publics est très bien accueilli, mais certaines modifications en feront des espaces de vie de qualité et plus durables.

OFFRE COMMERCIALE

L'intégration d'une épicerie « à volume » au sein du projet est hautement appréciée par les partenaires interrogés. Ce type de commerce **est grandement attendu dans le secteur depuis longtemps** et avait été relevé lors des consultations de préconception. C'est le point d'attrait principal pour les résidents de Saint-Roch et de Saint-Jean-Baptiste.

D'autres espaces commerciaux résiduels permettent aussi d'inclure différents services manquants dans le secteur. Lors des consultations, la proposition d'une nouvelle quincaillerie a été relevée fréquemment. Ce type de commerce a quitté le quartier depuis quelques années et c'est un manque criant pour les résidents.

De plus, bien que l'épicerie comblerait une bonne partie des besoins alimentaires courants, à de nombreuses reprises il a été demandé de considérer l'implantation d'une boulangerie, d'une poissonnerie ou d'une boucherie pour compléter l'offre. L'implantation d'une SAQ serait aussi vue d'un bon œil, tout comme d'autres commerces de proximité comme une pharmacie ou une librairie. Ces commerces existent déjà dans le secteur, **mais une bonification de l'offre est souvent souhaitée**.

La priorité des participants aux consultations, autant les résidents du secteur que les commerçants, est d'éviter de concurrencer directement certains commerces déjà existants sur la rue Saint-Vallier ou dans le secteur Saint-Joseph. Certains commerces pourraient être complémentaires, mais l'important est d'éviter de nuire aux commerçants indépendants déjà implantés dans le quartier.

Enfin, la proposition d'un hôtel a été accueillie de façon variable.

Pour les commerçants et les acteurs économiques, un hôtel viendrait bonifier l'achalandage du secteur et favoriserait la vitalité commerciale. La venue de touristes et de voyageurs dans le secteur permettrait **l'injection d'argent neuf** dans l'écosystème de Saint-Roch.

Pour les résidents, un hôtel viendrait combattre la prolifération de l'hébergement touristique collaboratif comme les Airbnb ou Vrbo. **Une certaine appréhension** quant à la clientèle hôtelière et à l'achalandage parfois indésirable des commerces avoisinants par une affluence seulement de passage est affirmée. Certains résidents préfèrent la nature existante du quartier alors que d'autres voient l'opportunité d'un hôtel de calibre international comme une façon de dynamiser leur milieu de vie.

CERTAINS COMMERCES POURRAIENT ÊTRE COMPLÉMENTAIRES, MAIS L'IMPORTANT EST D'ÉVITER DE NUIRE AUX COMMERÇANTS INDÉPENDANTS DÉJÀ IMPLANTÉS DANS LE QUARTIER

INTÉGRATION ARTISTIQUE

Le secteur Saint-Roch est l'un des plus actifs pour la vie culturelle de Québec. Outre les lieux de diffusion, la présence historique de nombreux artistes dans l'îlot des Tanneurs ou le bâtiment du Roulement à billes apporte un caractère riche et unique à Saint-Roch.

Au cours des consultations, il a été demandé fréquemment **de prévoir des espaces dédiés à l'art**. Notamment, on propose d'inclure des espaces de création comme des studios ou des ateliers dédiés aux artistes. Une collaboration est possible avec des partenaires institutionnels et éducatifs du quartier afin de combler une partie de la demande existante.

Il a aussi été discuté d'implanter une galerie d'art ou un espace de mise en valeur des œuvres produites par les étudiants en art du secteur. Ces espaces dédiés à la vie estudiantine, mais orientés vers une réalité commerciale favorisant l'entrepreneuriat, viendraient **bonifier la vie artistique** déjà existante.

Enfin, l'intégration d'œuvres d'art structurelles, que ce soit lors du chantier ou incorporées dans le bâtiment final, serait vue d'un très bon œil. Notamment, l'habillage des clôtures de chantier par des artistes locaux ou l'inclusion d'une grande fresque sur l'une des façades du projet pourraient générer une visibilité intéressante pour les arts visuels. Ces initiatives ne sont pas sans contraintes, **mais Trudel approche l'idée avec enthousiasme**.

CIRCULATION ET AXES ROUTIERS

La dernière préoccupation est partagée par de nombreux résidents du secteur. La fluidité de la circulation et l'impact de la congestion routière sur la qualité de vie ont été discutés fréquemment durant les consultations. On mentionne notamment que **la congestion est déjà excessive** sur les axes Saint-Vallier et Arago en période de pointe durant les journées de travail habituelles. La circulation de transit est un enjeu souvent abordé dans le quartier.

La proposition du projet a remis ces considérations de l'avant. Les craintes des résidents limitrophes reposent sur une possible augmentation de la congestion en période de pointe et que la Ville ne puisse agir pour améliorer la situation. **On craint principalement que la venue de 400 nouveaux ménages et d'un hôtel puisse accentuer la congestion.**

Trudel a tenu à rassurer les participants quant à certains aspects de cette question. Notamment, on mentionnait que le stationnement Dorchester, sous sa forme actuelle, accueille 350 voitures au maximum de sa capacité. Ces cases sont toutefois occupées plusieurs fois par jour, ce qui crée un va-et-vient important.

LES CRAINTES DES RÉSIDENTS LIMITROPHES REPOSENT SUR UNE POSSIBLE AUGMENTATION DE LA CONGESTION EN PÉRIODE DE POINTE ET QUE LA VILLE NE PUISSE AGIR POUR AMÉLIORER LA SITUATION.

En comparaison, une case de stationnement résidentielle ou d'hôtel accueille normalement une seule voiture et **le va-et-vient journalier est minimal**. Les cases commerciales généreront un achalandage un peu plus fréquent, mais leur nombre limité (75 à 100) réduit beaucoup le nombre de mouvements possibles. L'achalandage commercial proviendra aussi en bonne partie de la mobilité active dans un secteur où elle est déjà fortement utilisée.

Enfin, il a été mentionné à tous les groupes que la venue du réseau structurant de transport en commun, qu'importe sa forme, offrira une alternative à la voiture. Il est démontré que l'implantation d'un tel réseau dans un quartier a pour effet direct de limiter les mouvements véhiculaires **puisque'elle est simple et rapide d'utilisation**.

Toutefois, la circulation de transit est une considération importante qui devra être résolue par l'autorité municipale. Selon les commentaires reçus, **une véritable crainte** subsiste quant à la qualité de vie dans le secteur, qu'un projet voie le jour sur l'Îlot Dorchester ou non.

CONCLUSION

En somme, la réception du projet proposé par Trudel **a été assez positive**. Plusieurs participants ont exprimé un enthousiasme marqué alors que quelques-uns ont émis des critiques constructives ou des craintes légitimes. Seulement quelques individus ont affirmé être contre le projet sous sa forme actuelle.

Sur la base de ces observations, **Trudel considère le projet viable**, mais sous condition de bonification de certains aspects à retombées sociales.

Les attentes d'amélioration par la communauté sont les suivantes :

- Meilleure intégration du volume de la surhauteur dans le paysage urbain et amélioration des qualités architecturales du bâtiment
- Intensification du verdissement, notamment pour les toitures et les plantations en bordure des axes de mobilité
- Effort d'intégration d'une clientèle à revenus précaires, notamment dans le cadre du programme PSL
- Modification des espaces communs publics pour maximiser leur accessibilité et mieux encadrer les enjeux de cohabitation sociale
- Offre commerciale de proximité qui ajoute au quartier sans concurrencer les commerces existants
- Intégration appuyée d'un volet artistique urbain, dans les espaces publics ou à même l'architecture des bâtiments
- Partenariat avec la Ville quant aux enjeux de circulation de transit dans le secteur

Au cours des prochaines semaines, Trudel travaillera sur **une version finale et bonifiée de sa vision** qui pourra répondre, en tout ou en partie, aux attentes des acteurs du secteur. Bien que le projet n'offre pas beaucoup de marge de manœuvre économique malgré son ampleur, il existe une possibilité réelle de répondre aux préoccupations citoyennes pour faire du développement de l'Îlot Dorchester **un projet signature à l'échelle de la Ville**.

RENCONTRES DE CONSULTATION

Développement immobilier
de l'Îlot Dorchester – Trudel

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 17 mai 2024

HEURE: 13h00

LIEU: Fleur de Lys

GROUPES CONSULTÉS

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS:

- Un grand besoin d'augmenter la densité de logements existe dans Saint-Roch.
- Un stationnement encore présent à cet emplacement du centre-ville constitue une aberration totale.
- Un fort besoin de verdissement dans Saint-Roch et la possibilité d'un projet neuf permettent d'aménager certains éléments en ce sens. La mobilité active est aussi une grande préoccupation.
- Un besoin de simplifier et d'accélérer les processus de création de milieux de vie de qualité ou multifonctionnels est attendu.
- La démarche de consultation de Trudel est saluée pour sa transparence et sa portée.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS :

Est-ce que les stationnements seront en souterrain ou au rez-de-chaussée ?

Réponse de Trudel :

Le projet ne prévoit aucune case extérieure. Le stationnement pour les résidents du projet sera souterrain. Une portion d'environ 75 cases est prévue au niveau du rez-de-chaussée du côté de la rue Sainte-Hélène pour desservir les commerces.

Quelle sera la place de l'automobile dans le projet ? Y aura-t-il du stationnement public ? Le stationnement de l'épicerie pourra-t-il être utilisé lors des opérations de déneigement ?

Réponse de Trudel :

Concernant la place de l'automobile dans le projet, on cherche à en minimiser le besoin. Différentes initiatives sont en réflexion, dont une flotte de véhicules en autopartage exploitée par Trudel et offerts aux locataires. Le secteur est aussi l'un des mieux desservis en transport en commun et actif. Voilà qui pourrait aider à réduire le besoin des locataires d'utiliser leur véhicule. Enfin, la proximité d'un éventuel réseau structurant bonifierait d'autant les options de mobilité durable, bien que la desserte en Métrobus soit déjà intensive.

Concernant le stationnement pour le public, les stationnements prévus au projet seront réservés aux locataires, aux clients de l'hôtel et aux clients des commerces du site. Concernant le stationnement lors des opérations de déneigement, nous regardons de quelle manière cela pourrait être mis en place pour le voisinage de l'Îlot Dorchester (heures, vignettes gratuites aux résidents, etc.). À noter que Trudel a déjà développé des partenariats de ce genre sur d'autres de ses propriétés comme à Fleur de Lys et Place des Quatre-Bourgeois.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Faire une place traversante en face du Gutenberg est une bonne idée.
- Il est certain qu'on aimerait toujours plus de verdure, mais ce qu'on voit dans le projet est un bon compromis.
- La gradation des densités est respectueuse du cadre bâti existant, bien que le bâtiment de 20 étages contrevienne un peu aux habitudes.

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGES

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

Pourquoi devoir bâtir en front Dorchester jusqu'à 20 étages ? Est-ce qu'on aurait pu répartir les densités autrement ?

Réponse de Trudel :

Le bâtiment de 20 étages est requis pour l'équilibre du projet, pour permettre sa réalisation d'ensemble et pour y intégrer toutes les composantes. Un maximum d'effort a été fait pour diminuer la perception de hauteur grâce à la gradation des gabarits sur le site et à l'architecture proposée.

Le volume global du projet est la clé économique pour sa réalisation. Trudel considère qu'il est primordial de maintenir une densification douce du côté de la rue Caron et d'arrimer le bâtiment Dorchester avec la réalité plus urbaine du centre-ville de Saint-Roch.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 21 mai 2024

HEURE: 14h00

LIEU: Édifice La Fabrique

GROUPES CONSULTÉS

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : USAGES DU SITE

QUESTIONS:

Il devient extrêmement difficile pour les étudiants de se trouver un logement, ce qui renforce la nécessité de densifier Saint-Roch. Serait-il possible d'intégrer des logements étudiants dans les logements abordables?

Réponse de Trudel:

Trudel n'est pas fermée à l'idée d'intégrer des logements étudiants dans le projet. Pour l'instant, nous n'avons pas encore exploré cette éventualité. S'il y a des possibilités, comme des programmes attribués à cette fin, nous les regarderons avec attention. De plus, nous sommes ouverts à une collaboration avec l'Université.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS:

- La densification et les aménagements pour les vélos sont intéressants pour les étudiants.
- Des discussions sur le logement étudiant et la collaboration avec l'Université Laval pourraient être bénéfiques.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENTS URBAINS ET VERDISSEMENT

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- L'absence de verdure dans l'ensemble de Saint-Roch est soulevée. En ce sens l'apport du projet est indéniable. Ainsi, l'aménagement de la placette Dorchester et les ouvertures entre les bâtiments sont fortement appréciés.

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGES

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Des préoccupations sont exprimées quant à l'intégration d'un immeuble de 20 étages dans Saint-Roch. Plus spécifiquement concernant l'ensoleillement qui sera grandement diminué et qui aura un impact sur les classes d'enseignement. Dans le domaine des arts visuels, la lumière est une composante importante.

Réponse de Trudel :

Un bâtiment de 20 étages est requis pour l'équilibre du projet, pour permettre sa réalisation d'ensemble et pour y intégrer toutes les composantes. Un maximum d'effort a déjà été fait pour diminuer la perception de hauteur grâce à la gradation des gabarits sur le site et l'architecture proposée.

Une étude d'ensoleillement incluse dans la présentation de Trudel vient répondre à une partie des préoccupations, bien qu'il soit vrai que le bâtiment abritant l'Université subisse un impact significatif en la matière.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

Les étudiants utilisent beaucoup le stationnement actuellement, plusieurs ont un abonnement mensuel. Est-ce qu'ils vont perdre la totalité de leur stationnement ?

Réponse de Trudel :

Oui. Le stationnement public cessera définitivement ses opérations lorsque les prochaines étapes de la mise en chantier du projet seront enclenchées selon notre échéancier souhaité, c'est-à-dire lors de la reprise des fouilles archéologiques à l'automne prochain. Toutefois, il n'est pas impossible qu'une éventuelle portion excédentaire des stationnements construits puisse être offerte en location si le besoin réel du projet est en deçà des prévisions.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Est-ce que la rue Sainte-Hélène sera élargie et y aura-t-il une piste cyclable ?

Réponse de Trudel :

La Ville de Québec prévoit effectivement un élargissement de la rue de 3,5 m à même la propriété de Trudel pour y permettre l'intégration d'une piste cyclable et d'un deuxième trottoir du côté sud.

Avez-vous évalué les impacts de la perte de lumière pour les ateliers de l'École en raison du projet ? La luminosité actuelle des ateliers constitue leur attrait principal. L'absence de lumière pourrait réduire le nombre d'étudiants.

Réponse de Trudel :

Une étude d'ensoleillement incluse dans la présentation de Trudel vient répondre à une partie des préoccupations, bien qu'il soit vrai que le bâtiment abritant l'Université subisse un grand impact en la matière.

Toutefois, il y aura certainement une diminution de la lumière, peu importe le volume du bâtiment, qui sera construit, qu'il soit conforme au Plan particulier d'urbanisme ou non. Nous regardons la possibilité d'intégrer des revêtements de façade en surhauteur qui pourraient favoriser un niveau d'illumination plus élevé dans ce secteur de la rue Sainte-Hélène.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- On mentionne une volonté de collaborer au volet artistique du projet. La proposition d'un hôtel ou d'un local commercial où les étudiants pourront exposer ou vendre leurs œuvres est perçue comme un point positif pour le quartier. Des discussions seront menées en ce sens.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSIONS TEMPORAIRES SUR LES TRAVAUX

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Les travaux de construction pourraient représenter un potentiel de collaboration avec l'École de design afin d'installer sur le chantier des hublots, de l'affichage de chantier artistique ou autres manières d'intégrer l'art. L'École d'art visuel et de design de l'Université Laval pourrait impliquer ses étudiants dans ce projet. Trudel est pleinement disposée à en discuter.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 21 mai 2024

HEURE: 19h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire (MCÉS)

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : USAGE DU SITE

QUESTIONS:

Quelle sera la superficie de l'épicerie ?

Réponse de Trudel:

Environ 30 000 pi².

Est-ce qu'il y aura une quincaillerie ?

Réponse de Trudel:

Nous avons approché plusieurs grandes chaînes, mais nous n'avons reçu aucune réponse positive à ce jour. Nous poursuivons nos démarches puisque les citoyens rencontrés depuis un an ont exprimé le besoin d'avoir une quincaillerie dans le quartier. Parfois, les grandes bannières révisent leurs positions une fois le projet connu publiquement.

Est-ce qu'il pourrait y avoir une galerie d'art ?

Réponse de Trudel:

Oui. Nous désirons d'abord consulter les galeries d'art déjà présentes sur la rue afin de valider la possibilité d'en ajouter une nouvelle. De plus, l'École d'arts visuels et de design de l'Université Laval nous a proposé une collaboration dans le but d'ouvrir une petite galerie d'art pour les étudiants. Cette possibilité est évaluée sérieusement.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Nous savions que ce site était appelé à être développé. Alors, aussi bien que cela soit fait par un promoteur qui a une démarche comme la vôtre. L'ouverture d'une grande épicerie à prix plus abordable est attendue depuis longtemps.
- Il faudrait que le type d'hôtel prévu soit de nature à réduire le nombre de logements en location sur Airbnb, de manière à les libérer pour les ménages du quartier ou pour ceux qui souhaitent s'y installer.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS :

Quelle sera la superficie du stationnement et combien de cases seront réservées aux clients des commerces ?

Réponse de Trudel:

Un total d'environ 75 cases de stationnement souterrain seraient construites afin de desservir les besoins des commerces du projet, dont l'épicerie. Pour les fonctions hôtelières et résidentielles, un ratio d'environ une case souterraine par chambre/logement est prévu, ce qui pourrait avoisiner un total de 600 cases.

Les résidents et les clients des commerces de la rue Saint-Vallier pourront-ils utiliser le stationnement ? Pourrait-il y avoir des vignettes ?

Réponse de Trudel:

Trudel étudie présentement la possibilité que les résidents du secteur puissent avoir accès au stationnement en soirée durant les opérations de déneigement. Des ententes similaires sont en place sur d'autres propriétés de Trudel, notamment à Place des Quatre-Bourgeois.

Les clients des commerces de la rue Saint-Vallier ne pourront plus utiliser les cases de l'Îlot Dorchester. Toutefois, l'analyse du secteur démontre qu'il y a une grande offre de cases souterraines dans les bâtiments limitrophes. Cela suffira à la demande malgré le retrait des 350 espaces de la propriété.

Où sera la façade principale de l'édifice de 20 étages ? Comment se fera l'accès à l'hôtel ?

Réponse de Trudel:

Le projet est encore à l'étape de la préconception. Ces décisions d'aménagement ne sont pas encore complètes. Il est possible que l'entrée de l'hôtel soit à même la place des Tanneurs ou sur l'axe Dorchester. Cette deuxième option déchargerait la rue Saint-Vallier, mais serait beaucoup plus difficile à intégrer considérant le grand volume de circulation prévu sur la rue Dorchester.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

Les participants s'inquiètent du bruit occasionné par les camions de livraison et la collecte des ordures de même que de la congestion lors de ces opérations.

Réponse de Trudel:

L'entrée technique du bâtiment sera située du côté de la rue Sainte-Hélène. Bien que la conception ne soit pas encore définitive, nous prévoyons que la majorité des manœuvres des camions se fera à l'intérieur du stationnement du rez-de-chaussée.

Les commerçants se demandent quel sera l'effet sur la circulation locale à la suite de l'ajout d'un grand nombre de logements et d'un hôtel, considérant que les virages à gauche seront interdits à l'intersection Charest-Dorchester lorsque le réseau structurant de transport sera en service.

Réponse de Trudel:

Concernant la circulation de nos locataires, nous prévoyons qu'elle sera moindre comparativement à l'achalandage de l'actuel stationnement. Toutefois, la venue d'une épicerie à volume pourrait amener certaines périodes de pointes plus achalandées.

Pour ce qui est de l'impact de la circulation par rapport au projet de transport structurant, nous ne pouvons pas nous prononcer à ce sujet puisque cet enjeu relève des autorités publiques. La Ville est en attente du dépôt du rapport de la CDPQ au sujet du réseau structurant de transport en commun.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

Est-ce que la percée des Voltigeurs sera reliée à la rue Sainte-Hélène ?

Réponse de Trudel:

Non. La décision n'est pas encore arrêtée. La mobilité piétonne en serait accentuée, mais le respect de la vie privée des locataires est à considérer.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- La percée visuelle des Voltigeurs est une très bonne idée. La place des Tanneurs est essentielle, car elle respecte l'usage actuel du site. Tout le monde utilise la ligne de désir située dans le prolongement de la rue Narcisse-Belleau.

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Il y aura des corridors de vents.
- Nous perdrons de l'ensoleillement et surtout, les couchers de soleil.
- Il n'y a pas d'harmonie entre les deux volumes de la tour de 20 étages. On dirait deux bâtiments distincts. La partie haute est moins bien intégrée.
- Même si la simulation 3D n'est pas fidèle au rendu projeté. Il faudrait retravailler la forme, l'alignement et le revêtement de la partie supérieure de la tour pour améliorer son intégration à la partie basse et dans le paysage urbain. On suggère l'ajout d'une corniche sur la partie supérieure pour briser l'effet de bloc.

Réponse de Trudel :

Le concept présenté a été élaboré par des architectes spécialisés en milieu urbain dans l'optique de limiter la perception de l'effet de masse et de hauteur, ainsi que pour améliorer la luminosité. Cela dit, nous nous interrogerons à nouveau sur ce volet afin de nous assurer de proposer la configuration et l'architecture qui minimiseront autant que possible les impacts appréhendés.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Votre projet est-il soumis à l'obligation d'intégrer les arts à l'architecture ?

Réponse de Trudel :

Non. Cette obligation ne s'applique qu'aux bâtiments publics. Cependant, nous avons une volonté d'intégrer l'art et l'histoire des lieux au projet. Il est très important de respecter le caractère artistique de Saint-Roch.

Travaillez-vous avec les organismes du milieu des arts visuels afin d'intégrer une dimension artistique sur le chantier et dans le design final des bâtiments ?

Réponse de Trudel :

Il s'agit d'un engagement déjà pris par Trudel. Des discussions préliminaires avec des partenaires potentiels du secteur ont été amorcées.

Quelles mesures prendrez-vous pour empêcher les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, d'itinérance et de toxicomanie de squatter le parc Caron et les autres espaces verts prévus dans votre aménagement ?

Réponse de Trudel:

D'abord, le parc Caron sera municipalisé. Nous croyons que la présence des intervenants du PECH situé à quelques pas du parc aidera à tempérer les enjeux de cohabitations. De plus, les agents de Trudel Sécurité continueront de patrouiller fréquemment la propriété.

Le choix d'aménager un projet ouvert sur son milieu a été fait en pleine connaissance des réalités du secteur. Son intégration devra se faire dans le respect des conditions sociales existantes.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Cette réalité est déjà bien présente dans le quartier. Pour l'instant, ces personnes ne reçoivent pas l'aide dont elles ont besoin. Il ne faudrait pas que les beaux espaces aménagés en attirent davantage. Le vivre-ensemble est vraiment une préoccupation.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSION TEMPORAIRE DES TRAVAUX

QUESTIONS:

Quand le stationnement actuel ne sera-t-il plus accessible ? Où pourrons-nous stationner en attendant que le nouveau stationnement soit en service ?

Réponse de Trudel:

Si l'échéancier souhaité est respecté, le stationnement cessera ses activités au mois de septembre prochain. Trudel a réalisé un inventaire des cases de stationnement disponibles et du taux d'occupation actuel dans le secteur en collaboration avec des gestionnaires de stationnement et des institutions du secteur. Le constat est qu'il restera suffisamment de cases disponibles pour combler le retrait du stationnement public de l'Îlot Dorchester, notamment le stationnement de l'INRS.

La rue Sainte-Hélène sera-t-elle barrée pendant les travaux ?

Réponse de Trudel:

Il n'est pas envisagé d'entraver la rue Sainte-Hélène de façon permanente. Des entraves temporaires sont toujours possibles dans un projet de cette ampleur, mais l'objectif est de travailler le plus possible à l'intérieur du périmètre de la propriété.

Est-ce qu'un passage piétonnier sera maintenu pendant les travaux ?

Réponse de Trudel:

Il n'est malheureusement pas possible de prévoir un passage piéton à l'intérieur du périmètre d'un chantier de construction actif selon le cadre réglementaire existant. Toutefois, il est fort probable que l'emplacement du parc Caron puisse être suffisamment construit pour permettre une livraison partielle relativement rapide et recréer ainsi un corridor de circulation temporaire.

Les commerçants seront-ils dédommagés pour les inconvénients ?

Réponse de Trudel:

Non. Ce type de programme est offert par les instances publiques dans le cas de projets majeurs, notamment ceux touchant la circulation routière et l'achalandage. Bien que la construction du projet ne sera pas sans impact pour l'axe Saint-Vallier, ce dernier sera toujours accessible.

Y aura-t-il du dynamitage ?

Réponse de Trudel:

Pour l'instant, selon la caractérisation préliminaire des sols, le roc est friable et l'excavation mécanique semble la meilleure option. Si jamais une opération de dynamitage s'avérait nécessaire, nous aviserons le voisinage et mettrons en place les mesures de mitigation adéquates. Peu importe la situation envisagée, Trudel assurera un suivi constant des nuisances avec le voisinage par l'entremise du comité de liaison qui sera mis en place avec les résidents, les commerçants et les organismes du milieu.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

Des commerçants craignent la poussière, le bruit, les entraves, la congestion et la circulation des camions pendant la période des travaux. Nous ne voulons pas que le prochain chantier soit comme celui du PECH qui occasionne notamment une baisse de la clientèle sur les terrasses des restaurants situés près de la rue Caron.

Réponse de Trudel:

Trudel s'est engagé à mettre en place avant le démarrage des travaux un comité de liaison permanent regroupant des représentants du secteur afin de planifier le mieux possible la réalisation des travaux. Ce comité pourra également traiter toute problématique soulevée dans le secteur lors des travaux. Il est évident qu'un chantier de construction de cette ampleur ne sera pas sans impact, mais tout sera mis en place pour en limiter les effets négatifs.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 22 mai 2024

HEURE: 15h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire (MCÉS)

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Le projet devrait redynamiser le secteur et réduire certaines nuisances. Il est évident qu'il est préférable à un stationnement.
- La modification proposée du Plan particulier d'urbanisme en place est ambitieuse, mais le respect de son esprit est souligné. Les participants ont été des acteurs importants lors des discussions entourant le PPU en 2017 et sont très au fait du document.

THÉMATIQUE : USAGE DU SITE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- L'ouverture d'une épicerie est très appréciée.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Le système de partage de véhicules est très bien accueilli. Il devrait réduire le nombre de véhicules circulant dans la rue et augmenter la qualité de vie.
- Il est suggéré de déplacer les bornes de recharge des véhicules dans les futurs stationnements souterrains [REDACTED].

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- L'ajout de verdure dans le quartier est apprécié, particulièrement le parc Caron.
- La percée visuelle non traversante de la rue des Voltigeurs devrait augmenter la quiétude des résidents actuellement dérangés par les nuisances nocturnes sur le stationnement.
- Le principe de gradation des hauteurs vers Dorchester est bien reçu.

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- La tour ne gêne ni la vue ni l'ensoleillement bien que certains propriétaires actuels de la façade sud aiment beaucoup la vue vers le cap et la Haute-Ville.
- Il est suggéré d'ériger un bâtiment plus haut sur Dorchester et de diminuer davantage le volume vers la rue Caron.
- On note cependant des réactions divergentes à l'intégration de la tour Fresk. Certains la perçoivent comme une intrusion dans le paysage urbain. Ce comparatif n'est pas à l'avantage du projet.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- On souligne l'utilisation potentielle du parc par une clientèle peu souhaitée ou comme lieu d'attroupement.
- On mentionne la perte de la vue et du cadre de vie pour certains copropriétaires.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSIONS TEMPORAIRES DES TRAVAUX

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Il est suggéré de coordonner les travaux avec ceux du PECH pour limiter les impacts du côté ouest de la propriété.
- Les nombreux travaux dans le secteur suscitent des inquiétudes en raison de la poussière soulevée lors des premières fouilles archéologiques.
- On se questionne sur la profondeur des excavations et la possibilité de dynamitage.

Réponse de Trudel :

Trudel s'engage à mettre en place, avant le démarrage des travaux, un comité de liaison permanent regroupant des représentants du secteur afin de planifier le mieux possible la réalisation des travaux et d'entendre les résidents en cas de problème.

Pour l'instant, selon la caractérisation préliminaire des sols, le roc est friable et l'excavation mécanique semble la meilleure option. Si jamais une opération de dynamitage s'avérait nécessaire, nous aviserons le voisinage et mettrons en place les mesures de mitigation adéquates. Peu importe la situation envisagée, Trudel assurera un suivi constant des nuisances avec le voisinage par l'entremise du comité de liaison qui sera mis en place avec les résidents, les commerçants et les organismes du milieu.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 22 mai 2024

HEURE: 19h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire (MCÉS)

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS:

Pouvez-vous nous assurer de respecter l'esprit des rendus 3D concernant les aménagements végétaux dans votre projet?

Réponse de Trudel:

Les rendus en 3D sont produits pour donner une idée générale des espaces. Toutefois, il est bien compris que les attentes envers le verdissement sont élevées. Il serait opportun de mettre en place un processus de collaboration entre l'organisme et Trudel afin d'entendre les idées quant à l'aménagement des espaces publics et verdis.

Avez-vous pensé à intégrer des plantes grimpantes aux édifices ? Cela offre de multiples avantages, sur le plan de l'esthétique, de la régulation de la chaleur en été et décourage le taguage.

Réponse de Trudel:

Trudel n'avait pas pensé à cette possibilité, mais elle fut accueillie avec grand intérêt. Trudel s'engage à soumettre l'idée rapidement à son équipe d'architectes et de conception afin d'intégrer des murs végétaux. Les préjugés quant à la durabilité du bâtiment et les besoins d'entretien semblent infondés. Une démarche plus poussée sera entreprise pour analyser la proposition.

Est-il possible de préciser les marges de recul du projet concernant les fosses de plantation ?

Réponse de Trudel:

Les mesures exactes ne sont pas encore déterminées, mais il est clair que la volonté est d'aménager des espaces de plantation significatifs sur l'axe Saint-Vallier, le parc Caron et la placette Dorchester.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Il est très important de ne pas projeter de fausses attentes par rapport au concept de verdissement illustré dans les images d'idéation 3D.
- Il a été proposé d'aménager un petit cours d'eau qui traverserait la place des Tanneurs.
- Il y a une possibilité de collaboration afin de bonifier le verdissement du projet.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 23 mai 2024

HEURE: 9h00

LIEU

GROUPE CONSULTÉ:

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Dans quelle mesure les prix varieront-ils entre les logements réguliers et les 15% de logements abordables ?

Quelle est la juste proportion entre les logements abordables et les autres ?

Êtes-vous ouverts à utiliser le programme Supplément au loyer (PSL) ?

Réponse de Trudel:

Trudel propose une formule de logement qui favorise la mixité en offrant 15% de logement abordables, 10% de logements adaptés ou adaptables et une grande variété de typologie pour répondre aux différentes réalités.

Notre étude de marché préliminaire nous porte à croire que la demande en logements de plus petite superficie (studio, 3 ½ ou 3 ½ +) est grande dans le secteur.

Nous avons un grand intérêt pour accueillir des résidents bénéficiant d'un PSL. Toutefois, les critères ne semblent pas compatibles avec les paramètres des projets neufs. (NDLR : Cette information a été précisée par la suite et le PSL peut s'appliquer au projet Dorchester et sera étudiée avec attention.)

Dans quelle mesure les suggestions faites au cours des consultations contribueront-elles à modifier le projet ?

Sera-t-il possible d'obtenir des réponses avant la présentation du projet à la Ville ?

Réponse de Trudel :

Un rapport des consultations de Trudel sera déposé à la Ville de Québec afin de faire état des impressions et des commentaires obtenus sur le projet. La Ville pourra considérer les préoccupations et les attentes de la communauté. De plus, nous avons l'intention de rendre public le présent rapport de consultation en nous assurant de ne pas identifier les commentaires de personnes en particulier. C'est une démarche de transparence unique en son genre au Québec.

À la suite de la consultation, Trudel questionnera certains paramètres de son projet en fonction des commentaires reçus, dans le but de s'assurer que la version finale qui sera déposée à la Ville de Québec représente le plus juste équilibre possible entre les besoins de Trudel pour la réalisation du projet et les préoccupations formulées.

D'ici à ce que le projet chemine au sein de l'administration de la Ville de Québec, Trudel demeure présente et impliquée dans le milieu. D'autres rencontres d'échanges avec des parties prenantes pourraient avoir lieu pour permettre de suivre l'évolution du projet et de ses contraintes.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Oui, on veut des logements abordables, mais surtout, on veut davantage de logements.
- À cause du télétravail, un certain nombre de bureaux inutilisés pourraient être reconvertis en résidentiel dans le secteur.

THÉMATIQUE : USAGE DU SITE

QUESTIONS :

L'hôtel répond-il à un besoin réel dans le secteur ?

Réponse de Trudel :

Tel que mentionné dans la présentation, il est convenu par l'industrie touristique qu'il y a en ce moment un déficit de 1000 chambres d'hôtel pour la Ville de Québec. La Capitale-Nationale demeure une destination prisée pour le tourisme international, mais l'enjeu du surtourisme dans les murs de la vieille ville préoccupe les autorités. Il y a un besoin et un intérêt d'amener une bannière distinctive dans le secteur Saint-Roch, notamment pour dynamiser les artères commerciales et d'en faire découvrir la richesse commerciale, culturelle et sociale.

THÉMATIQUE : DÉROULEMENT DES TRAVAUX

QUESTIONS:

Quelle sera la durée des fouilles archéologiques ?

Et si jamais ils trouvaient quelque chose d'exceptionnel, quelle serait la conséquence pour le projet ?

Réponse de Trudel:

Des fouilles archéologiques seront réalisées à compter de septembre 2024 si le processus de modification au zonage va de l'avant. Elles seront réalisées sur une période d'un peu plus d'un mois par un expert-archéologue et elles sont encadrées par des protocoles stricts. Toute découverte devra être déclarée aux autorités et les protocoles de gestion seront déterminés par celles-ci. Il est donc difficile de présumer des conséquences sur le projet, cela dépendra de la « découverte ».

Cela étant dit, les premiers travaux d'inventaire réalisés au printemps 2023 n'ont pas indiqué de potentiel de découvertes exceptionnelles, outre des objets d'usage courant associés au passé historique du secteur, comme on peut en trouver dans d'autres quartiers de Québec.

THÉMATIQUE AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS:

Quel sera le pourcentage des espaces verts ?

Les stationnements seront-ils à l'usage exclusif des clients de l'épicerie ?

Réponse de Trudel:

Pour le stationnement, Trudel envisage de permettre un accès au stationnement aux résidents du secteur, en soirée, lors des périodes de déneigement (Opérations tempête). C'est une demande formulée lors d'autres rencontres de consultation.

En ce qui concerne le pourcentage total d'espaces verts, il est présentement évalué à 25 % sur ce qui est connu comme l'Îlot Dorchester actuel. En effet, 10 % de la superficie sera cédée à la Ville pour en faire des parcs et 15 % de la superficie dont Trudel demeurera propriétaire sera verdie. Cette proportion pourra se déployer au sol ou en toiture. L'objectif avoué est de verdir le secteur en utilisant l'opportunité de redévelopper le site, mais Trudel ne peut malheureusement pas porter sur ses épaules de corriger le manque de planification du verdissement des décennies précédentes.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 24 mai 2024

HEURE: 15h00

LIEU: Fleur de lys

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Quels sont les délais avant le début des travaux ? Le processus d'approbation du projet par la Ville de Québec permet-il de démarrer rapidement sa mise en œuvre ?

Réponse de Trudel:

Cela reste à confirmer, c'est à la discrétion de la Ville de choisir le processus de modification de zonage. Toutefois, il est important de s'assurer d'entendre les préoccupations initiales et de bonifier le projet en amont plutôt que d'attendre une éventuelle consultation formelle dans laquelle il peut s'avérer difficile d'échanger.

L'intention de la Ville et de Trudel est de procéder rapidement à la création de projets porteurs et structurants dans un contexte de crise du logement. Cette volonté de rapidité doit toutefois s'accompagner d'un processus rigoureux et transparent, ce qui est justement l'intention de la démarche de Trudel.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- La démarche de Trudel est soulignée positivement par l'ensemble du groupe.
- Certains participants mentionnent que le projet ajoute à la vitalité économique du quartier tout en démontrant une sensibilité sur le volet social et environnemental.

THÉMATIQUE : USAGE DU SITE

QUESTIONS :

Outre les résidences de l'Université du Québec, sur la rue de la Chapelle, l'offre de logements accessibles aux étudiants est très faible. Serait-il possible d'intégrer des studios pour étudiants dans votre projet ?

Réponse de Trudel :

Trudel n'est pas fermée à l'idée d'intégrer des logements étudiants dans le projet. Pour l'instant, nous n'avons pas encore exploré cette éventualité. S'il y a des possibilités, comme des programmes attribués à cette fin, nous les regarderons avec attention. De plus, nous sommes ouverts à une collaboration avec l'Université Laval.

Serait-il possible de majorer la proportion de logements abordables à 20% ou 25% de l'ensemble des logements pour les gens bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL) de la Société d'habitation du Québec, ou du programme Allocation-logement (PAL) de l'Agence de revenu du Québec ?

Réponse de Trudel :

Trudel a bel et bien l'intention de prévoir des logements pour ces gens, mais le PAL (programme Allocation-logement) ne s'y prête pas. Toutefois, le programme PSL (programme Supplément au loyer) semble avoir évolué positivement et nous sommes ouverts à accueillir cette clientèle. On souligne aussi que le projet de construction du Programme d'encadrement clinique et d'hébergement (PECH) arrive bientôt avec 50 logements sociaux.

Quels sont les autres commerces prévus ? Est-ce qu'on pourrait avoir une quincaillerie, une succursale de la SAQ et de la chaîne Dollarama, une boulangerie artisanale, une poissonnerie ? Serait-il possible d'aménager une garderie ?

Réponse de Trudel :

Nous visons des commerces de proximité qui ne feront pas concurrence aux commerces déjà existants. Concernant les commerces d'alimentation, il faut s'assurer d'une certaine acceptation de la part de l'épicerie grande surface. La quincaillerie est la priorité de Trudel, outre le marché d'alimentation, considérant le souhait des résidents du secteur.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Nous sommes satisfaits de voir que les logements abordables et adaptables ou adaptés seront de même qualité que tous les autres logements et qu'ils ne seront pas regroupés afin de favoriser la mixité sociale.
- L'attention particulière portée aux personnes vivant avec un handicap est soulignée par certains participants.
- L'aménagement d'un espace pour l'entreposage et l'entretien des vélos « est un must », tout comme les bornes de recharge électrique.
- Il ne faudrait pas que le projet provoque une sorte de rupture avec le quartier où les personnes âgées sont nombreuses.
- Une participante mentionne que [REDACTED] se préoccupe de justice sociale. Elle craint que le projet n'entraîne un certain embourgeoisement du quartier. Il devrait être possible d'offrir davantage de logements à faible coût en ayant recours aux programmes de subvention.
- On souhaite que le projet inclue des logements de 5 pièces pour accueillir les familles issues de l'immigration et les familles reconstituées qui peinent à se loger convenablement à un prix abordable.
- Le conseil se demande si la Ville de Québec imitera la Ville de Montréal, qui a adopté, le 1^{er} avril 2021, le Règlement pour une métropole mixte, visant à forcer les promoteurs résidentiels à inclure quelque 20% de logements sociaux, 20% de logements abordables et 20% de logements familiaux dans leurs projets.
- Ça fait longtemps qu'on attend une épicerie de grande surface dans le secteur. Ce serait bien si tout le rez-de-chaussée de vos bâtiments sur la rue Saint-Vallier était occupé par des commerces, mais sans faire concurrence aux commerces existants. La rue Saint-Vallier pourrait devenir une belle rue touristique commerciale.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS :

Combien d'étages aura le stationnement souterrain et combien de cases sont prévues ?

Réponse de Trudel :

Au total, il y aura l'équivalent de deux niveaux et demi de stationnement souterrain pour un total d'environ 600 cases, toutes fonctions confondues.

Est-ce que la Ville pourrait ouvrir une rue dans la percée visuelle des Voltigeurs ?

Réponse de Trudel:

Non. L'emprise nécessaire à l'aménagement d'une rue publique à travers le projet serait tellement importante qu'elle en remettrait en jeu le montage financier. La percée visuelle sera simplement un espace de dégagement entre les bâtiments dans l'esprit du PPU initial.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

L'ajout de 390 logements et de nouveaux commerces, combiné à la future interdiction d'effectuer un virage à gauche sur Charest à partir de Dorchester, en direction sud, entraînera une augmentation de la circulation sur la rue Sainte-Hélène entre les rues Dorchester et Caron.

Réponse de Trudel:

Concernant la circulation générée par nos locataires, nous prévoyons qu'elle sera moindre comparativement à l'achalandage de l'actuel stationnement. Pour ce qui est de l'impact de la circulation par rapport au projet de transport structurant, nous ne pouvons pas nous prononcer à ce sujet considérant la nature changeante de l'information disponible publiquement.

La logistique de la livraison et l'accès à l'hôtel vont exiger une attention particulière.

Réponse de Trudel:

L'entrée technique du bâtiment sera située du côté de la rue Sainte-Hélène. Bien que la conception ne soit pas encore définitive, nous prévoyons que la majorité des manœuvres des camions se fera à l'intérieur du stationnement du rez-de-chaussée.

L'élargissement de la rue Sainte-Hélène est une bonne chose.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

Y aura-t-il des murales sur la place des Tanneurs ?

Réponse de Trudel:

Nous ne pouvons pas répondre par l'affirmative puisque nous ne sommes pas rendus à ce degré précis de conception. Nous avons une volonté d'intégrer l'art et l'histoire des lieux au projet. Il est très important de respecter le caractère artistique de Saint-Roch.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Tous les toits devraient être végétalisés, ce qui n'est pas le cas sur les illustrations du document de présentation.
- La place des Tanneurs fait l'objet de commentaires positifs. On suggère d'utiliser du pavage alvéolé et d'intégrer une fontaine ou des jeux d'eau, d'installer des bancs et d'ajouter des abreuvoirs pour les chiens.

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- La tour Fresk ne constitue pas une référence pour justifier l'ajout d'une tour de 20 étages et on ne veut pas voir les tours se multiplier dans Saint-Roch. Cela dit, on trouve que la gradation des bâtiments est bonne et seul l'édifice Dorchester mérite un meilleur traitement architectural.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Des mesures ont-elles été prévues afin de réduire l'impact sonore des équipements de ventilation des bâtiments ?

Réponse de Trudel :

Les équipements de climatisation et de ventilation installés dans ce projet devraient être de puissance moins élevée que ceux installés sur les bâtiments institutionnels du secteur. Des méthodes pourront être appliquées pour réduire autant que possible la perception sonore de ces équipements (ex. : type d'équipement, direction, éloignement des récepteurs plus sensibles, évitement de la ventilation à la hauteur de la chaussée, etc.)

Quelqu'un a mentionné que la pente de la place des Tanneurs n'est pas aux normes pour les fauteuils roulants non motorisés et demande si elle sera accessible aux personnes ayant des problèmes de mobilité. Sinon, il faudrait que des modifications soient apportées en ce sens.

Réponse de Trudel :

Trudel va réévaluer cet aspect. L'accessibilité universelle est un principe inscrit dans tous les projets de l'entreprise. Il serait possible de prévoir un ascenseur entre les niveaux Sainte-Hélène et Saint-Vallier, mais cet aspect doit être étudié avec plus d'attention.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- On craint que la percée visuelle prolongeant la rue des Voltigeurs soit squattée par des itinérants et que dans l'ensemble, ceux-ci soient attirés par tous ces beaux espaces verts.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSION TEMPORAIRE DES TRAVAUX

QUESTIONS :

Sera-t-il possible d'utiliser le sentier des Tanneurs pendant la période de construction ?

Réponse de Trudel :

Non. Tout chantier doit être clôturé et le public ne peut y avoir accès. C'est une question de sécurité.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 27 mai 2024

HEURE: 15h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS:

- C'est un très beau projet et vous avez vraiment une très belle démarche.
- C'est imposant. Ça va changer le décor, mais il y a plein d'avantages. On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre.
- L'épicerie est vivement souhaitée.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Comment sera installée la ventilation ? C'est important, d'autant plus qu'on entend déjà la ventilation du bâtiment de l'INRS en face.

Réponse de Trudel :

Les équipements de climatisation et de ventilation installés dans ce projet devraient être de puissance moins élevée que ceux installés sur les bâtiments institutionnels du secteur. Des méthodes pourront être appliquées pour réduire autant que possible la perception sonore de ces équipements (ex. : type d'équipement, direction, éloignement des récepteurs plus sensibles, évitement de la ventilation à la hauteur de la chaussée, etc.)

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Le corridor de vent est une préoccupation.
- On suggère d'installer un matériau réfléchissant la lumière afin d'augmenter la luminosité du côté de l'édifice du Roulement à billes.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS :

De quel côté arriveront les camions de livraison sur la rue Sainte-Hélène, très empruntée par les résidents ?

Réponse de Trudel :

L'entrée technique du bâtiment sera située du côté de la rue Sainte-Hélène correspondant approximativement à l'entrée actuelle du stationnement. Bien que la conception ne soit pas encore définitive, nous prévoyons que la majorité des manœuvres des camions se fera à l'intérieur du stationnement du rez-de-chaussée.

De quel côté seront les entrées des stationnements ?

Réponse de Trudel :

L'entrée principale sera située du côté de la rue Sainte-Hélène correspondant approximativement à l'entrée actuelle du stationnement. Il est également prévu une entrée et une sortie du côté de la rue Saint-Vallier notamment pour des raisons de sécurité.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Des camionnettes ont tendance à se garer devant le garage et notre entrée privée. Il faudrait veiller à ce que les travailleurs ne fassent pas de même pendant les travaux.
- Il y a un problème d'itinérance dans le quartier, notamment sur la rue Sainte-Hélène. On a eu un problème de squattage dans l'entrée de notre bâtiment. Nous sommes obligés de barrer nos poubelles, ça sent l'urine en permanence.

Réponse de Trudel:

Concernant les enjeux de cohabitation avec les personnes itinérantes, Trudel est parfaitement consciente de la situation pouvant avoir un impact sur son projet. Il s'agit du centre-ville. Il faut accepter le milieu de vie dans lequel nous allons nous implanter. Nous croyons que la présence des intervenants de PECH situé à quelques pas de notre projet aidera à tempérer les enjeux de cohabitations. De plus, Trudel Sécurité continuera de patrouiller fréquemment la propriété.

Concernant les nuisances qui vous pourriez subir à cause du chantier, Trudel s'est engagée à mettre en place avant le démarrage des travaux un comité de liaison permanent regroupant des représentants du secteur afin de planifier le mieux possible la réalisation des travaux. Ce comité pourra également traiter toute problématique soulevée lors des travaux.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 27 mai 2024

HEURE: 19h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire

GRUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : USAGES DU SITE

QUESTIONS:

Combien y aura-t-il de commerces de proximité et comment seront-ils choisis ?

Réponse de Trudel:

Le point d'ancrage commercial du projet est la venue d'une épicerie à volume. Des discussions sont très avancées avec une bannière bien connue qui souhaite ouvrir le plus rapidement possible.

Selon les espaces commerciaux restants disponibles, de trois à quatre autres commerces pourraient s'ajouter. Autant que possible, Trudel privilégiera des commerces répondant à des besoins de proximité et qui viennent compléter ceux existant dans le secteur. L'obtention des autorisations pour la réalisation du projet devrait inciter des commerçants à prendre contact avec Trudel pour louer des espaces commerciaux.

Les logements abordables dans des immeubles neufs peuvent présenter un prix relativement élevé pour plusieurs individus. Quel serait le prix d'un logement abordable ? Comment gérez-vous les pourcentages de logement abordable dans un projet ?

Réponse de Trudel:

Trudel s'est engagée à offrir 15 % de logements abordables et 10% de logements adaptés ou adaptables dans ses projets. Cette variété permet l'accès à un logement pour un large éventail de clientèle, des plus fortunés à ceux ayant un budget plus restreint. La méthode de calcul de l'abordabilité est basée sur les critères de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) qui fixe ce niveau à 30 % du revenu médian des ménages d'une région. Pour Québec, ce niveau s'élève à 1027 \$ par mois pour l'année 2024. C'est cette fourchette de prix (950 \$ à 1027 \$ par mois) que Trudel applique à ses logements abordables à Fleur de Lys.

L'entreprise ne fait pas de discrimination positive ou négative par rapport au logement. Toutefois, elle s'assure que les clients démontrant un certain besoin puissent obtenir un logement qui leur convient le mieux possible, ce qui inclut autant l'abordabilité que d'autres fonctions.

Pourrait-il y avoir des logements admissibles au programme Supplément au loyer (PSL) ?

Réponse de Trudel:

Le programme PSL a longtemps été inadéquat pour offrir du logement neuf à prix accessible. Toutefois, les critères ont changé récemment et le nouveau programme peut accueillir des clients bénéficiant du PSL. Trudel est très ouverte à recevoir ces personnes dans une vision de mixité sociale et travaillera auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) en ce sens.

Y aura-t-il une gradation des prix en fonction des étages ?

Réponse de Trudel:

Oui. La progression des unités d'un étage à l'autre est reliée à une hausse de prix. C'est un principe usuel en immobilier résidentiel considérant la désirabilité des unités en hauteur. Toutefois, il est à noter que toutes les unités auront le même niveau de finition et l'accès aux mêmes aires communes, incluant les logements abordables. Tous les résidents auront les mêmes droits et responsabilités.

Comment ferez-vous pour vous assurer que les locataires ne feront pas des Airbnb ?

Réponse de Trudel:

Trudel demeurera propriétaire de l'immeuble. Les contrats de location de Trudel prévoiront des clauses interdisant aux résidents la location sur Airbnb sous peine d'expulsion. Ce sera tolérance zéro. C'est d'ailleurs un fléau que Trudel souhaite combattre avec la venue d'un hôtel dans le secteur.

Pourrait-il y avoir une garderie pour le quartier ?

Réponse de Trudel:

Oui. Le projet pourrait accueillir une garderie si les conditions économiques sont réunies. C'est dans l'esprit de services de proximité visés pour le projet.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Les commerces d'alimentation de proximité sont souhaités. Au moment du PPU, des citoyens avaient envisagé un petit marché public au coin de Dorchester. La variété alimentaire manque dans le secteur et le projet pourrait y pallier de façon intéressante.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS :

À partir de quand le stationnement actuel sera-t-il fermé ?

Réponse de Trudel:

Si l'échéancier souhaité est respecté, le stationnement serait fermé définitivement à la fin de l'été ou au début de l'automne pour poursuivre les fouilles archéologiques

Avez-vous prévu un arrêt d'autobus à côté du projet ?

Réponse de Trudel:

Il y a déjà un arrêt de Métrobus sur la rue Dorchester, coin Sainte-Hélène, et plusieurs autres circuits s'arrêtent sur le boulevard Charest non loin du site.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

Est-ce que tous les toits pourraient être verdis ? Serait-il possible d'y avoir autre chose que du gazon (potager urbain, arbres, etc.) ?

Réponse de Trudel:

La grande majorité des toits pourront être végétalisés selon différentes approches (potagers urbains, arbres, etc.) Cependant certaines sections de toit ne pourront pas l'être puisqu'il faudra réserver de l'espace pour les installations mécaniques du bâtiment. En début de consultation, Trudel visait à verdir seulement quelques toits, mais au fil des commentaires, l'entreprise a décidé d'être plus audacieuse et de végétaliser l'ensemble des toitures, en partie ou en tout.

Serait-il possible d'intégrer une rangée d'arbres dans la percée visuelle afin de limiter l'effet fenêtre-sur-fenêtre ? Sera-t-il possible d'en planter également sur toute la longueur du projet pour augmenter l'intimité ? La largeur de la rue le permet-elle ?

Réponse de Trudel:

Des fosses de plantation sont prévues afin d'accueillir environ 20 arbres de grand calibre. En respectant l'espace de dégagement à prévoir pour la croissance de chaque arbre, cela représente une plantation sur toute la longueur de la rue Saint-Vallier. Des études plus poussées seront effectuées pour trouver la meilleure intégration d'arbres à grand déploiement possible.

Quels sont les impacts de la cession du parc Caron à la Ville ? Est-ce que la Ville pourrait y couper les arbres que vous y prévoyez ?

Réponse de Trudel:

Les espaces cédés à la Ville seront aménagés par cette dernière. Trudel a une vision assez claire de ce qui devrait être planté, mais elle entend également les préoccupations des citoyens à ce sujet. Il n'est pas exclu de déposer un mémoire conjoint avec la population par rapport à l'aménagement des espaces publics.

La place des Tanneurs sera très appréciée, mais sera-t-elle accessible aux poussettes, aux vélos, etc.? Où exactement sera-t-elle située par rapport à la traverse piétonnière actuelle ? L'escalier comptera combien de marches ? Les escaliers constituent un obstacle, notamment en hiver.

Réponse de Trudel:

La place des Tanneurs sera accessible aux poussettes, vélos et véhicules d'aide à la mobilité motorisés. Une rampe sera aménagée afin de rejoindre la rue Sainte-Hélène. La place des Tanneurs reliera la rue Narcisse-Belleau à la rue Sainte-Hélène approximativement face à la porte d'entrée Est de l'édifice de la Fabrique. Les escaliers seront sécuritaires 365 jours par année. Nous réfléchissons également à aménager un ascenseur afin de faciliter le passage aux personnes à mobilité réduite.

Pourquoi la percée visuelle de la rue des Voltigeurs ne sera-t-elle pas prolongée par un accès à la rue Sainte-Hélène ?

Réponse de Trudel:

En ne prolongeant pas la percée visuelle, nous préservons la quiétude de nos locataires ayant des balcons donnant sur cet espace. Nous suivons également à la recommandation [REDACTED] visant à sauvegarder leur tranquillité. Nous évitons également d'accentuer la problématique de flânage dans leur stationnement.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Saint-Vallier est une rue importante, avec des commerces, des terrasses. Il est question d'élargir la rue Sainte-Hélène pour aménager la piste cyclable, mais pourquoi pas sur la rue Saint-Vallier ?

Réponse de Trudel :

La réponse appartient à la ville de Québec. Toutefois, l'espace y est assez restreint et la configuration topographique appelle à prolonger la piste sur la rue Sainte-Hélène plus naturellement.

Le projet ne risque-t-il pas de représenter un obstacle au milieu de ce quartier où les déplacements à pied sont très populaires ?

Réponse de Trudel :

Certes, la construction du projet pendant près de 30 mois engendrera son lot d'inconvénients, notamment en ce qui a trait à la perméabilité piétonne. Toutefois, l'esprit du PPU existant est préservé afin de favoriser la mobilité active, notamment pour les déplacements piétons ou cyclistes. La place des Tanneurs demeurera purement dans un esprit de maintien de la ligne de désir prolongeant naturellement la rue Narcisse-Belleau.

Est-ce que vos équipements de ventilation seront bruyants comme ceux installés sur d'autres édifices du secteur, dont celui de l'INRS ? Il faudrait des systèmes plus silencieux, car c'est dérangeant.

Réponse de Trudel :

Le type de système installé sur des immeubles résidentiels est généralement moins intensif que pour des immeubles commerciaux ou de bureaux. Trudel veillera à appliquer autant que possible des mesures pour minimiser la propagation sonore de la ventilation sur les toits, par exemple grâce à leur orientation.

Est-ce que le choix de « la tôle à la canadienne » favorise la réverbération de la lumière et donc l'éblouissement ?

Réponse de Trudel :

La tôle à la canadienne a été pensée notamment pour aider à la préservation de la luminosité étant donné la hauteur du bâtiment. Nous discuterons avec nos architectes de votre préoccupation concernant l'éblouissement. Le choix de ce matériau est un rappel à l'histoire du quartier et des bâtiments populaires pour les travailleurs des usines de l'époque.

Est-ce que le 1% existe encore pour les œuvres d'art ?

Réponse de Trudel :

Ce programme s'applique seulement aux bâtiments publics en respect de la Politique d'intégration des arts à l'architecture et à l'environnement des bâtiments et des sites gouvernementaux et publics du gouvernement du Québec.

Trudel a une volonté d'intégrer l'art et l'histoire des lieux au projet. Il est très important de respecter le caractère artistique de Saint-Roch. D'ailleurs, nous sommes en discussion avec différents acteurs du milieu artistique du quartier afin d'examiner des projets de cette teneur.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- La population augmentera là où, jusqu'à présent, les gens se connaissent par leurs noms.
« On aimerait garder ce côté-là. »
- Un hommage à l'artiste des arts visuels et la professeure Paryse Martin est souhaité.
Elle habitait dans le secteur Arago et traversait notamment le stationnement Dorchester lors de ses déplacements quotidiens.

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGES

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Le gradient est jugé positivement. On le trouve bien aligné et formant un bel ensemble. La hauteur de l'hôtel est sujette à discussion puisque le PPU fixait la hauteur du bâtiment Dorchester à 10 étages et la proposition Ville à 14 étages.
- Cette crainte découle principalement de l'intégration du bâtiment Fresk dans le secteur. Bien que la hauteur ne soit plus un enjeu quotidien, la vie au niveau du sol est hostile par moment puisque le pourtour du bâtiment est minéralisé et les corridors de vent sont intenses à l'occasion.
- Sur la même question, on croit qu'en été, les vents du nord-est seront bloqués par le grand volume du projet, alors qu'ils sont les plus rafraîchissants et que Saint-Roch est un îlot de chaleur.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSIONS TEMPORAIRES DURANT LES TRAVAUX

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- En ce qui concerne le dérangement dans un sens large, on demande s'il existe une coordination entre ce chantier et les autres chantiers du quartier.

Réponse de Trudel:

Oui. Trudel demeurera en communication avec la Ville afin de planifier au mieux son chantier avec les autres constructions du secteur. Trudel mettra aussi en place avant les travaux un comité de coordination qui impliquera des citoyens et des commerçants afin de discuter des travaux et de prévoir autant que possible des mesures d'atténuation des impacts. L'entreprise ira bien au-delà de ce qui est normalement requis en termes de coordination et de communications pour ce type de projets.

En ce qui concerne les nouveaux commerces, nous avons besoin d'une quincaillerie, mais nous ne souhaitons pas avoir de Dollarama. Il y en a suffisamment dans le quartier. Nous souhaitons des commerces sans bannière comme c'est déjà le cas rue Saint-Vallier.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 28 mai 2024

HEURE: 19h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire (MCÉS)

GRUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Quelle est la firme d'architecture de Trudel pour le projet ?

Réponse de Trudel:

Coarchitecture, une firme de Québec habituée de travailler des projets d'intégration urbaine et qui collabore avec Trudel sur l'ensemble de ses projets majeurs. Ce sont d'ailleurs les architectes qui travaillent le dossier depuis la mise en place du PPU de 2017. Ils comprennent donc très bien l'esprit de la démarche de l'époque.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS:

- L'épicerie sera une richesse pour le quartier. Le projet va amener du monde, des touristes aussi.

THÉMATIQUE : USAGES SUR LE SITE

QUESTIONS:

Combien de chambres comptera l'hôtel ?

Réponse de Trudel:

175 chambres.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS:

- Comme type de commerces, il serait bien d'avoir une boulangerie ou un poissonnier.
- Concernant l'hôtel, il faut amener quelque chose d'un peu funky, de vraiment original pour le quartier afin de se distinguer. Saint-Roch mérite sa place dans les lieux d'intérêt de Québec.
- Un citoyen mentionne qu'il aurait aimé que le projet prévoie plus de 15% de logements abordables.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS:

Quand il y aura des livraisons, qui ont lieu habituellement la nuit, elles passeront par où ?

Réponse de Trudel:

La logistique s'effectuera du côté de la rue Sainte-Hélène. Les questions d'accessibilité et d'encadrement des livraisons demeurent à définir. Nous comprenons les préoccupations afin que celles-ci soient les moins contraignantes possibles pour le voisinage.

Est-ce que Communauto sera toujours disponible ?

Réponse de Trudel:

Oui. Des espaces dédiés seront prévus pour le service à même les cases commerciales accessibles au public.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

En ce qui concerne les toits, serait-il possible de tous les verdir, surtout qu'il fait chaud dans Saint-Roch ? La firme a-t-elle de l'expérience en ce domaine ? C'était une promesse de promoteurs dans le cadre de plusieurs projets, des promesses finalement non tenues.

Réponse de Trudel :

Trudel développe déjà des toits verts dans son projet de Fleur de Lys et prévoit le faire dans tous ses projets. Nous sommes ouverts à collaborer avec des organismes du voisinage afin de s'assurer d'un verdissement des toits satisfaisant. C'est une pratique qui continue de se raffiner avec le temps, mais l'engagement de Trudel en ce sens est clair.

En ce qui concerne les initiatives écoénergétiques, on demande dans quelle mesure Trudel va essayer de diminuer ses émissions de GES.

Réponse de Trudel :

Outre les mesures discutées durant la portion de présentation (autopartage, système de boucle énergétique, favorisation du vélo et compensation de carbone pour projet Net Zéro), Trudel effectue constamment des recherches pour trouver les meilleures solutions viables économiquement. Plusieurs pistes sont à l'étude, notamment l'utilisation de structure préfabriquée, de béton allégé ou d'autres initiatives énergétiques. La construction est une industrie polluante, mais l'entreprise fera tout ce qui est économiquement possible pour atténuer les effets environnementaux.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Un citoyen mentionne que l'on aimerait toujours avoir plus de verdissement, mais remercie Trudel pour l'effort d'inclure un maximum d'espaces verts dans son projet.

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGES

QUESTIONS :

On se demande si la tour de 20 étages est confirmée et acceptée par la Ville, car ce n'est pas conforme au PPU actuel. Trudel va-t-il demander à la Ville de modifier son PPU ?

Réponse de Trudel :

Présentement, Trudel consulte volontairement le milieu sur son projet afin de connaître les opinions sur l'ensemble. Le bâtiment de 20 étages nécessite un ajustement au PPU actuel. Il n'est pas confirmé et accepté par la Ville de Québec à ce stade.

Comment les surhauteurs seront-elles disposées ? Quel est le retrait des façades par rapport à la ligne de lot ?

Réponse de Trudel :

Le principe de base est de proposer un gabarit-maître de quatre étages en bordure des axes Saint-Vallier et Sainte-Hélène. Les surhauteurs seront traitées avec un retrait de quelques mètres pour amenuiser l'effet de hauteur au niveau du sol. Le bâtiment s'implantera en marge zéro par rapport à la ligne de lot afin de maximiser l'espace construit comme il est d'usage dans les secteurs urbains denses comme Saint-Roch.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Dans le cadre d'un autre projet, le promoteur avait dit que son projet n'était pas rentable avec le PPU, les citoyens s'y sont opposés. En fin de compte, le projet a été construit quand même. Une préoccupation quant au respect de l'esprit du PPU est affirmée.
- On apprécie le gradient de densité consistant à ériger l'édifice le plus haut au coin de Dorchester, ce qui est très bien, dit-on, pour l'ensoleillement et l'intégration au secteur.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSIONS TEMPORAIRES DES TRAVAUX

QUESTIONS :

Comment se fera le passage piétonnier pendant la construction ? Présentement, il n'est pas normal que la rue Caron soit bloquée. Actuellement, on enjambe les blocs de béton sur le stationnement Dorchester.

Réponse de Trudel :

Concernant l'obstruction des trottoirs de la rue Caron due aux travaux du projet du PECH, Trudel aménagera à même son stationnement un passage sécurisé. Pour la circulation piétonne durant la construction du projet de Trudel, le maximum sera fait pour assurer un certain passage.

Toutefois, une zone de chantier est un espace sécurisé qui doit demeurer inaccessible pour des questions de sécurité. Il est probable que les seuls passages durant le chantier s'effectueront par les axes Dorchester ou Caron (lorsque le chantier PECH sera terminé).

Vers 16h, la rue Saint-Vallier est totalement bouchée, et on se demande comment il sera possible de gérer cela.

Réponse de Trudel :

La circulation est-ouest dans le secteur demeure une préoccupation pour Trudel tout comme pour les résidents actuels. Les rues Saint-Vallier et Arago sont très achalandées en fin de journée. Cet enjeu relève de la Ville de Québec et Trudel collaborera à la solution.

Qu'avez-vous prévu pour éviter de revivre la problématique de présence de rats à la suite des fouilles archéologiques de l'automne dernier ?

Réponse de Trudel:

Nous sommes en discussion avec un spécialiste afin de nous informer sur le phénomène et nous en discuterons également avec la Ville. Nous reviendrons avec plus d'information à ce sujet ultérieurement. C'est une préoccupation importante sur laquelle il est très difficile d'avoir un plein contrôle.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS:

L'infrastructure de la ville pour recevoir les eaux usées est-elle suffisante ou faudra-t-il effectuer des travaux ?

Réponse de Trudel:

Au meilleur de nos connaissances, les infrastructures publiques sont suffisantes dans le secteur pour accueillir le projet. Cet aspect fera l'objet d'une validation subséquente avec les services concernés de la Ville.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 29 mai 2024

HEURE: 11 h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire (MCÉS)

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS, SUGGESTIONS:

- Avec 800 personnes attendues en plus de la clientèle de l'hôtel, c'est un coup de pouce bienvenu pour dynamiser l'activité locale.
- [REDACTED]
- L'arrivée d'un hôtel de calibre international est une occasion unique de donner un nouveau souffle au secteur et de changer la dynamique plus difficile de mixité actuelle.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Une étude est en cours pour redéfinir le volet commercial du nouveau Saint-Roch. Pensez-vous pouvoir vous en inspirer dans la réalisation de votre projet ?

Réponse de Trudel :

Oui. Il sera possible d'en tenir compte dans l'aménagement et la commercialisation du développement à venir.

Quelles pourraient être les contributions de Trudel au développement [REDACTED] ?

Réponse de Trudel :

D'abord, par l'arrivée de nouveaux commerces sur notre propriété [REDACTED]. Ensuite, comme pour toutes ses propriétés Trudel a l'intention de poursuivre ses implications communautaires une fois le projet réalisé. [REDACTED]

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Envisager de nouvelles couleurs, de nouveaux concepts, c'est exactement ce dont notre quartier a besoin pour se renouveler et s'épanouir.
- De notre point de vue, plus nous avons de commerçants, plus nous avons de budget, et donc, de possibilités pour valoriser la richesse commerciale du secteur et le travail des entrepreneurs du quartier.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 29 mai 2024

HEURE: 13h30

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire

GRUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Le taux d'inoccupation prend-il en compte tout type de logement ?

Réponse de Trudel:

Tous les logements locatifs, mais pas les condos.

Qu'est-ce qu'un logement abordable ? Combien y en aura-t-il ? Et qu'est-ce qu'un logement adaptable ?

Réponse Trudel

La définition de l'abordabilité est variable selon les intervenants, mais le point de référence usuel est d'utiliser 30% du revenu médian de la région. Les logements adaptés et adaptables sont prévus pour les personnes vivant avec un handicap afin de s'ajuster à leurs besoins personnels et selon leur condition

individuelle. 10% des logements de Trudel sont prévus de cette façon. C'est un effort économique unique de la part d'un développeur à l'échelle canadienne.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Le projet est bien expliqué. On comprend les paramètres. C'est intéressant de voir toute l'évolution à travers les plans. Il y a une logique qui se tient.
- Les hauteurs différentes adoucissent le tout.
- C'est bien qu'il y ait des toits verts.
- L'épicerie apporte un gros plus au projet.
- Il est clair que l'offre doit être augmentée.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- On suggère de faire du site un espace événementiel, avec le Carnaval de Québec, le Festival des arts de rue ou d'autres événements. L'intégration de l'art vivant est nécessaire pour faire vibrer le site et l'intégrer au quartier.
- Les commerces de proximité pourraient comprendre une librairie et un café-théâtre.
- [REDACTED]

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Globalement, c'est un beau projet. Le bâtiment Dorchester soulève des questions sur la vision de l'avenir du centre-ville que la Ville de Québec doit se donner après le précédent de la tour Fresk. Une réflexion à ce sujet doit être effectuée par la Ville et le milieu afin de refléter la nouvelle réalité du logement, mais éviter de convertir Saint-Roch en milieu trop dense.
- Il serait pertinent que l'industrie immobilière s'interroge sur ses perspectives de rentabilité. Un horizon usuel de 25 ans met de la pression à court terme sur les coûts du logement alors qu'on sait que les bâtiments pourront vivre plus de 100 ans.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 29 mai 2024

HEURE: 19h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire (MCÉS)

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Comment ferez-vous pour arriver à terminer les travaux en 2027? Détenez-vous déjà les permis requis pour débiter la construction?

Réponse de Trudel:

L'échéancier présenté prend en considération une préparation du site à l'automne 2024 et un début de chantier à proprement dit à l'hiver 2025. Le permis de construction est corrélé à la modification au zonage nécessaire pour permettre le projet.

Nous avons confiance de réaliser le projet dans les délais proposés, notre expérience dans la réalisation de projets majeurs nous permettant de bien comprendre tous les enjeux et de préparer un échéancier réaliste. Trudel a tout intérêt à livrer le projet le plus rapidement possible et n'a pas l'habitude de prendre les choses à la légère.

Y aura-t-il un processus de consultation des citoyens lorsque le projet sera déposé à la Ville en vue d'obtenir une dérogation au PPU ?

Réponse de Trudel:

La Ville de Québec sera maître d'œuvre pour la portion réglementaire, mais nous souhaitons effectuer une première ronde de consultations volontaires dans tous les cas. Nous collaborerons au processus qui sera déterminé par les autorités publiques et continuerons à être présents dans le secteur avant, pendant et après le chantier.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS, SUGGESTIONS:

- C'est un très beau projet, mais j'aime moins l'hôtel. L'architecture de la surhauteur doit être retravaillée.
- On voit que vous êtes honnêtes dans votre démarche.

THÉMATIQUE : USAGE DU SITE

QUESTIONS:

Que ferez-vous comme logements ? Y aura-t-il seulement des 3 1/2 ?

Réponse de Trudel:

Non. Il y aura une variété de logements allant des studios jusqu'à des 4 1/2+. Notre étude de marché préalable nous démontre que la demande est très forte pour des logements pour personnes seules, notamment pour des travailleurs. Nous tenterons de couvrir une majorité de besoins, mais les vastes logements familiaux sont très difficiles à intégrer à ce type de projet.

Avez-vous prévu des logements pour les étudiants ?

Réponse de Trudel:

Trudel n'est pas fermée à l'idée d'intégrer des logements étudiants dans le projet. Pour l'instant, nous n'avons pas encore exploré cette éventualité. S'il y a des possibilités, comme des programmes attribués à cette fin, nous les regarderons avec attention. De plus, nous sommes ouverts à une collaboration avec l'Université Laval.

Est-ce que le projet inclut 15% de logements abordables plus 10% de logements adaptés ou si ces deux catégories de logements peuvent se recouper ?

Réponse de Trudel:

Ces deux catégories de logements ne sont pas mutuellement exclusives. Certains logements seront adaptés/adaptables et abordables. Toutefois, notre expérience et celle de nos partenaires experts nous démontrent que les personnes vivant avec un handicap ont souvent les moyens de se permettre un logement à plein prix puisqu'ils sont des travailleurs ayant des revenus réguliers. Il ne faut pas commettre l'erreur de discriminer ces personnes en présumant de leur situation financière.

Est-ce qu'il y aura des 4 1/2 et des 5 1/2 abordables ?

Réponse de Trudel:

Les programmes proposés actuellement ne permettent pas d'envisager ce type d'offre malheureusement. Trudel fournit un effort financier important pour inclure 15% de logements à un prix plafonné, mais le projet doit être équilibré adéquatement sur le plan financier. Si nous offrions des logements plus spacieux et abordables, leur nombre serait beaucoup moins élevé et le projet deviendrait impossible à financer.

Nous aimerions beaucoup offrir de grands logements à des prix plus bas, ce serait idéal pour la communauté et nous entendons bien les besoins pour les familles du secteur. Il faut malheureusement faire des choix et les logements abordables seront plus nombreux et orientés pour les personnes seules.

Il y a beaucoup d'Airbnb dans le quartier. Y en aura-t-il dans vos bâtiments ?

Réponse de Trudel:

Non. Aucun compromis à ce sujet, Trudel est propriétaire de 100% de ses logements (aucun condo) et les règlements d'immeubles sont très clairs à ce sujet.

Est-ce que la venue d'une quincaillerie est envisageable ?

Réponse de Trudel:

Nous avons approché plusieurs grandes chaînes, mais nous n'avons reçu aucune réponse positive à ce jour. Nous continuons nos démarches, car les citoyens rencontrés depuis un an ont exprimé le besoin d'avoir une quincaillerie pour le quartier. Si le projet est bien accueilli par la communauté et va de l'avant, il est probable que ces marchands verront d'un œil différent la situation et démontreront un intérêt renouvelé.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS :

Combien y aura-t-il de cases de stationnement réservées pour les commerces, les locataires et l'hôtel ?

Réponse de Trudel :

Pour la fonction résidentielle, nous prévoyons un ratio d'une case par unité de logement. C'est un ratio raisonnable pour s'assurer que nos résidents n'empiètent pas sur les cases sur rues plus rares dans le secteur. Si ce ratio s'avère trop élevé une fois le projet loué à 100%, nous pourrions recycler ces cases pour d'autres usages, possiblement à utilité publique.

L'hôtel demande un ratio d'une case par chambre. C'est la réalité touristique, les visiteurs arrivent rarement à pied ou en transport en commun.

Enfin, la fonction commerciale commandera environ 75 cases au total pour l'épicerie et les autres commerces. C'est un ratio très serré, il serait impossible d'en prévoir moins.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- En implantant un projet de cette ampleur sur la rue Saint-Vallier qui est déjà saturée côté circulation, on ne tient pas compte des particularités du quartier. On mentionne que peu de résidents ont un véhicule, mais qu'ils en subissent les désagréments.
- L'arrivée d'un grand nombre de ménages et l'ouverture de nouveaux commerces, dont un hôtel entraînera beaucoup de circulation sur la rue Arago.
- Il y aura une forte augmentation de la population alors que les autobus sont déjà surchargés.
- On craint que la rue Sainte-Hélène devienne un axe pour la livraison.
- Si l'entrée de l'hôtel est située sur la rue Dorchester, il faudra prévoir un aménagement qui facilite l'accès et qui réduit l'impact sur la circulation.
- On suggère de réserver des places de stationnement pour les résidents et de les attribuer par priorité de proximité avec un système de vignettes.
- On aimerait également avoir un point de service de Communauto et qu'il y ait des bornes de recharge électrique en quantité suffisante.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

Il y a beaucoup de verdure. Qui va réaliser ces aménagements et qui en fera l'entretien ?

Réponse de Trudel :

Le parc Caron et la pointe Dorchester seront cédés à la Ville et seront leur responsabilité. Nous avons comme ambition de proposer une vision commune avec les partenaires du quartier pour que la Ville aménage les parcs selon les besoins exprimés.

Les espaces privés de Trudel seront à sa charge et l'aménagement sera conçu par des professionnels du domaine.

Avez-vous dégagé les bâtiments pour permettre de planter plus d'arbres de grande taille ?

Réponse de Trudel :

Des fosses de plantation sont prévues afin d'accueillir environ 20 arbres de grand calibre sur l'axe Saint-Vallier. En respectant l'espace de dégagement en prévision de la croissance de chaque arbre, cela représente une plantation d'arbres sur toute la longueur de la rue. Cet aménagement est très contraignant sur le plan de la construction puisque les fondations du bâtiment doivent être construites avec une forme irrégulière.

Sera-t-il possible de planter de gros arbres au-dessus des stationnements souterrains ?

Réponse de Trudel :

Oui. Grâce aux fosses de plantation bétonnées cela est possible. C'est une technique contraignante et coûteuse, mais considérant la construction en marge zéro requise au centre-ville, c'est la seule option. Le verdissement est prioritaire et Trudel conçoit le projet en fonction de cet objectif.

Quel sera l'impact global de votre projet en ce qui a trait à la chaleur ?

Saint-Roch étant déjà un îlot de chaleur, j'aimerais en savoir davantage sur les toits verts, car je crains que votre projet vienne empirer la situation. On sait que les systèmes de ventilation sur les toits ajoutent de la chaleur et ceux des souterrains, encore davantage.

Réponse de Trudel :

Le site actuel est un îlot de chaleur exceptionnel et toute amélioration aura un impact sur son environnement immédiat. L'objectif est de verdier le site le plus possible pour atténuer l'effet irradiant en plein été. Nous ne commettrons pas l'erreur de simplement créer un nouvel îlot de chaleur qui est simplement plus haut dans le paysage, il y a une volonté sincère d'améliorer la situation.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- La présentation est différente de celle de lundi. Vous avez fait progresser l'information en fonction des suggestions et des commentaires des jours précédents.
- La Ville a enlevé beaucoup d'arbres dans le secteur et c'est beaucoup plus bruyant.
- Le projet présenté prévoit un verdissement important qu'on espère voir se réaliser. On souhaite que tous les toits soient verdis.
- Si on se fie aux illustrations présentées, le parc Caron et la place des Tanneurs seront très bétonnés. On ne veut pas du béton avec quelques arbres. On veut du vert, un milieu vivant et naturel. Vous pourriez vous inspirer du parc Badelard.
- En couvrant de vigne les murs des bâtiments, vous pourriez réduire la température de plusieurs degrés (entre 5°C et 10°C).

THÉMATIQUE : HAUTEUR ET PAYSAGE

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- [REDACTED], très impliqué dans l'élaboration du PPU de 2017, félicite le promoteur pour la qualité de son projet de revitalisation du quartier, mais souligne qu'il ne respecte pas l'esprit du PPU en ce qui concerne la perspective visuelle en raison du bâtiment de 20 étages. Il précise que la vue de la falaise, à partir de la rue Saint-Joseph, sera en partie obstruée.
- Il est mentionné que les bons principes de design urbain prévoient qu'un bâtiment de plus grand gabarit doit avoir un maximum de dégagement par rapport à un cap rocheux ou une falaise. Dans ce cas-ci, le volume du bâtiment Dorchester est peut-être trop près du cap rocheux du quartier Saint-Jean-Baptiste.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Les bâtiments sont-ils plus haut que le Gutenberg ?

Réponse de Trudel :

Vis-à-vis le Gutenberg, ils seront pratiquement de la même hauteur. C'est d'ailleurs l'un des ajustements effectués dans l'esprit du PPU de 2017 en respect des réalités urbaines du quartier.

Attention au look du quartier. On ne veut pas que Saint-Roch devienne un site touristique comme le Vieux-Québec. Beaucoup de villes vivent le surtourisme difficilement. On aimerait en savoir davantage sur la gestion de l'hôtel et sur le type de clientèle que cela amènera dans le quartier.

Réponse Trudel

La chaîne hôtelière envisagée vise une clientèle plus urbaine et ouverte sur le monde. Ce type de clientèle est parfait pour vivre dans le secteur de Saint-Roch, notamment en découvrant son offre de restauration et culturelle. Cette chaîne s'implante normalement dans des quartiers vibrants et dynamiques, elle cherche à offrir un produit hôtelier signature, mais à des prix plus raisonnables que les marques de luxe.

En ce qui a trait à la gestion, il y aurait environ 175 chambres dans le bâtiment et on sait que le taux d'occupation à Québec oscille autour de 65 % en moyenne. Certaines périodes seront plus achalandées, mais l'impact de l'hôtel ne sera pas disproportionné par rapport à la vie existante du secteur.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS, SUGGESTIONS :

- On suggère de varier les façades de la rue Saint-Vallier ou d'ajouter des éléments décoratifs afin d'alléger et de briser la monotonie de la brique. La brique, c'est beau, mais ça ne s'intègre pas nécessairement.
- Plusieurs demandent d'intégrer des œuvres d'art aux façades.
- On craint l'effet potentiel du projet sur la force et la direction des vents. On demande donc d'étudier la volumétrie et la disposition des bâtiments de manière à réduire les corridors de vent, notamment sur la rue Dorchester.
- En ce qui concerne l'esthétique du bâtiment Dorchester, on suggère d'utiliser un revêtement réfléchissant afin d'améliorer la luminosité, mais on demande également de choisir un matériau qui limite le risque de collision pour les nombreux oiseaux du secteur. En effet, le bâtiment serait dans un « corridor aérien » reliant plusieurs parcs de la basse et de la haute-ville.
- [REDACTED] dit qu'il ne comprend pas pourquoi on veut intégrer des commerces au projet. On fait comme si la rue Saint-Joseph n'existait pas. On veut créer un autre microcosme qui sera une duplication de la rue Saint-Joseph et qui entrera en compétition avec les commerces qui y sont déjà installés. Celui-ci ne voit pas quel serait l'avantage d'avoir un supermarché à 500 mètres d'un autre.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSION TEMPORAIRE DES TRAVAUX

QUESTIONS:

Y aura-t-il des places de stationnement que nous pourrions utiliser lors des opérations de déneigement, après la fermeture du stationnement actuel ?

Réponse de Trudel:

Nous allons travailler en ce sens afin de maximiser l'usage des cases commerciales qui seront forcément vacantes la nuit.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS:

- Ce sera difficile pendant la phase de construction. Cela causera de gros problèmes sur la rue Saint-Vallier qui est étroite et déjà très congestionnée aux heures de pointe. Il y a un risque pour la sécurité des piétons.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 30 mai 2024

HEURE: 19h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Le projet tel que présenté a-t-il déjà obtenu les permis ou autorisations de la Ville ?

Réponse de Trudel:

Le projet ajusté et comme présenté par Trudel nécessite une modification réglementaire avant d'aller de l'avant. Trudel pourrait construire le projet inclus au PPU sans contrainte, mais ce dernier n'est pas possible en termes économiques. Sans autorisation réglementaire, le projet ajusté, incluant l'épicerie et l'hôtel, ne verront jamais le jour.

Comment les appartements de différentes tailles seront-ils répartis ?

Réponse de Trudel:

L'objectif de Trudel est de créer des milieux de vie où la mixité sociale est réalisée sans contrainte. En d'autres mots, les différents types de logements, qu'ils soient abordables, adaptés/adaptables ou à prix régulier, seront répartis à travers les bâtiments et les étages sans discrimination. L'objectif est que les résidents du projet puissent se côtoyer sans préjugé ni appréhension; tous sont égaux une fois le bail signé.

Est-ce qu'il y aura une piscine dans l'hôtel et sera-t-elle accessible aux voisins par abonnement ?

Réponse de Trudel:

Il y aura au moins une piscine à l'hôtel. Nous mutualiserons les services de l'hôtel avec les résidents de Trudel. Toutefois, il n'est pas prévu d'ouvrir ce service à la population en général.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS, SUGGESTIONS:

- Merci à Trudel pour le processus de consultation et leur souci d'intégration de la communauté.
- Les gens de Trudel sont à l'écoute, car à la suite de la consultation [REDACTED], ils ont apporté une modification souhaitée à la présentation.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS:

En ce qui concerne la percée visuelle, pourrait-il y avoir des marches, car actuellement on pique tout droit par le stationnement, mais avec le projet présenté, on devra faire le tour.

Réponse de Trudel:

Afin de préserver la quiétude de nos locataires qui auront des balcons donnant sur la percée et à la recommandation [REDACTED], nous estimons actuellement qu'il serait préférable que ce passage ne soit pas une connexion entre les rues. La question est toujours en délibéré toutefois et les détails suivront au cours de la conception finale du projet.

Est-ce que les deux premiers îlots résidentiels sont recouverts de la même brique ?

Réponse de Trudel:

Les images proposées découlent de la conception préliminaire du projet. La précision quant aux revêtements et les choix de couleur suivront dans les prochains mois, toujours sous réserve d'une acceptation du projet dans son ensemble. Toutefois, l'une des priorités de Trudel est d'assurer une intégration architecturale sobre et harmonieuse du projet dans le milieu bâti existant.

Dans quelle mesure le bruit de la mécanique des bâtiments et de l'enlèvement des ordures sera-t-il susceptible de déranger les copropriétaires ?

Réponse de Trudel:

Le type de système installé sur des immeubles résidentiels est généralement moins puissant que ceux des immeubles commerciaux ou bureaux. Trudel veillera à appliquer autant que possible des mesures pour minimiser la propagation sonore de la ventilation sur les toits, par exemple grâce à leur orientation.

L'entrée technique du bâtiment sera située du côté de la rue Sainte-Hélène à la hauteur de l'entrée véhiculaire actuelle du stationnement. Bien que la conception ne soit pas encore définitive, nous prévoyons que la majorité des manœuvres des camions se fera à l'intérieur du stationnement du rez-de-chaussée. La vie urbaine n'est pas sans dérangement, mais nous ferons tout en notre possible pour limiter les impacts des opérations courantes du projet sur les résidents limitrophes.

A-t-on pensé à une façon de réduire l'impact des vents ?

Réponse de Trudel:

Une étude de vents est en cours et sera ajustée en fonction de la configuration finale du projet. La lutte aux corridors de vent n'est pas simple en milieu urbain, mais nous tentons de configurer les volumes et les façades pour en limiter le plus possible l'émergence. Selon nos études préliminaires, l'impact sera majoritairement du côté de la rue Dorchester.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS, SUGGESTIONS:

- On conseille de ne pas choisir un revêtement uni pour les murs à hauteur d'homme, histoire de ne pas encourager les graffiteurs.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS:

Y aura-t-il toujours des stationnements à l'extérieur ?

Réponse de Trudel:

Non. Toutes ces fonctions seront intériorisées.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 5 juin 2024

HEURE: 12h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire

GROUPE CONSULTÉ: [REDACTED]

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Est-il exact que le projet comprendra des logements abordables, mais pas de logements sociaux ?

Réponse de Trudel:

C'est ce que nous envisagions au début de la démarche de consultation actuelle, mais nous avons été informés des modifications apportées au programme Supplément au loyer (PSL). Nous croyons maintenant qu'il sera possible d'intégrer quelques dizaines d'unités pour les personnes bénéficiant de ce programme. Ce serait une façon additionnelle de valoriser la mixité sociale.

Il est beaucoup question des commerces, mais est-ce qu'il y aura des services de proximité comme un CPE ?

Réponse de Trudel:

Nous sommes intéressés par cette possibilité et nous discutons avec un groupe opérant des CPE. L'objectif est d'offrir des commerces de proximité, que ce soit du commerce de détail, des services ou autres. Un CPE cadrerait parfaitement dans cette vision.

Y aura-t-il des logements plus petits que des 3 ½, notamment pour les étudiants et les personnes âgées ?

Réponse de Trudel:

Il y aura quelques studios et Trudel n'est pas fermée à l'idée d'intégrer des logements étudiants dans le projet. Pour l'instant, nous n'avons pas encore exploré cette éventualité. S'il y a des possibilités, comme des programmes attribués à cette fin, nous les regarderons avec attention et nous sommes ouverts à une collaboration avec l'Université Laval.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Il serait intéressant d'avoir les données sur l'augmentation des prix des logements depuis cinq ans. Avec la hausse des prix, les besoins se transforment, des personnes qui avaient habituellement un 4 ½ vont devoir se rediriger vers des 3 ½ du fait de cette augmentation des prix.
- Des remerciements sont exprimés pour avoir pris tout le temps nécessaire afin de bien présenter le projet.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Est-ce que l'hôtel qui est envisagé est compatible, du point de vue esthétique, avec une épicerie abordable ?

Réponse de Trudel:

Oui. La chaîne est normalement implantée en milieu urbain dense où des épiceries urbaines de volume sont souvent présentes à proximité.

Est-ce que des artefacts issus des fouilles archéologiques seront intégrés dans le projet, à l'exemple de ce qui s'est fait à l'Auberge Saint-Antoine ?

Réponse de Trudel:

Oui. Nous sommes soucieux si possible de faire une place à la dimension historique du site. La façon de procéder reste à définir et dépendra des résultats des fouilles archéologiques.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- L'idée d'un parc au coin de la rue Caron est fort intéressante. Il reste plus d'un an et demi avant que ça se fasse. On est juste à côté d'un centre d'injection supervisée et on se demande si le parc va devenir un lieu de rassemblement pour ces gens.
- Le volume est intéressant et notamment le fait que la partie la plus imposante soit située du côté de la rue Dorchester.
- La Ville a intérêt à voir des ateliers d'artistes se [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Il y a tout de même des enjeux liés à cela, notamment en ce qui concerne la ventilation.
- Les ateliers d'artistes et les services, c'est bien, mais est-ce qu'on a besoin d'une nouvelle boulangerie et autres commerces sachant que la rue Saint-Joseph est très bien pourvue en ce domaine ?
- Le promoteur a dû recevoir beaucoup de commentaires sur les escaliers pour accéder à l'épicerie sur la rue Sainte-Hélène. La coulée de la place des Tanneurs est à revoir, notamment en ce qui a trait à l'accessibilité universelle.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

Sera-t-il possible d'intégrer de l'agriculture sur le toit des bâtiments? Ça pourrait être un moyen de rentabiliser le toit, à l'exemple des Fermes Lufa à Montréal.

Réponse de Trudel :

Nous ne sommes pas fermés à l'idée. Nous sommes d'ailleurs en discussion avec l'organisme Québeculteurs. L'agriculture intensive sous le modèle de l'entreprise citée requiert des toitures immenses (plus de 100 000 pi²) pour offrir une rentabilité suffisante. Toutefois, l'option de l'agriculture urbaine du collectif Notre Quartier Nourricier nous intéresse beaucoup.

THÉMATIQUE : RÉPERCUSSIONS TEMPORAIRES DES TRAVAUX

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Quelqu'un s'inquiète davantage du bruit des marteaux-piqueurs que de la poussière qui sera soulevée durant les travaux.

Réponse de Trudel :

Trudel s'est engagée à mettre en place avant le démarrage des travaux un comité de liaison permanent regroupant des représentants du secteur afin de planifier le mieux possible la réalisation des travaux. Ce comité pourra également traiter toute problématique soulevée dans le secteur lors des travaux.

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 6 juin 2024

HEURE: 19h00

LIEU: Maison de la coopération et de l'économie solidaire

GROUPE CONSULTÉ

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Quelle sera la profondeur de l'excavation? Est-ce qu'il y aura du dynamitage?

Réponse de Trudel:

Environ 30 pieds, pour loger les deux étages souterrains et les fondations. La précision de cet aspect n'est pas encore très élevée, le tout relevant du travail à venir des ingénieurs en structure.

À ce stade de la préconception, nous ne croyons pas que le dynamitage sera nécessaire. Il faudra préciser cet aspect. Si les études géotechniques commandent un dynamitage ciblé, l'ensemble des voisins en seront informés rapidement.

Comment seront disposés les différents types de logements ?

Réponse de Trudel:

L'objectif est la mixité sociale, ce qui fait en sorte que les différents types de logements seront mélangés à travers les bâtiments. Par exemple, on pourra retrouver sur le même étage un logement adapté, un logement à plein prix et deux logements abordables. Toutes ces unités, bien qu'aménagées un peu différemment, auront la même qualité de finition et auront accès à l'ensemble des aires communes prévues pour les locataires.

Une quincaillerie et une succursale de la SAQ sont-elles envisageables ?

Réponse de Trudel:

Rien n'est encore conclu, mais le souhait d'une quincaillerie étant généralisé, Trudel s'efforcera de trouver une solution. Quant à la SAQ, l'idée circule et la possibilité sera étudiée plus en profondeur. L'objectif est de bonifier le service de proximité dans le secteur sans pour autant faire directement concurrence aux commerçants déjà en affaires.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- Les participants trouvent qu'il s'agit d'un très beau projet. La gradation et le volume des bâtiments s'intègrent bien à l'environnement, à l'exception du bâtiment Dorchester dont la partie supérieure détonne un peu par sa forme et son revêtement.
- Le projet serait parfait sans l'hôtel, qui diminuera l'ensoleillement [REDACTED]. La venue de l'épicerie est le compromis qui rend ce volume plus imposant acceptable.
- Les participants comprennent qu'un projet semblable comporte des avantages importants. Ils reconnaissent que l'hôtel est important pour la rentabilité du projet et la vitalité du secteur, mais demandent que l'architecture soit retravaillée de manière à optimiser l'intégration du bâtiment Dorchester au quartier.
- Enfin, ils conviennent que le développement de l'Îlot Dorchester est inévitable et que Trudel n'a pas le choix d'élaborer son projet en fonction de l'esprit du PPU.
- Ce projet répond à un besoin et on est convaincu que le quartier sera beaucoup plus vivant avec l'arrivée d'un grand nombre de ménages. Il se créera une diversification, une mixité bienvenue, une augmentation de l'activité qui sera générée par l'épicerie et les autres commerces qui s'ajouteront sur la rue Saint-Vallier.

THÉMATIQUE : INTÉGRATION URBAINE

QUESTIONS :

Y aura-t-il une grande enseigne de l'épicerie à l'extérieur, ce qui pourrait détonner par rapport à l'esthétique de l'ensemble et augmenter la pollution lumineuse ?

Réponse de Trudel :

La typographie de la marque devra être respectée, mais le tout devrait être sobre et bien intégré au projet.

Quel sera le revêtement du haut du bâtiment Dorchester qui abritera l'hôtel ?

Réponse de Trudel :

Ce seront probablement des revêtements métalliques et du verre, mais pas de la tôle à la canadienne utilisée ailleurs sur le site. Les deux parties du bâtiment Dorchester seront distinctes, la partie basse plus ancrée dans la tradition comme l'ensemble du site, la partie haute étant tournée vers l'avenir.

La question de la présence d'itinérants et d'utilisateurs de drogues dans le quartier a-t-elle été prise en compte ?

Réponse de Trudel :

La mixité sociale et les enjeux de cohabitation sont bien connus de l'équipe Trudel. Plusieurs membres de l'équipe (dont le président, William Trudel) sont des policiers du SPVQ à la retraite. Trudel a fait le choix d'implanter le projet malgré tout, l'idée étant qu'on ne freinera pas la crise du logement en bloquant la construction de nouvelles unités dans un secteur parfait pour les accueillir par crainte des enjeux sociaux contemporains.

On rappelle que les équipes du Programme d'encadrement clinique et d'hébergement (PECH) sont présentes dans le quartier avec notamment des psychiatres et des travailleurs sociaux. De plus, les employés de Trudel Sécurité ont suivi la formation du PECH et seront sur place fréquemment pour assurer un climat sécuritaire.

De plus, le quartier évoluera. Il sera plus mixte et plus actif avec ses quelque 800 nouveaux citoyens, dans un milieu de vie intéressant et convivial. On croit que cette nouvelle dynamique contribuera à amenuiser ce phénomène.

On demande si on peut réserver un espace pour un parc à chien.

Réponse de Trudel :

Ce serait difficile sur un tel site considérant sa superficie malgré tout assez limitée. Ce serait aussi très bruyant dans un secteur où les façades à proximité feraient écho aux jappements accompagnant invariablement ce type d'installation.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- On note que le projet, dans son ensemble, forme une sorte de quartier où il sera agréable de se promener, notamment quand on considère le parc Caron, la percée visuelle des Voltigeurs et la place des Tanneurs. Cette perception serait encore renforcée dans l'hypothèse où la percée visuelle ne serait pas reliée à la rue Sainte-Hélène. Ce qui pourrait assurer aux résidents davantage de tranquillité.

THÉMATIQUE : AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

L'aménagement du parc de la rue Caron s'inscrit-il dans les travaux de verdissement que la Ville effectue en ce moment sur la rue Caron, au nord du boulevard Charest ? Le parc sera-t-il relié ultimement au parc Victoria par un corridor de verdure ?

Sera-t-il possible de verdir davantage du côté de la rue Dorchester, notamment de planter des arbres des deux côtés de la rue, comme on peut le voir sur le document de présentation ?

Réponse de Trudel :

Le parc Caron cadre parfaitement dans la vision de la Ville quant au verdissement des quartiers de la Basse-Ville. Notamment, des travaux d'aménagement intensifs de la rue Caron sont en cours plus au nord afin d'y créer un espace de mobilité active vivant et vert. Un corridor passant du parc Victoria au parc Jean-Paul-Lallier connectera le parc Caron, créant un parcours de verdure très intéressant.

Pour le côté de la rue Dorchester, cela implique la participation de la Ville, car il s'agit de portions de terrain qui n'appartiennent pas à l'entreprise à terme. Trudel est en réflexion avec la Ville au sujet du verdissement et toute opportunité raisonnable sera saisie.

THÉMATIQUE : CIRCULATION ET STATIONNEMENT

QUESTIONS :

Qui pourra utiliser le futur stationnement ?

Réponse de Trudel :

Le premier niveau sera réservé aux clients des commerces, les niveaux 2 et 3 étant réservés aux résidents et aux clients de l'hôtel. Il n'est pas exclu que des emplacements disponibles puissent être utilisés par des non-résidents lors des opérations de déneigement. L'objectif est de maximiser l'utilisation des cases en dehors des heures commerciales normales.

La question des livraisons de matériaux, notamment pendant la construction, est soulevée. Comment la logistique du chantier et la vie commerciale subséquente s'articuleront-elles ?

Réponse de Trudel:

Trudel souhaite gérer la logistique de la construction le plus possible par l'intérieur, ce qui inclut notamment l'utilisation d'une grue à tour à flèche et l'entreposage des matériaux dans les stationnements intérieurs. Il n'est pas prévu de devoir fermer des rues du quartier pour le chantier de façon permanente, bien que certaines opérations pourraient nécessiter une obstruction temporaire.

Un comité de relation avec la communauté sera mis en place durant le chantier pour s'assurer d'un climat harmonieux pour les résidents limitrophes au projet. Trudel restera toujours ouverte à dialoguer avec ses voisins une fois le projet complété. Bien que les activités d'un site à usage mixte ne seront jamais sans impact, il sera important de le faire avec respect pour la communauté.



RENCONTRE DE CONSULTATION VIRTUELLE

Développement immobilier
de l'Îlot Dorchester – Trudel

RENCONTRE DE CONSULTATION DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE L'ÎLOT DORCHESTER – TRUDEL

DATE: 23 mai 2024

HEURE: 13h30

LIEU: Rencontre virtuelle (Microsoft Teams)

GROUPE CONSULTÉ

NOMBRE DE PARTICIPANTS:

10 et moins 20 et moins 21 et +

REPRÉSENTANTS DE TRUDEL:

- David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel Innovation inc.
- Mathieu Forget, responsable des relations avec les collectivités, Trudel Innovation inc.

FAITS SAILLANTS DES QUESTIONS ET ÉCHANGES

THÉMATIQUE : DÉVELOPPEMENT GÉNÉRAL DU SITE

QUESTIONS:

Est-ce que le projet prévoit du logement social ou un niveau d'abordabilité suffisant ?

Réponse de Trudel:

Trudel propose une formule de logement qui favorise la mixité en offrant 15% de logements abordables, 10% de logements adaptés ou adaptables et une grande variété de typologie pour répondre aux différentes réalités.

Notre étude de marché préliminaire nous porte à croire que la demande en logements de plus petite superficie (studio, 3 ½ ou 3 ½ +) est grande dans le secteur.

Nous avons un grand intérêt pour accueillir des résidents bénéficiant d'un PSL. Toutefois, les critères ne semblent pas compatibles avec les paramètres des projets neufs. (NDLR ; Cette information a été précisée par la suite et le PSL peut s'appliquer au projet Dorchester et sera étudié avec sérieux.)

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS ET SUGGESTIONS :

- La cohabitation dans le secteur est un enjeu à considérer dans le projet.
- Nous sommes disponibles pour collaborer afin d'assurer une cohabitation harmonieuse avec nos usagers.

THÉMATIQUE : DÉROULEMENT DES TRAVAUX

QUESTIONS :

Quelle sera la durée des travaux ?

Réponse de Trudel :

Des fouilles archéologiques seront réalisées à compter de septembre 2024 si le processus de modification au zonage va de l'avant. Elles seront réalisées sur une période d'un peu plus d'un mois par un expert-archéologue et elles sont encadrées par des protocoles stricts.

Le chantier à proprement dit se déroulera entre janvier 2025 et le printemps 2027.

THÉMATIQUE AMÉNAGEMENT URBAIN ET VERDISSEMENT

QUESTIONS :

Quel sera le pourcentage d'espaces verts ?

Comment sont réfléchis les espaces publics ?

Réponse de Trudel :

En ce qui concerne le pourcentage total des espaces verts, il est présentement évalué à 25 % sur ce qui est connu comme l'Îlot Dorchester actuel. En effet, 10% de la superficie sera cédée à la Ville pour en faire des parcs et 15% de la superficie dont Trudel demeurera propriétaire sera verdie. Cette proportion pourra se déployer au niveau du sol ou en toiture. L'objectif avoué est de verdir le secteur grâce à la possibilité de redévelopper le site, mais Trudel ne peut malheureusement pas porter sur ses épaules de corriger le manque de planification du verdissement dans les décennies précédentes.

L'aménagement des espaces publics devra considérer la réalité particulière du secteur. Nous comptons notamment nous inspirer de l'initiative de la Ville pour l'aménagement du Carré Lépine.

COMMENTAIRES, PRÉOCCUPATIONS, SUGGESTIONS :

- Les espaces publics risquent d'être utilisés par une clientèle itinérante et il faudra le considérer dans le projet.
- Une formation ou une sensibilisation auprès des locataires du projet faciliterait beaucoup le vivre-ensemble.



MÉMOIRE DE VERDIR ET DIVERTIR MÉMOIRE DE L'ENGRENAGE PRÉSENTATION FAITES AUX CITOYENS

Développement immobilier
de l'Îlot Dorchester – Trudel



Québec, le 30 mai 2024

Groupe Trudel
552 Bd Wilfrid-Hamel
Québec, QC G1M 3E5

Objet : Appui conditionnel au projet de développement de l'îlot Dorchester

Bonjour,

Des membres de Verdir et Divertir (VD) ont assisté à la rencontre d'informations sur votre projet de développement de l'îlot Dorchester les 27 et 28 mai 2024. Nous avons noté votre intention de considérer les commentaires et suggestions des résidents et organismes du quartier pour apporter des modifications au projet. Nous comprenons que vos plans ne sont pas définitifs, mais nous souhaitons vous faire part dès maintenant de nos impressions générales sur le projet dans son état actuel, souligner quelques sujets qui nous préoccupent, et vous offrir un **appui conditionnel à une modification majeure bonifiant le verdissement**.

Projet global

Pour ce qui est du projet global, nous tenons d'abord à vous remercier d'avoir pris le temps d'informer les différentes parties qui seront affectées par ce projet de construction majeur. Parmi les atouts positifs du projet, nous soulignons :

- L'**augmentation graduelle de la hauteur** des bâtiments de Caron vers Dorchester qui améliore l'intégration du projet dans le bâti actuel.
- La **place des Tanneurs** qui devrait devenir plus qu'un chemin de désir, et la percée des Voltigeurs; ces éléments participent à alléger l'ensemble du projet.
- Le fait qu'il n'y aura que des **appartements locatifs**, et qu'ils ne seront pas convertis en logement de type AirBnB.
- L'**aménagement des toits** pour en faire des surfaces belles ou accessibles.
- Les incitatifs au **transport actif et collectif**.
-



Toutefois, certains aspects du projet nous préoccupent particulièrement, dont :

- La **taille des appartements**. Une prépondérance de petits appartements (p. ex. 3 ½) ne serait pas propice à la rétention des locataires et par conséquent à l'intégration de ces résidents dans le tissu communautaire du quartier.
- La définition d'**abordabilité** ne nous convainc pas vraiment de l'accessibilité réelle des appartements aux actuels résidents du quartier Saint-Roch.
- L'arrivée potentielle de **grandes chaînes** dans le quartier (tel un Dollarama). Notre quartier est pratiquement exempt de chaînes, et riche de commerces indépendants. Nous espérons que les efforts seront dirigés, comme mentionné, pour privilégier ces commerces.
- L'**édifice en hauteur pour le projet d'hôtel**. La dimension et l'aspect massif sont peu digestes. Utiliser la mal-aimée tour Fresk comme repère n'enlève rien à l'impression de trop-plein que crée ce bloc haut perché. Il faudra de l'audace pour transformer l'actuelle apparence trop massive de cette portion du projet.

Verdissement

Au niveau du verdissement, nous constatons des efforts réels pour inclure des aires où la végétation est présente.

- Pour le **verdissement sur les toits**, les surfaces semblent importantes, mais le type d'aménagement n'a pas été précisé (pots, plantations profondes, jardins communautaires, etc.). Les plans d'aménagement devraient être définis rapidement, car cela déterminera le véritable potentiel de verdissement. Il ne faudrait pas que la conception des bâtiments soit achevée sans avoir pris ces décisions.
- Pour le verdissement de la façade donnant sur la rue Ste-Hélène, vous avez bien reçu notre proposition d'ajouter des **fresques artistiques jumelées à de la végétation verticale** (vigne ou autre). Nous espérons que cette idée sera intégrée à une prochaine version du projet.
- Pour le **verdissement au sol**, une surface de 15,000 pi² est prévue (Parc sur Caron, percée des Voltigeurs, pointe Dorchester, mais excluant la Place des Tanneurs). La surface totale semble représenter près de 15% du terrain entier. Nous avons entendu l'intention du Groupe Trudel de consulter des organismes comme VD pour préciser l'aménagement. Nous souhaitons qu'il y ait un maximum d'aires vertes et perméables, et un minimum de surface minéralisée, et cela pour toutes les aires vertes. Dans le parc sur la rue Caron, nous envisageons de constituer une forêt nourricière.

Nous jugeons toutefois que dans la proposition actuelle, le verdissement prévu le long de la rue St-Vallier est insuffisant et insatisfaisant. Les plans et images présentés montrent quelques arbres dans des pochettes en retrait du mur de façade, sans marge de recul du trottoir. Les arbres plantés dans ces pochettes ne seront donc pratiquement pas visibles dans l'axe de la rue St-Vallier. **Nous**



considérons qu'un alignement de plusieurs arbres (>20) à grand déploiement devrait être visible en déambulant le long de la rue St-Vallier. Ceci ne sera possible qu'avec une marge de recul continue sur la plus grande partie des bâtiments. Notre appui est conditionnel à cette bonification.

Nous comprenons bien que votre projet n'est pas encore définitif, et nous vous remercions de l'avoir présenté à VD et aux autres parties prenantes. Nous espérons que vous pourrez prendre en considération nos préoccupations, et nous serions disposés à participer à la planification des éléments de verdissement. Toutefois, l'ajout de ces arbres bien visibles sur St-Vallier constitue pour VD une condition essentielle à notre appui à votre projet de développement.

Nous demeurons disponibles pour discuter des sujets évoqués dans cette lettre.

Cordialement,

Julie Turgeon, présidente
Verdir et Divertir



**Mémoire citoyen déposé en suivi au projet de réaménagement
de l'îlot Dorchester par Trudel**

9 juillet 2024

Présentation de l'Engrenage St-Roch

L'Engrenage Saint-Roch est un organisme communautaire qui mobilise des personnes qui habitent et fréquentent Saint-Roch ou qui y travaillent, ainsi que des groupes communautaires pour réfléchir, échanger et agir collectivement, afin d'améliorer la qualité de vie dans le quartier. L'Engrenage regroupe cent quatorze membres, soit vingt-six organismes du secteur et quatre-vingt-huit individus. L'action de l'Engrenage se structure autour de trois champs d'action : l'aménagement durable, la cohabitation harmonieuse et la participation citoyenne. Chacun de ces champs d'action nourrit le regard de l'Engrenage sur le quartier et ses réalités dans une perspective distincte.

Retour historique sur l'îlot Dorchester et les démarches populaires

Depuis quelques décennies, le quartier St-Roch est le centre de nombreux projets d'aménagement de grande envergure. Ces différents projets de réaménagement ont suscité de nombreuses démarches de la part de citoyen·nes, qui se sont organisées afin de faire valoir leurs points de vue sur l'aménagement de leur quartier.

Autour de 2012-2013, un regroupement citoyen s'organise notamment lors des démarches de consultation pour le Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) pour l'entrée de ville du quartier St-Roch. À la fin de ce processus de consultation, la Ville de Québec adopte de nouvelles dispositions réglementaires au zonage permettant la construction entre autres d'une tour de 20 étages (60 mètres) aux côtés de la bibliothèque Gabrielle-Roy. Le sentiment de la population à la suite de la publication de ce PPU c'est qu'elle n'a pas été écoutée et que l'intérêt des promoteurs immobiliers a été priorisé aux dépens de celui des citoyen·nes.

Ainsi, lorsque la Ville propose de réfléchir à l'aménagement du reste de St-Roch dans le cadre du PPU de St-Roch Sud en 2014, qui inclut l'îlot Dorchester, des citoyen·nes s'organisent autour d'une nouvelle coalition, appuyée par l'Engrenage, pour faire valoir leurs points de vue sur l'aménagement du quartier. Ceci mène à la publication du Programme Populaire d'Urbanisme du quartier St-Roch secteur Sud. Ce document s'intéresse à de nombreux aspects, tels la mobilité, l'aménagement des espaces publics, le verdissement et l'implantation sur l'îlot Dorchester, pour laquelle Marc Boutin a produit un dessin représentant le souhait des citoyen·nes de cette coalition (voir annexe 1). Dans ce document sont repris 6 principes pour l'aménagement de cet espace qui ont été élaborés lors d'une rencontre citoyenne qui a eu lieu en amont de la rédaction de ce document.

6 principes à respecter pour l'implantation sur l'îlot Dorchester¹:

- Que ce terrain devienne une extension du quartier résidentiel situé au sud, entre la rue Saint-Vallier et la falaise, et non une extension du type de développement qu'on retrouve sur le boulevard Charest.

¹ Ces principes étaient d'ailleurs cités dans un article du journal Droit de parole de mars 2015 repéré à:

<https://www.droitdeparole.org/2015/03/voir-la-ville-autrement-pour-en-finir-avec-le-plus-grand-stationnement-de-saint-roch/>

- Que les rues Narcisse-Belleau et Des Voltigeurs soient prolongées jusqu'à la rue Sainte-Hélène dans l'axe actuel de ces rues.
- Que le stationnement soit limité au stationnement sur rue pour éviter l'envahissement de l'automobile à l'intérieur des îlots.
- Qu'on favorise la mise en place de petites places publiques entourées de résidences (avec possibilité de commerces au rez-de-chaussée) à chaque extrémité du terrain.
- Que le terrain soit loti pour accueillir surtout des maisons de ville (mitoyennes) avec un maximum de quatre étages et des arrière-cours. Éviter les ascenseurs et les corridors.
- Que le terrain puisse accueillir un marché public (intérieur et extérieur) accessible surtout aux piéton·nes et aux résident·es de Saint-Roch.

En parallèle de cette démarche, Kevlar, propriétaire de l'îlot Dorchester à cette époque, poursuit une démarche auprès de la Ville pour qu'une tour de 10 à 20 étages (30 à 60 mètres) puisse être aménagée en front de la rue Dorchester. Par contre, face aux critiques citoyennes, Kevlar propose plutôt en 2016, avant la publication du PPU, un projet d'aménagement de 200 logements incluant un bâtiment de 9 étages (27 mètres) en bordure de la rue Dorchester. Ce projet sera plutôt bien reçu par la population.

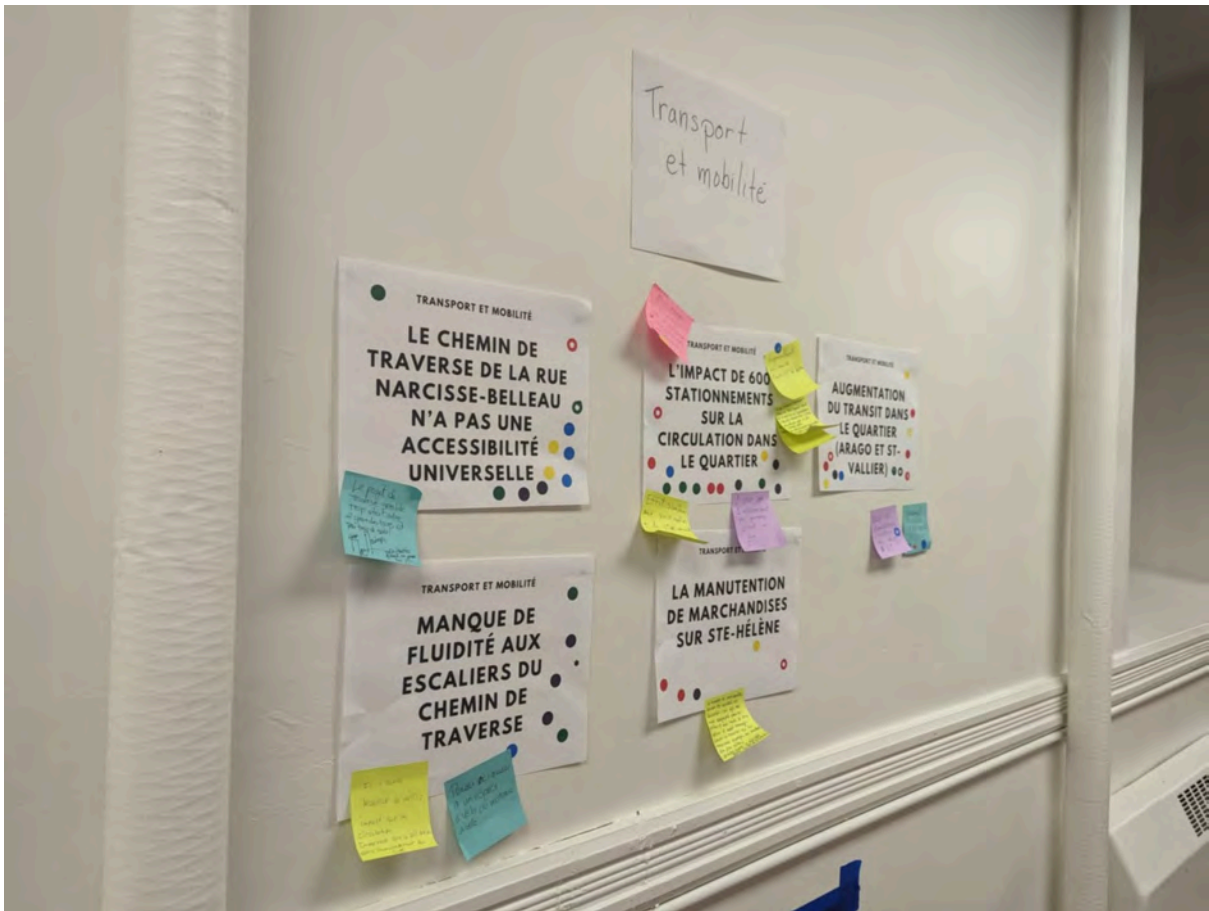
Ainsi, la Ville publie enfin la version finale du PPU en 2017 reprenant essentiellement le gabarit du projet proposé par Kevlar en 2016. Il apparaît donc que le résultat de ce PPU, soit le cadre légal avec lequel Trudel doit composer, est un compromis entre deux visions d'aménagement pour ce secteur: celle des citoyen·nes proposant une extension de la morphologie urbaine du faubourg de l'îlot des Tanneurs et celle du promoteur immobilier de l'époque, Kevlar, souhaitant des bâtiments de plus fort gabarit. Finalement, Kevlar vend le terrain qui sera racheté plus tard par Trudel à la fin de 2022.

Mise en contexte des consultations

Entre le 27 et le 30 mai 2024, au cours de 4 rencontres de consultations citoyennes, un projet préliminaire d'aménagement est présenté par Trudel afin d'entendre les avis des citoyen·nes et de prendre connaissance des enjeux que soulèvent cette nouvelle implantation. Ces rencontres, appréciées par les personnes rejointes, étaient principalement à l'intention des résident·es du voisinage. L'Engrenage était présent à chacune de ces rencontres pour entendre les citoyen·nes et noter les préoccupations soulevées. Il convient aussi de noter qu'en amont de ces 4 rencontres, Trudel a aussi été en contact avec de nombreux·ses commerçant·es, organisations communautaires et groupes d'intérêt pour ce secteur, dont l'Engrenage, dès 2023, afin de nourrir leur vision d'aménagement. Encore une fois, cette démarche de dialogue avec le milieu est saluée.

La présence de l'Engrenage à ces rencontres a permis de catégoriser les commentaires soulevés en 5 thèmes: **le vivre ensemble et la cohabitation, le logement, le transport et la mobilité, l'environnement, et la morphologie des bâtiments**. Ces 5 catégories seront reprises dans le cadre de ce mémoire.

Pour s'assurer de bien porter les préoccupations citoyennes, l'Engrenage a aussi organisé une rencontre le 19 juin dernier, à laquelle ont pris part 27 personnes, dont plus d'une vingtaine résidant à l'Îlot des Tanneurs. La majorité des personnes présentes avait assisté à l'une des présentations du groupe Trudel et avait ainsi pu cheminer dans ses réflexions. Le but de cette rencontre était d'offrir un espace d'échange pour valider les préoccupations nommées lors des 4 rencontres citoyennes de Trudel, approfondir la réflexion sur le type d'aménagement souhaitée, mais aussi déterminer quelles seraient les prochaines étapes à entreprendre. Pour chaque préoccupation énoncée, les personnes présentes se prononçaient afin d'exprimer si elles partageaient celle-ci. Elles pouvaient aussi bonifier chacun des énoncés en ajoutant leurs propres réflexions.



Ce mémoire est donc le résultat d'une analyse collective des enjeux soulevés. Il ne représente pas spécifiquement l'opinion de l'Engrenage sur le projet, mais se veut être aussi fidèle que possible aux opinions et préoccupations exprimées par les citoyen·nes. D'ailleurs, pour s'assurer de refléter adéquatement les préoccupations exprimées, dans la semaine du 2 juillet, l'Engrenage a procédé à une validation du contenu de ce mémoire, à laquelle ont pris part 7 citoyen·nes ayant assisté à la rencontre.

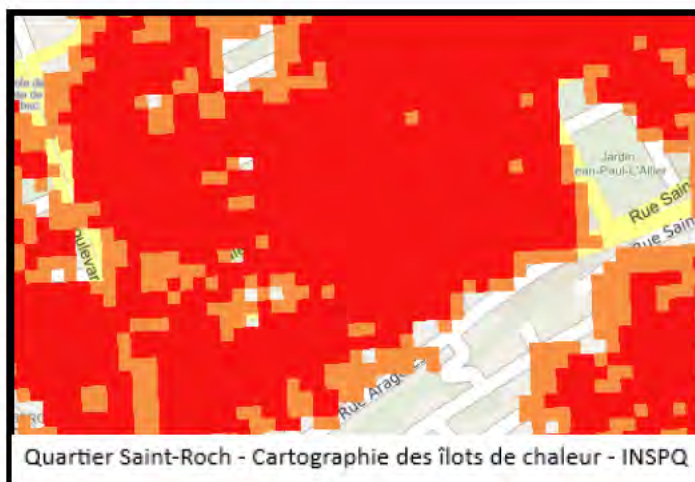
Actuellement, ce sont 21 résident·es du secteur avoisinant qui ont exprimé le souhait de s'impliquer activement dans la suite de la démarche. D'ailleurs, les personnes présentes ont exprimé l'attente que la Ville assume un leadership plus important dans ce dossier pour entendre et faire valoir le point de vue des citoyen·nes. Selon ces dernier·ères, étant donné

l'ampleur du projet, mais aussi l'ampleur des enjeux actuels qui touchent le quartier (îlots de chaleur, manque de verdissement, manque de logement à faible coût, trop grande présence de l'automobile, etc.), la Ville doit être proactive pour mettre de l'avant sa vision et les besoins du quartier. Surtout considérant que, depuis l'adoption du PPU, il y a une aggravation de la situation pour la plupart de ces enjeux et une plus grande conscience de l'urgence d'agir en matière de changement climatique.

Retour sur les consultations citoyennes

Environnement:

Sur le thème de l'environnement, les commentaires exprimés portaient essentiellement sur le verdissement proposé dans le projet présenté par Trudel. En effet, considérant la nécessité de s'adapter aux changements climatiques, le faible taux de canopée du quartier et le fait que St-Roch soit au cœur d'un îlot de chaleur, les citoyen·nes ont noté que **le verdissement proposé était insuffisant pour s'inscrire dans la lutte aux îlots de chaleur.**



De surcroît, il a été indiqué que **les arbres en fosse ne pourraient se déployer à leur plein potentiel.** Comme solution à ces deux enjeux, des citoyen·nes ont proposé d'aménager une marge de recul entre la rue et les bâtiments pour aménager une allée d'arbres le long de la rue St-Vallier Est entre Caron et Narcisse-Belleau dans des fosses continues, plus propices à la croissance des arbres. Aussi, en plus de l'aménagement des parcs, il a été indiqué qu'il serait possible d'accroître le morcellement de l'îlot et revoir la typologie des bâtiments pour permettre la plantation davantage d'arbres, incluant la possibilité d'en planter dans des cours intérieures. Enfin, il a été proposé de verdir le coin de la rue Ste-Hélène et Dorchester.

Toujours en lien avec le verdissement, il a été noté que **les arbres n'auraient pas leur effet d'apaisement en raison de l'ampleur des bâtiments.** Pour répondre à cet enjeu, les citoyen·nes ont noté l'importance que les surfaces des bâtiments soient verdies par des plantes grimpantes afin que de la végétation soit visible de la rue pour tout le monde, sans que toutefois cela



devienne une alternative au point précédent concernant la plantation d'arbres. En effet, cette solution se doit être en complémentarité avec la plantation d'arbres à grand déploiement, lesquels sont essentiels.

Par rapport aux vents, il a aussi été soulevé que **les bâtiments de grande hauteur pourraient créer des couloirs de vent, particulièrement sur Dorchester**. Pour répondre à cet enjeu, il a été mentionné que cet aspect devait être considéré dès la conception du bâtiment. En effet, la morphologie du bâtiment a un impact significatif sur le potentiel ou non de créer un couloir de vent. De plus, il a été aussi mentionné que **les bâtiments dans leur configuration actuelle feront barrière aux vents provenant du Nord-Est**. Bien que n'étant pas les vents dominants, ce sont ceux qui apportent de la fraîcheur pour les gens habitants l'îlot des Tanneurs. Ainsi, il serait possible d'accroître le morcellement des immeubles pour permettre une meilleure circulation du vent sur l'ensemble de l'îlot, ce qui permettrait également de réduire les effets des îlots de chaleur.

Également, des **questionnements ont été soulevés entourant le type de toits verts qui seront aménagés**. En effet, des citoyen·ns ont noté que des toits verts non intensifs n'ont pas le même effet pour la lutte aux îlots de chaleur et, qu'à terme, les toits verts standards ont tendance à s'assécher et ne plus jouer de rôle sur la chaleur ambiante. Le fait que des toits verts soient envisagés est toutefois salué.

Plus marginalement, des commentaires ont été soulevés par rapport à **l'impact sur l'ensoleillement** particulièrement pour les personnes habitant à proximité du bâtiment, surtout du côté de Ste-Hélène.

Vivre ensemble et cohabitation

De nombreux citoyen·nes ont exprimé des préoccupations concernant le fait qu'avec ce projet il y aura **forte croissance de la population du quartier (7 à 10%) et que ceci pourrait avoir un effet de gentrification dans le quartier**. En effet, considérant ce qui a été présenté, il apparaît juste de supposer que ce seront principalement des personnes plus favorisées qui pourront habiter dans ces logements. Ceci aura à terme un effet important sur la dynamique de quartier, le type de commerce présent dans le secteur et la vie de quartier en général. Pour répondre à cet enjeu, le projet doit prévoir un nombre plus élevé de logements subventionnés, une grande diversité de type de logements, particulièrement des plus grands logements pour accueillir des familles, et faire la place à des commerces populaires afin de répondre aux besoins d'une diversité de personnes. De plus, les citoyen·nes ont tenu à rappeler l'importance de la vie artistique et culturelle du quartier. Afin de répondre à ce possible effet de gentrification, il serait possible de penser faire une plus grande place à cet aspect dans le projet en aménageant par exemple des studios d'artistes abordables.

Également, les citoyen·nes ont noté le fait que **ce projet participe à une densification trop intense du secteur**. Pour répondre à cet enjeu, des citoyen·nes ont proposé de s'inspirer du concept de construction à l'échelle humaine. Ce type d'implantation crée un environnement physique que les individus peuvent percevoir favorablement et s'approprier. Elle repose sur des formes adaptées aux dimensions humaines, mais aussi sur un parti pris

qui donne la priorité aux personnes dans l'aménagement. Ceci peut passer par des bâtiments ayant un gabarit plus petit, ou bien ayant une plus grande porosité pour laisser passer la lumière et le vent et permettre de faciliter la circulation entre les îlots. Ce type d'aménagement encourage les interactions sociales, le vivre ensemble et à terme mène à une meilleure cohésion sociale.

De nombreuses réserves ont également été émises par les citoyen·nes concernant la nécessité **d'ajouter un hôtel de 175 chambres alors que le quartier a déjà une offre considérable pour les touristes**. En effet, considérant déjà la présence de chaînes hôtelières en plus de la présence de plusieurs airbnb, pour plusieurs, ce n'est pas un besoin pour le quartier. La présence de ces touristes aura un impact non négligeable sur la vie de quartier dans ce secteur et aura un impact considérable sur l'offre commerciale qui se tournera encore davantage vers l'industrie du tourisme et moins vers le besoin des gens habitants le quartier.

Finalement, des préoccupations ont été soulevées par rapport à **l'arrivée de nouveaux commerces qui changeront la vie de quartier**. Pour certain·es, il a été proposé qu'à la place d'une grande chaîne d'épicerie, qu'il puisse plutôt y avoir une épicerie de type communautaire offrant des denrées alimentaires à faible prix. En effet, certain·es ont noté l'impact négatif que pourrait avoir l'arrivée de grandes bannières sur les autres commerçants du quartier.

Transport et mobilité

La préoccupation principale des personnes ayant été consultées en lien avec ce sujet était par rapport à **l'impact de l'implantation de plus de 600 stationnements sur la circulation dans le quartier**, qui est déjà problématique. En effet, plusieurs se questionnent sur la nécessité de prévoir un stationnement par chambre d'hôtel en plus d'un stationnement par logement considérant le fait que St-Roch est une des quartiers les mieux desservis par le transport en commun, et ce, sans compter la présence future du tramway. L'offre en stationnement à St-Roch est d'ailleurs déjà élevée. Pour plusieurs, autant de stationnements aura un **impact important sur le transit dans le quartier entre autres sur les rues Arago et St-Vallier Est**. Actuellement, le stationnement de surface offre un peu plus de 300 places, et est rarement utilisé à pleine capacité. Également, le stationnement est principalement utilisé pour un usage journalier par les travailleurs à proximité, ce qui limite le transit au début et à la fin de journée. Ce nouveau stationnement intérieur de près du double de places pour l'usage des commerces, de l'hôtel et des résident·es sera quant à lui beaucoup plus utilisé en journée, encourageant le transit dans les rues résidentielles de l'îlot des Tanneurs par exemple. Pour plusieurs, il serait plutôt judicieux de prioriser une plus grande place au transport collectif, au vélo et à la marche.

Concernant la circulation à pied dans le secteur, des préoccupations ont été soulevées par rapport au fait que **le chemin de traverse de la rue Narcisse-Belleau n'est pas accessible universellement**. Considérant le vieillissement de la population, il y aura de plus en plus de personnes qui vivront avec des handicaps et qui auront recours à l'utilisation d'aide pour leur mobilité. Pour celles-ci, cet obstacle les forceront à devoir contourner l'îlot pour par exemple accéder à l'arrêt de bus sur Dorchester à partir de l'îlot des Tanneurs.

Enfin, des citoyen·nes ont montré des réserves concernant **la manutention de marchandises sur Ste-Hélène**. En effet, plusieurs se questionnent sur les désagréments potentiels que pourrait engendrer ce camionnage dans le secteur et sur la cohabitation difficile entre les piéton·nes sur le trottoir et ces activités de livraison de marchandises.

Logement

Le projet présenté prévoit 15% de logement abordable et Trudel s'est montré ouvert à mettre certains logements à la disposition de ménages ayant droit au programme de supplément au loyer (PSL). Malgré tout, pour la vaste majorité des personnes consultées, **cette stratégie est insuffisante pour offrir des logements à faible coût**. Tout d'abord, le calcul de l'abordabilité ne garantit pas le fait que le logement sera à faible coût. En effet, le prix d'un logement dit abordable est calculé à 30% du revenu médian des locataires du marché, ce qui équivaut à 1027\$. Un loyer de 1027\$ dépasse grandement un taux d'effort au logement acceptable pour une personne travaillant à temps plein au salaire minimum. Pour une personne seule, il faut compter un revenu à temps plein de 23\$ de l'heure pour que ce loyer dit abordable représente un taux d'effort au logement acceptable (soit d'environ 30%). De plus, le fait que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ne prend pas en compte la typologie des logements pour le calcul de l'assouplissement du prêt hypothécaire fait en sorte que ce seront seulement des studios et des 3 ½ qui seront dits abordables. Il est donc permis de se demander à qui profiteront ces logements dits abordables. Enfin, le logement dit abordable, au contraire du logement social, ne garantit pas qu'il le restera tout au long de la vie du bâtiment. Le programme d'assouplissement du prêt hypothécaire demande à ce que les logements restent "abordables" pour une durée minimale de 10 ans. Par la suite, le propriétaire est dans son droit de ne plus afficher le logement à un prix abordable.

Pour répondre à ces différents enjeux d'abordabilité, les personnes ont mentionné l'importance du fait que le projet devrait comprendre **une proportion de logements sociaux**. En effet, il convient de rappeler que les logements abordables ne sont pas des logements sociaux. Les logements sociaux sont des logements exclus du marché privé et pour lesquels les locataires peuvent être subventionnés par des programmes. Quant à lui, le logement abordable est calculé en fonction du revenu des locataires du marché sans égard au revenu du locataire. Ainsi, les personnes consultées ont exprimé l'attente que la Ville inscrive l'exigence d'une proportion de logements sociaux à respecter pour ce projet, mais aussi pour tous les projets d'envergure à venir dans le contexte actuel de crise du logement accessible. Le pourcentage d'une exigence de 30% de logements sociaux a été avancé.

Le logement social participerait à renforcer la présence d'un plus grand nombre de personnes issues de classes sociales différentes et d'encourager une plus grande mixité sociale. L'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) a d'ailleurs montré dans une étude publiée récemment que la crise du logement n'est pas une crise de disponibilité des logements, mais plutôt une crise de l'abordabilité, particulièrement pour les

populations vulnérables (racisés, grandes familles, faibles revenus, etc.). Une des solutions proposées dans l'étude est de faire une plus grande place aux logements sociaux².

Les personnes consultées ont finalement mentionné le fait qu'il **manque de logements comportant un grand nombre de chambres** au sein du projet. En effet, lors des rencontres, Trudel a confirmé que ce seront principalement des 3 ½ et 3 ½+ qui seront aménagés. Pourtant, de nombreuses personnes pensent qu'il faudrait avoir une plus grande vision à l'égard des familles. En effet, à plusieurs reprises cet aspect a été mentionné lors de notre consultation. Une plus grande présence de familles participerait à une plus grande mixité sociale, au dynamisme et la vitalité du quartier. Afin d'encourager leur présence, il serait également important que plusieurs de ces grands logements soient à faible coût.

Morphologie des bâtiments

Les préoccupations des citoyen·nes sur ce sujet concernaient principalement la hauteur des bâtiments, particulièrement la tour de 20 étages aux abords de la rue Dorchester. Lors de leur présentation durant les 4 rencontres de consultation, Trudel prenait comme étalon la Tour Fresk pour justifier la construction d'une tour de la même hauteur pour leur projet. Lors des consultations du PPU pour l'entrée de ville du quartier St-Roch en 2012-2013, plusieurs personnes avaient montré de l'inquiétude à l'égard du fait que de permettre la construction d'une tour de 20 étages au centre de St-Roch allait provoquer un précédent dans le quartier. Il s'est avéré que cela pourrait être le cas.

Ainsi, en lien avec le point précédent, un commentaire qui est revenu à plusieurs reprises est le fait que **le projet ne contribue pas à la construction d'un quartier à échelle humaine**. À cet effet, **l'aspect massif des bâtiments** a aussi été décrié. Ainsi, la construction à échelle humaine n'est pas simplement liée à la hauteur des bâtiments, bien qu'étant un facteur important, mais aussi à la morphologie des bâtiments. De ce point de vue, il est possible de morceler et décaler les bâtiments pour permettre une plus grande porosité entre les bâtiments et faire respirer l'ensemble du projet. Enfin, cette suggestion permettrait également de répondre à une autre inquiétude soulevée par les citoyen·nes concernant le fait que le projet allait **couper les panoramas à partir des surplombs et des escaliers**. La préservation de ces panoramas, en surplomb du quartier St-Roch, est un aspect nommé dans le PPU et représente une propriété publique à protéger. Ce projet viendrait aussi réduire le caractère distinctif entre la haute-ville et la basse-ville

Aussi, plusieurs se questionnent sur le discours avancé par le groupe Trudel en lien avec la viabilité économique du projet lors des consultations pour expliquer la construction de bâtiments en dérogation de la réglementation alors que **le PPU était connu lors de l'achat**. Comme nous l'avons montré en introduction, le PPU est déjà un compromis que les citoyen·nes ont dû accepter face au projet que Kevlar proposait à l'époque. Ainsi, la proposition d'un projet en dérogation de près de 10 étages pour cause de rentabilité porte les gens à se poser des questions. En effet, en l'absence de chiffres pour appuyer leurs

² INSTITUT DE RECHERCHE ET D'INFORMATIONS SOCIOÉCONOMIQUES, « Crise du logement et immigration: Mettons fin à l'amalgame », *Égalités; Série sur les disparités sociales et raciales*, Numéro 1, printemps 2024

dire, les citoyen·nes doutent du fait que le projet ne puisse être rentable qu'en construisant des bâtiments plus hauts que ce qui est permis. D'ailleurs, dans une étude de l'IRIS publiée récemment, il était démontré que "les bénéfiques ou les revenus des principales entreprises (ou particuliers) œuvrant dans l'immobilier résidentiel ont soit connu une très forte croissance, soit affiché des niveaux relativement stables et enviables au cours des dernières années"³. Ainsi, pour que les citoyen·nes y adhèrent, il faudrait que l'argument de la rentabilité ne soit pas uniquement affirmé, mais bien démontré.

Conclusions

Depuis longtemps les résident·es de St-Roch souhaitent un projet pour ce stationnement. En ce sens, plusieurs personnes ont mentionné le bienfait potentiel que pourrait avoir un projet important sur ce site. Les personnes consultées ont souligné comme point positif que Trudel souhaitait entrer en dialogue avec les citoyen·nes et était ouvert à entendre leurs recommandations et inquiétudes envers le projet. Le groupe Trudel a d'ailleurs annoncé qu'il viendrait présenter une deuxième mouture du projet, laquelle prendra en compte les recommandations du milieu. Cette annonce a été accueillie très positivement et les citoyen·nes souhaitent poursuivre le dialogue avec Trudel.

Cependant, un acteur semble avoir été absent pendant ces discussions et consultations entre Trudel et le milieu. En effet, les personnes consultées ont mentionné l'importance que la Ville soit partie prenante dans les réflexions pour cet espace. Même si la démarche de Trudel est appréciée, des citoyen·nes auraient souhaité que la Ville mette en place un espace de dialogue afin d'entendre la vision citoyenne pour la porter dans tous les échanges en amont qu'elle tient avec le promoteur. Ainsi, considérant l'ampleur du projet, il serait approprié qu'un dialogue puisse être mis en place rapidement avec la Ville pour réfléchir à l'avenir de ce site et pour permettre aux citoyen·nes de s'exprimer sur leurs besoins en dehors des consultations obligatoires pour la modification du zonage. Par exemple, le Conseil de quartier peut tenir des rencontres d'informations sur des sujets de son choix et émettre des avis, il est souvent sollicité pour des besoins de la Ville en matière de consultations et d'échanges, pourquoi ne pas le solliciter à ce sujet?

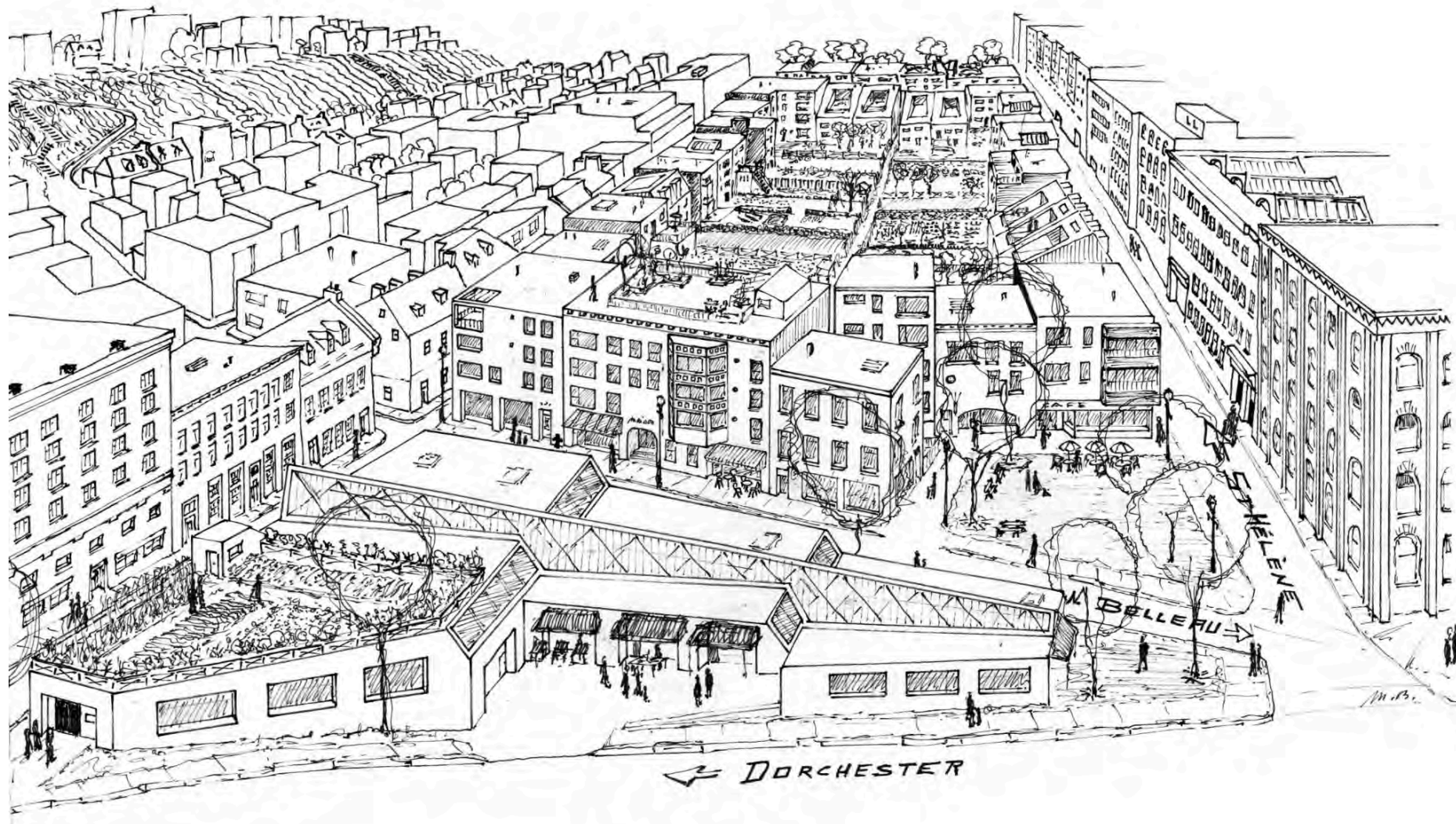
Et, suite au dépôt du projet final, il sera essentiel que la consultation officielle soit faite en deux temps, au minimum: une première rencontre pour présenter le projet et une deuxième pour que les citoyen·nes puissent réagir. Il est absolument nécessaire que les citoyen·nes aient le temps de prendre un recul suite à la présentation.

Le secteur a besoin d'une reconfiguration depuis longtemps, et c'est bien de voir qu'un projet soit enfin sur la table pour aménager ce stationnement. Le projet actuel doit toutefois être modifié pour répondre de façon acceptable aux besoins du quartier. Heureusement, le groupe Trudel s'est montré ouvert au dialogue avec les citoyen·nes. L'Engrenage et les citoyen·nes présent·es souhaitent que ce dialogue se poursuive afin de voir naître un projet porteur pour le milieu et sa communauté.

³INSTITUT DE RECHERCHE ET D'INFORMATIONS SOCIOÉCONOMIQUES, *Les grands gagnants de la crise du logement*, juin 2024,

Pour sa part, l'Engrenage continuera à travailler pour améliorer la qualité de vie pour les personnes qui habitent et fréquentent Saint-Roch ou qui y travaillent. Nos multiples consultations dans le quartier révèlent que nécessairement cette amélioration pour tous et toutes passe par un environnement plus sain et avec plus de verdure, des logements accessibles en quantité suffisante et des liens sociaux renforcés.

Annexe 1 : Vision d'aménagement pour l'îlot Dorchester par la coalition citoyenne



AMBITION ET RESPECT POUR LE QUARTIER SAINT-ROCH
MAI 2024

DÉVELOPPEMENT DE L'ÎLOT DORCHESTER

TRUDEL

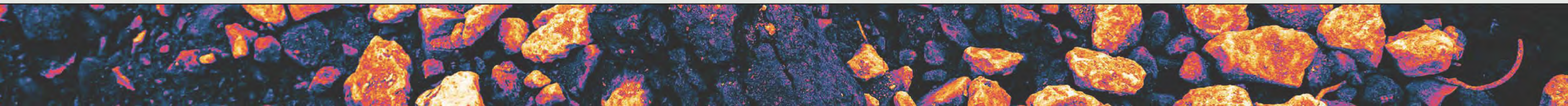
AtkinsRéalis

coarchitecture

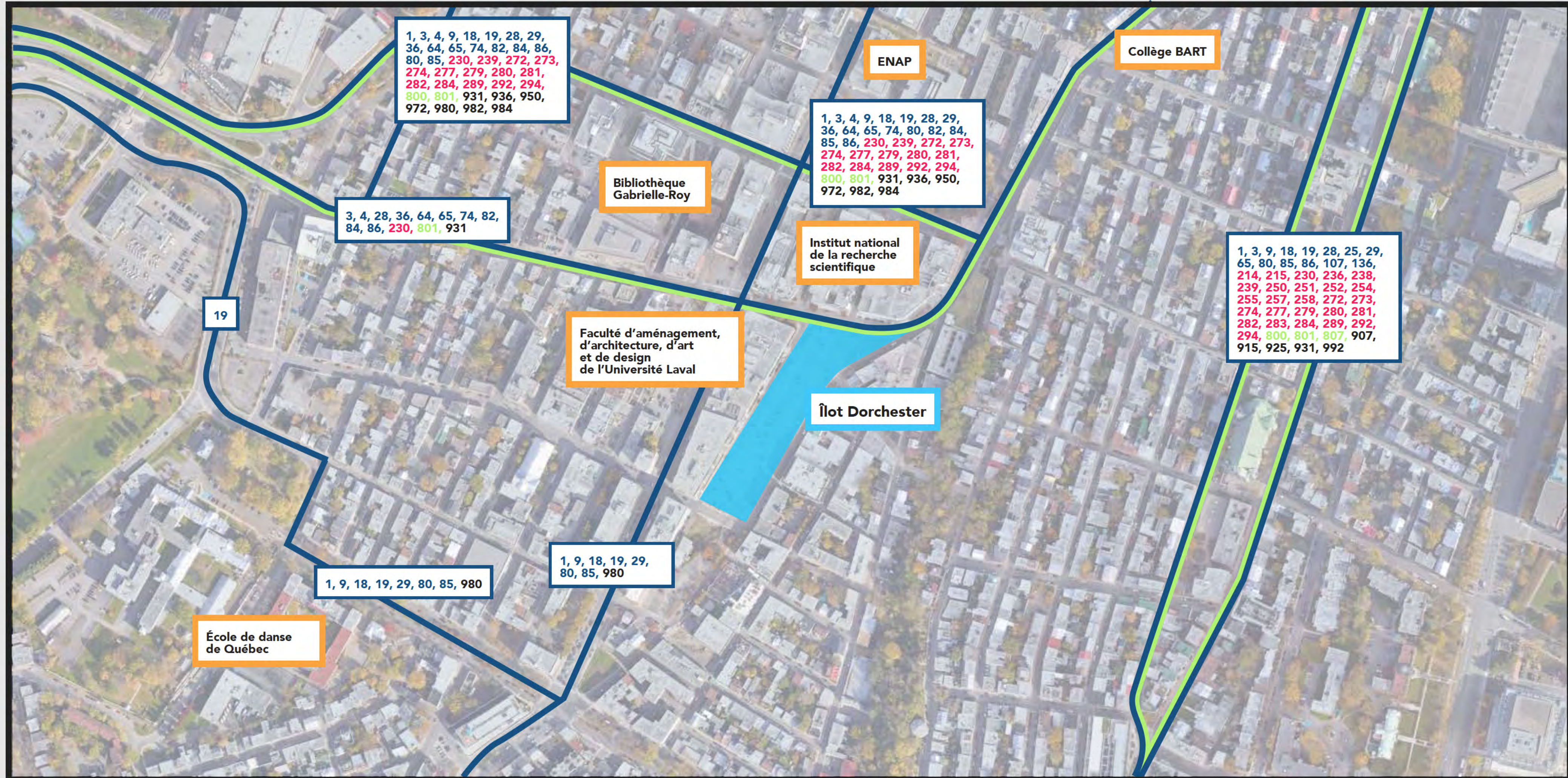


TRUDEL

Originnaire de Québec, Trudel est un groupe intégré d'entreprises solides. Tisser et cultiver des liens privilégiés de confiance avec tous nos clients, nos partenaires d'affaires ainsi que nos employés, c'est dans nos cordes.

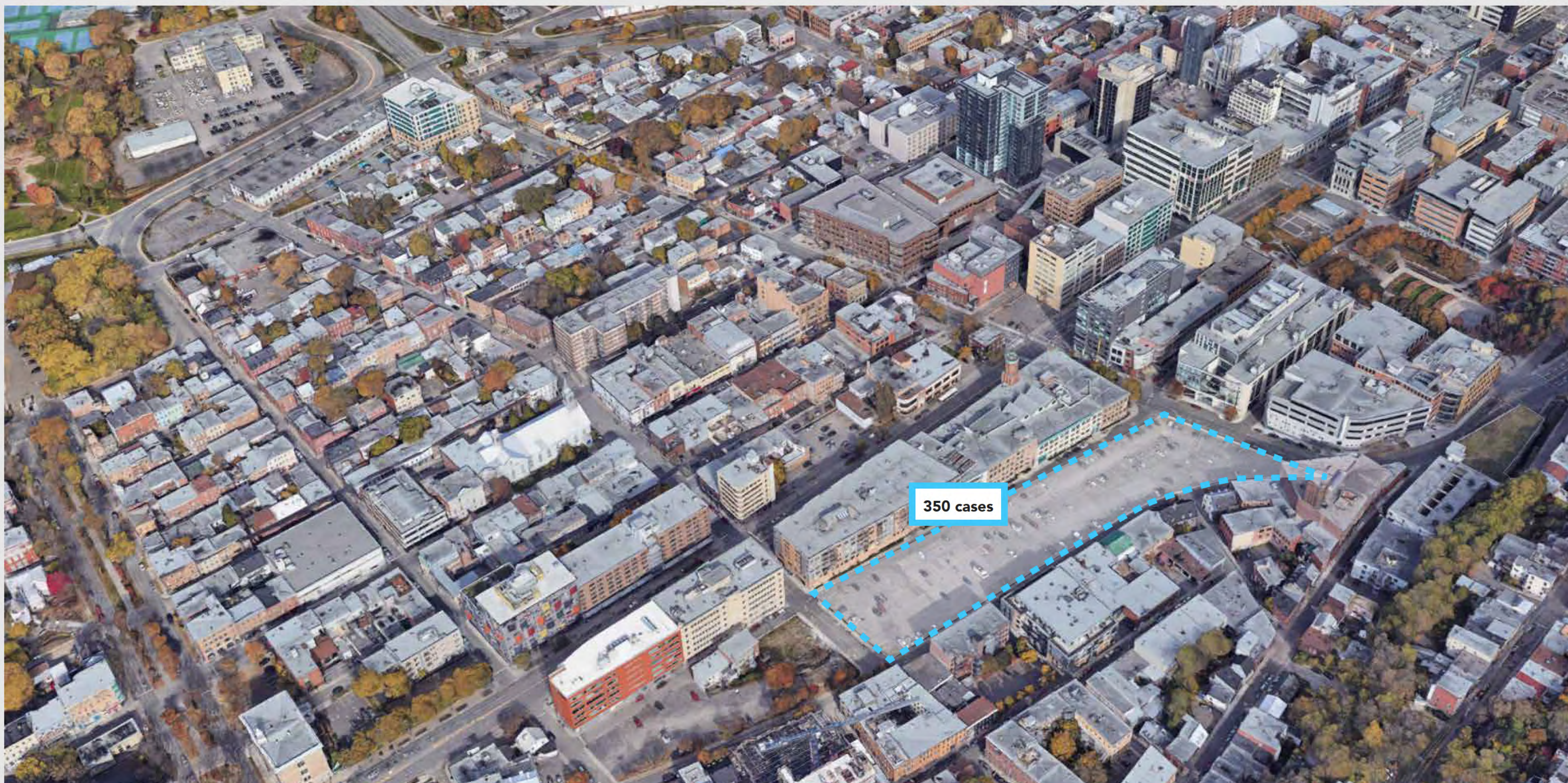


PLAN DE LOCALISATION





PLAN DE LOCALISATION

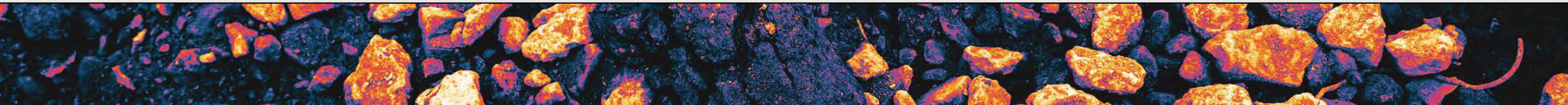


HISTORIQUE DU SITE



CONSTATS PRÉLIMINAIRES

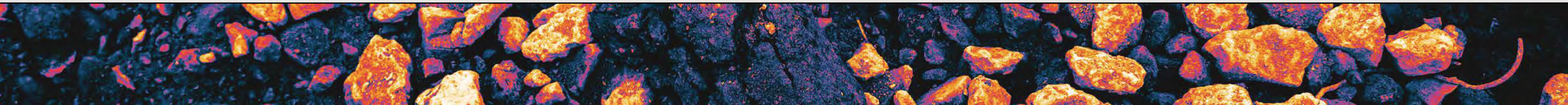
- Le site a un fort potentiel pour le logement, le commerce et l'hôtellerie
- Il est **impossible** économiquement de se limiter au projet restreint du PPU
- Tissus urbain et social sensibles qui demandent une approche respectueuse



RETOUR SUR LES RENCONTRES AVEC LES PARTIES PRENANTES ET INTERVENANTS SUR LE TERRAIN

ENJEUX ET PRÉOCCUPATIONS :

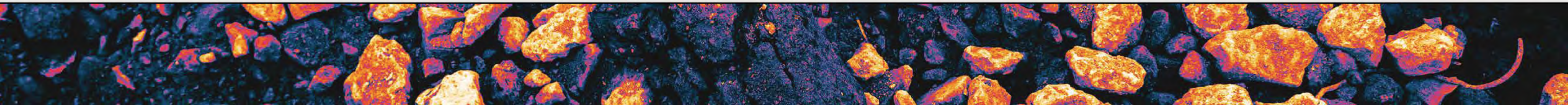
- Disponibilité des **stationnements**
- **Nuisance** du chantier
- **Densité, hauteurs et ensoleillement**
- **Circulation** et sécurité des usagers du secteur
- **Verdissement**
- Vivre-ensemble (**mixité**)



RETOUR SUR LES RENCONTRES AVEC LES PARTIES PRENANTES ET INTERVENANTS SUR LE TERRAIN

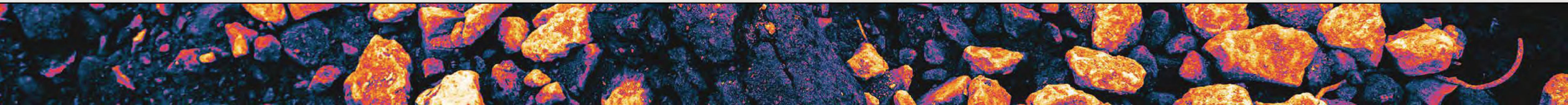
CONCLUSIONS :

- Intégration de la dimension **artistique** et **historique** de Saint-Roch au projet
- Commerces de proximité, plus particulièrement marché d'**alimentation** et **quincaillerie**
- Maximiser l'intégration du **verdissement**
- Logements **accessibles** et **abordables**



PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU SECTEUR SUD DU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH

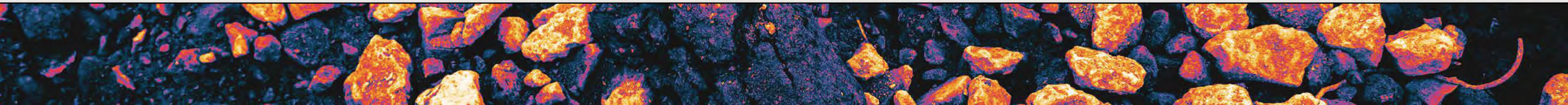
- Exercice de participation publique en 2016 et 2017
- Unanimité sur le besoin urgent de développer le site vacant en plein centre-ville
- Propriétaire à l'époque – Kevlar
- Projet encadré « sur mesure » dans le PPU – Aucune flexibilité de réalisation
- Environ 200 unités prévues



ÉVOLUTION DE LA SITUATION DEPUIS 2017

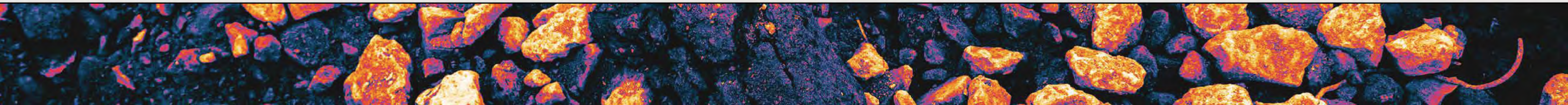
VILLE DE QUÉBEC

- Population = 574 482 (+ 36 338) ▲
- Taille des ménages = 2,0 ▼
- Personnes de 65 ans et plus = 22,7 % (2021) ▲
- Taux d'inoccupation = 0,7 % (-3,8 %) ▼
- Coût de construction = + 50 % ▲

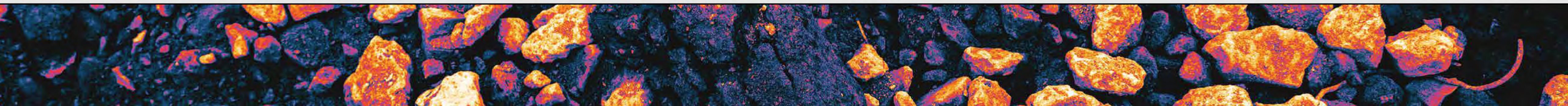
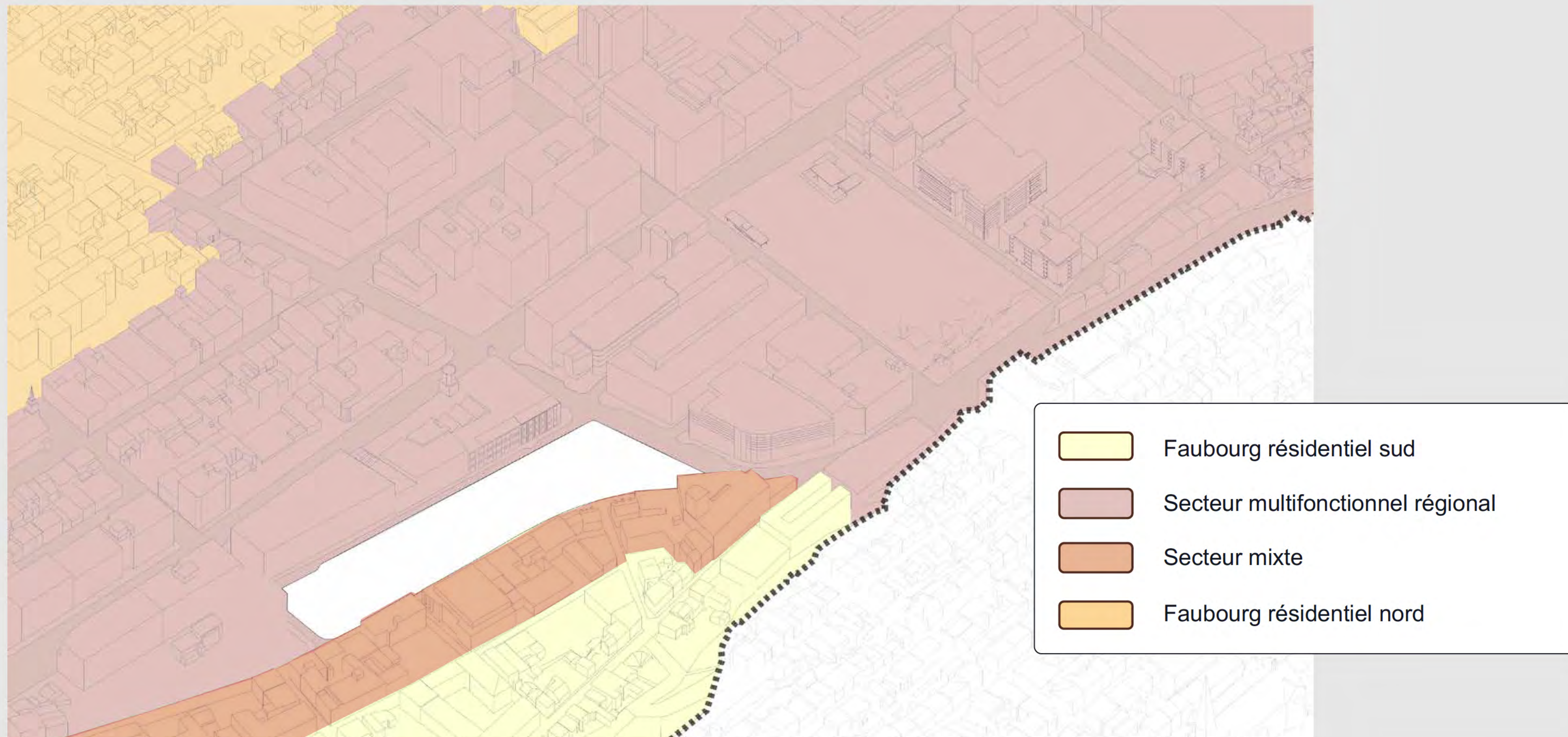


PLAN DE MISE EN OEUVRE ACCÉLÉRÉE DE LA VISION DE L'HABITATION VILLE DE QUÉBEC

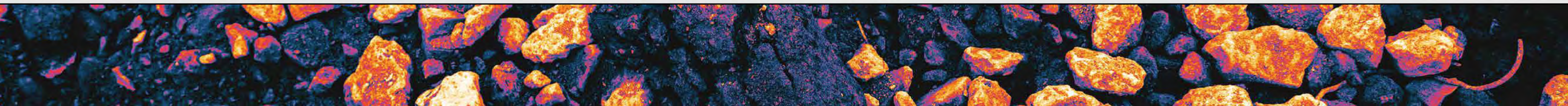
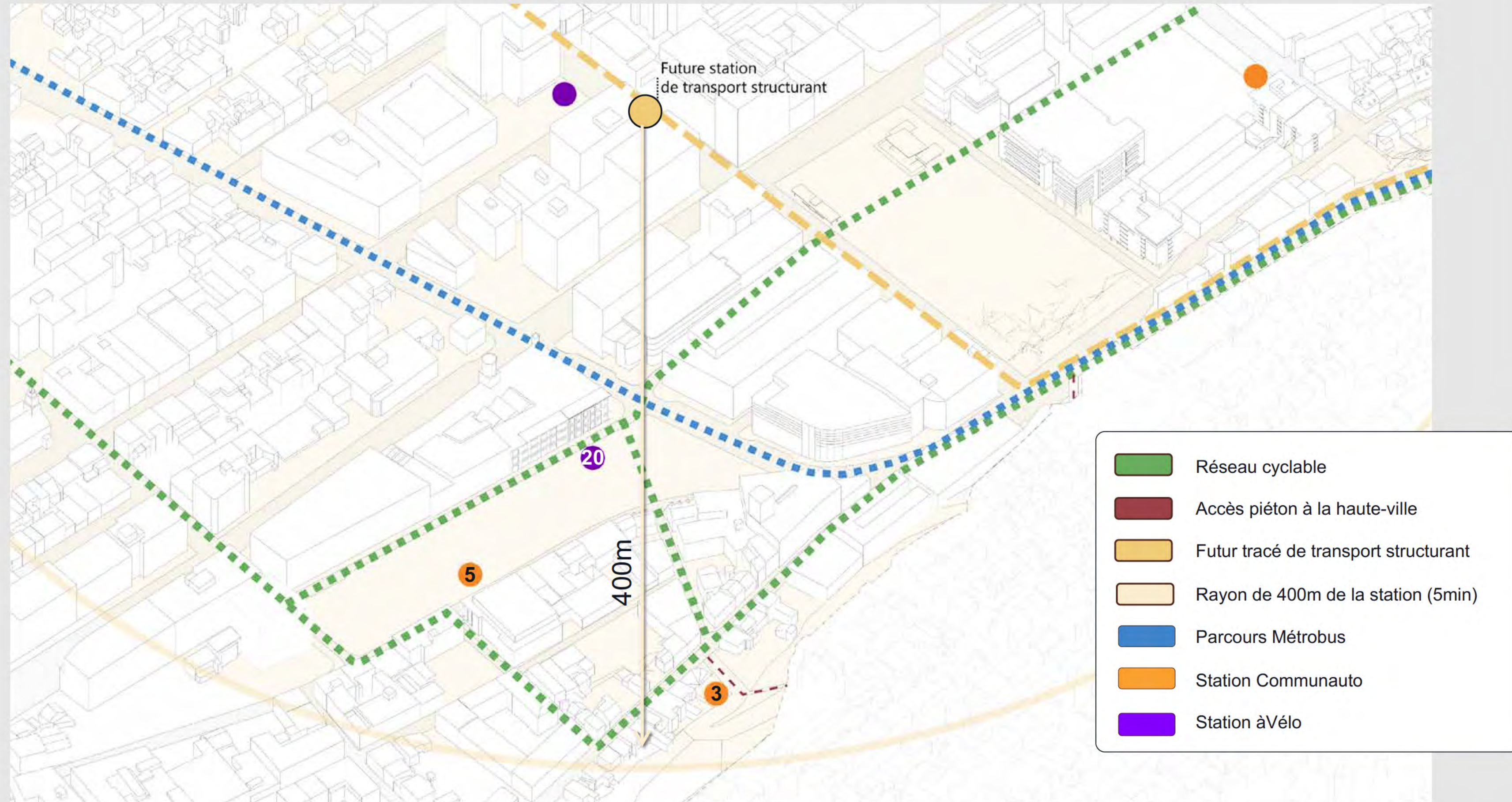
- Objectif de construire 80 000 nouvelles unités d'ici 2040
- Rythme de 5 000 mises en chantier annuelle
- Moyenne historique – 3 500 mises en chantier annuelle



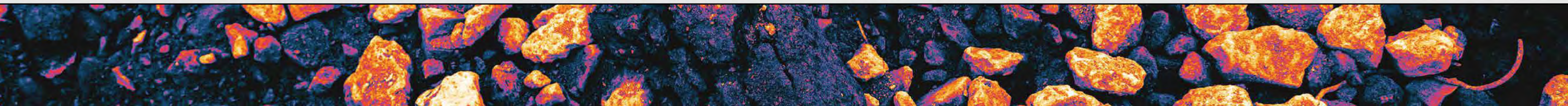
TISSUS URBAIN



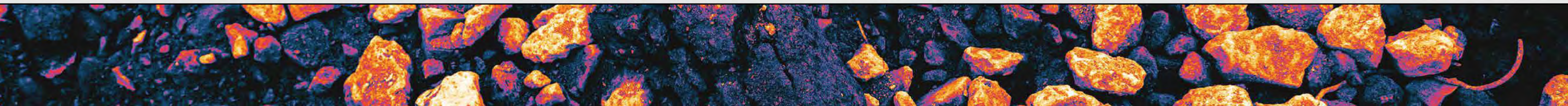
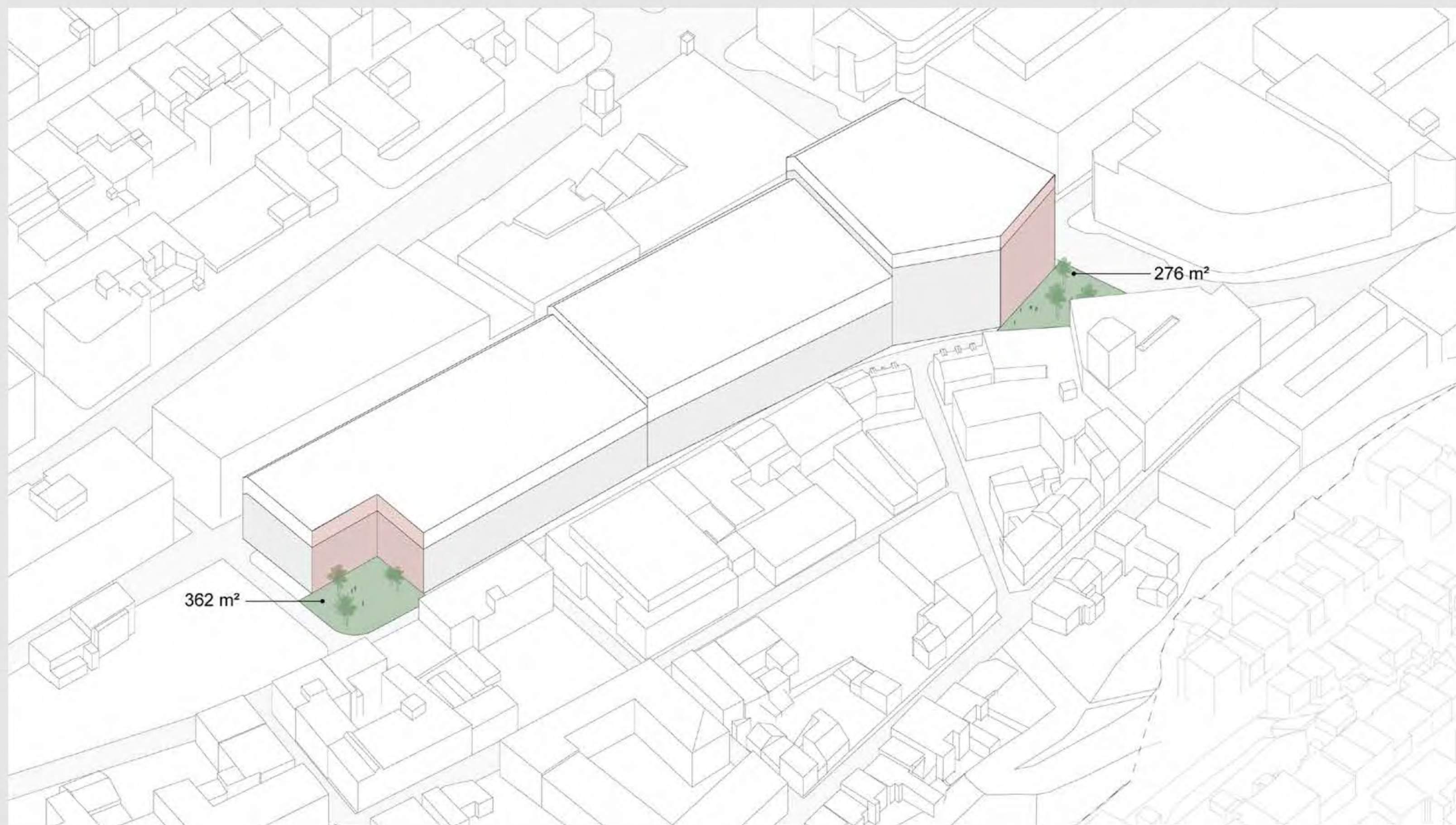
MOBILITÉ



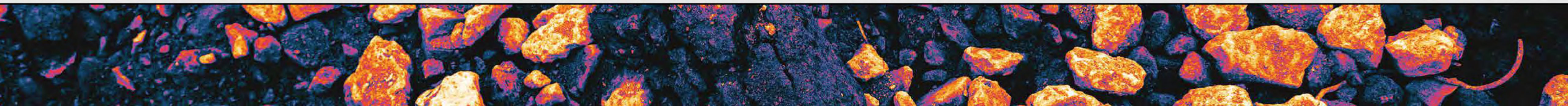
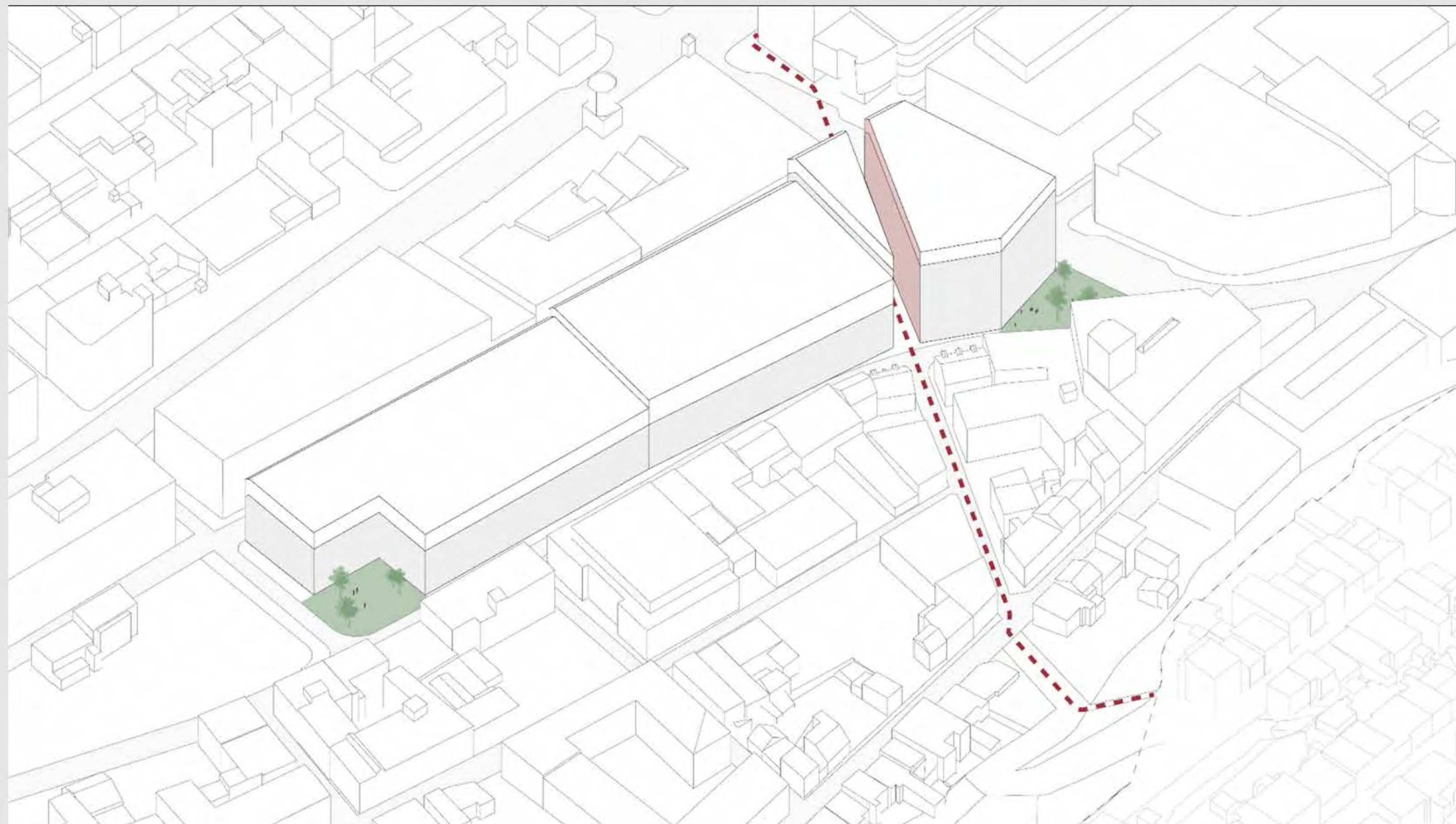
PROJET AU PPU



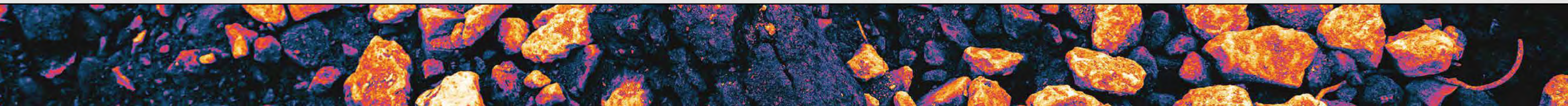
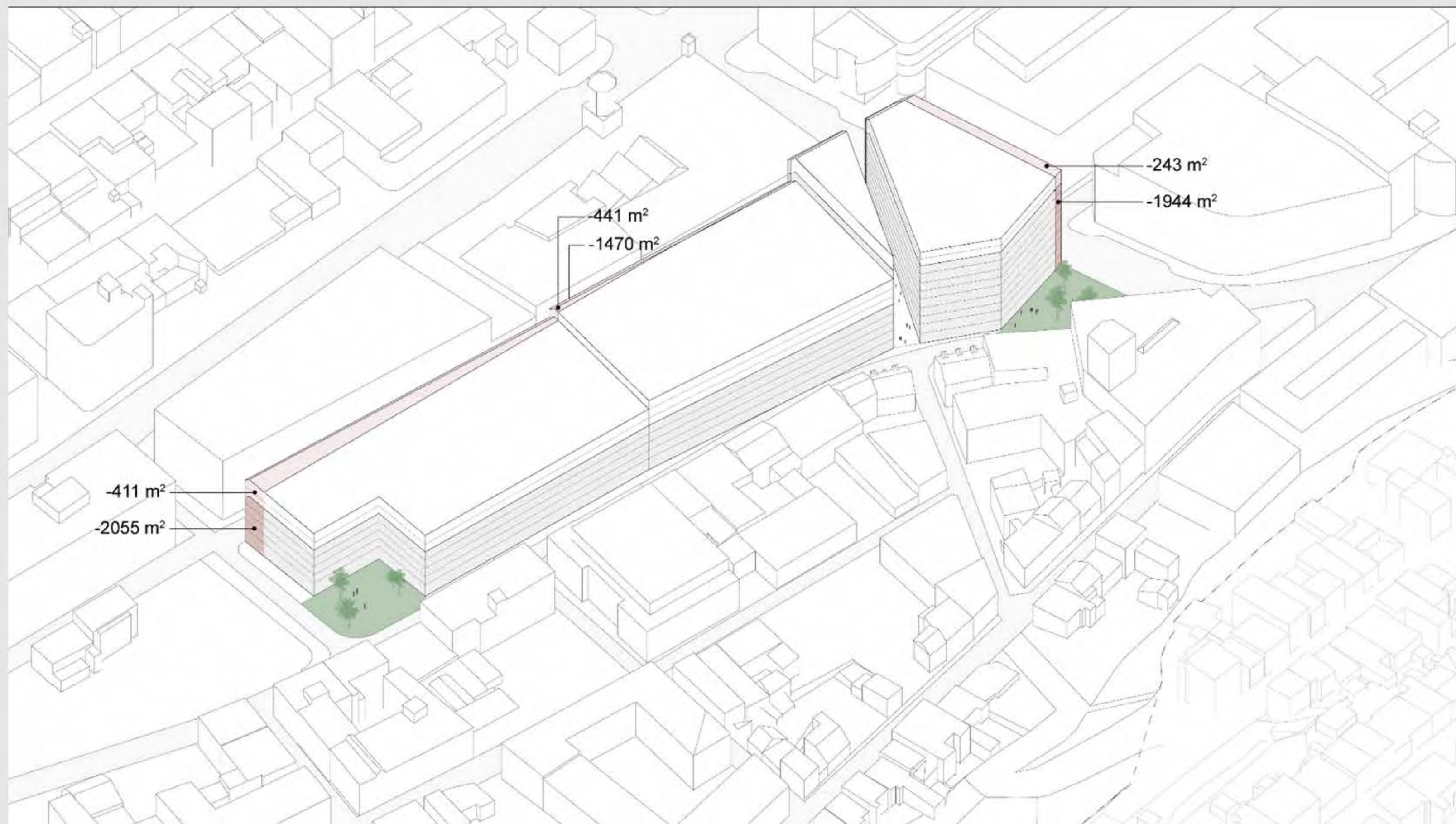
PROJET AU PPU



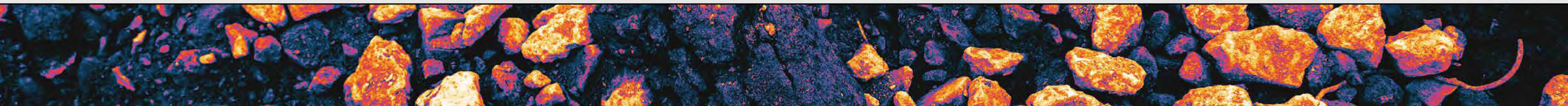
PROJET AU PPU



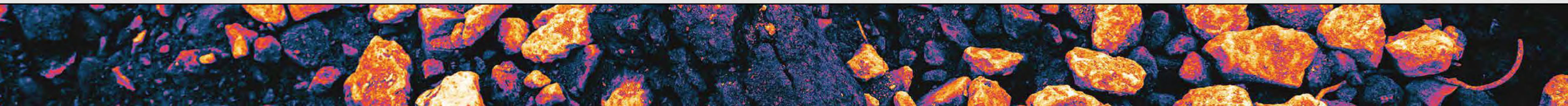
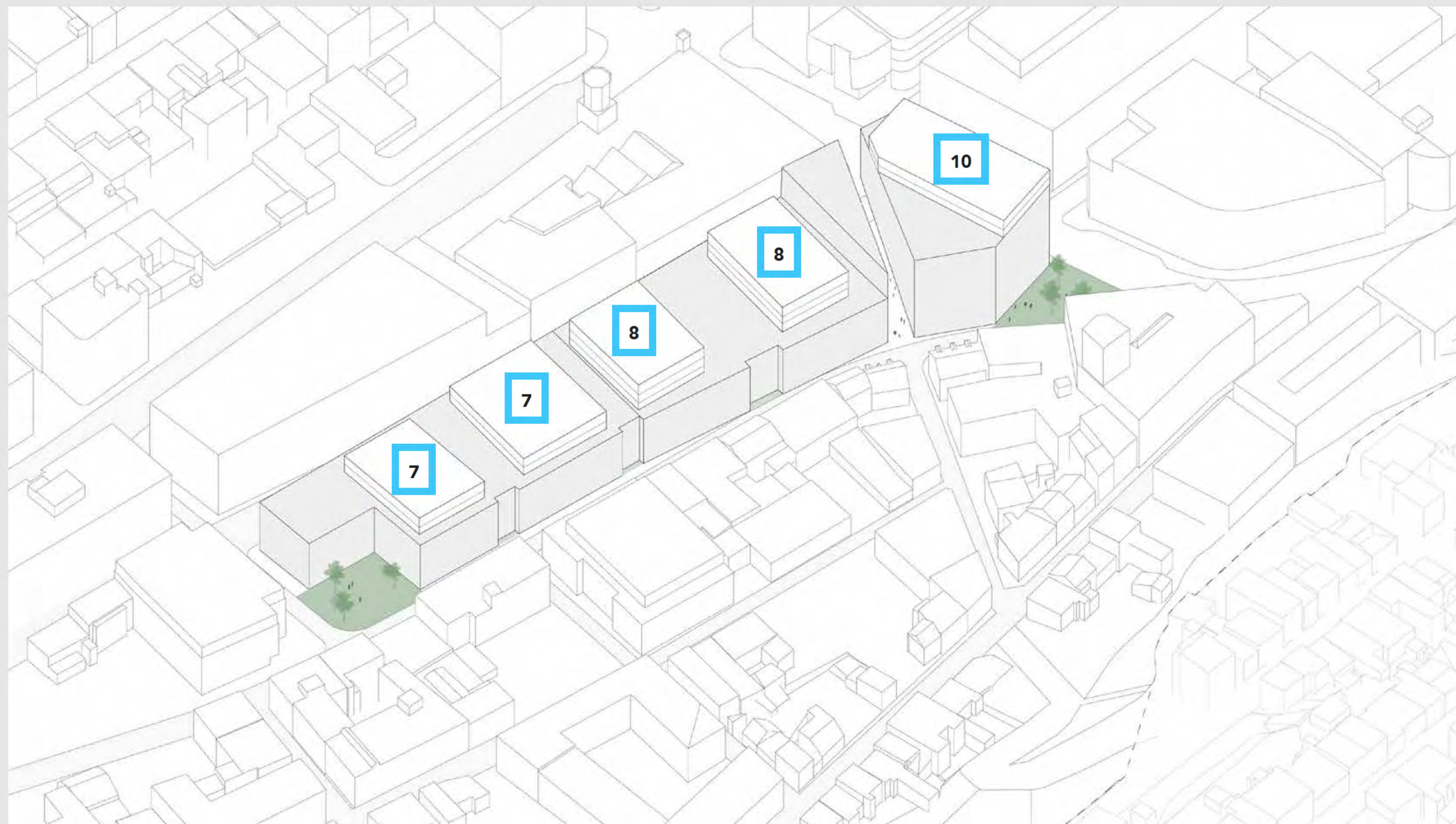
PROJET AU PPU



PROJET AU PPU

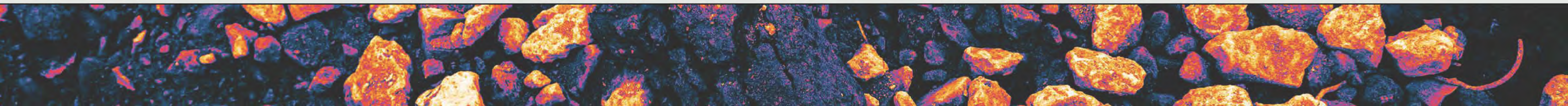


PROJET AU PPU

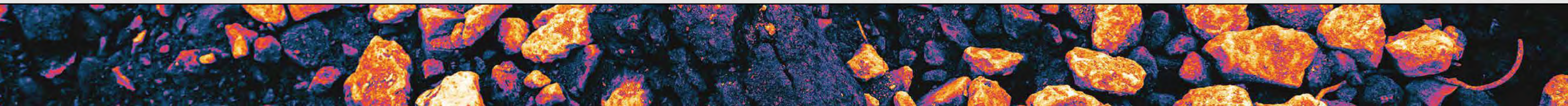
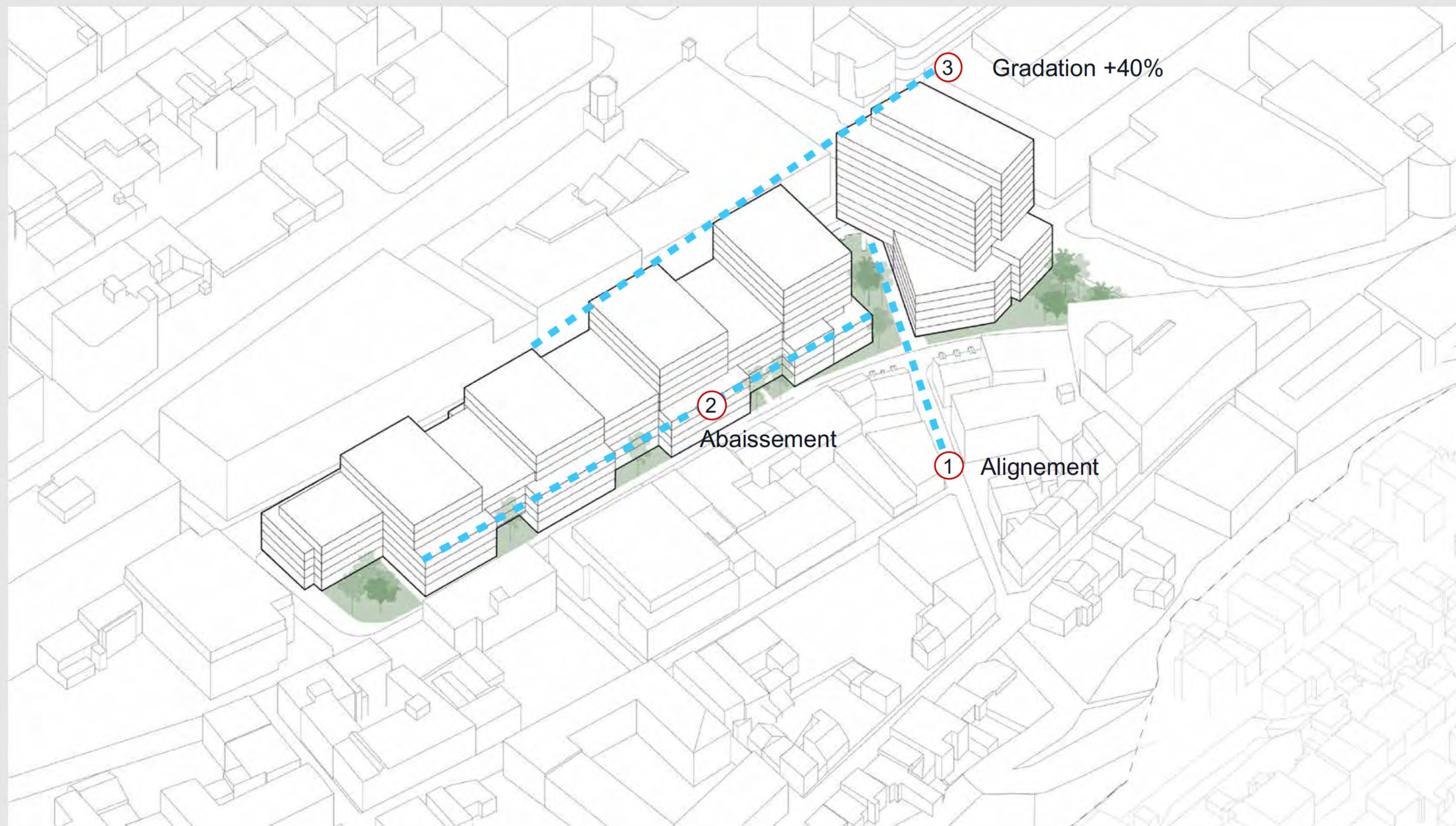


PROJET PPU DONNÉES

- Environ 320 unités de logement
- Aucune fonction commerciale
- Place des Tanneurs étroite et minimale
- Rez-de-chaussée en stationnement
- Espaces verts minimaux

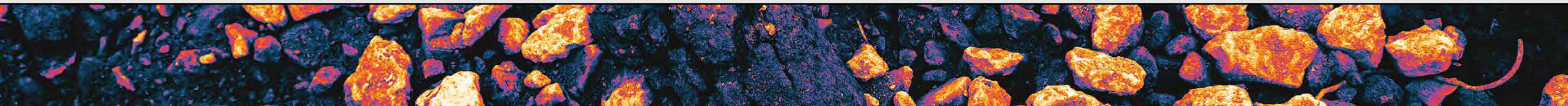
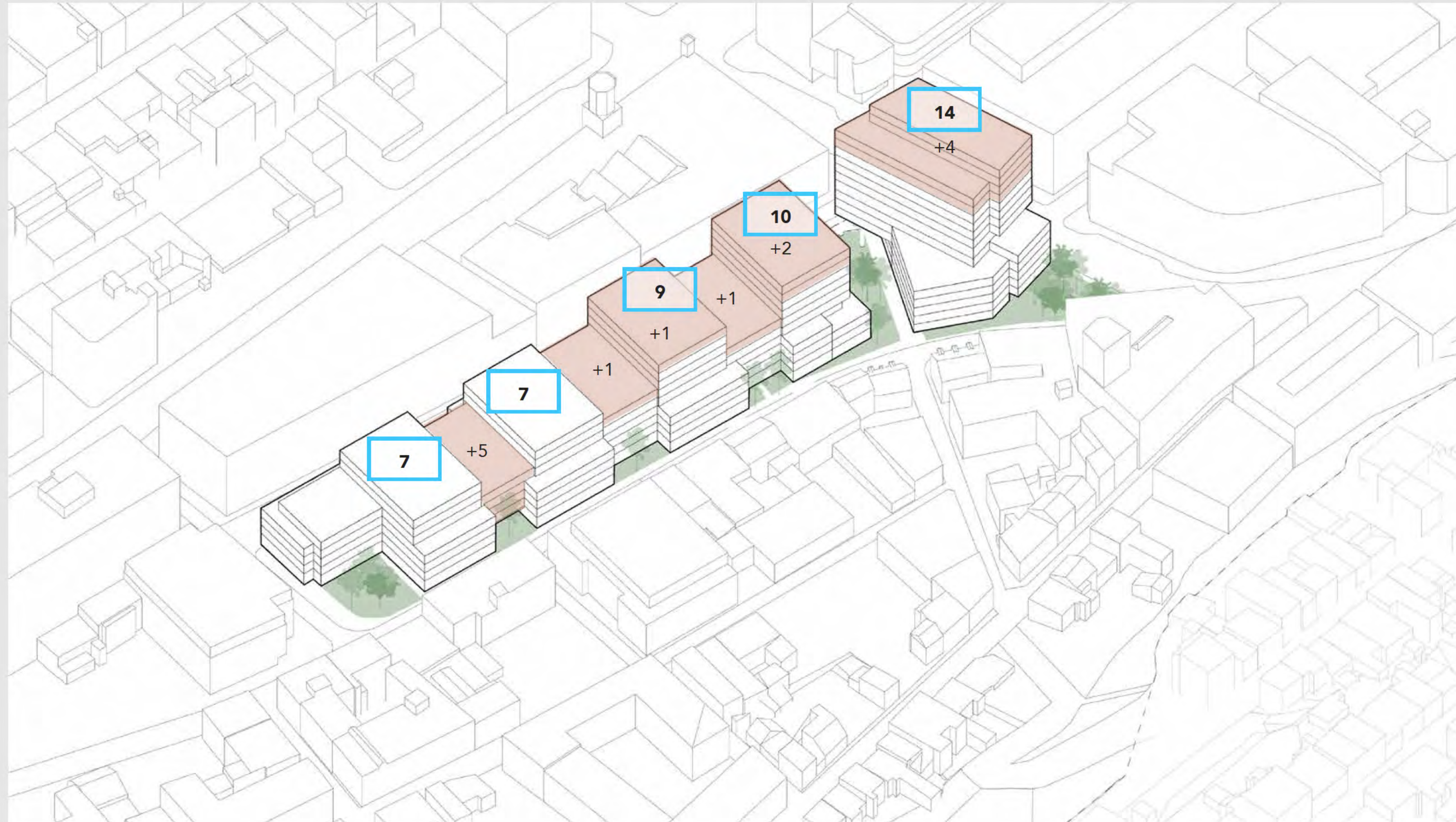


PROPOSITION DE BONIFICATION VILLE





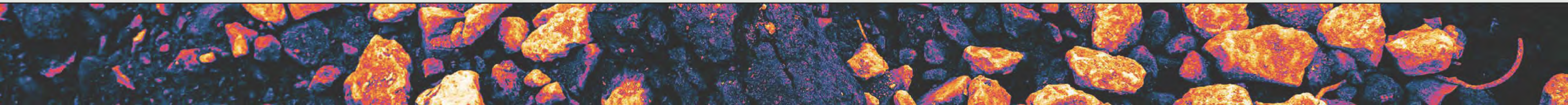
PROPOSITION DE BONIFICATION VILLE



PROJET BONIFIÉ VILLE

DONNÉES

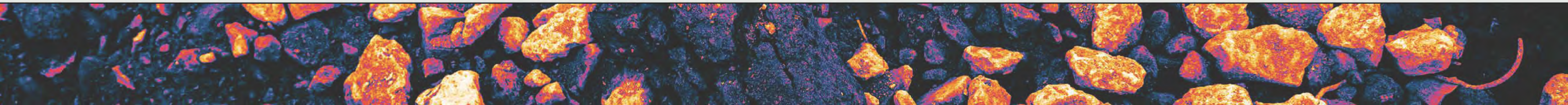
- Environ 350 unités de logement
- Quelques espaces commerciaux et verdissement sur la rue Saint-Vallier
- Élargissement modéré de la place des Tanneurs
- Création d'un effet de « mur » sur la portion centrale et sur la rue Caron



FRESK

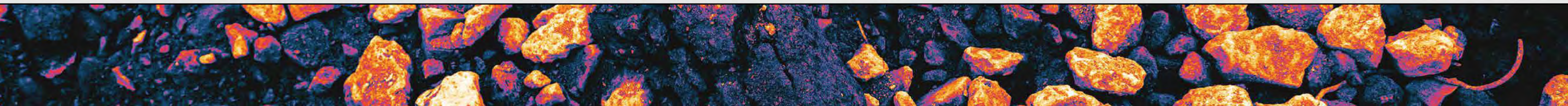
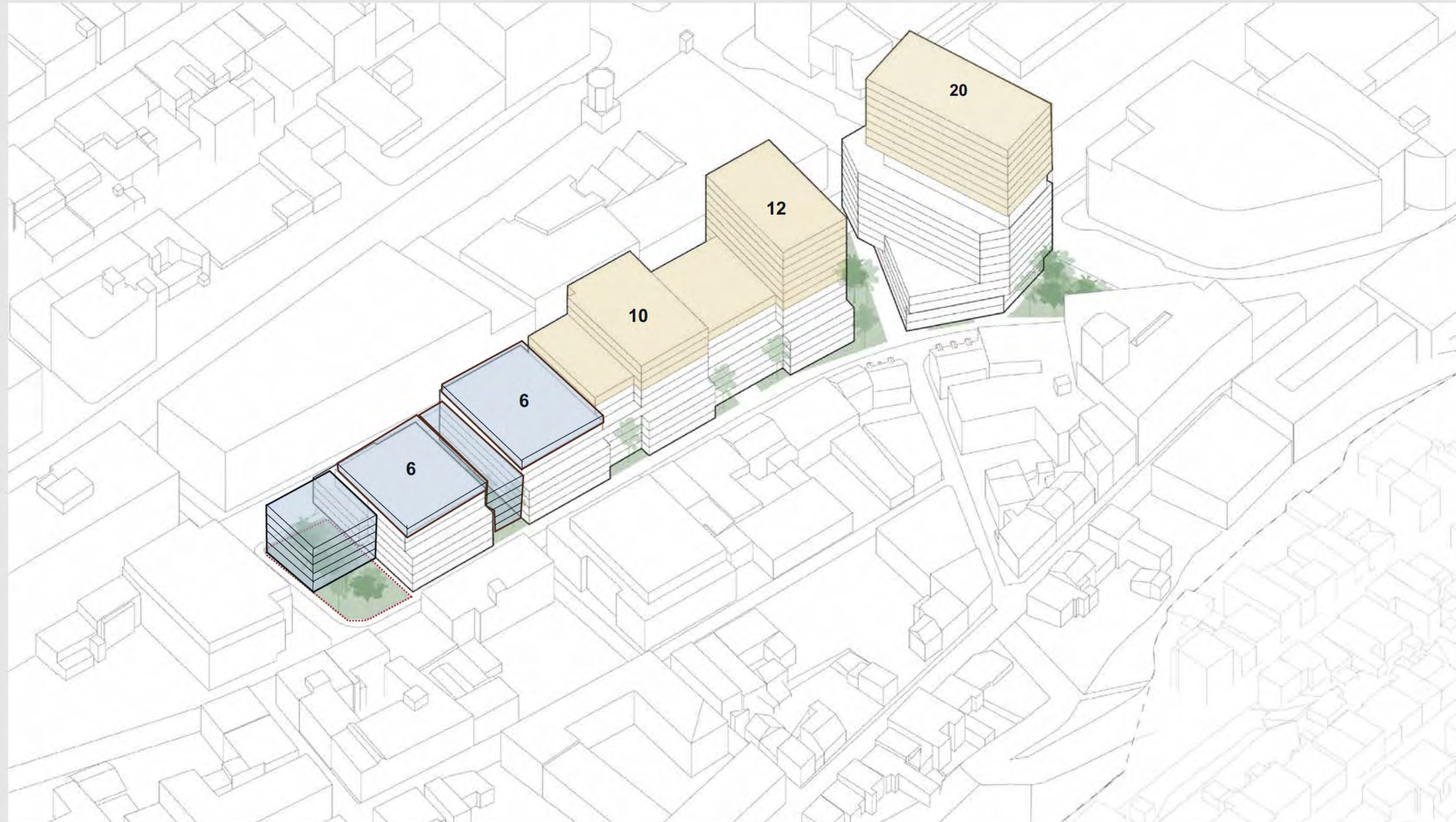
REPÈRE URBAIN DE SAINT-ROCH

- La tour Fresk a vu le jour en 2017
- 20 étages au total
- Bâtiment à fort intérêt architectural moderne dans un secteur qui en avait bien besoin

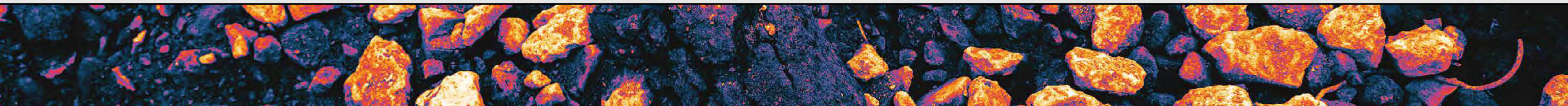
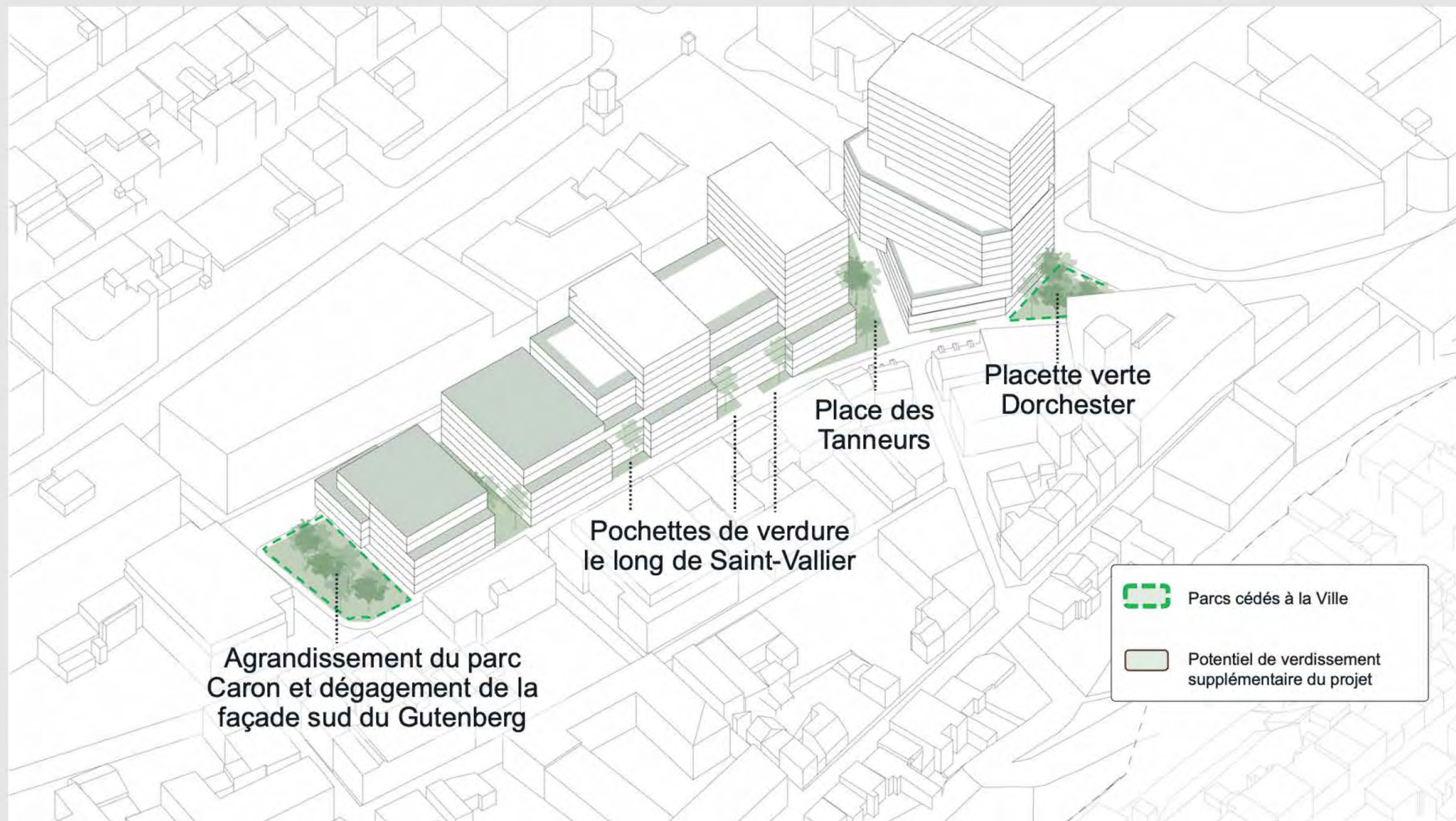




PROPOSITION TRUDEL

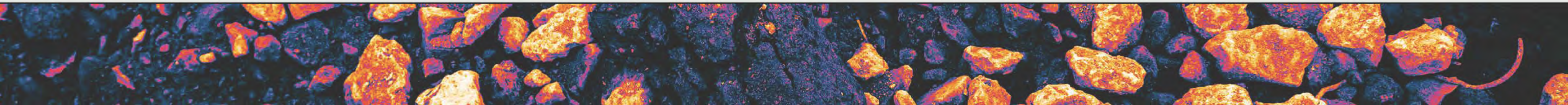


PROPOSITION TRUDEL

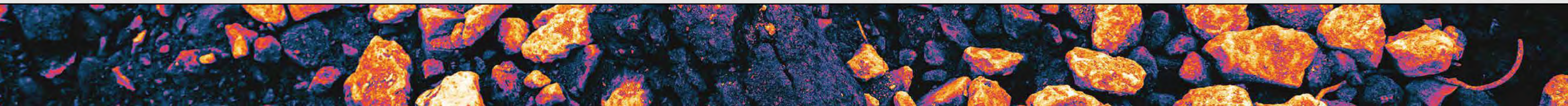
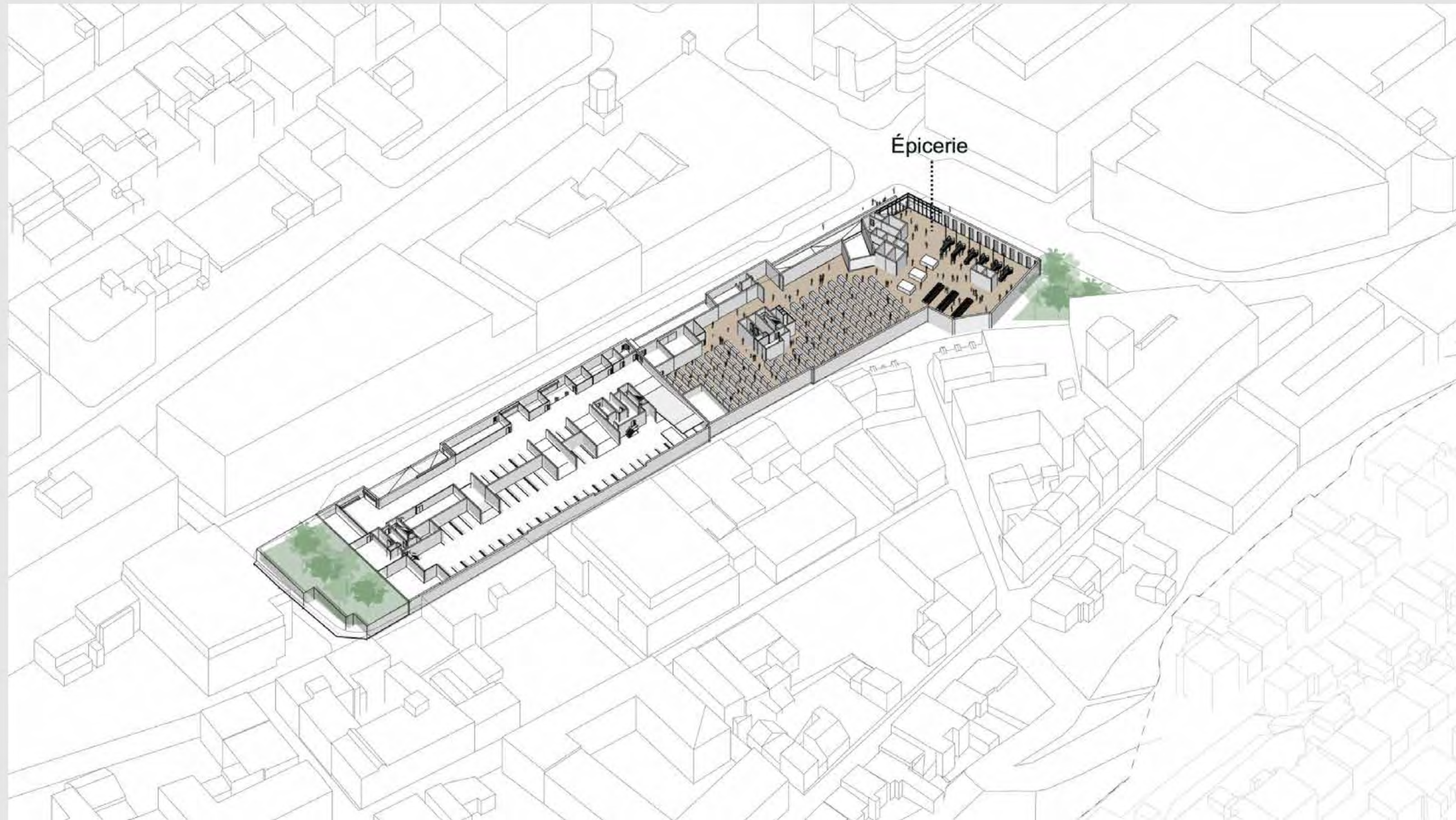


OPPORTUNITÉ D'ÉPICERIE À VOLUME

- La Basse-Ville, et Saint-Roch en particulier, ont besoin de **compétition épicière**
- Intérêt d'une chaîne d'épicerie **à volume** pour s'installer dans le projet Dorchester
- Implantation urbaine très **contraignante** et coûts élevés – Loyer commercial très bas

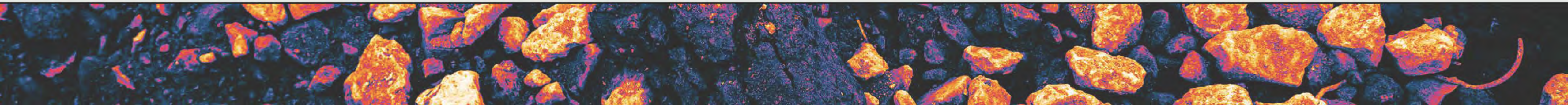


OPPORTUNITÉ D'ÉPICERIE À VOLUME



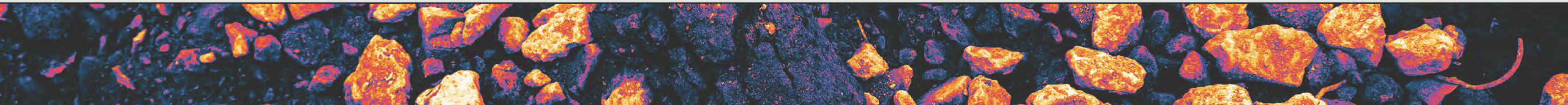
OPPORTUNITÉ HÔTELIÈRE

- Pénurie de chambres – Il manque au moins **1 000 chambres** à Québec
- Hausse marquée du coût des nuitées – **+30 %** entre 2019 et 2022
- Constat – **Prolifération des Airbnb** dans les secteurs touristiques
- Les commerçants du secteur Saint-Roch demandent une **bonification** de l'achalandage **non-résident**

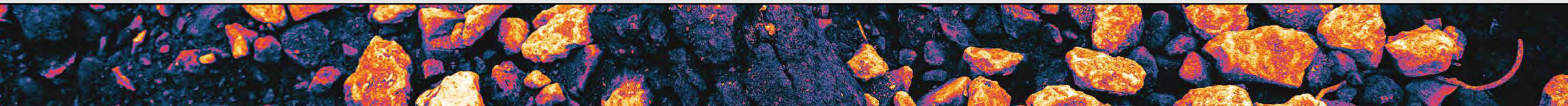


OPPORTUNITÉ HÔTELIÈRE

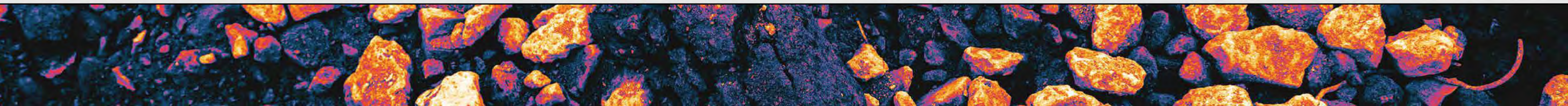
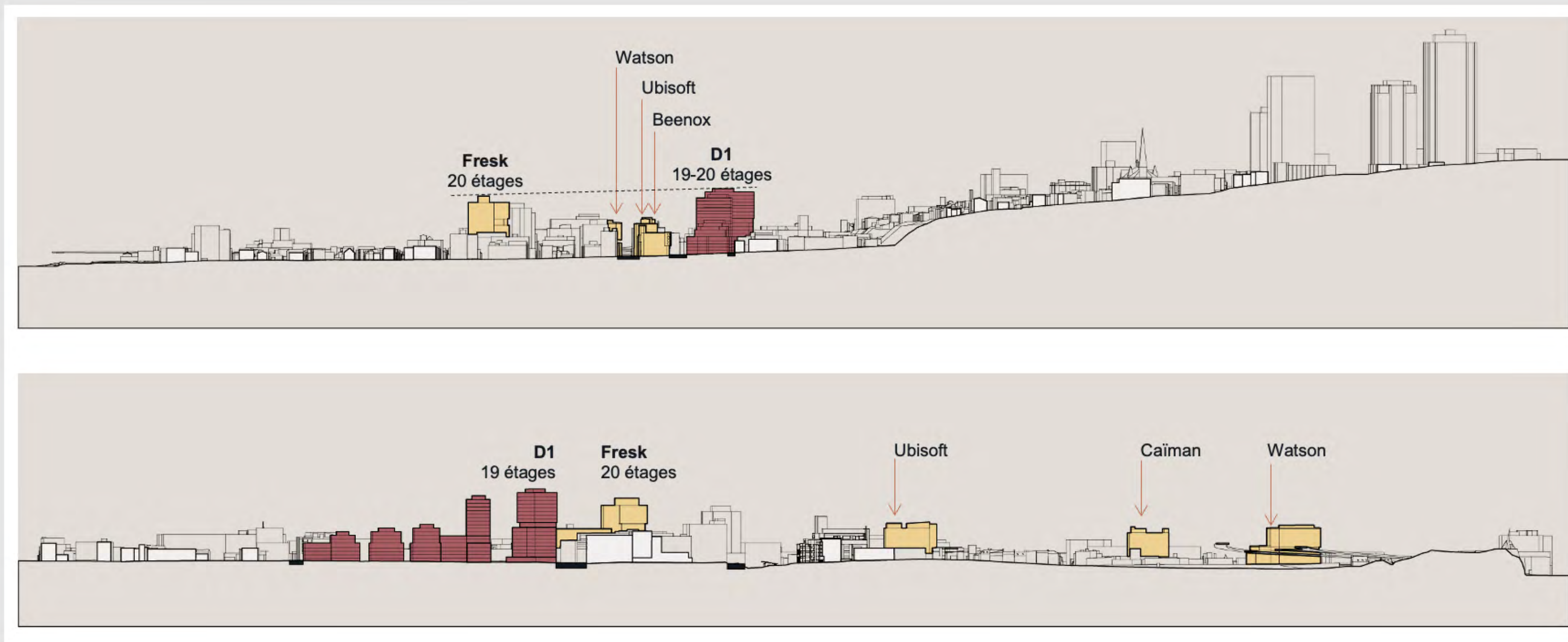
- Trudel prévoit implanter des hôtels à **Fleur de Lys** et **Place des Quatre-Bourgeois**
- Les **grandes chaînes hôtelières internationales** démontrent beaucoup d'intérêt pour le secteur Saint-Roch particulièrement
- L'une d'elles souhaite en faire un établissement emblématique avec une de ses marques vibrantes et à la mode
- L'un des critères est la présence d'un bâtiment signalétique en **hauteur**



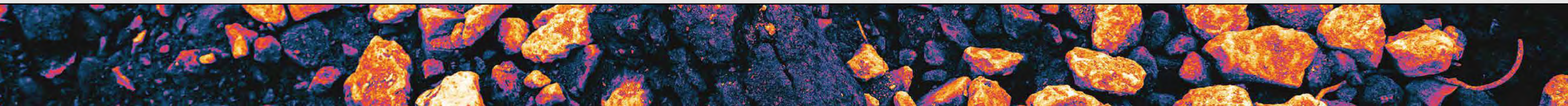
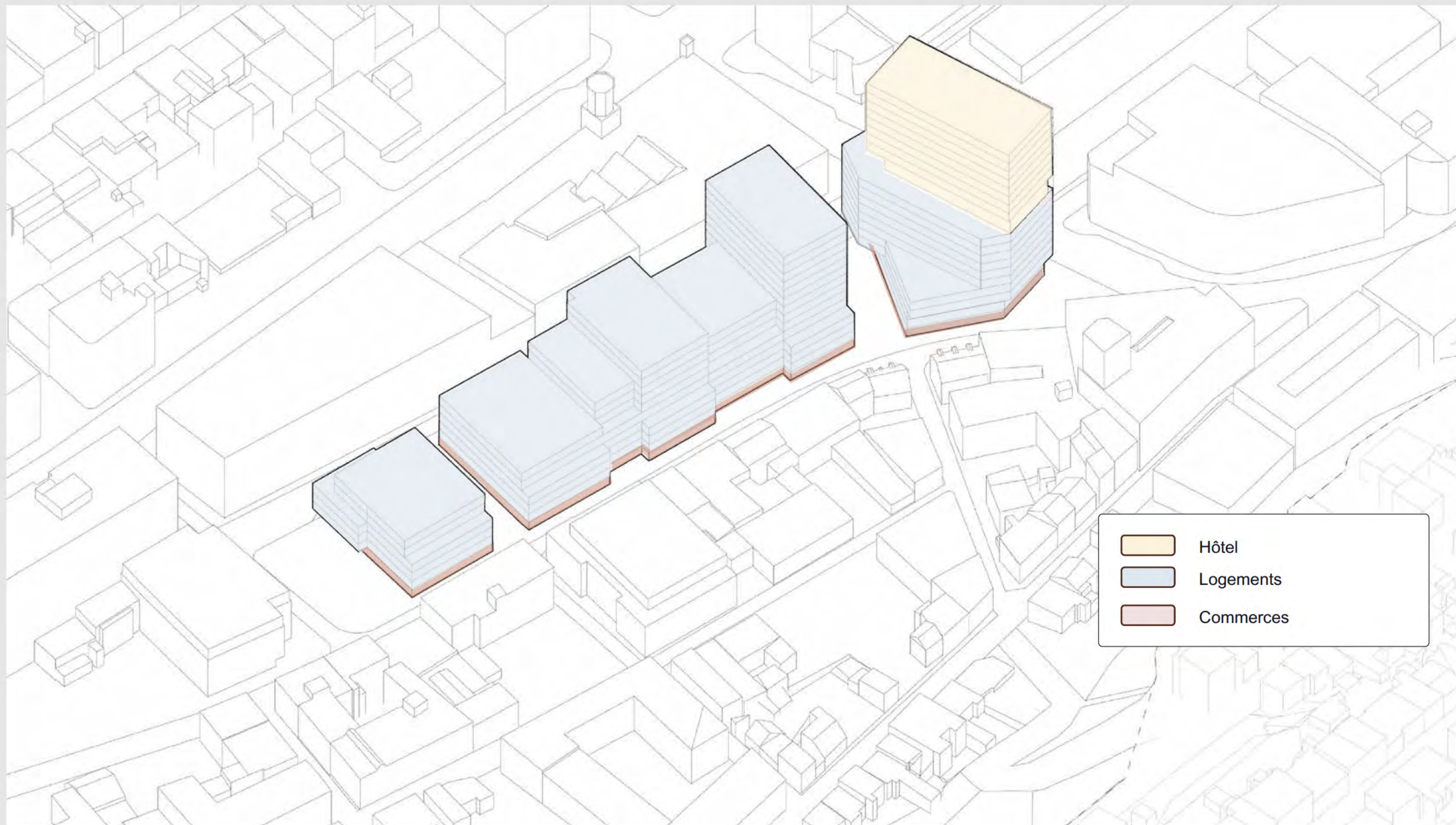
PROPOSITION TRUDEL



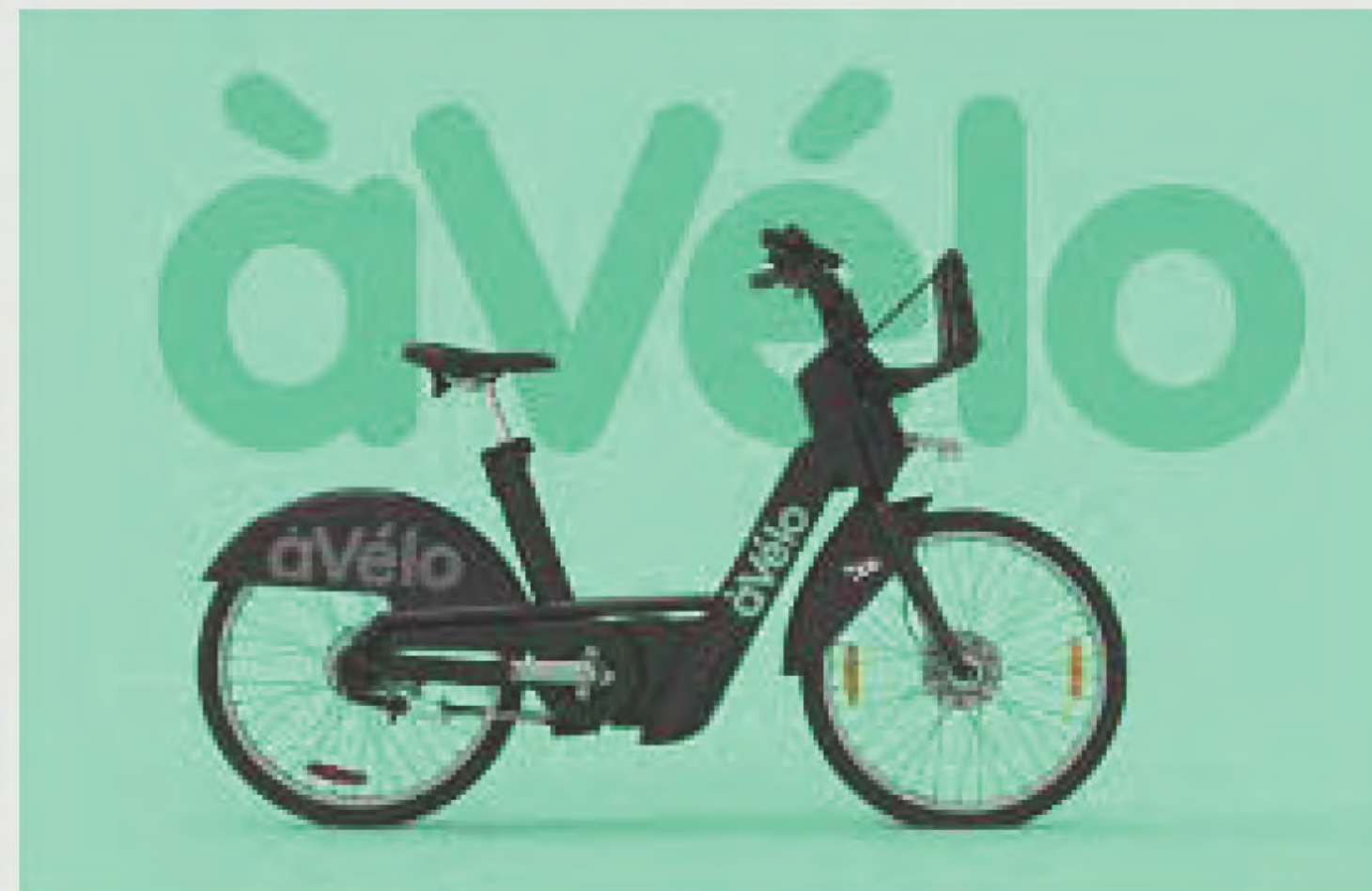
PROPOSITION TRUDEL



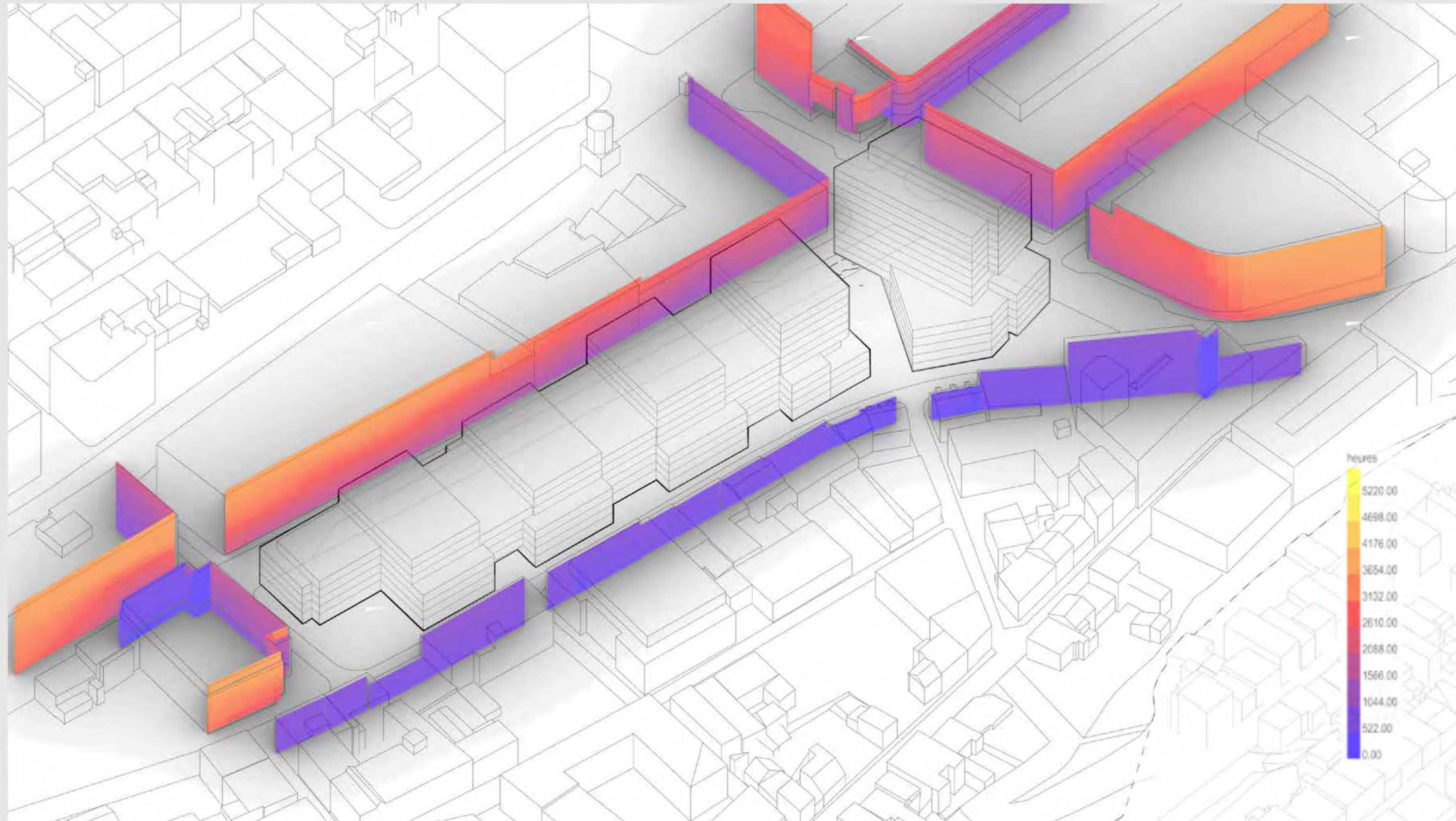
PROPOSITION TRUDEL



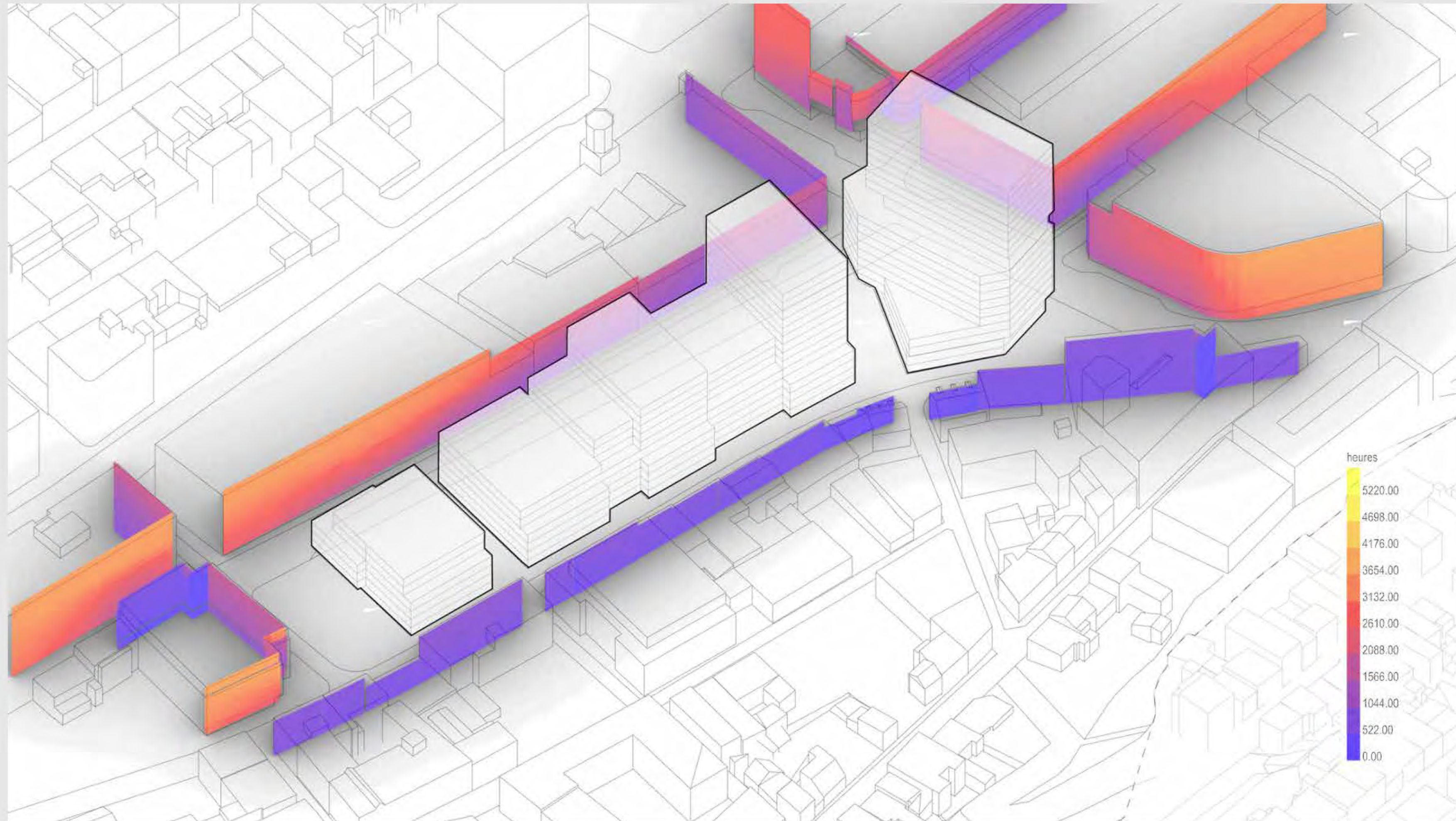
ASPECT ENVIRONNEMENTAL



ENSOLEILLEMENT – PROPOSITION VILLE

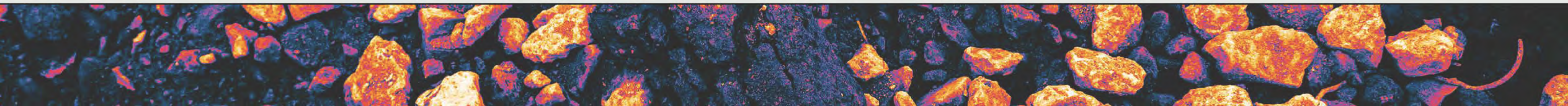


ENSOLEILLEMENT – PROJET TRUDEL'



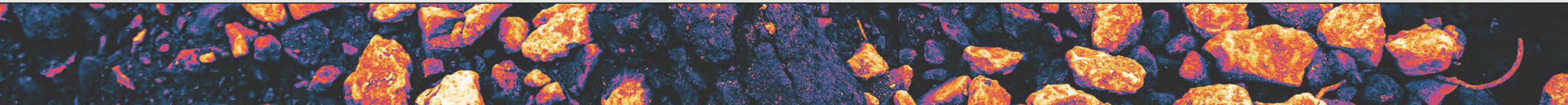
PROPOSITION TRUDEL EN CHIFFRES

- 390 unités
- 175 chambres d'hôtel
- Épicerie de 30 000 pi² et trois commerces de proximité
- Près de 15 000 pi² de parc, en plus d'une place publique significative



BONIFICATIONS PERMISES PAR LE PROJET

- Plus du **double d'espaces verts** sur la rue Caron (près de **10 000 pi²**)
- Ajout de **l'épicerie**, de **trois commerces de proximité** sur la rue Saint-Vallier et d'un **hôtel** de grand impact
- Percées visuelles en prolongation de la rue des Voltigeurs
- Logements abordables (**15 %**) et adaptés/adaptables (**10 %**)
- Possibilité de **stationnement avec vignette** pour les résidents limitrophes
- Place des Tanneurs significative





ÉCHÉANCIER DU PROJET

SEPTEMBRE 2024
ARCHÉOLOGIE

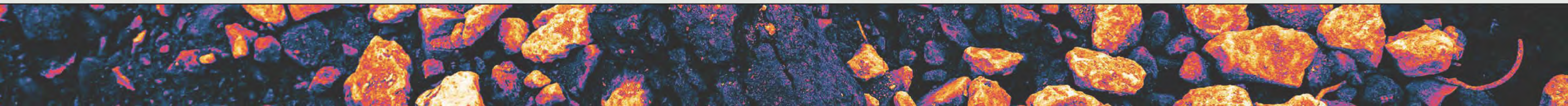
JANVIER 2025
EXCAVATION

AUTOMNE 2025
STRUCTURE HORS-SOL

PRINTEMPS 2025
FONDATIIONS

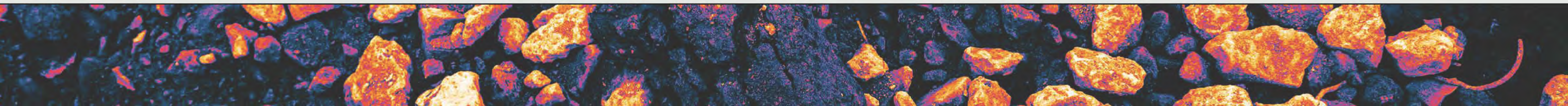
PRINTEMPS 2027
LIVRAISON DU PROJET

NOVEMBRE 2024
DÉCONTAMINATION



MITIGATION DES NUISANCES

- Comité de liaison permanent
- Représentant Trudel dédié
- Procédure excédant les normes de mitigation de la Ville
- Gestion des heures de chantier, des horaires de camionnage et des livraisons



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

NOUVEAU PARC CARON





PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

PERCÉE DES VOLTIGEURS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

PLACE DES TANNEURS





PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

PLACETTE VERTE DORCHESTER



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES





PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

EMBELLISSEMENT DE LA RUE SAINTE-HÉLÈNE



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES



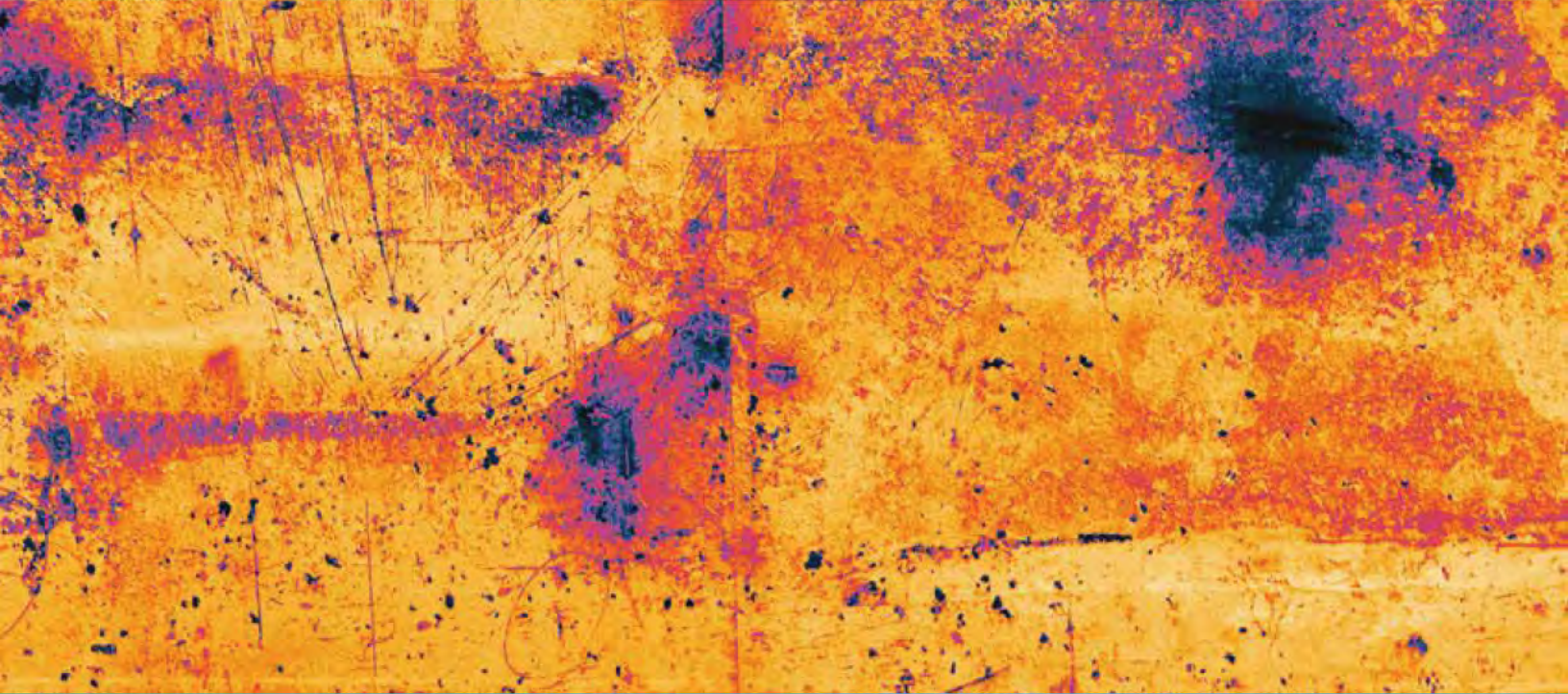
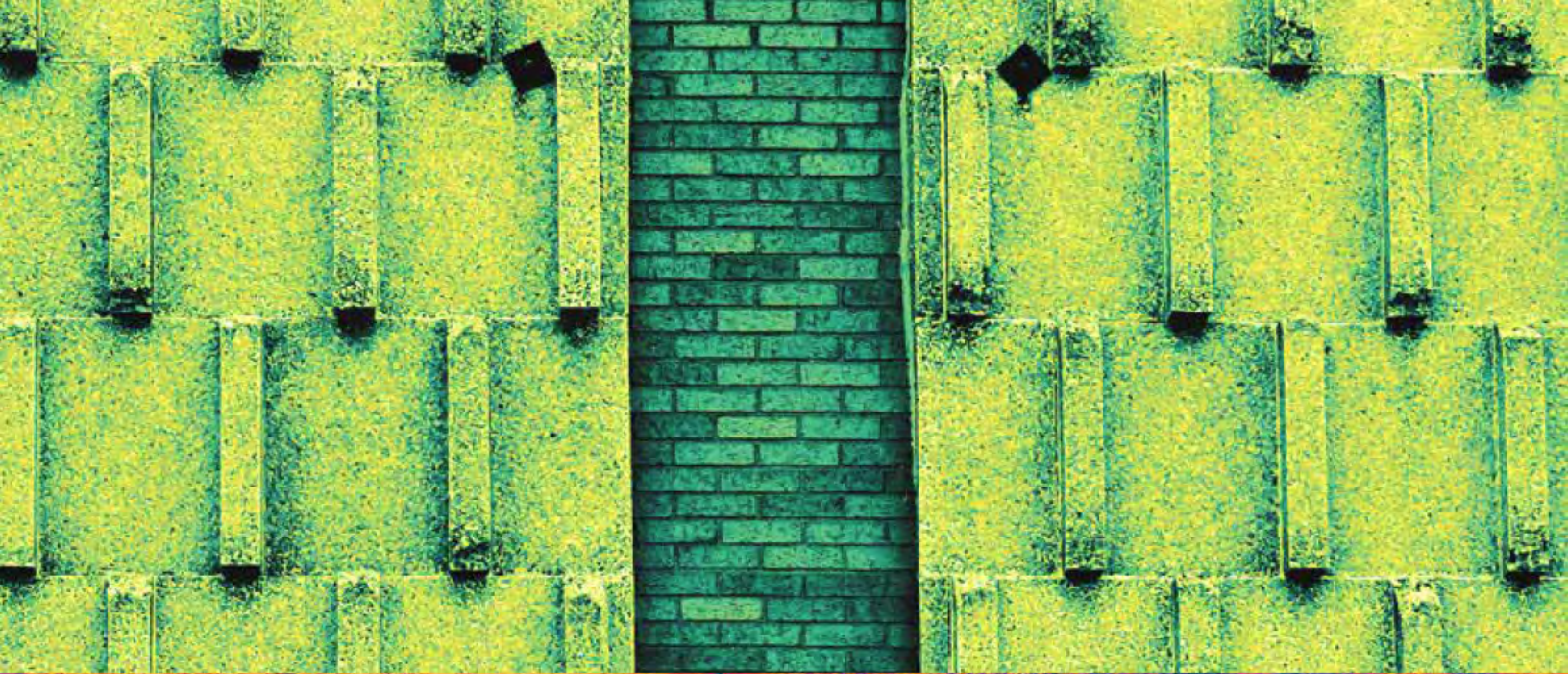


MERCI !

TRUDEL

AtkinsRéalis

coarchitecture



TRUDEL .CA