

CONSULTATIONS PUBLIQUES
AVRIL 2025

DÉVELOPPEMENT DE L'ÎLOT DORCHESTER
RESPECT ET AMBITION
POUR SAINT-ROCH

TRUDEL

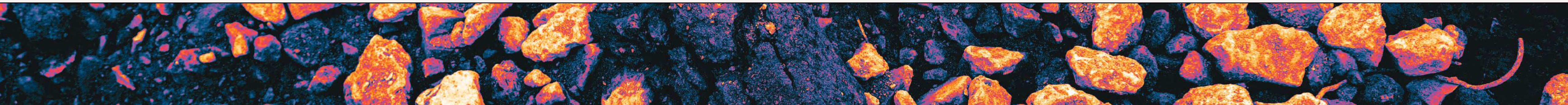
 AtkinsRéalis

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.



RAPPEL DES CONSULTATIONS

2022

Acquisition de l'Îlot Dorchester par Trudel

Été 2023

Diverses rencontres préliminaires sur le terrain

Mai et juin 2024

Vaste consultation publique volontaire
18 rencontres (250 personnes) avec les partenaires économiques, sociaux ou citoyens du secteur.

19 juin 2024

Rencontre citoyenne – L'Engrenage

Septembre 2024

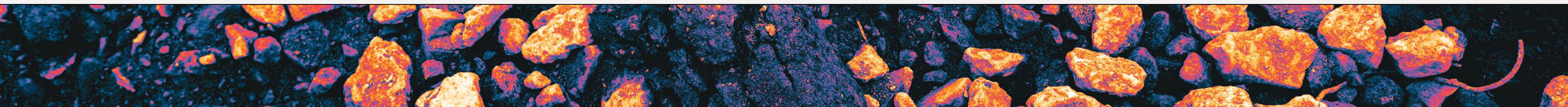
Dévoilement du rapport des consultations

Octobre 2024

Atelier de participation Ville (plus de 250 personnes)

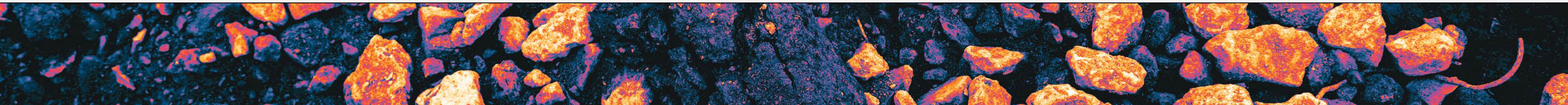
16 Janvier 2025

Assemblée spéciale, Conseil de Quartier de Saint-Roch



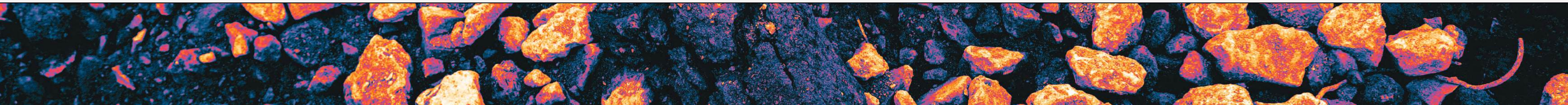
RAPPEL DES PRINCIPALES DEMANDES DE LA COMMUNAUTÉ

- **Réduire** le volume du bâtiment Dorchester et **bonifier** l'architecture
- **Confirmer** les intentions de verdissement
- **Ajouter** du logement social ou abordable



BONIFICATIONS ET CHANGEMENT

- Réduction du bâtiment Dorchester à **17 étages** et refonte complète de son architecture
- Respect de **la limite du PPU** pour tous les autres bâtiments
- **Maintien de la percée visuelle** de la rue des Voltigeurs
- Ajout d'un **espace d'interprétation** pour les fouilles archéologiques
- **Déplacement** de l'épicerie et de l'hôtel





















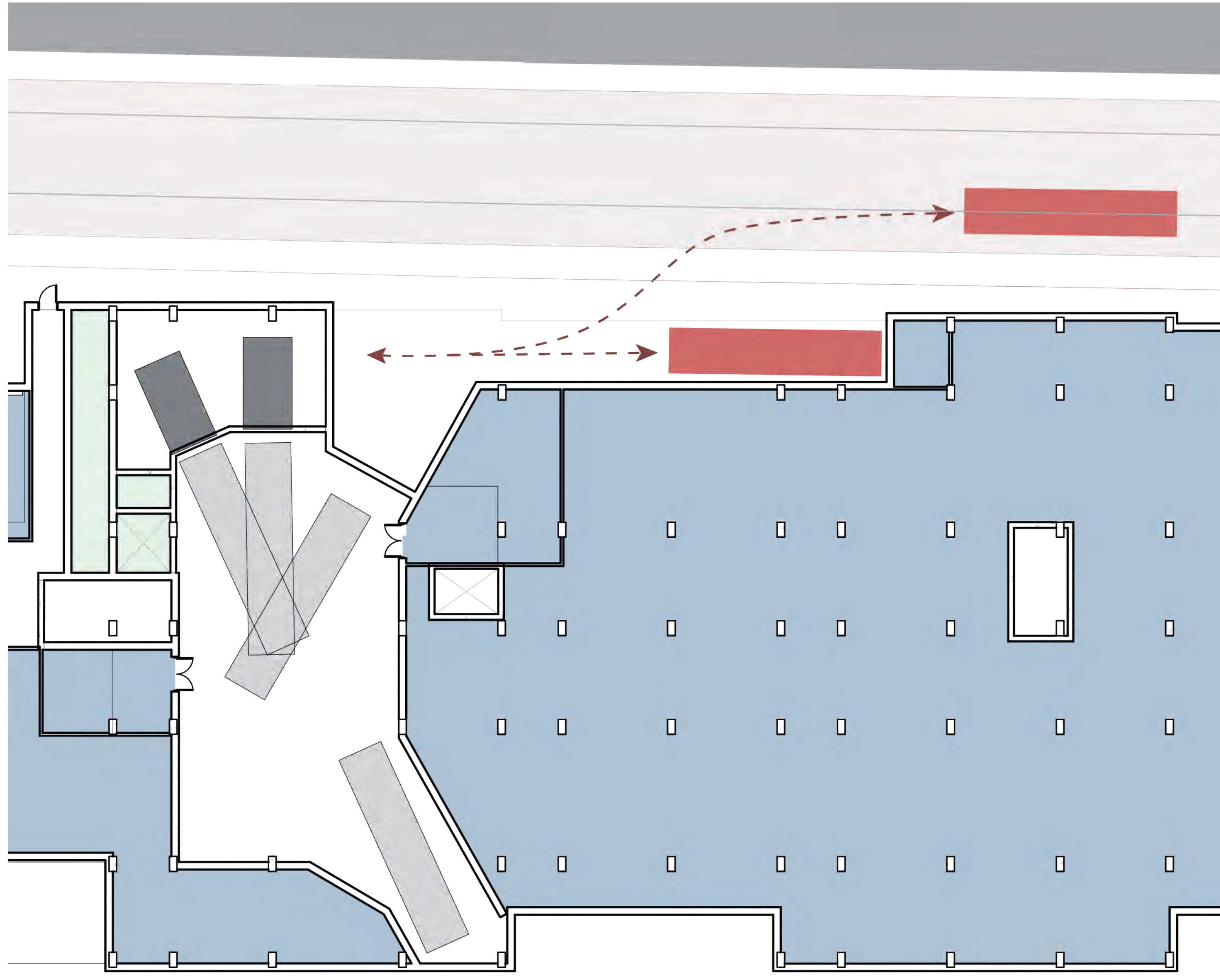




ASCENSEUR
PUBLIC

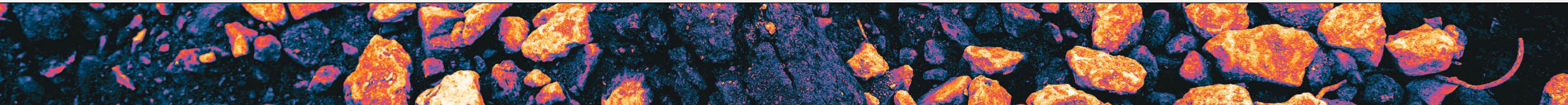


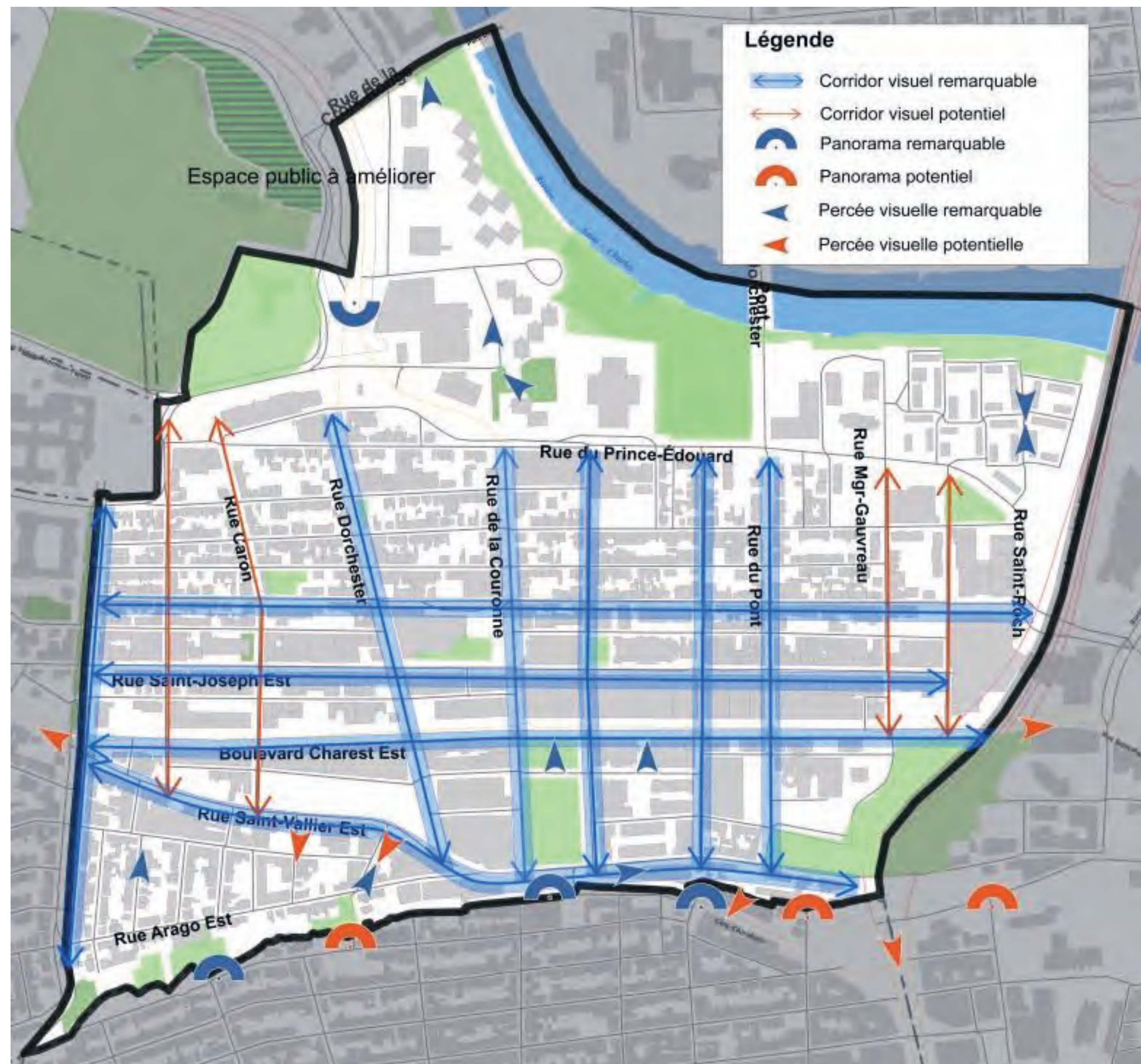
PÔLE LOGISTIQUE INTÉRIEUR



PERCÉES VISUELLES

- Le PPU du Secteur sud du centre-ville Saint-Roch prévoit **quelques percées visuelles** à préserver.
- Le projet Dorchester **préserve les panoramas** remarquables.
- Un panorama potentiel est **partiellement** obstrué.
- Dans l'ensemble, bien que le projet ne soit pas sans impact, les demandes du PPU **sont respectées**.





Percée escalier Lavigreur



Percée escalier Badelard



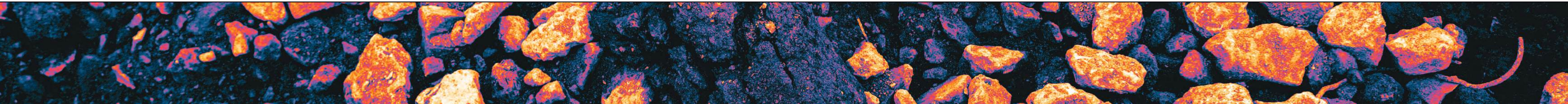
Percée parc Jean-Paul-Lallier



Parvis de l'église Saint-Jean-Baptiste



VERDISSEMENT



VERDISSEMENT

Taille du site

Taille de l'Îlot Dorchester initial / **9 014 m²**

Expropriation / **940 m²**

Taille de l'Îlot Dorchester
après expropriation / **8 074 m²**

Verdissement

Parc Caron / **578 m²** (7,2 %)

Place des Tanneurs / **765 m²** (8 %)

Plantations sur l'axe Saint-Vallier / **254 m²** (3,1 %)

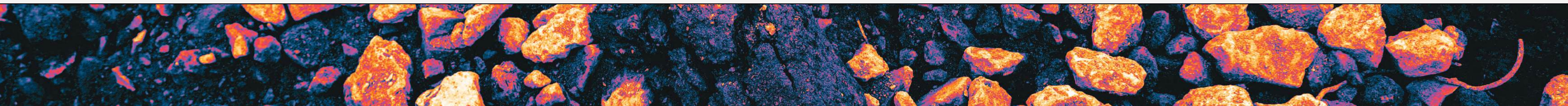
Verdissement sur toiture / **868 m²** (10,8 %)

Total du verdissement

Au sol **1 597 m²** (19,8 %)

En toiture **868 m²** (10,8 %)

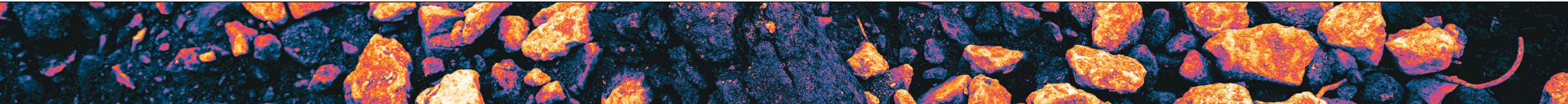
Total combiné **2 465 m²** (30,5 %)





TYPOLOGIES ET LOGEMENTS

Typologie	Nombre	Répartition	Sup. Moyenne	Sup. Moyenne
STUDIO	63	16%	51,7	556
3 1/2	121	30%	64,1	690
3 1/2 +	91	23%	75,0	807
4 1/2	53	13%	86,9	935
4 1/2 +	62	16%	95,0	1022
5 1/2	6	2%	97,5	1049
6 1/2	4	1%	133,0	1431
Total	400	98%		
			m²	pi²



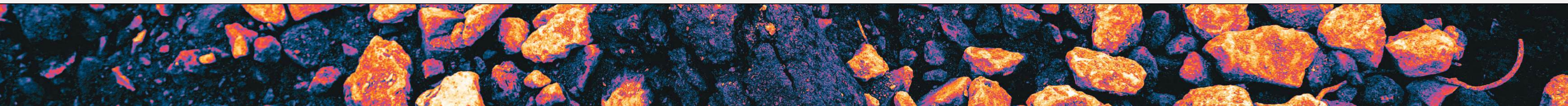
TYPOLOGIES ET LOGEMENTS

- 40 logements **abordables** (1 027 \$/mois ou moins)
- 20 logements PSL (**25 % du revenu brut**)
- Discussion avec d'autres partenaires pour **ajout de logements abordables additionnels**

Au total, au moins 15 % des logements seront à un prix déconnecté du coût du marché.

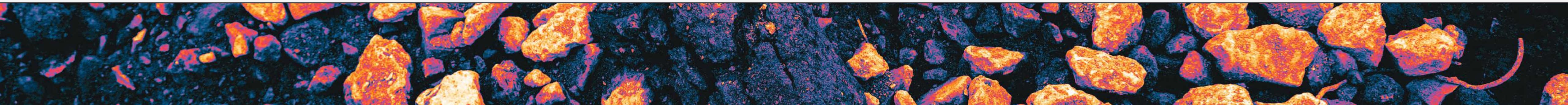
Engagement de Trudel de maintenir les baux tant que le locataire n'a pas d'alternative viable.

Il n'y aura jamais d'AirBnB.



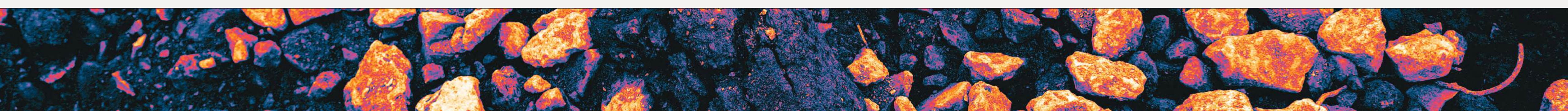
AUTRES FONCTIONS

- Hôtel de **150 chambres**
- **Épicerie** de 25 000 p.c.
- **Autres commerces possibles** de 16 500 p.c.
- **Espace artistique** de 3400 p.c. toujours possible



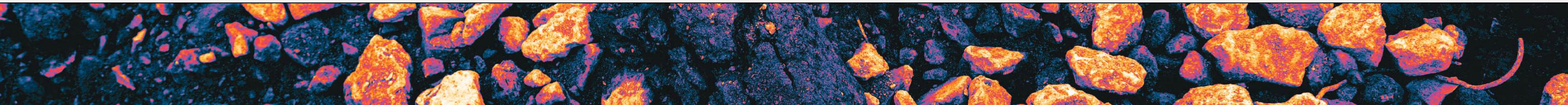
RÉSUMÉ DES BONIFICATIONS AU PROJET

- Bâtiment Dorchester **abaissé de 20 à 17 étages**.
- Ajout de **20 logements PSL**.
- **Bonification du verdissement** jusqu'à 30% au total.
- Diminution du stationnement **de 600 à 400 cases**.
- Parc Caron en pleine terre (**sans stationnement souterrain**).
- **Déplacement de l'épicerie** pour animer la rue Saint-Vallier.
- Pôle logistique **majoritairement intérieur**.



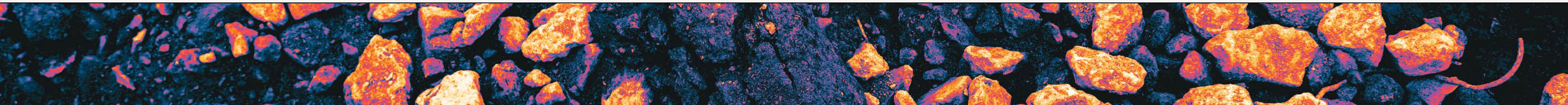
ÉCHÉANCIER

10 avril	Assemblée publique Ville
Septembre	Décontamination des sols.
Janvier 2026	Fin de l'excavation et fondations.
Été 2028	Fin du projet



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



MERCI !

TRUDEL

 AtkinsRéalis

coarchitecture

