

## **Modifications du Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville de février 2025 relativement aux aires d'affectation détaillées CMA\_PC\_26, M\_PC\_11, M\_PC\_12 et M\_PC\_36.**

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 3392

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12029Mb, 12056Mb, 12076Mb et 12086Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V.Q. 527

---

### **Activité de participation publique**



#### **Consultation écrite**

##### **Période**

Du 28 février au 6 mars 2025

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal pour le R.V.Q. 3392 (PDAD et PPU) et conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou pour le R.C.A.1V.Q. 527 (concordance)

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Est du quartier Saint-Roch, zones 12029Mb, 12056Mb, 12076Mb et 12086Mb.

#### **Description des projets et principales modifications**

- Un immeuble de 100 logements est proposé au-dessus du stationnement étagé Odéon (quadrilatère Sainte-Marguerite, de la Chapelle, et Fleurie; adossé au YMCA Saint-Roch). Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale permise dans la zone (12076Mb) de 9 m par rapport à celle autorisée au PPU.
- Dans le but de maintenir le dynamisme commercial et l'occupation de la rue Saint-Joseph Est, il est proposé d'autoriser les services financiers au rez-de-chaussée du côté nord de la rue Saint-Joseph entre les rues de la Chapelle et Saint-Dominique. La proposition concerne spécifiquement les services financiers afin de permettre la relocalisation de la Banque Nationale au 838, rue Saint-Joseph Est (zones 12029Mb 12056Mb et 12086Mb).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

**Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=23](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=23)

---

## **Participation**

### **Conseiller municipal**

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

### **Personnes-ressources de la Ville**

- Catherine Perron, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### **Coordination de la consultation**

- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Participation sur la page web du projet**

- 8 personnes ont fréquenté la page du formulaire de la consultation écrite et 6 ont apporté des commentaires, des questions, ou déposé un mémoire.
  - 3 mémoires
- 

## **Synthèse des commentaires et mémoires**

La modification de la hauteur maximale prévue à la zone 12076Mb est jugée incohérente avec les objectifs du PPU concernant la gradation des hauteurs et la protection des panoramas.

Certains participants souhaitent une « contrepartie », comme une part de logements sociaux ou collectifs hors marché, en échange du privilège demandé par le requérant.

Concernant la proposition de retirer l'usage C10 hébergement touristique de la zone 12076Mb dans une future modification, des participants jugent que la Ville aurait dû le prévoir elle-même au début de la présente modification réglementaire.

Les modifications aux zones 12029Mb, 12056Mb et 12086Mb pour les services financiers au rez-de-chaussée sont quant à elles bien reçues.

## Questions et commentaires du public

### Participation #1

Je suis favorable au projet, mais n'étant pas présente lors de l'assemblée mensuelle du conseil de quartier de Saint-Roch, je me demande si les espaces autour du bâtiment sur le stationnement seront verdis. Ça serait une bonne chose qu'il le soit. Plus on a de verdure, mieux le secteur se porte. Par ailleurs, le bâtiment ne pourrait-il pas commencer plus bas du côté Fleurie, quitte à aller jusqu'à 12 étages du côté Ste-Marguerite? Je ne sais pas si le promoteur achète le stationnement, mais peu importe, on pourrait en profiter pour embellir le pourtour du stationnement avec des oeuvres d'artistes de la rue qui pourraient y évoquer les activités communautaires, sportives et administratives du Y, bref devenir une attraction dans ce secteur de Saint-Roch où passent passablement de piétons (sans compter l'aspect positif sur le moral des personnes itinérantes) présentement, c'est laid comme apparence extérieure pour un stationnement situé tout à côté du Centre communautaire. J'en profite pour ajouter que j'ai bien hâte que l'îlot Fleuri soit amélioré. On ne réalisera jamais assez à quel point l'allure des lieux fréquentés joue sur le moral des personnes qui les habitent ou les fréquentent quotidiennement.

### Participation #2

Mémoire de Marc Grignon et de Iffet Orbay (annexe 1)  
Iffet Orbay a également pris la parole lors de la consultation publique en salle.

### Participation #3

Je m'oppose fermement à l'augmentation de la hauteur maximale permise dans le quadrilatère Sainte-Marguerite, de la Chapelle, et Fleurie. Ce serait une grave erreur de contourner à la hausse le PPU en vigueur, qui est, rappelons-le, issu d'un important travail de consultation citoyenne ainsi que du travail d'expert.e.s employé.e.s par la Ville de Québec. Ce PPU a contribué à protéger l'échelle humaine du quartier Saint-Roch et des quartiers centraux de Québec. Si l'on ne fait que déroger aux PPU, ce n'est rien de moins que l'âme de notre ville qui est en jeu.

Je vous implore de faire respecter le cadre bâti des quartiers centraux (qui est de trois ou quatre étages dans les zones résidentielles).

### Participation #4

Je questionne la raison d'être de ces multiples demandes de modifications au zonage/ étages du PPU. Comment se fait-il que les projets à caractère social comme le YMCA, Lauberivière ou Bifrost de PECH respectent le nombre d'étages prévus, mais que systématiquement les promoteurs privés demandent d'excéder les hauteurs? Soit que les centaines de personnes et d'organismes impliqués dans le PPU ont erré et que le PPU en soi est mal réfléchi, soit que les promoteurs privés essaient systématiquement de maximiser leur profit au détriment de la trame urbaine et de la vie sociale. Y a-t-il un

réel gain pour les citoyens? Y aura-t-il vraiment des personnes qui voudraient venir habiter à cet endroit du quartier, dans le lieu « chaud » de l'itinérance, toxicomanie, etc.? Vous n'offrez rien aux résidents actuels : blocage de la percée visuelle existante, ajout à la densité et au trafic dans un endroit déjà assez achalandé, offre de logements probablement très chers comme tous ceux ayant été construits dernièrement dans le centre-ville, augmentation du bruit avec la ventilation de l'édifice (c'est déjà pénible dans le coin). Je ne vois aucun avantage pour les citoyens à modifier le PPU pour l'ajout de plusieurs étages.

### **Participation #5**

Mémoire de Marie-Noëlle Béland pour L'Engrenage Saint-Roch (annexe 2)  
Marie-Noëlle Béland a également pris la parole lors de la consultation publique en salle.

### **Participation #6**

Mémoire de Louis-H Campagna (annexe 3)  
Louis-H Campagna a également pris la parole lors de la consultation publique en salle.

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

11 mars 2025

### **Rédigé par**

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

## Annexes

Annexe 1 : Mémoire de Marc Grignon et de Iffet Orbay

Annexe 2 : Mémoire de l'Engrenage Saint-Roch

Annexe 3 : Mémoire de Louis-H Campagna

## Commentaires au sujet de la consultation publique du 27 février 2025 au Conseil de quartier de Saint-Roch

Voici quelques commentaires au sujet des modifications au PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch soumises à la consultation publique le 27 février 2025, de la part de citoyens qui habitent le quartier Saint-Roch depuis 1997, qui suivent régulièrement les rencontres du CA du Conseil de quartier et qui ont à cœur la qualité de vie et le développement harmonieux des quartiers centraux.

### 1) Zones 12029Mb, 12056Mb et 12086Mb

Nous sommes d'accord avec le changement visant à autoriser des services financiers (C1 Services administratifs) en rez-de-chaussée dans les zones concernées. Ce changement nous apparaît cohérent avec la vocation de la rue Saint-Joseph, tout en respectant les autres principes du PPU.

Nous avons cependant une inquiétude concernant l'édifice de l'ancienne Caisse d'économie Notre-Dame-de-Québec, qui était jusqu'à récemment utilisé par la Banque nationale (700, rue Saint-Joseph). Il s'agit d'un édifice à intérêt patrimonial « exceptionnel » (Ville de Québec/Répertoire du patrimoine bâti), conçu par l'architecte René-Pamphile Lemay et construit en 1909. Nous espérons que cet édifice sera réutilisé de manière à en conserver les caractéristiques architecturales importantes, extérieures et intérieures.

### 2) Zone 12076Mb

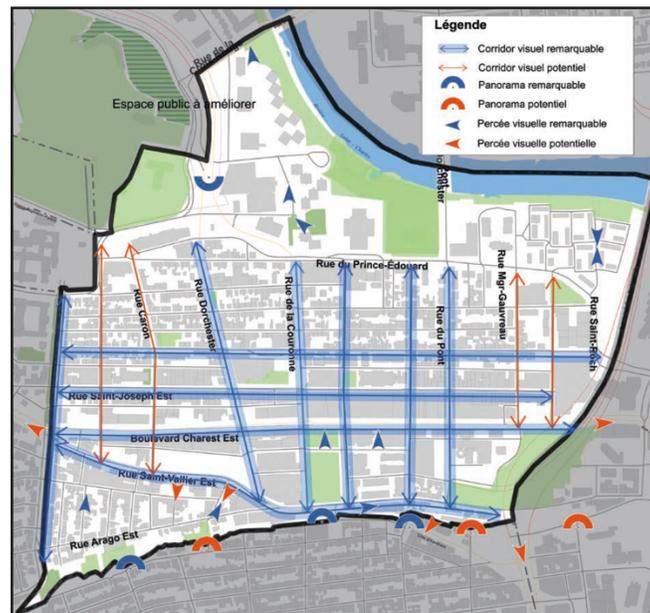
Nous considérons ici que l'augmentation de hauteur de 26 à 35 mètres s'appuie sur une interprétation partielle et sélective du PPU qui le dénature dans plusieurs aspects critiques. **Il serait important de respecter le principe de diminution graduelle des hauteurs à partir du boulevard Charest ainsi que le principe de protection des panoramas remarquables traversant le quartier.** Selon nous, le respect de ces deux principes exige le maintien de la hauteur maximale à 26 mètres dans la zone visée.

Si la volonté d'accélérer la construction de nouveaux logements à Québec est une donnée relativement nouvelle, liée à la crise du logement, il faut souligner que le PPU comptait déjà parmi ses grandes orientations l'idée de « *renforcer en priorité la présence résidentielle par l'accroissement continu du nombre de logements...* » (point 3, p. 31). Dans ce sens, l'arrivée d'un projet de 100 logements dans la zone 12076Mb ne devrait pas être considérée comme une situation dont la prétendue nouveauté ou imprévisibilité forcerait à modifier le PPU au point de remettre en question certains des principes fondamentaux énoncés en 2017. Cet argument ne tient pas la route.

La modification règlementaire considérée contredit en effet des principes importants énoncés dans le PPU à plusieurs reprises, soit :

- Le principe de transition : « *Les abords des principales voies de circulation et du réseau structurant de transport en commun présentent un réel potentiel de densification. Cependant, des efforts de transition avec les milieux construits de plus faible hauteur sont essentiels au maintien de la qualité du milieu » (ENJEU 17, p. 21).*
- Le principe de protection des panoramas et perspectives visuelles : « *La répartition des immeubles de plus grande hauteur devra s'effectuer en tenant compte des caractéristiques d'ensemble du milieu et des effets sur le domaine public. Une attention doit être portée à l'impact sur les perspectives visuelles d'intérêt ».* (ENJEU 18, p. 21).

Sur ce deuxième point, soulignons que la carte 6 « Inventaire des perspectives visuelles » du PPU (p. 20) identifie seulement deux « panoramas remarquables » en surplomb du secteur centre-ville : le panorama vers le nord depuis la placette aménagée en haut de l'escalier de la Chapelle, en bordure de la côte d'Abraham, et le panorama vers le nord et l'ouest depuis le belvédère de l'escalier du Faubourg. Un troisième panorama remarquable est situé plus loin à l'ouest, à la terrasse Martello, tandis les autres ne sont que des « panoramas potentiels ». **La valeur exceptionnelle du panorama en haut de l'escalier de la Chapelle, aboutissement du « corridor remarquable » de la côte Sainte-Geneviève, ne fait donc aucun doute.**



Carte 6 / Inventaire des perspectives visuelles

Carte extraite du *Plan particulier d'urbanisme. Secteur sud du centre-ville Saint-Roch*, Ville de Québec, 2017, p. 20.

### **Commentaire au sujet de la période de questions :**

Nous considérons aussi comme très insatisfaisantes les explications données par l'urbaniste de la Ville de Québec pendant la période de questions le 27 février. En effet, cette représentante de la Ville, en répondant à une question sur la possibilité d'autoriser une hauteur de 35 mètres dans la zone 12076Mb—question posée par la soussignée—arguait qu'il n'était pas possible de prévoir à l'époque de l'adoption du PPU une opportunité du genre de celle qui se présente aujourd'hui, soit de rehausser le stationnement Odéon pour y construire de l'habitation (minutes 31-32 de l'enregistrement). Pourtant, dans sa présentation initiale, la même personne disait que le projet soutient l'objectif du PPU de « ... favoriser une forte densification résidentielle en facilitant l'intégration ou l'ajout de logements aux étages supérieurs de construction existantes ... » (minute 12 de l'enregistrement) — objectif qui est effectivement énoncé à la page 35 du PPU. Clairement, le PPU prévoyait ce genre de projets et la réponse à la question montre une grande incohérence dans l'argumentation fournie par la Ville.

### **Autres commentaires :**

En terminant, voici, en vrac, quelques autres passages du PPU que le projet de modification règlementaire ne respecte pas en regard de la zone 12076Mb. On pourra facilement constater que le principe de transition et de gradation des hauteurs, d'une part, et le principe de protection des perspectives visuelles et des panoramas, d'autre part, ne sont pas des idées secondaires pouvant être mises de côté au profit de principes prétendument plus importants. Au contraire, ce sont des principes fondamentaux qui imprègnent le PPU du début à la fin du document, et qui se retrouvent dans toute ses sections :

Section 2.4.2 : « *Enjeu 15 : Le défi de la densification dans Saint-Roch repose sur la manière de conjuguer la consolidation du milieu bâti existant avec les composantes identitaires du quartier. Il passe également par un effort de transition entre constructions de densités différentes, la prise en compte de l'impact des nouvelles constructions sur celles existantes et sur la qualité de l'expérience vécue par les usagers de la rue* » (p. 21).

Section 4.2.2 : « *Assurer la transition entre les secteurs de fort gabarit et les faubourgs par l'introduction de hauteurs intermédiaires* » (p. 39).

« *Respecter une approche de gradation des hauteurs depuis les secteurs de plus fort gabarit – concentrés en majeure partie au sein du 'secteur multifonctionnel régional Charest' – vers ceux de plus faible gabarit* » (p. 39).

Section 4.2.4 « *Soutenir la densification des grands sites vacants dans le respect des principes de répartition des gabarits construits et de transition avec les milieux construits attenants* » (p. 41).

*Section 4.2.5 : « Préserver les perspectives visuelles d'intérêt lors des choix d'implantation des bâtiments ; accorder une attention particulière aux toitures visibles depuis la haute-ville et au maintien de perspectives visuelles d'intérêt sur le paysage naturel et construit. Au besoin, introduire de nouveaux critères d'encadrement des perspectives visuelles » (p. 43).*

*Section 5.2 : « Favoriser un traitement volumétrique qui s'intègre aux bâtiments existants, qui assure des transitions harmonieuses avec les bâtiments existants et qui tient compte de l'échelle des rues. » (p. 63).*

### **Conclusion :**

Si nous considérons les changements envisagés pour les Zones 12029Mb, 12056Mb et 12086Mb cohérents avec l'esprit général du PPU de 2017 pour le secteur du centre-ville Saint-Roch, ce n'est pas du tout le cas pour la zone 12076Mb. Ici, l'argumentation apportée par la Ville et ses représentants sélectionne certains points du PPU et, en les isolant, propose des changements qui contredisent de manière flagrante plusieurs idées fondamentales du document, remettant ainsi en question les principes de la gradation des hauteurs et la protection des panoramas et des perspectives visuelles. Si cette modification allait de l'avant, un des deux seuls « panoramas remarquables » du secteur centre-ville serait oblitéré. C'est pourquoi il est important, et même essentiel, de conserver la hauteur de 26 mètres prévue au PPU pour cette zone.

Iffet Orbay  
Marc Grignon

Le 4 mars 2025



Québec, le jeudi 6 mars 2025

**Objet: Avis de l'Engrenage Saint-Roch concernant la modification au PPU pour la zone 12076Mb**

L'Engrenage Saint-Roch a pris connaissance de la modification proposée au PPU pour favoriser l'implantation d'un immeuble de 100 logements au-dessus du stationnement étagé Odéon (quadrilatère Sainte-Marguerite, de la Chapelle, et Fleurie; adossé au YMCA Saint-Roch), modification qui implique une augmentation de 9 mètres de la hauteur maximale permise dans la zone.

D'emblée, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que nous recevons de plus en plus d'échos concernant des enjeux démocratiques liés au processus de consultation de la Ville en lien avec les modifications au PPU. À l'annonce de ce projet, la Ville en a laissé plusieurs avec l'impression que les consultations n'avaient pas d'importance. En effet, tout comme dans l'annonce concernant le projet de l'îlot Dorchester, la modification a été présentée comme si la décision était finale. Ainsi, des citoyen·nes ont l'impression que le processus de consultation est vu comme un passage obligé pour la Ville, plutôt que d'être considéré comme l'important mécanisme démocratique qu'il devrait être, où les points de vue exprimés sont réellement pris en compte. De surcroît, ce sentiment est renforcé par le fait que la Ville ait fait le choix, pour ces deux projets, d'utiliser une voie empêchant les citoyen·nes de demander un référendum, soit une modification du PPU plutôt qu'une modification de zonage. Cette décision amène certain·es à croire que l'acceptabilité sociale des projets proposés n'est pas nécessaire pour la Ville. Ces indices de pertes de confiance citoyenne envers les processus de la Ville préoccupent l'Engrenage. Il apparaît primordial que la Ville rassure ses citoyen·nes avec un message fort.

Le cadre bâti d'un quartier n'est pas banal pour les résident·es, il constitue leur milieu de vie quotidien. Les résident·es de Saint-Roch ont tout autant le droit que les résident·es des autres quartiers de la ville de profiter des bienfaits d'un quartier à échelle humaine et d'un cadre bâti harmonieux. Saint-Roch est un quartier qui a subi beaucoup d'altérations dommageables en lien avec des grands projets urbains. C'est un milieu fragile et en tensions. La planification de son aménagement mérite qu'on s'y attarde avec soin. Ainsi, l'Engrenage est préoccupé par la tendance actuelle à faire des modifications à la pièce plutôt que de travailler la perspective d'ensemble d'un quartier où il fait bon vivre pour tous et toutes!

Concernant spécifiquement la modification proposée, encore une fois, elle ouvre la voie à une densification en hauteur de toute une portion du quartier qui avait été négociée comme une zone de transition entre le secteur plus dense (Charest) et le secteur résidentiel. Ainsi, la Ville choisit de ne plus préserver la cohérence d'ensemble assurée par le PPU, c'est une orientation qui nous amène plusieurs questionnements et préoccupations, surtout que le justificatif exprimé concerne la rentabilité du projet. Les citoyen·nes n'ont pas à leur disposition les informations pour évaluer la justesse de ce point de vue sur la rentabilité. Il importe donc qu'ils et elles puissent avoir confiance que la Ville, dans son rôle de protectrice du bien commun, ait fait preuve d'un regard critique sur l'argumentaire de la rentabilité. Est-ce que la Ville a pris tous les moyens à sa disposition pour s'assurer d'une vision objective concernant l'argumentaire de rentabilité avant d'accepter ce projet?

Qui plus est, accorder une modification au PPU est un privilège qui ne vient pas sans bénéfices pour le promoteur. La valeur du terrain augmente, ainsi que la rentabilité du projet. Des exemples du passé montrent qu'à une certaine époque, la Ville de Québec s'assurait de demander une contrepartie en lien avec ce privilège offert. Considérant que les prix de cette construction neuve seront fort possiblement élevés et qu'ils tireront vers le haut les prix du secteur, il aurait été souhaitable que la Ville négocie une part de logements sociaux.

Le loyer médian pour les ménages locataires est passé de 595\$ en 2016 à 730\$ en 2021, soit une augmentation de près de 23%. Durant cette même période, le loyer médian des ménages propriétaires est passé de 1005\$ à 1130\$, soit une augmentation d'un peu plus de 12%. L'augmentation de l'indice des prix à la consommation pour cette période est de moins de 10% pour la province de Québec. Depuis 2021, les loyers des locataires continuent d'augmenter significativement et les hausses qui s'annoncent continueront d'affecter l'accès au logement.

La crise actuelle de l'itinérance a de multiples causes, mais la principale demeure le fait que les gens ont du mal à se loger à la hauteur de leurs moyens. Qui plus est, les prix de logement exercent une pression sur les budgets des ménages qui limitent la possibilité de faire d'autres dépenses. Lors de nos consultations pour la réalisation d'un portrait de Saint-Roch, plusieurs personnes ont exprimé le fait qu'elles ont dû couper dans leurs dépenses. La vitalité commerciale de la rue Saint-Joseph passe aussi par la capacité des ménages à garder un certain pouvoir d'achat.

La mesure la plus structurante pour agir afin de diminuer les coûts de logement dans Saint-Roch est l'augmentation du ratio de logements sociaux. Certes, deux immeubles de logement sociaux, le Zénith et le Bifrost, sont en voie d'être livrés. Toutefois, ces projets ont pris des années à voir le jour et actuellement, les projets de construction qui s'annoncent indiquent que l'accessibilité au logement sera de plus en plus un enjeu dans le quartier. Il importe aussi de porter une attention particulière à la disponibilité d'une variété de grandeurs de logement, incluant de grands logements pour les familles. La disparition progressive des maisons de chambres est aussi problématique.

Après l'annonce, il y a quelques mois, de 80 logements touristiques dans le projet du Cobalt, nous aurions cru que la Ville ferait preuve d'une plus grande vigilance en lien avec ce type de logement. Ainsi, nous avons été inquiets de constater que la demande de dérogation dans cette zone ouvrait la voie à du logement touristique, c'est ainsi que nous avons communiqué avec le conseiller municipal avant la consultation. Si nous avons été soulagés d'apprendre que la Ville procédera finalement à la modification de ce zonage pour assurer un usage résidentiel, nous demeurons préoccupés du fait que cette modification n'ait pas été faite en amont. Il serait essentiel que la Ville garde une vigilance soutenue sur la question des locations à court terme et temporaires.

Finalement, il appert que la Ville, dans sa volonté d'atteindre ses objectifs de construction de logements, a pris un virage de modifications des PPU. Nous souhaitons rappeler à la Ville que d'autres options existent. Par exemple, la conversion d'autres types d'immeubles en logements résidentiels serait une voie à explorer davantage dans Saint-Roch. Qui plus est, dans un contexte de hausse des loyers et de gentrification rapide de Saint-Roch, le milieu a urgemment besoin de logements à faible coût pour les ménages à revenus modestes, mais aussi à revenus moyens. Il devient clair que la crise du logement en est d'abord une d'abordabilité, la Ville doit donc s'assurer de ne pas amplifier les enjeux d'abordabilité dans ses choix de développement.

# Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Modification au PPU (février 2025)

**Louis-H. Campagna**, citoyen et résident

**Secteur du quadrilatère formé des rues Sainte-Marguerite, de la Chapelle et Fleurie**

**Zone 12076Mb**

Consultation écrite - mémoire

*Ville de Québec*

*Mars 2025*

# Table des matières

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>Modifications proposées (hauteurs)</b>	<b>4</b>
Situation initiale	4
Situation envisagée après modification	7
Comparaisons	8
<b>Constats et enjeux</b>	<b>9</b>
1. Respect des objectifs du PPU 2017	9
2. Usage autorisé - C10	10
3. Nordicité	10
4. Percées visuelles	11
5. Négociation d'une contrepartie	12
<b>Recommandations</b>	<b>15</b>
<b>Références</b>	<b>16</b>

# Introduction

La Ville de Québec tient en février-mars 2025 une activité en ligne de participation citoyenne concernant des modifications au Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch. Le présent mémoire concerne les modifications envisagées pour le secteur du quadrilatère formé des rues Sainte-Marguerite, de la Chapelle et Fleurie, soit la **zone 12076Mb**. On y décrit la situation initiale et la situation envisagée après modifications, on soulève des enjeux et on y formule des recommandations pertinentes aux modifications envisagées.

# Modifications proposées (hauteurs)

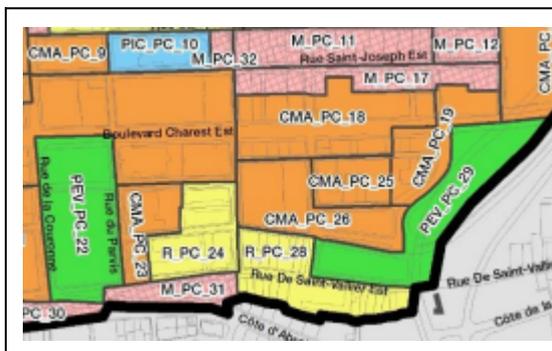
## Situation initiale

L'extrait suivant est tiré de la version actuellement en vigueur du PPU (Ville de Québec, 2017, p. 45) :

Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 2511



Carte 13 : Plan des affectations détaillées



L'aire d'affectation détaillée CMA\_PC\_26 comprend la **zone 12076Mb**

L'extrait suivant est tiré du sommaire décisionnel GT2025-002 (Ville de Québec, 2025a, p. 36):

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone 12076Mb visée est dans une aire d'affectation détaillée du sol *Centre majeur d'activités (CMA)* au plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur sud du centre-ville Saint-Roch. Cette aire d'affectation détaillée autorise notamment les usages H1 *Logement*.

Le PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch prévoit dans l'aire d'affectation détaillée CMA\_PC\_26, où est située la zone 12076Mb visée, une hauteur maximale de 26 mètres.

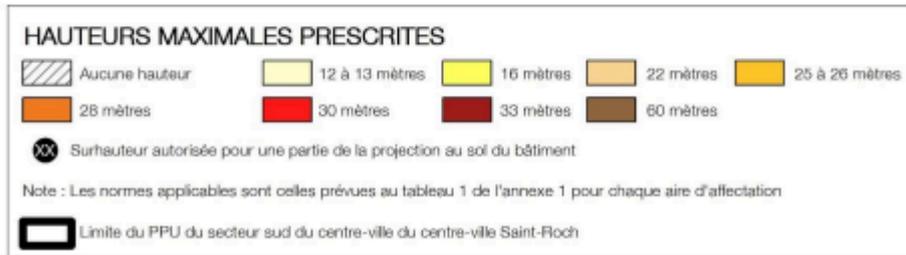
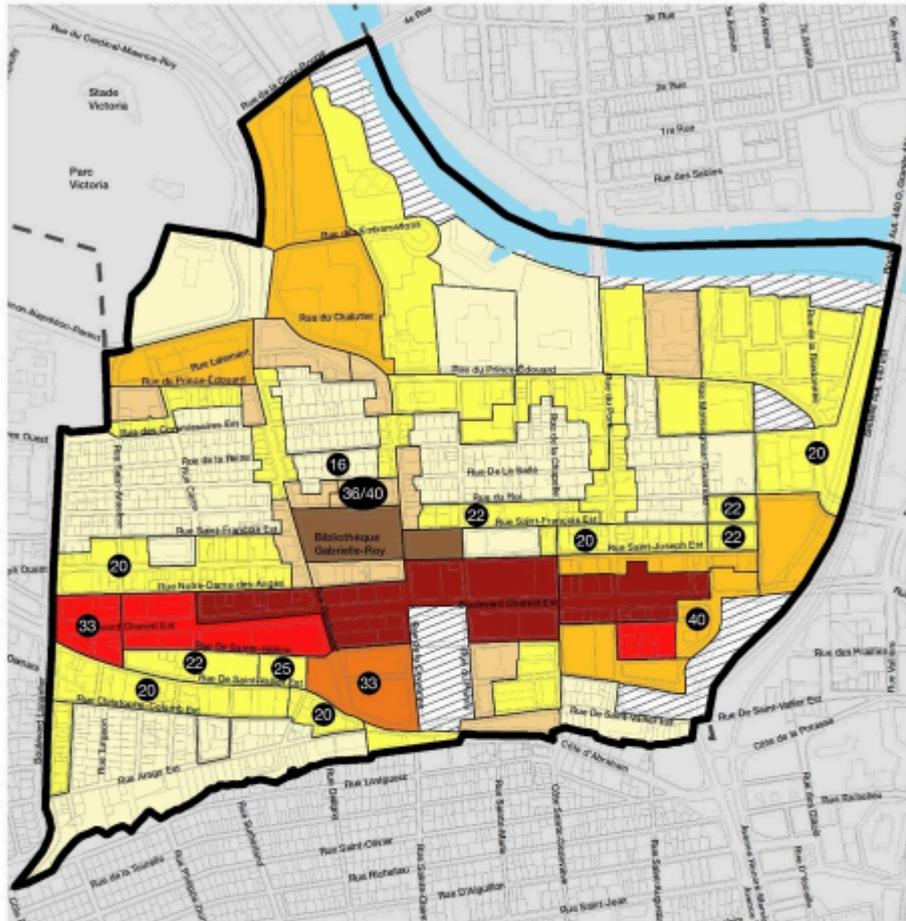
Le projet de modification est donc réputé non-conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation. Cependant, une modification réglementaire est prévue quant au PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch afin d'augmenter la hauteur maximale autorisée dans l'aire d'affectation détaillée CMA\_PC\_26 à 35 mètres.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, notamment :

- Soutenir la densification des grands sites vacants dans le respect des principes de répartition des gabarits construits et de transition avec les milieux construits attenants.

L'extrait suivant est tiré de la version actuellement en vigueur du PPU (Ville de Québec, 2017, p. 48) :

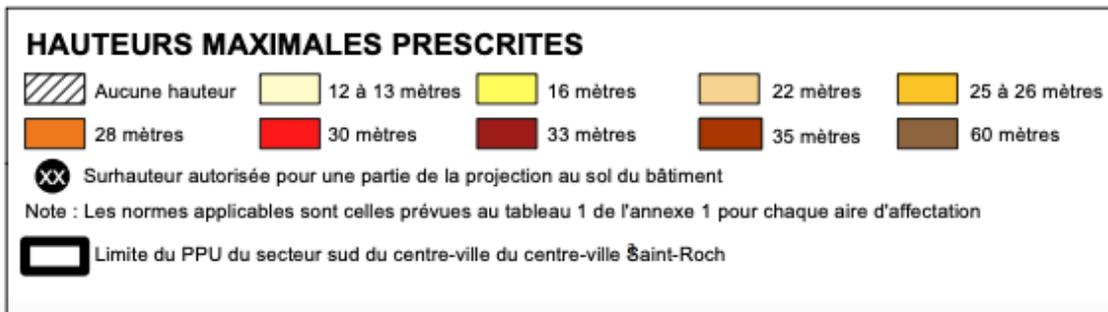
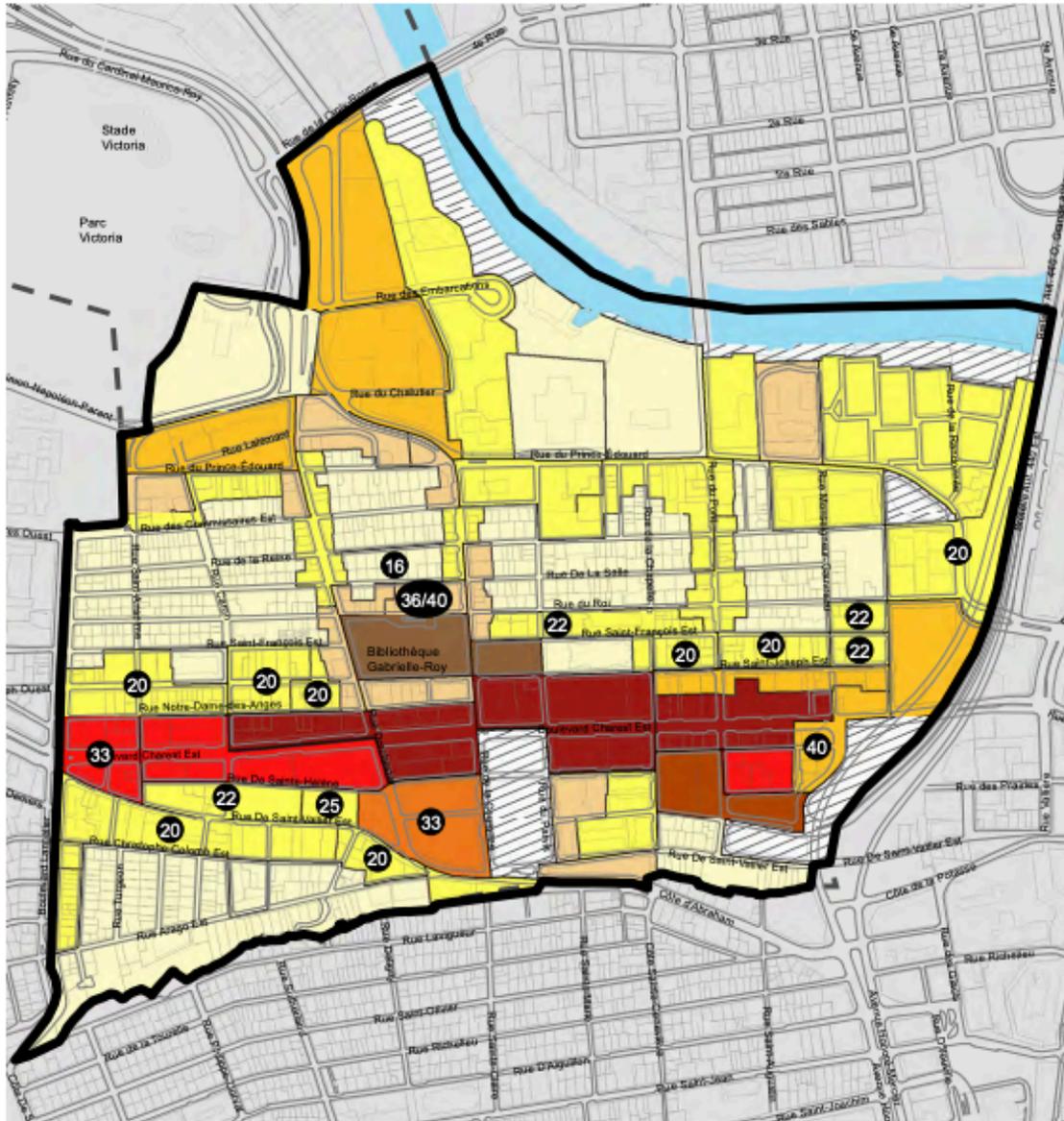
Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 2511



Carte 14 : Plan des hauteurs proposées

## Situation envisagée après modification

L'extrait suivant est tiré du sommaire décisionnel PA2024-206 (Ville de Québec, 2025b, p. 16):



Carte 14 : Plan des hauteurs proposées

## Comparaisons

PPU actuel (2017)	PPU modifié (2025)																																								
																																									
<p><b>HAUTEURS MAXIMALES PRESCRITES</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Aucune hauteur</td> <td></td> <td>12 à 13 mètres</td> <td></td> <td>16 mètres</td> <td></td> <td>22 mètres</td> <td></td> <td>25 à 26 mètres</td> </tr> <tr> <td></td> <td>28 mètres</td> <td></td> <td>30 mètres</td> <td></td> <td>33 mètres</td> <td></td> <td>60 mètres</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p> Surhauteur autorisée pour une partie de la projection au sol du bâtiment</p> <p>Note : Les normes applicables sont celles prévues au tableau 1 de l'annexe 1 pour chaque aire d'affectation</p> <p> Limite du PPU du secteur sud du centre-ville du centre-ville Saint-Roch</p>		Aucune hauteur		12 à 13 mètres		16 mètres		22 mètres		25 à 26 mètres		28 mètres		30 mètres		33 mètres		60 mètres			<p><b>HAUTEURS MAXIMALES PRESCRITES</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Aucune hauteur</td> <td></td> <td>12 à 13 mètres</td> <td></td> <td>16 mètres</td> <td></td> <td>22 mètres</td> <td></td> <td>25 à 26 mètres</td> </tr> <tr> <td></td> <td>28 mètres</td> <td></td> <td>30 mètres</td> <td></td> <td>33 mètres</td> <td></td> <td>35 mètres</td> <td></td> <td>60 mètres</td> </tr> </table> <p> Surhauteur autorisée pour une partie de la projection au sol du bâtiment</p> <p>Note : Les normes applicables sont celles prévues au tableau 1 de l'annexe 1 pour chaque aire d'affectation</p> <p> Limite du PPU du secteur sud du centre-ville du centre-ville Saint-Roch</p>		Aucune hauteur		12 à 13 mètres		16 mètres		22 mètres		25 à 26 mètres		28 mètres		30 mètres		33 mètres		35 mètres		60 mètres
	Aucune hauteur		12 à 13 mètres		16 mètres		22 mètres		25 à 26 mètres																																
	28 mètres		30 mètres		33 mètres		60 mètres																																		
	Aucune hauteur		12 à 13 mètres		16 mètres		22 mètres		25 à 26 mètres																																
	28 mètres		30 mètres		33 mètres		35 mètres		60 mètres																																
<p><b>Commentaires : Transition graduelle avec les milieux construits attenants</b>, soit depuis la zone d'affectation R_PC_28 (voir page 4) hauteurs max. <b>12-13 mètres</b>, à la zone d'affectation CMA_PC_26 (hauteur max. <b>26 mètres</b>) à la zone d'affectation CMA_PC_18 (hauteur max. <b>33 mètres</b>)</p>	<p><b>Commentaires : Discontinuité avec les milieux construits attenants</b>, soit depuis la zone d'affectation R_PC_28 (voir page 4) hauteurs max. <b>12-13 mètres</b>, à la zone d'affectation CMA_PC_26 (hauteur max. <b>35 mètres</b>) à la zone d'affectation CMA_PC_18 (hauteur max. <b>33 mètres</b>).</p> <p>Création d'une nouvelle catégorie d'hauteur maximale prescrite, soit la catégorie <b>35 mètres</b> - avec une teinte curieusement plus pâle que la catégorie 33 mètres !</p> <p>Plutôt que d'<b>augmenter graduellement</b> la hauteur maximale prescrite depuis De Saint-Vallier Est à Charest Est, <b>on augmente soudainement en traversant la rue Fleurie de 12-13 mètres au faite local de 35 mètres</b> ; ensuite on redescend à 33 mètres en parvenant à Charest Est.</p> <p>En quoi cette nouvelle situation respecte-t-elle le principe de « <b>transition avec les milieux construits attenants</b> » (Ville de Québec, 2025a, p. 36) ?</p>																																								

# Constats et enjeux

## 1. Respect des objectifs du PPU 2017

A. On constate avec la modification proposée une nouvelle transition des hauteurs maximales prescrites de **12-13 mètres** à **35 mètres** - un écart de 22-23 mètres, soit presque du simple au triple - en traversant du sud au nord la rue Fleurie à l'est de la rue De la Chapelle.

B. Le sommaire décisionnel, quant à lui affirme ce qui suit :

*« Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, notamment : • Soutenir la densification des grands sites vacants **dans le respect des principes de répartition des gabarits construits et de transition avec les milieux construits attenants.** »*

- Ville de Québec, 2025a, p. 36, le caractère gras est de moi, LHC.

Comment les faits A et B ci-dessus peuvent-ils être cohérents l'un avec l'autre, suivant une lecture juste et raisonnable ?

Question alternative : À partir de quel écart de hauteurs maximales prescrites entre les deux zones d'affectation R\_PC\_28 et CMA\_PC\_26 on aboutirait à un non-respect avéré du **principe de transition avec le milieu construits attenants** ?

## 2. Usage autorisé - C10

L'extrait suivant est tiré du sommaire décisionnel GT2025-002 (Ville de Québec, 2025a, p. 36):

**CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC**

La zone 12076Mb visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Centre-Ville*. Cette aire de grande affectation du territoire autorise notamment les grands groupes d'usages *Habitation, Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels* et *Vente au détail et services spécialisés*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 75 log/ha.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

**C-10** Capitale attractive : **accueillir la croissance résidentielle** dans des milieux de vie de qualité

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;
- Concevoir des **projets résidentiels plus denses** répondant aux besoins des différents types de ménages.

Suite à la modification proposée, on constate le maintien de l'usage autorisé C10 « *Établissement d'hébergement touristique général* » (Ville de Québec, 2025a, p. 28).

En quoi le maintien de l'usage potentiel C10 « *Établissement d'hébergement touristique général* » est-il compatible avec la « *croissance résidentielle* » et la conception de « *projets résidentiels plus denses* » ?

## 3. Nordicité

La construction en hauteur peut avoir pour effet défavorable de capturer le vent et de le projeter vers le bas en l'accélération dans un entonnoir au niveau des trottoirs, créant une expérience défavorable pour les piétons, en particulier durant la saison froide.

Quelle analyse a été réalisée pour comprendre et prévoir les impacts sur l'expérience des piétons, notamment sur la rue Fleurie, de l'augmentation dans la zone d'affectation CMA\_PC\_26 de la hauteur maximale prescrite de 26 mètres à 35 mètres ?

## 4. Percées visuelles

La photo suivante a été saisie vers le nord depuis la côte Ste-Geneviève.



- *Crédit photo : Louis-H. Campagna, 2025.02.20.*

On y voit en avant-plan, l'autre côté de la côte d'Abraham, soit le belvédère public en haut de l'escalier qui descend vers la rue De Saint-Vallier Est. Au second plan et au centre de l'image, on constate le stationnement étagé en question et sa hauteur actuelle. En arrière-plan, on reconnaît la chaîne de montagne des Laurentides. La construction à 35 mètres viendra davantage obstruer la percée visuelle du public depuis le belvédère vers les Laurentides, soit dans l'axe de la côte Ste-Geneviève.

## 5. Négociation d'une contrepartie

En échange de la modification éventuelle à la hauteur maximale prescrite pour la zone d'affectation CMA\_PC\_26, quelle contrepartie est obtenue du promoteur par la Ville de Québec afin de compenser l'intérêt public ?

Cette notion de contrepartie pour les projets « *qui dérogent au règlement d'urbanisme de la Ville, par exemple en matière de hauteur ou de densité* » (Vallet et al., 2021) n'a pas semblé familière, ni au conseiller municipal M. Pierre-Luc Lachance, ni à la conseillère en urbanisme Mme Catherine Perron, soit le soir de la consultation publique lors de la séance du conseil de quartier de Saint-Roch tenue le jeudi 27 février. Cela paraît étonnant.

À Montréal, par exemple, on a adopté en 2005 (révisé en 2015) la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

« *la Stratégie s'applique actuellement aux projets résidentiels de 100 logements et plus nécessitant une modification réglementaire à l'usage, la densité ou à la hauteur.* »

(Ville de Montréal, 2015). La révision de 2015 visait à « *ratissier plus large* » (Vallet et al., 2021). En deçà d'un certain nombre d'unités dans le projet, le promoteur doit contribuer financièrement à un fonds municipal devant servir à l'atteinte de la cible de 20% de logements sociaux et communautaires. Au-delà d'un certain nombre d'unités, par contre, le promoteur doit inclure à son projet un pourcentage donné de logements sociaux et communautaires - par exemple : 20% sur le site -, sinon sa contribution financière passe à 30% (Ville de Montréal, 2015).

Plus récemment, la Ville de Montréal a adopté son Règlement pour une métropole mixte (Ville de Montréal, 2021). « *Celui-ci réclame l'inclusion de 20 % de logements sociaux dans les projets immobiliers de 5 logements et plus* » (Vallet et al., 2021). « *Les engagements prennent différentes formes : réalisation de logements, cession d'un immeuble (terrain ou bâtiment), contribution financière.* » (Ville de Montréal, 2025)

Considérant les coûts pour l'intérêt public - e.g., discontinuité des hauteurs entre milieux construits attenants, impacts envisagés quant à l'expérience des piétons sur les trottoirs (vents, etc.), perte de percée visuelle, etc. - envisagés en accordant la hausse maximale prescrite à la zone d'affectation CMA\_PC\_26, alors l'obtention du promoteur d'une contrepartie significative semble non seulement raisonnable, mais constitue même une meilleure pratique à l'œuvre dans la plus grande ville du Québec !

Les promoteurs chantent toujours la même chanson : leur projet, qui est une panacée pour la Ville, ne pourra pas se réaliser au volet des coûts à moins qu'on accorde telle ou telle dérogation à la réglementation en vigueur. Pourtant, le promoteur connaît la réglementation en vigueur au moment de l'achat de l'immeuble. Sachant ce qui se fait ailleurs pour l'intérêt public, et afin de stimuler aussi le logement social et communautaire, alors le fait de concéder à un promoteur donné une modification (PPU) à la hauteur maximale prescrite, sans obtenir une contrepartie substantielle en retour, outre le fait d'être inéquitable pour les promoteurs qui respectent les contraintes de la réglementation d'urbanisme, nous semble aussi rencontrer la définition d'un bradage : « *vente à bas prix ou même à perte* » ([source](#)).

L'absence à Québec d'une politique similaire au Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal (2021), à quoi s'ajoute le faible rapport de force des citoyens devant l'outil de planification dit « PPU », nous semble ouvrir la porte à l'arbitraire, à une érosion du respect des principes d'aménagement et de développement urbain digne de ce nom et ainsi, à un développement immobilier de plus en plus sauvage. C'est sans compter les pertes d'opportunités de gain pour l'intérêt général qui résultent de négociations complaisantes réalisées par les représentants de la Ville de Québec.

Lors de la consultation publique du 27 février dernier, le conseiller municipal a lancé sur un ton désinvolte, que la Coopérative d'habitation L'Îlot fleuri (CHIF), voisine de la zone d'affectation CMA\_PC\_26, avait eu l'opportunité de faire son offre d'achat pour l'immeuble

qui sera acquis par le promoteur GESQUIM. L'auteur de la présente habite cette coopérative. Le conseiller municipal sait-il que l'existence de la CHIF tient précisément de la décision municipale de l'époque (fin des années '90) d'inclure, dans le développement du quadrilatère De la Chapelle/Fleurie/Du Parvis/De Saint-Vallier Est, un pourcentage de logements sociaux et communautaires ?

Si la Ville de Québec, en contrepartie à une modification de la hauteur maximale prescrite à 35 mètres, obtient la cession d'aussi peu que 20 unités de logement dans le projet de GESQUIM à venir, alors sans prendre d'engagement pour la CHIF, on peut très bien imaginer une phase 2 de logements coopératifs, contiguës à une intersection près aux 29 unités actuelles de la dite coopérative d'habitation. Le montage financier pour un tel projet pourra inclure la contribution de la Caisse d'économie solidaire de Québec qui avait lancé récemment un appel à projet intitulé « *Soutien au renforcement des capacités en habitation communautaire* » [[en ligne](#)] (échéance au 2025.03.01). Il y aura sans doute d'autres opportunités de la sorte, d'autant plus dans le contexte de crise du logements que l'on connaît.

Donc, si l'élu municipal obtient du promoteur GESQUIM la cession à la Ville de Québec de ces 20 unités de son projet sur la zone d'affectation CMA\_PC\_26, alors l'auteur de la présente s'engage à faire les démarches requises auprès de la FÉCHAQC, du GRT SOSACO, de la Caisse d'économie solidaire de Québec et de la CHIF, afin de mettre au monde pour cette dernière une phase 2 qui rencontrera tous les critères d'un authentique projet de logements sociaux et communautaires soustrait au marché spéculatif. Bref, à la boutade du conseiller municipal, l'auteur de la présente répond avec la vision d'un projet sérieux. Tout ce qu'il manque, c'est une contrepartie immobilière digne de son nom, un avantage que la Ville de Québec s'apprête à brader au bénéfice du promoteur et au dépend de l'intérêt général.

## Recommandations

1. Maintenir la hauteur maximale prescrite de 26 mètres pour la zone d'affectation CMA\_PC\_26 (**zone 12076Mb**) afin de préserver le principe de transition avec les milieux construits attenants.
2. Retirer l'usage autorisé C10 « *Établissement d'hébergement touristique général* » de la **zone 12076Mb** afin d'y accueillir la croissance résidentielle et y concevoir des projets résidentiels plus denses.
3. Effectuer une analyse rigoureuse des impacts sur l'expérience des piétons au niveau des trottoirs d'une augmentation de 26 à 35 mètres de la hauteur maximale prescrite pour la zone d'affectation CMA\_PC\_26 (**zone 12076Mb**).
4. Tenir compte dans la décision quant à la construction d'une structure en hauteur sur la zone d'affectation CMA\_PC\_26 (**zone 12076Mb**) du coût pour le public en terme de perte de la percée visuelle vers le nord et sur les Laurentides depuis le belvédère en haut de l'escalier qui y lie la côte d'Abraham et la rue De Saint-Vallier Est.
5. Dans le cas où l'on décide d'aller néanmoins de l'avant avec la modification en hauteur demandée par le promoteur, alors obtenir en retour une contrepartie substantielle pour l'intérêt du public, par exemple, la cession de 20 % du projet de développement immobilier du promoteur afin de réaliser une phase de logement social et communautaire à même l'immeuble projeté.

## Références

Caisse d'économie solidaire Desjardins de Québec (2025). Soutien au renforcement des capacités en habitation communautaire. [[en ligne](#)] Appel de projets.

Vallet, S., Goudreault, Z. et Gélinas, O. (2021). Logement social: les ratés de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. [[en ligne](#)] Journal LE DEVOIR, 2021.oct.12

Ville de Montréal (2025). Métropole mixte : les retombées à ce jour. [[en ligne](#)]

Ville de Montréal (2021). Règlement pour une métropole mixte. [[en ligne](#)] 8 pages.

Ville de Montréal (2015). Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. [[en ligne](#)] Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. 2 pages.

Ville de Montréal (2005). Stratégie locale d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. [[en ligne](#)] 42 pages.

Ville de Québec (2025a). Sommaire décisionnel et fiche de modifications réglementaires. [[en ligne](#)] R.C.A.1V.Q. 527. Sommaire décisionnel GT2025-002.

Ville de Québec (2025b). Sommaire décisionnel et fiche de modifications réglementaires. [[en ligne](#)] R.V.Q. 3392. Sommaire décisionnel PA2024-206.

Ville de Québec (2017). Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch. [[en ligne](#)] R.V.Q. 2511.