

Requalification de l'îlot Dorchester

Activité de participation publique



Séance d'information et d'échanges en amont

Date et heure

Le 23 octobre 2024, à 19 h

Lieu

Maison de la coopération et de l'économie sociale, 155, boulevard Charest-Est
Réunion Teams simultanée

Nombre de personnes présentes :

En salle : 140 personnes (sur 130 inscriptions)

En ligne : 110 personnes (sur 189 inscriptions)

Participation

Conseillers municipaux

M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et responsable de l'urbanisme, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants

M. Pierre-Luc Lachance, membre du comité exécutif responsable des transports, conseiller municipal du district de Saint-Roch – Saint-Sauveur

Personnes-ressources

Ville de Québec :

M^{me} Diane Collin, chef d'équipe, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

M^{me} Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

Requérant :

M. David Chabot, directeur du bureau du président, Trudel

M. Mathieu Forget, conseiller stratégique en acceptabilité sociale, AtkinsRéalis

Animation de la rencontre

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et des communications

Autres ressources

Des collègues du Service des relations citoyennes et communications, du Service du transport et de la mobilité intelligente et du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement étaient également présents en salle ou en ligne.

Mise en contexte

L'îlot Dorchester est un site névralgique en plein cœur du centre-ville autour duquel des milliers de citoyens circulent chaque jour. Le requérant souhaite requalifier le site en y construisant un complexe mixte (résidentiel et commercial) composé d'environ 390 logements, d'un hôtel d'approximativement 175 chambres, de commerces au rez-de-chaussée ainsi que d'un stationnement souterrain de plus de 500 cases. L'édifice aurait une base de six étages, avec des gradations des hauteurs pouvant aller jusqu'à 20 étages.

Dans sa forme actuelle, le projet prévoit également la création d'espaces verts et de placettes publiques ainsi que la conservation de percées visuelles.

Le requérant a rencontré, à sa propre initiative, le voisinage au cours des derniers mois. L'activité du 23 octobre 2024 est la première activité organisée par la Ville de Québec pour la requalification de l'îlot Dorchester qui est inclus dans la zone du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch. L'îlot est également sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Il s'agit d'une activité de participation publique en amont d'éventuelles modifications réglementaires.

Secteur d'intervention

L'îlot Dorchester, délimité par les rues De Sainte-Hélène, De Saint-Vallier Est, Dorchester et Caron, est un site névralgique en plein cœur du centre-ville autour duquel des milliers de citoyens circulent chaque jour.

Objectifs de la séance d'information et d'échanges

- Informer les participants sur les normes et objectifs du PPU en vigueur;
- Permettre au requérant de présenter son projet et de répondre aux questions;
- Écouter les participants en amont d'éventuelles modifications au PPU.

Communication

Des moyens de communication variés ont été utilisés pour inviter les citoyens aux activités. La démarche de participation publique a été annoncée à la mi-septembre 2024.

- Invitation porte-à-porte à 1700 ménages des quartiers Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste;
- Nouvelle d'arrondissement;
- Courriel à des listes d'abonnés (conseils de quartier de Saint-Roch et de Saint-Jean-Baptiste);
- Partage sur les réseaux sociaux et mobilisation par des tiers;
- Articles dans les médias.

Documentation

Les présentations du 23 octobre, l'enregistrement de la séance et ce rapport sont sur cette page : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=781>

Déroulement de la séance

La séance d'information et d'échanges était précédé d'une courte assemblée du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Roch à 18 h 30. La séance d'information et d'échanges a commencé à 19 h, elle était animée par la Ville de Québec et des représentants du requérant étaient présents pour présenter leur projet et répondre aux questions. La première présentation était celle de la Ville de Québec pour mettre en contexte l'emplacement du projet et le cadre réglementaire. Le requérant a par la suite pu présenter son projet et ses aspirations pour le site.

La période de question a permis aux personnes en salle et à distance de s'exprimer. Les personnes à distance pouvaient lever la main pour prendre la parole ou poser des questions ou commentaires par écrit avec l'outil « Q et R ».

Le conseil de quartier a suspendu son assemblée après l'activité de l'îlot Dorchester à 22 h.

Il était également possible de participer à cette démarche à l'aide d'un formulaire en ligne ou d'un courriel du 23 au 30 octobre. Les contributions par écrit font également partie de la compilation.



Consultation par écrit

Dates

Du 23 au 30 octobre 2024 inclusivement

Lieu

<https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/requalification-ilot-dorchester>

Nombre de participants

Formulaires et courriels : 118 participations

Mémoires : 15 mémoires déposés (annexe 1)

SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS PAR THÈMES

RÉALISATION D'UN PROJET SUR LE SITE

Beaucoup de participants, surtout du quartier Saint-Roch, reconnaissent que l'utilisation d'une telle superficie pour un stationnement de surface est un non-sens au centre-ville. Ils saluent le souhait d'y développer du logement et d'y aménager des espaces verts. Le développement de l'îlot Dorchester ne devrait cependant pas se faire à n'importe quel prix et les participants ont apporté une variété de recommandations.

HAUTEUR DE LA TOUR ET PERCÉES VISUELLES

Un grand nombre d'interventions ont porté sur la tour de 20 étages et sur la place qu'elle occupera dans le paysage urbain. La hauteur demandée est perçue comme excessive par rapport aux bâtiments voisins et à la hauteur de la falaise. D'ailleurs, même si la hauteur est comparable à la tour FRESK, la proximité de la falaise accentue l'impact visuel pour les personnes en Haute-Ville. Cette préoccupation est principalement portée par les participants de Saint-Jean-Baptiste qui profitent actuellement de percées visuelles sur la Basse-Ville ou les Laurentides, mais aussi, par certaines personnes qui ont une vue sur la falaise. Il est dommage que l'impact sur les percées visuelles et le panorama n'était pas bien documenté lors de l'activité du 23 octobre 2024. Il est demandé que la ville analyse elle-même l'impact du projet sur la silhouette de la ville et les percées visuelles et panoramas d'intérêt.

LOGEMENTS ET LE TYPES PROPOSÉS

Le logement est perçu comme une force du projet dans le contexte de la crise du logement. Cependant, plusieurs personnes et organismes voudraient que le projet offre un plus grand nombre de logements « réellement abordables » et même inclure des logements sociaux. La pérennité de ces logements ou de ces programmes est aussi une préoccupation. Le projet pourrait également prévoir plus de grands logements pour l'établissement de familles dans le quartier. D'autres personnes sont d'avis que le quartier Saint-Roch offre déjà beaucoup de logements sociaux et que de nouveaux résidents de la classe moyenne viendraient équilibrer la mixité sociale et le dynamisme économique du quartier.

VOLUMÉTRIE ET INSERTION AU MILIEU

Plusieurs citoyens considèrent que le projet est globalement massif et mal intégré à l'îlot des Tanneurs. Néanmoins, un certain nombre d'interlocuteurs se sont aussi exprimés en faveur du projet dans sa forme proposée, jugeant que les gains ou le centre-ville justifient l'intensité proposée.

RESPECT DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DE 2017

Perçu comme un exercice sérieux et collaboratif entre les résidants, les propriétaires fonciers et la Ville, le programme particulier d'urbanisme adopté en 2017 devrait être respecté. Les principaux aspects du PPU à maintenir sont les hauteurs, les aires vertes, et les percées visuelles d'intérêt. Le requérant a fait l'acquisition de l'îlot Dorchester en connaissant les normes en vigueur et devrait proposer un projet conforme. L'argument de la rentabilité du projet n'a pas convaincu les participants.

VERDISSEMENT ET AIRE VERTE

Le projet présente une amélioration comparée à l'îlot de chaleur qu'est un stationnement. Les surfaces de verdissement proposées sont néanmoins inférieures à celles du PPU de 2017. Le verdissement en pleine terre au sol, avec des arbres, est fortement préféré aux toitures vertes, notamment le long de Saint-Vallier Est. La réalisation d'un parc sur la rue Caron est aussi un développement attendu. Certaines personnes considèrent quant à eux que de grands immeubles constituent également des îlots de chaleur.

HÔTELLERIE ET AIRBNB

Bien que certains saluent le dynamisme économique généré par la présence d'un hôtel au centre-ville près du transport en commun, plusieurs participants trouvent ce volet du projet superflu ou inutile pour la collectivité. L'hôtellerie est vu comme la principale composante derrière l'augmentation importante de la hauteur proposée. Il y a aussi des doutes qu'augmenter l'offre d'hébergement touristique commercial réduise l'hébergement touristique collaboratif ou illégal.

MOBILITÉ ACTIVE ET TRANSPORT EN COMMUN

La position centrale du site, l'aménagement d'un axe de mobilité active vers la Haute-Ville (une exigence du PPU) et l'accès incomparable au transport en commun sont de grandes forces du projet. Certaines recommandations ont été faites pour améliorer le confort, faciliter les déplacements et réduire la dépendance à la voiture.

STATIONNEMENT ET CIRCULATION

L'offre de stationnement est excessive et contribue à la dépendance à l'automobile ainsi qu'à l'augmentation de la circulation dans le secteur d'après plusieurs participants. Une réduction du nombre de cases de stationnement est présentée comme une manière de réduire les coûts du projet. D'autres participants sont rassurés que le projet prévoit du stationnement souterrain pour les résidents, clients, et visiteurs du site. Le maintien de l'offre de stationnement durant les opérations de déneigement a aussi été mentionné. Les préoccupations en lien avec le stationnement et la circulation venaient en bonne partie de participants de la Haute-Ville.

DYNAMISME COMMERCIAL ET ÉPICERIE

L'arrivée de centaines de résidents dans le quartier pourra contribuer au dynamisme commercial du quartier Saint-Roch. Globalement une offre commerciale sur le site est bien perçue, mais il y a aussi une crainte de nuire aux commerces et à la vitalité de la rue Saint-Joseph-Est. Une épicerie à faible coût est un ajout intéressant au quartier selon certains ; mais elle pourrait générer de la circulation automobile selon d'autres.

ENGAGEMENT DU REQUÉRANT

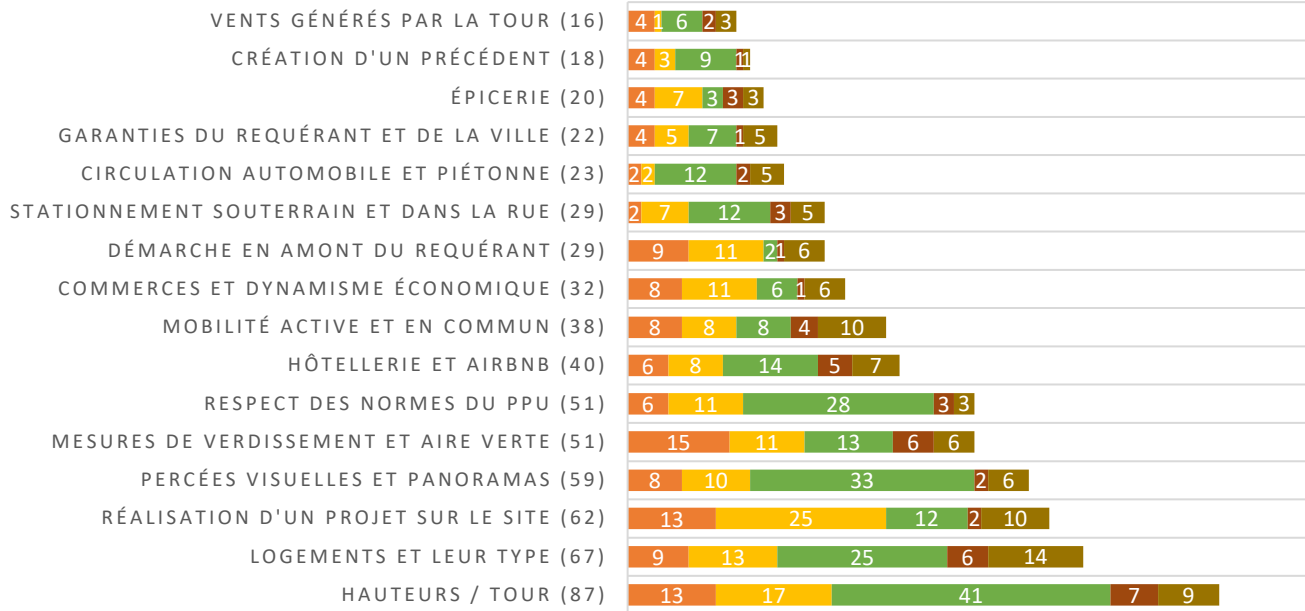
Les participants de Saint-Roch ont souligné la démarche entreprise par le requérant pour les rencontrer depuis une année et l'évolution du projet. Il y a cependant des craintes que certains engagements ne soient pas respectés, car ces derniers ne sont pas encadrés par les normes en urbanisme (par exemple, part de logements abordables ou avec l'OMHQ). Les cyniques y voient plutôt du greenwashing ou du clientélisme.

NUISANCES DIVERSES

Quelques personnes ont fait part de leurs préoccupations relativement aux corridors de vents au pied des immeubles et aux bruits des systèmes de climatisation.

FRÉQUENCE DES SUJETS SELON LES QUARTIERS

■ îlot des tanneurs ■ reste de Saint-Roch ■ Saint-Jean-Baptiste ■ Saint-Sauveur ■ Autre ou inconnu



COMPTE-RENDU DES INTERVENTIONS LORS DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE

1. Ancien résidant de la rue Saint-Vallier, mais encore intéressé par le quartier. Les consultations en amont de Trudel auraient dû s'intéresser aux personnes en Haute-Ville. Le coteau Sainte-Geneviève est une coulée verte et les percées visuelles sont surtout depuis la Haute-Ville. Le projet proposé est haut, mais il pourrait l'être plus en ayant le même impact visuel. Le développement de l'îlot élargit le cadre bâti du boulevard Charest Est vers la falaise. Ce "mur" va-t-il se poursuivre jusqu'au boulevard Langelier ou Marie de l'Incarnation avec les années? En 1988 un autre grand projet, "La Grande Place" de Jean Pelletier, a été rejeté par la population. En conclusion, c'est correct de faire plus haut, mais avec de la qualité. **Réponse du requérant** : *On a tenté sans succès de rencontrer le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste. On entend les préoccupations de Saint-Jean-Baptiste ces derniers jours, mais on n'a pas été en mesure de produire tous les visuels. La CUCQ se penchera sur le projet avant toute construction.*
2. Résidant de Saint-Roch à proximité de la côte Badelard. On a déjà eu le débat des hauteurs il y a quelques années avec la tour FRESK. C'est bien de choisir des matériaux plus clairs pour la tour, mais ce bâtiment sera plus proche de la falaise que la tour FRESK. Les perspectives visuelles devraient être protégées selon le PPU Saint-Roch. Depuis 200 ans la Haute-Ville peut voir le ciel, la montagne, le soleil au même titre que le reste de la ville peut voir le coteau. Un projet d'une telle hauteur ne serait pas possible devant la rue des Remparts; alors, pourquoi l'autoriser devant la rue Saint-Réal. **Réponse de la Ville** : *Il n'y a pas de vues protégées, mais le PPU a eu un inventaire des perspectives visuelles d'intérêt.* **Réponse du requérant** : *On est conscient de l'emplacement du terrain et que l'impact visuel serait moindre en retrait.*
3. Résidant de Saint-Jean-Baptiste sur un axe de transit. Les véhicules qui montent par Dorchester finissent souvent devant chez moi. Je comprends qu'il y a une réduction du nombre de stationnements souterrains. Mais si le stationnement coûte si cher, pourquoi en prévoir autant alors qu'il y a beaucoup de stationnements libres dans le quartier. **Réponse du requérant** : *Il faut faire le stationnement en souterrain de toute façon avec les fondations du bâtiment. Le ratio case/unité a été revu à la baisse et il faut aussi prévoir des cases pour les commerces. On propose des alternatives avec des cases réservées à Communauto, un service d'autopartage pour les locataires, et la proximité du transport en commun. On ne veut pas non plus avoir un impact sur le stationnement dans les rues du quartier.*
4. Résidant de l'îlot des Tanneurs. Le PPU parle de gradation, mais il y avait une hauteur maximale correspondant à l'immeuble Beenox. C'est comme proposer un immeuble sur l'avenue Cartier avec la même hauteur que le Concorde. J'en ai assez des promoteurs qui achètent des terrains en connaissant les normes en vigueur et qui demandent par la suite des modifications au zonage. Le PPU avait été un long processus qui a donné un compromis. On propose maintenant un compromis sur un compromis. Bravo pour la démarche de consultation

en amont. **Réponse du requérant** : *On souhaite un projet viable économiquement, car on peut continuer avec le stationnement de surface.*

5. Commerçant de la rue Saint-Joseph Est. Les locaux commerciaux peuvent être utilisés à diverses fins, et pas nécessairement pour une épicerie. Deuxièmement, en 2017 lors de la création du PPU, la SDC s'était exprimée pour que De Saint-Vallier Est ne soit pas un axe commercial comme Saint-Joseph Est. Malheureusement, la vocation commerciale de Saint-Joseph n'est pas consolidée avec la pandémie, la fermeture d'entreprises, l'itinérance, et le commerce en ligne. Les deux épiceries du quartier sont sur la rue Saint-Joseph Est et cumulent des ventes hebdomadaires correspondant à celles entendues d'une épicerie à grand volume. On peut s'attendre à un transfert d'achats ; imaginez l'impact de la fermeture d'une ou des deux épiceries sur la fréquentation de la rue Saint-Joseph. Il faut préserver l'équilibre commercial de Saint-Roch. **Réponse du requérant** : *Une épicerie est une demande très fréquente.*
6. Résidant de la rue Saint-Olivier. Au niveau des percées visuelles, il manque des images avec les perspectives de la Haute-Ville. Vancouver, malgré les immeubles en hauteur, garde des dégagements pour des points de vue vers les montagnes ou l'océan. **Réponse du requérant** : *Ces visuels sont en cours de production.*
7. Résidante de l'îlot des Tanneurs. Merci pour la présentation. Bonne nouvelle pour l'axe de mobilité de Narcisse-Belleau, le parc sur la rue Caron, et le verdissement. Est-ce qu'il y aura une offre d'autopartage pour les résidents de l'immeuble? **Réponse du requérant** : *Il y aura un service d'autopartage pour les résidents ainsi que des cases Communauto. Le stationnement sera aussi accessible le soir pour les opérations tempête. Le projet propose aussi un lounge à vélo pour les entreposer et les réparer, ainsi que socialiser. On veut aussi garder une station à Vélo.*
8. Ancien résidant de Saint-Jean-Baptiste. Il serait intéressant d'avoir des rendus 3D de la tour depuis divers endroits de la Haute-Ville, comme la côte Badelard ou Saint-Réal. Vous avez de belles vues 3D depuis la rue, nous aimerions la même chose vue d'en haut. Deuxièmement, où se trouvera l'entrée de l'hôtel et son débarcadère? **Réponse du requérant** : *On est encore en conception pour ce détail.*
9. Résidant de Saint-Roch. C'est quoi un "loyer conventionnel"? Les prix seront-ils plus bas que la moyenne? **Réponse du requérant** : *Quand on construit du neuf, il faut considérer les coûts de construction de 2024. Pour Fleur de lys, on parle de 900 \$ à 2000 \$ par mois selon la taille. Pour Dorchester, la forme des logements n'est pas déterminée. Il faut faire attention avec le prix moyen du quartier, car le coût du neuf n'est pas le même qu'un bâtiment de 1967 déjà amorti depuis des années. Un réel comparatif serait le coût entre des bâtiments neufs.*
10. Résidante de Saint-Jean-Baptiste. Elle souligne la distinction entre le logement social (capacité de payer) et le logement abordable (valeur moyenne pour un secteur). Le projet prévoit maintenant 20 logements sociaux, alors que les retombées provinciales en taxes

pourraient payer plusieurs logements sociaux. Avez-vous négocié avec des organismes financés par le gouvernement provincial pour offrir plus d'unités de logements sociaux?

Réponse du requérant : *On ne peut pas répondre au nom du gouvernement. On travaille avec l'OMHQ et c'est le début de notre collaboration.*

11. Futur architecte résidant de l'îlot des Tanneurs. Dans une logique de développement durable et de cycle de vie complète du bâtiment. Il propose de moduler le bâtiment en plusieurs petits bâtiments / façades / adresses pour changer le rapport de voisinage et permettre de moduler le projet en cours de vie. Il faut aussi réfléchir à la dynamique qu'aura la rue commerciale.
Réponse du requérant : *On est en discussion avec la SDC. On ne souhaite pas être en compétition directe avec Saint-Joseph; on souhaite être complémentaire.*
12. Question en ligne : Au lieu d'une épicerie grande surface, est-ce qu'il a été considéré de fragmenter l'espace et d'en faire une épicerie de proximité (à l'image des supérettes japonaises qui offrent des repas et des produits frais à de nombreux coins de rue) et d'avoir d'autres types de commerces autour? Comme des marchés spécialisés?
Réponse du requérant : *C'est une idée qui nous a été donnée récemment, mais on nous a surtout demandé une épicerie de volume. On ne peut pas répondre à tous les besoins.*
13. Question en ligne : Pour la traverse piétonne centrale [rue des Voltigeurs] qui a été abolie afin d'en faire une zone plus intime pour les résidents, je pense qu'il serait une bonne idée de le reconsidérer. On pourrait s'inspirer de la pittoresque rue sous le cap, qui est très intime même si elle est publique. Pour que les commerces sur la rue De Saint-Vallier Est soient facilement accessibles, il serait bénéfique de garder le maximum de points d'accès. Quelle sera la grandeur des logements?
Réponse du requérant : *On est encore en conception, mais il y a un besoin pour les personnes seules dans le quartier.* **Réponse de la Ville :** *Les axes de mobilité seront travaillés avec la Ville et le promoteur.*
14. Résidante de Saint-Jean-Baptiste. Ses voisins et elle déchantent devant la démesure du projet et surtout de la vocation hôtelière de la tour. C'est de retirer la vue des résidents de la ville au profit de touristes de passage. L'acceptabilité sociale serait plus grande si c'était pour de grands logements pour les familles et les personnes avec peu de moyens.
Réponse du requérant : *Dans ce projet, ce sont les revenus de l'hôtel qui permettent de payer les aménagements verts, les ateliers d'artistes, et de maintenir le coût des loyers. S'il n'y a pas d'hôtel, c'est moins d'investissement pour la qualité du milieu de vie.*
15. Résidant du quartier. Votre document mentionne que le quartier s'est développé dans une dynamique de densification modérée. Est-ce que vous considérez votre projet comme de la densification modérée? Deuxième question, pour ce qui est des suppléments au loyer, ce sont généralement des contrats de 5 ans qui sont signés avec l'OMHQ. Pour ce qui est des logements abordables, c'est un programme de la SCHL. Cette entente est pour quelle durée? C'est très bien d'offrir des logements abordables ou PSL, mais il y a une question de pérennité.
Réponse du requérant : *Pour la densification, c'est une perspective, on n'est pas à 60 ou 80 étages de Toronto non plus. Pour la durée des ententes, on n'a pas l'information ce*

soir, mais c'est sur la durée et on ne souhaite pas chasser nos locataires à la fin du programme. Les locataires par PSL auront accès aux mêmes aires communes des autres locataires.

16. Résidente et membre de Verdir et divertir Saint-Roch. La Ville ne devrait faire aucun compromis pour les aires vertes prévues au PPU. Le verdissement et les arbres sur De Saint-Vallier Est devraient être en continu, et non contenus dans plusieurs "pochettes" du bâtiment. Est-ce qu'il y aura une marge de recul? **Réponse de la Ville** : *Pour le secteur, il était déjà prévu d'avoir du verdissement en front de rue et des fosses de plantation en pleine terre.*
17. Membre fondateur de Verdir et divertir. Le groupe avait participé activement à la création du PPU. Le requérant mentionnait l'évolution depuis 7 ans, mais une évolution n'a pas été mentionnée et c'est la crise climatique. Il ne faut pas retirer du verdissement au sol pour le remplacer avec des toitures vertes. La qualité du verdissement en toiture n'est jamais à la hauteur d'un arbre en pleine terre. **Réponse du requérant** : *C'est un rapport d'étape qu'on fait aujourd'hui. Il souhaite un comité de verdissement avec le voisinage et faire des suggestions à la Ville.*
18. Résidente de Saint-Jean-Baptiste sur la rue de la Tourelle. Beaucoup de gens du quartier Saint-Jean-Baptiste ont une vue vers le nord, et on se demande si les avantages accordés aux requérants sont équilibrés avec les impacts pour les citoyens aux alentours. L'élaboration du PPU en 2017 était consciencieuse. Arriver avec un projet de 20 étages, c'est un manque de respect pour tous ceux qui y ont contribué. **Réponse du requérant** : *Ça fait partie des impacts si on veut éviter l'étalement urbain, développer à proximité du transport en commun, et augmenter l'offre de logements.*
19. Résident du quartier Saint-Roch, il souhaite féliciter ce projet audacieux. Il trouvait en 2017 que le PPU manquait d'audace, pour mettre en valeur le transport en commun. Une affluence de nouvelles personnes va renforcer le sentiment de sécurité dans le quartier, alors que les citoyens et commerçants s'inquiètent en ce moment. Les nouveaux commerces sont aussi des opportunités d'emplois.
20. Résident de la rue Philippe-Dorval dans Saint-Jean-Baptiste, il a des préoccupations sur les percées visuelles et le stationnement. Il ne semble pas y avoir d'analyse au sujet du stationnement, alors que le réaménagement de la rue sur Philippe-Dorval a retiré 50 % du stationnement sur rue. Une épicerie à gros volume va accroître la circulation dans le secteur et la demande en stationnement. Il y a déjà des gens qui se stationnent dans Saint-Jean-Baptiste pour aller étudier ou travailler à Saint-Roch. Posséder une voiture n'est pas toujours un choix. La Ville promet une politique de stationnement, mais on l'attend toujours et c'est difficile dans Saint-Jean-Baptiste. **Réponse de la Ville** : *on travaille très fort sur notre politique de stationnement et sur les dynamiques Centre-Ville - Haute-Ville. Ça fait partie de notre réflexion et de notre recherche d'un équilibre. On est en collaboration.*

21. Avez-vous envisagé faire de cet espace un grand espace piéton, comme le grand espace de Bruxelles et les nouveaux quartiers urbains. Est-ce que ça a été envisagé? **Réponse du requérant** : *En deux interventions l'un demande plus de stationnements, l'autre moins. C'est dans ce contexte qu'on doit développer. Les aspects de mobilité sont faits en partenariat avec la Ville, il faudrait nous en dire plus sur ses attentes.*
22. Question en ligne : Est-ce qu'une étude sur les vents a été réalisée pour éviter les corridors de vent? **Réponse du requérant** : *On attend le concept final pour réaliser l'étude de vent. On pourra moduler certains volumes pour amoindrir l'effet des vents pour nos locataires, clients et passants.*
23. Résidant du quartier Saint-Jean-Baptiste près de la falaise. Est-ce que la modification du PPU modifie également les normes de la CUCQ, car l'article 151 dit qu'une nouvelle construction ne doit pas obstruer la vue sur la falaise? Est-ce que les 20 étages pourraient plutôt être répartis sur les autres bâtiments de l'îlot tout en ayant un projet rentable? **Réponse de la Ville** : *Certains règlements sont arrimés avec le PPU, comme de segmenter les hauteurs pour dégager des percées visuelles.* **Réponse du requérant** : *Si on met les étages ailleurs, on a des impacts sur d'autres personnes et on perd la progression graduelle. Vers la rue Caron, les immeubles existants sont moins élevés que du côté de Dorchester.*
24. Résidente de la rue Arago Est dans Saint-Roch. Elle se dit en faveur du projet et mentionne qu'elle va déjà au Maxi d'un autre quartier pour économiser sur l'épicerie. Elle est donc en faveur d'une épicerie à gros volume dans Saint-Roch, car elle ne fréquentait pas uniquement les épiceries de la rue Saint-Joseph. Il faudrait dès maintenant une traverse piétonne pour la rue Narcisse-Belleau. Elle est aussi en faveur de la disparition de cet îlot de chaleur; la plantation d'arbres doit augmenter dans tout le quartier. Sera-t-il possible d'utiliser le stationnement souterrain lors des tempêtes. Il y a beaucoup de locaux commerciaux vacants dans le quartier, est-il logique d'augmenter l'offre commerciale (vs offrir plus de logements)? **Réponse de la Ville** : *Il n'y a pas de traverse piétonne en ce moment, car elle déboucherait sur un stationnement privé ; mais lorsqu'il y aura un vrai lien de mobilité active, la traverse sera aménagée. L'étude sur les locaux vacants a été réalisée par une firme privée et non par la Ville.* **Réponse du requérant** : *Il est question de 3-4 locaux commerciaux sur De Saint-Vallier Est, mais des maisons de ville sur De Saint-Vallier Est ne sont pas exclues même si ce n'est pas l'orientation pour le moment. On est d'avis que 400 nouveaux résidents et visiteurs auront surtout des impacts positifs pour les commerces de la rue Saint-Joseph.*
25. Résidant de Saint-Jean-Baptiste. L'extrémité ouest de la rue Saint-Réal est fréquentée pour voir les couchés de soleil. La tour serait exactement en ligne avec le coucher de soleil ; les percées visuelles sont donc une grande préoccupation. Quel impact aura le projet sur la circulation de transit des piétons et des voitures vers la Haute-Ville avec l'ascenseur et l'escalier du faubourg? Ça pourrait avoir un impact sur la qualité de vie. **Réponse du requérant** : *On reconnaît que l'impact principal visuel sera sur Saint-Réal, mais l'impact est moindre plus à l'ouest.*

26. Résidant de Saint-Roch. On s'est déplacé pour défendre notre quartier et notre qualité de vie, alors que le requérant s'est déplacé pour défendre ses intérêts financiers. Vous êtes une entreprise, c'est normal de souhaiter des profits et c'est bien de travailler l'acceptabilité sociale. D'un autre côté le projet ne pourra pas se réaliser sans acceptabilité sociale. Si c'est si difficile de développer au centre-ville, pourquoi souhaiter y faire ce projet? **Réponse du requérant :** *C'est notre mission de faire du développement immobilier. On en aussi fait à Sainte-Foy, Vanier et Charlesbourg, alors qu'il y a une forte demande pour des logements. On est sensible aux réalités du quartier, ça fait un an qu'on est en contact avec le milieu.*
27. Citoyen. Le PPU de 2017 semble utopique comparé à ce qui est présenté ce soir, pourtant, le PPU de 2017 était déjà un compromis entre les développeurs et les besoins des gens du quartier. L'argument principal au centre de la démarche d'aujourd'hui est celui du groupe TRUDEL comme quoi il n'y aurait pas de rentabilité sans changements au PPU. Cependant, la seule personne à l'affirmer est le groupe TRUDEL, et c'est celui qui engrangera les profits. Devant un tel argumentaire, il faudrait faire preuve d'esprit critique et demander de la transparence. Peut-on avoir accès aux états financiers et aux prévisions budgétaires afin de déterminer ensemble si un projet conforme serait rentable? Autrement, on n'a pas de raison de vous croire. Le projet ne répond pas aux besoins du quartier d'avoir une variété de logements abordables pour les familles sans être dans une tour. **Réponse de la Ville :** *On n'est pas dans une situation unique, plusieurs PPU font l'objet de demandes. Est-ce tributaire à l'augmentation des coûts de construction ou des tendances du marché? La question est de savoir si le projet est acceptable ou non, en fonction du zonage ou pas. Le logement social qui est souhaité et espéré est très difficile à développer au Québec. La Ville fait toutes les représentations nécessaires pour en avoir plus, mais les enveloppes des programmes ne suffisent pas aux attentes.*
28. Propriétaire dans le quartier Saint-Roch. Il y a deux chantiers en cours sur la rue Caron : L'intendant et le Bifrost. Ces deux projets se réalisent sans modification au PPU et ils n'atteindront pas 20 étages. Dorchester a déjà été amputé de ses arbres pour le contournement du tramway. Il y a beaucoup de dégagement autour de la tour FRESK, ce qui n'est pas le cas avec la tour du projet de ce soir. Le sommet arriverait à la hauteur de l'entrée du complexe G. Cependant, le reste du projet est intéressant.
29. Résidente de Narcisse-Belleau. Est-ce que la Ville peut produire des simulations visuelles à l'échelle humaine et selon certaines percées visuelles? Ayant une formation en architecture, elle sait la tendance de vouloir montrer beaucoup d'information dans les visuels et d'opter pour de grands angles. Mais avec de telles hauteurs, il n'est pas possible de saisir l'impact de ces bâtiments. Deuxièmement, le groupe Trudel a acheté le terrain en connaissant l'existant du PPU. Est-ce que c'était l'intention depuis le début de modifier le PPU? J'ai l'impression qu'on se moque de nous et du travail collectif en faisant une telle proposition. C'est à la Ville d'étudier la viabilité des choses pour le quartier. Ce n'est pas le type de construction résidentielle qu'on désire ; ça étoufferait l'îlot des Tanneurs. On retire un îlot de chaleur au sol, d'un autre côté les murs de l'immeuble vont accumuler la chaleur de jour et la dégager la nuit.

Les couloirs de vents devraient être évalués plus tôt dans le processus pour ne pas vivre avec les conséquences.

30. Résidant de Saint-Sauveur travaillant dans Saint-Roch, il emprunte souvent l'îlot Dorchester. C'est vrai que c'est un îlot de chaleur, mais la proposition est aussi "un îlot de chaleur sans la vue du ciel". La tour Saint-Jean sur la rue Saint-Jean dans Saint-Jean-Baptiste, et le centre d'hébergement Notre-Dame-de-Lourdes dans Saint-Sauveur sont deux erreurs architecturales en hauteur qu'il n'aurait jamais fallu accepter alors qu'aux alentours les immeubles font environ 3 étages. C'est aussi une erreur de se comparer à la tour FRESK ou à l'hôtel Pur. Quant à l'hôtellerie, ce sont justement les tarifs des hôtels qui stimulent les Airbnb.
31. Résidant de Saint-Roch, il a acheté une unité au Gutenberg en 2023 l'unité la plus haute et la plus à l'est de la copropriété. C'est triste, car il a choisi l'unité en fonction de la vue sur la Haute-Ville et les immeubles emblématiques. Il salue néanmoins la réalisation d'un projet sur le site, l'épicerie, et les espaces verts. Quelles sont les assurances que peut offrir le requérant quant à la présence d'une épicerie ou les espaces verts? **Réponse du requérant** : *Comme le zonage n'est pas en vigueur, il n'y a rien de signé avec l'épicier. Mais il a confirmé dans un journal qu'il est en discussion avec Trudel. L'épicerie fait partie intégrale du projet. Pour le verdissement, on vous demande de faire confiance, et on souhaite former un comité de verdissement.*
32. Résidant de Saint-Jean-Baptiste. En fonction du zonage actuel, le projet double presque la hauteur. La hauteur de la falaise serait à 40 m, la tour serait donc à 28 m au-dessus de la rue Lavigueur. Donc à Saint-Olivier on serait encore 10m sous le sommet de la tour. On voudrait un graphique avec la hauteur de la tour comparée à la falaise et les rues de Saint-Jean-Baptiste. Il sent que c'est un retour en arrière avec le projet de la Grande Place qui a fait tomber le maire Jean Pelletier et son parti. Est-ce qu'un jour il y aura un "mur" d'immeubles de 20 étages côte à côte bloquant la falaise ? Si les voisins ont pu développer du logement l'autre côté de la rue sans modifier le PPU, pourquoi Trudel n'y arriverait pas? **Réponse du requérant** : *Pour les projets voisins, un est du logement social et l'autre est de l'hébergement touristique. S'il était possible de respecter le PPU, le projet serait déjà en cours. La proposition est un jeu d'équilibre.*
33. Résidant de la rue De Saint-Vallier Est. Il ne faut pas être contre le progrès, en ville il faut s'attendre à ce que ça va monter en hauteur et qu'on va avoir quelque chose devant soi.
34. Résidant de la rue De Sainte-Hélène. Il aime bien regarder la falaise et avec le projet il n'aura plus cette vue. Même avec une façade de verre, il n'y aura pas de ciel. **Réponse du requérant** : *Même en respectant le PPU, l'immeuble cacherait la falaise depuis l'emplacement du roulement à billes. Il ne faut pas s'attacher au stationnement.*
35. Moi je travaille sur De Saint-Vallier Est, et nous allons vraiment bénéficier d'une construction qui va réduire l'îlot de chaleur.

36. Comment vont circuler les cyclistes qui descendent de la côte Badelard pour se rendre dans le Centre de Saint-Roch ou à Limoilou? Dans le plan actuel, ils arrivent à l'angle De Saint-Hélène/ Dorchester, mais ces rues sont à sens unique dans le mauvais sens; c'est donc un cul-de-sac. Est-ce qu'un lien vers Victor Révillon est possible ou considéré? De plus, dans les modèles 3D présentés, les cyclistes dans la place des Tanneurs sont à pied. Il serait souhaitable que les cyclistes puissent circuler facilement, sans devoir mettre pied-à-terre, sinon, ils ne vont pas utiliser ce lien. **Réponse de la Ville** : *Vers l'est, Arago-De Saint-Vallier Est-Du Pont. Vers l'ouest-Arago-Narcisse-Belleau (rue partagée) -Christophe-Colomb-Horatio-Nelson-De Saint-Vallier Est-Caron.*
37. Bonjour, nous ne pouvons pas être contre l'étalement urbain et en même temps contre la densification urbaine. L'alternative est la décroissance, est-ce vraiment la volonté des détracteurs? Beau projet que j'espère se voir se réaliser. Je suis résident de Sainte-Hélène qui subit déjà les enjeux du bruit, de l'itinérance et de l'ensoleillement. Ce projet n'est pas un problème supplémentaire. Toutefois, il faut arrêter d'enlever des stationnements.
38. Bonsoir, je n'ai pas de question, mais je tiens à féliciter les promoteurs pour le grand respect dont ils font preuve, en prenant le temps d'écouter et de nous présenter ainsi ce projet. Je sens que leurs soucis sont réels et l'éventuel clin d'oeil à Paryse Martin me séduit complètement.
39. À mon avis, l'enjeu de l'accès au logement ne devrait pas être mis sur le même niveau que l'enjeu de la perte de vue de bâtiments.
40. Il est dommage qu'on ne fasse pas de place aux familles qui souhaitent demeurer en ville et qui n'ont pas l'intention de devenir propriétaires, en raison des coûts d'acquisition d'une propriété.
41. Bonjour, est-ce que la Ville a envisagé l'adoption d'un règlement de zonage incitatif pour la mise en oeuvre du projet? **Réponse de la Ville** : *la Ville n'a pas à proprement parler, en ce moment, de dispositions dans son règlement sur l'urbanisme régissant le zonage incitatif à proprement parler. Cependant, elle dispose d'autres outils qui peuvent lui permettre d'atteindre un résultat similaire (garantir l'inclusion de certaines composantes contribuant à la qualité du projet) par exemple l'outil des plans de construction.*
42. Une roulotte de réparation de vélos comme il y a sur le terrain de l'université ça serait un énorme plus pour le quartier. **Réponse du requérant** : *Il y aura un Lounge à vélo pour les résidents.*
43. Est-ce que l'implémentation d'un commerce de type quincaillerie pourrait être considérée ou encouragée? Parce que le quartier manque cruellement de ce genre de services accessibles à pied. **Réponse du requérant** : *Une quincaillerie était aussi demandée, mais ce n'est pas dans les plans.*

44. Merci des présentations. J'ai compris que les analyses examinent l'impact du projet sur la lumière. Je voudrais comprendre les analyses faites sur l'impact du projet sur le vent. Avec une hauteur qui dépasse de loin les bâtiments avoisinants, j'ai des préoccupations sur une augmentation importante des vents dans le secteur qui auront un impact négatif sur la qualité de vie et la sécurité des piétons et des cyclistes. Cet enjeu est bien présent à plusieurs endroits dans la ville (sur Crémazie près de Turnbull par exemple) et c'est problématique l'année longue et surtout l'hiver. **Réponse du requérant** : *Les analyses et ajustements seront réalisés plus tard dans le processus.*
45. La façade du bâtiment ne semble donner de la visibilité qu'à l'épicerie, pourtant, je comprends que d'autres commerces pourront s'y installer. Les colonnes ne donnent pas une belle visibilité sur ces commerces qui voudront s'y installer.
46. J'aimerais savoir quelles grandeurs de logements seront disponibles et qu'entendez-vous par logement abordable en termes de coût réel de loyer? **Réponse du requérant** : *Les types de logements et leurs coûts ne sont pas encore déterminés. Au centre commercial Fleur de Lys le coût est de 900 \$ à 2000 \$ par mois. Le coût du logement abordable est déterminé par la SCHL.*
47. Je remarque que dans l'espace de socialisation des plans concept, les bancs sont tournés dos à dos, ce qui n'est pas très invitant à la conversation. Le parc Dorchester est un bon exemple de places qui sont propices à la conversation.
48. Merci pour de bonnes présentations. On voit une volonté du promoteur de bien effectuer son travail. Mais, si jamais le promoteur n'arrive pas à faire un projet économique avec les dérogations au PPU que la Ville va accepter, est-ce que la Ville a les pouvoirs pour prendre possession du site et donc s'assurer de son développement autrement (co-op ou autre)? Ou bien de bloquer l'utilisation comme stationnement ouvert pour modifier le contexte économique du site ? Ou, est-ce qu'on sera réellement pris avec un stationnement pendant encore 40 ans comme il y a été dit dans les médias cette semaine? **Réponse de la Ville** : *Nous rappelons que la séance d'information et d'échanges de ce soir est en amont à d'éventuelles modifications à la réglementation. La Ville de Québec n'a pas pris position définitivement quant à la hauteur qui sera accordée au projet. Elle souhaite entendre les citoyens à l'égard du projet soumis par le promoteur puisqu'il présente de nombreux avantages pour le milieu. En fonction des commentaires formulés au cours de la consultation, la Ville pourra ensuite prendre position. Dans les deux cas, la Ville n'a pas l'intention de prendre possession du site ou d'assurer un développement en coop. Pour l'usage du stationnement, il est en droit acquis.*

CONTRIBUTIONS LORS DE LA CONSULTATION PAR ÉCRIT

Note : Les commentaires ci-dessous ont été reproduits tels qu'écrits par les auteurs.

49. (Saint-Jean-Baptiste) La construction est beaucoup trop imposante avec ses 20 étages. C'est incompatible avec la notion de quartier à échelle humaine. Pourquoi un hôtel? L'offre est déjà suffisante à Québec. Le verdissement est nettement insuffisant comparé à l'imposante structure. Ce n'est que de la poudre aux yeux. Et le bruit de la ventilation qui ajoutera encore plus de pollution sonore qu'on subit depuis des années dans les quartiers environnants avec INSPQ et White Birch. Considérant l'ampleur du projet, les citoyens n'ont qu'une semaine pour se prononcer. La Ville manque encore une fois de transparence et on dirait encore une fois que les dés sont pipés. Désolant de voir comment la Ville ne prend pas en considération les doléances de ses propres habitants au profit de gros joueurs immobilier qui ne respectent pas les PPU. Et de voir la complaisance de la Ville dans ces dossiers est d'une tristesse infinie.
50. (Saint-Jean-Baptiste) Projet très intéressant dans son ensemble. J'apprécie le souci d'intégration au contexte environnant (traitement des façades, matérialité et langage architectural, l'ajustement du nombre d'étage en fonction des bâtiments voisins, etc.). Les espaces végétalisés et partagés sont toujours souhaitables dans les quartiers centraux. Ma critique principale vise toutefois le bâtiment le plus haut (coin De Saint-Vallier Est / Dorchester). Celui-ci m'apparaît absolument hors d'échelle par rapport aux bâtiments voisins. L'intégration ne peut bien se faire à cette hauteur, tel qu'on le remarque avec la tour Fresk. Les corridors de vents et les zones d'ombrage importantes seront désagréables à l'année pour les passants et résidents. La tour gagnerait à ne pas dépasser la hauteur de la Haute-ville (un peu comme Montréal le fait avec les tours ne pouvant dépasser le Mont-Royal). Je crois que l'intégration serait maximisée en retirant de 3 à 5 étages à cette tour. Merci, C.C., arch.
51. (Saint-Jean-Baptiste) Possibilité d'achat d'une unité de location
52. (Sainte-Hélène) Je voudrais exprimer mon opinion sur le projet. Bien que je trouve que l'édifice sera haut et que je perdrais de la vue, je suis en faveur de celui-ci car je trouve qu'il apportera beaucoup de bien faits au quartier. Avec ses services (épicerie, SAQ, quincailleries), l'ajout d'espace vert (place des Tanneurs), 600 nouveaux voisins. Tout cela viendra augmenter la richesse du quartier. J'espère vraiment qu'il se réalisera!
53. (Saint-Roch, Studio Altération) La densité et les volumétries sont bien pensées, même si elle divise beaucoup les opinions, le projet va dans le sens d'un quartier habité et animé. C'est positif.
54. Mémoire 1 de Guy Dionne de Saint-Roch.

55. (îlot des Tanneurs) Bonjour! quelques points:
- Ajouter des trottoirs protégés
 - S'assurer que les constructions qui dépassent le PPU doivent être très ponctuelle pour ne pas perdre de vue la gradation des hauteurs avec le coteau Ste-Genevieve qui augmente naturellement en suivant le dénivelé du terrain naturel
 - Prévoir des logements de qualités qui permette le chauffage et le refroidissement passif (des logements traversants par exemple)
 - La venue de nombreux résidents dans le quartier viendra aider naturellement les commerces en ajoutant des consommateurs locaux.
 - L'hôtel et l'épicerie à grand volume avec stationnement pour les clients est farfelus, ce type d'épicerie il y en a partout autour du centre et les gens qui habitent hors du centre ne viendront pas faire leur épicerie ici.
 - La végétation sur De Saint-Vallier Est c'est important d'avoir une continuité de la végétation.
 - L'aménagement de la poursuite de la rue Narcisse-Belleau doit permettre un déplacement fluide sans nécessiter de prendre un ascenseur pour un niveau et rendre les résidents esclaves des heures d'ouverture et des bris de service. Les solutions les plus simples, comme une poursuite de l'inclinaison naturelle du terrain est un plus.
 - Le parc sur la rue Caron est une belle initiative, mais il faudrait travailler à dissimuler les façades aveugles du stationnement du Guttenberg.
 - Le parallèle entre les nouveaux logements sur la rue De Ste-Hélène et les niveaux de stationnement du Guttenberg.
 - La densité ne peut être réduite qu'à votre site, il y en a beaucoup d'autres dents creuses ou stationnement à ciel ouvert qui attendent d'être construits et/ou la densité peut être dissipée. La densité ne veut pas dire non plus d'ajouter des étages. La morphologie et les typologies de logement doivent être plus variées. Le concept est encore trop homogène.
 - Il faut également mettre en valeur la Tour de l'édifice de la Dominion Corset qui vient s'estomper ou tombe à l'ombre de cet élément signal et distinctif du quartier, voire du secteur.
 - L'idée d'intégrer des artéfacts est une bonne idée, mais des clins d'oeil ou des signalements architecturaux ou paysagers qui rappelleront la nature et des usages passés seraient plus significatifs et visibles pour la communauté et la mémoire urbaines. Des artéfacts dans 3 Édifices privés sont bien agréables pour les futurs locataires, mais les voisins n'en profiteront pas.
 - Prioriser toute décision tournée à l'échelle humaine en priorité.
56. (Vieux-Québec) Je suis globalement favorable au projet présenté. Toutefois, j'ai de très grandes préoccupations concernant le nombre excessif de cases de stationnement. On veut offrir un ratio d'environ 1 case pour chacun des 320 logements prévus. C'est un ratio digne de la périphérie de Québec et ça ne fait aucun sens au centre-ville. Les ratios ont récemment été

abolis dans les secteurs bien desservis par le transport collectif et ce site est probablement l'un des plus accessibles en transport collectif et la majorité des services peuvent être rejoints à pied ou à vélo. Ce type de développement axé sur la voiture individuelle va encourager tous les futurs résidents à utiliser leur voiture au maximum, pour la majorité de leurs déplacements, causant à la fois de la circulation excessive dans les quartiers, trafic, pollution de l'air, risques pour la sécurité des plus vulnérables. On vient aussi diminuer les chances que les futurs résidents fassent de l'achat local sur Saint-Joseph/Saint-Jean/Cartier, si prendre la voiture vers les Walmart et Costco est encouragée directement par le projet axé sur la voiture. Un des arguments justifiant les 20 étages était la rentabilité, je suis d'avis qu'un moyen de réduire les coûts du projet serait de diminuer le nombre d'étage de stationnement souterrain. Pour l'hôtel et l'épicerie je comprends tout à fait, mais couper de manière significative le nombre de cases "résidents" augmenterait grandement l'intérêt du projet. De plus, l'impact de tant d'étages sous terrain pour les voitures, en Basse-Ville et possiblement près ou dans la nappe phréatique, ne vient-il pas causer un risque de devoir pomper en continu de l'eau propre des réseaux d'égouts et ainsi surcharger les usines de traitement et augmentant les risques de débordement d'eau usée, entraînant ainsi des coûts substantiels pour la ville? Est-ce que ces coûts sont estimés et pris en compte? Vraiment, il y a là quelque chose à retravailler et je ne vois pas comment le promoteur pourrait être défavorable à réduire ses coûts et l'intérêt de son projet pour le quartier en diminuant le nombre de cases. Je salue toutefois l'apparition d'un projet sur ce site et souhaite sa réalisation.

57. (Saint-Sauveur) Excellent projet qui a été réfléchi en partenariat avec les acteurs du milieu et qui permettra de dynamiser le secteur. Les gabarits des bâtiments sont appropriés pour permettre de densifier stratégiquement le secteur. La présence d'usage commerciaux, résidentiels et touristiques apportera une mixité intéressante à la dynamique du quartier. Il est grand temps de développer cet îlot de chaleur et ce projet serait un apport positif au quartier.
58. (îlot des Tanneurs) Serait-il possible d'intégrer l'arrêt d'autobus situé au coin Dorchester et de St-Hélène à l'édifice de 20 étages, au r-de-c. Cela réglerait le problème de circulation que cause cet arrêt à cet endroit, accès à de St-Hélène par Dorchester, qui sera exacerbé avec l'aménagement prévu sur cette rue. De plus les modifications apportées au sens de la circulation sur Caron compliquent l'accès à St-Vallier.
59. (îlot des Tanneurs) Il va de soi que ce site doit être développé. Son usage actuel, bien que pratique, est aberrant.
 - Apporter des solutions à la crise du logement est important, mais la manière dont on fait évoluer le tissu urbain l'est tout autant.
 - Gabarit disproportionné.
 - Malgré les parcs, les logements sociaux, l'ascenseur gratuit, les commerces, le salon à vélo et toutes les autres bonnes idées mise de l'avant par Trudel, le problème reste le même: c'est trop gros et trop haut. Ça brise la lisibilité du relief de la ville et de la trame urbaine, d'en bas comme d'en haut. Même seulement avec la maquette on est à même de le constater.

- Îlot de chaleur.
 - Le stationnement actuel est effectivement un îlot de chaleur, un îlot en deux dimensions. Mais un bâtiment est aussi un îlot de chaleur, ou plutôt un bloc de chaleur en trois dimensions. Les murs, en maçonnerie de surcroît, constituent de grands accumulateurs thermiques. Le verdissement des façades peut réduire un peu l'emmagasinement de chaleur le jour, mais pas à la hauteur des bâtiments projetés. De plus, il faut aussi prendre en compte l'inévitable besoin de climatisation des espaces intérieurs, chauffés par le soleil. Même avec des toits végétalisés et/ou blancs qui réduisent partiellement la captation de chaleur, il y a une très forte probabilité d'amplification de l'accumulation thermique dans le quartier avec le projet actuel. C'est déjà un sérieux problème, cet aspect n'est pas du tout à prendre à la légère. Il n'est d'ailleurs toujours pas pris en compte de manière efficace dans la conception des bâtiments récents. C'est une lacune majeure non seulement du projet de Trudel, mais aussi de tous les immeubles construits dans le quartier au cours de dernières années,
 - Il est louable qu'une entreprise privée ait entrepris une consultation comme Trudel l'a fait. C'est tout à leur honneur. Mais ça ne leur donne pas, malgré toute la bonne volonté qu'ils semblent y mettre, la légitimité de réaliser un projet disproportionné.
 - Si un gabarit de cette ampleur est la seule façon pour Trudel de boucler son montage financier, une question se pose: Est-ce que Trudel est le bon promoteur/organisme pour développer ce site ?
 - Le développement immobilier fait par le privé qui doit, par essence, réaliser un profit, est selon moi à revoir. Le projet proposé par Trudel en est un exemple patent, sans parler du retrait de Kevlar. La taille que doit prendre les immeubles pour qu'un promoteur privé y trouve son compte est devenu trop grande, du moins pour cet endroit précis.
 - Je réitère que ce lot stratégique doit impérativement être développé et devenir un milieu de vie. Je crains cependant que ça ne se produise pas de sitôt, car les intérêts et impératifs d'un promoteur privé ne semble plus, dans la situation économique actuelle, pouvoir s'arrimer avec le contexte de l'îlot Dorchester.
60. (Saint-Jean-Baptiste) 20 étages c'est beaucoup trop haut pour ce secteur. Une dizaine d'étages serait pertinente tout au plus. De plus, je m'inquiète pour les logements dites "accessibles" à tous... accessible à quel prix! De plus, c'est un quartier relativement défavoriser et ce projet contribuerait à la gentrification de celui-ci. Apporter plus de touristes directement dans ce quartier en ferait un deuxième "Vieux-Québec" avec la hausse des prix des magasins autour. Bref, je suis contre. Ça prend un projet qui contribue au quartier non pas en le gentrifiant, mais en y apportant un côté plus humain à nature sociale. Toutefois, l'idée d'ajout d'une épicerie est bien.
61. (Saint-Jean-Baptiste) Le projet devrait respecter une hauteur maximale de 10 étages. De plus, le quartier est très bien desservi en transports en communs. Il y a trop de stationnements. Ce serait intéressant si le site reste perméable avec le plus d'arbres possibles
62. (Saint-Roch) Très bonne intégration dans l'espace qui va nettement améliorer les lieux. Mon commentaire concerne les éventuels commerces. Il nous manque une quincaillerie de quartier,

comme il y en avait un quasi en face du projet, sur De Saint-Vallier Est au coin de Horatio-Nelson. Autre suggestion: des halles (à l'exemple du Petit quartier) mais je comprends que ce soit plus difficile commercialement.

63. (Saint-Jean-Baptiste) ' - Comme il a été dit lors de la consultation, les images fournies par Trudel ne permettent pas de comprendre l'impact qu'aura la tour de 20 étages non seulement depuis les rues adjacentes mais également depuis le quartier st jean baptiste. Il est très important que des visuels soient réalisés, permettant aux citoyens de comprendre et prendre conscience de la masse que représente une telle tour. En effet, comme certains l'ont rappelé la tour est placée au ras des rues, sans espace de dégagement autour, et au ras de la falaise. Une tour d'une telle hauteur, avec un tel emplacement, va créer un effet l'écrasement et d'étouffement.
- Par ailleurs la vue va être obstruée tant en basse qu'en haute ville et l'on peut affirmer sans trop se tromper qu'une telle construction va être une véritable verrue architecturale qui va défigurer le quartier.
 - Son impact visuel sera le même que la tour Delta par exemple, dont tout le monde s'accorde à déplorer la construction.
 - D'autre part une telle tour va générer des couloirs de vent, contribuant de ce fait à rendre le lieu hostile. Il sera désagréable d'y circuler...
 - Par ailleurs ce projet, encore trop bétonnée, va contribuer à créer des îlots de chaleurs. Et aussi créer de véritables nuisances sonores, tant en basse qu'en haute ville.
 - Un dernier point qui à mon sens est important : à ma connaissance il n'y a pas de parcs avec des sites de jeux pour enfants de prévu. Alors, c'est primordial il me semble. D'autant plus que le quartier st Roch est particulièrement pauvre en Aires de jeux, il faut aller loin pour en trouver une. Avoir un VRAI parc, et non une minuscule placette dont les rares bancs vont vite être pris d'assaut par les itinérants, ferait en sorte que les habitants de st Roch ET de st jean baptiste investiraient le lieu. Le centre-ville de Québec manque cruellement de petits parcs et squares et d'autres de jeux diversifiés pour les enfants.
 - Enfin piétonner la portion de rue De St-Vallier Est permettrait de créer une véritable place publique, dont les bars et restaurants auraient de vraies, grandes terrasses donnant sur un parc.
 - J'espère enfin qu'il va y avoir une vraie décision publique de prise quant à la construction de cette tour. Projet comparable pour moi à l'absurdité architecturale qu'a été le projet de construction de méga tour de Ste Foix.
 - En vous remerciant pour l'attention et la considération que vous porterez à notre opinion.
64. (occupant du Gutenberg) Très beau projet, offrant une mixité parfaite pour le quartier. Je réside au Gutenberg, avec vue sur la rue De Ste-Hélène, donc je suis DIRECTEMENT impacté par ce projet (bien plus que bien des gens qui vous transmettrons des commentaires). Nous avons des craintes pour le développement de cet immense terrain, qui est présentement une verrue dans la ville. Mais le projet de Trudel est magnifique et inspirant! St-Roch a besoin de beaux projets comme celui-là. En consultant différents partis, ils ont pensé à tous. Il y a de la verdure, des trottoirs dégagés, des percées, du logement (dieu sait que nous en avons

besoin à Québec), une offre commerciale, un hôtel (qui va réduire l'attrait des AirBnB qui est vraiment une nuisance dans le quartier en le dévitalisant (vous devriez vous occuper de ça au lieu d'embêter des promoteurs avec de beaux projets), une offre pour la mobilité (stationnement, vélo, Communauto, tramway, ...), un parc...aucune ville ne dirait non à un tel projet!!! Je réside dans St-Roch depuis 2008, et notre quartier souffre depuis la pandémie. Il y a l'itinérance oui, mais surtout le manque de soins apportés par la ville (plante bande mal entretenues, pas de fleurs, trottoirs tout défaits, ...nous endurons des choses que Montcalm n'endurerait jamais! On a besoin de beaux projets pour l'embellir et le rendre attractif! On a besoin de résidents (et oui qui ont des sous...il en faut pour faire vivre les commerces). St-Roch est un quartier mixte, il doit y avoir une balance entre les projets communautaires et autres. Il s'est bâti énormément de communautaires (PECH 1, PECH 2, celui sur le site d'Hydro, l'Auberivière, ...), il faut autre chose aussi. C'est un magnifique projet, est-ce qu'on peut en être fier et inspiré au lieu de tout dénigré tout le temps. Merci!

65. (occupant du Gutenberg) Zone : 12073Mb Nous apprécions la qualité de l'approche du promoteur du projet de l'îlot Sainte-Hélène. Mais nous voulons revoir la hauteur permis en face du Gutenberg côté sud qui donne sur la rue De Sainte-Hélène car près de 20 résidences approximativement (40 personnes) qui seront touché par ce projet Tous nous avons acheté cet appartement en voyant la montagne (mur naturelle) a gros frais et nous ne voulons pas perdre cette aspect de notre investissement. Serait-il préférable d'autorisé seulement 3-4 étages dans la bâtisse #1 et #2 qui fait face au Gutenberg côté sud. Et n'oubliez pas que nous avons acquis ces appartements depuis 2006 et que nous jouissons d'une vue imprenable sur le mur naturel.
66. (Les Vélos Roy-O) Je suis plutôt en faveur de la modification au zonage demandée. Il m'apparaît normal en 2024 d'avoir des immeubles d'une vingtaine d'étages dans le quartier Saint-Roch qui en compte déjà quelques-uns de hauteur similaire.

Je ne crois pas que les percées visuelles ou le privilège de la vue sur les montagnes de quelques citoyen résidant au sud du projet devraient être un critère déterminant dans l'acceptation ou non du projet.

- Quelques améliorations pourraient venir compléter le projet :
- Un réaménagement de l'intersection Ste-Hélène et Dorchester pour faciliter et raccourcir la traverse des piétons
- Prévoir des stationnements pour vélos sécuritaires pour les clients de l'épicerie incluant quelques espaces plus spacieux pour les vélos cargos
- Intégrer une station de vélo partage àVélo à l'intérieur du complexe
- Réduire davantage le nombre de stationnement pour automobiles
- Pendant ou à la suite de travaux, prévoir réaménager les rues De Ste-Hélène et De St-Vallier Est en rue partagée pour s'assurer de chemins sécuritaires pour tous les modes de transport puisque ce n'est pas le cas avec la configuration actuelle conçue pour le transit automobile.

- Finalement, je crois que la proportion de logements sociaux requise devrait être augmentée à au moins 20 % de la superficie totale du projet quitte à permettre un volume total plus grand pour le projet. Je suis conscient que le financement de ce genre de projet peut être long et complexe, mais la construction de tous ces immeubles prendra plusieurs années ce qui laisse le temps de conclure les démarches avec les différentes parties prenantes.
67. (îlot des Tanneurs) Je soutiens avec enthousiasme ce projet des Trudel pour le quartier Saint-Roch de Québec. La transformation de cet îlot de chaleur en un développement mixte répond parfaitement aux besoins actuels du secteur, notamment en matière de logement. L'accent mis sur le verdissement témoigne d'une vision urbanistique moderne que la Ville devrait continuer d'encourager à travers ses politiques de plantation. L'intégration d'une épicerie à grand volume est particulièrement pertinente. En tant que résidente, je dois actuellement me rendre jusqu'à Fleur de Lys pour accéder au Maxi et à la Fruiterie 440. Saint-Roch manque cruellement d'options alimentaires abordables et de grande surface, un besoin que ce projet viendra combler. Je suis particulièrement impressionnée par plusieurs aspects novateurs du projet : le service d'auto-partage réservé aux résidents, qui encourage la mobilité durable; la Place des Tanneurs, dont les modélisations 3D révèlent un aménagement remarquable qui respecte le chemin de désir existant ; l'hommage prévu à Madame Martin à travers une œuvre d'art significative ; et l'intégration d'un espace artistique de 3000 pieds carrés qui enrichira la vie culturelle du quartier. Concernant le changement de zonage pour l'ajout de commerces au rez-de-chaussée sur De Saint-Vallier Est, cette décision est tout à fait judicieuse. La concentration des activités commerciales sur De Saint-Vallier Est, plutôt que sur De Sainte-Hélène, renforcera naturellement la vocation commerciale de cette artère qui possède un potentiel remarquable. Cette rue attire déjà de nombreux touristes grâce à ses établissements prisés comme le Maëlstrom, le Scanner, la Cuisine et les Salons d'Edgar. Le remplacement de l'actuel stationnement, poussiéreux et peu attrayant, contribuera significativement à l'embellissement du secteur. Quant aux hauteurs proposées, la gradation me semble bien pensée et j'apprécie particulièrement l'utilisation de la surhauteur ainsi que le choix de matériaux qui se fondent harmonieusement dans le ciel. Je tiens à saluer l'initiative des Trudel qui investissent dans la revitalisation de zones urbaines négligées. Leur vision audacieuse laisse présager une transformation positive de notre ville dans les dix prochaines années. J'attends cette évolution avec impatience.
68. (îlot des Tanneurs) Super beau projet! Enfin on ne verra plus ce stationnement laid
69. (Montcalm) Le projet doit absolument se réaliser. Le travail préparatoire de l'entrepreneur est colossal. Sinon, ce sera un grand stationnement très rentable. J'ai écouté attentivement la séance d'information.
70. (îlot des Tanneurs) Prévoir beaucoup d'espaces verts qui manquent cruellement au quartier
71. (Saint-Roch) Je suis citoyen du quartier depuis une dizaine d'année. Il est temps que ce secteur fasse l'objet d'un développement. Le projet tel que présenté répond à plusieurs enjeux

importants pour le voisinage et il est important qu'il puisse se réaliser rapidement. Il est important de consulter la population, mais les commentaires et préoccupations exprimées par certaines organisations ne reflètent pas nécessairement ce que les citoyens habitant le quartier souhaitent. Il s'agit dans l'ensemble d'un projet bénéfique pour le voisinage prévoyant une épicerie, des nouveaux logements, des parcs, un hôtel qui permet de réduire la pression sur le reste du parc immobilier et surtout la guérison tant attendue de ce qui fut pendant les dernières décennies une immonde plaie dans le tissu urbain du centre-ville de Québec. Cessons de mettre des embûches inutiles dans le parcours des entreprises qui sont prêtes à investir pour améliorer la qualité de vie dans notre quartier. Merci!

72. (îlot des Tanneurs) Ce complexe devrait inclure des espaces verts
73. (INRS Institut national de la recherche scientifique) Le projet de bâtiment est intéressant mais la hauteur de 20 étages risque de masquer le peu de lumière naturelle que nous avons à nos différents étages à l'Institut national de la recherche scientifique (INRS). De plus, notre terrasse extérieure au 3^e étage aurait directement un vis-à-vis avec les logements. Il m'apparaît judicieux de revoir le nombre d'étages du côté donnant sur l'INRS (façade donnant sur la rue Dorchester).
74. (Saint-Sauveur) Il serait intéressant d'y trouver un musée où un centre d'interprétation historique sur l'îlot des Tanneurs et sur la Dominion Corset. Je suis concerné par les vents quand on met des immeubles en hauteur j'espère que nous pourrions nous y promener à pied sans avoir à subir des grandes aspirations. Souvent les parcs deviennent des parcs à chiottes et l'odeur devient désagréable et le parc inutilisable. Je trouve qu'il n'y a pas assez d'arbres et d'espaces verts. Ces nouveaux habitants vont créer de la congestion sur De Saint-Vallier Est et sur Christophe Colomb est. Il faudrait penser à des aménagements sécuritaires pour les piétons et les cyclistes. Des aménagements pour atténuer la vitesse des voitures aussi. Il faudra sans doute changer les lumières au coin De Saint-Vallier Est et Dorchester. Je convertirais la rue De Sainte-Hélène en rue conviviale.
75. (Saint-Roch) Le projet de requalification de l'îlot Dorchester est important pour la vitalité du quartier Saint-Roch. Il attirera de nouveaux résidents et contribuera à la richesse commerciale du quartier.
76. (Saint-Roch) À mon humble avis, la perspective attrayante du projet Trudel vaut bien de devoir faire fi de certains principes - Il m'apparaît non envisageable de subir encore longtemps cette affligeante verrue grise qu'est le stationnement Îlot Dorchester.
77. (Saint-Jean-Baptiste) À quoi servent les règlements votés pour protéger les citoyens, le visage de notre belle ville et l'environnement et légiférer en cas d'abus de promoteurs gourmands alors qu'il est possible de déroger du règlement sans aucune voix unanimes? Les règlements de la ville sont-ils malléables à ce point de bafouer la volonté de ses citoyens ? Ça devrait être tout simplement illégal. Le visage de Québec s'est enlaidi depuis mon arrivée, il y a 7 ans. Et

nous avons perdu trop de notre patrimoine. Arrêtez de construire des horreurs qui minent la vie de quartier sous tous ces angles!

78. (Saint-Jean-Baptiste) Comme plusieurs citoyens, je considère que 20 étages est beaucoup trop haut pour le secteur. Je comprends que deux autres immeubles ont des tailles similaires en basse-ville, mais celui-ci se trouve sur le flanc menant vers la haute ville. Le bâtiment aura un impact visuel tant de la haute ville (par exemple, pour les nombreux piétons et cyclistes utilisant la rue Sutherland et la côte Badelard et tous les résidents ayant une vue sur la basse-ville), mais aussi pour la basse ville, alors qu'on perdra la vue de cette côte menant vers la Haute-Ville, si particulière à la ville de Québec. L'entreprise mentionne que le projet sera rentable seulement en édifiant une tour de 20 étages. Comment est-ce que tous les autres projets récents dans le quartier ont-ils été réalisés? Est-ce que d'autres éléments pourraient être retirés, rendant le projet rentable? Avoir 550 places de stationnement souterrain doit prendre une bonne part des dépenses du projet par exemple. Si rien ne peut être fait pour que le projet soit rentable, sans respecter le PPU, la question qui se pose est la suivante: est-ce que l'entreprise a payé son terrain trop cher considérant la réglementation en place? A-t-elle spéculé sur sa capacité à faire plier la ville sur sa propre réglementation?
79. (Saint-Jean-Baptiste) Je suis favorable au projet en tant que tel car il est nécessaire de construire plus de logements dans notre ville. Je suis toutefois principalement préoccupée par la hauteur de la partie la plus haute de l'édifice, qui ne respecte pas les règles du PPU. Ces règles ont été réfléchies et convenues collectivement pour de bonnes raisons et doivent être respectées. La construction bloquera la vue à de nombreux citoyens en haute-ville au profit de touristes, ce qui me semble inacceptable, brisera la continuité du paysage, générera un bruit dérangeant pour les citoyens des alentours et amplifiera les corridors de vent. La tour qui a poussé près de la bibliothèque Gabrielle-Roy illustre pourtant très bien les impacts négatifs d'une construction de cette hauteur où les règles du PPU n'ont pas été respectées! Quel genre de centre-ville voulons-nous? Une zone où pousseront un à un des gratte-ciels ou un milieu de vie convivial et à taille humaine? Il est essentiel de respecter les règles relatives à la hauteur, et cela devrait se faire au profit de la partie hôtel du projet, qui n'est pas une priorité pour le quartier et notre communauté. Par ailleurs, si je trouve pertinent de construire de nouveaux logements pour faire face à la crise du logement, je me demande à qui ces nouveaux appartements seront accessibles sur le plan financier? Les appartements luxueux ne manquent pas, ce qu'il manque, ce sont des logements sociaux! Faute d'un meilleur équilibre dans le type d'appartements prévus dans la construction, ce sont non seulement les plus fortunés qui bénéficieront de cette construction, mais cela entraînera une hausse du coût des logements dans le centre-ville et viendra de ce fait contribuer à ACCROÎTRE la crise du logement dans St-Roch et les environs. Je pense qu'il serait plus qu'intéressant qu'une partie du terrain soit rendue disponible pour une coopérative d'habitation. Aussi, le projet manque cruellement d'espaces vers par rapport à la superficie totale du terrain. Cela serait à améliorer. Finalement, j'aimerais bien que la population des quartiers centraux soit informée de la raison pour laquelle la consultation écrite ne dure qu'une semaine. Cela ne me semble pas habituel et pourrait donner l'impression que la Ville favorise le promoteur, voire que l'entente est déjà conclue et que l'exercice de consultation ne soit mené que pour la forme.

80. (îlot des Tanneurs) Rue De St Vallier Est entre Caron et Dorchester. SVP Ne faites aucun compromis pour un trottoir plus large et une allée d'arbres le long de cette artère. Des étages inférieurs en brique rouge également pour un rappel historique du cadre bâti du quartier des Tanneurs. Exigez de la qualité. Sans faire compétition à la rue St Joseph au niveau commercial, la rue De Saint-Vallier Est pourrait devenir une attraction de pas son charme, ses petites boutiques, petites terrasses, galeries d'art etc. Une seconde petite rue Champlain. Soyez exigeants, nous bâtissons pour l'avenir. Quant aux promoteurs, leur écoute est très appréciée. Merci
81. (Saint-Jean-Baptiste) Mon bureau est tout près de l'îlot, donc je me promène souvent dans le quartier à pied. Comme ailleurs dans la ville, j'aime pouvoir voir et « ressentir » le ciel; ça m'apporte un sentiment d'espace. Québec n'est pas New York, ni même le centre-ville de Montréal, et je trouve qu'une hauteur de 20 étages dénature la ville et altère le « *sense of place* ». J'ai lu une étude – que je peine à retrouver – qui recommandait des hauteurs maximales de quatre étages pour préserver l'humanité des quartiers. Cette limite permet aux résidents de rester connectés à la vie de rue et de ressentir la communauté, tout en gardant une échelle humaine. Je m'inquiète aussi pour la circulation lorsque le stationnement passera de 300 à 500 places. Les rues autour sont plutôt étroites, et je crains que ça ne provoque des bouchons et, surtout, de l'impatience chez les automobilistes
82. (Saint-Jean-Baptiste) Bonjour, je suis tout à fait en faveur d'utiliser cet îlot, central, de façon à verdir et construire pour densifier. Toutefois, il me semble déraisonnable que la tour soit haute de 20 étages. Il m'apparaît que le respect de la limite du zonage à cet effet serait tout à fait adéquat et ne porterait pas atteinte au paysage de la ville. Merci!
83. (Saint-Roch) La présentation tenue mercredi soir dernier dans l'édifice de la CSN m'a particulièrement enchanté. Le projet tel que proposé a été bien peaufiné et sa réalisation permettra un ajout positif au quartier. Il y aura toujours des mécontents (j'ai pu le réaliser à la période de question post-présentation) mais convenons que dans l'ensemble le promoteur a tenu compte de bien des préoccupations des résidents du quartier. Ce qui m'a fait particulièrement sourire c'est la critique concernant les espaces verts (au sol et sur les toits des bâtiments projetés) car depuis près d'un demi-siècle ce vaste espace asphalté urbain a largement contribué à l'élévation des températures en jouant parfaitement le rôle d'îlot de chaleur; même si le projet ne permettait que la création d'une petite couverture végétale, ce serait déjà une belle amélioration... pourquoi ne pas en tenir compte et demander la perfection? Félicitation pour cette heureuse initiative et que les urbanistes de la ville de Québec considèrent votre projet comme il se doit! Merci!
84. (îlot des Tanneurs) Pourquoi le PPU existant devrait-il être modifié pour répondre aux exigences du promoteur? Vous n'êtes pas contre le fait que la ville ne modifie pas son PPU?
85. (Saint-Roch) Le projet ne semble pas respecter pas le PPU, pourquoi on paye pour un PPU si c'est pour le contourner aussitôt qu'un promoteur se met les mains sur un projet ? - C'est quand même joli comme construction - On voit "un peu" d'amélioration par rapport aux premier

projets présentés. On dirait qu'on nous a présenté quelque chose d'inacceptable en partant pour faire paraître qu'on s'est forcé à améliorer le projet, sauf que le résultat final est à peine passable. - Les espaces verts sont microscopiques comparé à la grandeur du projet. - La verdure exagérée qui déborde de partout telle qu'on la voit dans le projet (grimpants etc.), ça sent le greenwashing à plein nez comme la tour Fresk et le William. On aura quoi à la fin. Comment les lois de la ville peuvent assurer que les promoteurs ne livrent pas que le construit, mais aussi la verdure ??? - 20 étages c'est beaucoup trop comparé à ce qui est construit tout autour. On a déjà beaucoup d'ombre. - 500 places de stationnement c'est beaucoup trop quand on sait qu'on doit réduire la dépendance à la voiture. Il est inacceptable qu'on construise des stationnements sous les espaces verts. Cela limitera la grandeur des arbres qu'on pourra planter. Cela limitera aussi la perméabilité des sols. Dossier qu'on entend parler depuis tellement longtemps mais pour lequel il y a peu d'évolution. - A la tour Fresk, on nous a promis plein de verdure, et à cause du stationnement, on nous dit maintenant qu'on ne peut pas planter d'arbre à cause du stationnement en dessous, pas seulement dans le square, mais aussi sur les trottoirs. SVP ne pas refaire cette erreur. - L'ajout de verdure partout, plantes grimpantes et etc., cache le fait qu'il manque misérablement de verdure quand on considère que les arbres. On sait qu'il y a un manque de canopée. La configuration proposée avec les fosses à arbres par-dessus les espaces de stationnement fera en sorte que de petits arbres sans trop de racines devront être plantés. À la fin nous n'aurions plus de canopée par-dessus la rue pour empêcher l'asphalte d'accumuler de la chaleur - On remarque qu'il n'y a pas vraiment d'arbres sur Dorchester, on va finir avec un corridor de vent comme sur Couronne suite à la destruction de la bibliothèque et de la construction de Fresk. 175 chambres d'hôtel. On semble oublier que pour que l'objectif de la ville d'augmenter la canopée fasse du sens, il ne faut pas que planter dans les parcs, mais dans les rues où la chaleur s'accumule. - Avec la construction de l'hôtel, on pense réduire l'offre Airbnb je ne vois rien à ce sujet dans le projet? Est-ce que la ville apprend des erreurs du passé et tente d'évoluer ou elle laisse les promoteurs faire ce qu'ils veulent pour arriver à leur fin à tout prix ? Qui dicte ce qui est rentable ou pas ? Bref c'est qui le boss de la ville, la mairie ou les promoteurs comme Trudel and friends? Faudrait aligner les projets du centre-ville avec les objectifs de la ville un jour !
Merci !

86. (Saint-Jean-Baptiste) Il serait important d'offrir des logements à prix modique, c'est ce qui répondrait le mieux aux besoins de la population dans ce secteur de la ville. Aussi, c'est très désolant de constater que ce projet coupera la vue panoramique à des centaines de résidents du quartier Saint-Jean-Baptiste. Il serait donc essentiel de respecter les règles d'urbanisme qui ont d'ailleurs déjà été modifiées à la suite de la construction de l'édifice près de la Bibliothèque Gabrielle-Roy. Je soutiens tous les arguments présentés dans le mémoire rédigé par l'organisme l'Engrenage, leur position est démocratique et en faveur du mieux-être des résidents du quartier St-Roch.
87. (Saint-Roch) Il existe un PPU, il est inadmissible que le PPU ne soit pas respecté. L'ensemble du projet est intéressant, sauf la tour de 20 étages qui n'a rien à faire dans ce secteur. L'ensemble du projet doit absolument respecter les limites permises par le PPU, sinon il y a

une perte totale de confiance de la population envers la volonté de la ville de respecter les règles d'aménagement urbain.

88. (Saint-Jean-Baptiste) Je suis pour un réaménagement de la rue Dorchester mais je m'oppose à un projet de 20 étages. L'impact sur les quartiers St Roch et St Jean Baptiste au niveau du soleil et de la lumière est trop important.
89. (Saint-Jean-Baptiste) Bonjour, Je vous écris en tant que résident du quartier Saint-Jean-Baptiste et propriétaire d'un atelier aux Ateliers du Roulement à Billes, voisin de l'îlot Dorchester. J'ai assisté à trois réunions concernant le projet de Trudel. Je trouve le projet intéressant dans son ensemble, à l'exception d'un élément majeur, la tour de 20 étages. Le boulevard Dorchester a déjà été élargi en vue du réaménagement pour l'implantation du tramway dans le secteur. Cet élargissement s'est fait au détriment des piétons et des arbres sur le boulevard. Le projet actuel, en incluant un supermarché, un hôtel et 550 places de stationnement, viendrait augmenter la circulation automobile dans un secteur déjà chargé. Rappelons qu'il y a trois feux de circulation entre Charest et Saint-Vallier. Il faut aussi s'imaginer l'effet d'écrasement d'une tour de 20 étages en bordure de la rue. Le PPU, adopté en 2017, limitait la hauteur de construction à une dizaine d'étages ce qui est déjà très haut en comparaison des édifices adjacents. Malgré les prétentions du promoteur, je ne crois pas qu'une tour de 20 étages soit nécessaire au développement de ce terrain. Lorsqu'il en a fait l'acquisition, le groupe Trudel connaissait le PPU en vigueur et il doit maintenant s'y conformer. Nous ne devons pas répéter les erreurs comme celle de la tour Saint-Jean qui ne respecte pas le caractère du quartier. Je crois qu'il faut développer cet espace comme un prolongement du secteur résidentiel entre Arago et Saint-Vallier, plutôt que de créer une zone commerciale et hôtelière à l'image du coin de la Couronne et Saint-Joseph. Je m'attends donc à ce que la Ville de Québec fasse respecter les règles de développement qui ont été négociées avec les résidents du secteur il y a à peine 7 ans. Si le groupe Trudel n'est pas capable de développer cet espace en accord avec le règlement actuel, ils ne sont pas les bons promoteurs pour contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des résidents de Québec.
90. (Saint-Roch) Je me demande jusqu'à où l'immeuble cacherait la lumière du soleil pour les personnes vivant vers la rue du Prince-Édouard
91. (Limoilou) S'il vous plaît, Je vis dans le centre-ville, ne gâcher pas le plaisir, la vue, le bien-être qu'il nous reste au centre-ville. Les grosses tours sont horribles, gardons le caractère traditionnel et la belle vue de cette ville!!!
92. (îlot des Tanneurs) Bonjour, Je suis résident de Saint-Roch et voisin du stationnement Dorchester depuis dix ans. Ma conjointe et moi avons choisi de vivre en basse-ville pour profiter de sa densité et de son caractère urbain, où presque tout est accessible à pied. Nous apprécions également de n'avoir qu'une seule voiture. Nous avons investi à deux reprises dans le secteur de l'îlot des Tanneurs, et nous vivons actuellement dans une maison neuve sur Arago Est. Je souhaite exprimer mon soutien pour ce magnifique projet, qui enrichira le cœur de notre quartier. J'ai discuté avec plusieurs de mes voisins, qui eux aussi sont

favorables au projet, mais qui n'étaient pas présents à la rencontre, tout comme moi. Comme plusieurs de mes voisins, je n'ai pas pu assister à la rencontre du mercredi 23 octobre. Toutefois, d'après le résumé et les commentaires, il semblerait qu'il y ait une certaine réticence quant à la hauteur de l'immeuble prévu sur la rue Dorchester, exprimée majoritairement par des résidents de la haute-ville, notamment du quartier Saint-Jean-Baptiste. Selon eux, cela irait à l'encontre du PPU adopté en 2017. Mes voisins et moi pensons qu'une telle objection est égoïste et vise surtout à protéger la vue de quelques résidents, légèrement affectée par l'ajout de cet immeuble. Il s'agit d'un projet de 20 étages, à l'instar de la tour FRESK, et non de 40. Ce secteur doit absolument être densifié, et ce projet représente un exemple parfait de densification. Si l'on ne peut pas modifier le PPU pour permettre un immeuble de 20 étages au centre-ville de Québec, alors où pourrions-nous le faire ? Le choix du promoteur de placer l'immeuble le long de la rue Dorchester s'intègre parfaitement à la trame urbaine, tandis que le reste du projet, dont la hauteur décroît de l'est vers l'ouest, est très harmonieux. Saint-Roch, ce quartier adjacent au Vieux-Québec et à la haute-ville, mérite qu'on lui accorde l'attention qu'il mérite. Je rêve de voir ce secteur animé par des gens de toutes les classes sociales, prenant le tramway pour se rendre au travail ou faire leurs courses. Actuellement, Saint-Roch accueille déjà des établissements comme L'Auberivière, le centre d'injection supervisée, et bientôt le PECH, en plus de plusieurs logements sociaux. Il est temps de favoriser la mixité sociale avec des logements et un hôtel afin de revitaliser ce magnifique quartier, qui demeure toujours un peu précaire. Ce projet aidera grandement nos commerces de proximités qui font face à de nombreux défis dans les temps qui court. En somme, pensons d'abord à la vitalité collective de ce quartier et non aux quelques résidents qui perdront une « vue » sur les Laurentides.

93. (foliculture.org) Y a-t-il des mesures pour éviter la gentrification qui risquerait d'augmenter les loyers et de forcer le départ de résidents à faibles revenus ? Comment le projet va-t-il s'assurer que la sécurité soit augmentée sans pour autant discriminer ou exclure les personnes vulnérables de la zone ? Des logements seront-ils dédiés spécifiquement à des programmes de logement social ou de soutien pour les personnes en situation d'itinérance ? Quel pourcentage des logements sera dédié à des unités abordables pour répondre aux besoins des citoyens moins fortunés ? Et comment est défini abordable dans ce projet ? Le complexe inclura-t-il des espaces communautaires, des aires de jeux ou des zones de détente pour les résidents et le public ?
94. Les irritants
- cette masse énorme qu'on a appelé le gâteau est vraiment à proscrire. Qui trop embrasse mal étreint. On veut faire des espaces verts; accès vélo piétons oui. Pas au prix d'une laideur architecturale.,
 - On dit être passé de 8 étages / 175 chambres à 6 étages / 150 chambres.
 - Réduisons à 100 chambres, ce qui ferait un petit hôtel charmant.
 - Comme le soulignait quelqu'un si justement, pourquoi ne pas répartir l'hôtel en espace sauf en hauteur. Je n'ai pas compris les 4 blocs.
 - C'est laid et n'apporte rien d'impressionnant.

- St-Roch n'est pas Duberger.
 - Point positif, l'effort de communication
95. (Saint-Jean-Baptiste) Madame, Monsieur, En tant que citoyen soucieux de la beauté, de la qualité de vie, et de l'attrait singulier de la ville de Québec, je tiens à exprimer mes préoccupations quant au projet de construction d'une tour de 20 étages par le groupe Trudel au centre-ville. Ce projet, par son échelle et sa nature, semble en contradiction avec l'identité et les valeurs de notre ville. Québec se distingue par son architecture à taille humaine, préservant un équilibre entre urbanité et proximité avec la nature. Cette caractéristique attire tant ses résidents que ses visiteurs, et l'ajout de structures massives, telles que des tours d'habitation et d'hôtellerie, menace d'effacer cet équilibre. Construire de telles infrastructures pour loger des personnes séduites par le charme à échelle humaine de Québec serait en soi un paradoxe, dénaturant l'essence de la ville. De plus, le modèle de la tour en centre-ville soulève des enjeux écologiques importants. Loin de constituer une solution de densification durable, les grandes tours contribuent aux îlots de chaleur et créent une pression accrue sur les infrastructures routières et les transports publics. Cette approche va à l'encontre des initiatives de "villes intelligentes" que de nombreuses métropoles adoptent, privilégiant des solutions plus humaines et écologiques. Paris, par exemple, interdit désormais la construction d'immeubles de plus de 10 étages pour préserver l'identité et la qualité de vie de ses quartiers. Il est crucial de rappeler que ce projet ne répond pas aux attentes des citoyens ni aux orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2017. Ce document, fruit de consultations et de réflexions collectives, vise à encadrer un développement respectueux de l'identité de notre ville. L'édification d'une telle structure ne servirait que des intérêts financiers privés à court terme, sans garantir une baisse des coûts locatifs ni répondre aux besoins réels de la population, comme en témoignent les difficultés de la tour Fresk et les offres de location réduites pour attirer les locataires ou encore le taux d'occupation de 65% des chambres d'hôtel à Québec (ce sans compter les projets d'hôtellerie en construction dans les rues avoisinantes). Enfin, la création d'une tour aussi imposante près de la falaise pose un précédent inquiétant. En laissant ce projet se concrétiser, nous risquons de voir se multiplier des propositions démesurées, sans égard pour les règles en place et pour l'avis des citoyens. Je vous prie de prendre en compte ces réflexions et de considérer les conséquences irréversibles qu'un tel projet pourrait avoir sur notre patrimoine, notre qualité de vie, et l'image unique de notre ville. Nous avons l'opportunité de construire une ville respectueuse de son identité et de ses habitants, en évitant les erreurs qui ont marqué d'autres métropoles. Québec mérite des projets à taille humaine et de retenir des leçons des projets imposants qui semblaient bons en théorie mais se sont avérés catastrophiques en pratique comme l'aréna ou L'Auberivière. Dans l'espoir que la préservation de Québec et le bien-être de ses résidents priment sur des considérations à court terme, je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette lettre. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
96. (Saint-Jean-Baptiste) Je suis d'accord avec le projet îlot Dorchester avec 20 étages
97. (Saint-Sauveur) J'ai pris connaissance de la documentation soumise dans le cadre de la consultation et, bien que des améliorations aient été apportées au plan présenté, je ne peux

que m'inquiéter de certains éléments. Le premier est la hauteur importante de la section "hôtel" du projet. Le milieu bâti actuel étant relativement bas, une telle tour ne s'insère pas de façon harmonieuse. C'est bien sûr mon avis, mais je ne dois pas être la seule à avoir cette préoccupation puisque la hauteur permise à l'heure actuelle est beaucoup plus basse que ce qui est envisagé. Le deuxième élément est que je trouve inquiétant est l'argument de la rentabilité économique du projet. Cet argument est invoqué dans le projet actuel, mais il l'est aussi presque à tout coup invoqué par les promoteurs lorsqu'ils font l'achat de terrains sur lesquels ils souhaitent ensuite réaliser un projet qui nécessite une dérogation à la réglementation mise en place. En réalité, la réglementation était connue au moment de l'achat de l'îlot Dorchester et le promoteur a payé trop cher le terrain soit parce que c'était un mauvais calcul de sa part, soit parce qu'il savait qu'ultimement, il obtiendrait une dérogation. Or, ce n'est pas aux citoyens du secteur et à ceux qui fréquentent le secteur de payer pour le pari ou le mauvais calcul du promoteur.

98. (Saint-Jean-Baptiste) Je suis pour un projet logements sociaux et autres genres avec commerces et stationnement souterrain pour revivifier ce secteur. Cependant, je crois que la Ville de Québec a le devoir de respecter un gabarit de hauteur qui s'harmonise avec l'ensemble de l'environnement entourant "l'îlot Dorchester"; un hôtel de 20 étages sur cet îlot serait sans nul doute rentable pour le promoteur, mais défigurerait à jamais une perspective visuelle en laissant s'ériger un hôtel de 20 étages qui n'aurait pas de commune mesure avec son environnement. Je suis donc contre qu'on autorise un genre de gratte-ciel à cet endroit. Juste avant l'élection de l'ex-maire Jean-Paul L'allier, il y avait eu ce genre de projet en hauteur justement là où est situé en plein coeur de la ville le "Jardin Jean-Paul-L'Allier; M. L'Allier a mis fin au projet! On voulait faire comme Toronto, bâtir en hauteur, comme a aussi tenté de le faire à la tête des ponts à Sainte-Foy! Nous avons eu la chance d'avoir un maire visionnaire, et La "Commission d'urbanisme et de la conservation de Québec", qui a juridiction sur le territoire du centre-ville Saint-Roch se doit, avant d'être à la solde d'un promoteur, être avant tout un visionnaire pour la conservation d'une visibilité harmonieuse d'un projet s'intégrant bien dans le paysage de son environnement.
99. (Saint-Jean-Baptiste) J'ai assisté à la consultation publique le 23 octobre. Cette séance ne m'avait pas rassurée ni réussi à me convaincre que ce projet soit une bonne proposition pour la ville. Ce projet risque de transformer négativement la ville de Québec de changer son identité si précieuse de manière irréversible. Je vous en supplie de rejeter cette demande de changer les lois et permettre ces hauteurs! On ne peut pas mettre un prix sur les vues panoramiques qui sont maintenant pour tous et toutes. Une fois que vous permettez une telle initiative, vous invitez bien d'autres développements similaires. Soyez très prudents. Souhaitons-nous une jungle de condos comme à Montréal, où les gens vivent entassés dans de petites unités coûteuses ? Lors de la réunion, de nombreux arguments éclairés ont été avancés contre ce projet : beaucoup de préoccupations sur les modifications des lois sur la hauteur des bâtiments, (les lois actuelles ont été récemment renégociées et constituent déjà un compromis sur la hauteur des bâtiments), et les effets néfastes sur l'économie fragile de Saint-Joseph parmi bien d'autres. C'est inacceptable que les quartiers comme le Saint Jean Baptiste n'ont pas été consultés de façon transparente et véritable, quand ce projet nous

affecte profondément Nos valeurs de propriété seront affectées ainsi que nos qualités de vie. Je vis dans une toute petite maison sur de la Tourelle, mais j'ai payé très cher pour le privilège d'avoir cette vue dégagée, j'ai payé pour la vue, et ce projet va détruire cette beauté. Bien que les critiques aient été bien formulées avec respect, il est essentiel de ne pas confondre cette politesse avec une acceptation tacite de ce projet. En fin de compte, ce sont les frères Trudel qui tireront véritablement profit de ce développement. Les condos minuscules pour sardines, à 1 000 \$ par mois pour un 3 1/2, ne répondent pas aux besoins de logements abordables, et ne présentent non plus des options vraiment vivables. Les impacts sur la communauté autour, leur perte de lumière, c'est grave dans notre ville qui a de si longs hivers, spécialement en bas de la colline. Dans leurs présentations, les frères Trudel disaient que les hôtels sont remplis à 100%, ce qui est complètement faux si on vérifie les faits, ce n'est pas un argument acceptable. Nous avons besoin de logements, mais pas au détriment du caractère de notre ville. L'itinérance est un défi prioritaire, ce projet ne fait rien pour répondre à ce problème en croissance. Pour les gens qui sont dans cette situation si fragile, comment envisager vivre avec des loyers de 900 - 1000\$ par mois, et sûrement avec des frais supplémentaires de condo par-dessus. Je croise de plus en plus de personnes en situation si désespérée et vulnérables...voir photos de campements prise aujourd'hui... nous devrions faire plus pour eux que d'offrir aux 20 logements sociaux. Même si ce terrain appartient à ces frères, comme c'est un site qui affecte une grande proportion de la ville centrale, nous sommes une ville d'architectes et de créatifs, comment ne pas explorer plus de designs innovateurs pour optimiser l'espace sans compromettre les lois d'hauteurs? Par exemple, leur accorder une partie de la rue Ste Hélène ou d'autres rues et en faire une rue plus petite/ partie piétonne? Je comprends que la Ville a peur de céder la possibilité de négocier sur d'autres aspects du projet s'elle refuse de faire une exception à la hauteur, à ça je dois insister que la hauteur qu'ils désirent doit à tout prix être rejetée, même si on a moins à dire sur le reste. Coté réflexion stationnement, circulations, nous devrions penser à l'avenir proche et les projections de différents modèles de transport. Enfin, merci pour l'opportunité d'assister à cette consultation et de m'avoir lu. Je suis vraiment très inquiète à cause de ce projet.

100. (Saint-Jean-Baptiste) Bravo à la revitalisation du centre-ville... en HAUTEUR !!! Il est hautement souhaitable de débarrer les hauteurs au centre-ville. C'est insensé de raser des boisés pour construire des tours qui ne dérangent personne en périphérie mais qui n'offrent même pas l'accès à du transport en commun. C'est au centre que la densification doit se faire. Et en dépit des individualistes chialeux égocentrés.
101. (Saint-Sauveur) Tout d'abord, je salue la volonté de développement de ce terrain; ce secteur de la Ville mérite autre chose qu'un stationnement à ciel ouvert, laissé en statut quo depuis de beaucoup trop nombreuses années. Un développement de qualité en stimulera la vitalité. Je salue également la volonté du promoteur d'aller vers les citoyen.nes. Quoi qu'il en soit, j'ai plusieurs réserves et commentaires par rapport au projet dans la forme où il nous est présenté actuellement, les voici : -Le promoteur a présenté une étude d'ensoleillement ne mettant en contexte que les rues avoisinantes, et au moment des solstices, sans préciser l'heure; il serait bien de voir une étude d'ensoleillement présentant les impacts à l'échelle du quartier et à différentes heures, et aux équinoxes; car une tour de cette hauteur aura des conséquences

sur l'ensoleillement dans les rues avoisinantes, surtout lorsque le soleil est bas. (et les conséquences sur l'ensoleillement dans les locaux l'École des arts visuels seront assez désastreuses) -Il m'apparaît nécessaire qu'une étude des vents soit soumise aux citoyens; -Le stationnement souterrain de 500+ places m'inquiète beaucoup, notamment pour son impact sur la circulation, déjà dense, dans le quartier. Le promoteur justifie sa requête de dépasser les hauteurs maximales permises pour des raisons de rentabilité; il justifie ces mêmes surhauteurs par le fait que les axes majeurs de transport en commun passent, littéralement, devant la porte; et d'un autre côté il déplore qu'un stationnement souterrain est coûteux. Cette position me semble contradictoire, il m'apparaîtrait censé que le promoteur révise les hauteurs à la baisse et réduise le stationnement souterrain pour sauver des coûts. Le projet dans sa forme actuelle est démesuré, il propose plus d'une case de stationnement par logement / chambre d'hôtel, dans un contexte de crise climatique et dans un quartier densément peuplé et fort bien desservi où la ville n'exige, en plus, plus aucun minimum de stationnement. La Ville doit avoir une vision cohérente à long terme de développement de transport structurant et il est essentiel que des projets majeurs de ce type aillent en ce même sens. Pour ce qui est de l'épicerie, le manque de commerces alimentaires de proximité affecte les gens du quartier, qui se déplacent beaucoup à pied; c'est donc un contexte idéal pour fonctionner sans stationnement ou avec quelques espaces seulement. On peut prendre exemple sur plusieurs épiceries du centre-ville de Montréal, qui fonctionnent bien ainsi. Pour ce qui est de l'hôtel, les visiteurs choisissant de loger au centre-ville sont justement ceux qui souhaitent éviter d'avoir à se déplacer en auto. -Je seconde le commentaire qu'un citoyen a fait durant la séance d'information; pour les prochaines étapes de la conception, le projet aurait intérêt à offrir un maximum d'entrées sur rue pour proposer une échelle plus humaine aux habitants du projet, pour améliorer la résilience du projet et pour favoriser le dynamisme de la rue et le sentiment de sécurité des citoyen.nes, habitants du projet ou non. -Il serait pertinent de rendre l'axe prolongeant la rue des Voltigeurs public et traversant pour les piétons. Je comprends qu'il y a un défi d'accessibilité avec le dénivelé du terrain, mais vos architectes sont qualifié.es pour solutionner ce genre de problème. -Finalement, quoique je salue la volonté de végétaliser la plupart des toitures, davantage d'aire verte au sol, rencontrant le minimum exigé par la ville, me semble nécessaire. Celles-ci sont plus résilientes, plus accessibles pour la faune, moins à la merci des aléas de l'entretien -souvenons-nous qu'un bâtiment est là pour 100 ans et plus, le contexte de gestion pourrait et va changer- et la mise en place de toitures intensives exige un surdimensionnement des structures de béton, ce qui n'est pas forcément écologique, le béton étant un matériau extrêmement polluant à produire. Pour conclure, merci au promoteur et à la Ville de leur approche collaborative.

102. (rue Sainte-Hélène) Mémoire 2 de Luc Valiquette

103. (îlot des Tanneurs) Bonjour! Quelques petits points. La hauteur a certain endroit est beaucoup trop haute. Ça va créer un corridor de vent comme sur René-Leveque. Crée beaucoup d'ombre aussi pour les résidents du quartier. Il faudrait trouver une hauteur plus raisonnable. Un hôtel n'est pas nécessaire. Vraiment pas utile. Svp, mettre plus de logements abordables. Il en manque cruellement dans le quartier. Finalement, une épicerie est envisagée. Svp, un maxi ou super c. Il n'y a aucune offre abordable dans le quartier. Juste 2 métros, 1 IGA en haute

ville. Sinon ce sont des dépanneurs comme Marché Tradition et Intermarché qui sont super cher. Merci!

104. (Saint-Sauveur) Tout d'abord, je salue la volonté de développement de ce terrain; ce secteur de la Ville mérite autre chose qu'un stationnement à ciel ouvert, laissé en statut quo depuis de beaucoup trop nombreuses années. Un développement de qualité en stimulera la vitalité. Je salue également la volonté du promoteur d'aller vers les citoyen.nes. Quoi qu'il en soit, j'ai plusieurs réserves et commentaires par rapport au projet dans la forme où il nous est présenté actuellement, les voici : -Le promoteur a présenté une étude d'ensoleillement ne mettant en contexte que les rues avoisinantes, et au moment des solstices, sans préciser l'heure; il serait bien de voir une étude d'ensoleillement présentant les impacts à l'échelle du quartier et à différentes heures, et aux équinoxes; car une tour de cette hauteur aura des conséquences sur l'ensoleillement dans les rues avoisinantes, surtout lorsque le soleil est bas. (et les conséquences sur l'ensoleillement dans les locaux l'École des arts visuels seront assez désastreuses) -Il m'apparaît nécessaire qu'une étude des vents soit soumise aux citoyens; -Le stationnement souterrain de 500+ places m'inquiète beaucoup, notamment pour son impact sur la circulation, déjà dense, dans le quartier. Le promoteur justifie sa requête de dépasser les hauteurs maximales permises pour des raisons de rentabilité; il justifie ces mêmes surhauteurs par le fait que les axes majeurs de transport en commun passent, littéralement, devant la porte; et d'un autre côté il déplore qu'un stationnement souterrain est coûteux. Cette position me semble contradictoire, il m'apparaît censé que le promoteur révise les hauteurs à la baisse et réduise le stationnement souterrain pour sauver des coûts. Le projet dans sa forme actuelle est démesuré, il propose plus d'une case de stationnement par logement / chambre d'hôtel, dans un contexte de crise climatique et dans un quartier densément peuplé et fort bien desservi où la ville n'exige, en plus, plus aucun minimum de stationnement. La Ville doit avoir une vision cohérente à long terme de développement de transport structurant et il est essentiel que des projets majeurs de ce type aillent en ce même sens. Pour ce qui est de l'épicerie, le manque de commerces alimentaires de proximité affecte les gens du quartier, qui se déplacent beaucoup à pied; c'est donc un contexte idéal pour fonctionner sans stationnement ou avec quelques espaces seulement. On peut prendre exemple sur plusieurs épiceries du centre-ville de Montréal, qui fonctionnent bien ainsi. Pour ce qui est de l'hôtel, les visiteurs choisissant de loger au centre-ville sont justement ceux qui souhaitent éviter d'avoir à se déplacer en auto. -Je seconde le commentaire qu'un citoyen a fait durant la séance d'information; pour les prochaines étapes de la conception, le projet aurait intérêt à offrir un maximum d'entrées sur rue pour proposer une échelle plus humaine aux habitants du projet, pour améliorer la résilience du projet et pour favoriser le dynamisme de la rue et le sentiment de sécurité des citoyen.nes, habitants du projet ou non. -Il serait pertinent de rendre l'axe prolongeant la rue des Voltigeurs public et traversant pour les piétons. Je comprends qu'il y a un défi d'accessibilité avec le dénivelé du terrain, mais vos architectes sont qualifiés pour solutionner ce genre de problème. -Finalement, quoique je salue la volonté de végétaliser la plupart des toitures, davantage d'aire verte au sol, rencontrant le minimum exigé par la ville, me semble nécessaire. Celles-ci sont plus résilientes, plus accessibles pour la faune, moins à la merci des aléas de l'entretien -souvenons-nous qu'un bâtiment est là pour 100 ans et plus,

le contexte de gestion pourrait et va changer- et la mise en place de toitures intensives exige un surdimensionnement des structures de béton, ce qui n'est pas forcément écologique, le béton étant un matériau extrêmement polluant à produire. Pour conclure, merci au promoteur et à la Ville de leur approche collaborative.

105. (Saint-Sauveur) Bonjour, je suis profondément inquiète en regard à ce projet qu'est la requalification de l'îlot Dorchester. Je considère que ce projet s'inscrit dans la gentrification du quartier St-Roch, et que cette gentrification a des effets très négatifs sur la communauté, entre autres pour les personnes marginalisées. Je pense que les logements à l'intérieur de l'îlot devraient être au minimum 50% d'entre eux des logements sociaux afin de prendre en compte la crise du logement actuelle ainsi que le quartier dans lequel le projet se trouve. J'aurais vraiment aimé voir un espace vert à cet endroit étant donné qu'il n'y en a pas beaucoup au centre-ville et qu'on connaît les effets positifs de tels espaces sur les communautés. Merci
106. (Saint-Jean-Baptiste) J'ai assistée à la présentation du projet mercredi 23 octobre et je ne suis vraiment pas rassurée quant à l'avenir du centre-ville de Québec. Ce projet ne favorise en rien les liens sociaux. Il n'apportera que des problèmes liés à la chaleur dégagée par les bâtiments, au manque d'ensoleillement du voisinage, à l'intensité des vents et au bruit. Sans compter qu'il sera comme un OVNI, si près de la falaise, dans la percée visuelle de la haute-ville vers le nord. Comme disait un participant, on demande à la Ville de faire un compromis sur un compromis quant à l'acceptabilité sociale. Je pense que l'on peut réaliser des projets rentables qui apportent une densification et qui favorisent les liens sociaux et qu'il n'y a pas lieu d'accepter cette requalification.
107. (Saint-Roch) Le quartier St-Roch a besoin d'un projet tel que la requalification de l'îlot Dorchester, tel que présenté par les Trudel, avec des édifices pouvant atteindre 20 étages. Le stationnement Dorchester est sous-utilisé depuis des années, et ce genre de vocation n'a plus sa place en centre-ville en 2024. Habitant le quartier depuis près de 20 ans, St-Roch a besoin d'un tel projet afin d'amener citoyens et une meilleure vie de quartier. Avec le regain dramatique et évident de l'itinérance, ma qualité de vie ainsi que mon sentiment de sécurité sont diminuées. St-Roch ne doit pas être vu comme étant le quartier où tous les organismes communautaires en matière d'itinérance doivent se situer. St-Roch a besoin de citoyens qui fréquentent sans crainte les commerces et les restaurants et cela passe par les citoyens et les visiteurs que le projet des frères Trudel pourra amener. On le voit déjà, les commerces du quartier peinent à se battre contre le stationnement, les centres d'achats et la dégradation de la qualité de vie du quartier; ils ont besoin de consommateurs. Si les commerces quittent, les citoyens quitteront également. Je me suis installé dans le quartier St-Roch il y a plusieurs années, sachant où j'allais vivre, avec la diversité de sa population, et je l'assume encore. De mon avis, St-Roch est le seul quartier digne de pouvoir porter la mention TOD (*transit-oriented development*), et c'est pour cette raison que je m'y suis installé. Le projet des frères Trudel viendra sûrement renforcer cette définition qui devrait être chère aux yeux des dirigeants municipaux. Pour l'avenir de St-Roch, ce projet est essentiel à la vitalité du quartier.

108. (Saint-Jean-Baptiste) Mon commentaire concerne la zone 12034Mc. Contexte: Le PPU réglementaire de la zone 12034Mc limite la hauteur des nouvelles constructions à 33 mètres (m) alors le promoteur demande une dérogation à 68 m pour l'édifice qu'il veut construire sur cette zone. Ceci est le double de ce qui avait été planifié par le PPU adopté seulement il y a quelques années en 2017. Considération La hauteur de la falaise où est situé le quartier St. Jean-Baptiste, au sud-est du projet, n'est que d'environ 25 m ou 6 étages comme le montre l'édifice de la Falaise apprivoisée. L'édifice projeté dans la zone 12034Mc sera alors plus haut que les maisons situées sur les rues St. Réal et Lavigneur, qui sont directement face à celui-ci. Il sera en fait à la même hauteur que la rue d'Aiguillon et l'édifice sera visible par les résidents de cinq rues parallèles du quartier St. Jean-Baptiste. Il est par ailleurs étonnant que le promoteur ne montre aucune perspective de vue partant du quartier St. Jean-Baptiste, ni qu'il montre la perspective de l'édifice avec la falaise. Constat Il est certain que ce projet nuira à la vue des résidents du quartier. Il amènera également une nuisance sonore supplémentaire dans tout le quartier à cause des systèmes de ventilation et de climatisation qui seront intégrés au toit de l'édifice Position En tant que citoyen résident du quartier St. Jean-Baptiste, je m'oppose au projet et demande à la Ville de Québec de respecter la réglementation découlant du PPU actuel.
109. (Saint-Jean-Baptiste) Groupe Trudel a acheté ce terrain en toute connaissance de la réglementation en vigueur, s'ils ne sont pas capables de faire de l'argent avec, ils n'ont qu'à baisser leur marge. Ce sont des promoteurs qui veulent faire de l'argent et qui n'ont aucune considération pour les gens des quartiers centraux. Nous n'avons pas besoin d'encre plus de 3 et demi pour jeunes professionnels célibataires pour densifier mais de grands logements qui peuvent loger des familles et éviter qu'elles ne quittent pour la banlieue. Leur projet est juste moche, trop haut, une pollution visuelle et sonore. Ils veulent leur hôtel de prestige et nous donne des "nananes" en dessous pour qu'on se taise. Ils sont à fond dans le *greenwashing* et la Ville va fermer les yeux. C'est juste scandaleux et pathétique. Le centre-ville au complet va finir comme la rue Saint-Jean portion Vieux-Québec, un ramassis de commerces cheap pour les touristes de passage, une place sans âme.
110. (îlot des Tanneurs) Bonjour, Le projet de requalification de l'îlot Dorchester proposé par le groupe Trudel suscite plusieurs inquiétudes, notamment en ce qui concerne l'impact sur la circulation dans un secteur déjà bien achalandé. En effet, les volets résidentiels et hôteliers du projet entraîneront une intensification de la circulation locale en raison de l'augmentation de la population permanente et temporaire (et donc des véhicules supplémentaires conséquents). Mais aussi, ce projet comprend l'implantation d'une première épicerie à gros volume au centre-ville, qui ne manquera pas d'attirer non seulement les résidents de Saint-Roch, mais aussi ceux des quartiers environnants. Or, la clientèle de ce type de commerce se déplace rarement à vélo, mais plutôt en voiture, ce qui exercera une pression supplémentaire sur la circulation locale. Il est raisonnable de craindre que cette hausse du trafic pousserait les automobilistes de passage à utiliser les petites rues résidentielles comme voies de transit, détériorant ainsi la qualité de vie des résidents. Par ailleurs, l'intensification de la circulation routière augmentera le risque d'accident pour les piétons et cyclistes, ce, dans un quartier où les commerces de proximité se fréquentent à pied et où la mobilité douce est privilégiée par de nombreux

étudiants de l'Université Laval. Une étude d'impact a-t-elle été menée pour évaluer la capacité de ce secteur à absorber ces changements tout en maintenant la sécurité pour tous et la fluidité de la circulation? En outre, l'arrivée d'un édifice de 20 étages aura un impact sur la vie de quartier. En plus de son effet sur la circulation, sa hauteur pourra créer des corridors de vent et réduire la luminosité sur les rues avoisinantes, altérant ainsi la qualité de vie et le caractère accueillant de Saint-Roch pour ses résidents et travailleurs. Dans une autre perspective, il est à craindre que cet édifice ne provoque la perte de percées visuelles vers le nord, particulièrement pour les résidents de Saint-Jean-Baptiste Mais cela ne se limite pas à une question de vue. Elle touche aussi à l'expérience urbaine unique que Québec offre grâce à sa topographie particulière : la falaise entre la Haute-Ville et Basse-Ville, en tant que marqueur naturel, façonne l'identité de la ville. La densification verticale, comme celle envisagée dans le projet du groupe Trudel, risque de rompre ce lien visuel et symbolique avec la falaise et les paysages alentour, au détriment de l'expérience spatiale et de l'identité patrimoniale de Québec. Dans une ville aux hauteurs architecturales traditionnellement contenues, chaque nouvelle tour redéfinit l'horizon et affecte notre rapport au paysage naturel. En ce sens, un projet d'urbanisation qui ignore ou outrepassé cette réalité topographique de la ville pourra en altérer les caractéristiques fondamentales. Pour exemple, Paris a fait une erreur reconnue avec la construction de la tour Montparnasse. La Ville a réagi en prenant la décision de ne pas aller plus loin dans ce type de développement urbain vertical et il est dorénavant interdit de construire des immeubles de plus de 12 étages. À noter que cette règle fait aussi partie d'un « Plan d'Urbanisme Bioclimatique Local » qui vise à réduire l'impact environnemental de la ville. L'objectif est d'assurer des constructions plus durables, sachant que les immeubles de grande hauteur sont souvent plus énergivores et moins adaptés aux principes bioclimatiques. C'est un aspect qui demanderait à être examiné dans le cas de l'immeuble de vingt étages envisagés ici. Enfin, les promoteurs avancent que l'hôtel prévu dans les hauteurs de cet immeuble répondra à l'intérêt des touristes pour Saint-Roch, un quartier prisé pour son authenticité et son ambiance vivante. Or, ce sont précisément ces caractéristiques uniques qui risquent de s'effacer sous l'effet de projets imposants qui viennent surcharger un espace déjà densément peuplé. Le risque de touristification du quartier est réelle et il devrait être pris en compte dans la décision de construire un autre hôtel dans ce secteur. Le stationnement de Dorchester est problématique, c'est indéniable, et de longue date. Pouvons-nous rêver mieux? Souhaitons des immeubles à logements construits à l'échelle du quartier, dédiés avant tout aux résidents et aux étudiants.es. Imaginons ces immeubles entourés d'espaces verts accueillants pour la population dans son ensemble, et sans aggraver la circulation. Aspirons à un ensemble urbain réfléchi permettant de renforcer la vie communautaire et universitaire du site, rêvons d'un projet qui s'intègre harmonieusement à l'esprit des lieux. Merci de votre attention.

111. (Saint-Jean-Baptiste) Mémoire 3 de Anthony Cadoret « Je tiens à souligner cette partie qui est plus urgente et qui concerne le processus de consultation: « Je demande à la Ville de donner l'heure juste à la population et de faire une évaluation de la validité des prétentions du promoteur concernant l'impossibilité de développer un projet rentable qui respecte le PPU. Dans le cas contraire, la Ville devrait se rendre à l'évidence que le PPU n'est pas à jour et

déclencher un processus de révision." Conclusion : Le maire a récemment signé la préface d'un livre intitulé Des quartier sans voitures, c'est le moment de mettre en pratique cette idée. Il n'aura peut-être jamais de meilleure opportunité pour transformer cette idée en action que celle offerte par le projet de l'Îlot Dorchester. En interdisant la construction de nouveaux stationnements, la Ville enverrait un signal fort en faveur de la mobilité durable qu'elle défend. »

112. (îlot des Tanneurs) Mémoire 4 de Marc Grignon. Conclusion : En reconnaissance du caractère unique et exceptionnel de la topographie de la ville de Québec, il nous apparaît essentiel de limiter les hauteurs des édifices à proximité du coteau Sainte-Geneviève à un niveau qui ne compromettra pas les panoramas importants et les percées visuelles significatives qui existent encore aujourd'hui depuis le quartier Saint-Jean-Baptiste. Ces caractéristiques paysagères font partie de l'espace public : elles s'offrent à tous les passants, résidents du centre-ville, promeneurs occasionnels, touristes, etc. Elles constituent donc un bien collectif—un patrimoine—absolument capital pour la ville de Québec. En ce sens, le PPU actuellement en vigueur pour le secteur sud de Saint-Roch établit selon nous la hauteur maximale acceptable dans la partie est de l'îlot Dorchester (zone 12034 Mc). Cette réglementation ne devrait pas être modifiée à la hausse.
113. (Saint-Roch) En premier je veux dire bravo à Trudel pour les efforts fait en amont du projet. En revanche, le promoteur doit comprendre qu'il faut développer le quartier pour les gens qui y habite et pas seulement pour que le développeur y fasse un profit. Le PPU est en place pour que la ville se développe de façon ordonnée. Si le promoteur veut des dérogations au niveau des hauteurs et de la couverture végétale il doit donner à la communauté en échange. Autoriser l'hôtel à 20 étages devrait être fait en échange de bonifier le prolongement de l'axe Narcisse-Belleau et le mettre en valeur pour toute la population. Il faut réduire encore le nombre de stationnement dans le projet. Nous n'avons pas besoin de plus de véhicule dans le centre-ville. Le projet est supposé s'arrimer au tramway donc qu'il le montre.
114. (Saint-Jean-Baptiste) Je vous écris pour exprimer mon inquiétude face au projet immobilier de l'îlot Dorchester, actuellement en consultation pour des modifications au programme particulier d'urbanisme (PPU). Bien que je comprenne l'importance de développer des logements et des espaces commerciaux dans notre ville, je suis préoccupé(e) par l'impact de ce projet, notamment la hauteur des bâtiments proposés qui dépassent largement les prévisions du PPU de 2017. Habitant le Faubourg Saint-Jean-Baptiste, je crains que ces modifications ne compromettent la vue sur les Laurentides, qui contribue à la qualité de vie des résidents du quartier. De plus, bien que je ne sois pas directement dans le secteur Saint-Roch, je pense que l'impact d'une telle construction pourrait affecter une grande partie des quartiers environnants, notamment par rapport à l'intégration du projet dans le paysage urbain et à la création de corridors de vent, déjà soulevés lors des consultations. Je tiens également à souligner que je comprends les besoins en logement et en espaces commerciaux, mais j'espère que les consultations permettront de bonifier le projet tout en préservant les éléments qui rendent nos quartiers agréables à vivre, comme les espaces verts et les vues dégagées.

Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous porterez à ces préoccupations, et j'espère que vous pourrez relayer ces inquiétudes dans les discussions à venir.

115. Mémoire 5 du député de Taschereau
116. (Saint-Roch) J'encourage fortement le projet!
117. (Saint-Roch) La requalification de l'îlot Dorchester est un projet intéressant, puisque l'utilisation de cet espace comme stationnement constitue une perte considérable pour notre quartier. Cependant, ce projet se développe en pleine crise du logement et, contrairement à l'avis de Bruno Marchand, il ne s'agit pas d'une bonne nouvelle peu importe le projet final. La pénurie de logements abordables dans le centre-ville justifie davantage la construction de logements sociaux dans Saint-Roch, contrairement au développement de logis touristiques.
118. (Saint-Roch) Je suis conseillère en développement durable à l'INRS. Notre bâtiment se trouve tout au bout du projet, juste en face de la portion à 20 étages. La version Trudel du projet couperait presque tout l'ensoleillement de notre façade Ouest, c'est à dire celle où se trouve : la terrasse du bâtiment, notre potager en pots, notre mur végétal, et la majorité de nos plantes. Couper le soleil de la terrasse et de cette façon signerait la mort définitive : - du seul endroit pour la communauté étudiante et le personnel pour manger à l'extérieur; - du seul endroit où la communauté peut faire pousser des fruits et légumes; - de notre unique mur végétal, qui contribue à lutter contre les îlots de chaleur et pour lequel la Ville, via Nature Québec, nous a cette année donné des plants; - de la majorité de nos arbustes et plantes extérieures (qui contribuent à la gestion des eaux de pluie, l'absorption du carbone et la réduction des îlots de chaleur). L'INRS a un engagement profond envers la biodiversité. Nous avons signé en 2022, en marge de la COP15, l'engagement "*Nature Positive Universities*", montrant notre volonté de cesser la perte de biodiversité et de rehausser nos milieux écologiques. Or, pour ce bâtiment en milieu très urbain, tout se joue sur la façade Ouest et la couper du soleil aurait une incidence très négative sur nos efforts de rehausser la biodiversité et combattre les îlots de chaleur urbains. La simulation d'ensoleillement avec le projet PPU est beaucoup plus acceptable.
119. (Saint-Jean-Baptiste) Considérant l'ampleur du projet, je crois que la Ville devrait avoir une posture plus active dans les négociations et s'assurer de trouver un moyen que Trudel remplisse ses promesses avant d'accéder à leurs demandes. Considérant que le groupe Trudel exige une modification au PPU pour des raisons de rentabilité, mais que ses prévisions budgétaires demeurent inconnues, je pense que la Ville devrait faire estimer le projet par une expertise externe (un consultant ou autre) afin de savoir ce qu'il est possible de réellement négocier avec eux. Considérant qu'il y a un manque criant de logements sociaux dans la Ville de Québec, dans le cas où Trudel souhaiterait faire affaire avec une GRT et leur céder un lotissement en hauteur, je recommande à la Ville de se montrer ouverts à favoriser les démarches en permettant une modification aux réglementations actuelles du terrain, qui empêchent Trudel de vendre une partie du lot. Considérant que le gouvernement provincial récupèrera près de 30 millions de dollars en taxes si le projet des Trudel a lieu, il est aberrant

que ceux-ci soient complètement absents des démarches et qu'ils ne favorisent pas l'implantation, entre autres, de logements sociaux réellement abordables. Selon moi, la Ville ainsi que Trudel devraient souligner cette absence publiquement. Ce projet de développement immobilier est l'occasion de bâtir la ville que nous voulons, d'avoir une vision pour le futur qui dépasse le profit et l'urgence de sauver les meubles.

120. (Saint-Jean-Baptiste) Je parle de la partie de 20 étages. On veut construire haut juste pour des questions financières. Il n'y a pas juste l'argent dans la vie. Préservons la beauté de notre ville qui est superbe du fait que les pallier de hauteur sont respectés. Commencer à faire que la basse ville est plus haute que la haute ville n'est pas une bonne idée. Ceci va défigurer la ville pour des générations à venir et même passer notre mort. Il faut refuser ce projet. On n'a pas besoin de ça d'autre projet se présenterons.
121. (Saint-Jean-Baptiste) La proposition de construire un édifice de vingt étages à l'îlot Dorchester suscite de nombreuses préoccupations au sein de la communauté et je crois que cela mérite d'y prêter une attention particulière. L'élévation d'un bâtiment de cette ampleur transformera radicalement le paysage urbain, dénaturant l'harmonie architecturale des alentours. Cela couperait également les panoramas à partir des surplombs et escaliers, alors que cela représente une propriété publique à protéger (aspect qui est d'ailleurs nommé dans le PPU). Ce qui importe alors est de construire à échelle humaine afin de créer des espaces de vie conviviaux et accessibles où les résidents se sentent à leur place. Par ailleurs, il importe de souligner les répercussions sociales d'un tel projet. Dans un contexte de crise du logement qui touche principalement les familles et les gens moins fortunés, il serait primordial de construire des édifices abritant une majorité d'appartements à prix abordables (pas seulement 15%) dont plusieurs seraient de grande taille (5 1 et plus). Or, ce qui est prévu à l'heure actuelle est de construire un hôtel et de petits logements. Le quartier a besoin de projets qui renforcent sa mixité plutôt que de la perturber au profit d'intérêts de gens fortunés. Le projet préoccupe également les citoyens du point de vue environnemental. Pour qu'il s'inscrive réellement dans une démarche de développement durable, il doit aller au-delà d'un verdissement symbolique. Les décideurs doivent prendre en compte les attentes des citoyens et adopter des mesures ambitieuses pour lutter contre les îlots de chaleur et garantir un milieu de vie agréable. En bref, la communauté n'est pas en défaveur de l'apparition d'un projet immobilier dans ce secteur, elle s'oppose à la démesure du projet proposé et à la vocation de celui-ci. Accepter une dérogation au règlement d'urbanisme, peut-être, mais pour servir une cause et non sous prétexte de vouloir rendre le projet rentable.
122. (Saint-Sauveur) À propos de l'impact visuel et architectural : Le projet proposé dépasse largement le nombre d'étages normé, ce qui représente une rupture significative avec le paysage architectural du quartier. La hauteur excessive de ce bâtiment nuit à l'harmonie visuelle locale et de la Ville de Québec, qui est réputée pour son patrimoine architectural unique. Un bâtiment de 20 étages dépasse les normes du PPU et brise l'unité esthétique, créant un déséquilibre de l'identité visuelle de notre ville, qui repose sur des structures à échelle humaine. Pour l'ombre et le bien-être des résidents : La création d'ombre permanente sur les espaces environnants, espaces piétons ou bâti, peut entraîner des conséquences

néfastes sur la qualité de vie des résidents. Cela impacte non seulement la lumière naturelle, mais aussi l'écosystème local, en affectant la végétation et la biodiversité. Les citoyens méritent un environnement où ils peuvent profiter de la lumière du jour et de la nature, non un paysage bloqué par une masse de béton qui coupe la vue et la lumière. Les besoins en logements abordables : Il est essentiel de rediriger l'attention vers les besoins réels de notre communauté. Plutôt que d'ajouter des chambres d'hôtel, qui ne sont souvent occupées que pendant certaines périodes de l'année, nous devons prioriser la construction de plus de logements abordables et de qualité. La population de Québec nécessite des options de logement qui répondent aux exigences de sécurité et d'accessibilité, permettant ainsi à nos concitoyens de vivre dignement et de contribuer à la vitalité du quartier. La promotion de la mobilité durable / stationnement : Avec l'arrivée imminente du tramway, nous avons une occasion en or de promouvoir des modes de transport actifs et collectifs. Construire un bâtiment immense qui encourage l'utilisation de l'automobile va à l'encontre de notre engagement envers la durabilité et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Nous devons encourager un développement qui favorise les déplacements à pied, à vélo, et en transports en commun qui passera devant la porte. La construction d'un stationnement souterrain est inutile dans un quartier où la mobilité piétonne et le vélo prennent leur aise. Au lieu de consacrer des ressources à des infrastructures qui encouragent la dépendance automobile, nous devrions investir dans des aménagements qui valorisent les espaces piétons et la verdure, renforçant ainsi le caractère convivial de notre quartier. De l'importance de l'espace public : Un espace public attrayant et accessible est crucial pour la cohésion sociale. Le projet actuel, avec son échelle démesurée, décourage l'interaction entre les citoyens et créer une ambiance peu accueillante tout en favorisant un élitisme. Nous avons besoin d'espaces qui favorisent la rencontre, la convivialité, et le développement de notre communauté. Un bâtiment qui écrase l'échelle humaine ne peut qu'entraîner un éloignement entre les habitants et leur environnement.

123. (Saint-Jean-Baptiste) L'analyse effectuée par le groupe Trudel sur le contexte urbain adjacent au site semble bien maîtrisée. Les gabarits proposés ne semblent toutefois pas concorder avec cette analyse. Les édifices de 12 et de 20 étages semblent disproportionnés par rapport au contexte adjacent. La proposition initiale du PPU orientait des gabarits d'environ 10 étages, qui sont à mon avis plus sensible au contexte. Dans un souci de densité et de rentabilité, il peut être justifié d'augmenter le nombre d'étages prévus au PPU. Je crois cependant qu'un édifice de 20 étages n'est aucunement approprié et apportera de nombreux désagréments aux résidents du secteur, notamment par de forts corridors de vents. (exemple Place d'Youville, CHSLD Notre-Dame de Lourde, tour Banque Nationale, etc., où il est très désagréable d'y passer). Ce sont tous des lieux qui sont difficilement praticables, où il est quasi impossible d'y rester. Ainsi, bien que les places publiques et les retrait des façades pour l'élargissement des rues est souhaitable, cela ne veut pas dire que ces espaces y seront agréables. D'autres enjeux majeurs doivent aussi être considérés, comme l'ombre portée d'un tel bâtiment ainsi que l'impact sur le panorama de la ville de Québec. En résumé, je crois qu'un bâtiment de 20 étages, que ce soit pour y densifier ou non des logements, ne convient pas au contexte environnant et devrait être considérablement réduit.

124. (îlot des Tanneurs) Je suis résident faisant face directement à l'îlot et je crois qu'il ne faudrait pas perdre de vue le plan de développement de la ville. La densification n'est pas comblée par des hôtels. Le zonage avait déjà eu les faveurs de l'ancienne administration Labeaume qui était guidé par qui? Quoi? Déjà à ce moment on y sentait des privilèges de gros sous et avait augmenté les hauteurs permises et là le Groupe Trudel voudrait encore aller plus haut. Le 268 Arago voisin au Nord possède 6 étages pour environ 20 mètres. J'ai déménagé à cet endroit en janvier, j'ai soumis un projet de terrasse sur le toit de mon unité qui n'a pas été approuvé face à une restriction réglementaire de hauteur. Est-ce qu'il y aura deux poids deux mesures le tout mené par le lobbying et l'argent? Le zonage de l'îlot est différent. Les politiciens sont malheureusement menés par l'argent est des mandats de 4 ans. L'omerta de ces gros projets n'est rarement basée sur une vision à long terme. Pourquoi ne pas y intégrer un vrai marché central à quelques pas du futur tramway, pourquoi ne pas intégrer plus de verdure dans le quartier le plus bétonné de la ville? J'espère que la commission d'urbanisme ne se fera pas corrompre et détourner de son mandat. Un hôtel ne règle pas le manque de logements. Ne jamais oublié que l'îlot a été sauvagement détruit par des politiciens qui voulaient y faire passer le prolongement de l'autoroute. La mémoire est une faculté qui oublie trop rapidement.
125. (Saint-Jean-Baptiste) Je comprends l'objectif du projet. Je vois certains avantages, mais je vois aussi beaucoup d'enjeux. J'ai une inquiétude sur toute la gestion du « pendant la construction ». La circulation en ville est déjà un défi. Une construction comme celle-ci prend du temps et nous affectera au quotidien sur une longue période. Est-ce que la ville est prête à gérer les bouchons de circulation causés par la construction? Soyons honnêtes, ce n'est pas tous les signaleurs qui sont bons, surtout pas pour gérer le trafic dans une zone aussi achalandée que celle-là. Aussi, je m'inquiète sur la perte de stationnement dans les opérations déneigement. Ils sont déjà tellement rares et les stationnements aménagés par la ville ne suffisent déjà pas. Comment allez-vous compenser? Aussi, la hauteur de l'immeuble me semble exagérée. J'en conviens que dans la section Dorchester, il y a déjà des immeubles, mais en quoi une tour de 20 étages vient réellement agrémenter l'urbanisme de la ville? On ne veut pas finir comme Montréal. Si on voulait habiter dans une ville de ce genre, on y serait! Le cachet et le caractère de la ville de Québec lui est propre et c'est en commençant avec un projet comme celui-là que d'autres vont suivre et que peu à peu, on perdra de vue la nature propre de la ville de Québec. Il faut réduire le nombre d'étages. C'est exagéré.
126. (Saint-Jean-Baptiste) Sur la démarche de participation publique et l'intérêt général. La démarche d'approche citoyenne est louable de la part du promoteur, mais il ne faut pas confondre consultation publique et clientélisme. Il ne revient pas au promoteur mais bien à la ville et aux citoyens comme collectif de déterminer ce qu'est l'intérêt général. Vu la nature parfois contradictoire de commentaires d'individus, cet élément est essentiel. L'intérêt public général impose de penser les conséquences sur la durée. C'est le devoir de nos élus, et le nôtre comme citoyens. Le fait que le promoteur ait complétement « oublié » les impacts sur le quartier Saint-Jean-Baptiste (SJB) tout comme certaines entrevues de sa part illustrent bien qu'il n'a pas l'intérêt public en tête et l'aspect instrumental de sa démarche. Son rôle au promoteur est de maximiser son profit, et non de penser à l'intérêt général, aujourd'hui et demain. Donc, j'ai des attentes à ce que la Ville joue son rôle, et non celui de soutien premier

du promoteur.

Sur la hauteur et l'impact sur la trame urbaine et la densification La hauteur démesurée de la tour proposée de 20 étages est ma plus grande préoccupation. Le PPU de 2017 était déjà un compromis qui a pris en compte tous les éléments. Et il ne date que de 7 ans! Il était clair que la tour Fresk ne devait pas devenir une référence, surtout compte tenu du contexte dans lequel a été décidé le PPU de 2013 qui en a permis la construction. Tout projet pour l'îlot Dorchester ne devrait pas dépasser la hauteur de la tour Beenox, et s'intégrer harmonieusement dans la trame urbaine actuelle. Les enjeux avec cette hauteur de 20 étages ont été mentionnés, les voici à nouveau en partie: - disparition de la vue depuis le quartier Saint-Jean-Baptiste dont profitent tous (résidents et personnes de passage). Et vice-versa vue vers la falaise par en bas. - Cette vue fait partie du caractère particulier de la Ville de Québec et du Cap diamant. Plus de distinction, plus de cap diamant! - Saint-Roch et SJB font partie des quartiers historiques de la ville. On ne peut pas y faire n'importe quoi. Comparer les modifications des PPU d'autres quartiers avec les modifications demandées ici pour justifier qu'il n'y a rien d'exceptionnel c'est faire injure à l'identité de notre ville : pourquoi la Ville impose aux propriétaires privés de maisons anciennes des rénovations selon l'époque, notamment les toitures, et les financent par millions de subventions si c'est pour détruire cette magnifique perspective sur nos quartiers et leurs toits par la construction de cette tour. - Augmentation des couloirs de vent déjà existants et forts dans le quartier - Augmentation de l'ombre sur le quartier - Bruit de la climatisation (et le son monte! Vous êtes au fait des enjeux déjà dans le quartier). - Risque de réchauffement l'été et éblouissements avec la surface de verre qui reflète le soleil. Le besoin de densifier cet îlot est certain, c'est un stationnement! Mais dans un ratio similaire aux immeubles alentours. Nos quartiers centraux sont déjà les plus denses de la ville - oui à la densification mais elle doit être équitablement partagée par tous les quartiers. Il ne faut pas asphyxier ceux qui sont déjà très denses. D'ailleurs un argument qui n'a pas été mentionné : y'a-t-il des services publics pour suivre l'ajout de 400+ résidents? La question de la circulation automobile supplémentaire qui sera générée a été mentionnée. C'est une préoccupation dans une zone déjà de plus en plus achalandée. Si Dorchester passe à deux sens, ce sera pire encore aux heures de pointe.

Sur la rentabilité du projet Lorsque le promoteur a acheté en 2022: - il connaissait le PPU et les conditions à respecter (les règles du jeu!) - Les prix de construction avaient déjà augmenté - On connaissait déjà les enjeux de cet espace Bref, il n'y a pas de changements au contexte contrairement à ce que dit le promoteur. D'ailleurs, il y a de nombreux projets actuellement en construction dans le quartier, sur des parcelles tout aussi difficiles. Tous ne sont pas des logements sociaux. Aucun n'a demandé de modifications au PPU. Et pourtant ils sont rentables. Qu'on se le dise: le « chantage » du promoteur est inacceptable compte tenu qu'il savait à quoi s'attendre. C'est une question d'égalité devant le droit (entre promoteurs mis aussi promoteurs - citoyens (on ne peut pas faire ce qu'on veut avec nos bâtiments). Modifier le PPU tel que demandé va créer de graves précédents. Et ce n'est pas un risque imaginaire : la tour Fresk est maintenant citée en référence... Si la ville voit un intérêt en terme de taxes, qu'elle nous explique cet aspect. Ce n'est pas au promoteur de le faire. Il y a une confusion problématique sur le rôle de chacun.

De la mixité sociale Une des richesses de nos quartiers centraux est sa mixité sociale et

générationnelle. J'aspire à un projet qui l'encouragera. Les promesses de logements sociaux, en plus d'être insuffisantes en % (je compare ici avec la politique de Montréal) sont temporaires : l'accord avec la SCHL que met en avant le promoteur est valide pour 5 ans. Et après? On garde les locataires mais ils ne pourront plus payer alors... ils vont quitter et fini les logements sociaux intégrés au projet. Le promoteur n'a pas répondu sur la taille des logements - la surface et non le nombre de pièces. Va-t-on construire des cages à lapins non vivables?

Verdissement : là encore le PPU propose un équilibre en ayant en tête l'ensemble du quartier et son intégration dans la ville au complet. À Saint-Roch il manque d'arbres, sans parler de tous ceux coupés récemment dans le cap car malades. Un toit végétal est un must mais cela ne peut pas remplacer les exigences du PPU.

Conclusion Ainsi, pour toutes ces raisons, j'exhorte la ville à ne pas faire de petites concessions d'apparences au promoteur sur ce projet en échange de modifications au PPU. Ce serait s'éloigner de l'intérêt général sur le long terme, avec des impacts majeurs sur la qualité de vie dans nos quartiers et aussi sur la trame de la ville en général, qui nous distingue et fait notre spécificité.

127. (Saint-Jean-Baptiste) Il ne devrait pas y avoir de logements sous l'hôtel, cela éviterait une tour de 20 étages. Financièrement, ce serait sûrement viable pour les promoteurs, et cela éviterait un monstre visuel qui ne s'intègre pas à l'environnement et qui créera un précédent. Par ailleurs, je félicite les promoteurs pour le chemin de désir, qui tient compte des habitudes de déplacement des résidents du quartier. C'est une belle intégration au projet!
128. (Saint-Jean-Baptiste) En complément d'une précédente soumission, ce projet de tour soulève des interrogations au-delà de l'îlot Dorchester. Il met en lumière le manque de respect des promoteurs envers les citoyens et la mairie. Ils ne cachent même plus leurs priorités et demandent à contourner les règlements au nom de leur rentabilité, sur simple déclaration! Sacrifiant au passage l'écologie, la verdure, le patrimoine et l'échelle humaine de la ville. Ce projet hors norme est susceptible de porter un précédent bien plus important que la hauteur de la tour. En fait, des mois de consultations pour entériner le PPU, censé représenter la vision des habitants et préserver la qualité de vie, est inutile face à de simples intérêts privés. C'est à la fois grotesque et insultant de se faire dire que le terrain est grand mais qu'ils vont remplacer les espaces verts par des pots de fleur sur les balcons ou qu'ils vont appeler un acousticien pour limiter le bruit de la tour... Aucun bon sens. Le PPU doit être respecté à la lettre. Si leur expertise dans les centres d'achat ne leur permet de faire un projet résidentiel viable, on pourrait en faire des jardins communautaires dignes d'une ville intelligente et avant-gardiste, un îlot de fraîcheur qui permette de se nourrir à moindre coût! Voilà un projet intelligent! La densification doit se faire à travers la ville pas dans le centre ville où les infrastructures sont déjà à bout de capacité. Tirons des leçons de ce qui se fait ailleurs : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1974904/france-ville-urbanisme-environnement-ecologie-densification>
129. (Saint-Jean-Baptiste) L'implantation d'un gratte-ciel dans le quartier Saint-Roch, tel que l'îlot Dorchester est très questionable sur plusieurs aspects : 1/ Non sens écologique Un bâtiment d'une telle ampleur c'est une structure de béton, d'acier, de verre. La surélévation en murs

rideaux, va nécessiter une machinerie de ventilation et de climatisation qui est extrêmement consommateur en énergie et ce ne va pas régler le problème de l'îlot de chaleur qui existe actuellement. Pour reprendre le doyen de la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal, Raphaël Fischler, dans l'article portant sur l'abandon des grattes-ciel à Paris "Il faut pouvoir densifier et créer du logement, mais le bâtiment de grande hauteur n'est pas un bâtiment bon marché. Ce n'est pas non plus un milieu qui est très propice à la vie de famille. Montréal devrait plutôt miser sur des bâtiments d'une dizaine d'étages". <https://ici.radio-canada.ca/rci/fr/nouvelle/1974904/france-ville-urbanisme-environnement-ecologie-densification> D'autant que ce projet n'a pas pour but de créer des espaces pour les familles puisqu'il proposera des petites unités de logement. Or nos écoles de centre-ville se vident de leur élèves puisque les familles n'arrivent plus à trouver des logements adéquats et sont poussés vers les banlieues. 2/ La baisse des espaces verts par rapport au pourcentage demandé par la ville. Dans le contexte climatique critique, on ne peut pas transiger sur une réduction d'aires vertes en ville. Les demandes de dérogations sont nombreuses sur ce projet et le respect du pourcentage d'aires vertes devrait être non négociable. 3/ La hauteur de cet immeuble ne respecte pas les lignes directrices établies par le PPU de 2017. Ce document, a pour but de préserver le caractère et l'équilibre du quartier, en limitant les hauteurs de construction. Un immeuble de 20 étages dans cette zone va à l'encontre de cette vision et risque de créer un déséquilibre visuel et urbain. Nous entendons que les coûts de construction ont augmenté depuis 2017 mais il est difficile d'entendre qu'un promoteur contourne les règles connues dès l'achat du terrain pour son propre but lucratif. La colline du quartier Saint-Jean-Baptiste offre un point de vue apprécié sur la ville de Québec. La présence de cette tour imposante risque de perturber cette vue panoramique, privant ainsi les résidents et les visiteurs d'un paysage urbain unique. La perte de cette perspective nuit non seulement à l'esthétique du quartier, mais réduit également son attrait pour les piétons et les habitants. Ainsi, le projet d'un immeuble de 20 étages dans le quartier Saint-Roch présente des inconvénients non négligeables, tant sur le plan de l'intégration urbaine que sur celui de l'impact environnemental et sociétal. Une réflexion sur des alternatives mieux adaptées aux lignes directrices du PUP de 2017, respectueuses du paysage et intégrant des pratiques de construction durable, serait souhaitable pour préserver l'identité et la qualité de vie de ce quartier dynamique de Québec.

130. (Saint-Jean-Baptiste) Bonjour, Tout d'abord je vous remercie pour cette possibilité qui nous est offerte de nous exprimer sur le projet proposé pour l'îlot Dorchester. Je suis résidente du quartier Saint Jean-Baptiste. Je n'ai pas pu assister en direct à la séance d'information du 23 octobre mais sachez que j'ai regardé l'enregistrement au complet. Comme beaucoup, ce qui me préoccupe dans ce projet c'est la tour de 20 étages comprenant un hôtel de 150 chambres en surélévation. Premièrement, j'aimerais savoir quelles études démontrent le besoin d'un hôtel de cette envergure à cet endroit précis de Québec. Le promoteur du projet a avancé durant la réunion qu'il manque 1000 chambres pour répondre aux besoins touristiques de Québec. D'où vient ce chiffre ? Et alors que le tourisme est principalement localisé dans le Vieux-Québec et sur la Grande Allée, qu'est-ce qui démontre que l'hôtel sera suffisamment rentable à cet endroit puisque c'est l'argument avancé par le promoteur pour justifier des loyers abordables dans les autres bâtiments du projet ? N'y a-t-il pas un risque de voir les

loyers augmenter considérablement si l'hôtel n'est finalement pas suffisamment rentable ? Le montant des loyers sera-t-il encadré ? Ensuite concernant la tour en elle-même. Elle sera donc la plus haute de la basse-ville puisque d'après les projections, l'élévation du terrain la rendra plus haute que la tour Fresk dont la hauteur est déjà contestable et laisse une empreinte particulièrement inesthétique dans le paysage qui fait le caractère de notre ville. De plus, cette nouvelle tour étant quasiment collée à la falaise, l'impact sur les perspectives visuelles sera certainement majeur tant depuis la haute ville pour la vue vers les montagnes, que depuis la basse ville pour la vue sur la falaise. Est-il prévu par le requérant ou par la ville de produire des documents visuels permettant d'évaluer l'impact réel de cette tour sur les perspectives visuelles depuis la basse-ville mais aussi depuis la haute ville et le quartier St Jean-Baptiste ? Je pense notamment à la vue depuis le parvis de l'église St Jean-Baptiste. Cette vue sur la rue Deligny, avec la statue dorée et la perspective sur les montagnes en arrière, fait partie des petits joyaux de notre ville et est d'ailleurs tous les jours prise en photo par les touristes qui sillonnent le quartier. D'après ce que je constate, la tour sera parfaitement dans l'axe de la rue Deligny et obstruera donc complètement cette perspective. Je pense enfin aux résidents du quartier St Jean-Baptiste dont je fais partie. Il a été souvent noté que notre quartier est parmi les moins verts de la ville de Québec. Ce manque d'air et de verdure est en partie compensé par la vue sur la basse-ville et les montagnes dont nous jouissons depuis nos logements. Est-ce que la ville trouve acceptable que l'on offre une vue grandiose à quelques touristes de passage aux détriments des citoyens ? Je terminerai en disant que le promoteur Trudel a acheté le terrain en 2022 en connaissant la réglementation et demande maintenant une modification en avançant que celle-ci est dépassée. Cependant le PPU ne date que de 2017 et a fait l'objet de plus de près de 2 ans de réflexion et de consultations qui ont analysé les perspectives visuelles et le caractère de la ville et déterminé des hauteurs maximales en cohérence avec le cadre bâti mais aussi en faisant déjà des compromis pour permettre le développement du quartier. Mis à part l'avis du promoteur, est-ce que la ville considère que le PPU est obsolète et que les réflexions qui ont été faites il y a moins de 10 ans sur l'architecture et le caractère de notre ville ne sont plus valables ? Et si la demande de modification est accordée, comment s'assurer que cette nouvelle tour ne va pas servir de référence pour les projets à venir dans les prochaines années ? Est-ce que l'on souhaite vraiment une rangée de tours de 20 étages le long de notre belle falaise ? En conclusion, bien que je concède que le projet présente certains avantages, la tour de 20 étages me semble totalement déraisonnable et la demande de dérogation au PPU devrait être rejetée par la ville. Je vous remercie d'avance pour vos réponses à mes questions et je vous remercie de bien vouloir communiquer sur ce projet autant auprès des citoyens du quartier St Roch qu'auprès de ceux du quartier St Jean-Baptiste qui sont tout aussi concernés.

131. (Saint-Roch) Je suis pour le projet dans son ensemble, tel qu'il a été présenté. Je crois que la ville pourrait négocier un plus grand nombre de logements abordables. Saint-Roch a plus besoin de logements que la haute ville a besoin de voir les montagnes.
132. (Saint-Roch) Je suis pour le projet dans son ensemble. Je pense que la Ville aurait avantage à soutenir financièrement un plus grand nombre de logements sociaux et abordables. Ce projet est idéal pour aider la crise du logement : il faut commencer à construire en hauteur pour offrir

plus d'espace habitable. Je crois aussi que l'initiative pour favoriser la verdure est bien pensée, mais que ça pourrait aller encore plus loin, pareillement pour les logements en accessibilité universelle. Je suis aussi d'accord avec l'hôtel, mais uniquement s'il sert à financer une partie des logements afin d'offrir des loyers abordables.

133. (Saint-Jean-Baptiste) Une tour de 20 étages dans St-Rock sera une erreur de plus dans le développement de Québec. St-Rock a besoin de logements pour des familles si on veut éviter qu'elles migrent vers les banlieues. Un hôtel et des appartements trop petits pour leurs besoins ne les retiendront pas au centre-ville. MrTrudel a acheté le terrain en toute connaissance des règlements et maintenant il menace de maintenir un stationnement si la ville ne se plie pas à ses exigences. Chantage
134. (Montcalm) Je tiens d'abord à mentionner que l'intégration d'espaces verts dans la construction est une bonne initiative, bien que ceux-ci devraient occuper à mon avis une plus grande superficie. Il serait même intéressant à mes yeux d'interconnecter ces espaces à l'aide de corridors de végétation. Cependant, je ne crois pas que ce projet de bâtiment à 20 étages soit cohérent ni en adéquation avec l'environnement dans lequel il se trouve, en raison de la hauteur des bâtiments environnants qui ne dépassent pas les 8 étages. Les bâtiments sur Dorchester seront les plus impactés par ce projet dont la vue ne sera plus qu'un vis-à-vis avec les logements/l'hôtel. Je pense aussi à la lumière naturelle qui sera coupée par ce projet et qui affectera la qualité de vie des étudiant.e.s et des travailleuses et travailleurs de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) et le jardin urbain qu'il y a sur la terrasse du troisième étage. Par ailleurs, je suis favorable à la construction de logements abordables et d'espaces commerciaux, mais je ne vois pas l'intérêt de la construction d'un hôtel dans une zone qui en compte déjà plusieurs. Je ne vois pas non plus comment la construction d'un hôtel peut répondre au plan d'action accéléré de la ville.
135. (Saint-Jean-Baptiste) Que la hauteur des nouveaux immeubles soit la même que ceux autour, c'est-à-dire de 4 à 7 étages. Garder une uniformité du quartier. Personne ne regrettera ce choix. Et svp arrêter de nous donner des exemples de villes qui ont opté pour la hauteur, nous c'est nous. St-Roch doit rester ce qu'il est, et ce qu'il représente, soit le "berceau" de notre ville. Ce serait comme mettre des immeubles en hauteur dans le vieux-limoilou, ce serait un non-sens.
136. (îlot des Tanneurs) Saint-Roch manque d'arbres et de verdure. Il serait intéressant qu'une plus grande partie de l'îlot soit transformée en parc vert, sans trop d'aménagements en béton ou asphalte.
137. (Montcalm) Points forts : Le bâtiment proposé est esthétique et s'intégrera beaucoup mieux au paysage que le Kameleon. Cela redynamisera St-Roch qui en a grandement besoin en augmentant le taux d'occupation par des gens "normaux". Cela sauvera peut-être les commerces qui sont pris entre le quasi-monopole du promoteur immobilier qui détient les édifices commerciaux du quartier et augmentent les baux au renouvellement de ceux-ci alors que les entreprises connaissent une baisse d'achalandage et de revenu. Plusieurs personnes

d'autres quartiers de la région ont actuellement peur de venir dans St-Roch. De plus, plusieurs personnes comme moi qui habitaient St-Roch ont FUIENT ce quartier pour des raisons de santé mentale à force d'être témoin de psychoses (je ne serre plus des dents depuis que je n'y habite plus). Bref, augmenter la population du quartier est une bonne chose pour la vie résidentielle et commerciale de celui-ci en balançant le genre de personnes qui y gravitent. Belle démarche d'acceptabilité de la part du Groupe Trudel qui consulte la population pour vrai en amont du projet (contrairement à la ville qui consulte après que les décisions soient presque finales...), cela témoigne d'une des clés (aspect humain) du développement durable. Préoccupations sur la requalification : Si Québec est une ville de vent, St-Roch est un quartier de bourrasques. Des édifices de 20 étages, on sait déjà ce que ça fait. Même le trottoir longeant le bloc de 7 étages coin Dorchester et Prince-Édouard est terrible en jour de vent et que dire de la tour Fresk. Un jour d'hiver, le vent m'a déjà fait tombée près du complexe G en haute-ville. Cependant, je n'ai pas l'impression que ces constats s'appliquent au Watson... Pourquoi? Peut-être à cause de la disposition autour? Bref, je me questionne à savoir si les urbanistes avaient pris ce facteur en compte lors de la réalisation du PPU et si des urbanistes s'y penchent actuellement lors de demandes de modifications. La question du vent peut sembler anodine, mais elle rend hostile les environs immédiats. A-t-on calculé les possibilités que cela se produise avec la disposition des bâtiments environnants? Est-ce que la ville connaît les données techniques pour évaluer ce genre d'impact? Quel impact aura X étages sur le climat parmi la disposition actuelle des bâtiments environnants? Il faut continuer de densifier, à condition d'avoir un transport en commun efficace, ce qui ne sera pas le cas avant un bout... si le tramway fini par aboutir. Actuellement, la densification va plus vite que les infrastructures de la ville et les prochaines années ne seront pas évidentes au niveau de la circulation. Quelles sont les actions de la ville et/ou du promoteur pour éviter qu'on se retrouve dans un goulot d'étranglement au niveau de la circulation? Est-ce qu'à la Ville de Québec, la personne à la direction de ce secteur (mobilité) est impliquée dans les projets de développement mobilier pour qu'elle puisse travailler en amont sur les problématiques possibles?

138. (Saint-Roch) Bonjour, Il est important de se rappeler que les seuls décisions ici doivent porter sur la volumétrie et sur les usages autorisés à la présente demande. Car malgré une présentation esthétique et comportant des éléments qui pourrait aider à l'acceptabilité sociale de cette demande du promoteur. Celui-ci une fois les autorisations obtenues ne saura en aucun cas dans l'obligation d'y faire suite. Le promoteur y présente plusieurs éléments non essentiel à la réalisation de ce projet dans le seul but que la population y adhère, ce qui est de bon aloi. Mais ceci ne doit pas distraire les décideurs dans l'autorisation ou non de cette demande. Le promoteur nous dit qu'un supermarché, un espace artistique, une place honorant la mémoire de Paryse Martin, des balcons avec des bacs de verdissement et des murs en verres seront inclus dans ce projet. Toutefois je rappelle qu'une fois l'acceptation de la nouvelle volumétrie, le promoteur ne sera pas tenu obligatoirement d'inclure ces éléments dans son projet final. Je vous laisse le soin de décidé si cette nouvelle volumétrie (20 étages) proposée correspond au développement souhaitez pour le secteur. Pour ce qui est de l'autorisation de permettre des espace commerciales au premier et deuxième étage, je suis

d'avis que cela devrait être refusé et que nous devrions maintenir les usages permis qui ont été décidé dans le PPU de 2017. L'objectif de maintenir seulement les usages commerciales au rez-de-chaussée et en usage auxiliaire au premier étage avait été décidé pour priorisé la rue St-Joseph et le boulevard Charest comme artères commerciales et ainsi s'assurer de leurs développements et de leurs consolidations. La rue St-Joseph Est est encore fragile et sa vitalité doit être priorisé avant de développer d'autre secteur commerciaux dans le secteur

139. (îlot des Tanneurs) Mémoire 6 "le volume bas paraît maintenant trop massif, avec sa brique foncée (Cette section basse est passée d'une dizaine d'étages à une douzaine; dans le secteur immédiat, le plus haut édifice comporte moins de 10 étages – si l'on compte le château d'eau : la manufacture d'Alfred-Eugène Marois). Encore une fois, à mon sens, il serait très important de poursuivre le travail de conception de la tour afin d'arriver à un résultat encore plus heureux et raffiné. Par exemple, pourquoi ne pas utiliser une brique de couleur plus claire pour la partie basse (une brique beige-ocre), dont on retrouve des exemples tout près, dont au Gecko et pour quelques édifices historiques de la rue De Saint-Vallier?"
140. (îlot des Tanneurs) SVP n'acceptez aucun compromis au niveau du verdissement de la rue St Vallier. Une rangée d'arbres tout au long et pas seulement un de temps en temps où regroupés dans les recoins. Un trottoir plus large. Ne permettez pas le rétrécissement de St Vallier et l'effet couloir. Sacrifiez le parc si il faut mais exigez le retrait du trottoir. Ne sacrifiez ni les toits verts ni une bonne rangée d'arbres. Aussi une brique en rappel au patrimoine bâti. Soyez exigeants l'avenir vous remerciera. Laissez votre nom avec un beau projet. Merci
141. (îlot des Tanneurs) Mémoire 7, l'auteur est Ph.D. ABD (All But Dissertation/Tout sauf la thèse) en Histoire de l'art et de l'architecture, University of Toronto. "L'édifice de la Dominion Corset/La Fabrique et le bâtiment de la Manufacture d'Alfred Eugène Marois sont deux trésors distincts du patrimoine industriel et architectural de Québec." "Cependant, le projet de construction d'une tour de vingt étages alignée sur la rue Dorchester menace de nuire à cette expérience unique. Une telle structure bloquerait la vue sur les façades [des deux bâtiments historiques]." "Il serait donc pertinent que la Ville envisage de déplacer l'emplacement de cette tour prévue vers l'ouest, permettant ainsi la création d'un espace vert sur la rue Dorchester [...] tout en préservant la visibilité unique sur ces joyaux architecturaux."
142. (Verdir et divertir, îlot des Tanneurs) Voici les demandes et questions de Verdir et Divertir suite à la séance d'information et d'échanges du 23 octobre 2024 Verdissement Le cadre réglementaire actuel sur la répartition des types d'aires vertes (60% au sol, 25% en toiture végétalisée, 15% en toiture verte intensive) ne devrait pas être modifié, pas plus que le pourcentage d'aire verte par lot (12073Mb : 15%, 12074Mb : 10%). Le verdissement au sol devrait être au moins aussi important que le prévoit le PPU actuel (60% au sol du 15% sur 12073Mb – soit 9% au sol; 60% au sol du 10% sur 12074Mb – soit 6% au sol). Le verdissement au sol est public, esthétique, apaisant. Il est apprécié par le public, ce qui incite à l'entretien. Le verdissement sur les toits est privé, sans effet sur la population, et souvent laissé à l'abandon. Il ne devrait pas être considéré au détriment du verdissement au sol pour l'ensemble du projet. Le promoteur devrait préciser les surfaces végétalisées par type d'aires

vertes, et ce en m2, afin que le public puisse constater la réelle intention de verdissement et la comparer au PPU actuel. Cela fait défaut dans les documents présentés par le promoteur le 23 octobre 2024, alors que ces informations sont disponibles pour le PPU. Le verdissement par une allée d'arbres de grande taille (une série d'au moins 20 arbres) longeant la rue Saint-Vallier devrait être inclus au projet. La Ville devrait permettre une marge de recul adéquate. L'argument voulant que cela détruit la trame urbaine ne tient pas ici : voici une occasion de changer pour le mieux cette trame urbaine. La fresque artistique combinée aux vignes sur la façade donnant sur la rue Sainte-Hélène est une heureuse initiative de verdissement vertical dans une zone sans doute moins ensoleillée. Circulation Le passage dans le prolongement de la rue des Voltigeurs devrait déboucher sur Sainte-Hélène. Cela serait vraiment plus pratique pour les piétons.

143. (îlot des Tanneurs) Il s'agit de l'îlot Dorchester au complet. Je voudrais savoir pourquoi Trudel veut construire un hôtel de 20 étages. Il y a déjà comme voisinage : Delta, Hôtel Pur, Best Western, Du Jardin, etc... il y en a 15 ! plus tous les Lofts à ne plus en finir. Pourquoi un autre et de 20 étages. l'îlot Dorchester est le coeur de Saint-Roch. Tout autour ce sont des quartiers ouvriers d'autrefois dont les maisons de plus en plus sont restaurées dans le respect de ce que c'était. L'îlot doit avoir une architecture moderne et novatrice dans le respect de ces quartiers. l'architecture doit être un exemple d'intégration et de respect. Elle doit être attirante pour les citoyens actuels et pour ceux qui voudront vivre à ses côtés. Ce n'est pas ce qui se passera avec un hôtel de 20 étages qui va bloquer la vue et créer un mur où les vents s'en donneront à coeur joie. Il faut verdir, comment sera la canopée dont on a grand besoin à cet endroit. La brique, le ciment, le verre va augmenter la chaleur dans un endroit où il y en a déjà beaucoup. La belle identité de Québec ville du patrimoine mondial de l'Unesco, elle sera où cette belle identité en plein coeur de Saint-Roch. Les gens de partout dans le monde viennent visiter QUÉBEC pour ça, celle ville dont on vente la beauté, est-ce qu'ils vont encore venir lorsque vous aurez démolit son coeur ? La rentabilité, la fameuse rentabilité, elle s'obtiendra si le coeur de Saint-Roch est et sera l'endroit où l'on voudra y vivre avec fierté. L'Hôtel sera pour les touristes de passage et non pas pour les citoyens qui veulent voir le coeur de Saint-Roch se développer grandir pour le mieux être de ses habitants. Nous avons avec l'îlot Dorchester un espace extraordinaire pour avec une architecture qui devrait être un modèle dans le monde entier, un modèle d'intégration, de respect de l'environnement, de verdissement, d'innovation dans les matériaux, n'oublions que nous sommes une ville qui fait partie du patrimoine mondiale de l'Unesco. Nous sommes riches d'avoir un espace extraordinaire pour montrer que nous avons la capacité de créer en respectant cette valeur inestimable.
144. (L'engrenage St-Roch, Saint-Roch) Mémoire 8 Le mémoire contient une deuxième partie comportant un addenda pour répondre aux nouvelles informations reçues lors de la rencontre du 23 octobre.
145. (Saint-Sauveur) À mon sens, le projet actuellement proposé par les promoteurs ne devrait pas être réalisé. Pour la suite de ce dossier, j'espère de la Ville un leadership qui se traduise minimalement à faire respecter le Plan Particulier d'Urbanisme. J'ose rêver que l'administration municipale puisse aller plus loin encore en reprenant le terrain ou certaines de ses parties afin

de les soustraire à la spéculation immobilière. Il serait ainsi possible d'y faire émerger des coopératives d'habitations, des espaces verts publics, et bien d'autres usages à vocation citoyenne. Je crois que c'est seulement de cette manière que nous pourrions nous assurer d'un développement de l'îlot Dorchester qui représente les habitant·es du quartier, avec un plan d'ensemble conçu au bénéfice de tous·tes. Cet emplacement est au cœur de la Ville, et il est fondamental que l'évolution d'un lieu aussi névralgique se fasse en continuité avec le bâti environnant. La beauté et l'attrait du centre-ville de Québec en tant que milieu de vie en dépendent. Les gens qui choisissent d'habiter ici le font parce qu'ils aiment Saint-Roch. Ils apprécient sa mixité sociale autant que sa particularité architecturale et urbanistique. Nous ne voulons pas de bâtiments en hauteur pour nous faire de l'ombre, nous ne voulons pas de l'aridité d'une métropole. Nous souhaitons que notre ville reste unique, avec sa personnalité forte, et que notre quartier reste soudé avec sa petite échelle qui permet le maintien de l'équilibre du vivre ensemble. Les promoteurs imposent leur vision et leurs valeurs dans ce quartier qui ne leur appartient pas, mais auquel nous appartenons en tant que résident·es. Puisque l'administration municipale est élue pour nous représenter, je crois qu'il est de son devoir de faire preuve d'audace en refusant toute dérogation au PPU pour un développement à l'îlot Dorchester.

146. (Saint-Jean-Baptiste) Nous avons assisté mon mari et moi à la réunion de la semaine passée. Voici les commentaires de notre couple. 1. PERCÉE VISUELLE : Là où nous demeurons, nous ne croyons pas que notre vue sur le paysage urbain et naturel sera affectée par cette construction. Néanmoins, ce sera le cas pour d'autres résidents et les touristes, ce qui défigurera dramatiquement une partie de notre patrimoine visuel municipal, comme cela a été souligné lors de la rencontre. On veut construire une tour comme le complexe G, et comme cette-là, ce sera une erreur qui marquera la ville comme un point d'exclamation géant. 2. COMMERCES au rez-de-chaussée : une épicerie grande surface est-elle nécessaire ? Que penser de la survivance des Inter-marché sur Saint-Joseph et Saint-Jean entre autres, sans parler des 2 Métro et du IGA dans Montcalm ? Toute une vie de quartier disparaîtrait. Cette épicerie grande surface attirerait des clients qui viendraient en auto ? Où seont les stationnements alors que la construction même de l'édifice en fera disparaître des dizaines ? 3. HÔTEL : on imagine mal la cohabitation de ce chic hôtel avec le logement social au rez-de-chaussée, et aussi l'argument que sa construction est nécessaire pour les supporter alors que ces logements sont supportés par le gouvernement. On sourit aussi à l'argument qui veut qu'un tel hôtel puisse apaiser la croissance des Airbnb alors que les «Airbnbeurs» ne cessent d'augmenter et de faire rouler leurs valises autour des hôtels exiatants, que ce soit en haute ou basse-ville. 4. STATIONNEMENTS : Comment la ville gère-t-elle la contradiction de construire un tel complexe de logements et d'activités commerciales alors qu'elle désire priver les résidents du quartier Saint-Jean- Baptiste de leurs stationnements ? Ce quartier a le plus faible ratio résident / automobile de la ville et c'est sur lui qu'on applique une politique déjà bien implantée sous couvert de consulter la population. Donc, on diabolise les automobiles en ville pour mieux accueillir celles des banlieues ou des touristes. Car, on se le dit, on repassera pour le tramway qui prend du retard pendant que le RTC perd des plumes. Le maire, qui se plaignait d'avoir été prisonnier d'un embouteillage au nord de la ville, a-t-il déjà été coincé dans

le quartier Saint-Jean Baptiste ? Du haut de notre falaise, on verra un va-et-vient de véhicules autour du complexe Trudel...à moins que ce complexe ne soit habité surtout par des usagers temporaires résidant dans des condos locatifs. 5. DEMANDE DE DÉROGATION : incroyable demande. Un promoteur achète un terrain en tout état de cause et demande une dérogation au-delà de toute proportion avec le PPU et les règlements actuels. Jusqu'où peut-on aller dans le déni des efforts pour un urbanisme cohérent ? 6. Notre ville change pour devenir très «tendance», avec l'enthousiasme de décideurs qui jonglent avec la verdure écolo et le béton rentable, et pendant ce temps Québec perd toute la poésie de ses vieux trottoirs, de ses rues étroites, de ses vieilles pierres...

147. (Montcalm) La crise du logement est surtout un manque de logement abordable. Selon moi, la création de logement n'est pas une bonne excuse pour justifier la création d'un immeuble si gros. Vue l'immensité du projet, il nécessitera de nombreux services et employés pour rester en état décent. Même avec des loyers abordables à l'ouverture, ils devront nécessairement augmenter pour couvrir tous ces frais. Rappelons que peu de logements pouvant loger des familles font partie du projet. À considérer aussi pour le futur; la taille de l'immeuble le rendra impossible à racheter pour un individu propriétaire contrairement à un triplex ou quadruplex qui existe déjà dans le secteur. Il sera donc toujours sous l'emprise d'une compagnie qui devra le rentabiliser en utilisant tous les moyens nécessaires. La Ville devrait prendre le temps d'étudier si les autres projets de condos locatifs construits sur son territoire, tel l'Aventura dans Lebourgneuf, offrent toujours des loyers raisonnables ou des services convenables. Avec la crise climatique, le verdissement sera toujours insuffisant. Sur les photos du projet disponibles dans le Journal de Québec, très peu d'arbres viennent surplomber les trottoirs environnants. Les bâtisses se retrouvent au ras du trottoir. Que le stationnement soit sous-terrain est l'une des bonnes choses de ce projet. Mais il risque d'apporter encore plus de circulation dans ces rues étroites, au lieu d'encourager les alternatives. Aussi et surtout, je sais que la beauté est subjective mais ce projet est laid. Il n'amène rien de nouveau visuellement et rien dans son design ne crée un impact justifiant sa taille ou même sa construction. Des projets de tours à condos en briques brunes avec une section en métal (souvent celle du haut), le secteur Cité-Limoilou en a vu plusieurs, tous pareils, polluer la vue depuis 3 ans. À quoi bon inclure un hôtel à ce projet si rien d'extraordinaire valant le détour n'y est construit. Si la Ville est pour accorder une dérogation, qu'elle impose au moins au projet d'avoir du panache et quelque chose d'unique à apporter à son panorama. Je suis content qu'une consultation ait lieu pour ce projet. En espérant que la Ville retienne les divers points amenés par les citoyens pour les appliquer aux autres projets qu'elles autorisera sur son territoire.
148. (ilot des Tanneurs) Mémoire 9 de Daniel Laforest
149. (Vieux-Québec) Îlot Dorchester : Je questionne le fait d'ajouter 500 places de stationnement pour des résidents éventuels, cela va à l'encontre d'une mobilité collective, c'est 500 voitures de plus dans le quartier. Le stationnement actuel sert les automobilistes de la banlieue. Cela va augmenter la congestion à ce carrefour entre la Basse et Haute ville. De plus, je questionne le volet Hotellerie, la Ville de Québec a atteint son seuil d'accueil touristique. Il ne faut pas déménager le problème du Vieux-Québec vers la Basse-Ville. La mixité entre résidents à loyer

abordable et le flux de touristes est une bonne idée, mais dans les faits, avec le temps, le principe des écarts de revenu et de mode de vie amène inévitablement à certaines confrontations. Il se pose alors la question de la viabilité avec le temps.

150. (Sainte-Foy) C'est trop trop haut. Espérant qu'il y ait assez de stationnement sous terrain pour tous les logements, sinon il va encore plus manquer de place dans les rues
151. (Saint-Jean-Baptiste) Mémoire 10 de Michel Beaulieu
152. (Saint-Sauveur) Les proportions hôtellerie/logements/logements "abordables"/logement sociaux sont tout simplement ridicules. L'inclusion de 500 places de stationnement promet d'induire encore plus de circulation au centre de St-Roch au lieu de profiter du transport en commun voisin. La hauteur du bâtiment principal est excessive, les raisons invoquées pour celle-ci risibles ("critère pour une chaîne d'hôtel"?). Un projet conçu pour l'ego des promoteurs davantage que pour les besoins du quartier.
153. (Saint-Jean-Baptiste) Est-ce que la ville de Montréal permet la construction de tours à condos ou tours d'hôtels près du Mont Royal ? Non. Pourquoi ? Pour ne pas obstruer la vue sur le Mont Royal qui fait partie intégrante de l'identité de Montréal, de son paysage visuel et de sa topographie. Dans toutes les séries télés où l'on voit Montréal, on voit le MontRoyal à quelque part. C'est en quelque sorte l'une de ses cartes de visite. C'est un peu la même chose avec Québec. Ce qui caractérise le caractère distinctif de Québec est sa Haute-ville et sa Basse-ville séparées par une falaise. La ville ne permet pas non plus la construction d'une tour qui obstruerait la vue sur la falaise. La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec l'a d'ailleurs prévus à son article 151. Il est mentionné que la commission a le mandat de « protéger, conserver et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du milieu » Il est mentionné aussi l'exigence suivante pour toute nouvelle construction : « le bâtiment à construire n'affecte pas la silhouette de la haute-ville ni la façade fluviale de la basse-ville. Son gabarit et ses dégagements par rapport à la falaise ou à la rive, n'ont pas pour effet d'obstruer la vue sur la falaise, les remparts et les bâtiments qui constituent la silhouette distinctive de la ville. » Comme la ville de Montréal, la ville de Québec prévoit des restrictions aux constructions près de la falaise. C'est d'ailleurs pour cette raison que les PPU de ce secteur de Saint-Roch ont toujours été conçus avec des fortes densités près du boulevard Charest et une descente graduelle des densités vers la falaise, justement pour ne pas nuire à la vue sur la falaise et au caractère distinctif de Québec par sa Haute-ville et sa Basse-ville. Le dernier PPU de 2017 a déjà permis une augmentation des hauteurs pour permettre un futur développement à l'îlot Dorchester. Ce qui était proposé dans le PPU de 2017 était déjà un compromis. La ville de Québec ne doit absolument pas permettre la construction d'une tour de 20 étages à cette endroit, car en plus de dépasser le double de ce qu'il est permis dans le PPU, elle obstruerait la vue sur la falaise, ce que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec ne permet pas. Si la ville autorise cette tour de 20 étages, plein de promoteurs vont demander la même chose et dans quelques années le caractère distinctif de Québec, caractérisé par sa Haute-ville et Basse-ville n'existera plus. J'aimerais que mon commentaire soit anonyme SVP merci !

154. (Saint-Jean-Baptiste) L'une des grande richesse de Québec réside dans ses perspectives et ses paysages. Nous partageons les préoccupations exprimées concernant les pertes de perspectives visuelles qui résulterait du projet de requalification tel que présenté actuellement par Trudel et concernant la modification du cadre établi par le PPU concernant les hauteurs maximales. Le projet est inacceptable dans sa forme actuelle : les hauteurs doivent impérativement se conformer aux hauteurs définies au PPU de 2017, lesquelles hauteurs représentaient déjà un compromis pour les citoyens. Si les nouvelles hauteurs jusqu'à 20 étages sont autorisées, ceci créera un précédent préoccupant pour le centre-ville, tout comme la tour Fresk est devenue insidieusement une nouvelle référence. Nous pouvons prévoir qu'à terme Québec aura renoncé aveuglément à plusieurs perspectives et à cette beauté donnée de l'horizon et de l'espace qui contribue à la joie de vivre de ses habitants. Le PPU était issu d'une démarche cohérente d'implication citoyenne. . Ce serait affaiblir la participation citoyenne en invitant le cynisme à la table si celui-ci était rejeté du revers de la main et modifié simplement pour accroître les profits espérés d'un promoteur (qui prétend fallacieusement que la rentabilité ne peut advenir qu'à ce prix, ce qui est une affirmation grotesque, frivole et déraisonnable). À l'égard des perspectives visuelles, celles du centre-ville sont essentielles, elles contribuent non seulement au bien-être et au bonheur quotidien d'une grande partie des résidents de la haute-ville (qui vivent, rappelons-le, dans les quartiers les plus densément peuplé à Québec) mais également nombre de visiteurs des autres quartiers de la ville et de partout dans le monde qui apprécie Québec justement pour ses perspectives et ses paysages. Je répète: Le projet est inacceptable dans sa forme actuelle : les hauteurs doivent impérativement se conformer aux hauteurs définies au PPU de 2017.

155. (Montcalm) Mémoire 11 de Mario Jobin

156. (îlot des Tanneurs, organisme Pareto) Mémoire 12 de Raphael Baril

157. Saint-Jean-Baptiste) C'est pour vous signifier, mon profond désaccord au projet des frères Trudel. Ce projet va à l'encontre d'une bonne intégration urbaine ainsi que les grands axes que la ville doit ce doter dans le PUM. Notamment pour les impacts

Impact environnemental : en augmentant la pollution, tant de l'air que de l'eau.

Surpopulation et infrastructures : Si le projet entraîne une augmentation de la population dans la région, cela pourrait mettre à mal les infrastructures existantes, comme les routes, les transports en commun, et les services publics.

Préservation du patrimoine bâti

Opposition communautaire : le projet ne répond pas aux besoins de la communauté.

Conséquences économiques : Le développement pourrait favoriser les investisseurs au détriment des commerces locaux, entraînant une perte de caractère dans le quartier et des impacts économiques négatifs pour les entreprises locales.

Planification urbaine : visent à créer des espaces durables et à promouvoir un développement harmonieux ce qui n'est pas le cas pour ce projet.

Sur le plan écologique, plusieurs arguments peuvent être avancés contre le projet Dorchester :

Pollution : La construction et l'exploitation du projet pourraient générer une augmentation de la pollution, notamment sonore, lumineuse et de l'air, ce qui nuirait à la qualité de vie des résidents et à la santé publique.

Gestion des eaux : Le projet pourrait affecter les systèmes de drainage naturel et la qualité des eaux, en augmentant le ruissellement et le risque de contamination des rivières et des nappes phréatiques.

Empreinte carbone : La construction et l'exploitation du projet pourraient contribuer à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, en raison de l'utilisation de matériaux non durables et de l'énergie nécessaire.

Infrastructures vertes : Le projet pourrait ne pas intégrer suffisamment d'espaces verts ou d'infrastructures écologiques, limitant les bénéfices environnementaux tels que l'absorption du CO₂ et la régulation de la température urbaine.

Éducation et sensibilisation : En ne priorisant pas des solutions durables, le projet pourrait rater une occasion d'éduquer la communauté sur des pratiques de développement respectueuses de l'environnement.

Changement climatique : En négligeant des mesures d'adaptation et de mitigation liées au changement climatique, le projet pourrait exacerber les vulnérabilités locales face à des événements climatiques extrêmes.

158. (Saint-Jean-Baptiste) À titre de politologue et de citoyenne habitant le quartier Saint-Jean-Baptiste depuis 25 ans, j'ai assisté avec beaucoup d'intérêt à la rencontre d'information et de présentation du projet par le promoteur qui s'est déroulée le 23 octobre dernier. Je suis très préoccupée par la demande du promoteur pour l'obtention d'une modification au PPU pour y autoriser des hauteurs pouvant atteindre jusqu'à 20 étages. Il s'agit d'une demande de modification majeure, trop loin du consensus qui avait été obtenu lors du PPU. **IL EST IMPORTANT DE REFUSER L'AUTORISATION POUR CONSTRUIRE DES HAUTEURS POUVANT ATTEINDRE JUSQU'À 20 ÉTAGES. LA HAUTEUR MAXIMALE NE DOIT PAS DÉPASSER CELLE CONSENTIE AU PPU.** - Crédibilité du processus de participation de la Ville de Québec Lorsque la ville de Québec convie ses citoyens à un processus de participation publique, il est essentiel que ce dernier soit crédible et que ses résultats soient respectés. Si la commission d'urbanisme autorisait la modification sur le nombre d'étages comme demandé par le promoteur, ce serait faire fit du résultat du travail sérieux et laborieux auquel ont été conviés les citoyens en 2017. Leur participation à ce processus s'est effectuée en bonne foi, ayant confiance dans les règles de cette démarche de la Ville. - Protéger les perspectives visuelles Il est impératif de protéger les perspectives visuelles. L'horizon, la vue sur les montagnes offrant un paysage parfois blanc de neige, vert tendre ou encore aux couleurs embrasées de l'automne fait partie des attraits non seulement pour les résidents, mais pour tous les visiteurs qui apprécient ces percées visuelles, notamment les piétons qui transitent de la basse-ville / haute-ville, effectuant la pause nécessaire pour reprendre leur souffle ou simplement admirer le paysage. Rappelons également que la perspective visuelle est importante pour les citoyens de Saint-Roch pour qui une perspective sur la falaise fait partie de leur quotidien. Les paysages de Québec sont une part importante de ses attraits. - Impacts sur des centaines de citoyennes et citoyens Si la densification fait partie des solutions

pour répondre au besoin de construction de logement, cet effort doit être fait en respectant chacun des arrondissements de la ville. Le centre-ville de Québec est un milieu de vie habité et les quartiers centraux que sont Saint-Jean-Baptiste, Montcalm et Saint-Roch sont des quartiers déjà très densément peuplés à Québec. Rappelons qu'en raison cette densité de population, les impacts affecteront plusieurs centaines de personnes. - Le pouvoir de refuser et le devoir de mettre des limites Développer l'Îlot Dorchester pour de l'habitation est une excellente idée. En respectant les dix étages, il serait possible d'atteindre plus ou moins 400 logements comme nous le démontre le projet du groupe Trudel. L'intransigeance ouvertement annoncée par le Groupe Trudel quant à la hauteur demandée pour la viabilité du projet (jusqu'à 20 étages) ne devrait pas intimider la Commission d'urbanisme à exercer son pouvoir de refuser la modification demandée à cet égard. Cette demande du promoteur peut être rejetée. Le promoteur affirme ne pas être en mesure de proposer un projet avec une rentabilité satisfaisante sans la construction d'un hôtel de 175 chambres sur les dix étages additionnels à ceux autorisés au PPU de 2017. Sa stratégie est donc de demander une modification. Le devoir de la commission est d'évaluer, et son pouvoir est aussi de refuser. La Commission et la ville veillent à l'application du PPU et doivent s'assurer avant d'autoriser une modification qu'il y a légitimité et acceptabilité. La modification d'autres PPU de la Ville de Québec n'est pas un justificatif pour autoriser 20 étages dans ce lieu-ci. En refusant la demande de modification, le promoteur retournera peut-être à la table à dessin et aux caulettes pour trouver de nouvelles options. Et les prochains promoteurs feront preuve de créativité pour présenter des projets en sachant que la Ville respecte ses propres démarches de consultation. La ville n'aura pas créé de malheureux précédent auquel nous devons faire face pour de nombreuses années à venir. **LE PROJET EST INACCEPTABLE DANS SA FORME ACTUELLE : LES HAUTEURS DOIVENT SE CONFORMER AUX HAUTEURS DÉFINIES AU PPU DE 2017.**

159. (îlot des Tanneurs) Bonjour, Merci encore pour votre temps mercredi dernier. Je vous écris pour faire suite à mon intervention lors de la consultation citoyenne. Je vais résumer ce que j'ai dit mercredi tout en ajoutant quelques détails et références, en espérant que le tout pourra clarifier ce que je n'ai pas pu exprimer en deux minutes. Mon inquiétude par rapport au projet est par rapport à la typologie du complexe et son intégration à la morphologie urbaine. Je crains que le projet dans sa forme actuelle est peu résilient car il manque de flexibilité programmatique. Le projet tel qu'il est met beaucoup de confiance en 5 gros blocs. 400 logements répartis en 5 immeubles d'en moyenne 80 unités, ce n'est pas la même chose que 400 logements divisés en 20 immeubles de 20 unités. Sur un tableur Excel, dans une enquête de faisabilité, la rentabilité peut sembler similaire, mais les deux sont vécus complètement différemment et ont des durabilités différentes. Un pilier du développement durable est de considérer ce qui arrive si le programme du bâtiment devient désuet. Avec la crise du logement qu'on vit, je comprends pourquoi le concept dans sa version actuelle peut sembler la bonne piste à suivre. Mais la crise du logement n'est qu'une crise : elle finira un jour, et il faut prévoir des jours où la demande sera réduite, que les taux d'inoccupation seront plus élevés ou trop élevés. La provenance d'un tel ralentissement n'est pas importante (qu'il s'agisse par exemple d'un désintérêt pour les centres-villes, un déclin de la population, peu importe), l'idée

est plutôt qu'un bâtiment se doit d'être résistant à l'échec. Dans une telle optique, je crains que le projet actuel soit fragile. En guise d'exemple: Un grand complexe avec quelques morceaux majeurs, c'est comme un paquebot géant : il permet d'accueillir bien plus de complexité qu'un petit navire, mais il est rigide et plus exigeant à manœuvrer. S'il y a un trou dans la coque, tout est à risque de couler. À l'inverse, un ensemble d'immeubles compartimentés, des logements plus subdivisés, c'est une flotte de petits bateaux : chaque embarcation peut changer de cap rapidement, contourner les obstacles, et si l'un rencontre un problème, les autres continuent leur route sans tout immobiliser. Pour posséder des gros immeubles centralisés comme ceux proposés présentement, la barre d'entrée est très haute. Leur flexibilité comme asset (pardonnez l'anglicisme) est beaucoup plus faible, l'entretien qui vient avec est beaucoup plus complexe et exige pratiquement des joueurs de l'échelle d'un Trudel pour être opérationnels. Si le complexe cesse d'être rentable ou si Trudel souhaite simplement ne plus le posséder, quelle que soit la raison, c'est d'autant plus difficile de trouver quelqu'un en mesure de le reprendre. D'un point de vue typologique, les complexes d'habitation massifs engendrent un rapport de voisinage et d'appartenance au milieu de vie complètement différent des typologies plus décentralisées. Un sentiment d'appartenance se bâtit sur plusieurs petits détails qui peuvent sembler a priori inconséquents. Par exemple: partager un étage avec 3-5 autres logements voisins au lieu de 20, accéder à sa demeure directement de l'escalier/ascenseur au lieu d'avoir à enjamber un long corridor. Ainsi, l'esprit de voisinage d'une typologie de bâtiment plus simple, comme le triplex ou le walk-up, par exemple, peut être traduit à plus grande échelle, sans porter atteinte au nombre absolu de logements du projet. Concrètement, la réponse à ces deux enjeux se traduirait par plus de circulations verticales, chacune desservant moins de logements, et la subdivision du complexe en davantage d'immeubles cloisonnés au lieu d'avoir un grand basilaire. Finalement, l'importance de la rue Saint-Vallier Est ne semble pas encore véritablement considérée dans la vision du projet. En ce moment, les commerces sont davantage discutés en termes d'offre et de demande qu'en termes de vécu quotidien. Peut-être est-ce en raison de la phase où le projet est rendu, mais je crois que beaucoup plus d'intérêt devrait être dirigé envers la question de la subdivision des commerces au rez-de-chaussée et le dialogue de leurs façades avec la rue. Les petits commerces façonnent l'identité et le cachet d'une rue. Pour chaque Maëlstrom, Scanner, Cuisine, Salons d'Edgar, etc. qui rendent actuellement la rue agréable à marcher, le projet a l'opportunité d'offrir des espaces pour autant d'établissements en face. Obtenir un engagement de suffisamment de locataires pour lancer le projet est un grand enjeu, mais assurer que les locaux sont assez programmatiquement flexibles pour accueillir d'autres commerces variés si un locataire déménage ou fait faillite est encore plus important. Une emphase sur des locaux commerciaux flexibles sur la rue assurera la poursuite d'une belle vie de quartier et le renouvellement continu de l'économie locale. (J'imagine l'été, des gens assis sur des terrasses, ou qui passent devant des vitrines de magasin, ou qui s'arrêtent jaser sur un banc en face du projet...) Pour davantage de notions de morphologie urbaine, je vous recommande le livre « Lire et comprendre les environnements bâtis au Québec » de François Racine, si ce n'est pas déjà dans votre trousseau. Une excellente référence quant aux impacts phénoménologiques des complexes basilaires et les avantages quelquefois moins quantifiables de la moyenne densité est le Living Building Challenge fondé par Jason F. McLennan. Je vous suggère fortement de

lire ce qu'il écrit par rapport au « sweet spot » de nombre d'étages dans le milieu bâti. Il y parle très concrètement de l'impact de l'étage auquel se trouve un logement sur le sentiment de communauté, la santé physique, la sécurité et la vigilance communautaire, entres autres. Tout ceci est à priori invisible lorsqu'on estime la rentabilité d'un projet, mais c'est à la racine de sa résilience à long terme. Une dernière source, moins académique mais qui définit bien les enjeux infrastructureux de la façon « paquebot » de concevoir est l'organisme Strong Towns de Chuck Marohn. À priori, ces sources vont souvent parler de moyenne densité. Sachant que le cadre réglementaire du projet est extrêmement contraignant, je les mentionne non pas pour entendre un changement aux nombres d'étages du projet, mais plutôt comme références permettant d'éviter en amont certains problèmes liés au vécu de la hauteur. Encore une fois, jouer avec la subdivision du programme en plan est à mon avis une bonne piste pour la durabilité du projet. Merci beaucoup pour votre temps et votre travail de consultation continu.

160. (Saint-Jean-Baptiste) Aux représentants de la Ville de Québec, Je suis résident du quartier Saint-Jean-Baptiste et je vous écris au sujet du projet immobilier mis de l'avant par le requérant, Groupe Trudel, visant à requalifier l'îlot Dorchester, dans le quartier Saint-Roch, et qui fait objet de la présente activité de participation publique. Mes préoccupations sont importantes pour le projet d'édifice de 20 étages, prévu à l'extrémité est de l'îlot Dorchester, particulièrement quant aux perspectives visuelles dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Cet édifice serait d'une hauteur équivalente à celle de la tour Fresk dans le quartier Saint-Roch, soit 20 étages, mais serait situé à une centaine de mètres seulement de la falaise du quartier Saint-Jean-Baptiste. En raison de la pente ascendante du terrain près de la falaise, le sommet de cet édifice serait dans les faits à une altitude légèrement plus élevée que celle du sommet de la tour Fresk. De plus, le sommet de cet édifice serait environ au même niveau que le sommet de l'édifice Bell sur la Rue Saint-Réal dans le quartier Saint-Jean Baptiste. Du fait de la hauteur projetée de cet édifice, de sa localisation et de sa proximité avec le quartier Saint-Jean-Baptiste, l'impact visuel serait négatif, considérable et généralisé pour la vaste majorité des résidents des derniers étages des immeubles du quartier qui ont une vue très large vers le nord, notamment sur les Laurentides. D'ailleurs, le simple fait de rompre cette perspective pourrait avoir un effet à la baisse sur la valeur de ces immeubles. Dans le même ordre d'idées, cet édifice serait clairement visible dans l'alignement de la Rue Deligny, dont la pente est descendante vers le nord, et de surcroît à partir du parvis de l'église Saint-Jean-Baptiste, un bâtiment patrimonial en voie d'acquisition par la Ville de Québec. Une autre perspective d'intérêt, accessible au grand public, est celle à l'extrémité ouest de la Rue Saint-Réal, un endroit prisé pour observer les couchers de soleil vers l'ouest. Certainement pas pour observer cet édifice de 20 étages, qui serait situé à peine une centaine de mètres plus loin à l'ouest et qui sonnerait le glas du charme des lieux. Les perspectives visuelles dans le quartier Saint-Jean-Baptiste sont uniques et font partie de la signature visuelle de la Ville de Québec. Cela a certainement une valeur pour les résidents du quartier, locataires ou propriétaires, mais aussi pour le grand public. Le projet d'édifice de 20 étages du requérant viendrait ni plus ni moins capter une partie de cette valeur pour son seul bénéfice. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur sud du centre-ville Saint-Roch prévoit une hauteur d'édifice jusqu'à 14 étages à l'endroit où le requérant souhaite avoir la possibilité d'y construire un

édifice de 20 étages. La règle actuelle de 14 étages, à cette distance de la falaise, m'apparaît comme le maximum absolu pour ne pas dépasser en hauteur le haut de la falaise, au niveau de la rue Saint-Réal. En terminant, ce n'est pas sous prétexte que le PPU a été réalisé en 2017 et ne permettrait pas au requérant de rentabiliser son projet selon ses dires qu'il faut le modifier substantiellement, au point de compromettre les perspectives visuelles du quartier Saint-Jean-Baptiste, et ce, à jamais. Je n'y vois aucun compromis possible. 15, 16, 17, 18 ou 19 étages? Non, c'est une question de principe. Il s'agit de notre patrimoine qui est en jeu. Merci de votre intérêt pour mon point de vue. Cordialement, Denis Beaudoin

161. (îlot des Tanneurs) Mémoire 13 de Iffet Orbay
162. (Saint-Roch) Bonjour, Je me prononce en défaveur de la proposition de Trudel. L'argument principal est le suivant : le PPU permet dans ce secteur la construction d'immeubles d'au plus dix étages. Cette règle, parce qu'elle a été établie collectivement, doit s'appliquer à tous les projets, et Trudel ne devrait selon moi par en être exempté. Il faut se souvenir que cette règle du dix étages dans le secteur n'est pas là par hasard, elle s'explique aisément. Elle contribue à préserver une certaine cohérence architecturale pour le centre-ville de Québec (c'est à cela que tient le charme de la ville, qui attire nombre de touristes), de même qu'un certain ensoleillement pour les voisin.e.s. Il faut aussi limiter les couloirs de vent de même que la formation d'îlots de chaleur. Par ailleurs, j'habite le quartier Saint-Roch depuis maintenant cinq ans et je suis témoin, tous les jours, de la grande pauvreté dans laquelle vivent nos concitoyen.ne.s sans abris -- ces gens comptent parmi les plus pauvres de notre ville. Dans ces circonstances, le projet de Trudel m'apparaît encore plus indécent et déphasé. Ce quartier n'a pas besoin de plus d'hôtels ou de logements trop chers, il a besoin de plus de logements subventionnés, de logements abordables, de même que d'espaces pour les organismes communautaires autant que d'espaces verts. J'invite donc Trudel à retourner à la table à dessin et à nous faire une proposition de dix étages ou moins, qui inclurait plus de logements abordables/sociaux. En vous remerciant de m'avoir lue.
163. (Saint-Jean-Baptiste) Mémoire 14 déposé par Maxime Sauvage
164. (Saint-Jean-Baptiste) Mémoire 15 déposé par Hélène Matte
165. (Saint-Roch) Je reçois la proposition du groupe Trudel avec beaucoup d'enthousiasme. Je considère que les promoteurs ont fait beaucoup de compromis dans la conception du projet en tenant compte des besoins des citoyens. Je suis heureux puisque celui-ci nous débarrassera à jamais du monstrueux parking présent depuis 45 ans. Je suis en accord avec le gabarit, les hauteurs me semblent très raisonnables compte tenu de l'emplacement situé au coeur du centre-ville où la densification est un élément de développement indispensable. L'architecture des bâtiments en escalier est un concept judicieux qui s'harmonise aux édifices du voisinage, l'offre d'habitation m'apparaît convenable. La tour de 20 étages est un élément phare du projet. Je la considère essentielle dans la poursuite du concept d'entrée de ville développé depuis une quinzaine d'année par la Ville de Québec. Elle s'harmonisera avec la belle tour Fresk. Je crois également que la venue d'un nouvel hôtel répond à un réel besoin au centre-ville car

nous subissons le phénomène AirBNB tant critiqué par les gens du quartier. La Place des Tanneurs est un élément très fort qui permettra aux résidants de circuler sans modifier leurs comportements. Le fait de reconnaître à cet endroit une artiste que j'ai bien connu, madame Paryse Martin, est une idée très sensible et appréciée. En terminant, je tiens à vous faire part de mon questionnement en ce qui a trait à l'implantation d'un commerce d'alimentation grande surface. Comme résidant de longue date et ex-président du conseil de quartier, je ne considère pas cette demande comme une nécessité pour l'ensemble des citoyens. Nous comptons déjà deux établissements qui suffisent à la demande. De mémoire, les réels besoins suscités dans le passé étaient davantage soit un magasin à rayon grande surface, un cinéma ou encore une grande salle d'exposition vouée à l'art contemporain ou l'art actuel. Je terminerai par c'est trois suggestions en remplacement du marché d'alimentation. J'espère de tout coeur que le projet sera accepté par le comité d'urbanisme et qu'il se réalisera dans un avenir rapproché.

166. (Saint-Roch) Je suis favorable au projet tel que présenté.

Réalisation du rapport

Date

4 novembre 2024

Réalisé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications, Ville de Québec

Annexe I

Mémoires déposés dans le cadre de la consultation en ligne du 23 au 30 octobre 2024

- Mémoire 1 déposé par Guy Dionne
- Mémoire 2 déposé par Luc Valiquette
- Mémoire 3 déposé par Anthony Cadoret
- Mémoire 4 déposé par Marc Grignon
- Mémoire 5 déposé par Étienne Grandmont
- Mémoire 6 déposé par un résident
- Mémoire 7 déposé par un résident
- Mémoire 8 déposé par l'Engrenage St-Roch
- Mémoire 9 déposé par Daniel Laforest
- Mémoire 10 déposé par Michel Beaulieu
- Mémoire 11 déposé par Mario Jobin
- Mémoire 12 déposé par l'organisme Pareto
- Mémoire 13 déposé par Iffet Orbay
- Mémoire 14 déposé par Maxime Sauvage
- Mémoire 15 déposé par Hélène Matte