

CONSULTATIONS PUBLIQUES

OCTOBRE 2024

DÉVELOPPEMENT
DE L'ÎLOT DORCHESTER

RESPECT ET AMBITION POUR SAINT-ROCH

TRUDEL

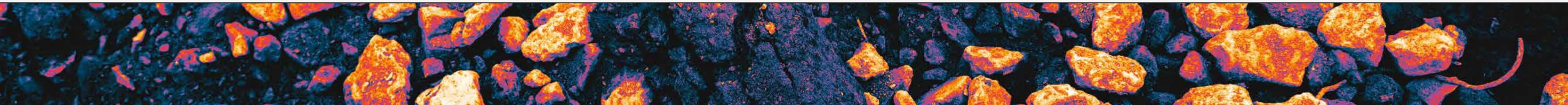
AtkinsRéalis

coarchitecture



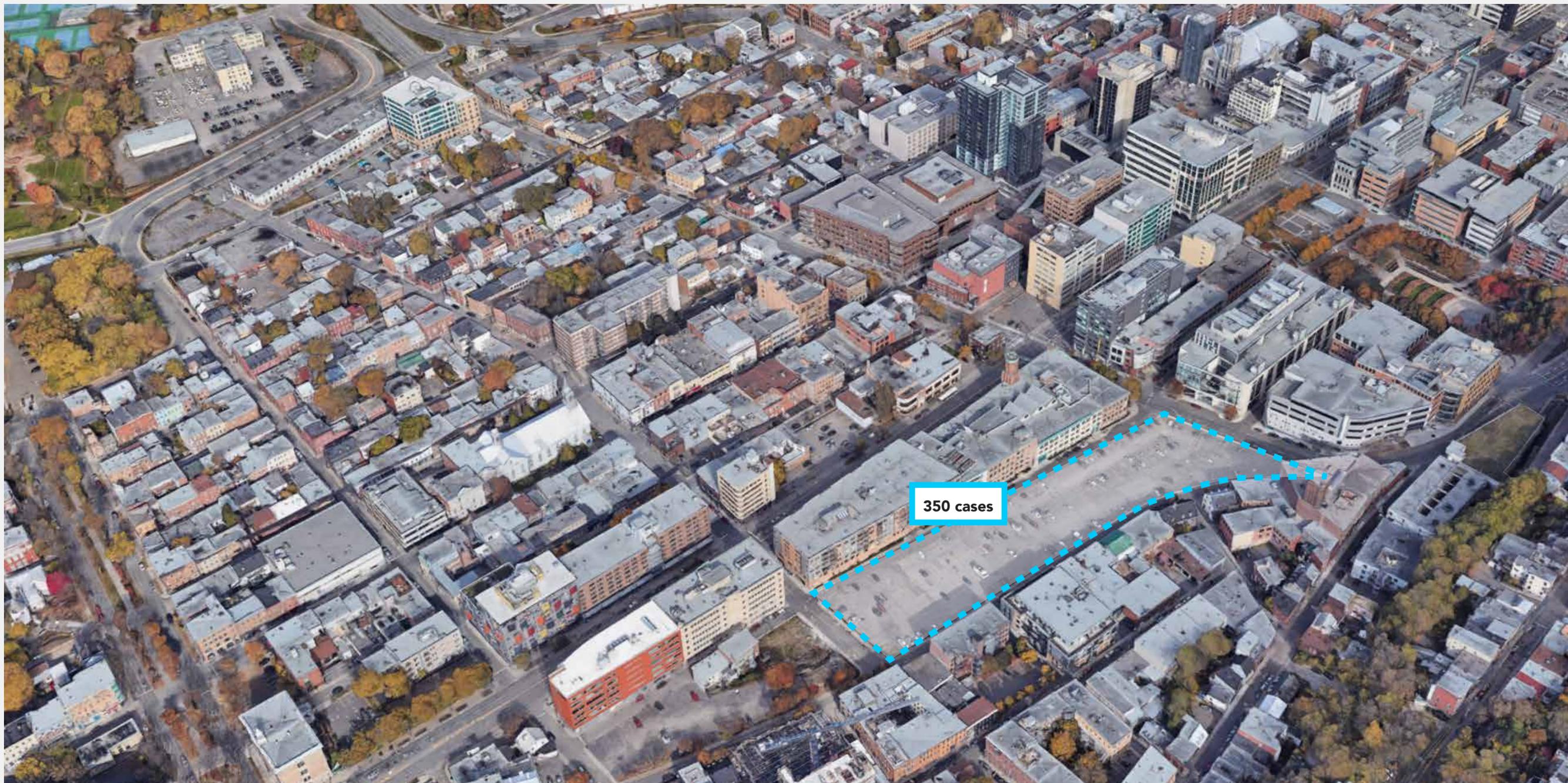
TRUDEL

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

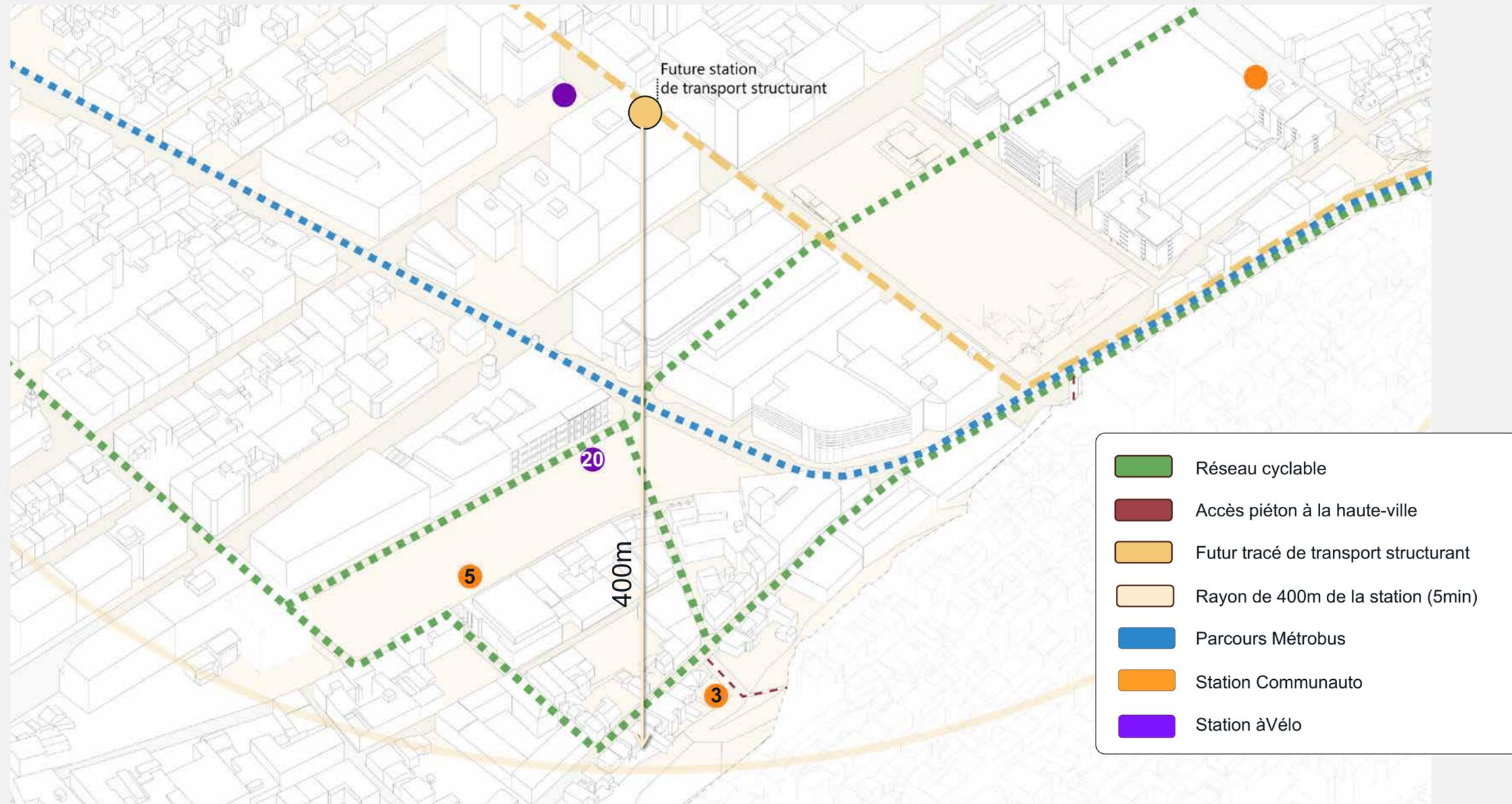




PLAN DE LOCALISATION



MOBILITÉ



HISTORIQUE DU SITE



Îlot Dorchester en 1971



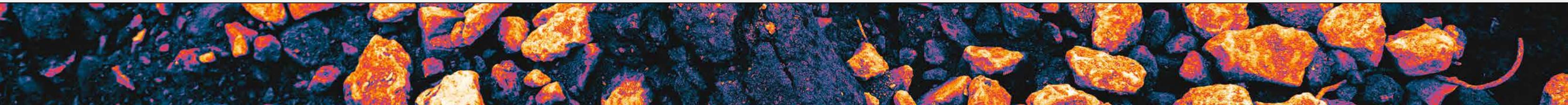
Wm A. Marsh Building vers 1959



John Ritchie Co Ltd vers 1926

CONSTATS PRÉLIMINAIRES

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

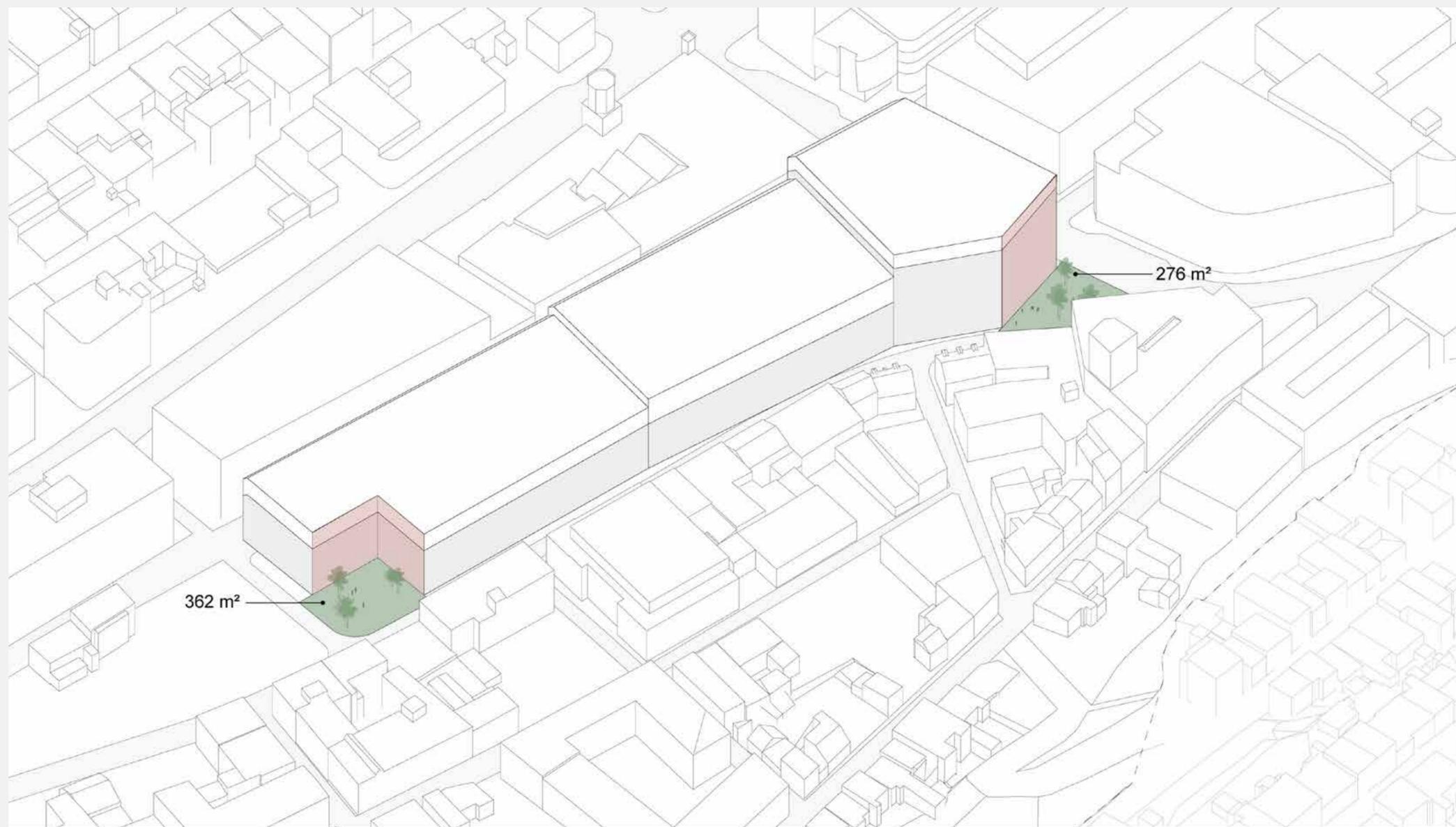


PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DU SECTEUR SUD DU CENTRE-VILLE SAINT-ROCH

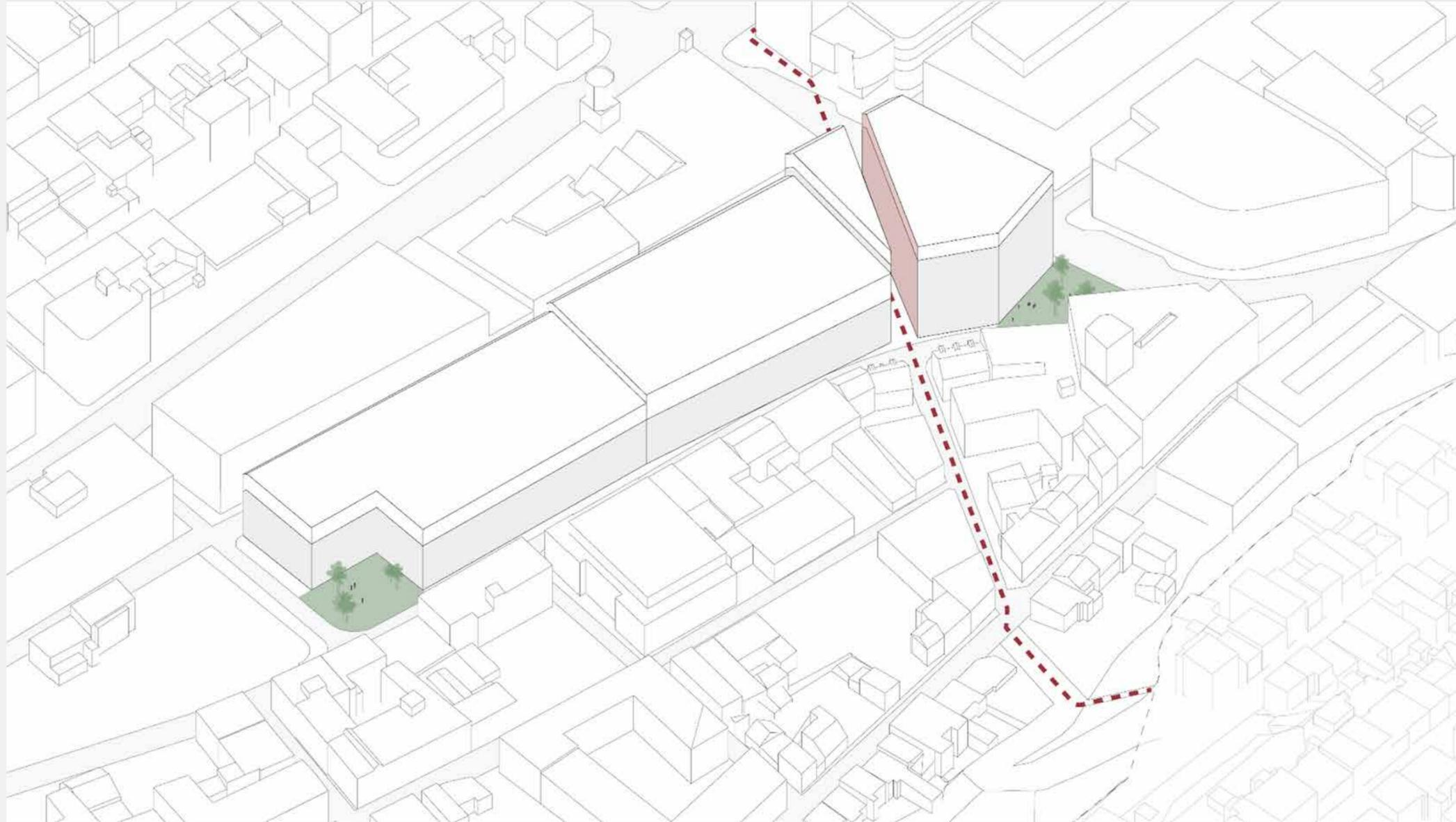
- Exercice de participation publique en **2016 et 2017**
- Unanimité sur le **besoin urgent** de développer le site vacant en plein centre-ville
- Propriétaire à l'époque – Kevlar
- Projet encadré « sur mesure » dans le PPU – Aucune flexibilité de réalisation
- Environ **200 unités** prévues



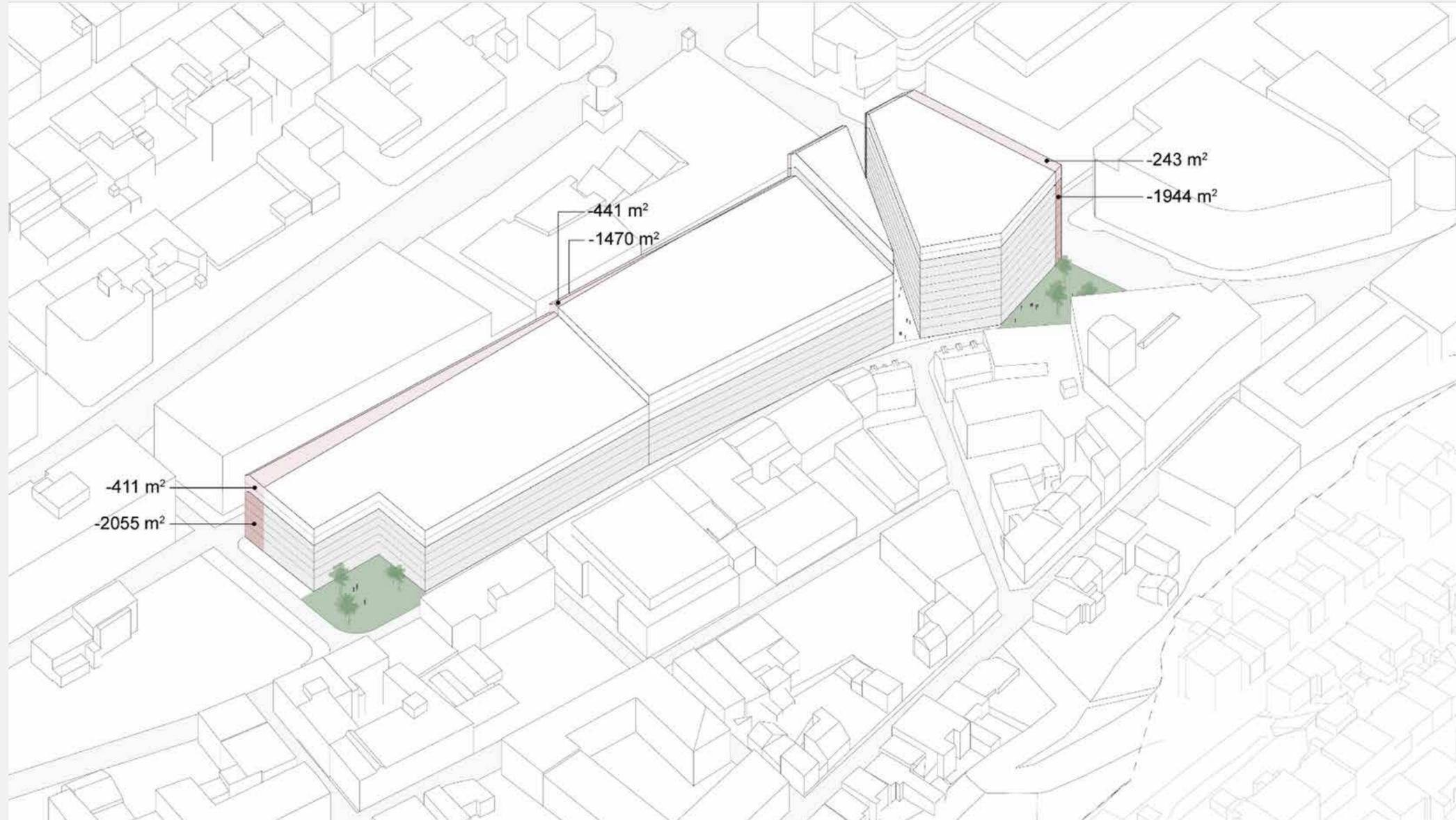
PROJET AU PPU



PROJET AU PPU



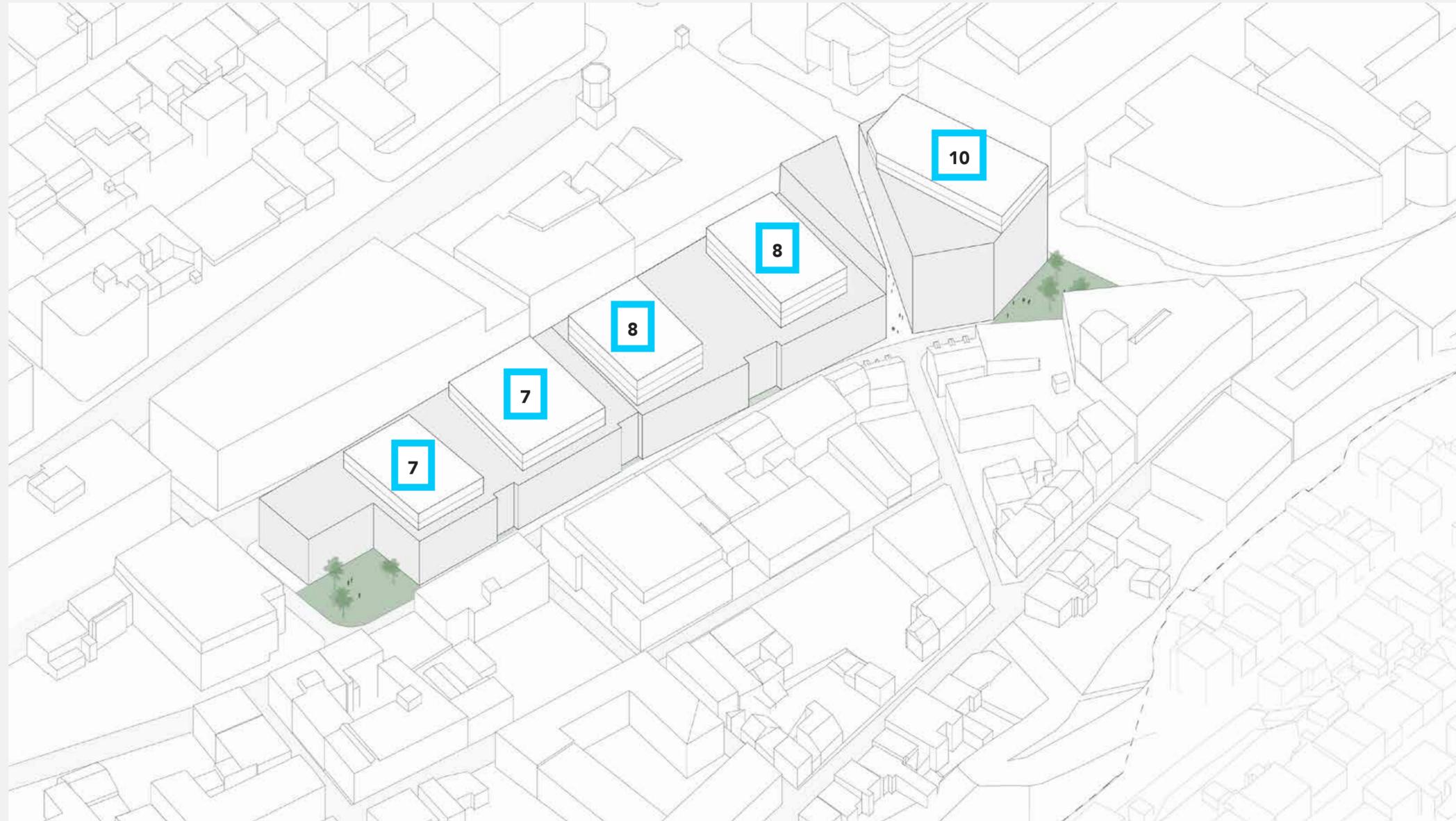
PROJET AU PPU



PROJET AU PPU

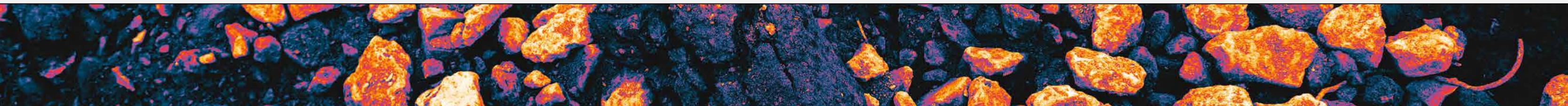


PROJET AU PPU



PROJET PPU DONNÉES

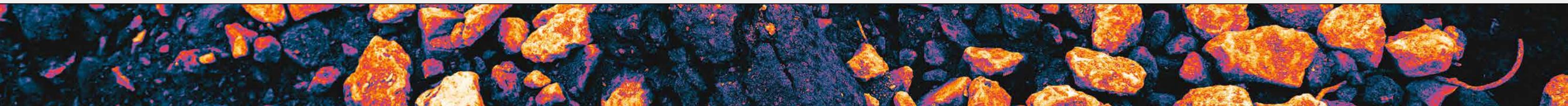
- Environ **320 unités** de logement
- **Aucune** fonction commerciale
- Place des Tanneurs **étroite** et **minimale**
- Rez-de-chaussée en stationnement
- Espaces verts **minimaux**



ÉVOLUTION DE LA SITUATION DEPUIS 2017

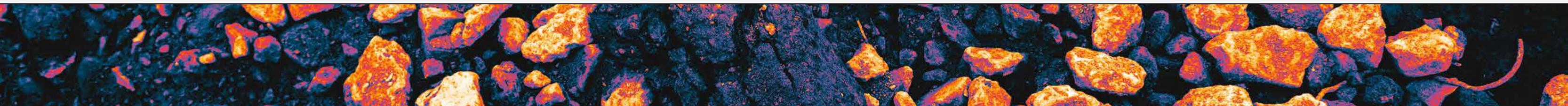
VILLE DE QUÉBEC

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



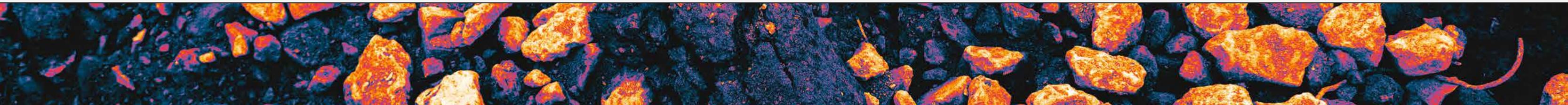
PLAN DE MISE EN ŒUVRE ACCÉLÉRÉE DE LA VISION DE L'HABITATION VILLE DE QUÉBEC

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

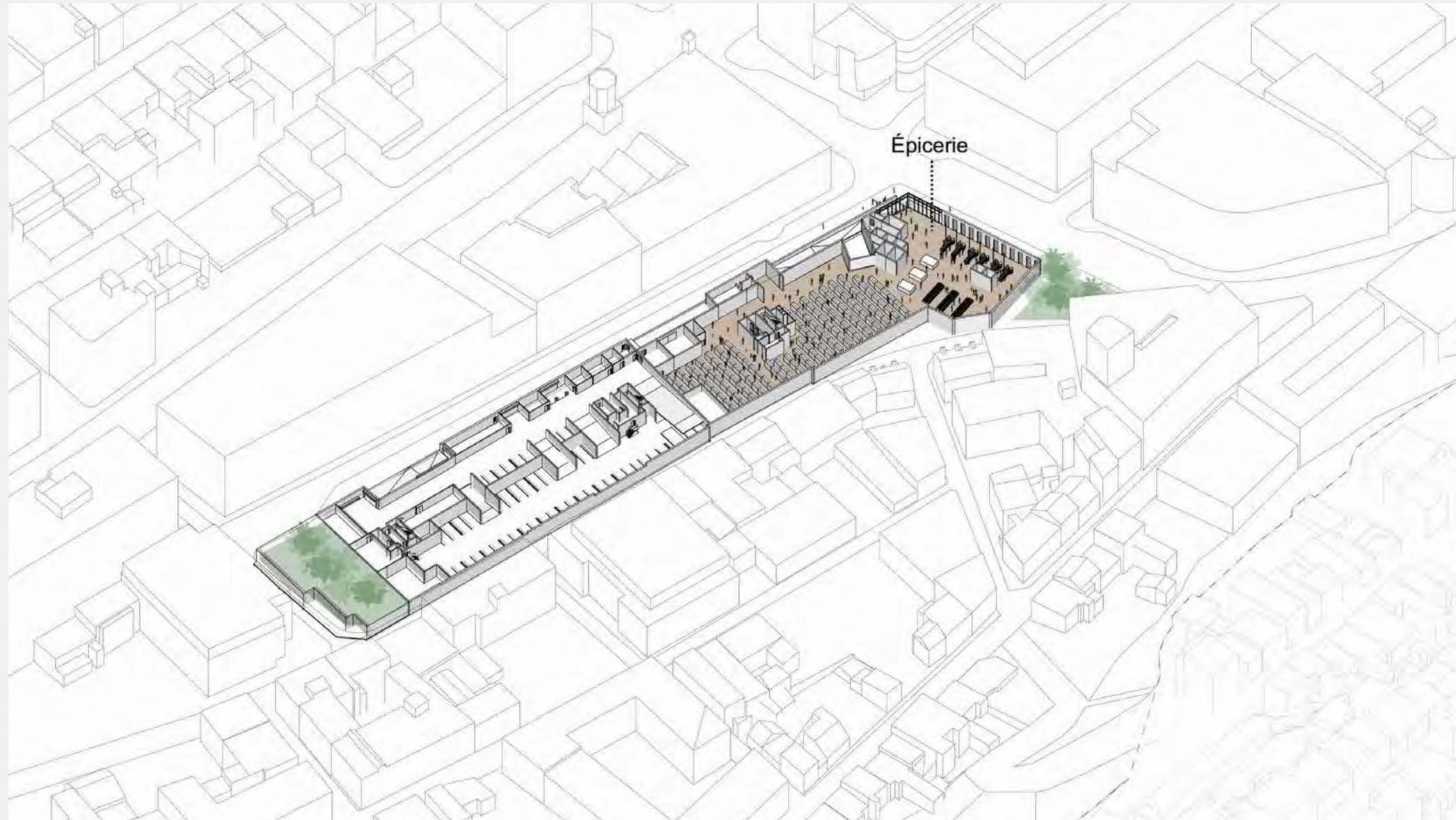


OPPORTUNITÉ D'ÉPICERIE À VOLUME

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

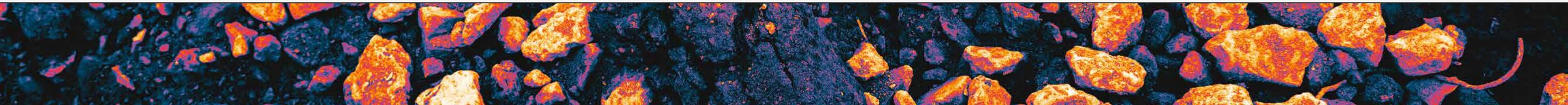


OPPORTUNITÉ D'ÉPICERIE À VOLUME



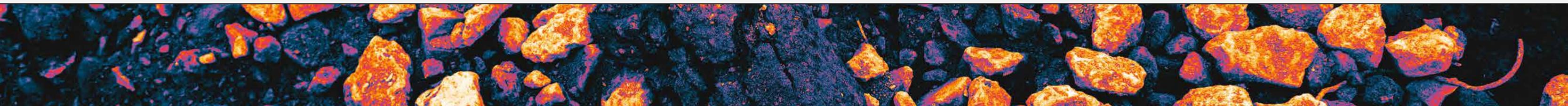
OPPORTUNITÉ HÔTELIÈRE

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

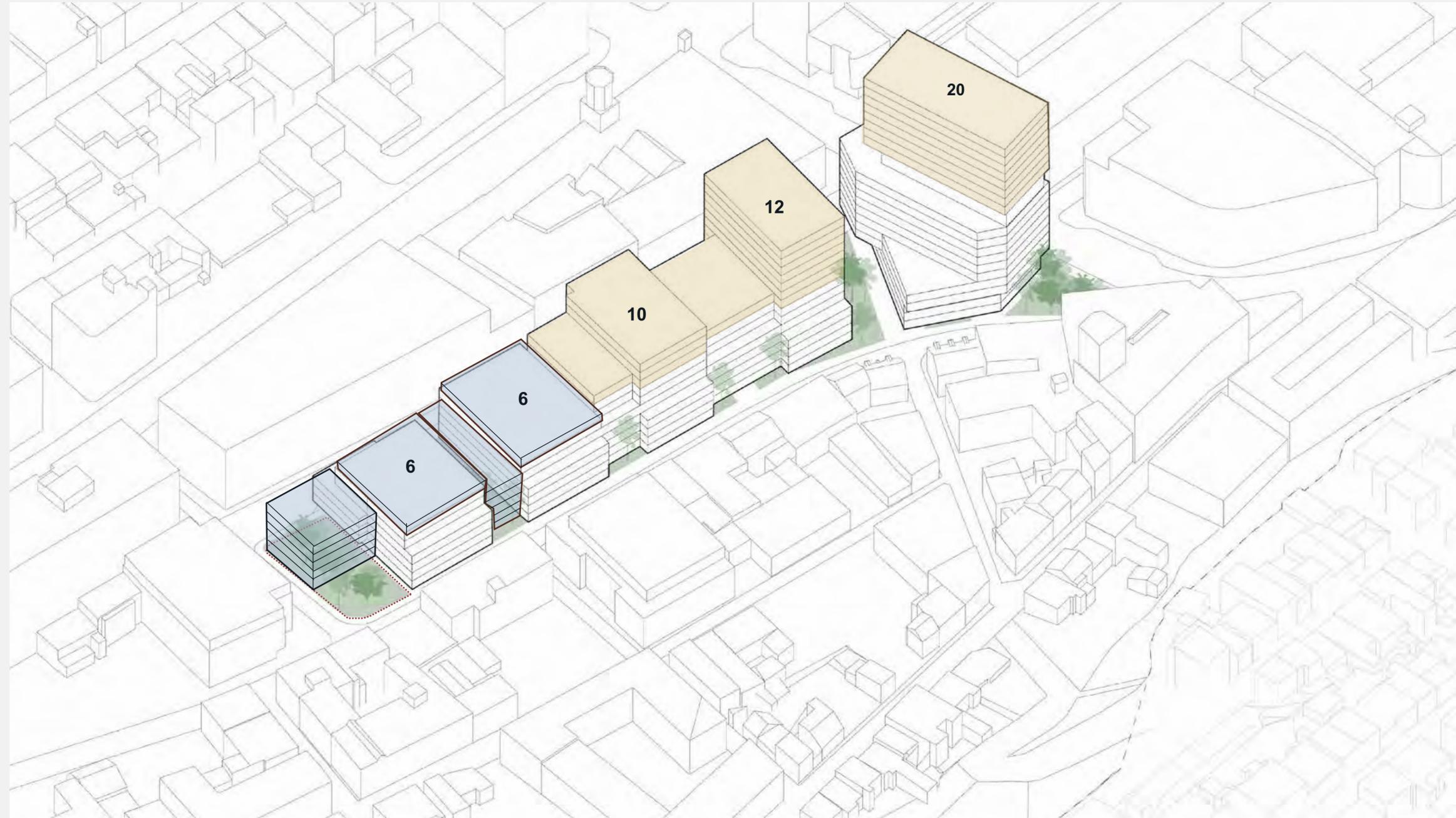


OPPORTUNITÉ HÔTELIÈRE

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



PROPOSITION TRUDEL



RETOUR SUR LES CONSULTATIONS TRUDEL

2022

Acquisition de l'Îlot Dorchester par Trudel

Été 2023

Diverses **rencontres préliminaires** sur le terrain

Mai et juin 2024

Vaste consultation publique volontaire

- **18 rencontres** avec les partenaires économiques, sociaux ou citoyens du secteur

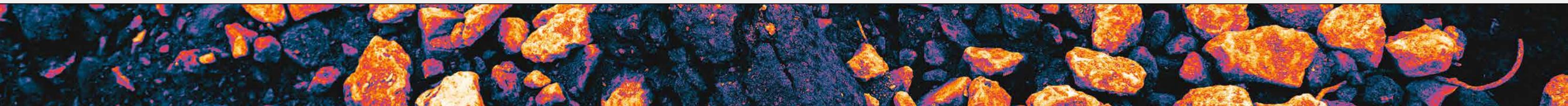
- Plus de **250 personnes ou organisations** consultées

Août et septembre 2024

Rencontres de suivi avec plusieurs parties prenantes pour **valider les conclusions du rapport**

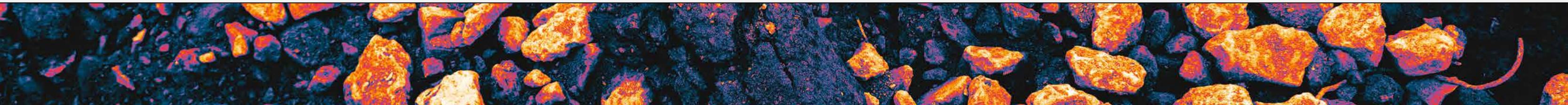
Septembre 2024

Dévoilement du rapport des consultations



PRINCIPAUX CONSTATS

- Le projet reçoit un appui **généralement favorable**.
- Quelques éléments de **bonification** :
 - Architecture de la **surhauteur**
 - Bonifications et précisions quant au **verdissement**
 - Précisions sur l'aspect du **logement abordable/social**
 - **Bonification** de l'accessibilité des espaces communs publics
 - **Offre commerciale** de proximité
 - Intégration du volet **artistique et historique**
 - **Circulation véhiculaire**





LE DIAMANT - QUÉBEC

INSPIRATION



PHOTO : IN SITU - ATELIER D'ARCHITECTURE



PHOTO : STÉPHANE BOURGEOIS / LE DIAMANT



PHOTO : LE DIAMANT



MAISON DE LA LITTÉRATURE - QUÉBEC

INSPIRATION



PHOTO : PATRICE LAROCHE, LE SOLEIL



PHOTO : CHEVALIER MORALES ARCHITECTES

PHOTO : VILLE DE QUÉBEC / BIBLIOTHÈQUE DE QUÉBEC



PHILHARMONIE DE L'ELBE - HAMBOURG

INSPIRATION

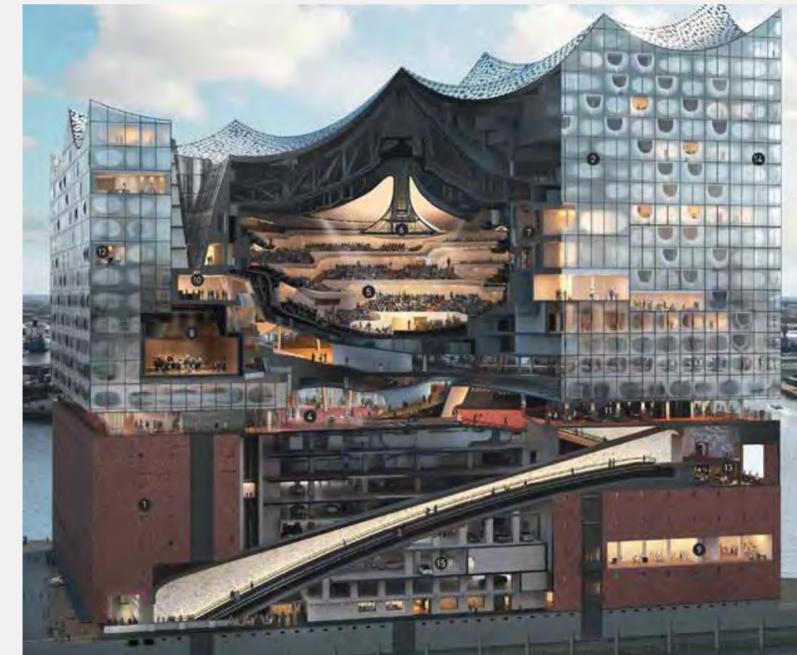


PHOTO : PAX NOUVELLES / PAXNOUVELLES.COM



PHOTO : CORDELIA EWERTH / GUARDIANGLOSS.COM

PHOTO : HERZOG & DE MEURON, BLOOMIMAGES / CARNETS-TRAVERSE.COM



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

NOUVEAU PARC CARON

AVANT





APRÈS





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

PERCÉE DES VOLTIGEURS

AVANT





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

AVANT





Fosses de plantation



APRÈS



APRÈS





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

PLACE DES TANNEURS

AVANT



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

PLACE DES TANNEURS

AVANT





AVANT





APRÈS



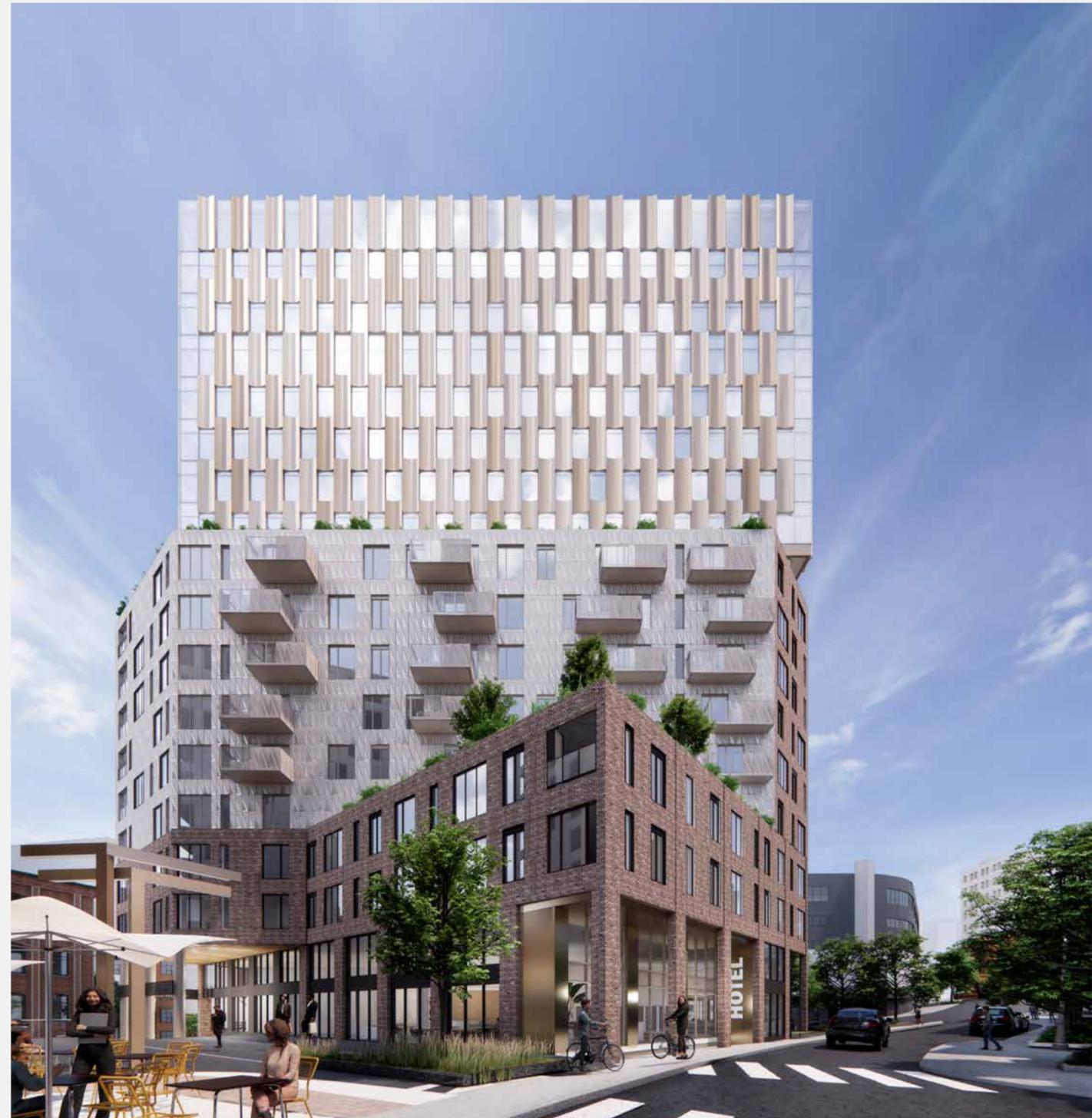


APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

AVANT





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

AVANT





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

PLACETTE VERTE DORCHESTER

AVANT





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

AVANT







APRÈS





AVANT





AVANT





APRÈS





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

EMBELLISSEMENT DE LA RUE SAINTE-HÉLÈNE

AVANT





APRÈS



PROPOSITION TRUDEL EN IMAGES

AVANT





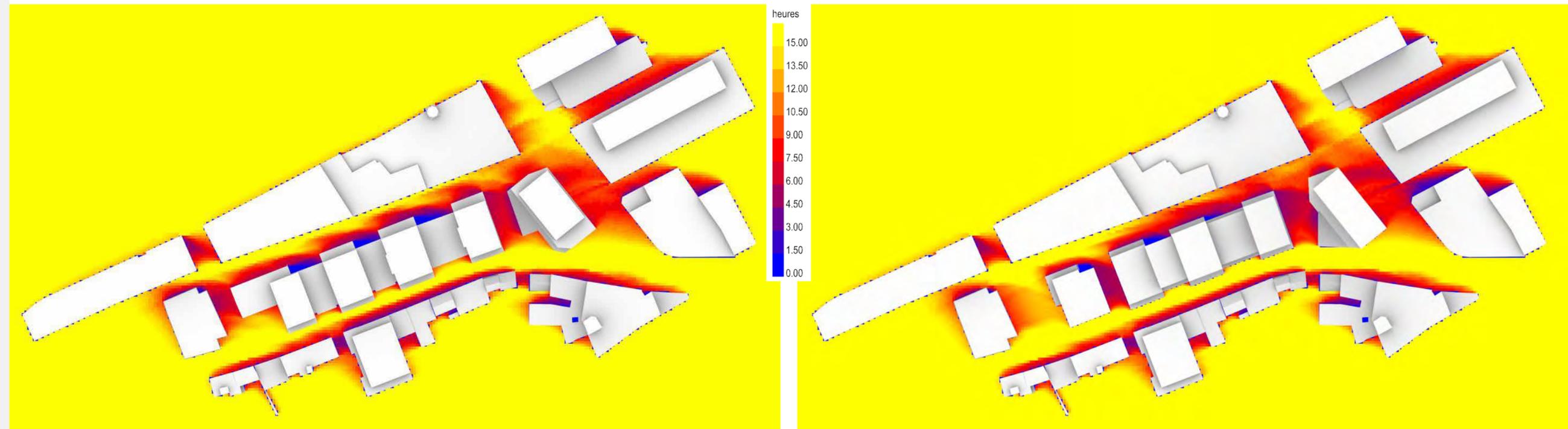
APRÈS







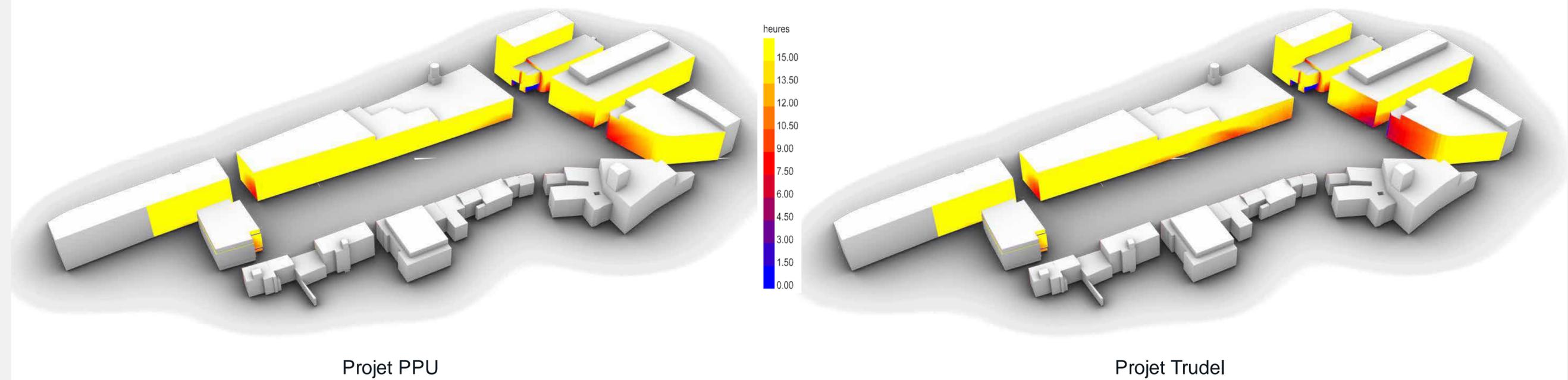
Simulation ensoleillement - Solstice d'été



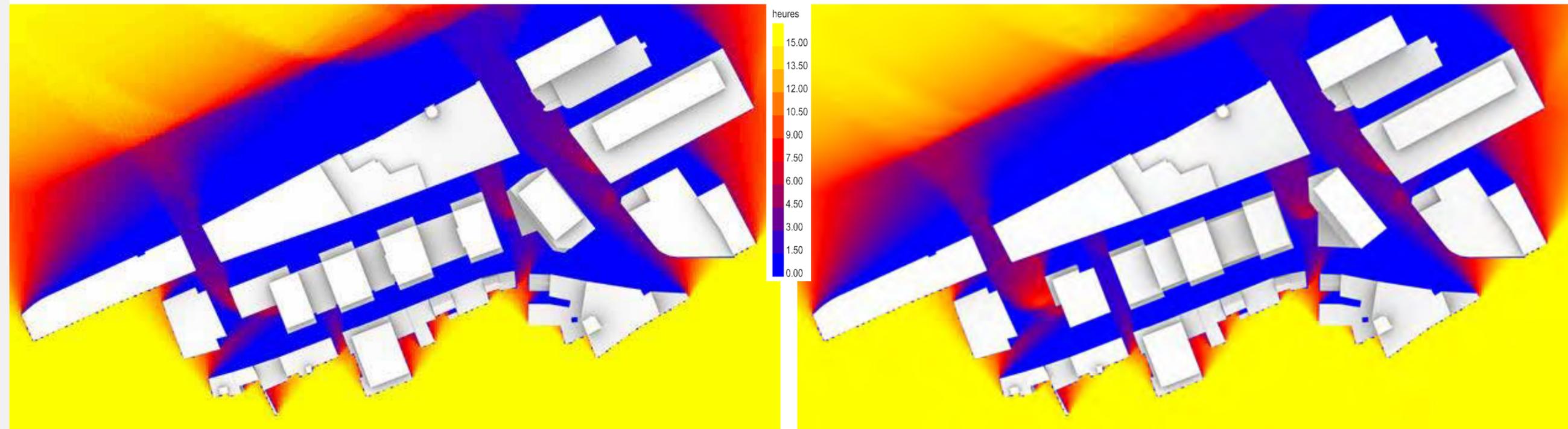
Projet PPU

Projet Trudel

Simulation ensoleillement - Solstice d'été



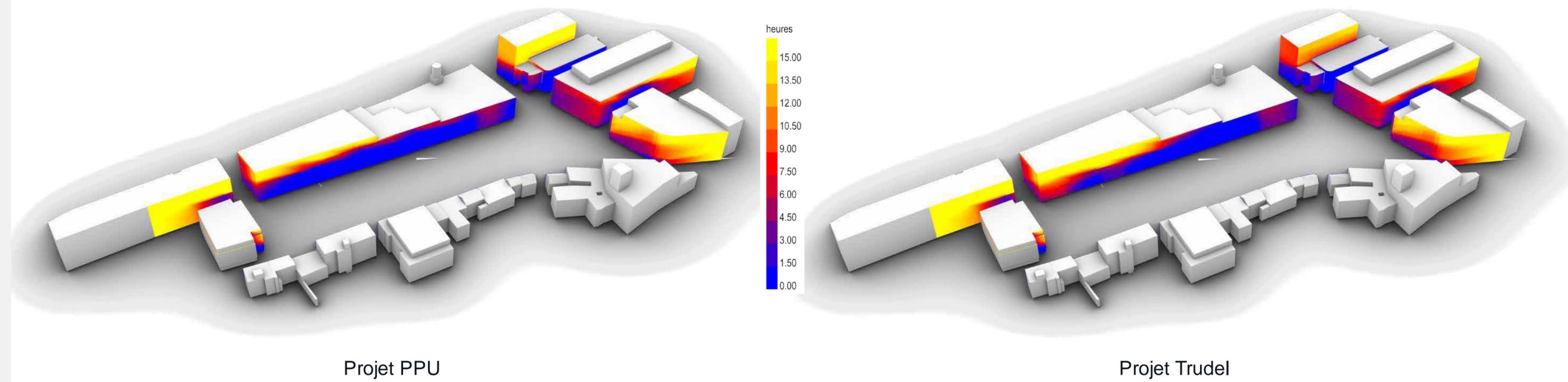
Simulation ensoleillement - Solstice d'hiver



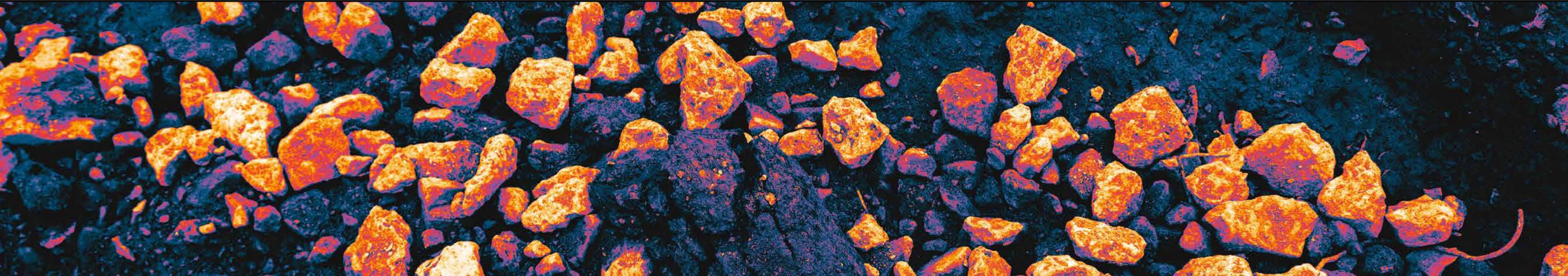
Projet PPU

Projet Trudel

Simulation ensoleillement - Solstice d'hiver

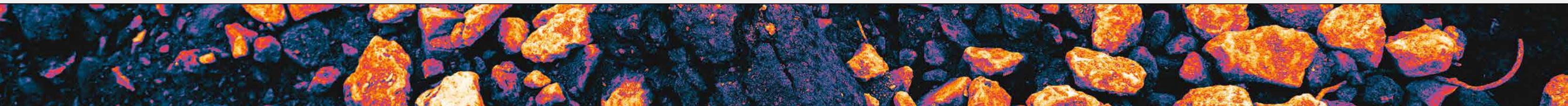


RÉSUMÉ DES AMÉLIORATIONS DEPUIS MAI 2024



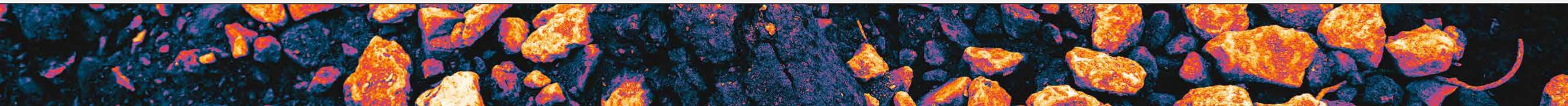
ARCHITECTURE ET SURHAUTEUR

- Diminution de l'hôtel **de 175 chambres à 150 chambres** (- 2 étages)
- Ajout de **20 unités résidentielles** (+ 2 étages)
- Fragmentation des volumes et **bonification** du mur rideau



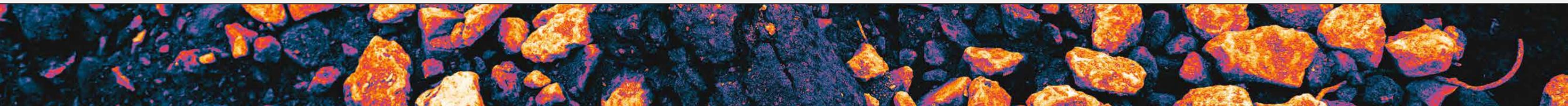
VERDISSEMENT

- Environ **20 arbres** à l'axe Saint-Vallier
- 15 000 p.c. de **parcs cédés** ou de **place publique**
- Comité pour **dépôt d'un mémoire conjoint** pour aménagement des parcs et de la Place des tanneurs
- Toitures **verdies** en totalité ou en partie sur les bâtiments 1 à 4
- Toiture **blanche** sur le bâtiment Dorchester
- Façades **verdies** là où possible
- Programme incitatif de **verdissement** des balcons résidentiels



ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

- 40 unités de **logements abordables**
- 20 unités de **logements sociaux**
- 40 **logements adaptés/adaptables**, (PSL, abordable ou régulier)

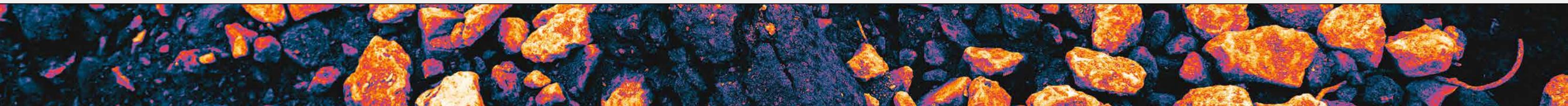


BONIFICATION DE L'ACCESSIBILITÉ DES ESPACES PUBLICS

- Ascenseur de la place des Tanneurs
- Aménagements **à suivre** selon les travaux d'Architecture sans frontière

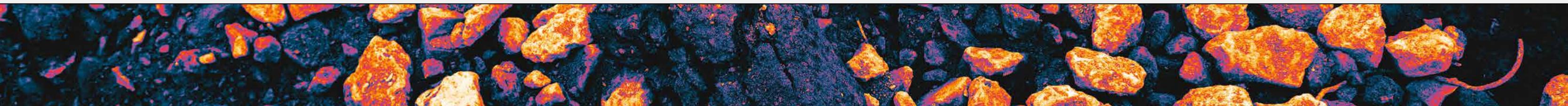
OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ

- Sera considéré **lors du lancement** de la recherche de partenaires



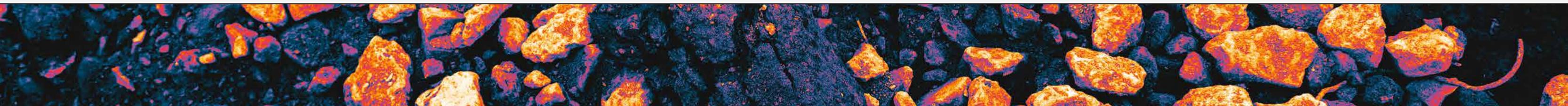
INTÉGRATION ARTISTIQUE ET HISTORIQUE

- Local artistique – **3 000 p.c.**
- Hommage à **Paryse Martin** – Mémoire conjoint au Comité de toponymie
- Intégration dans l'architecture – Murale, mur intérieur devant une fenêtre, etc.
- Habillage des clôtures de chantier
- Fouilles archéologiques – **Intégration des découvertes dans le design**



CIRCULATION VÉHICULAIRE

- Retrait de **50 cases de stationnement** et réduction des ratios par unité
- Travail avec la Ville pour une **meilleure planification** à long terme du secteur



MERCI !

TRUDEL

AtkinsRéalis

coarchitecture