

ANNEXE

Requalification de l'îlot Dorchester, modification du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Mémoires déposés lors de la consultation écrite du 11 au 17 avril 2025

Auteurs et titre des mémoires	Page
1. Mémoire d'une citoyenne de l'îlot des tanneurs - <i>Mémoire en faveur de la requalification de l'îlot Dorchester et du projet de tour Trudel</i>	4
2. Mémoire de Renée Raymond	6
3. Poème de Luc J. Vigneault - <i>FOLIE DES GRANDEURS</i>	8
4. Mémoire <i>pour le projet avec un souci pour les familles</i>	10
5. Mémoire de Sophie Dufour-Beauséjour - <i>Îlot Dorchester - Quand la solution contribue au problème</i>	12
6. Mémoire de Jean-Nicolas Harvey – <i>Un plaidoyer pour la densification et la beauté au centre-ville</i>	15
7. Mémoire de Denis Castonguay	18
8. Pétition initiée par Jimmy Royer comptant 1061 signataires au 17 avril 2025 – <i>Pétition contre la construction d'une tour de 17 étages à l'îlot Dorchester</i>	22
9. Mémoire de Jean Bussières	24
10. Mémoire de Sylvie Demers	26
11. Lettre de Alicia de la rue Lorne	28
12. Mémoire de Pascaline Lamare	30
13. Mémoire de Michel Beaulieu	36
14. Mémoire de Hélène Matte - <i>La tour de passe-passe : l'Îlot Dorchester à la croisée des crises</i>	49

15. Mémoire de Léonce Naud – « <i>THINK BIG, 'STIE !</i> »	82
16. Mémoire citoyen en <i>appui au projet Trudel sur l'Îlot Dorchester</i>	83
17. Mémoire de Vicki Plourde	85
18. Mémoire de Jean Roberge – <i>Nos paysages urbains – un précieux patrimoine à préserver et à transmettre aux générations futures</i>	88
19. Mémoire de Daniel Laforest	118
20. Mémoire de Denis Drouin, Sheila Hadvick et Richard Lavallée	135
21. Mémoire du C.A. des Résidents et Amis du Site Patrimonial de Beauport	138
22. Mémoire de TRUDEL – <i>Îlot Dorchester, participer à la vitalité économique de Saint-Roch</i>	143
23. Mémoire de Pieter Agneessens	165
24. Mémoire de Étienne Grandmont, député de Taschereau – <i>Redonnons aux villes le pouvoir d'être les gardiennes d'une trame urbaine à échelle humaine</i>	168
25. Mémoire de Lorena Bouchard-Mugica	177
26. Mémoire de Marc Grignon - <i>L'îlot Dorchester : problèmes et solutions</i>	181
27. Mémoire de L'Engrenage Saint-Roch	186
28. Mémoire - <i>Une architecture imposante et imposée</i>	194
29. Mémoire de Tania Martin	199
30. Mémoire de Florence Roux	202
31. Mémoire d'une citoyenne de la rue Saint-Réal	206
32. Mémoire de propriétaires et/ou résidents de condos des Ateliers du roulement à bille (RAB) - <i>Mémoire en appui au projet de l'Îlot Dorchester du groupe Trudel</i>	209
33. Mémoire de la Coalition Dorchester	212

34. Mémoire de Claudine Dorval	222
35. Mémoire de Louis-H. Campagna – <i>Le consentement des gouvernés</i>	225
36. Mémoire de Jimmy Royer – <i>Surfaces de verdissement du projet Dorchester</i>	228
37. Mémoire de Mario Jobin – « <i>C'est gros comme un autobus.</i> »	234
38. Démonstration visant à reconsidérer la primauté des circulations piétonnes dans l'aménagement urbain.	286
39. Mémoire de Iffet Orbay	287
40. Propositions du conseil de quartier de Saint-Roch pour l'îlot Dorchester adoptées le 27 février 2025 à la suite de l'atelier tenu le 16 janvier 2025	292
41. Lettre de Denis Beaudoin	297

À l'attention des conseillers et conseillères de la Ville de Québec,

Je souhaite par la présente exprimer mon soutien enthousiaste au projet de développement de l'îlot Dorchester et aux modifications réglementaires proposées pour le permettre. Ce projet représente à mes yeux une évolution nécessaire et exemplaire pour le quartier Saint-Roch et l'ensemble de la ville de Québec.

Concernant la hauteur de 17 étages

La tour de 17 étages prévue dans le secteur Est fait l'objet de nombreuses critiques, mais je tiens à partager une perspective différente. Personnellement, si les études démontrent que les vents et le confort des piétons sont respectés, et que l'architecture présente une signature distinctive et de qualité – ce qui semble être le cas ici – je suis tout à fait favorable à cette hauteur. Les simulations d'ombrage présentées montrent un impact limité sur le voisinage, particulièrement aux heures critiques. La volumétrie élancée et le traitement architectural soigné de la tour contribueront à créer un point de repère élégant dans le paysage urbain, sans dénaturer le tissu environnant.

Cette verticalité permet judicieusement de concentrer la densité sur une portion limitée du site, libérant ainsi de l'espace au sol pour le verdissement et les espaces publics. Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et de crise du logement, cette approche me semble non seulement acceptable, mais souhaitable. Je vous invite donc à approuver cette dérogation de hauteur, essentielle à la viabilité globale du projet.

Pour une évaluation pragmatique des modifications demandées

Je considère que le rôle de cette consultation est de se positionner spécifiquement sur les éléments qui dérogent au PPU, non de réinventer complètement le projet. À cet égard, les modifications demandées me semblent parfaitement justifiées par la qualité globale du projet et son apport au quartier.

Le projet privé de Trudel n'a aucune obligation d'inclure des logements sociaux, qui sont normalement destinés aux OBNL d'habitation. Pourtant, il propose volontairement 40 logements abordables et 20 logements avec supplément au loyer. Cette initiative mérite d'être reconnue et valorisée, non critiquée pour son insuffisance présumée.

Les 400 logements et les 150 chambres d'hôtel apporteront une clientèle quotidienne indispensable pour soutenir les commerces du rez-de-chaussée et dynamiser la rue Saint-Joseph à proximité. Cette masse critique d'habitants et de visiteurs est exactement ce dont le secteur a besoin pour atteindre une vitalité urbaine durable.

Quant au verdissement, je note que le projet respecte pleinement les exigences du PPU et propose même une redistribution intelligente, incluant 5% d'aires vertes dans la section Est où aucun verdissement n'était initialement prévu. Cette approche flexible optimise la qualité environnementale globale du projet plutôt que de s'en tenir à une application rigide zone par zone.

Une transformation nécessaire d'un espace sous-exploité

L'état actuel du site – un vaste stationnement de surface – constitue une sous-utilisation flagrante d'un espace urbain stratégique. Dans le contexte actuel de transition écologique et de rareté des terrains, ce type d'usage en plein centre-ville est devenu anachronique. Le projet Dorchester transforme intelligemment cette friche urbaine en un milieu de vie complet et intégré, conformément aux orientations du PPU qui identifie clairement ce site comme prioritaire pour la densification.

Un processus consultatif exemplaire

Le promoteur a démontré une réceptivité remarquable aux préoccupations citoyennes à travers un processus consultatif rigoureux et étendu. La réduction du bâtiment principal de 20 à 17 étages, l'augmentation significative du verdissement, l'intégration d'un espace d'interprétation archéologique et l'ajustement des volumes témoignent d'une véritable volonté d'adapter le projet aux besoins et aspirations de la communauté.

Une vision économique stratégique pour Québec

L'approbation de ce projet représente une décision cruciale pour le positionnement économique de Québec à long terme. Dans un contexte de compétition mondiale entre les villes pour attirer talents et investissements, les centres urbains dynamiques et audacieux ont un avantage concurrentiel indéniable. Le développement de l'Îlot Dorchester envoie un signal fort aux investisseurs : Québec est une ville qui évolue, qui se densifie intelligemment et qui embrasse les principes d'un développement urbain contemporain.

L'investissement majeur du groupe Trudel dans ce projet constitue un vote de confiance significatif dans l'avenir économique de Saint-Roch et du centre-ville. Cet effet catalyseur ne doit pas être sous-estimé. Les retombées fiscales directes pour la Ville seront substantielles – transformation d'un stationnement générant peu de revenus en un ensemble immobilier créant une valeur foncière considérable. À long terme, ces revenus additionnels permettront de financer les services publics et les infrastructures dont bénéficieront tous les citoyens.

La mixité d'usages proposée, avec son intégration d'une épicerie, de commerces variés et d'un hôtel, renforcera l'écosystème économique local. La création d'emplois, tant pendant la phase de construction que dans l'exploitation des espaces commerciaux et hôteliers, aura un impact positif sur l'économie locale. L'arrivée de nouveaux résidents à pouvoir d'achat diversifié soutiendra les commerces existants du quartier, contribuant à réduire la vacance commerciale et à renforcer la vitalité économique.

Dans une perspective métropolitaine, le développement de projets mixtes et denses comme l'Îlot Dorchester s'inscrit parfaitement dans la vision d'une Québec compétitive, attractive et durable. En autorisant les hauteurs demandées et en facilitant ce type de développement, vous positionnez notre ville parmi les métropoles qui comprennent que la densification intelligente est non seulement un impératif environnemental, mais aussi un atout économique majeur.

Conclusion

Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je vous encourage vivement à approuver les modifications réglementaires proposées pour permettre la réalisation de ce projet structurant. L'Îlot Dorchester représente un équilibre exemplaire entre ambition et respect du milieu, entre développement économique et inclusion sociale, entre densification et qualité des espaces publics. Il incarne précisément le type de développement urbain dont Québec a besoin pour affronter les défis du 21^e siècle et renforcer son positionnement économique à l'échelle nationale et internationale.

En autorisant ce projet, vous ferez un pas décisif vers un Saint-Roch plus dynamique, durable et accessible à tous, fidèle à sa devise : "Respect et ambition pour Saint-Roch".

Je vous remercie de l'attention portée à ce long commentaire.

Respectueusement,

Citoyenne de Saint-Roch (Îlot des Tanneurs), Québec

Sur le projet de requalification de l'Îlot Dorchester

Ville de Québec

le 11 avril 2025

Monsieur le Maire Bruno Marchand,

J'habite les quartiers centraux depuis 46 ans, dont le Vieux Limoilou depuis 41 ans. Je parcours ma ville la plupart du temps à pied; c'est vraiment la meilleure façon d'apprécier un lieu dans ses nombreux charmants détails.

J'ai fait partie de la Commission d'urbanisme en 1996-1997 et du Conseil de quartier Vieux Limoilou en 1998-1999.

J'ai vécu assez longtemps pour voir le centre-ville de Québec (et plus précisément St-Roch) se transformer de façon marquée, et la plupart du temps pour le mieux.

J'ai connu le démantèlement du Mail St-Roch, la démolition du mur de canalisation en béton de la Rivière St-Charles, la démolition d'une bretelle d'autoroute aberrante, le recyclage des bâtiments patrimoniaux dans St-Roch (cf. la Cartonnerie, le Centre résidentiel Jacques Cartier, La Fabrique...), le changement de vocation de l'Église Jacques Cartier, la construction et la *reconstruction* de la bibliothèque Gabrielle Roy, l'aménagement du square Jean-Paul Lallier, la construction du Palais de Justice, de la SAAQ, du YMCA et de l'Auberivière, le retour des résidents dans le guindé Nouvo St-Roch, l'arrivée massive d'immigrants, l'apparition de plus en plus de personnes sans domicile. J'ai connu les années maigres, les années grasses et les re-maigres.

Bref, j'ai assez vécu pour maintenant penser que la construction d'une tour de 17 étages sur l'Îlot Dorchester serait une **grave erreur** pour le quartier. Pour le présent ainsi que pour le futur.

Dans ce site bordé de bâtiments industriels à caractère patrimoniaux qu'il faut mettre en valeur plutôt qu'écraser, il faut un projet sensible, 'sur la pointe des pieds'. Or, le projet tel que présenté, a un gabarit beaucoup trop important pour jouer ce rôle de mise en valeur ou même de tenir compte de l'existant. Pourtant, c'est le **charme** de l'existant qui devra attirer les futurs résidents et touristes au centre-ville.

Je suis contre le projet pour plusieurs raisons :

- L'aire verte proposée au sol est loin d'être suffisant pour contribuer à augmenter la canopée déficiente dans le secteur. Imaginez le manque d'air et de chlorophylle lorsque ces bâtiments à fort gabarits seront construits. Les toitures végétalisées sont très loin de compenser les arbres matures au sol, nécessaires à la santé physique et mentale des citoyens. Je ne crois pas que le projet tende vers l'approche 3-30-300 préconisée par la ville pour contrer les changements climatiques. Quinze jeunes feuillus sur une petite placette ne pourront jamais compenser les effets néfastes de 400 nouveaux logements, 150 chambres d'hôtel, 400 places de stationnement et 17 étages.

- 400 places de stationnement souterrains-- dont bon nombre serviront les clients de l'hôtel—apporteront au secteur plus de voitures et une nuisance causée par le CO2 dans l'air et les enjeux de circulation.
- Pour paraphraser un autre mémoire : « Nous ne vivons pas une crise de logement mais une crise de logements **abordables** ». Ce projet de logements **de luxe** ne répond pas à ce besoin de logements abordables. De plus, il ferait augmenter le coût du loyer des autres logements disponibles dans le secteur, pousserait (encore plus) à la gentrification et fera perdre à moyen terme la diversité et le dynamisme existants dans le quartier. Avons-nous besoin d'autant de logements **de luxe** dans le secteur sachant qu'il en existe déjà et s'en construit encore d'autres dans le quartier?
- La hauteur hors gabarit des bâtiments créerait des corridors venteux et une circulation automobile désagréables et non sécuritaire pour les piétons.
- Je ne suis pas contre la densification, mais le secteur visé est déjà très dense. D'autres sites dans la ville (plus en périphérie, par exemple) sont plus appropriés à ce genre de projet, là où la notion de densité n'existe pas encore.
- Les autres nuisances pour les résidents et piétons dans ce secteur seront : le bruit causé par la mécanique sur les toits (ventilateurs, climatiseurs, échangeurs d'air...) à proximité, la circulation automobile, les camions de livraison de l'hôtel... etc).
- Permettre un tel dépassement du cadre réglementaire (spot zoning) est non seulement inéquitable mais créerait un précédent; et les demandes futures seront encore plus difficiles à encadrer.
- L'ensemble du projet présenté me semble quand même de qualité et acceptable sauf en ce qui concerne le vaste stationnement souterrain, la hauteur augmentée de 7 à 10 étages sur la partie centrale, et surtout, la tour de 17 étages. En fait, *la tour ne passe pas*.

Malgré la forte volonté de la ville de vouloir développer ce site, malgré la nécessité d'intervenir pour dynamiser le secteur, malgré l'argument facile et galvaudé dans le contexte actuel de

« *pénurie de logements* », je crois que la ville doit résister à la pression des promoteurs comme elle l'a fait dans le passé, pour préserver le caractère exceptionnel du patrimoine urbain du centre-ville qui fait tout son charme.

Je constate que des citoyens engagés ont déjà investi beaucoup de leur temps et énergie, et ce bénévolement, pour en arriver avec l'administration municipale, à établir un cadre réglementaire en 2017. Je ne comprends pas pourquoi ils doivent encore aujourd'hui être présents pour cette fois, le défendre.

Je crois qu'il faut s'en tenir au PPU élaboré de commun accord en 2017, si ce n'est pour des dérogations assez mineures, sans quoi on oublie ce qu'est une ville à échelle humaine, et comment il fait bon y vivre.

Renée Raymond

2^e avenue

Québec G1L3C1

FOLIE DES GRANDEURS

Je suis consterné de constater
L'étendue d'une folie qui n'en finit plus :
Cette folie des grandeurs, cette ivresse des hauteurs,
Cette rage qu'ont les architectes, encore et toujours,
De vouloir à tout prix faire sortir de terre des tours
À l'esthétique douteux, bien que plus hautes que celle du voisin.

Telle l'obsession de la grenouille qui veut être plus grosse que le bœuf,
Telle l'envie jalouse d'aller voir si l'herbe serait plus verte
Chez le voisin d'en face et lui arracher les secrets de son succès
Qui force les regards de la planète à braquer
Les faisceaux de ses projecteurs de poursuite
Sur le fruit de ce simulacre de réussite
Qui toutefois, hélas, dissimule
Une misère humaine en mal du moindre pécule
Et dont l'autonomie et la qualité de vie reculent
En conséquence d'une réelle crise du logement.

Pendant que banlieusards cossus et aisés
Semblent vouloir être les seuls à mener la barque
Quitte à mettre les laissés-pour-compte en "tabarnak" !
Comme dirait l'autre : "En as-tu vraiment besoin ?"
Ou comme dirait une autre : "As-tu autant besoin
De ce genre de choses-là que d'une ligne de coke ?"

Folie des grandeurs et ivresse des hauteurs
Qui, au fond, mènent ses auteurs nulle part ailleurs
Qu'au purgatoire, au mieux ... ou pire, en Enfer
Après qu'ils aient voulu gratter le ciel sur la Terre !

Luc J. Vigneault

Québec, samedi 12 avril 2025, 9h45

Mémoire en faveur de la requalification de l'îlot Dorchester et du projet de tour Trudel

Objet : Requalification de l'îlot Dorchester pour la construction d'une tour de 17 étages par le groupe Trudel

Introduction

Le quartier St-Roch à Québec est un secteur dynamique et en constante évolution, accueillant une diversité d'infrastructures sociales et culturelles. La requalification de l'îlot Dorchester pour permettre la construction d'une tour de 17 étages par le groupe Trudel représente une opportunité unique de renforcer cette diversité et de répondre aux besoins variés de la communauté.

Maintien de la mixité sociale

La construction de logements aux prix de marché dans la nouvelle tour permettra de maintenir une véritable mixité sociale dans le quartier. Plus que tout autre quartier central à Québec, St-Roch accueille déjà une population très défavorisée grâce à ses nombreuses infrastructures sociales¹. L'ajout de logements destinés à la classe moyenne et aisée contribuera à équilibrer cette mixité, favorisant ainsi une cohabitation harmonieuse entre différentes strates de la société. Cette diversité est essentielle pour le dynamisme et la cohésion sociale du quartier. De ce point de vue la dynamique du quartier est très particulière et souvent mal comprise par les personnes qui n'y résident pas.

Prise en compte des enjeux locaux

Il est crucial de tenir compte des enjeux spécifiques du quartier St-Roch. Les consultations publiques ont souvent été monopolisées par des préoccupations liées au panorama, principalement exprimées par les citoyens de la haute ville. Ces citoyennes et citoyens vivent dans un contexte plus privilégié notamment du point de vue des problèmes d'itinérance, de drogue et de criminalité, et ont des priorités manifestement très différentes de celles des résidents de St-Roch, comme le maintien d'un certain panorama très spécifique ou éviter le bruit des climatiseurs² qui les dérange. Il est important de recentrer les discussions sur les besoins réels du quartier, notamment en matière de dynamisme socioéconomique pour éviter de « perdre St-Roch » et maintenir une véritable mixité sociale.

Réponse aux besoins des familles

Bien que nous soyons globalement favorables au projet de requalification et de construction d'une tour par le groupe Trudel, nous souhaitons souligner l'importance

¹ [Répertoire - Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec](#), on notera que le déséquilibre est encore plus frappant lorsqu'on compare aux quartiers de la Haute ville, notamment St Jean-Baptiste dont les citoyens ont été particulièrement actif dans ce dossier.

² Voir la Pétition contre la construction d'une tour de 17 étages... Signés par 1562 personnes : [Pétition - PETITION CONTRE LA CONSTRUCTION D'UNE TOUR DE 17 ÉTAGES À L'ÎLOT DORCHESTER - Québec City, Canada - Change.org](#)

d'inclure davantage de logements adaptés aux familles. Une priorité plus importante dans le quartier St-Roch que celle des logements sociaux.

Actuellement, St-Roch concentre déjà le plus grand nombre d'organismes et de logements sociaux de toute la ville³. À l'inverse c'est l'un des quartiers de la ville où l'on retrouve le moins de famille⁴. Dans l'état actuel des choses, les deux phénomènes sont étroitement liés, mais ça n'est pas une fatalité, il faut simplement conserver une réelle mixité sociale, et respecter un équilibre ou tout le monde peut trouver sa place.

L'accessibilité au logement est bien sûr une priorité pour la ville de Québec, mais il est important de ne pas concentrer tous les logements sociaux au même endroit afin d'éviter la création de trappes à pauvretés, d'autres quartiers doivent aussi faire leur part matière de logement social, notamment les quartiers de la haute ville.

Pour favoriser une mixité encore plus riche et répondre aux besoins des familles, il serait bénéfique d'intégrer des logements de taille et de configuration adéquates pour accueillir des ménages avec enfants. Cela contribuerait à renforcer le tissu social du quartier et à offrir des options de logement diversifiées. Bien entendu des options combinant logements abordables et correspondants aux besoins des familles pourraient être envisagées.

Conclusion

La requalification de l'îlot Dorchester pour la construction d'une tour de 17 étages par le groupe Trudel est une initiative prometteuse qui peut apporter des bénéfices significatifs au quartier St-Roch. En favorisant la mixité sociale, en tenant compte des enjeux locaux et en répondant aux besoins des familles, ce projet peut contribuer à la vitalité et à la cohésion de la communauté. Nous encourageons vivement les autorités compétentes à soutenir cette requalification et à travailler en collaboration avec les résidents pour assurer le succès de cette initiative.

³ [Répertoire - Regroupement pour l'aide aux itinérants et itinérantes de Québec](#)

⁴ [Rapport : modèle](#)

Îlot Dorchester - Quand la solution contribue au problème

Mémoire rédigé le 13 avril 2025 par Sophie Dufour-Beauséjour, résidente de la basse-ville de Québec, dans le cadre des consultations publiques sur la requalification de l'îlot Dorchester

En tant que résidente de la basse-ville de Québec depuis dix ans, je suis très inquiète de la décision de la Ville de Québec d'appuyer la mouture actuelle du projet îlot Dorchester en proposant une modification au Plan particulier d'urbanisme (PPU) du quartier Saint-Roch pour en permettre la réalisation. Ce compromis fallacieux, qui profitera avant tout au promoteur, va à l'encontre de la volonté des citoyens et s'effectuera à leurs dépens. Pour justifier une modification au PPU, la ville devrait démontrer de façon convaincante que la valeur ajoutée du projet pour la population est nettement plus grande que ses inconvénients. Ce critère n'est pas atteint.

Des appartements trop petits et trop chers

La mouture actuelle du projet prévoit 400 logements, dont 70% pour des couples ou des personnes seules (studio, trois et demi, trois et demi « plus »). Seuls 10 grands logements (cinq et demi, six et demi) pouvant accueillir confortablement une famille avec plusieurs enfants seront construits. Ce sont pourtant les logements à plusieurs chambres qui présente le plus grand taux d'inoccupation à Québec : selon la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'habitation et du logement (SCHL), en 2024 les logements de 3 chambres et plus présentaient un taux d'inoccupation de 0,6% comparativement à 1% ou 0,9% pour les studios et les logements de une ou deux chambres. Le marché des trois et demi est saturé alors que des familles peinent à trouver des logements assez grands.

Le projet n'inclut aucun logement social. Seulement 20 logements seront inscrits au programme de supplément du loyer, qui fixe le loyer à 25% du revenu brut des résidents, et seuls 60 logements auront un loyer maximal de 1 028 \$ par mois. Combien coûteront les 320 autres logements? Selon les comparatifs disponibles en ligne (avril 2025) pour des loyers de la tour Fresk et du Saint-Sô (projets immobiliers locatifs hauts-de-gamme à grande échelle construits dans Saint-Roch en 2016 et Saint-Sauveur en 2020), les loyers mensuels pour les logements neufs de l'Îlot Dorchester pourraient débiter à 1530\$ (Saint-Sô) ou 1615\$ (Fresk) pour un trois et demi, 2015\$ (Fresk) pour un trois et demi plus, et 2125\$ (Fresk) pour un quatre et demi.

De l'huile sur le feu de la crise du logement

La Ville de Québec justifie le projet en l'inscrivant dans son objectif de construction de logements: « *Le projet à l'étude revêt un intérêt particulier puisqu'il permettrait la création de logements supplémentaires, conformément au plan d'action accéléré de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec, dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible* » (fiche de participation citoyenne sur la Requalification de l'îlot Dorchester). Cette approche comporte une faille majeure. Si la construction de logements n'est pas bien encadrée pour répondre à la crise du logement, elle risque plutôt d'y contribuer, comme on l'a vu dans les dernières décennies.

Avec ce projet, le gouvernement municipal mise sur l'effet de filtrage, par lequel de nouveaux logements attirent la clientèle mieux nantie, ce qui libère des logements moins chers. Selon la SCHL, « *la construction de logements à coût moyen ou d'un ensemble équilibré de logements de divers coûts est le moyen le plus efficace d'améliorer l'abordabilité et le bien-être à long terme* » (SCHL, Filtrage : stratégie à long terme – logements neufs et abordabilité, 2024). Sauf que le projet de l'Îlot Dorchester, comme la tour Fresk avant lui, présente un déséquilibre vers les petits logements de luxe. Il contribuera à un effet de filtrage, oui, mais seulement dans le marché des studios et des trois et demi.

Une hypothèque visuelle sur 100 ans pour appâter l'hôtellerie

Pour la plupart d'entre nous, les décisions d'urbanisme qu'on prend aujourd'hui auront des conséquences sur un horizon de temps plus long que le reste de nos vies. En acceptant de modifier le PPU du quartier Saint-Roch pour permettre la construction d'un immeuble avec des sections allant jusqu'à 17 étages - sept de plus que le maximum de 10 étages prévu par le PPU - la Ville de Québec accepte d'hypothéquer le paysage des quartiers centraux pour toute la durée de vie de l'immeuble, qu'on peut prévoir aller de 75 à 100 ans.



Une simple ligne tracée sur une carte montre que le projet proposé viendra obstruer la vue des promeneurs, festivalières et vacanciers qui fréquentent le parvis de l'église Saint-Jean-Baptiste. Le promoteur du projet évite d'ailleurs de montrer le véritable impact du projet sur cette percée visuelle emblématique de la rue Saint-Jean. En effet, la simulation visuelle représentant le point de vue du parvis est positionnée de biais par rapport à la rue Deligny, ce qui permet de camoufler l'immeuble derrière un arbre.

Pourquoi cette tour plus haute que la falaise même? Selon la présentation du projet effectuée par le promoteur en octobre 2024, « *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* ». Tout ça, donc, pour une publicité bien placée.

Il n'est pas trop tard pour prendre une décision politique courageuse

Pour densifier la basse-ville tout en préservant le paysage, le PPU pourrait être modifié pour permettre un ajout de deux ou trois étages sur tous les immeubles. Au contraire, l'actuel «compromis» négocié par la municipalité ne profitera qu'au seul promoteur du projet, en privatisant le paysage pour le bénéfice de quelques locataires alors que la population générale en paye les frais au niveau de la qualité de vie.

Quant à la plupart des résidents et résidentes de la basse-ville, nul besoin d'imaginer les conséquences de cette nouvelle tour sur leur qualité de vie au quotidien dans ses environs. Celles-ci seront les mêmes que pour chaque nouvelle construction du genre: la vue du ciel cachée, un vent cinglant, et l'aliénation d'un immeuble où personne de notre entourage ne peut se permettre d'habiter.

Le quartier Saint-Roch souffre déjà d'une multiplication de projets qui, à force de viser une clientèle haute-gamme, ont aliéné la population locale et voisine. Comme le promoteur du projet l'écrit si bien dans le titre de sa description du projet, le quartier mérite du respect et de l'ambition: le respect de la volonté des gens qui y habitent et l'ambition d'y améliorer la qualité de vie pour les 100 prochaines années, pas d'y nuire.

C'est maintenant aux élus municipaux de faire preuve de courage politique et de se ranger du côté des visionnaires, en abandonnant les modifications proposées au PPU, en refusant le projet Îlot Dorchester sous sa forme actuelle, et en lançant un appel de projets international avec des objectifs de politiques publiques équilibrés.

Mémoire sur la construction de l'immeuble de 17 étages de l'îlot Dorchester à Québec

Un plaidoyer pour la densification et la beauté au centre-ville

Par Jean-Nicolas Harvey, 14 avril 2025

Introduction

La construction d'un immeuble de 17 étages dans l'îlot Dorchester, situé au cœur de la ville de Québec, représente une opportunité exceptionnelle pour renforcer la vitalité du centre-ville. Ce mémoire vise à démontrer l'importance d'avoir un centre-ville dense en hauteur, où la population locale et les touristes cohabitent pour soutenir le développement des commerces.

La densification urbaine: un moteur économique

La densification d'un quartier est essentielle pour stimuler l'économie locale. En concentrant la population et les touristes dans un espace réduit, les commerces bénéficient d'une clientèle constante et diversifiée. Les immeubles en hauteur permettent d'accueillir davantage de résidents et de visiteurs, générant ainsi une activité commerciale soutenue. Les études montrent que les quartiers densément peuplés sont plus propices à l'ouverture de nouveaux commerces et à la revitalisation des anciens, contribuant ainsi à la création d'emplois et à la croissance économique.

La sécurité accrue grâce à la densification

Un quartier densifié favorise également la sécurité. La présence constante de personnes dans les rues et les espaces publics dissuade les comportements délictueux et renforce le sentiment de sécurité. Les immeubles en hauteur, en augmentant la population locale et le nombre de touristes, contribuent à une surveillance passive accrue, où les résidents et les visiteurs participent activement à la vigilance collective. Cette dynamique crée un environnement où chacun se sent en sécurité, ce qui est bénéfique pour la qualité de vie et l'attractivité du centre-ville.

Des exemples de villes ayant bénéficié de la densification en termes de sécurité incluent Tokyo et Paris. Tokyo, avec ses immeubles en hauteur et sa densité de population, est une des villes les plus sûres au monde. La surveillance passive exercée par les habitants et les visiteurs contribue à réduire les actes criminels. Paris, grâce à ses quartiers densément peuplés et bien fréquentés, connaît également une baisse des délits et une augmentation de la sécurité dans ses rues.

La beauté et la diversité architecturale du centre-ville

Certaines voix s'élèvent contre la construction de bâtiments en hauteur, invoquant la pollution visuelle. Cependant, un centre-ville peut être magnifique tout en étant densément bâti. L'architecture moderne peut coexister harmonieusement avec les édifices anciens, créant un paysage urbain riche et diversifié. La ville de Québec, connue pour son patrimoine historique, peut tirer parti de cette diversité en intégrant des structures contemporaines qui respectent l'esthétique et l'histoire du lieu.

Des exemples de succès

Des villes comme Montréal et Vancouver ont démontré que les immeubles en hauteur peuvent s'intégrer parfaitement dans le paysage urbain, offrant des vues spectaculaires et valorisant le centre-ville. Montréal, avec ses nombreux gratte-ciels dans le quartier des affaires, a su préserver son charme historique tout en se modernisant. Les bâtiments modernes cohabitent avec les édifices anciens, créant une harmonie architecturale qui reflète l'évolution de la ville. Vancouver, avec ses tours résidentielles et commerciales, offre une vue imprenable sur l'océan et les montagnes, tout en favorisant un centre-ville dynamique et attractif.

De même, Chicago et Londres ont réussi à intégrer des immeubles en hauteur dans leurs paysages urbains sans compromettre leur beauté architecturale. Chicago, avec son mélange de gratte-ciels modernes et de bâtiments historiques, est un exemple de ville où la densification verticale a enrichi le patrimoine architectural. Londres, avec ses nouveaux édifices comme le Shard, a démontré que la construction en hauteur peut coexister avec les monuments historiques, créant une skyline impressionnante et diversifiée.

Comparaison des hauteurs de bâtiments dans les centres-villes

(villes d'environ un million d'habitants)

- Adélaïde, Australie - Hauteur maximale : 138 mètres (32 étages)
- Auckland, Nouvelle-Zélande - Hauteur maximale : 328 mètres (76 étages)
- Bristol, Royaume-Uni - Hauteur maximale : 98 mètres (26 étages)
- Calgary, Canada - Hauteur maximale : 247 mètres (56 étages)
- Edmonton, Canada - Hauteur maximale : 251 mètres (66 étages)
- Helsinki, Finlande - Hauteur maximale : 134 mètres (37 étages)
- Portland, États-Unis - Hauteur maximale : 166 mètres (40 étages)
- San Jose, États-Unis - Hauteur maximale : 101 mètres (26 étages)
- Vienne, Autriche - Hauteur maximale : 220 mètres (60 étages)
- Zurich, Suisse - Hauteur maximale : 126 mètres (36 étages)

Ainsi, en comparant ces données, il est évident que la construction d'un immeuble de 17 étages à Québec est tout à fait raisonnable et proportionnée par rapport aux normes mondiales pour des villes de taille similaire. L'îlot Dorchester s'intègre dans cette tendance

globale de densification urbaine, favorisant à la fois le développement économique et la création d'un environnement urbain dynamique.

L'importance des condos à l'achat

Outre les avantages de la densification urbaine et l'intégration harmonieuse des immeubles en hauteur, il est essentiel de promouvoir la vente de condos en plus des options locatives. Les propriétaires occupants ont un impact significatif sur l'économie locale et la vie de quartier. En investissant dans l'achat de leur résidence, ils manifestent un engagement à long terme envers la communauté, ce qui favorise la stabilité et la cohésion sociale. Les propriétaires occupants sont souvent plus enclins à entretenir et améliorer leur propriété, contribuant ainsi à la valorisation du quartier et à l'attractivité des espaces publics.

De plus, les propriétaires occupants ont tendance à s'impliquer davantage dans les activités locales, les associations de quartier, et les initiatives communautaires. Leur présence renforce le tissu social et crée un environnement où les liens entre voisins sont plus solides. Ils sont également plus susceptibles de soutenir les commerces locaux en consommant régulièrement et en recommandant ces services à d'autres résidents et visiteurs. En encourageant la construction de condos disponibles à l'achat, Québec peut bénéficier d'une vie de quartier plus dynamique et perdurable, où l'économie locale est stimulée par des résidents engagés et investis dans le développement de leur communauté.

Conclusion

En résumé, la construction de l'immeuble de 17 étages de l'îlot Dorchester à Québec est en phase avec les tendances mondiales de densification urbaine observées dans des villes de taille comparable. Cette initiative favorise non seulement le développement économique mais aussi la création d'un environnement urbain dynamique. En outre, la promotion des condos à l'achat, au lieu de se limiter aux options locatives, est cruciale pour renforcer l'économie locale et la vie de quartier. Les propriétaires occupants apportent stabilité, cohésion sociale et valorisation du quartier, tout en soutenant les commerces locaux et en s'investissant dans les activités communautaires. En encourageant cette forme d'habitat, Québec peut espérer voir naître une communauté plus engagée et un cadre de vie plus attrayant et pérenne.

REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DORCHESTER

Projet Trudel, avril 2025

J'ai participé à l'ensemble des activités qui ont été organisées sur cette question importante de la requalification de ce secteur du centre-ville de Québec; j'habite d'ailleurs à deux pas, sur la rue Nazaire-Fortier. Je me suis permis également d'échanger à quelques occasions avec monsieur David Chabot, Directeur – Bureau du président chez Trudel, communications dans lesquelles je lui ai fait part des points positifs de leur projet, de même que des correctifs qui auraient pu y être apportés, particulièrement en ce qui a trait à la conception architecturale (quelques-unes de mes suggestions semble avoir été prises en compte, au moins en partie).

De prime abord, je suis favorable au projet que le groupe Trudel désire réaliser; il est plus que temps que ce secteur soit enfin revitalisé et que notre quartier cesse d'être le lieu privilégié, voire « ghettoïsé », pour une clientèle défavorisée. Bien qu'il faille évidemment en prendre soin, trop d'organismes (et d'édifices) sont actuellement implantés dans notre secteur pour cette mission... Il faut donc qu'un autre type de clientèle vienne s'y établir. Tel que cela a été mentionné le 10 avril dernier, il est aussi temps qu'un projet fasse en sorte que la population augmente en basse-ville. Et contrairement à quelques commentaires à cette même rencontre, je pense que cet afflux n'aura que du positif pour la rue commerciale Saint-Joseph.

Bien que, sur le principe, je sois toujours favorable à ce projet de développement, j'ai tout de même un certain nombre de questionnements et de réserves.

Assemblée publique de consultation – 10 avril 2025

Assemblée publique de consultation ? Comme d'autres participants à la rencontre du 10 avril dernier, j'ai eu véritablement l'impression que tout était arrêté, décidé et qu'il n'y avait plus possibilité d'ajustements. Les demandes de modifications au PPU de 2017, pour répondre aux attentes dudit promoteur, seront donc avalisées telles quelles, malgré l'opposition de plusieurs ?

Comment il se fait qu'un promoteur privé puisse imposer un projet aussi majeur et ayant une telle répercussion dans le paysage, alors que la Ville devrait elle-même est maître d'œuvre de la vision de son développement, d'un plan d'urbanisme ayant du sens ? À cette étape-ci, est-ce que la Ville pourrait encore avoir un certain droit de regard et, par exemple, suggérer de réduire le nombre d'unités, d'une part ? D'autre part, j'ai soulevé un autre enjeu important auprès de monsieur Chabot : la qualité architecturale du projet, cela ayant, je crois, une incidence marquante sur son acceptabilité par les citoyens, ou pas. Un peu grand raffinement dans la conception aiderait sûrement davantage à cela.

Stationnement

Un court commentaire à ce sujet... Contrairement à ce que certains.es citoyens.es – dans plusieurs cas, qui ne sont même pas des résidents.es de la basse-ville ! – ont pu exprimer depuis le début du projet Trudel, il y a bel et bien des problèmes de stationnement dans notre secteur. Nous le vivons constamment, particulièrement après 17h et pendant des

activités publiques, telles que le Festival d'été de Québec. Ce phénomène a d'ailleurs augmenté ces dernières années avec de la construction de nouveaux immeubles, comme le Gecko, La Biscuiterie.... Ensuite, tel qu'évoqué plus haut, plusieurs clients des bars et restaurants à proximité viennent profiter des heures libres dans les rues du secteur des Tanneries. Or, il serait au moins des plus souhaitables que la réglementation soit enfin changée, comme dans le quartier Saint-Jean-Baptiste, et qu'il soit donc interdit de stationner pour les non-résidents avant 19h au lieu de 17h. Enfin, je suis tout à fait en faveur de tous les moyens qui sont développés pour favoriser la mobilité durable afin de réduire les gaz à effet de serre. Mais, force est de constater qu'il y aura toujours des automobiles, électriques de plus en plus; d'aucuns, de jeunes familles, certaines professions de travailleurs auront encore besoin de ce type de moyen de transport. D'où l'importance de conserver tout de même des places de stationnement. (À ce sujet, j'ai de bonnes réserves en ce qui a trait aux rues dites partagées, qui apparaissent de plus en plus dans nos quartiers...).

Architecture

Par rapport aux choix architecturaux, bien que monsieur Chabot m'ait souligné qu'il s'agissait-là « d'une question de goût », je ne suis pas entièrement en accord avec cette assertion. Nous le savons, « les goûts ne sont pas à discuter. » Mais tout projet peut être analysé plus objective. Plusieurs récents projets construits ou projetés dans la ville ont un certain intérêt; à ce titre, l'édifice de PECH, sur Charest, ce distingue par son originalité. Sinon, il y a une tendance de « mode » (bien que cela a toujours existé en histoire de l'architecture), avec des partis pris qui deviennent de plus en plus génériques. Nous ne voyons pas véritablement une architecture qui serait plus osée et, surtout, qui pourrait véritablement se démarquer, voire connaître une certaine reconnaissance nationale, internationale ? Cette sensibilité, sur le plan esthétique devrait mieux s'exprimer, particulièrement dans la conception de la tour ! J'y reviendrai.

Je vous rapporte d'abord le mot que j'ai transmis à monsieur Chabot à la suite de la présentation de la version de mai 2025 :

Dans l'ensemble, j'ai été ravi par le résultat des réflexions de l'équipe de conception : « morcellement » en différentes unités, cela afin d'éviter l'effet trop massif des façades donnant sur la rue De Saint-Vallier (comme on le voit pour le projet Tandem Condos sur cour, au 190, rue Saint-Jean). Il est certain que 390 unités de logement est beaucoup pour cette zone du quartier, mais je comprends à la fois les défis de densification et de rentabilité.

Toutefois, je tiens à revenir sur l'aspect architectural de l'ensemble du projet, dont on a pu voir plusieurs images : j'ai un certain nombre de réserves.

LES MATÉRIAUX

D'abord, si l'idée d'utiliser une brique rouge et de la tôle « à la canadienne » est fort pertinente et intéressante, je pense qu'il pourrait tout de même y avoir quelques modulations, cela afin de dynamiser davantage le front donnant sur la rue De Saint-Vallier. Oui, nous retrouvons une assez grande utilisation de cette brique dans le quartier (autant pour des édifices industriels que résidentiels), mais il y a également la brique jaune ocre (d'ailleurs, même en face du site, sur De Saint-Vallier, on en retrouve quelques exemples sur certains bâtiments).

« Au 19e siècle, une bonne partie des briques à construire sont d'abord importées des îles Britanniques et servent notamment de lest pour stabiliser les grands voiliers venus s'approvisionner en bois à Québec. Vendue dans le port, cette maçonnerie beige-ocre, appelée brique d'Écosse, revêt encore plusieurs maisons du Vieux-Québec et des quartiers limitrophes, ce qui n'est pas sans donner un petit air anglais à la ville. »
(https://contact.ulaval.ca/article_blogue/histoire-de-briques/index.html)

Il me semble qu'il pourrait être heureux de retrouver, au moins pour l'une des façades des unités d'habitation, ce type de brique, toujours dans l'objectif d'éviter un effet trop massif et régulier des élévations sur rues.

En ce qui a trait à l'utilisation de la tôle, contrairement au commentaire d'une dame dans l'assistance, je ne crois pas que cela soit si problématique pour les oiseaux. Cependant, à mon sens, il ne serait pas forcément nécessaire de systématiser l'utilisation de la tôle dite « à la canadienne » pour toutes les parties hautes des différentes unités. Par exemple, l'utilisation de tôle pincée (également traditionnelle pour le revêtement des toitures), posée ici à la verticale, viendrait alors donner un effet un peu plus contemporain ?

LES ÉLÉVATIONS

J'ai remarqué, sur les propositions visuelles, que les rez-de-chaussée n'étaient pas véritablement soulignés, le parement de brique se poursuivant, sans coupure, vers le haut (à la verticale) et tout au long du projet (à l'horizontale). Je trouve que ce parti manque en quelque sorte de dynamisme et de « convivialité ». Ce que j'ai constaté sur l'immeuble Le Watson : un rez-de-chaussée vraiment pas accueillant dans ce cas ! Lorsque l'on regarde plusieurs édifices commerciaux situés en face, sur De Saint-Vallier, on remarquera justement une coupure physique entre cet étage et le deuxième.

Enfin, pour la conception de la tour comprenant l'hôtel, je pense que Coarchitecture peut faire beaucoup mieux ! D'abord, est-il nécessaire de reprendre le parti suivant : la finition de la partie haute différenciée, par les matériaux, de la partie basse. Je comprends fort bien cette tendance que l'on voit maintenant partout dans la ville sur les nouvelles constructions – le surhaussement : elle permet l'édification d'immeubles avec plus d'étages tout en minimisant un caractère massif et s'intégrant mieux ainsi dans la trame urbaine. Dans le cas de la tour, dont la façade donnera sur Dorchester, je ne crois pas pertinent de reprendre pour une xième fois ce parti architectural (d'autant plus que le revêtement de brique rouge apporte un aspect beaucoup trop massif). Et justement, il me semble que ce serait l'occasion de créer un édifice véritablement distinctif, nouveau, moderne !

Architecture – la version avril 2025

Bien qu'il y ait eu encore plusieurs belles et intéressantes modifications (dont je ne referai pas la liste ici), cette dernière version pourrait être bien acceptable, en autant que son architecture soit encore revue et bonifiée. Voici quelques points précis sur lesquels j'aimerais porter l'attention.

- La portion à l'ouest de la tour. Idéalement, afin de minimiser l'effet trop massif dans le paysage de la ville, il aurait été préférable de revenir au nombre d'étages (si possible en escalier) de la version précédente. Il aurait été bien de moduler un peu de nombre d'étages (et donc les hauteurs), par exemple en abaissant au moins d'un étage l'unité centrale des trois édifices de 10 étages.

Je trouve assez réussi le parti un peu plus moderne qui a été donné aux sections de 10 étages, en ajoutant un élément architectural non négligeable pour les futurs résidents : une série de balcons. En revanche, il serait judicieux, et visuellement heureux, que l'on reprenne cette conception sur les façades nord.

- La portion est : la tour. Je m'attarderai davantage sur cette partie du projet, étant celle qui est la plus contestée et qui a le plus d'impact visuel dans le paysage.

En abaissant la tour de trois étages, ce parti vient maintenant lui donner un effet trapu et, ainsi, encore plus massif. De même, l'ajout de ce qui a été qualifié de « pixel » à différents niveaux des façades me semble gratuits et, surtout, vient encore alourdir, visuellement, le volume de la partie haute. À mon sens, il faut à nouveau revoir la conception architecturale. Si le nombre d'étages actuellement proposé est toujours conservé, il serait bon qu'une reconfiguration redonne un effet de verticalité, qui ferait en quelque sorte opposition à l'effet de masse. Intégrer des « lignes » verticales ? « Casser » le plan linéaire des parois en introduisant d'autres jeux angles ?

En somme, que les architectes retournent à leur table de dessin pour poursuivre la conception architecturale de la tour. Il est temps que la ville se dote d'un édifice de prestige, qui lui fera honneur, même pour les générations qui nous suivront.

En conclusion

Si le PPU et le zonage sont effectivement modifiés dans le sens des attentes du promoteur, comme cela semble être bien le cas, j'espère sincèrement que Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) pourra faire pression auprès du promoteur afin que l'architecture dudit projet gagne encore en qualité et en légèreté.

Merci pour votre attention,

Denis Castonguay

Historien de l'art

Rue Nazaire-Fortier

8. Pétition initiée par Jimmy Royer comptant 1061 signataires au 17 avril 2025 – Pétition contre la construction d'une tour de 17 étages à l'îlot Dorchester

change.org

Lancer une pétition



Potentiel de la pétition



Bien

Ajouter un décisionnaire

C'est une information importante pour vous et vos signataires.

[Examiner le ou la décisionnaire](#)

Lancer un test d'images

Importez quelques images et nous trouverons celle qui vous apporte le plus de signatures.

[Lancer un test d'images](#)

PETITION CONTRE LA CONSTRUCTION D'UNE TOUR DE 17 ÉTAGES À L'ÎLOT DORCHESTER

Lancée le

20 décembre 2024

1601

Signatures

2500

Prochain objectif

111 personnes ont signé cette semaine

[Partagez cette pétition](#)

Pourquoi cette pétition est importante

Lancée par [Jimmy ROYER](#)[Espace presse](#)

8. Pétition initiée par Jimmy Royer comptant 1061 signataires au 17 avril 2025 – Pétition contre la construction d'une tour de 17 étages à l'îlot Dorchester
PETITION CONTRE LA CONSTRUCTION D'UNE TOUR DE 20 (maintenant 17) ÉTAGES À L'ÎLOT DORCHESTER

ATTENDU QUE, en 2017, un Plan particulier d'urbanisme (PPU) Secteur sud du centre-ville dans Saint-Roch a été adopté par la Ville de Québec, limitant à un maximum de 10 le nombre d'étages des édifices pouvant être construits à l'îlot Dorchester;

ATTENDU QUE ce PPU a été élaboré sur la base d'une grande consultation publique ouvertes à tous les acteurs concernés;

ATTENDU QUE, en 2022, la Corporation Trudel a acheté l'îlot Dorchester à l'entreprise Kevlar, en toute connaissance des limitations récemment imposées par ce PPU à tout projet de développement que la corporation pourrait élaborer en ce lieu;

ATTENDU QUE le 23 octobre 2024, la Corporation Trudel a tout de même présenté un projet de requalification de l'îlot prévoyant la construction d'un complexe mixte, résidentiel et commercial, faisant en grande partie abstraction du PPU et prévoyant entre autres, l'érection d'une **tour-hôtel de 20 étages** (68 mètres de hauteur ou 223 pieds);

AJOUT: ATTENDU QUE à la demande de la Ville de Québec, Trudel a accepté de réduire la hauteur de la tour à 17 étages soit environ 58 m;

ATTENDU QUE la construction d'une telle tour-hôtel à cet endroit, peu importe sa vocation, écrasera tout ce qui se trouve autour d'elle à Saint-Roch et ruinera la perspective que l'on peut avoir par endroits sur la falaise et la haute-ville;

ATTENDU QUE l'érection d'un tel mur-hôtel de 58 ou 68 mètres, face au coteau Sainte-Geneviève, s'élevant jusqu'à la hauteur de la rue Saint-Gabriel, viendra pour toujours ruiner le panorama s'étalant au sud-ouest de la ville, apprécié depuis des générations par des centaines de résidents de Saint-Jean-Baptiste, de résidents de la ville et de visiteurs empruntant l'escalier du Faubourg;

ATTENDU QUE les résidents de Saint-Jean-Baptiste sont déjà confrontés au bruit incessant des climatiseurs se trouvant sur les toits des édifices existant dans Saint-Roch et que l'arrivée d'un hôtel de 20 étages, forcément climatisé, décuplera le problème;

ATTENDU QUE pour des dizaines de propriétaires de maisons du coteau Sainte-Geneviève, il s'agira là d'une perte de qualité de vie à tous les niveaux, voire la baisse de valeur de leurs propriétés;

NOUS SOUSSIGNÉS DEMANDONS À LA VILLE DE QUÉBEC : de respecter le PPU qu'elle a elle-même adopté en 2017 en ce qui a trait à la hauteur des bâtiments permis à l'îlot Dorchester et, par le fait même, de **signifier dans les plus brefs délais au promoteur une fin de non-recevoir** quant aux modifications nécessaires pour permettre la construction de cette tour-hôtel de 20 étages.

« En résumé, l'érection d'immeubles élevés, qui établit de très fortes densités et un espace public médiocre, ne fait pas partie de la recette d'une ville vivante, et ce, quoi qu'en disent les entrepreneurs et les politiciens qui invoquent souvent l'argument de la vitalité urbaine pour justifier leurs projets de construction en hauteur ». Jan Gehl, Pour des villes à l'échelle humaine (p. 80)



Partagez cette pétition en personne ou ajoutez le code QR aux supports que vous imprimez.

[Télécharger le code QR](#)

[Signaler une violation des politiques](#)

Espace presse

Vous êtes journaliste et vous cherchez à couvrir cette pétition?

[Ressources pour les médias](#)

Ville de Québec le 15 avril 2025

Consultation publique.

Re : Îlot Dorchester.

Pour donner suite aux différentes rencontres et consultations sur le projet de l'îlot Dorchester j'aimerais vous soumettre ces quelques réflexions. Plusieurs de celles-ci ont déjà été soumises à M. le maire ainsi qu'aux chefs des partis politiques de l'opposition. J'ignore si ces correspondances sont parvenues à ces dirigeants. Je m'attarderai surtout à l'aspect architectural du projet car il semble que ce soit le point majeur qui met en cause son acceptation.

Regardez la rue Dorchester dans le secteur où sera construit le tour. La partie des étages inférieurs se mariera très bien avec l'édifice patrimonial de « La Fabrique ». La tour de style plus moderne s'agencera très bien avec les immeubles récents de Beenox, de l'INRS et de l'ancien édifice du Soleil qui a profité d'une cure de modernisation. C'est sans parler des immeubles qui entourent le Jardin Jean-Paul L'allier tel ceux de l'ENAP, de TÉLUQ, de l'université du Québec, de même celui de l'INRS qui a sa façade sur cette place. Tous ces bâtiments présentent une facture de modernisme. Dans ce secteur du quartier on retrouve également la Bibliothèque Gabrielle-Roy dont la modernité extérieure et intérieure fait le bonheur et la fierté des habitants du quartier St-Roch ainsi que de la population de toute la grande ville de Québec. L'architecture de la tour voisine de la bibliothèque malgré sa hauteur s'agence très bien avec celle de la bibliothèque.

Les grandes villes ancestrales de l'Europe Londres, Lyon ou Paris* ont osé le modernisme pour revitaliser d'anciens quartiers avec des bâtiments modernes, souvent décriés au moment de leur conception mais qui maintenant deviennent des incontournables. Il est évident que le Vieux-Québec devra toujours être préservé.

Pour ce qui est de la perte de vues vers les Laurentides décrié par nombreux habitants du quartier St-Jean Baptiste. Allez-vous promener dans les rues de ce quartier entre la rue Lavigueur et la rue Saint-Jean. Vous constaterez que les résidents de ces rues n'ont déjà pas de vues sur les Laurentides. Pour ce qui est de l'extrémité ouest de la rue Saint-Réal figurez-vous la présence de la tour envisagée et vous constaterez que la présence de celle-ci n'entravera la vue des résidents que sur un angle approximatif de 20 degrés sur une visibilité de 180 degrés.

Finalement préféreriez-vous le statut quo d'un stationnement très profitable pour son propriétaire. Ce stationnement pourrait devenir plus rémunérateur par l'ajout d'un stationnement étagé de 2 ou 3 étages hors terre...tel qu'ils en existent au moins trois autres dans ce Quartier. Ils sont situés sur la rue du Pont, sur la rue de la Chapelle ainsi que sur la rue Dorchester.

En conclusion, pourquoi hésitez à poursuivre la revitalisation de ce quartier pour lequel tous les élus souhaitent un nouvel essor? Ce projet de développement s'il n'est pas autorisé par la ville mourra inévitablement. Je ne vois pas le jour ou un nouveau projet se présentera pour éliminer ce terrain désœuvré. Ce projet est la dernière chance qui est donnée à ce quartier qui en a grandement besoin.

Merci pour votre réflexion.

Jean Bussières
rue St-Vallier-est.



Requalification de l'îlot Dorchester

Commentaires écrits prévus à la suite de la séance d'information tenue le 10 avril 2025.

Je me prononce **contre le projet de modification du PPU tel que présenté**. En plus du manque de végétation, la hauteur de la tour de 17 étages ainsi que des bâtiments de 10 étages ne respecte pas la volonté d'une densification douce et graduelle. Aussi, le tollé général qui s'élève contre ce projet, devrait amener la Ville à respecter le PPU de 2017 ou à organiser un référendum. Les deux points suivants expliquent ma position.

1) L'augmentation de la densité nécessite une augmentation de la canopée

Dans les modifications réglementaires proposées par la Ville, il est suggéré de :

- maintenir les superficies d'aires vertes requises et les redistribuer dans l'ensemble du site;
- maintenir le ratio au sol/en toiture et l'obligation de plantations en pleine terre.

Comment la Ville peut-elle maintenir les superficies des aires vertes tout en augmentant de façon importante la densité du site en doublant en moyenne la hauteur des bâtiments?

La nouvelle densité proposée devrait être compensée par une augmentation de la canopée en exigeant, par exemple, une marge de recul de 3 m des nouveaux bâtiments sur les rues Saint-Vallier et Sainte- Hélène afin planter une rangée d'arbres à grand déploiement le long des trottoirs.

Rappelons que la Ville a adopté une Vision de l'arbre 2015-2025 dont les objectifs sont de :

- Reconnaître la valeur des arbres en milieu urbain
- Tenir compte des arbres dans la planification et la conception de tout projet
- Fournir l'espace approprié aux arbres pour leur croissance

L'augmentation de l'indice de canopée est au cœur de cette vision. Il est calculé en fonction du pourcentage de la superficie occupée par la couverture procurée par la **cime des arbres** sur la superficie de l'ensemble du territoire.

Pour ces raisons, il semble évident que les superficies calculées pour la verdure dans la nouvelle proposition du PPU ne devraient pas inclure les toits verts pour atteindre l'objectif de l'augmentation de l'indice de canopée dans le quartier Saint-Roch. Dans le contexte, on devrait viser à augmenter significativement la canopée déjà déficiente dans ce secteur plutôt que de diminuer ou maintenir le statu quo quant à la superficie d'aire verte au sol lors d'une nouvelle construction de cette envergure.

2) Le contexte exceptionnel de l'îlot Dorchester nécessite un référendum

Selon l'article 38 de la Politique de participation publique (R.V.Q. 2705), la Ville peut recourir au référendum consultatif dans les dossiers pour lesquels les autres mesures de

participation publique ne permettent pas de fournir un éclairage adéquat. Aussi, le recours à cette mesure est employé pour un objet exceptionnel, sur une question intéressant plus d'un arrondissement et qui, de l'avis du conseil, est susceptible de présenter un impact économique, social, urbanistique ou architectural majeur.

Or, l'îlot Dorchester est situé dans un centre-ville dynamique utilisé par la population des autres arrondissements. De plus, plusieurs commentaires différents et pertinents concernant la forte densité proposée par rapport au PPU de 2017 ont été soulevés lors de la consultation du 23 octobre 2024 ainsi qu'à celle du 10 avril 2025. Cela démontre que cette participation publique ne fournit pas un éclairage adéquat pour répondre aux préoccupations de la population.

Sylvie Demers, citoyenne de Montcalm et usagère du centre-ville, 15 avril 2025

À l'attention de Mme Mélissa Coulombe-Leduc, M. Pierre-Luc Lachance, M. Daniel Leclerc.

Le projet Trudel pour l'îlot Dorchester doit respecter le PPU, tant dans sa hauteur (pas plus de 10 étages) que dans la composition de ses logements. Vous avez décidé qu'il fallait 80 000 nouveaux logements pour 2040. Mais qu'en est-il de la capacité de ces logements ? Est-ce que pour atteindre ce quota (lequel est discutable car Statistiques Québec annonce une stabilisation de la population dans les prochaines années avec une reprise de croissance à partir de 2028, toutefois moins forte que ces récentes années) on va faire 80 000 clapiers ? Car cela semble être la vision de la ville de Québec quand vous souhaitez autoriser un promoteur à faire 400 logements dont 275 logements seront des studios, 2 ½ et 3 ½. Où sont les familles dans cette ville qui est classée chaque année dans le top 10 des villes les plus familiales au monde ? Combien de familles peut-on inclure dans ce projet qui ne compte que 10 logements de 5 ½ et 6 ½ ?

Dix-sept étages... C'est trop haut, trop gros, trop massif, trop laid et ça crée un précédent pour tous les promoteurs qui veulent se laver les mains des réglementations, tandis que celles-ci sont durement appliquées pour les résidents particuliers. Ah oui, nous, on se fait refuser d'avoir une entrée charretière à notre propre garage car on ne doit pas empiéter sur la circulation de tous (exemple réel pour l'exercice de la comparaison), mais barrer la vue de tout un quartier (car il n'y a pas que les percées visuelles depuis la rue qui comptent, il y a aussi la vue que l'on a depuis chez soi qui va être barrée d'un gros bloc), créer des appels d'air, assourdir les habitants par les bruits d'une ventilation trop imposante, assombrir les rues (car l'exemple donnée d'ombre portée seulement à 2 dates et 2 horaires dans l'année c'est bien pour nous tromper, comme si on n'allait pas la sentir cette ombre les 363 jours restants), ça c'est permis. Et c'est permis car vous, individuellement, vous avez trahi le mandat que l'on vous a confié. Celui de rendre la ville agréable, chaleureuse, attrayante, familiale, et respecter sa taille humaine...

M. Lachance, vous avez argumenté que cette décision de la ville de céder à la pression du promoteur Trudel était un "processus décisionnel encadré par la loi... "tout à fait démocratique". Sauf que votre voix doit représenter la nôtre, c'est le principe de délégation des pouvoirs qui est la base de la démocratie. Ce n'est pas parce que vous avez maintenant le pouvoir (que nous vous avons confié pour une durée déterminée) que vous en faites ce que vous voulez selon vos envies individuelles. Le processus a beau être légal, mais est-il moral ? Est-ce moral de trahir ceux qui vous ont donné ce même pouvoir ?

Nous élisons des représentants pour concrétiser la vision que nous souhaitons pour la ville de Québec, pour porter les projets que l'on soutient. Et dans ce cas-ci, nous souhaitons tous un projet à taille humaine, qui ne défigure pas le paysage urbain, qui s'inscrit dans la continuité de la trame architecturale existante. Comment oser dire que cette décision est

démocratique quand elle déboulonne le PPU et s'affranchit des règlements faits par et pour les citoyens? Un élu représente la voix de ces électeurs et ce projet ne représente ni notre voix, ni nos intérêts. Il représente seulement les intérêts de la compagnie Trudel et celle de votre parti car vous souhaiteriez in fine vous targuer d'avoir atteint l'objectif de vos 80 000 logements. Mais on ne vous en voudra pas si vous faites moins de logements ou que ça prend un peu plus longtemps, tant que ceux-ci répondent aux réels besoins de la population, qu'ils améliorent leur lieu et leur qualité de vie.

Enfin, Mme Coulombe-Leduc, vous avez argumenté que le centre-ville doit se densifier aux abords du tramway, mais regardez en Europe, ces vieilles capitales denses et sublimes qui ont gardé le charme de leurs bâtisses à taille humaine telles que Vienne, Amsterdam, Prague, Budapest, Rome, Madrid, Lisbonne ou Paris... Les exceptions européennes sont ces capitales qui ont subi les dommages de la guerre, telles que Londres, Berlin ou Varsovie et les quartiers les plus agréables ne sont pas ceux qui ont des grandes tours... Il est possible de densifier doucement, sans faire 17 étages. D'ailleurs une membre du CUCQ me confiait récemment que sa recommandation avait été de lisser les étages sur les autres unités. Même pour la CUCQ, 17 étages c'est trop grand, pourquoi ne pas l'écouter ? Et pourquoi ne pas écouter les citoyens qui réclament qu'on les entende ?

Organisez un référendum qui tranchera une bonne fois pour toute sur ce projet tant controversé. Soyez "à l'écoute" comme cela est mentionné sur cette page, par respect pour les voix qui vous ont tous élus.

Merci de votre attention.

Cordialement,

Alicia, de la rue de Lorne

MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de redéveloppement de l'îlot Dorchester, quartier Saint-Roch Pascaline Lamare, résidente de Saint-Roch

Introduction

Résidente du quartier Saint-Roch et ancienne résidente du quartier voisin de Saint-Jean-Baptiste, je fréquente régulièrement le secteur visé par le projet de redéveloppement de l'îlot Dorchester. C'est à ce double titre — habitante concernée et témoin de l'évolution du centre-ville de Québec — que je souhaite contribuer à la réflexion entourant ce projet structurant.

Je tiens d'emblée à saluer l'intention générale de densification urbaine qui sous-tend ce projet, ainsi que le choix de transformer un stationnement à ciel ouvert, largement sous-utilisé et peu accueillant, en un espace mixte plus vivant. Il s'agit, à mon sens, d'une orientation cohérente avec les principes d'un urbanisme durable, inclusif et adapté aux réalités climatiques et sociales contemporaines. Cela dit, j'é mets également certaines réserves quant à des éléments plus précis du projet, en particulier en ce qui concerne l'inclusion sociale, la composition du logement, la hauteur des bâtiments et la cohérence avec le PPU en vigueur.

Un projet porteur... à certaines conditions

Plusieurs aspects du projet méritent d'être soulignés positivement :

- **La densification urbaine** est souhaitable dans un quartier central comme Saint-Roch, notamment pour limiter l'étalement urbain, favoriser le transport actif, et renforcer la vitalité des services de proximité. La densification est même devenue nécessaire. Le quartier Saint-Roch, comme l'ensemble du secteur central, fait face à une crise du logement aiguë : selon les données fournies par la Ville, le taux d'inoccupation dans les quartiers centraux (Saint-Roch, Saint-Sauveur, Limoilou) est tombé à 0,2 %, soit le plus bas des 15 dernières années. Dans ce contexte, le redéveloppement de sites sous-utilisés constitue une réponse logique et attendue à la demande croissante de logements.
- **Intervention à grande échelle dans le tissu urbain.** Ce type de terrain d'envergure, sous-utilisé et bien situé, est une rareté en milieu urbain dense. Il permet une action intégrée, où l'on peut penser en même temps : logement, commerces, verdissement, mobilité, densité. Dans un quartier où les

interventions sont souvent ponctuelles (immeuble par immeuble), ce projet offre une cohérence d'ensemble que peu de sites permettent.

- **Densifier autrement : un projet à valeur pédagogique.** Au-delà des chiffres et des gabarits, ce projet représente une **occasion unique d'illustrer ce que peut être une densité urbaine désirable** : une densité qui ne sacrifie ni la qualité de vie, ni l'accessibilité, ni l'environnement. Dans un contexte où le mot "densification" suscite souvent la méfiance — à juste titre, lorsque mal encadrée — l'îlot Dorchester peut servir de **vitrine pour une densité réussie**, qui mise sur la mixité, le verdissement, l'animation des rez-de-chaussée et l'ouverture sur le quartier. Cette responsabilité ne repose pas uniquement sur la Ville, mais aussi sur **le promoteur**, qui se doit d'assumer un rôle social dans la production de la ville. En s'engageant publiquement à offrir du logement abordable, à intégrer des mesures de mitigation pendant les travaux, à préserver des percées visuelles et à renforcer la trame verte, le promoteur affirme qu'il peut aller au-delà d'une logique strictement commerciale. C'est cette posture que les citoyen·nes attendent d'un acteur privé qui intervient à si grande échelle dans un quartier vivant, populaire et historiquement marqué par les luttes urbaines. **Ce projet est une mise à l'épreuve** : s'il réussit, il pourrait contribuer à transformer positivement le regard porté sur les projets de densification, à condition que les engagements soient tenus, suivis, et bonifiés en cours de route.
- **La transformation du stationnement** en un îlot mixte est une bonne nouvelle. L'actuel terrain asphalté représente une faille urbaine peu engageante, tant du point de vue de la sécurité que de l'expérience piétonne, qui contribue en outre aux îlots de chaleur.
- **L'arrivée d'un commerce de proximité**, possiblement une épicerie, serait une excellente nouvelle pour les résidents du quartier, souvent mal desservis en alimentation de base, notamment pour les personnes âgées ou sans véhicule.
- **Le verdissement**, bien que timide, constitue un pas dans la bonne direction. Il serait souhaitable de pousser plus loin cette ambition, dans un quartier largement minéralisé, en renforçant la canopée et les îlots de fraîcheur.
- Enfin, je tiens à saluer **le refus d'une vision passéiste de l'aménagement urbain**. Il est sain que le cœur de Québec évolue, et que les interventions

contemporaines viennent enrichir la trame historique plutôt que de figer le quartier dans une image patrimoniale idéalisée.

Des réserves importantes

Cela dit, plusieurs éléments du projet soulèvent des inquiétudes légitimes.

- **Manque de logements familiaux.** Le projet ne prévoit qu'une minorité de logements de grande taille (seulement quatre 6 ½ et six 5 ½). Or, le maintien de familles dans le quartier est un enjeu de mixité sociale et générationnelle, d'autant plus crucial que les ménages composés d'une seule personne sont largement majoritaires dans Saint-Roch¹. Le maintien des familles dans le quartier constitue un enjeu central de mixité sociale et générationnelle.
- **Absence de logements sociaux.** À une époque marquée par une crise du logement sans précédent, il est impensable qu'un projet de cette envergure ne prévoit pas de mécanisme de solidarité résidentielle. La proposition d'inclure 40 logements abordables selon le programme APH Select et 20 logements avec supplément au loyer (PSL) est un geste bienvenu, mais elle repose sur des programmes externes, incertains et conditionnels. Le projet ne prévoit aucun logement social hors marché, du type coopératif ou communautaire. En contexte de crise du logement, cette absence est préoccupante. Le maintien d'un quartier mixte, accessible aux personnes seules, familles monoparentales, aîné-es à faible revenu, passe par des mesures plus solides que des intentions à confirmer.
- **Hauteur excessive de l'hôtel.** Le bâtiment prévu dépasse largement la hauteur des constructions voisines et risque de créer un effet d'écrasement sur le tissu urbain environnant. Même après sa réduction à 17 étages, le bâtiment principal reste imposant. Il est situé à proximité d'édifices plus bas, dans une zone où le PPU proposait une gradation des hauteurs d'ouest en est, en assurant une transition douce avec le tissu existant. Une hauteur plus modeste, par exemple limitée à 15 étages, aurait permis une meilleure insertion tout en respectant les objectifs de densification.
- **Pression sur les infrastructures.** L'ajout de stationnements souterrains entraînera inévitablement une hausse de la circulation motorisée dans un secteur déjà très congestionné. Cela va à l'encontre des ambitions de mobilité durable de la Ville de Québec.

1. https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/portrait/quelques_chiffres/docs/Saint_Roch_Portrait.pdf

- **Un chantier long, au fort impact.** Selon l'échéancier fourni, le projet s'étendra jusqu'en 2028. Cela représente **plus de trois ans de travaux**, dans un secteur où circulent plusieurs lignes de transport en commun majeures (dont les Métrobus sur Dorchester), en plus de la forte présence piétonne et cycliste. Il est impératif que la Ville exige des **mesures de mitigation strictes et un comité de suivi citoyen**, notamment pour la gestion des camions et livraisons en tout genre sur le chantier, le maintien de la sécurité sur les trottoirs, le maintien d'un passage sécuritaire pour les usagers du transport actif et collectif.
- **Stationnements souterrains : incitation à la voiture.** Malgré les intentions de verdissement et de mobilité durable, le projet prévoit **400 cases de stationnement**, ce qui contribuera à augmenter la circulation automobile dans un secteur déjà congestionné. Cela entre en contradiction avec les ambitions affichées de réduire la dépendance à la voiture.

Une modification majeure du PPU

La modification du PPU pour accueillir le projet Dorchester est de nature majeure. Elle redéfinit des gabarits, crée une nouvelle aire d'affectation, modifie la logique de planification en introduisant un précédent d'exception, et fait évoluer l'équilibre des usages dans un secteur névralgique.

- **Création d'une nouvelle aire d'affectation spécifique (CMA_PC_37).** Le cœur du PPU repose sur une planification par *aires d'affectation*, chacune ayant ses normes, objectifs et règles d'aménagement claires (hauteur, usage, gabarit, typologie, etc.). Dans le cas du projet Dorchester, la Ville crée une nouvelle aire d'affectation entièrement dédiée au projet, détachée de l'aire CMA_PC_21, ce qui introduit **une logique d'exception permanente** dans un outil qui se voulait structurant et cohérent à l'échelle du secteur sud.
- Autrement dit : on ne modifie pas une aire existante pour y insérer un projet, on crée une nouvelle aire pour que le projet y entre, ce qui inverse le principe de la planification. Cela **mine la stabilité et la prévisibilité du PPU**. Si chaque projet peut entraîner la création de sa propre aire, le PPU devient un outil malléable à la pièce.
- **Hausse substantielle des hauteurs permises.** Le PPU de 2017 prévoyait une progression des hauteurs dans ce secteur, avec un maximum progressif. Les nouvelles règles permettent jusqu'à 17 étages en aire Est, avec une généralisation de la hauteur à 10 étages dans l'aire centrale. Le projet dépasse

donc nettement les hauteurs initialement prévues et **standardise des gabarits plus élevés**, en brisant la transition fine entre les zones. C'est une modification majeure du **profil de densité verticale** prévu.

- **Effet cumulatif des modifications précédentes** : le document de la Ville indique que le PPU de Saint-Roch Sud a déjà été modifié **quatre fois depuis 2017**. Bien que chaque modification soit justifiée "au cas par cas", cet effet cumulatif pose la question de **l'usure du PPU** comme outil de cohérence à moyen terme.

Recommandations

Afin de bonifier le projet et d'assurer son intégration harmonieuse au tissu social et urbain de Saint-Roch, je propose les pistes suivantes :

1. **Réduire la hauteur de l'hôtel**, idéalement à 15 étages ou moins, pour assurer une meilleure cohérence architecturale.
2. **Intégrer des logements sociaux et abordables**, en collaboration avec des coopératives ou des OBNL en habitation.
3. **Accroître la part de logements de grande taille** pour attirer et maintenir les familles dans le quartier.
4. **Renforcer les mesures de verdissement** : canopée, plantations en pleine terre, végétalisation des toits et murs.
5. **Limiter l'usage automobile induit par le projet**, en réduisant le nombre de cases de stationnement prévues et en valorisant le transport actif, par l'ajout de stations àVélo, de stationnements pour les vélos. L'intégration de stationnement pour un service d'autopartage (remplaçant les stationnements actuels en surface) est également importante.
6. **Clarifier et limiter les recours à des "aires d'exception" dans le PPU, afin de préserver la cohérence de la planification urbaine à long terme.** Respecter les principes directeurs du PPU existant, en s'appuyant sur ses objectifs pour encadrer le développement plutôt que le contourner.

Conclusion

Je réitère ici mon appui au projet dans ses grandes lignes : oui à la densification, oui à l'animation du secteur, oui à un développement contemporain et ambitieux. Mais cet appui ne peut être inconditionnel. Il est essentiel que ce projet contribue à une

ville inclusive, accessible, écologique et solidaire — et non à une enclave de luxe au cœur d'un quartier populaire.

Le développement de Saint-Roch ne peut se faire au prix de son âme sociale et communautaire. Il est encore temps d'ajuster ce projet pour qu'il réponde aux besoins de toutes et tous et de s'assurer que le PPU serve réellement d'outil de développement concerté.

Pascaline Lamare

Résidente de Saint-Roch

**MÉMOIRE DE MICHEL BEAULIEU
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
SUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DORCHESTER
10 AVRIL 2025**

« En résumé, l'érection d'immeubles élevés, qui établit de très fortes densités et un espace public médiocre, ne fait pas partie de la recette d'une ville vivante, et ce, quoi qu'en disent les entrepreneurs et les politiciens qui invoquent souvent l'argument de la vitalité urbaine pour justifier leurs projets de construction en hauteur »

Jan Gehl dans *Pour des villes à l'échelle humaine*, préfacé par Jean-Paul L'Allier

Le projet Kevlar¹ de 2014

En octobre 2014 le Groupe Kevlar², qui est sur le point de se porter acquéreur du stationnement de l'îlot Dorchester, fait part publiquement de sa volonté de le redévelopper sous forme d'«*un projet de type mixte commercial-résidentiel, la portion commerciale visant principalement des espaces de bureau et, de manière complémentaire, des commerces de services et de vente au détail. La portion résidentielle serait composée de condos et d'appartements.* ». **À cette étape, le projet comprend entre autres une tour à bureau de 20 étages sur Dorchester.** La tour Fresk n'existant pas encore, il s'agirait là, et de loin, du plus haut bâtiment jamais construit à Saint-Roch.

Pourquoi un projet d'une telle ampleur à l'îlot des Tanneurs, le faubourg résidentiel adjacent, où se trouve des bâtiments de 2 ou 3 étages? À l'époque, aucune crise, du logement ou migratoire, d'omniprésence de sans-abris, d'essoufflement du quartier Saint-Roch ou de hausse des coûts de construction dû à la COVID ne le motive. En fait Saint-Roch est sur une lancée. À la suite des interventions réalisées par l'administration précédente du maire L'Allier, sa population résidente croissant

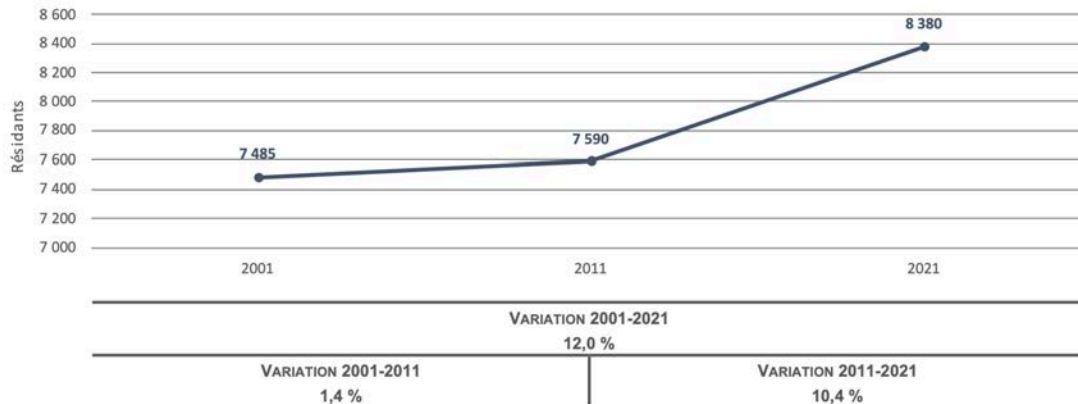
¹ Kevlar inc. Était une entreprise de placements immobiliers active dans la région de Québec et de Montréal. Depuis une quinzaine d'années, elle s'impliquait dans la revitalisation du quartier Saint-Roch à titre de promoteur, de propriétaire et de gestionnaire d'espaces à bureaux et de stationnement.

² Selon le registre foncier, Développements Dorchester (Société en commandite Dorchester), également connu sous le nom de Groupe Kevlar, a acquis l'îlot Dorchester (lot 1477657) en 2015 pour 1\$ du propriétaire précédent, la compagnie à numéro 9114-0384 Inc.. Jusqu'à la fin de 2015, le président de cette compagnie à numéro était Alain Filion. Il a par la suite été président de Développements Dorchester Inc. jusqu'en 2020. Il y donc une certaine continuité entre ces deux entités. Kevlar sera propriétaire tout au long du processus d'élaboration du PPU, avant de le revendre pour 6 millions\$ à Trudel Innovation en 2022.

8 fois plus vite dans l'intervalle 2011-2021 que lors de la décennie précédente, tel que l'indique la figure suivante, tirée du document de la Ville de Québec Quartier Saint-Roch : Portrait sociodémographique (janvier 2014)³.

POPULATION

ÉVOLUTION DE LA POPULATION RÉSIDANTE DU QUARTIER SAINT-ROCH (1-2)



La construction d'un édifice de 20 étages à cet endroit ne répond donc qu'à un seul besoin : la maximisation du profit pour l'entreprise qui possède le terrain. La population ne s'y trompe d'ailleurs pas et la résistance face au projet Kevlar s'organise immédiatement. La Coalition citoyenne, un groupe de résidents du quartier Saint-Roch se crée et l'architecte Marc Boutin propose rapidement une vision alternative de ce que devrait devenir l'îlot Dorchester⁴, proposant du logement plutôt que des bureaux.

Le PPU 2017 : un compromis arraché aux citoyens

En parallèle, se déroule l'élaboration du PPU secteur sud de Saint-Roch. Amorcé fin 2013, il sera finalement adopté 5 ans plus tard, en juin 2017, au terme d'un intense processus de consultation (voir annexe 1), sur lequel planera tout au long le projet Kevlar. Au total, plus de mille personnes prendront part à l'exercice qui verra apparaître un clivage entre ce que souhaite la population et ce que souhaite les développeurs, avec la Ville en arrière-plan.

³ Ville de Québec, Quartier Saint-Roch : Portrait sociodémographique
https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/portrait/quelques_chiffres/docs/1-2_Saint_Roch_Portrait%202024.pdf

⁴ <https://www.lesoleil.com/2015/03/16/transformation-du-stationnement-dorchester-la-vie-de-quartier-plutot-quune-tour-d5a41a5650dd7e64b7a1680eb1db57e9/>

La vision de la population a été clairement exprimée lors du Forum public tenu par le **Conseil de quartier de Saint-Roch** le 8 décembre 2014⁵. 86 personnes, réparties en 10 tables de travail, ont pris part à l'exercice. Ainsi, sur le thème *Hauteur des bâtiments et terrains vacants*, leurs attentes sont résumées ainsi par la Ville:

10 tables sur 10 :

« Utiliser les perspectives visuelles comme instrument de contrôle des hauteurs, par exemple depuis le haut des escaliers publics on a des vues sur la ville, des bâtiments, on y voit le lointain, les Laurentides et depuis la basse-ville on a des vues sur le coteau. Ces vues doivent être préservées et servir de base pour le calcul des hauteurs; la fixation des hauteurs doit tenir compte de la pente du terrain, par exemple entre le boulevard Charest et la falaise le terrain est en pente, ainsi du côté de la falaise le terrain étant dans la partie la plus élevée de la pente la hauteur permise pourrait atteindre 4 étages et augmenter progressivement jusqu'au boulevard Charest. Concentrer les bâtiments les plus hauts sur le boulevard Charest et par la suite diminuer graduellement vers les zones résidentielles. »

7 tables sur 10:

« Le terrain Kevlar derrière l'édifice de La Fabrique, outre de développer le site en appliquant des hauteurs progressives (hauteur plus basse du côté de Saint-Vallier Est en augmentant graduellement jusqu'à l'édifice de La Fabrique)... La partie est du site, le long de la rue Dorchester, pourrait atteindre 6 étages. »

Lors de toutes les rencontres suivantes, la population a continuellement réitéré cette vision : densification oui, mais à l'échelle humaine, verdissement et habitation diversifiée, incluant une large part de loyers abordables et de logements sociaux, préservation du panorama s'offrant du haut du coteau Sainte-Geneviève.

Quant aux développeurs, Kevlar en tête, leurs interventions à propos du développement immobilier et cadre bâti sont résumées ainsi dans le rapport publié par la Ville par suite de la consultation de septembre 2016 sur l'avant-projet de PPU⁶ :

« Tous les promoteurs immobiliers et acteurs du milieu économique sont d'avis que le zonage proposé ne permet pas la rentabilité des projets immobiliers. Plusieurs facteurs expliquent leur demande de hausser les hauteurs (notamment le besoin d'intégrer des stationnements souterrains et les coûts généralement plus

⁵ <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=fa517c15-97f2-4895-9de2-5af9200109e7.pdf>

⁶ <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=692a115f-eef5-468f-8c73-aab68bdf742e.pdf>

élevés pour construire au centre-ville) tout au long du boulevard Charest et en particulier dans le secteur près des échangeurs afin d'accroître la superficie de plancher des bâtiments. Il a notamment été mentionné que les programmes de subventions devraient être revus pour aider les plus petits entrepreneurs ».

L'équation, toujours la même, que l'on soit en 2016 ou en 2025, se résume ainsi : le respect du quartier existant et de l'échelle humaine souhaité par ceux qui y vivent *versus* la rentabilité, calculée par ceux qui bénéficient de la réalisation de projets obèses (\$\$\$), la Ville penchant « naturellement » vers les seconds.

À l'îlot Dorchester, l'avant-projet de PPU concède au promoteur Kevlar, dans la partie résidentielle, 16 mètres (environ 5 étages) avec une sur hauteur pouvant aller jusqu'à 20 mètres sur 30% de la surface et, dans la partie bordant Dorchester, 25 à 28 mètres (7 à 9 étages), avec 40 % de la surface pouvant aller en sur hauteur à 28 mètres, ce qui est largement supérieur à ce que souhaitait les citoyens.

Dans son mémoire daté du 15 septembre 2016, Kevlar se félicite des gabarits alloués. Même si ceux-ci ne lui permettent pas de construire la tour de 20 étages initialement souhaitée, elle ouvre toutefois la porte à un gros projet commercial sur Dorchester :

« L'avant-projet de PPU tel que proposé en juin dernier identifie l'îlot Dorchester en tant que « zone d'intensité supérieure » en termes de gabarits bâtis, notamment en raison de sa situation à proximité de l'axe du futur SRB et en voisinage direct avec les gabarits les plus élevés du quartier (Boulevard Charest). Cela démontre aussi une bonne compréhension de l'importance de permettre une densité suffisante pour déloger l'usage stationnement de surface en amortissant la valeur du terrain⁷ sur une assez grande superficie constructible. »

Le mémoire présente du même coup un projet Kevlar révisé à la lumière de cet avant-projet de PPU. Une section porte sur les gabarits et volumétrie:

« La volumétrie du nouveau front bâti sur St-Vallier serait articulée selon des proportions reprises et réinterprétées des anciennes manufactures caractérisant le cadre bâti du quartier. Le projet serait conçu dans le respect de l'identité et la morphologie du faubourg et conserverait l'échelle humaine du milieu de vie (Gehl, 2010). Les gabarits du projet créeraient une transition entre l'échelle du faubourg des Tanneurs et celle du boulevard Charest, où des bâtiments de plus grande envergure se retrouvent. Le tout respecterait les hauteurs (28m) et les critères d'implantation proposés par la ville de Québec dans l'avant-projet du PPU. »

⁷ Kevlar écrit cela, « une bonne compréhension de l'importance de permettre une densité suffisante (à l'îlot Dorchester) pour déloger l'usage stationnement de surface en amortissant la valeur du terrain », alors que la compagnie a acheté le dit terrain, à peine un an plus tôt, pour...1\$! (Voir annexe 2). L'auteur devait se tordre de rire!

Plusieurs images illustrent le mémoire de Kevlar, dont celle, montrant l'édifice à bureau au coin de Dorchester et Saint-Vallier, remplaçant le tour de 20 étages initialement projetée.



Vue D Le Petit Jardin, un aménagement paysager comestible et un espace détente

Dans son mémoire subséquent déposé le 27 avril 2017 à la suite de la séance d'information, le groupe Kevlar informe qu'il a considérablement retravaillé son projet et que « *Ainsi, les hauteurs permises de certains gabarits proposés ont été revues à la baisse, des reculs ont été augmentés par rapport aux rues et des axes de perméabilité piétonne et visuelle à travers le site ont été intégrés à la réglementation* ».

Gabarits revus à la baisse, reculs augmentés par rapport aux rues, axes de perméabilités piétonnes et visuelles... Que de « compromis » généreusement accordés par le promoteur! Les mêmes que ceux de la Corporation Trudel en 2025. Ce n'est pas un hasard.

Kevlar accepte donc les normes édictées par le PPU : « *Malgré les concessions sur la densité qui ont été faites, Kevlar est en accord avec les éléments présentés dans le projet de PPU.* » Sa seule préoccupation, pouvant rendre à son avis son projet économiquement impossible à réaliser, est l'obligation de construire de grands logements.

Selon la Ville, la hauteur maximale de 10 étages n'a pas été choisi au hasard puisqu'elle permettra de protéger les panoramas exceptionnels, qu'elle a elle-même identifié dans le PPU, comme l'indique les réponses données à la séance d'information « *Programme particulier d'urbanisme – Secteur sud du centre-ville St-Roch* » (21 juin 2016), piloter par Julie Lemieux (Vice-présidente du comité

exécutif de la Ville de Québec, responsable de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme)⁸ :

Question 1 : *Quels documents puis-je consulter pour me faire une idée des vues d'endroits spécifiques afin de me préparer à l'audition publique ?*

Réponse de la Ville : *Nous avons recensé l'ensemble des perspectives visuelles, des panoramas et des percées d'intérêt dans l'ensemble des rues du quartier. **Les hauteurs sont fixées en tenant compte des percées visuelles.** Nous possédons également une documentation photographique.*

Question 2 : *Pourquoi ne pas choisir des gabarits plus hauts dans des secteurs qui permettent plus de hauteur comme sur le Carré-Lépine ?*

Réponse de la Ville : ***Il faut penser aux vues panoramiques depuis la Haute-Ville qui seraient obstruées par des immeubles à gabarit plus important. Ce sont des éléments qui nous préoccupaient lors de l'élaboration du PPU.** À la suite d'un sondage, nous avons réalisé que la population souhaite conserver l'aspect des faubourgs, tout en intensifiant les densités. Nous prévoyons donc des immeubles de 5 à 6 étages dans ces secteurs.*

En conclusion de ce PPU 2017, à la page 78 du document, on peut lire la ferme détermination de la Ville de l'appliquer :

Tout nouveau projet déposé auprès des instances municipales dans ce secteur sera évalué en fonction des orientations et des principes d'interventions véhiculés par le PPU en ce qui a trait, entre autres, aux gabarits et au paysage.

Quand les morts ressuscitent

La nouvelle version du projet Kevlar post-PPU qui circule en septembre 2017 « prévoit la construction de quatre bâtiments, soit trois immeubles résidentiels - pour un total d'environ 180 unités - avec des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des stationnements souterrains ainsi **qu'un édifice à bureaux. Ce dernier, d'une hauteur de huit étages, sera situé au coin des rues Dorchester et de Saint-Vallier Est.** Le plan architectural prévoit aussi une place publique, une esplanade et trois zones d'espace vert. Les immeubles seraient de différentes hauteurs, soit entre quatre et huit étages. Le projet sera réalisé en plusieurs phases. »

⁸ <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=3139713d-d7c9-4448-ab6a-e7ce55fa3b69.pdf>

Il ne sera finalement jamais réalisé. Un échange avec un journaliste du Soleil rapporté le 21 septembre 2017 permet d'envisager ce qui n'a pas fonctionné⁹. «*Sans un locataire majeur (pour la tour à bureau), nous sommes un peu inquiets de débiter la construction des édifices résidentiels. [...] Nous avons besoin d'aide de la Ville pour appuyer notre projet.* » Kevlar s'attend donc à ce que l'un des trois paliers de gouvernement viennent occuper ses bureaux. Ce qui ne se produira pas. En début 2020, la COVID-19 vient tuer tout projet de construire de nouvelles tours à bureau dans les centres-villes. Le projet Kevlar est mort. Vive le projet Trudel!

La Corporation Trudel, qui opérait le stationnement pour Kevlar acquiert l'îlot Dorchester en 2022. Tel que souligné dans les médias, les liens immobiliers entre les deux entités sont devenus si étroits depuis 2017 qu'on est en droit de se demander la nature réelle de transfert¹⁰.

À peine propriétaire de l'îlot Dorchester, le Groupe Trudel ressuscite le projet Kevlar initial, celui de 2015, avec la tour de 20 étages. S'il y a certains changements de forme, le fond lui est intact. Ainsi la tour de 20 étages n'abritera plus d'entreprises de haute-technologie (cette manne est passée) ou de fonctionnaires gouvernementaux (la COVID y a vu) mais cette fois un hôtel de prestige, puisque, selon le Groupe Trudel, il manquerait 1 000 chambres à Québec. Une assertion contredite tant par le gouvernement du Québec que par les hôteliers eux même (voir annexe 3). Et qui a besoin d'un autre hôtel à Saint-Roch si ce n'est le promoteur, la cour étant déjà passablement pleine (voir annexe 4)? Finalement, le marché de proximité de Kevlar pour sa part est remplacé par un marché de grand volume.

Les gabarits stipulés par le PPU 2017, qui étaient tout à fait acceptable pour Kevlar, empêchent soudainement la Corporation Trudel, qui a pourtant acquis le terrain en toute connaissance de cause, de réaliser de manière « économiquement viable » tout projet résidentiel à l'îlot Dorchester. Dans la foulée de sa nouvelle/ancienne proposition, la Corporation Trudel exige donc que

⁹ <https://www.lesoleil.com/2017/09/22/projet-de-150-m-pour-lilot-dorchester-f2958dffdb310b67a26feb13f59c4626/>

¹⁰ En 2022, Marie-Soleil Brault signale dans Le Soleil la vente du terrain aux frères Trudel et écrit que *Les Développements Dorchester Inc.* est une propriété de Pierre Pomerleau, également président d'Espacium. Le 1er novembre 2017, TVA rapportait que « Trudel Corporation des frères William et Jonathan Trudel fusionne avec Espacium Société Immobilière de la famille Pomerleau pour former un groupe privé détenant un parc immobilier commercial privé valant plus de 100 millions \$. Cette transaction annoncée mercredi matin « permet également la mise en place d'un nouveau fonds immobilier commercial d'acquisition, de développement et de croissance dont les capitaux seront dédiés à une expansion rapide et soutenue au cours des dix prochaines années », selon un communiqué publié mercredi matin. » Le projet Trudel et le projet Kevlar, une continuité?

le PPU 2017, un difficile consensus établi des années de discussion ayant impliqué plus d'un millier de personnes, soit jeté à la poubelle. Rien de moins!

Nous sommes revenus 10 ans en arrière!

Que disait la conclusion du PPU 2017:

Tout nouveau projet déposé auprès des instances municipales dans ce secteur sera évalué en fonction des orientations et des principes d'interventions véhiculés par le PPU en ce qui a trait, entre autres, aux gabarits et au paysage.

Le projet Trudel de 20 étages, lorsque proposé à la Ville en 2023, aurait dû passer par ce filtre et être immédiatement rejeté. Il n'en a rien été. La Ville a accompagné le promoteur et s'est pliée en quatre pour lui donner satisfaction. Elle a accepté de proposer une modification du PPU 2017 de façon à faire fi des gabarits et des notions de densification et de protection des paysages qu'ils contenaient. Tout cela en muselant la population, de façon qu'elle ne puisse ramener le projet à l'échelle convenue dans le PPU 2017. Ainsi, deux mois avant la consultation du 10 avril sur la modification du PPU, sans possibilité de référendum, le maire a déjà « donné son go » au projet, après un héroïque « compromis » ramenant la tour de 20 à...17 étages!

Depuis 10 ans, alors que, de l'autre côté de la rue St-Vallier, plusieurs projets résidentiels se sont réalisés dans des bâtiments respectant le PPU, du 4 ou 5 étages, le tandem Kevlar/Trudel n'a rien fait, se contentant d'opérer un stationnement, en attendant qu'une administration complaisante lui permette de frapper « le coup de circuit ». Car finalement, la tour-hôtel de Trudel n'a pas plus à voir avec la crise du logement que la tour à bureau de Kevlar n'en avait. Dans les deux cas, l'objectif est de maximiser les gains, au détriment du de la basse comme de la haute ville. Et que personne ne verse de larmes pour les années perdues par les promoteurs, l'opération du stationnement s'avérant très rentable, comme l'a concédé la Corporation Trudel. Ce que lui permet de maintenir le chantage, la tour ou rien (le stationnement), auquel la Ville se plie.

Conclusion

En 2015, Kevlar proposait un projet de densification de l'îlot Dorchester équivalent, en termes de gabarits, d'impacts sur l'îlot des Tanneurs et les paysages à celui que propose en 2025 la Corporation Trudel. Derrière les divers écrans de fumée invoqués tant en 2015 qu'en 2025 pour justifier ces projets, la motivation commune était et demeure la maximisation du profit pour ses promoteurs.

En termes d'utilisation du territoire, de gabarit, d'impacts sur l'îlot des Tanneurs et sur les paysages, le PPU 2017 était déjà un immense compromis, dont Kevlar s'est à l'époque réjoui et accomodé. La section portant sur les gabarits et la volumétrie du mémoire (15 septembre 2016) déposé par Kevlar, présentant son projet révisé à la lumière de l'avant-projet de PPU, ne laisse aucun doute à ce sujet :

« La volumétrie du nouveau front bâti sur St-Vallier serait articulée selon des proportions reprises et réinterprétées des anciennes manufactures caractérisant le cadre bâti du quartier. Le projet serait conçu dans le respect de l'identité et la morphologie du faubourg et conserverait l'échelle humaine du milieu de vie (Gehl, 2010). Les gabarits du projet créeraient une transition entre l'échelle du faubourg des Tanneurs et celle du boulevard Charest, où des bâtiments de plus grande envergure se retrouvent. Le tout respecterait les hauteurs (28m) et les critères d'implantation proposés par la ville de Québec dans l'avant-projet du PPU. »

À peine quelques années plus tard, la Corporation Trudel, économiquement lié à Kevlar, de laquelle elle a acheté le terrain en 2022 en toute connaissance de cause, revient sans gêne au projet de 2015, gommant le compromis de 2017.

Pas question d'aller plus loin. Les modifications aux PPU 2017 proposées par la Ville de Québec sont inacceptables. Les gabarits indiqués dans le PPU 2017 doivent être respectés. Le projet doit être revu en conséquence.

Advenant le cas où le Ville s'entêterait à aller de l'avant, un référendum sur le projet, sur cette modification de zonage, faisant passer la hauteur permise pratiquement du simple au double, doit être tenu. Ce référendum doit inclure tous les résidents touchés, c'est à dire ceux de la basse comme de la haute-ville.

Michel Beaulieu
16/04/2025

ANNEXE 1

LISTE DES RENCONTRES TENUES ENTRE 2013 ET 2017 POUR ÉLABORER LE PPU 2017

1. Avant l'écriture de l'avant-projet du PPU (2013-2015);

- Des groupes témoins composés de résidants et d'organismes communautaires, de gens d'affaires et de promoteurs, de professionnels de l'aménagement et d'institutions ainsi que de professionnels des technologies de l'information, de la culture et des arts sont appelés par la Ville à participer à des séances de remue-méninges (2013). **41 participants**;
- Forum de discussion publique tenue par le Conseil de quartier Saint-Roch (2014). **86 participants**;
- Consultation publique en ligne afin de permettre à la population d'exprimer ses préoccupations sur le secteur sud du quartier (2015) ayant rejoint **676 participants**;
- Caravane PPU de la Table de quartier L'EnGrEnAgE de Saint-Roch. **475 personnes** rejointes

2. Sur l'avant-projet de PPU (2016)

- Séance d'information tenue le 21 juin 2016 (**72 personnes** y étaient présentes et 22 d'entre elles ont pris la parole pour poser des questions au panel)
- Deux séances d'auditions des opinions ont été tenues le 22 septembre et le 23 septembre 2016. **46 mémoires** ont été déposés, 2 personnes ont fait une présentation verbale sans mémoire et 8 personnes sont intervenues de façon spontanée.

3. Sur le projet de PPU (2017)

- Une séance d'information sur le projet de PPU et les modifications apportées à l'avant-projet (29 mars). **40 personnes** ont assisté.
 - Consultation du Conseil de quartier de Saint-Roch (séance publique le 12 avril)
 - Deux séances d'audition des opinions (3/4 mai)
- Une séance de consultation. **24 mémoires** ont été déposés.

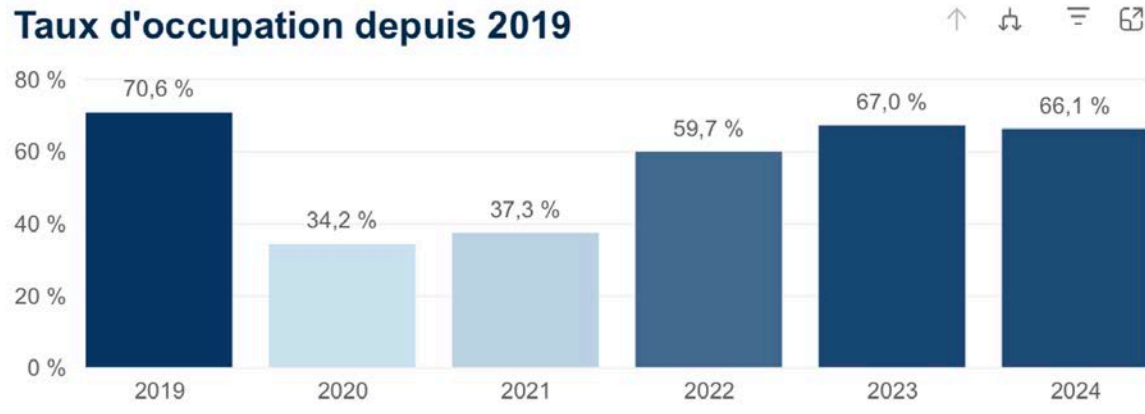
ANNEXE 2

Selon le registre foncier, Développements Dorchester (Société en commandite Dorchester), également connu sous le nom de Groupe Kevlar, a acquis l'îlot Dorchester (lot 1477657) en 2015 pour 1\$ du propriétaire précédent, la compagnie à numéro 9114-0384 Inc.. Elle en sera propriétaire tout au long du processus d'élaboration du PPU, avant de le revendre pour 6 millions\$ à Trudel Innovation en 2022.

Ventes

Acquéreur	Vendeur	Date	Montant
Trudel Innovation	Développements Dorchester (Kevlar)	2022	6 000 000,00
Développements Dorchester (Société en commandite Dorchester = Groupe Kevlar)	9114-0384 Inc.	2015	\$1
9114-0384 Inc.	Motech Molding Technology (Jacek Mucha)	2013	3 475 000,00
Motech Molding Technology	9088-7894 Inc. (Robert Gillet et al.)	2003	3 475 000,00
9088-7894 Inc. (Robert Gillet et al.)	160902 Canada Inc (Famille Martin et al.)	2000	1 400 000,00

ANNEXE 3

**Évolution de l'hôtellerie entre 2019 et 2024 à Québec
Selon les données du Gouvernement du Québec**

le journal de québec

Un enthousiasme modéré pour les hôteliers de Québec à l'approche de la haute saison touristique

De juin à septembre 2023, le taux d'occupation des chambres d'hôtel à Québec s'élevait en moyenne à 78%, alors qu'on prévoit en moyenne 80% pour la même période cette année, selon les données de l'Association hôtelière de la région de Québec (AHRQ).

Journal de Québec, 6 juin 2024

ANNEXE 4

Liste des hôtels dans Saint-Roch

- 1. 765 Charest Est, à côté du Wok N Roll
En construction, 60 chambres,**
- 2. Le Caïman, 735 Boul. Charest Est,
13 unités, piscine sur le toit**
- 3. 705 Boul Charest est
En construction, 40 chambres.**
- 4. Les Lofts Saint-François, 381 rue Monseigneur Gauvreau
18 unités 2022**
- 5. Hôtel Pur, 395 rue de la Couronne
100 chambres**
- 6. Best Western, 330 rue de la Couronne,
100 chambres**
- 7. Hôtel du Jardin, 363 boul. Charest est,
19 chambres**
- 8. Hôtel Royal Williams, 360 boul. Charest est
60 chambres**
- 9. 77 rue Saint Vallier est
22 chambres**
- 10. Hôtel Invisible, 825 rue Saint-Joseph est
22 chambres**
- 11. Hôtel au rez-de-chaussée du Gutenberg (en construction).**

Cette énumération n'inclus ni les petits hôtels ni les chambre AirBNB dans les appartements.

Hélène Matte

La tour de passe-passe : l'îlot Dorchester à la croisée des crises

Requalification de l'îlot Dorchester



15 avril 2025

Présentation

Penser globalement, agir localement
Bannière du Sommet des Amériques

Je suis une artiste et travailleuse culturelle d'expérience. J'ai étudié à la Fabrique et travaillé longtemps dans le quartier Saint-Roch, que je fréquente régulièrement. Je suis concernée par la statistique qui indique le haut pourcentage des habitants de Saint-Jean-Baptiste ont fait des études supérieures et qui sont pourtant d'une classe moyenne modeste. J'habite le centre-ville depuis plus de 25 ans. J'ai habité plusieurs années en coopérative et eu mon premier enfant à l'Îlot des tanneurs.

Depuis plusieurs mois, j'ai pris à cœur — et parfois à bout de bras — le dossier de l'Îlot Dorchester. Depuis longtemps je n'avais pas milité ainsi. D'une part, cela m'a donné l'impression de rajeunir. D'autre part, j'ai tellement appris et rencontrer de collègues formidables que j'ai aussi l'impression d'avoir grandi en maturité et en profondeur. Je suis membre de la Coalition Dorchester depuis janvier 2025. J'ai joint ma voix au Collectif Saint-Roch/Saint-Jean-Baptiste et signer la pétition contre le changement au PPU, et contre la tour qui s'annonçait pour l'Îlot Dorchester, auprès de dizaine d'individus et d'organismes qui habitent aussi d'autres quartiers et qui ont une vision de la ville qui n'est pas celle de l'administration actuelle.

Avant d'étendre ici mes diverses productions au service de la cause — la vision d'une ville à échelle humaine qui s'oppose au projet de Trudel Corporation pour l'Îlot Dorchester —, j'aimerais partager mes motivations premières. D'abord, la mémoire d'amis chers, des personnalités insoumises et passionnées que j'ai eu la chance de côtoyer au centre-ville de Québec à différentes occasions mais, ce n'est pas anodin ici, aussi au hasard des rues de la basse ou de la haute-ville. Paryse Martin et Marc Boutin. Paryse Martin a été une mentore. Marc Boutin, dont je fus la commissaire de la première exposition qui fut consacrée à son œuvre en 2017, est lui-aussi, encore aujourd'hui, une grande source d'inspiration. Ces deux-là

auraient été outrés par le projet de Trudel Corporation et sa manière de faire. C'est d'abord pour les honorer leur mémoire que je me suis impliquée contre cette « requalification de l'Îlot Dorchester » à laquelle vous osez nous convier.

Autre chose m'a poussé à l'action. Les messages transmis par les médias traditionnels sur le projet et son promoteur. Ce que j'ai entendu et lu m'a abasourdi. Ça pue la manipulation. Je comprends que les médias vivent eux-mêmes une crise mais leur manque de perspective me souffle. Que William Trudel poursuive un rêve américain, soit. Mais pourquoi exposerait-on la liste d'épicerie de cet ancien policier en vue des élections municipales et provinciales, alors que l'article est à propos de l'Îlot Dorchester (« Trudel à bout de patience avec l'Îlot Dorchester », Le Soleil, Céline Fabriès, décembre 2024)???

L'affaire Îlot Dorchester m'a tenue en haleine car un sentiment d'injustice flagrante a encouragé ma volonté de contribuer au débat pour tenter de renverser le rapport de force. Néanmoins, ce qui m'a permis de tenir et qui fait que je suis plus déterminée que jamais à dénoncer les manières du promoteur et de la ville, autant que promouvoir et défendre « une ville à échelle humaine », c'est que je ne suis pas seule. Nous sommes légions. Contribuer à la Coalition Dorchester est source de fierté car les gens rencontrés sont sensationnels. Experts en architecture, férus de politique municipale, analystes, environnementalistes, urbanistes alternatifs, gestionnaires de ressource humaine, doués pour les communications ou la logistique organisationnelle, créateurs de toutes espèces. Les personnes, les comités et les groupes alliés rencontrés ont des talents multiples et des sensibilités singulières. Jeunes ou vieux, toutes générations confondues, ils sont tous spécialistes, fins connaisseurs de leurs quartiers, agissant par amour pour leur milieu de vie et leur ville.



La Coalition Dorchester revendique une ville à échelle humaine

*Les villes ont la capacité d'offrir quelque chose à tous,
seulement parce que et quand elles sont créées par tous*
Jane Jacobs

L'urbanisme Jan Gehl est l'un des penseurs *Pour des villes à échelle humaine* et l'auteur du livre éponyme (éditions Écosociété). L'urbanisme à échelle humaine s'oppose à une architecture dominée par l'idéologie moderniste des années 1960 qui priorisait la circulation automobile et les gratte-ciels. De son temps, elle fait face aux défis démographiques et écologiques du XXI^e siècle, en mettant l'humain au centre des préoccupations.

En 2015, lors des consultations publiques ayant mené à l'établissement du Programme particulier d'urbanisme pour l'Îlot Dorchester, des citoyens.ne.s ont formé une coalition et ont élaboré un Programme Populaire d'urbanisme (clin d'œil à l'expression PPU!). Celui-ci comprenait 6 principes pour l'aménagement de cet espace dont les deux principaux sont

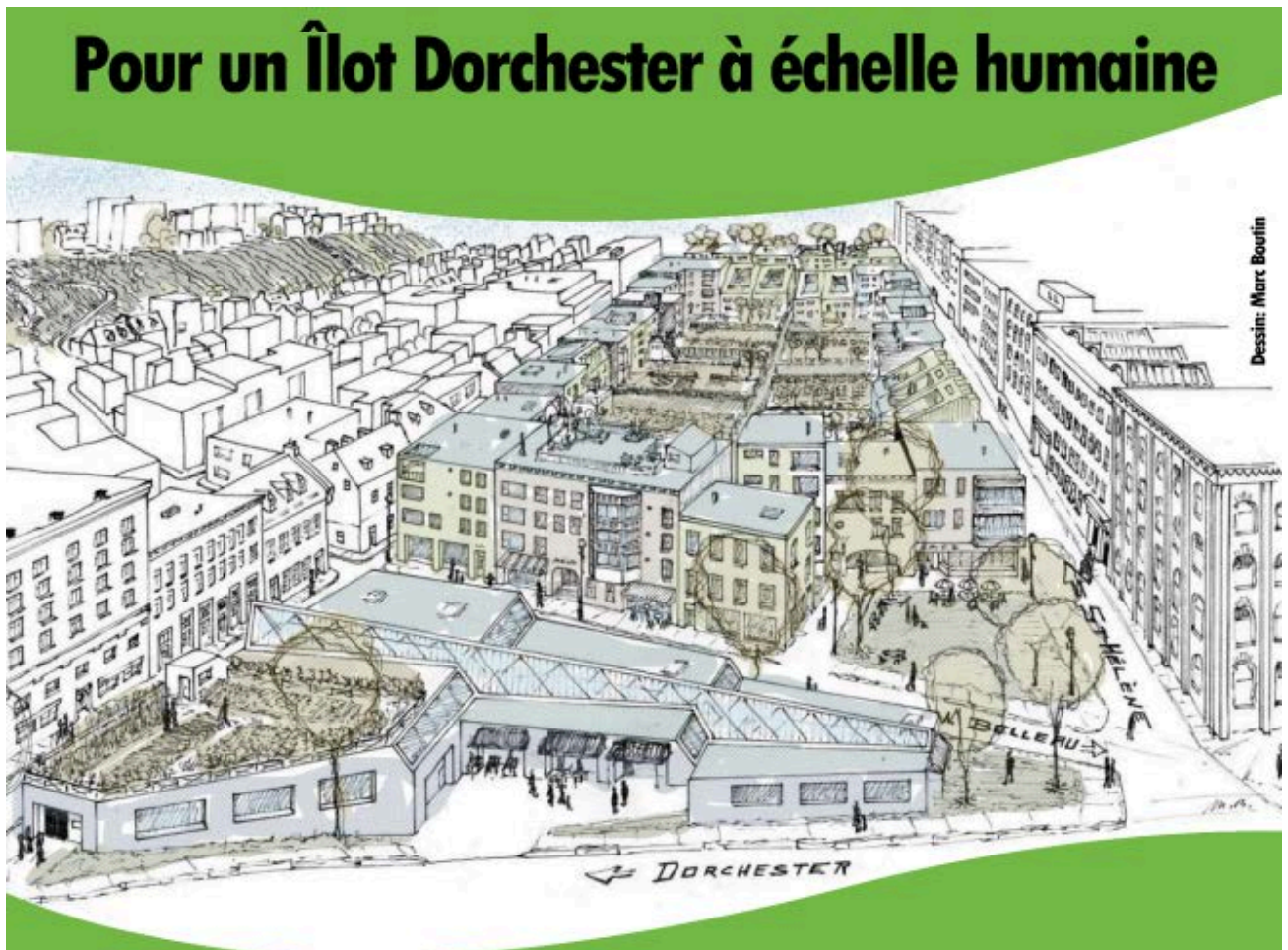
- Que le terrain devienne une extension du quartier résidentiel situé au sud, entre les rue Saint-Vallier et la falaise, et non une extension du type de développement qu'on trouve sur le boulevard Charest.
- Que le terrain soit loti pour accueillir surtout des maisons de ville (mitoyennes) avec un maximum de quatre étages et des arrières cours.

Marc Boutin a illustré cette vision citoyenne. C'est pour un urbanisme à échelle humaine que l'urbaniste et géographe Marc Boutin a engagé sa vie entière. Il défendait la parole citoyenne et un urbanisme fondé sur des valeurs de justices sociales et de bien-être collectif. Il nous a légué force et résistance, mais surtout, une vision de l'aménagement urbain réfléchi en fonction du vivre ensemble.

Nous avons à Québec un petit parc à son nom. Bientôt, — enfin nous l'attendons de pied ferme —, l'Îlot Saint-Vincent-de-Paul connaîtra un développement comprenant des logements sociaux, dont le *design* semble s'inspirer de — ou du

moins correspond, aux aspirations qu'avait Marc Boutin pour ce lieu. C'est formidable, mais tout cela n'est pas encore à la hauteur de cet homme et de la vision qu'il défendait.

C'est un privilège d'avoir eu à Québec ce visionnaire, un homme d'exception dont l'œuvre mérite une reconnaissance conséquente. C'est-à-dire pratique. L'image que Marc urbain a dessiné pour l'Îlot Dorchester, qui correspond à la vision citoyenne ressurgit lors des consultations du PPU 2017, est un héritage à saisir.



Une critique en mode littéraire féministe

Le temps et l'espace de la (dé)colonisation
Stephan Kipfer

Trudel Corporation demande à modifier le PPU, fruit de plusieurs années de consultation et de compromis de la part des citoyens. Lors de l'achat du terrain, il connaissait les conditions. Mais comme on dit, un gars s'essaye.

Il a fait des rencontres privées avec les gens de St-Roch, soi-disant, pour les consulter. Au début, il disait qu'il n'allait pas changer le PPU et s'adapterait aux besoins pour obtenir le CONSENTEMENT, alors on lui a souhaité bienvenue. Plusieurs ont cru alors, que c'était dans la poche. Puis, on a appris à travers les journaux que le projet s'annonçait plus gros. Tout-à-coup on avait supposément besoin d'une tour-hotel pour arriver financièrement, et ça pressait.

Au final, le projet présenté outrepassa de beaucoup le PPU, partout, dans toutes les zones.

Soudain Trudel corporation s'impatientait. (Il voulait qu'on couche le premier soir). Vraisemblablement la Corporation s'était trompée au sujet de la nature du centre-ville. Notre intégrité n'est pas à vendre et on n'aime pas se faire berner.

Après la présentation du projet, des voix se sont élevées. Elles ont rappelé les vrais besoins et dénoncé les fausses solutions. Le promoteur a alors traité les citoyens de menteurs.

Pourtant, c'est lui qui avait avancé des demies-vérités ; aux sujets de logements sociaux qui n'en sont pas, au sujet d'un verdissement fallacieux, et surtout en courtisant tout-un-chacun avec des images dont les grands angles faussent les vues sur son projet odieux.

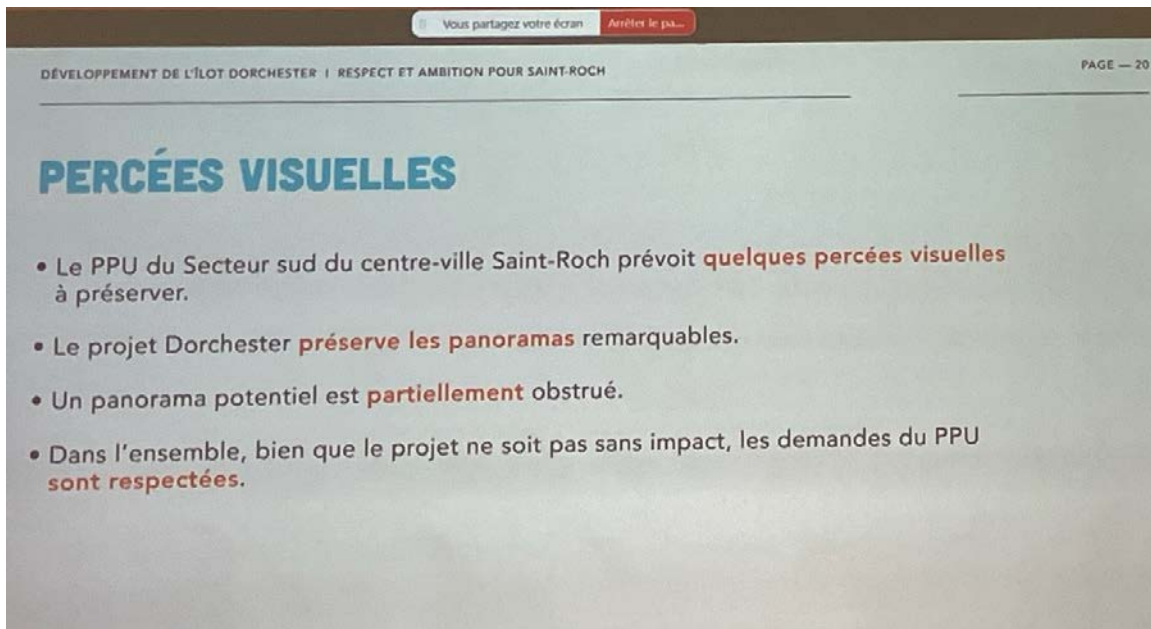
Tout ça avec la complicité de la Ville et de certains médias.

À la présentation d'octobre dernier et au début janvier lors de la séance du Conseil de quartier, M. Leclerc disait aux inquiets que rien n'était déterminé, que le processus de consultation n'était qu'à ses débuts. Pourtant, en février, le Maire a

donné son OK. Au 10 avril, nous étions consultés pour une modification au PPU sans possibilité de référendum. C'est très peu, très tard. Et plusieurs d'entre nous sentent que leur milieu de vie et leur DROIT de cité sont VIOLÉS.

Personne n'a demandé d'hôtel, ni autant d'étages sabotant la trame urbaine, ni de plus gros stationnement avec plus de trafic dans un secteur déjà bien contingenté. On ne veut pas de changement au PPU.

Un gars s'essaye. Il peut chercher le consentement et séduire par toutes sortes de manœuvres. Mais, ce n'est pas parce qu'un gars fait des avances avec insistance qu'on ne peut pas lui dire non. Le projet de Trudel Corporation pour l'îlot Dorchester : c'est NON.



Une des fiches trompeuses présentées lors des séances d'information privées du promoteur, quelques jours avant la consultation publique. Il est à signaler que lors de cette séance, son représentant parlait encore de logements sociaux et prétendait qu'hormis la tour, concernant les hauteurs, il respectait le PPU.

Trudel à l'îlot Dorchester : impérieux et massif

Think big s'ti!

Elvis Gratton

Durant ses séances d'informations privées, pré-consultation publique, le promoteur Trudel a dit que c'est « seulement » la tour de 17 étages qui débordait de ce que le Programme de planification d'urbanisme établi. C'est faux. Partout, le projet ne répond pas au PPU. Il y a une modification dans toutes les zones concernées, autant pour les hauteurs que pour les marges de recul.

Dans la première zone plus près de Caron, on ajoute 3 mètres (25m au total), la zone centrale on ajoute 8 mètres (33m au total) et pour la dernière on ajoute 25 mètres (58m au total), passant respectivement de 7 à 10 étages et de 10 étages à 17. Considérant que le 58 mètres est calculé à partir de la rue Sainte-Hélène, et non de St-Vallier (plus haute) le promoteur aurait pratiquement les 20 étages qu'il souhaitait lors de la première version du projet. En ce qui concerne les marges de recul des étages supérieurs, pour la zone plus près de Caron et la zone centrale, elles commencent au 4ème étage plutôt qu'au 5ème, mais elles sont réduites par rapport à ce que suggère le zonage. On demande maintenant un retrait de 3 mètres sur Ste-Hélène et 5 mètres sur St-Vallier, ce qui enlève l'efficacité des marges de recul qui ont pour but de réduire l'effet de masse et atténuer l'impact de l'ombrage. Pour la zone incluant la tour, au lieu d'une projection de 50%, la marge n'est que de 3 mètres sur St-Vallier... Ce seraient donc des bâtiments beaucoup, beaucoup, plus denses et bien plus oppressants au niveau de la rue que ce que prévoit l'actuel zonage.

Ce projet est grossier. Son gabarit est démesuré. Cela devrait suffire à y renoncer, Que l'on écrive des mémoires à son sujet est d'une absurdité fabuleuse. Mais il n'y a pas que cela. C'est le pouvoir démocratique et, en premier lieu, le traitement des informations visant l'opinion publique que ce projet ébranle.

Ignorance ou mauvaise foi? La ville complice.

*Au Canada bien plus qu'ailleurs,
le privé règne en maître sur le secteur essentiel du logement.
Les locataires doivent lutter contre un système de désinformation.*
La Classe locataire, 4^{ième} de couverture

Dès avant la présentation du projet de Trudel Corporation le 23 octobre dernier, la Ville annonçait sur son site qu'il y avait des logements sociaux d'inclus. Puisqu'en réalité les logements prévus par le promoteur n'en sont pas, des citoyens avertis ont dénoncé ces prétentions. Le 3 mars, le FRAPU, appuyé par une vingtaine d'organismes, signait une lettre publique pour souligner la confusion entretenue par le promoteur.

Rappelons que le logement social est sans but lucratif et qu'il s'agit d'une propriété collective, plutôt qu'individuelle. Le logement social représente la formule la plus complète et la plus permanente d'aide au logement. Les logements dits abordables, PSL (supplément au loyer) ou adaptés pour les personnes vivant avec un handicap ne sont pas inclus dans la définition de ce qu'est le logement social. Il a fallu une plainte déposée à la ville pour désinformation, ainsi que la publication de la lettre du FRAPU pour que l'information sur le site de la ville soit modifiée. D'abord, on avait seulement ajouté « Renseignement : « Le texte de présentation qui suit fait état du projet tel qu'il a été présenté par le promoteur lors de la séance d'information du 23 octobre 2024. ». Ce, sans enlever la fausse information ou dire qu'elle était mauvaise. En connaissance de cause, le promoteur parlait encore de logement social durant une séance de présentation privée le 2 avril. Pourtant, une semaine plus tard, en consultation publique, il n'en disait mot. Peu avant la consultation, la Ville a enfin cessé de mentionner que des logements sociaux était inclus dans le projet et le 10 avril, un fonctionnaire est venu expliquer les nuances entre logement abordable et logement social. Aucun *mea culpa* n'a cependant été prononcé ni de la part de la Ville ni de la part du promoteur au sujet du mauvais

renseignement ayant circulé près de six mois, pendant la période cruciale d'information publique.

Par son représentant au Conseil de quartier Saint-Roch, Pierre-Luc Lachance qui le premier disait qu'il y avait du logement social dans le projet lors des conseils de quartier, ainsi que par la mauvaise information diffusée sur son site Internet, la Ville a fait une faute dommageable pour la compréhension du projet. Cette faute, qu'elle soit le fait d'un mensonge volontaire ou l'aveu d'une grave ignorance, a nui aux citoyens. Ces derniers ne pouvaient avoir une opinion éclairée devant l'information erronée. La prétention de logement social favorisait l'acceptabilité mais n'était, finalement, que poudre aux yeux.

Cette situation a mis en évidence l'instrumentalisation de la crise du logement et comment, les solutions avérées sont falsifiées plutôt que concrètement valoriser.



Des mots et des logements sociaux

Les conseillers politiques insistent pour désigner la situation comme une « crise du logement », laissant supposer qu'elle exige des solutions techniques, alors que le problème est clairement politique.

Ricardo Tranjan, La Classe des locataires

La crise du logement est une crise de l'abordabilité. Augmenter l'offre de logement ne permet pas de résoudre la crise de l'abordabilité. C'est là l'un des constats avancés en août 2024 par une étude de l'ENAP, supervisée par la professeure agrégée, Mme Tremblay-Racicot. Malheureusement, « l'abordabilité » est un mot galvaudé, mais ô combien utilisé par les élus et les promoteurs. C'est dorénavant un succédané de mauvais goût, soulignant en fait l'absence de logement social dans les nouveaux projets immobiliers.

« L'effet de chaîne » est un concept développé par des sociologues de l'École de Chicago. Il est récupéré ci et là par les élus et les médias. Cette théorie suppose que les locataires, pour aménager dans les nouveaux bâtis, quittent leurs logements pour lesquels d'autres habitants auront également libéré les leurs. Ainsi de suite. La théorie ne dit pas cependant si tout ce beau monde peut se payer les loyers devenus vacants... Que l'augmentation de l'offre de logement fasse baisser le prix des loyers, est une pensée magique dans laquelle se vautre des politiciens complaisants. Au mieux, elle en ralentit la hausse. Mais les logements neufs bousculent les valeurs du marché et augmente le prix médian des loyers.

La densification est sur toutes les lèvres. Des organismes qu'on croyait respectables se sont publiquement prononcés en faveur du développement outrancier proposé par Trudel Corporation à l'îlot Dorchester parce qu'ils considèrent, notamment, que la densification est une manière de combattre l'étalement urbain. Or, les projets immobiliers locatifs en vigueur sont susceptibles de créer l'exode des résidents qui n'auront plus les moyens de rester dans leur

propre quartier ou, qui seront simplement écœurés par l'aménagement déprimant ou le mépris de l'administration municipale.

L'argument de « Québec, ville attractive » qui prône d'augmenter l'offre en logement pour les futurs habitants au détriment des résidents actuels est ainsi insidieux. Cet argument doit cesser d'excuser une construction effrénée. Il existe d'autres manières de densifier que les tours et l'immobilier sauvage. Qu'arrivera-t-il si les logements prévus par la Ville sont construits, sans logement sociaux, sans tenir compte du patrimoine, sans l'accord des citoyen.e.s et en brisant les milieux de vie? La ville sera moche. Les touristes ne viendront que constater les dégâts.

Tout le monde s'entend sur le problème de la crise de logement et beaucoup en subissent les conséquences. Néanmoins, on ne la règlera pas si elle n'est qu'un prétexte pour servir d'autres fins, soit la recherche éperdue du profit. Alors qu'ils prétendent contribuer à la solution, les spéculateurs immobiliers, et les élus qui sont leurs alliés, instrumentalisent la crise et ne font que l'aggraver. Pire encore, quand la ville tient des consultations pour la forme et contourne la possibilité d'un référendum, à la crise du logement, s'ajoute celle de la démocratie.

Pour contrer la crise, la coalition Dorchester réclame un minimum de 20% de logements sociaux dans tout nouveau développement immobilier.



Flasher avec les chiffres : spéculation immobilière et spéculation démographique

*Et si la « crise du logement » n'existait pas?
S'il s'agissait plutôt d'un système bien rodé,
fonctionnant exactement comme prévu?
La classe locataire, 4^{ième} de couverture*

955 Grande-Allée, boisé de Châtels, Golf de Cap-Rouge, stationnement Indigo... L'Îlot Dorchester n'est pas le seul cas où la Ville de Québec manœuvre afin d'exclure la possibilité de référendum lors des consultations citoyennes, au profit de projets immobilier qui ne sont pas bienvenus.

Ce procédé est maintenant systématique. La Ville justifie ce déni de la démocratie — et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, dont l'un des principes fondateurs est la participation citoyenne¹, par la crise du logement. À Québec, le taux d'inoccupation était de 0,8% en 2024 alors qu'il est de 1,8% pour tout le Québec².

La valse des chiffres

Réactualisant sa Vision de l'habitation 2020-2030, le Plan d'action 2023-2026 de la Ville se donne pour objectif la construction de 80 000 logements pour 2041. Cela fait beaucoup de chiffres et de dates. Ils valent néanmoins la peine qu'on s'y attarde car ils mettent en évidence l'incohérence du discours des élus.

Ainsi, lors d'une consultation le 25 février et au Conseil municipale du 18 mars, Mélissa Coulombe-Leduc appuyait ouvertement les modifications radicales des programmes particuliers d'urbanisme (PPU), martelant que le contexte avait changé depuis la pandémie et que l'objectif de 80 000 logements pour 2041 s'imposait.

¹<https://consultation.quebec.ca/processes/participation-urbanisme/f/433/>

²<https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/donnees/index.aspx>

Une demande d'accès à l'information pour comprendre d'où vient ce chiffre magique a été déposée. La réponse indique que ce nombre a été calculé en fonction de données démographiques de L'Institut de Statistique, pour l'ensemble du Canada et initialement basée sur... l'année 2016 et se projetant jusqu'en 2030. Ces chiffres ont certes été révisés ... mais en se basant sur des données de 2021. L'argument de la pandémie est donc nul. Ainsi, la conseillère prétend d'une part que le PPU pour l'Îlot Dorchester est désuet puisqu'il date de 2017, alors que son administration se base sur des informations démographiques de 2016. Informations qui avaient été projetées par leur auteur jusqu'en 2030, la Ville en étirant plutôt la portée jusqu'en 2041.

S'appuyant sur ses données, en pleine poussée démographique exceptionnelle dopée par des politiques gouvernementales d'immigration massive, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a conclu dans un rapport de 2023, que le Canada aurait besoin de 3 500 000 logements afin de revenir à un niveau d'abordabilité tolérable. La part des besoins de Québec, établi proportionnellement, serait de 76 675 unités résidentielles (chiffre arrondi à 80 000). Cette simple règle de trois pose d'emblée un problème méthodologique, du fait que les besoins de logement sont liés à des facteurs variables d'une province à l'autre. De toute manière, suite aux dernières prévisions gouvernementales, ces chiffres sont indéfendables.

La venue d'un temps nouveau

Comme la SCHL en 2023, le ministère des Finances du Québec s'attendait encore, à l'automne 2024, à ce que la croissance de la population demeure extrêmement vigoureuse, portée par la poursuite des niveaux élevés d'immigration temporaire. Pourtant, dans son budget 2025-2026 sorti en mars 2025, il anticipe maintenant un tout autre scénario, soit une quasi-stagnation de la population dès

2026, une première depuis des décennies³. Un changement qui s'explique principalement par des décisions politiques récentes, tant à Ottawa qu'à Québec, resserrant drastiquement les cibles d'immigration, tant permanente que temporaire. L'impact est spectaculaire. Après une hausse record estimée à 2,4 % en 2024, la croissance démographique devrait chuter à 0,5 % en 2025, pour ensuite plafonner à 0,0 % en 2026 et remonter à peine à 0,3 % en 2027.

Pour balayer du revers de la main des PPU souvent fruit d'années de réflexion, construire n'importe quoi, n'importe où, et nivelée la démocratie municipale du même souffle, la Ville invoquait une urgence, un nouveau contexte. Soit. Mais, en 2025, ce « nouveau contexte » s'est évaporée, lui-même passé date. Doit-on continuer à construire à un rythme effréné, jusqu'en 2041, obnubilé par le mantra du 80 000 logements, alors que la population anticipée en 2016, 2020, 2023, ne sera pas au rendez-vous selon les prévisions démographiques de 2025?

Le temps est venu de retomber sur terre. Les deux pieds sur terre. De respecter les PPU existants, qui étaient un gage d'une vision à long terme. Et, si l'on souhaite les modifier, considérons la démocratie municipale, en cessant de priver la population de son droit d'influer sur des décisions et des projets touchant durablement son milieu de vie.



³Suzanne Colpron, La Presse, 7 mars 2025 [en ligne, consulté le 8 mars] <https://www.lapresse.ca/actualites/2025-03-27/le-quebec-s-attend-a-une-pause-de-croissance-de-sa-population-d-ici-2027.php>

Une offre hôtelière concurrençant les AirBnB? Et quoi encore?!

Une densité heureuse, sans gratte-ciel

Bruno Marchand, Journal de Québec, 23 octobre 2023

En entrevue avec Le Soleil⁴, Trudel a prétendu qu'il manquait plus de 1000 chambres à Québec (pour toute la ville, donc) et que son hôtel permettrait de remédier à « la prolifération des logements de type Airbnb ». Selon Radio-Canada et le Journal de Québec, durant les périodes d'affluence de 2024, le taux d'occupation des hôtels a été de 77% pendant le temps des fêtes, et de 83% durant l'été. Nous sommes loin de la pénurie. En moyenne, le taux d'occupation est de 65%. L'Hôtel que Trudel veut construire ne répond pas à un besoin.

Soulignons que, sans cette horrible tour, l'offre de logement touristique sera de toute façon en croissance dans le secteur, d'autres nouveaux projets en ont déjà fait leur mission. Le Cobalt, sur Charest offrira 80 unités à des fins locatives de courte ou de longue durée. Ses gestionnaires détiennent déjà plusieurs immeubles dont le récent Kaméléon qui offrent le même type de logements. Dispersés dans huit bâtiments de la basse-ville, les Lofts du Vieux-Québec ont quant à eux 150 appartements, dont plusieurs neufs (qui ont causé l'expropriation de nombreux locataires et ateliers d'artistes en 2022). D'autres exemples pourraient être mentionnés mais celui concernant l'édifice Gutenberg est ici incontournable. Ce voisin de l'Îlot Dorchester accueillera sous peu une auberge avec 27 chambres et des dortoirs. Les 140 chambres de l'hôtel Trudel dont la tour dérangerait, voire briserait, le milieu de vie d'un plus grand nombre de citoyens ne sont pas pertinentes, et encore moins bienvenues.

La tour de 17 étages, si près du coteaux Saint-Geneviève est une aberration que rien ne justifie.

⁴ « Bienvenue à un nouvel hôtel dans Saint-Roch », Émilie Pelletier, 27 octobre 2024

Un HOTEL? NON MERCI PAS BESOIN

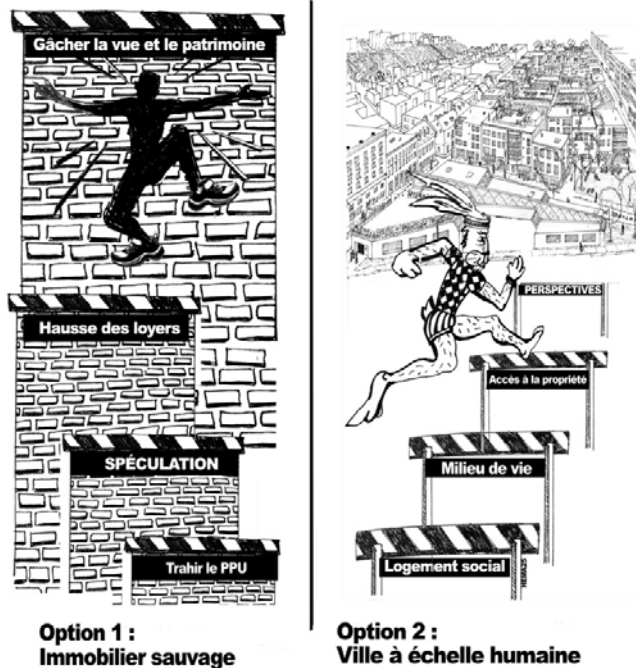


Recommandation

*Il faut du courage politique
pour affronter la classe propriétaire
et forcer le gouvernement à maîtriser les marchés.*
Ricardo Tranjan, La classe locataire

Le mouvement coopératif en habitation a permis l'essor et la sauvegarde du quartier Saint-Jean-Baptiste suite à la lutte du mouvement de la rue Saint-Gabriel des années 1970. Grâce à la vie coopérative, le quartier est demeuré familiale et viable, il y fait bon vivre. Saint-Roch est un quartier où le pourcentage de logements sociaux est important (entre 30 et 40%). Ce sont là des acquis qu'il est impératif de préserver et qui, depuis le sabotage du programme Accès-logis (gouvernement provincial) semble en danger. Plus que défendus, les logements sociaux et le mode coopératif doivent être promus, non seulement par les organismes qui en font leur mandat mais par des politiques et des élus audacieux. Ce n'est rien de moins que l'on attendait de l'administration actuelle. Mais...

Comment passer par-dessus la crise du logement avec les souliers de course du maire?



CHANGE.org : Pétition contre la construction d'une tour de 17 étages
à l'îlot Dorchester et pour la préservation du PPU

Insultation municipale

**La Ville de Québec trahit
ses programmes particuliers d'urbanisme
et brade son territoire**



Nous souhaitons une ville échelle humaine

Îlot Dorchester à la croisée des crises

La Ville de Québec est le théâtre d'une horrible farce politique. À croire que c'est le Carnaval en permanence, de ces carnivals où les rôles sociaux sont inversés. Ainsi, les malfaisants se font passer pour des bons hommes. Des spéculateurs immobiliers paradent, prétendant combattre la crise du logement du simple fait qu'ils en construisent, tandis que les citoyens souhaitant protéger leur ville et générer des milieux de vie sains, se font traiter de fieffés menteurs. Ce mauvais théâtre se trame dans les coulisses du pouvoir, mais l'espace médiatique en est la scène principale. L'Îlot Dorchester est ainsi au carrefour de deux crises : celle du logement et celle des médias.

Outrée par les articles ressemblant à des publicités, j'ai proposé à un journaliste local de visiter des endroits clés des quartiers centraux, afin qu'il comprenne mieux les enjeux du dossier. Il m'a candidement répondu qu'il n'était pas assigné sur le terrain. C'est ainsi que des journalistes responsables des questions urbanistiques sont consignés à leur bureau et se réfèrent aux informations transmises, notamment par des professionnels de la communication embauchés par un promoteur.

Le 26 septembre 2024, lorsque Radio-Canada titrait « Québec consultera pour permettre 20 étages à l'Îlot Dorchester », les consultations étaient déjà entamées. Néanmoins, ce n'est pas la Ville mais le promoteur qui les menaient en organisant des réunions privées avec des commerçants et des organismes du secteur. Cette stratégie a su berner et a servi le promoteur. Ce dernier s'est d'abord présenté avec un projet dont les hauteurs ne dépassaient pas celles prescrites par le Programme Particulier d'Urbanisme (PPU). Le projet apparut donc favorablement sur la place publique, laissant sournoisement croire que le promoteur était à l'écoute tandis qu'il prenait la température de l'opposition tout en travaillant à la refroidir. D'ailleurs, personne du faubourg Saint-Jean-Baptiste, le quartier adjacent

pourtant gravement impacter par les hauteurs, le bruit et le trafic générés par son projet, n'a alors été sollicité.

Durant des mois, Trudel Corporation a ainsi fait sa promotion en étant le seul interlocuteur auprès des médias. Ce, tandis que la Ville de Québec prévoyait déjà trahir son PPU, établi en 2017. Rappelons que ce PPU était lui-même un compromis arraché aux citoyens après cinq ans de consultation. Mais ce sont là des questions ignorées des journalistes. Confondant radotage et reportage, certains ont leurré leurs lecteurs en racontant l'ascension personnelle de William Trudel, ou ses avis politiques (« 5 questions à un homme d'action », Le Soleil, 18 décembre 2024), plutôt que d'analyser le projet. Les citoyens ont trouvé eux-mêmes des études démontrant sa balourdise. Celle de l'ENAP, supervisée par la professeure agrégée Mme Tremblay-Racicot, stipule qu'augmenter l'offre de logement ne permet pas de résoudre la crise de l'abordabilité et que les villes négligent la spéculation dans les enjeux à considérer (*Recension et analyse des stratégies et des instruments municipaux favorisant l'abordabilité en habitation, août 2024*). Une étude qu'il est bon ici de mentionner encore, et encore.

Bien entendu, personne n'allait protester contre la vertu. Le développement d'habitations au cœur d'un quartier moribond où fermeture de commerces, itinérance et crise du logement se côtoient s'annonçait comme une possible bonne nouvelle. On voulait croire à cette volonté de l'entrepreneur d'écouter les citoyens et de s'adapter. Les moins dupes restaient alertes, attendant la présentation officielle du projet et les consultations publiques.

Or, le projet était déjà bel et bien annoncé à travers les médias et chaque occasion d'en parler en était une pour présenter les images produites par le promoteur et propager ses présomptions. Or, parmi les aberrations avancées, et qu'aucun média a cru bon de mettre en doute, la plus grossière est que le gabarit imposé « serait nécessaire à la rentabilité économique du projet ». Rappelons que c'est à un hôtel « signature » que les étages supplémentaires envisagés actuellement

sont voués et que, depuis 2018, Trudel Corporation se targue d'avoir pour objectif des gains de 100 millions par années.

Manipulation et aberration

Le promoteur a pris soin de maîtriser le narratif. Sa promptitude à réagir à l'opposition, démontre bien son souci de l'image et son besoin de contrôle. Après la conférence de presse de la Coalition Dorchester, Trudel a prétendu que les propos des opposants étaient mensongers et a les a menacé de poursuite pour diffamation (*Mensonge et faussetés sur l'Îlot Dorchester*, Journal de Québec, 5 février 2025). Dans cette lettre elle-même mensongère (voir *Trudel n'y connaît rien*, Carrefour de Québec, 10 février 2025). Non seulement son nombre de mots dépassait largement celui accordé par le Journal de Québec pour une lettre d'opinion, mais ce dernier a relayé, ses dires eux-mêmes fallacieux.

L'une des forfanteries mise à jour par les opposants est que, malgré toute la fatuité du spéculateur, le projet comptait 0%. Le fait que Trudel Corporation soit subventionné, ne bonifie pas son désastre architectural de logements sociaux. Au contraire, cela démontre que les fonds publics servent à enrichir le privé et contribuent insidieusement à la spéculation immobilière. C'est un scandale.

Ce qui est troublant, c'est que le site Internet de la Ville ait mentionné que le projet comporte des logements sociaux. Suite à une plainte déposée, une note a été ajoutée : « Le texte de présentation qui suit fait état du projet tel qu'il a été présenté par le promoteur ». Sans faire d'erratum, la Ville a répandu la désinformation jusqu'à la mi-mars. Sachant que les logements sociaux sont un argument pivot pour l'acceptabilité sociale du projet, cela n'est pas banal. La Ville a contribué à induire les citoyens en erreur. Pire encore, en permettant 17 étages sans possibilité de référendum, elle trahit ses citoyens. Plus de 1500 personnes ont signé la pétition et refusent la construction d'une Trudel Tower.

Trudel Corporation est, notamment, commanditaire du segment météo aux nouvelles du réseau TVA. Un autre promoteur, prince de la rénovation, achète régulièrement des info-pub dans le Journal Le Soleil et, sous l'apparence d'articles, prônent le mode de vie en immeuble locatif. C'est franchement troublant cette intimité entre les spéculateurs et les médias et cela semble expliquer pourquoi les luttes citoyennes semblent diluées à travers des commentaires insipides.

En ce temps de carnaval, c'est le monde à l'envers. À l'Îlot Dorchester, la crise du logement sert de prétexte pour sacrifier la population à « l'hôtel » des parvenus. La transparence et l'exactitude font défaut. Le Maire Marchand aime dire que les citoyens ont le DROIT de s'exprimer, il oublie toutefois que son DEVOIR est de les écouter. L'Îlot Dorchester est au cœur d'une crise démocratique et les citoyens n'ont pas dit leur dernier mot.



Recommandation

Donner aux gens de Québec et particulièrement aux résidents des quartiers concernés, les moyens et le temps de contribuer pleinement au processus; c'est-à-dire appliquer convenablement l'esprit de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme dont le fondement est la participation citoyenne

Que le promoteur ait des mois pour préparer sa présentation et en faire la promotion avant une consultation, suite à laquelle les citoyens n'ont que sept jours pour y répondre est assez ordinaire. Le promoteur a une équipe incluant des stratégies de la communication et des moyens financiers qu'il n'hésite pas à faire connaître afin d'intimider. Un sentiment de peur est palpable chez certains opposants. D'une part untel craint le pouvoir de Trudel Corporation, d'autre part certains organismes n'osent pas se prononcer publiquement de peur de voir leur financement municipal affecté. Ce climat de terreur n'est pas répandu largement mais est bel et bien présent. Chez certains, la peur règne ainsi et paralyse. Elle mène au fatalisme. C'est inadmissible et cela devrait sonner l'alarme à nos dirigeants et les inciter à l'autocritique. Les citoyens sont bénévoles et inscrivent l'intérêt pour la chose publique dans un quotidien souvent bien rempli. Il faut encourager et nous étouffer la voix citoyenne.

Voilà plusieurs mois que j'étudie le cas Îlot Dorchester mais il me manque encore du temps pour approfondir certains aspects, dont cette LAU qui fait actuellement l'objet d'un chantier lancé par le Ministère des affaires municipales. Devrait-on s'en inquiéter ou s'en réjouir? Est-il bon de rappeler ici que la LAU énumère neuf objectifs que doit viser le Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme : **la transparence du processus décisionnel; la consultation des citoyens en amont de la prise de décision; la diffusion d'une information complète, compréhensible et adaptée aux circonstances; l'attribution aux citoyens d'une réelle capacité d'influence; la présence active des élus dans le processus de consultation; la fixation de délais adaptés aux**

circonstances, suffisants et permettant aux citoyens de s'approprier l'information; la mise en place de procédures permettant l'expression de tous les points de vue et favorisant la conciliation des différents intérêts; **la modulation des règles en fonction notamment de l'objet de la modification, de la participation des citoyens ou de la nature des commentaires formulés;** et enfin, la mise en place d'un mécanisme de reddition de comptes à l'issue du processus.

En regard de cette loi, ce n'est pas la peur mais un optimisme obstiné qui m'habite et qui me fait espérer que nos élus de Québec, forte et fière mesurerons le sens du titre qu'ils se sont donnés, qu'ils retrouveront la raison et qu'ils prendront le parti des citoyens plutôt que de se soumettre aux caprices des promoteurs.

Une Politique est par ailleurs en faveur de ce que la Coalition Dorchester défend : une Ville à échelle humaine. La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire intitulée Mieux habiter et bâtir notre territoire – Vision stratégique. Son plan de mise en œuvre 2023-2027 s'articule autour de quatre axes : **les milieux de vie de qualité qui répondent aux besoins de la population** ; un aménagement qui préserve et met en valeur les milieux naturels et agricoles ; des communautés dynamiques et authentique partout au Québec ; **un plus grand souci du territoire et de l'architecture dans l'action publique.** Je tiens à souligner ici que le PREMIER POINT DU PREMIER AXE est : concevoir des milieux de vie complets **à échelle humaine qui répondent aux besoins des communautés.** Cette Politique encourage également « d'élever la qualité architecturale en favorisant les meilleures pratiques » et « de développer une culture de la qualité architecturale et de l'urbanisme durable par la sensibilisation de la population et par la contribution des acteurs ». Ce sont là, quelques-uns des objectifs de la Politique nationale d'architecture auxquelles l'actuel projet à l'Îlot Dorchester ne répondent pas.

Bâtiments historiques et percées visuelles

Alors que la propriété privée limite l'accès, la gestion et l'usage d'un bien ou d'une ressource à son propriétaire, lequel peut exclure les autres personnes [...], le commun permet de définir autrement l'usage et le partage d'une ressource collective, laquelle doit être gouvernée en commun par une approche basée sur la participation, la collaboration et l'autogestion.
Jonathan Durand Folco, À nous la ville!

L'Arrondissement historique du Vieux-Québec formé de la haute-ville et la basse-ville est, selon l'UNESCO, un « ensemble urbain cohérent et bien préservé. L'Arrondissement historique du Vieux-Québec est un des meilleurs exemples de ville coloniale fortifiée, unique au nord du Mexique. »⁵

Une nouvelle étape de colonisation devra s'ajouter à ce bilan historique. La colonisation du marché de l'immobilier. En effet, l'intégrité du Vieux-Québec et des arrondissements qui le côtoient sont mis en péril actuellement par une fièvre de l'immobilier. La Ville de Québec, tablant sur des prévisions de croissances démographiques douteuses est aveuglée par l'objectif irréaliste de 80 000 logements pour 2041. L'administration municipale ne considère plus les nécessaires **zones de transition** qui permettraient d'étager les hauteurs des bâtiments et conserver les perspectives. Pire, elle méprise le patrimoine bâti et les percées visuelles qui **caractérisent sa ville**. Ainsi, le Vieux-Québec s'est vu boucher l'horizon par des projet immobiliers sis en basse-ville.

Depuis l'inscription du Vieux-Québec à la liste du patrimoine mondial en 1985, plusieurs biens du Vieux-Québec se sont ajoutés à la liste des biens protégés en vertu de la *Loi sur les biens culturels*. Néanmoins, certains bâtiments d'exception, aux limites de celles décrétées par la loi de 1964 ont été perdus. C'est le cas du Patro Saint-Vincent-de-Paul qui, suite à une saga qui aura perduré près de 20 ans, s'est vu entièrement démoli. Heureusement, d'autres bijoux patrimoniaux ont été

⁵ <https://whc.unesco.org/fr/list/300/>

classé patrimoniaux et théoriquement, seront conservés. C'est le cas de l'Église Saint-Jean-Baptiste situées dans le Faubourg éponyme, voisin Vieux-Québec. Si on peut espérer que cette Église, récemment acquise par la Ville, bénéficiera d'une restauration, elle demeure en danger. Le projet de Trudel Corporation pour l'Îlot Dorchester qui projète la construction d'une tour de 17 étages viendra boucher la perspective sur l'horizon à partir de son parvis mais aussi, complètement la vue sur le bâtiment à partir de la basse-ville. Soulignons cette perspective exceptionnelle qui, malgré la construction de certains édifices (tel le Beenox), est encore accessible à partir du boulevard Dorchester. L'Église est perçue dès l'arrivée sur Dorchester. Depuis le boulevard Charest, en regardant vers la haute-ville, on peut remarquer aux premiers plans, une continuité harmonieuse entre la Fabrique (l'ancienne industrie de corsets, classé bien historique par le fédéral) et le bâtiment en briques situé sur la rue Saint-Vallier (la manufacture de chaussures Marois, elle aussi un bien classé patrimonial). Au-dessus, trônant sur le cap, on peut voir se dessiner le profil de la haute-ville et en son centre, l'Église Saint-Jean-Baptiste dans toute sa splendeur. Ce panorama profite à tous les habitants du quartier Saint-Roch. C'est une des voies d'entrée dans la Ville de Québec qui met en valeur sa beauté et son patrimoine. L'actuel projet de tour-hôtel promu par Trudel Corporation sabote cette perspective, en plus de boucher l'horizon d'une importante part du quartier Saint-Jean-Baptiste.

Si la Ville de Québec doit assumer toutes les responsabilités de gestion en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (réglementation de zonage), il est à se demander si elle n'abuse pas de ses compétences. Il semble qu'aveuglée par son objectif quantitatif de logements, elle éclipse la dimension qualitative de son urbanisme. La fièvre immobilière qui secoue la Ville de Québec présentement met en péril le patrimoine bâti et les percées visuelles qui font sa qualité et enrichissent ses milieux de vie. Les projets immobiliers, la condescendance de sa gouvernance et la pression du développement urbain menacent les quartiers historiques de Québec.

L'Îlot Dorchester est à moins de 200 mètres de la zone patrimoine UNESCO. Il est le seuil de sa voie d'entrée vers le Vieux-Québec. Il est situé à proximité de bâtiments de valeur patrimoniale. Il côtoie un quartier dont les hauteurs sont de quelques étages, un quartier qui serait comprimé entre des tours massives et la falaise du coteaux Sainte-Geneviève. Comment en sommes-nous rendus là!?

Je refuse que Québec perde sa valeur universelle exceptionnelle pour faire place à la banalité et l'appât du gain des promoteurs. L'empressement que manifeste l'administration municipale met en danger nos spécificités culturelles tels la valeur historique et les panoramas mais aussi, un mode de vie à échelle humaine, gage de milieux de vie agréables et socialement stimulants.

Le maire de Québec et son équipe d'urbanistes se prononcent sur l'un des éléments fondamentaux du projet, qui contribuera grandement à lutter contre le crise du logement et mettra Québec sur la "map" internationale : de quelle couleur sera le fond de la piscine sur le toit de l'hôtel de prestige?

La piscine sera verte, pour contribuer au verdissement du quartier



ÎLOT DORCHESTER : dernière heure
Pétition: [Change.org](https://change.org) / îlot dorchester

Le dernier mot, je ne sais qui l'aura finalement. Pas moi. Je finirai par une image qui en vaut 1000. Je crois avoir ici dit ce que j'avais à dire. Les questions de la désinformation, particulièrement celle autour du logement social et celle du déficit démocratique m'ont particulièrement préoccupé. Je regrette cependant de ne pas avoir approfondi la question environnementale. Et l'écoblanchiment d'un projet qui offre un parc déjà promis depuis belle lurette aux citoyens. Ce n'est pas un plus mais un moins par rapport à l'envergure du projet. Ainsi, les espaces verts ne correspondent pas aux exigences du PPU. Encore une entourloupette. J'aurais aussi aimé discuter du stationnement, très discutable, qui en remplacerait un qui, comme ceux aux alentours, est souvent à moitié vide. On ne veut pas plus de stationnements. Le projet de Trudel Corporation est une erreur monumentale. Comme dirait mon ado, parce que finalement, ce seront aussi nos enfants qui auront à subir et juger les mauvaises décisions :

c'est gênant.



« théorisée par les modernes dans les années 1920 comme nouveau paradigme de la ville, a finalement conjugué image symbolique de modernité, logique de promotion immobilière et forme apparente de densité.

[...]

C'est une fausse alternative à l'étalement urbain.

Il existe bien d'autres formes de densité, qui en plus utilisent mieux l'espace public. [...]

En réalité la motivation d'une tour, c'est avant tout le prestige, le pouvoir, le statut social, le sentiment d'avoir la ville et le monde à ses pieds.

Car cette solution de facilité se voit de loin et impose les vues de ses promoteurs [...]

Le bilan énergétique des tours est plus que médiocre, même pour les plus performantes

Il ne faut pas construire plus haut, il faut construire plus intelligemment [...]

Bertrand Lemoine, Archistorm #94

une TOUR

NON MERCI



Pourquoi un lièvre est associé à la Coalition Dorchester?

Ma sœur a vécu toute sa vie à pied. Elle marchait partout dans le quartier. Ce qu'elle voulait pour son quartier, c'était plus d'arbres, plus d'endroits pour les familles, moins de voitures, surtout [dans le coin] d'Arago et Saint-Vallier. Elle pestait beaucoup contre ça, elle disait "je respire pu"». Sœur de l'artiste Paryse Martin⁶

Parmi les flagorneries du projet proposé pour l'Îlot Dorchester —outre l'écoblanchiment et la prétention d'offrir des logements sociaux alors qu'il n'y en a aucun —, une chose a particulièrement écorché l'entendement général. Le promoteur proposait en octobre une œuvre d'art public en hommage à l'artiste Paryse Martin, récemment décédée : ce, sans demander à la famille, en s'ingérant dans le processus d'intégration des arts publiques et en simulant une œuvre mièvre représentant un lapin sous verre.

Cela a dégoûté plusieurs amis de l'artiste. Plusieurs membres de la Coalition Dorchester sont de ceux-ci. Un article⁷ dénonçant la stratégie malavisée du promoteur fut illustré d'un autre personnage aux grandes oreilles, celui-là insubordonné et prolix, d'un esprit et d'une esthétique plus en phase avec Paryse Martin.

Œuvre en soi, le personnage du lièvre est désormais autonome. Il représente un citoyen du centre-ville pince-sans rire, qui n'a pas envie d'habiter dans les cages-à-lapin que certains promoteurs cherchent à construire.

Certains diront qu'il est un lièvre de mars⁸ qui sonne l'heure, nous pressant d'agir devant l'urgence de se mobiliser. Car notre monde municipal est hallucinant et cruel⁹, comme celui rencontré par Alice, au pays des merveilles.

⁶ Simon Bélanger, Mon Saint-Roch, « Hommage à Paryse Martin à l'îlot Dorchester : la famille n'était pas informée » <https://monsaintroch.com/2024/hommage-a-paryse-martin-a-lilot-dorchester-la-famille-netait-pas-informee/>

⁷ Hélène Matte, « Paryse Martin serait en maudit après Trudel », Droit de parole 5 février 2005, <https://www.droitdeparole.org/2025/02/paryse-martin-serait-en-maudit-apres-trudel/>

⁸ L'expression anglaise « fou comme un lièvre de mars » vient du fait qu'au printemps les lièvres en période de reproduction sont excités, jusqu'à boxer entre eux.

⁹Au Téléjournal de Radio-Canada (Olivier Lemieux, 24 février 2025)

Le maire Marchand y déclare au sujet du projet immobilier qui prendra place dans l'ancien refuge pour itinérants Lauberivière : « Du logement à 3 000\$, s'il y en a à Québec c'est une bonne nouvelle [...] s'il y a des gens qui sont capables de se payer ça, ben j'suis ben content qu'il y en aille ».



Merci de votre attention.

Pour entendre la critique de Dorchester le lièvre,
Écoutez l'album *La tour des spéculations, c'est non*
sur Band Camp

<https://coalitiondorchester.bandcamp.com/album/la-tour-des-sp-culations-cest-non>





Mémoire citoyen en appui au projet Trudel sur l'Îlot Dorchester

Présenté à la Ville de Québec et aux élus municipaux

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2017 représentait une photographie des besoins et préoccupations du quartier Saint-Roch à une époque où tout semblait aller pour le mieux. Le quartier était alors en plein essor. Or, force est de constater que depuis huit ans, le contexte a radicalement changé. La réalité actuelle est marquée par une croissance de l'itinérance - une hausse de 27 % depuis 2022 selon les plus récentes données - affectant majoritairement Saint-Roch.

Mais tout n'est pas sombre. Une nouvelle génération de résidents s'est installée dans le quartier, attirée par son effervescence urbaine, sa proximité avec la Haute-Ville, ses commerces accessibles, son offre culturelle foisonnante, ses restaurants parmi les meilleurs en ville et sa mobilité active. Ma conjointe et moi, arrivés de Verdun il y a plus de 15 ans, avons trouvé à Saint-Roch un style de vie qui nous correspondait parfaitement.

En discutant avec des membres actifs du conseil de quartier, on remarque une récurrence : les voix les plus militantes, souvent ancrées dans une vision militante rigide, tendent à s'approprier le débat public. Leur implication est louable, certes, mais elle repose souvent sur une vision figée et très restrictive de l'avenir du quartier. Cela m'amène à poser la question suivante : le PPU est-il devenu un frein aux projets structurants? Ne serait-il pas temps d'envisager une vision plus souple et adaptée à la réalité actuelle de Québec, notamment pour permettre à un projet comme celui de Trudel de voir le jour sur un terrain vacant depuis bien trop longtemps?

Je n'ai pas eu la chance de participer à la création du PPU, et je ne suis pas le seul. Plusieurs nouveaux résidents ne s'y reconnaissent pas. Il est temps de l'actualiser ou, à défaut, d'accorder des dérogations ciblées. Car oui, chaque projet retardé devient un terrain fertile à la désinformation, aux affiches diffamatoires, aux campagnes de peur qui s'éloignent du débat constructif.

Le point de discordance majeur semble être la hauteur de la tour prévue. Pourtant, son intégration urbaine est logique : placée en bordure de la rue Dorchester, elle s'inscrit dans une gradation harmonieuse depuis la rue Caron. Les bâtiments environnants sont majoritairement à vocation commerciale, institutionnelle ou administrative. Plus à l'ouest, là où le tissu résidentiel est plus dense, les hauteurs sont réduites en conséquence pour respecter l'environnement immédiat.

Saint-Roch est riche de sa mixité sociale et de son éclectisme. Le projet Trudel, avec sa tour de 17 étages, vient nourrir cette dynamique. Il répond à un besoin criant de revitalisation. Il est d'ailleurs soutenu par la SDC du quartier ainsi que par L'Auberivière. Ce projet offre une occasion unique de renforcer le tissu économique communautaire et social du quartier, en misant sur un promoteur reconnu et ancré localement.

Oui, Trudel connaissait les contraintes du PPU. Mais comme tout entrepreneur, il a pris un risque. J'ai moi-même pris un risque semblable pour construire une maison unifamiliale sur un terrain difficilement développable, grâce à une dérogation. C'est ce genre d'audace, réfléchi et encadré, qui permet de faire avancer une ville.

Il est temps de transformer cette friche urbaine en espace de vie. Le centre-ville doit retrouver ses habitants, surtout alors que le tramway s'annonce. Densifier le centre, c'est freiner l'étalement urbain coûteux et insoutenable. Nous devons créer les conditions pour garder les familles et les citoyens qui veulent un mode de vie urbain, durable et connecté.

Enfin, pour ceux qui s'accrochent à l'idée de 80 000 nouveaux logements comme une lubie politique, il faut au contraire y voir une vision à long terme, réaliste et nécessaire dans le contexte socio-économique actuel. Ce n'est pas un dogme, c'est une stratégie de survie pour nos centres urbains.

Nous sommes au cœur de Québec, une capitale dynamique. Il est temps d'agir en conséquence. Le projet Trudel est un projet mesuré, porteur, et en phase avec l'âme de Saint-Roch. Il constitue une chance que nous ne pouvons pas nous permettre de laisser passer.

Signé : Un citoyen engagé de Saint-Roch

Mémoire citoyen présenté dans le cadre de la consultation publique sur le projet de réaménagement de l'îles Dorchester

Auteur : Une citoyenne de Saint-Roch, philosophe de formation

Introduction

En tant que citoyenne résidant dans le quartier Saint-Roch et philosophe de formation, je souhaite exprimer ici mes réserves profondes concernant la modification proposée au Plan particulier d'urbanisme (PPU) afin de permettre la réalisation du projet immobilier présenté par le Groupe Trudel à l'îles Dorchester.

Ce projet soulève des enjeux d'aménagement, de justice sociale, d'environnement urbain et surtout, de gouvernance démocratique. Il constitue un précédent qui menace la confiance citoyenne envers les institutions municipales.

1. Respect du cadre démocratique : le PPU comme pacte collectif

Le PPU en vigueur est le fruit de longues délibérations, d'échanges et de consultations. Il représente un compromis entre les besoins exprimés par la population et les visées de développement urbain. Y déroger aujourd'hui, pour permettre une tour de 17 étages alors que la limite est de 10, revient à rompre ce pacte collectif.

Un tel geste affaiblit la valeur de la parole publique. Il nourrit le sentiment d'impuissance, d'inécoute, et sape les bases mêmes de la participation citoyenne.

Nous vivons dans un État de droit, où la loi prime sur les volontés individuelles. Ce principe, issu des Lumières, est fondamental. C'est lui qui garantit que la règle du jeu ne peut être changée au gré d'intérêts ponctuels ou de rapports de force.

Cette modification est présentée comme une réponse à l'engagement de construire 80 000 logements. Or, si chaque projet invoque cet argument pour obtenir des dérogations, cela ouvre la porte à une érosion massive du cadre réglementaire et de la confiance publique. Le risque de glissement vers un urbanisme à la carte est réel.

2. Des arguments rhétoriques trompeurs

Le discours du promoteur affirmant que "si on ne change pas le PPU, on resterait en 1608" constitue un sophisme manifeste. Le PPU actuel date de 2017. Il est moderne, pertinent, et conçu dans une perspective de développement durable, à l'échelle humaine.

Le faire passer pour un obstacle à l'évolution du quartier est malhonnête.

Par ailleurs, l'argument central du promoteur pour demander une dérogation — la rentabilité — n'a jamais été démontré. Lors des consultations du 10 avril, deux citoyens ayant une expérience

en affaires municipales ont rappelé qu'il existait auparavant un poste au sein de la Ville spécialement dédié à l'évaluation de la viabilité financière des projets. Cette personne pouvait estimer publiquement l'impact de la suppression de quelques étages sur la rentabilité.

Aujourd'hui, aucun chiffre n'a été vérifié par la Ville. Aucun calcul n'a été fourni aux élus. Il faut simplement croire le promoteur sur parole. Un élu a même confirmé que ces chiffres n'ont été validés par aucun service municipal. Cela pose une question sérieuse : le projet serait-il déficitaire à 10 étages, ou simplement un peu moins rentable? Le promoteur a-t-il surpayé un terrain tout en connaissant les limites imposées par le PPU?

Le message envoyé aux promoteurs est très problématique : achetez un terrain, puis demandez une dérogation pour en maximiser la valeur. Est-ce ce modèle qu'on souhaite généraliser?

3. Impact urbain et social : un projet qui fragilise le tissu local

Ce projet prévoit un gabarit de bâtiment qui ne respecte pas la morphologie du quartier. L'ajout d'une tour de grande hauteur créera des corridors de vent importants, comme on l'a déjà constaté avec la tour Fresk. Cela affectera les piétons, en particulier durant l'hiver. Saint-Roch est un quartier qui se marche. Ces conditions nuisent directement à la qualité de vie de ceux qui y habitent, au profit de nouveaux résidents motorisés.

Par ailleurs, la densification proposée, conjuguée à une offre de logement abordable très limitée, risque d'accentuer la gentrification. Le projet ne prévoit pas une proportion suffisante de logements sociaux ni de typologies familiales.

4. Un moment politique mal choisi

Dans un contexte où la confiance citoyenne envers les institutions est en recul, cette décision envoie un très mauvais signal. Elle donne à penser que les intérêts privés peuvent redéfinir les règles, et que l'administration municipale y consent sans résistance. Le moment est critique.

De plus, des élus ont publiquement affirmé leur intention de voter en faveur du projet avant même la fin de la consultation. Comment croire alors à l'utilité de cette démarche? Cette posture vide la consultation de son sens, transforme des heures de travail bénévole en mascarade démocratique, et laisse une impression de favoritisme.

La démocratie a besoin de gestes forts, de cohérence, de respect de la parole donnée. Le maire est philosophe : il connaît la portée du mot "intégrité". Il sait à quel point l'exercice arbitraire du pouvoir, même déguisé en compromis, est dangereux.

Conclusion

Je demande que la Ville de Québec renonce à la modification du PPU dans sa forme actuelle. Qu'elle respecte le cadre en place. Qu'elle ouvre, s'il le faut, une véritable consultation citoyenne

pour redéfinir collectivement ce projet, dans une perspective d'intégrité, de justice et de transparence.

Je propose également la tenue d'un véritable référendum local sur ce changement de zonage. Les citoyens ont perdu ce droit, alors qu'ils devraient pouvoir se prononcer directement sur un changement de cette ampleur.

Nous avons besoin de logement, oui. Mais nous avons surtout besoin de savoir que notre parole compte, que nos institutions tiennent, et que la Ville de Québec reste fidèle à ce qu'elle dit être : une démocratie locale à visage humain.

Enfin, je pose la question : le stationnement de la compagnie Olymbec sur la rue du Parvis subira-t-il le même sort? Serait-il lui aussi appelé à être développé par dérogation, au mépris de la trame urbaine que le PPU cherchait précisément à protéger?

Vicki Plourde, quartier Saint-Roch, Québec

Consultation publique de la Ville de Québec
sur la **REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DORCHESTER**

**NOS PAYSAGES URBAINS – UN PRÉCIEUX PATRIMOINE
À PRÉSERVER ET À TRANSMETTRE AUX GÉNÉRATIONS FUTURES**

Mémoire de Jean Roberge
résident des quartiers anciens

Avril 2025

Préambule

Je réside dans la ville de Québec depuis 1979. Je m’y étais d’abord installé pour compléter mes études graduées, attiré en grande partie par le cachet historique de la ville. Une fois les études complétées, j’ai choisi d’y prendre racine, séduit par la qualité de vie et surtout par le charme de ses quartiers anciens et de ses paysages. Aujourd’hui, je réside en bordure du coteau Sainte-Geneviève, le long de la démarcation entre les faubourgs Saint-Jean-Baptiste et Saint-Roch, deux quartiers que je fréquente à parts égales.

Ma sensibilité et ma passion envers le patrimoine et les paysages de ma ville, ne sont pas exceptionnelles. Je les partage avec de nombreux résidents et d’encore plus nombreux visiteurs. Bon an, mal an, ce sont entre 4 et 5 millions de visiteurs qui se joignent à nous pour profiter des charmes de la ville de Québec. Le tourisme, suscité par les qualités paysagères de la ville, constitue un pilier majeur de l’économie locale et régionale.

L’attrait exercé par les paysages de la ville de Québec n’est pas un phénomène récent. Dans l’ouvrage *QUÉBEC PLEIN LA VUE*¹, un chapitre entier² a été consacré aux témoignages laissés par d’illustres visiteurs au fil des siècles :

Depuis l’époque de la Nouvelle-France jusqu’à nos jours, il existe dans les littératures francophones et anglophones, une quantité surprenante de témoignages littéraires et descriptifs sur le paysage urbain québécois. Ces textes pourraient former une volumineuse anthologie de « morceaux choisis », portant uniquement sur la ville à différents moments de de son histoire. (p. 268)

Après une quarantaine d’années à déambuler et flâner dans les rues de mon quartier et de ma ville, je ressens toujours autant de plaisir et de bien-être devant ses paysages. Cependant, au fil des ans, j’ai pu observer une érosion des paysages urbains, un grignotement par l’obstruction de certaines vues. Je constate avec dépit et inquiétude des bavures et ratées *de facto* en matière de protection des perspectives visuelles dans les quartiers anciens. J’en signalerai ici quelques exemples.

C’est donc d’abord du point de vue de la qualité des paysages urbains que j’aborde le projet de l’îlot Dorchester.

Le territoire d’insertion du projet

Techniquement, l’îlot Dorchester n’est pas situé à l’intérieur de l’arrondissement historique du Vieux-Québec. Il se trouve plutôt dans le quartier Saint-Roch, à 200 m à l’ouest de la limite de l’arrondissement historique. Il se positionne aussi en bordure du quartier Saint-Jean-Baptiste, à une centaine de mètres au nord du coteau Sainte-Geneviève, le talus de démarcation entre les quartiers.

Lorsqu’on évoque le patrimoine historique, architectural et paysager de la ville de Québec, c’est souvent du Vieux-Québec et de son enceinte fortifiée dont il est question. Ce quartier édifié à partir du 17^e siècle a reçu en 1963 le statut d’arrondissement historique attribué par le gouvernement du Québec. En 1985, il obtient une reconnaissance internationale par l’inscription de l’arrondissement historique à la prestigieuse liste du patrimoine mondial de l’UNESCO.

¹ 1994, *QUÉBEC PLEIN LA VUE*, ouvrage collectif sous la direction de John R. Porter et Didier Prioul, publié par le Musée du Québec et les Publications du Québec, 300 p.

² Chapitre intitulé *Visions et descriptions pittoresques du « Gibraltar d’Amérique »*, rédigé par Kenneth Landry, pages 267 à 288

Mais le patrimoine historique, architectural et paysager de la ville ne se limite pas à l'arrondissement historique du Vieux-Québec. Ce joyau du patrimoine mondial repose dans un écrin formé par les faubourgs Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste, les premiers quartiers de la ville à s'être développés *extramuros*. Ces deux quartiers établis au 19^e siècle ont été assujettis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, ce qui atteste de leur valeur patrimoniale.

Un secteur assujetti à la Commission (CUCQ) est un morceau d'histoire sur lequel peut encore poser les yeux. La Commission a été créée conjointement en 1926 par le gouvernement provincial et la Ville de Québec pour encadrer la croissance de Québec, tout en sauvegardant l'âme de la ville. Les territoires assujettis à la Commission se démarquent par le passé qu'ils racontent, la beauté de leurs paysages et le caractère distinctif de leur architecture. Chose certaine, ils comportent des éléments que l'on souhaite préserver afin de les transmettre aux générations futures.

(Ville de Québec, 2025, p. 2)³

Ces deux faubourgs anciens comptent aussi parmi les rares quartiers de la ville dont la trame urbaine a été édiflée avant le règne de l'automobile et qui conservent l'empreinte de cette époque révolue.

En haute-ville, au-dessus du coteau Sainte-Geneviève, le faubourg Saint-Jean-Baptiste est un quartier typique d'ouvriers et d'artisans du 19^e siècle. « *Développé à partir de la porte Saint-Jean, il est la véritable porte d'entrée du site du patrimoine mondial de l'UNESCO du Vieux-Québec* » (Ville de Québec, 2025, p. 3).

En contrebas, entre le coteau et la rivière Saint-Charles, s'étend le quartier Saint-Roch, un faubourg industriel et ouvrier aussi typique du 19^e siècle. Ce quartier de la basse-ville relie deux précieux pôles historiques plus anciens : à l'extrémité est, l'îlot des Palais datant du 17^e siècle et à l'extrémité ouest, le monastère de l'Hôpital général de Québec⁴, occupé de façon continue par les Augustines depuis 1693, ainsi que le moulin à vent de l'hôpital-Général-de-Québec⁵ bâti en 1731.

La dualité haute-ville/basse-ville est profondément inscrite dans l'identité urbaine de Québec depuis des siècles. Elle imprègne son histoire, sa culture et ses paysages. Elle se manifeste notamment par la profusion de ses escaliers⁶. C'est cette topographie caractéristique de la ville qui nous procure d'abondantes et riches perspectives, percées visuelles et panoramas.

L'inventaire⁷ des perspectives visuelles du Vieux-Québec publié en 2008 présente un profil type du Vieux-Québec qui illustre bien ce relief caractéristique. Notons que ce profil type est similaire à celui des faubourgs Saint-Jean-Baptiste et Saint-Roch qui sont le prolongement du Vieux-Québec. La basse-ville occupe la plaine au pied du talus du coteau alors que la haute-ville est étagée en paliers sur le dos du promontoire.

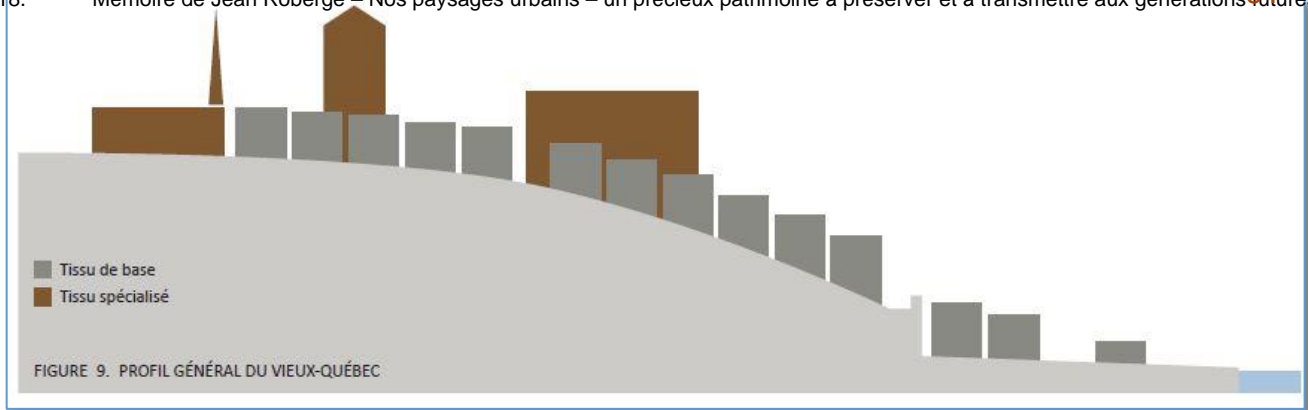
³ 2025, Ville de Québec. TROUSSE D'ACCUEIL POUR LES PROPRIÉTAIRES DE BÂTIMENTS DANS LE QUARTIER DE SAINT-JEAN-BAPTISTE, 20 pages.

⁴ Le 19 mars 2025, le monastère de l'Hôpital général de Québec a reçu la désignation de lieu historique national par le gouvernement du Canada.

⁵ Situé à l'intersection Langelier/Saint-François, c'est le dernier représentant des moulins à vent érigés à Québec durant le régime seigneurial.

⁶ Dans LE CARNET DES ESCALIERS DE QUÉBEC, Nathalie Saint-Pierre en a dépeint 44, échelonnés le long du promontoire de Québec, du cap Diamant au cap Rouge (2013, éditions GID, 184 pages).

⁷ Ville de Québec, 2008. INVENTAIRE DES PERSPECTIVES VISUELLES – ARRODISSEMENT HISTORIQUE DU VIEUX-QUÉBEC. Étude réalisée pour la Ville de Québec et pour le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec; préparée par Bélanger Beauchemin Morency – Architectes et urbaniste, 101 pages.



Profil topographique type extrait de l’inventaire des perspectives visuelles du Vieux-Québec (Ville de Québec, 2008, p. 18)

La préservation et la protection des perspectives visuelles

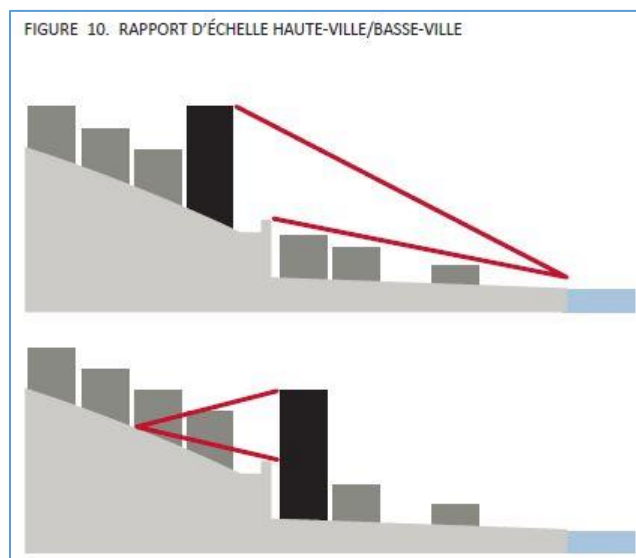
En plus d’inventorier et classifier les perspectives visuelles du domaine public, l’inventaire de 2008 visait à élaborer des critères pour leur préservation, leur protection et leur mise en valeur (p. 5). Les recommandations formulées concernent l’impact du bâti sur la qualité des perspectives visuelles. Les critères énoncés de qualité des perspectives portent principalement « *sur les relations d’échelle avec le bâti voisin, la proportion avec les espaces publics, la lecture de la topographie, la lecture de la relation haute-ville/basse-ville et les dégagements visuels* » (p. 19).

En ce qui a trait à l’insertion de nouvelles constructions dans le cadre bâti :

[...] il est essentiel de s’assurer que tout nouveau bâtiment s’y insère de façon harmonieuse. Ainsi le bâti de remplacement ou de densification doit être conçu en lien avec le profil urbain général [...] et celui plus spécifique de la rue ou de l’espace non construit sur lequel il s’implante. Ceci notamment quant aux lignes de toits, à la lecture du nombre d’étages, aux proportions volumétriques et à son adaptation à la topographie. (p. 20)

Plus spécifiquement quant au rapport d’échelle haute-ville/basse-ville :

La lecture du promontoire naturel [...] devrait être possible autant à partir de la haute-ville qu’à partir de la basse-ville. [...] Ainsi, le tissu construit [...] devrait contribuer à la lecture de la relation d’échelle entre la haute et la basse ville. En d’autres mots, un édifice trop haut en basse-ville vient fausser ou nier la dénivellation à partir de points de vue de la haute-ville. De même, vu à partir de la basse-ville, un édifice trop haut sur le promontoire écrase la perspective et détruit la relation d’échelle parfois fragile, notamment sur le versant nord du promontoire où la falaise est moins abrupte (figure 10). (p. 18)



La figure ci-dessus illustre deux cas d'insertion déconseillée d'édifices trop hauts qui ne respecteraient pas le rapport d'échelle haute-ville/basse-ville et ne s'harmoniseraient pas au bâti préexistant.

Considérant les similitudes du Vieux-Québec avec ses faubourgs Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste quant à leur proximité, à la topographie, à la relation haute-ville/basse-ville et à la valeur de leur patrimoine bâti, il appert tout à fait approprié et légitime d'y appliquer la même logique et les mêmes critères pour la préservation et protection des perspectives visuelles.

Les perspectives visuelles – un patrimoine collectif

Vues privées et vues publiques

La topographie caractéristique de notre ville nous offre une multitude de perspectives visuelles, certaines privées et d'autres publiques. Les vues privées sont celles depuis les fenêtres, les balcons ou les terrasses des résidences et propriétés privées. Les vues publiques sont celles accessibles depuis l'espace public, les rues, les parcs, les places et les escaliers et qui s'offrent gratuitement à tous, autant les résidents que les passants, les visiteurs ou les touristes. Ce bien public, relativement plus facile à cerner et à inventorier, c'est celui dont il sera question ici.

En 1893, le journaliste et chroniqueur Arthur Buies qui avait déclaré « *Quiconque a vécu à Québec veut y mourir* », peignait ainsi les perspectives visuelles de notre ville :

*Fixez quelques temps les yeux sur la majesté profonde et infinie du tableau que la nature déroule devant vous, sur ce panorama unique, formé des hauteurs de Lévis, de l'île d'Orléans, du cours du grand fleuve, de la côte de Beaupré, de la vallée de la Saint-Charles et des montagnes lointaines, qui l'entourent si poétiquement, et font à ce tableau comme un cadre d'azur;*⁸

Aujourd'hui encore, une part de cette expérience de vues lointaines et de vastes perspectives subsiste. De telles vues demeurent accessibles au fil de certaines rues, d'escaliers, de corniches ou de belvédères du faubourg Saint-Jean-Baptiste. C'est une étrange et enivrante sensation d'embrasser du même coup d'œil au premier plan l'intimité de rues étroites bordées de petites maisons dépareillées, blotties les unes contre les autres et joutées au trottoir, avec en arrière-plan le vaste paysage régional dans lequel la ville s'inscrit. Dans cet arrière-plan, le regard survole d'un seul jet la basse-ville et la vallée de la Saint-Charles, les hauteurs de la terrasse de Charlesbourg et Wendake avec tout au fond, à l'horizon, les premiers contreforts des Laurentides. Ce tableau évolue sans cesse, se renouvelant au gré des heures et des saisons. À l'horizon, on peut voir ces collines boisées, distantes d'une quinzaine à une vingtaine de kilomètres, verdier en mai, rougir en octobre puis blanchir en novembre ou décembre.

D'autres vues précieuses plus rapprochées procurent un recul pour apprécier certains ensembles architecturaux et/ou topographiques internes aux quartiers. C'est le cas notamment de quelques vues, peu nombreuses, mettant en valeur le coteau Sainte-Geneviève et la relation haute-ville/basse-ville. Le cas de la corniche de la rue Saint-Réal en est un bon exemple que je vais illustrer plus loin.

Les perspectives vulnérables autour de l'îlot Dorchester

Le profil du bâti actuel autour de l'îlot Dorchester est au nord (rue Saint-Hélène) de 4 à 6 étages et au sud (rue Saint-Vallier), généralement de 2 à 4 étages à l'exception d'un immeuble de 5 étages et de deux immeubles de 6 étages. L'implantation proposée de bâtiments plus élevés, de 10 et 17 étages, pourrait altérer les relations d'échelle avec le bâti voisin et interférer avec des perspectives visuelles existantes dans les quartiers riverains. C'est ce qu'il faudrait préalablement évaluer.

⁸ Arthur Buies, 1893, *QUÉBEC EN 1900*, page 5

Les principales perspectives visuelles susceptibles d'être altérées par les édifices en hauteur à l'îlot Dorchester, se trouvent dans le quartier Saint-Jean-Baptiste. Ce sont surtout trois vues panoramiques, depuis la rue Saint-Réal et la rue Lavigneur ainsi qu'un important corridor visuel long d'environ 500 m dans l'axe des rues de Claire-Fontaine et Deligny. Dans Saint-Roch, je commenterai également une perspective depuis la rue Dorchester vers la rue Saint-Vallier.

La corniche Saint-Réal

- À l'extrémité de la rue Saint-Réal, sur environ 70 m, le cul-de-sac entre le # 449 et le belvédère sommital de l'escalier du Faubourg, un lieu de forte circulation piétonne.
- Perspective principale entre l'édifice du Soleil et le château d'eau de l'usine Tourigny-Marois; une fenêtre visuelle sur l'horizon rejoignant le mont Bélair à l'ouest et le mont Brillant au N-O.
- Distante de 100 à 150 m de l'îlot Dorchester. Selon la simulation visuelle fournie par le promoteur, la perspective serait en grande partie oblitérée d'une part par la tour de 17 étages et d'autre part par l'immeuble de 10 étages dont l'élévation dépasserait celle de la rue Saint-Réal. (photos jointes)

Le parc Badelard

- Une fenêtre de 50 m de largeur au sommet du parc, entre le # 310 et le # 352 de la rue Lavigneur.
- Large vue panoramique pouvant englober, selon l'angle choisi, presque tout l'horizon entre l'ouest et le nord-est soit du mont Bélair jusqu'à la vallée de la rivière Montmorency. Obstructions partielles par les tours Fresk, de l'hôtel PUR et du château d'eau de l'usine Tourigny-Marois. (photos jointes)
- La vue se prolonge dans l'escalier Badelard. La ligne de crêtes des Laurentides est encore perceptible dans l'escalier jusqu'au palier inférieur. (photo jointe)
- Bien que sous-estimé par le promoteur qui le décrit comme panorama « potentiel » plutôt que « remarquable », c'est sans doute la plus spectaculaire des perspectives autour de l'îlot Dorchester.
- La simulation visuelle du promoteur indique que sa tour de 17 étages bloquerait l'horizon devant la montagne des Trois-Sommets et la vallée de la Montmorency. Son immeuble de 10 étages masquerait la ville vers Limoilou et D'Estimauville mais laisserait encore voir les collines à l'horizon.
- N.B. : La simulation fournie, située à l'ouest de la fenêtre panoramique, montre une superposition de la tour TRUDEL masquant la silhouette des tours Fresk et PUR. Si la simulation se situait un peu plus à l'est, face à l'escalier, il est probable que l'obstacle créé par la tour TRUDEL se déplacerait vers la gauche pour élargir l'obstruction visuelle de la tour Fresk.

La corniche Lavigneur

- Une fenêtre de 70 m de largeur entre l'escalier Lavigneur et le # 280 de la rue Lavigneur. Une vue panoramique disponible environ sept mois par an mais réduite par la végétation à trois percées visuelles entre mai et octobre. Deux de ces percées visuelles sont orientées vers l'îlot Dorchester : au sommet de l'escalier Lavigneur et devant le # 209. (photos jointes)
- Le panorama s'étend de l'ouest jusqu'au nord-est. Depuis le sommet de l'escalier, la vue peut dépasser la vallée de la Montmorency pour atteindre les collines de la côte de Beaupré. Les perspectives actuelles sont déjà partiellement tronquées par les tours Fresk et de l'hôtel PUR.
- Distance d'environ 300 m de la tour TRUDEL proposée. La simulation fournie, rudimentaire et bâclée, ne permet pas d'apprécier adéquatement l'impact visuel du projet depuis les percées visuelles les plus sensibles de cette corniche (photo jointe).

Cul-de-sac de la corniche Saint-Réal



Vue actuelle et simulation du projet TRUDEL

Panorama du parc Badelard

Vues depuis la rue Lavigueur et depuis le palier de l'escalier



Parc Badelard – impact visuel du projet



Vue depuis la portion ouest de la fenêtre panoramique et simulation visuelle du projet TRUDEL
Distance de l'îlot Dorchester : de 150 à 175 m

Corniche Lavigueur

Deux vues sensibles



Vue depuis la percée visuelle au sommet de l'escalier Lavigueur
Derrière la tour Fresk, la vallée de la rivière Montmorency



Vue depuis la percée visuelle face au 209 de la rue Lavigueur
À l'arrière-plan, la montagne des Trois-Sommets et à sa droite, la vallée de la rivière Montmorency

Corniche Lavigueur



Simulation visuelle fournie par le promoteur TRUDEL pour la corniche Lavigueur

Sur cette simulation, la perception des immeubles du projet TRUDEL est en partie filtrée ou masquée par le feuillage résiduel en octobre. De plus le cadrage de la photo n'a pas été positionné en fonction des perspectives de visibilité optimale de l'îlot Dorchester. Elle ne permet donc pas de percevoir adéquatement l'impact du projet sur ces perspectives visuelles.

Le corridor des rues Claire-Fontaine et Deligny

La tour du projet Trudel se situe directement dans l'axe de ce corridor visuel. Depuis le boulevard René-Lévesque jusqu'au talus du coteau Sainte-Geneviève, ce parcours de près 500 m offre une série de percées visuelles formant une vue aérienne continue sur la ville et l'horizon jusqu'au mont Imma-Levasseur (photos jointes). C'est probablement un des corridors les plus spectaculaires du quartier, sinon de la ville. La question essentielle : à quels endroits le long de ce corridor la tour TRUDEL serait-elle perceptible et de quelle façon modifierait-elle le paysage ?

Pour tout le corridor, le promoteur n'a produit qu'une seule simulation visuelle, soit depuis le parvis de l'église Saint-Jean-Baptiste. Il a choisi une photo sur laquelle le feuillage estival des arbres masque en partie la présence de la tour. Difficilement lisible, sa simulation apporte peu d'éclairage quant à l'étendue et à l'importance de l'impact éventuel de la tour sur le corridor visuel. Cette évaluation reste à faire.

Corridor visuel – aperçu du tronçon Claire-Fontaine



Vues depuis René-Lévesque, Burton et Saint-Gabriel

Corridor visuel – aperçu du tronçon Deligny



Vues depuis les rues D'Aiguillon, Richelieu et de la Tourelle

Corridor visuel – perspective depuis le parvis de l'église & simulation TRUDEL



Parvis de l'église Saint-Jean-Baptiste



La perspective depuis la rue Dorchester vers la rue Saint-Vallier

En parcourant au fil des ans la rue Dorchester ou l'îlot Dorchester en direction de l'escalier du Faubourg ou de la côte Badelard, mon regard a souvent été attiré par l'esthétique de la convergence des courbes respectives de la rue Saint-Vallier et de la rue Dorchester (illustration ci-jointe). J'en suis même venu à appréhender le jour où un développement immobilier dans l'îlot pourrait faire disparaître définitivement cette agréable perspective.

Dans la version du projet TRUDEL présenté en octobre 2024, il était prévu de laisser un espace dégagé, une marge de recul, à la jonction des rues Dorchester et Saint-Vallier (illustration ci-jointe). Cette initiative m'est apparue comme une très bonne idée, un compromis avantageux permettant de préserver partiellement la perspective et d'apprécier l'élégance de la rencontre de ces rues incurvées.

Cependant, dans une version plus récente du projet présentée en avril 2025, l'idée semble s'être évaporée. Cet élément de conception aurait été oublié ou écarté du projet. On nous a plutôt présenté un immeuble envahissant pratiquement tout l'espace jusqu'à la pointe de l'îlot (illustration ci-jointe).

À cet effet, ma recommandation est que toute construction éventuelle dans l'îlot Dorchester doive obligatoirement dégager une marge de recul suffisante à la jonction des rues Dorchester et Saint-Vallier afin de mettre en valeur l'esthétique de la convergence des deux rues. Il s'agit de prendre conscience de l'intérêt de cette perspective et d'éviter de l'obstruer entièrement. Je me permets même d'y ajouter une proposition : au lieu de terminer l'immeuble par un mur diagonal droit, on pourrait plutôt y concevoir un mur d'angle incurvé répondant aux courbes des deux rues et s'harmonisant avec l'esthétique du lieu.

Les perspectives vulnérables – un bilan

Bien que l'évaluation de l'impact visuel du projet immobilier TRUDEL fournie par le promoteur demeure imparfaite et incomplète, elle permet néanmoins de constater que les immeubles proposés et surtout la tour de 17 étages provoqueraient une obstruction partielle des panoramas et percées visuelles autour de l'îlot Dorchester. Au cul-de-sac de la corniche Saint-Réal, la simulation visuelle laisse voir que l'obstruction de l'horizon serait quasi-totale.

Par ailleurs, compte tenu de la proximité relative entre la tour et le coteau Sainte-Geneviève, il appert que la perception de la relation d'échelle entre la haute et la basse ville serait altérée. Ce serait une illustration typique d'une situation où « *un édifice trop haut en basse-ville vient fausser ou nier la dénivellation à partir de points de vue de la haute-ville* »⁹. En ce qui concerne le corridor visuel Claire-Fontaine/Deligny, les effets du projet n'ont pas été adéquatement évalués et la répartition et l'ampleur des impacts restent à préciser.

⁹ Ville de Québec, 2008, p. 18

À la confluence des rues Dorchester et Saint-Vallier



Au coin sud-est de l'îlot Dorchester, une convergence de rues toute en courbes
(source Google Earth)



Un dégagement prévu par le promoteur à la rencontre des rues Dorchester et Saint-Vallier
dans la version d'août 2024 de son projet

À la confluence des rues Dorchester et Saint-Vallier



Dans la version d'avril 2025 du projet, la marge de recul est disparue et l'immeuble envahit tout l'espace.

Le quartier Saint-Roch et les immeubles en hauteur

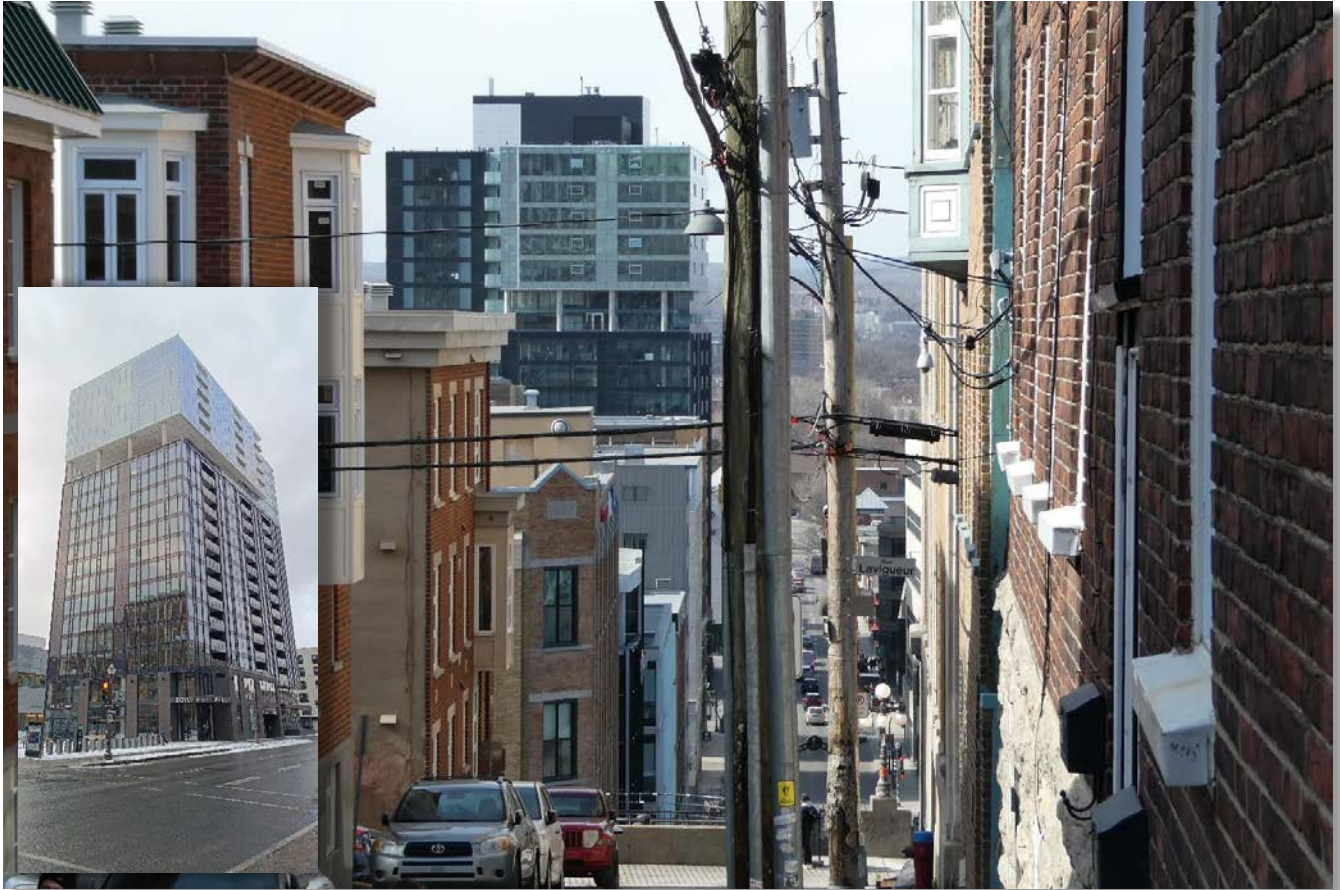
Dans un document de présentation de son projet daté de mai 2024, le groupe TRUDEL se réfère à la tour Fresk comme un « *repère urbain de Saint-Roch* ». Il la décrit comme une tour de 20 étages construite en 2017 et un « *bâtiment à fort intérêt architectural moderne dans un secteur qui en avait bien besoin* ».

Je suis d'accord sur le fait que cette tour récente est devenue un repère urbain inévitable du quartier Saint-Roch. On la voit de loin et d'un peu partout. Située dans l'axe de la rue Sainte-Claire, elle est perceptible sur l'ensemble des 290 m de ce corridor visuel, depuis la rue Saint-Jean jusqu'à l'escalier du Faubourg. Bien que deux fois plus distante du coteau que le serait la tour TRUDEL, elle fournit un autre parfait exemple d'une situation où « *un édifice trop haut en basse-ville vient fausser ou nier la dénivellation à partir de points de vue de la haute-ville* ».

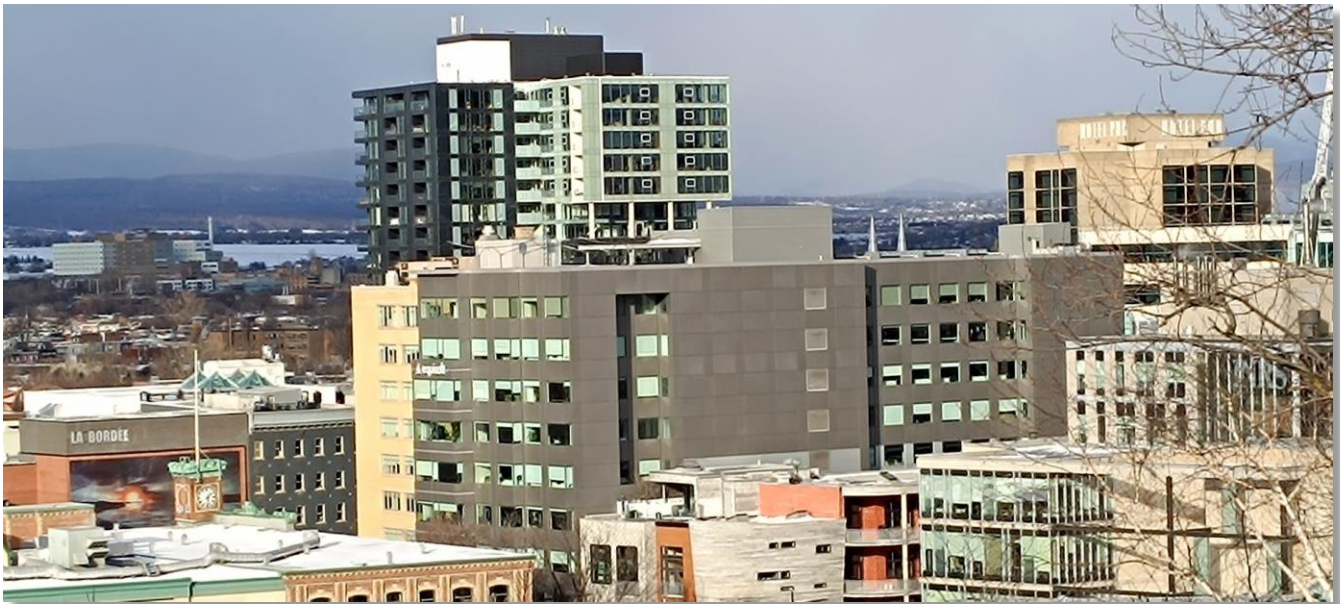
Plus de 20 étages

Depuis les rues de Saint-Roch, ce sont bien 20 étages que l'on dénombre en regardant la tour Fresk. Mais dès qu'on remonte le coteau, on constate que son toit est surmonté d'imposantes infrastructures qui la rehaussent d'une hauteur équivalente à deux étages. Donc, vue depuis la haute-ville, son empreinte sur le paysage et sur l'horizon est plutôt celle d'une tour de 22 étages. Il ne faut pas oublier de considérer la hauteur de ces structures sommitales plus ou moins imposantes qui coiffent maintenant la plupart des immeubles.

La tour Fresk vue d'en haut et vue d'en bas



Vue dans l'axe du corridor Sainte-Claire depuis la rue de la Tourelle
en médaillon : vue depuis la rue de la Couronne



Les deux tours qui dominent le quartier Saint-Roch

La première tour du quartier Saint-Roch

La tour Fresk n'est pas le premier immeuble « moderne » en hauteur du quartier. Comme dans tout village ou quartier traditionnel, pendant longtemps c'était les clochers de l'église qui constituaient le sommet du milieu bâti. Dans Saint-Roch, ce fut la tour de l'hôtel Holiday Inn (aujourd'hui l'hôtel PUR) implantée en 1974 directement en face de l'église qui a été la première à rompre la tradition. L'hôtel prenait la place d'un couvent datant de 1844 et attribué à l'architecte Thomas Baillargé.

La tour Fresk, voisine immédiate de l'hôtel, s'est ajoutée une quarantaine d'années plus tard de l'autre côté de la rue de la Couronne. Elle prenait la place occupée depuis les années 1980 par l'auditorium et la salle d'exposition de la bibliothèque Gabrielle-Roy, un ensemble pourtant bien intégré dans la trame architecturale du quartier.

Un fort intérêt architectural ?

Je ne partage pas l'opinion du promoteur selon laquelle ce quartier aurait un « grand besoin » de bâtiments modernes à fort intérêt architectural. Pas plus d'ailleurs que le Vieux-Québec ou le faubourg Saint-Jean-Baptiste n'ont besoin de « bâtiments modernes » pour être mis en valeur. Leur richesse est ailleurs. Elle réside plutôt dans le patrimoine bâti que nous avons su ou pu y conserver.

Dans le quartier Saint-Roch, ces deux tours « modernes » apparaissent toujours comme des excroissances, parachutées et mal intégrées à la trame préexistante. Certainement pas des modèles à suivre ! Avec le recul, elles ne semblent pas avoir contribué à mettre en valeur leur milieu d'accueil. Au contraire, la tour du Holiday Inn, par exemple, a plutôt tendance à étouffer et écraser le patrimoine bâti adjacent de la rue Saint-François. À l'ombre de la tour hôtelière, deux immeubles anciens méconnus font face à un mur aveugle. Au 440, l'externat du couvent de Saint-Roch construit en 1890 et classé au répertoire du patrimoine bâti de la Ville avec la mention « intérêt patrimonial supérieur ». Au 460, 480 et 490, un ensemble peu commun de trois maisons en terrasse de style anglais érigées en 1863 pour le constructeur de navire Pierre Valin.

Site de l'auditorium de la
bibliothèque Gabrielle-Roy
aujourd'hui occupé
par la tour Fresk
(en 2007)

source : *Google Street View*



Le patrimoine caché derrière les tours dans Saint-Roch



Répertoire du patrimoine bâti

Fiche d'un bâtiment patrimonial

Externat du couvent de Saint-Roch



Nature des images

[Principale](#) | [Extérieure \(3\)](#)

L'utilisation de chacune des photos requiert la mention du crédit Ville de Québec ou encore de l'accord de son propriétaire lorsque celle-ci n'appartient pas à la Ville

- **Adresse** : 440, rue Saint-François Est
- **Année de construction** : 1890
- **Concepteur(s)** : [Tanguay, Georges-Émile](#)
- **Autre(s) nom(s)** : École modèle Notre-Dame
- **Intérêt patrimonial** : Supérieur



Source : Ville de Québec, 1987. LES QUARTIERS DE QUÉBEC – SAINT-ROCH, p. 34

Le contexte historique

On peut retracer la velléité d'implantation des édifices en hauteur dans Saint-Roch jusqu'aux années 1950 et 1960 avec la vision d'urbanisme de Gréber et Fiset puis le rapport Vandry & Jobin – De Leuw, Carther & Associés de 1968. Ce dernier présenté comme un plan de circulation et de transport de la région métropolitaine de Québec sous-tendait une vision d'urbanisme associée à une approche radicale de la densification. Comme le révèle le plan-image de l'époque, il était question de raser tout le bâti préexistant du quartier Saint-Roch pour le remplacer par des complexes d'immeubles en hauteur.

Heureusement, une grande part de cette vision de l'époque ne s'est pas concrétisée. Dans la mentalité d'alors, le patrimoine bâti, souvent jugé vétuste et insalubre, présentait peu d'intérêt et ne méritait pas d'être sauvegardé. En contrepartie les édifices en hauteur étaient adulés, perçus comme des vecteurs de progrès, des gages de modernité et même pour certains, un symbole de pouvoir.

Les velléités de « moderniser » le quartier par la construction en hauteur sont revenues en force dans les années 1980 avec le projet de la Grande-Place¹⁰. Le changement d'administration lors des élections municipales de 1989 l'a fait avorter et a ouvert la voie à une approche différente de la densification. La densification brutale et destructive telle que proposée par Vandry & Jobin a fait place à une densification plus douce. Le mouvement de revitalisation du quartier Saint-Roch des années 1990 a misé plutôt sur la valorisation du patrimoine bâti par le recyclage de bâtiments industriels, la restauration d'immeubles existant et de nouvelles constructions plus respectueuses du gabarit du quartier.



La densification du quartier Saint-Roch selon la vision du rapport Vandry & Jobin en 1968

¹⁰ Réjean Lemoine, 1995. Québec : LA GRANDE-PLACE – PROJET AVORTÉ DES ARTISANS DE LA RÉVOLUTION TRANQUILLE. Inter, n° 62, 3p.

Néanmoins, les pulsions de construction en hauteur dans le quartier Saint-Roch demeurent latentes et refont surface périodiquement. Ce fut le cas lors du parachutage de la tour Fresk en 2017. L'argument selon lequel le quartier avait bien besoin d'un « bâtiment à fort intérêt architectural moderne », est un relent de la vision de Vandry & Jobin et de la justification de la Grande-Place. Aujourd'hui à l'îlot Dorchester, c'est le contexte d'une crise du logement qui sert de cheval de Troie pour justifier l'insertion d'une nouvelle tour dans le quartier.

On assiste aussi par moments à une certaine dérive argumentaire manichéenne selon laquelle :

- Le seul choix possible est entre le projet TRUDEL et le *statu quo* (i.e. un terrain vacant et son stationnement).

Ou son corolaire :

- S'opposer à la construction d'une tour à l'îlot Dorchester c'est opter pour le *statu quo*.

Notons que la même rhétorique aurait pu être invoquée par les défenseurs du projet de la Grande-Place en 1988-1989.

CONCLUSIONS

- En tant que résidents de la ville de Québec, nous sommes privilégiés de jouir du riche héritage patrimonial des quartiers anciens de Québec, héritage dont la valeur est reconnue aux niveaux national et international.
- À ce privilège, est rattachée la responsabilité de préserver cet héritage afin de pouvoir le transmettre aux futures générations.
- Le patrimoine concerné est autant de nature historique, architecturale que paysagère. Il est ancré dans l'arrondissement historique du Vieux-Québec mais également dans d'autres quartiers historiques de la ville et notamment dans les faubourgs Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste directement touchés par le projet TRUDEL.
- Les riches perspectives visuelles caractéristiques de notre ville sont un bien public. Elles font partie du patrimoine paysager de la ville et contribuent à la qualité de vie de ses résidents et de ses visiteurs.
- Depuis au moins une ou deux décennies, une érosion des perspectives visuelles par obstruction est observable dans les quartiers à valeur patrimoniale de Québec.
- Les critères d'insertion de nouvelles constructions dans le cadre bâti élaborés pour le Vieux-Québec, devraient être appliqués aussi dans les faubourgs Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste qui en sont le prolongement naturel.
- Par sa position, le projet TRUDEL avec sa tour de 17 étages altérerait, au moins partiellement, trois vues panoramiques et un corridor visuel.
- Une attention particulière devrait être accordée à ne pas fermer entièrement la visibilité de la zone de confluence des rues Dorchester et Saint-Vallier. Une marge de recul serait bienvenue à cet endroit.
- La proximité de la tour de 17 étages au coteau Sainte-Geneviève et sa hauteur excédant amplement celle du talus perturberait le rapport d'échelle haute-ville/basse-ville. Tout comme ce fut le cas avec la tour Fresk, elle créerait une situation dans laquelle « *un édifice trop haut en basse-ville vient fausser ou nier la dénivellation à partir de points de vue de la haute-ville* ».
- La tour TRUDEL serait la troisième tour parachutée dans Saint-Roch après la tour du Holiday Inn en 1974 et la tour Fresk en 2017. Elle amplifierait l'impact cumulatif des deux premières déjà mal intégrées à la trame du bâti existant. À mon avis, cela fait de la tour du projet TRUDEL une composante indésirable du projet, une excroissance qui ne devrait pas être autorisée.

ADDENDAS

On attribue à Winston Churchill une phrase affirmant que « *Ceux qui ne tirent pas les leçons de l'histoire sont condamnés à la répéter* ». Personnellement, je crois à l'importance de la mémoire et de l'enseignement des expériences passées afin notamment d'éviter de prolonger ou de répéter les mêmes erreurs. J'ai rassemblé ici quelques exemples contemporains inspirants, édifiants ou navrants du traitement accordé aux perspectives visuelles dans les quartiers historiques de Québec.

Une perspective iconique valorisée et protégée dans l'arrondissement historique

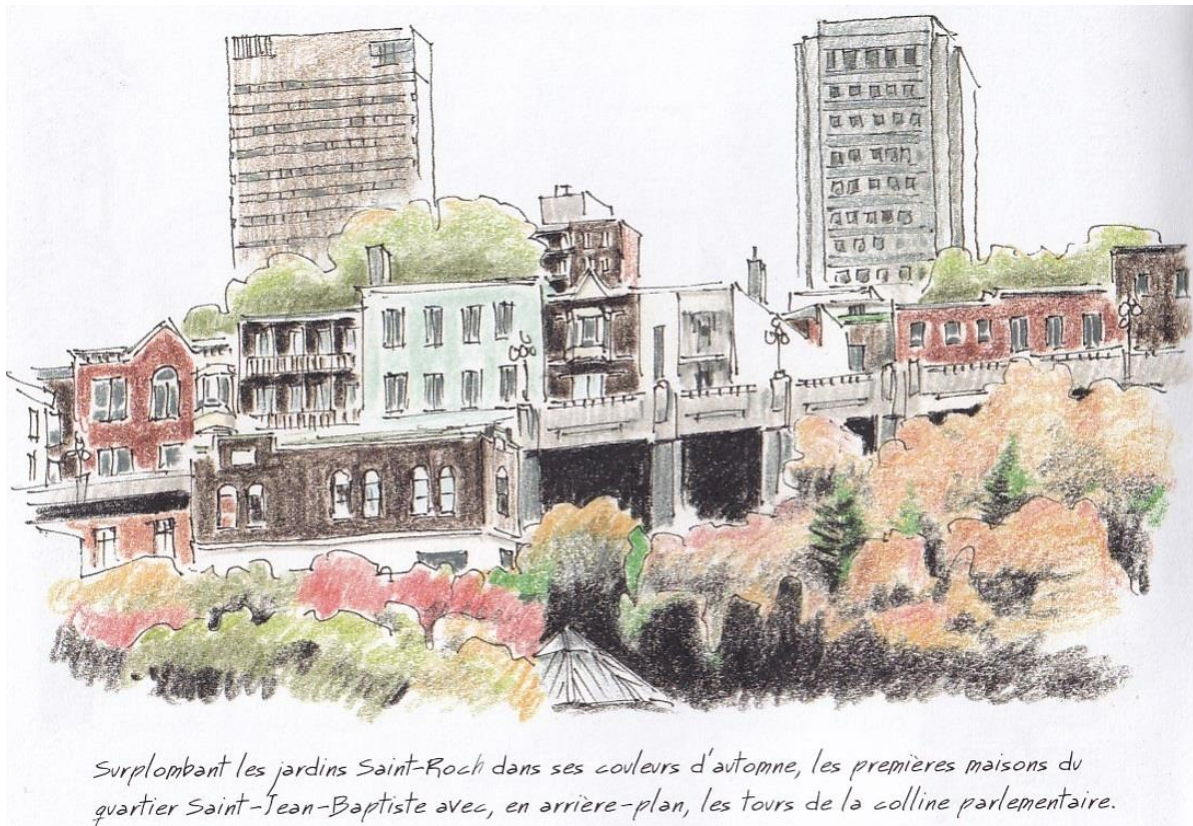


Photo : Luc Couturier, Lux enr.

Publiée par l'Office du tourisme et des congrès de la Communauté urbaine de Québec

Cette carte postale conçue pour promouvoir les charmes touristiques du Vieux-Québec exploite une vue emblématique mettant en valeur l'étagement haute-ville/basse-ville et la corniche pittoresque de la rue des Remparts. Dans l'arrondissement historique, la relation d'échelle et l'harmonisation avec le bâti existant sont, en principe, protégées. L'insertion ici d'un édifice en hauteur briserait l'harmonie architecturale du lieu. Elle y serait certainement malvenue et décriée.

Une perspective de l'étagement haute-ville/basse-ville depuis Saint-Roch



Surplombant les jardins Saint-Roch dans ses couleurs d'automne, les premières maisons du quartier Saint-Jean-Baptiste avec, en arrière-plan, les tours de la colline parlementaire.

Le Jardin Jean-Paul L'allier permet une vue pittoresque de la corniche de la rue Saint-Réal. Cette vue a inspiré l'artiste Jacques Martineau qui l'a illustrée dans son Carnet de Québec¹¹ (p. 46). Si le projet *La Grande-Place* de 1988 avait été concrétisé avec ses édifices en hauteur, cette vue n'existerait pas.

¹¹ Jacques Martineau, 2009. CARNET DE QUÉBEC – UN ITINÉRAIRE EN IMAGES ET EN MOTS. Éditions du Septentrion, 78 p.

Une perspective pittoresque obstruée



L'extrémité ouest de la rue Saint-Réal¹² présente également un ensemble original de petites maisons coquettes. Jusqu'en 2005, une percée visuelle depuis la rue Dorchester permettait d'admirer cette corniche pittoresque depuis le quartier Saint-Roch. La construction vers 2005-2006 du stationnement *La falaise apprivoisée* est venu tronquer et obstruer cette vue. Si le gabarit de l'édifice avait été ajusté en conséquence ou simplement conçu avec un étage de moins, cette perte aurait pu être évitée.

¹² Entre les numéros 449 et 499 de la rue Saint-Réal.

La côte Turnbull Un cas éloquent de perte par privatisation d'une vue publique



Vues depuis la rue Lockwell en novembre 2014 et en novembre 2015

La côte Turnbull - la perspective pour les prochaines générations



Vue actuelle depuis la rue Lockwell (photo de décembre 2024)

Jusqu'en 2015, la pente accentuée (de l'ordre de 15 %) sur la rue Turnbull entre Lockwell et Saint-Jean, offrait une percée visuelle spectaculaire. Derrière la rangée de résidences de la rue Richelieu, le regard pouvait embrasser à la fois la pelouse du parc de la Pointe-aux-Lièvres, la croix de bois du parc Cartier-Brébeuf (encadrée en rouge), l'église Saint-Charles du Trait-Carré de Charlesbourg (encadrée en jaune) et la ligne de crêtes des Laurentides avec le mont Irma-Levasseur (surmonté d'une antenne).

En novembre 2015, on s'apprêtait à fermer définitivement l'horizon en ajoutant un 5^e étage à l'immeuble en construction. Cette vue publique allait devenir une vue privée, dorénavant réservée aux occupants des derniers étages du nouvel immeuble. Premier constat : si l'immeuble s'était limité à 4 étages le long de la rue Saint-Jean tel qu'annoncé, la vue des Laurentides et de l'horizon aurait été épargnée. Mieux encore : moyennant un effort d'ajustement et de redistribution en paliers des volumétries, il aurait été possible de préserver l'essentiel de la perspective si on avait ajusté la hauteur à 3 étages devant la rue Turnbull.

Une information trompeuse – Sur les lieux le chantier, le panneau promotionnel du promoteur montrait clairement un immeuble de 4 étages le long de la rue Saint-Jean. À trois endroits, l'illustration laissait même voir la lumière du ciel par des ouvertures au-dessus du 4^e étage (encadrés en rouge sur la photo de la page suivante). Or dans les faits, au terme des travaux c'est plutôt un immeuble de 5 étages qui s'est retrouvé au pied de la côte Turnbull. Un tel écart entre le projet annoncé et celui réalisé justifie une saine méfiance envers la fiabilité des annonces et engagements des promoteurs immobiliers.

**Au pied de la côte Turnbull – une illustration trompeuse
une annonce de 4 étages mais une construction de 5 étages**



L'horizon fragmenté au sommet de l'escalier Lépine



Vue depuis le sommet de l'escalier Lépine en octobre 2024

Pendant longtemps, du sommet de l'escalier Lépine on découvrait un large panorama sur l'horizon. Durant la dernière décennie, ce panorama s'est beaucoup fragmenté. À noter que, dans certains cas, ce ne sont pas les immeubles eux-mêmes qui ferment l'horizon mais plutôt les infrastructures qui surmontent leur toit.

La côte de l'Escarpe à la porte Saint-Jean



Images captées par Google Street View en 2018 et 2022

En plein arrondissement historique, un volumineux immeuble moderne s'est ajouté récemment dans le paysage en encombrant l'horizon le long des fortifications et en écrasant le bâti préexistant.

Mémoire
Sur la requalification de l'îlot Dorchester
en
Réaction à l'assemblée de consultation publique
Du 10 avril 2025

Daniel Laforest

Le 17 avril 2025

**Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025**

Daniel Laforest

Table des matières

Liste des annexes	III
I. Droit au but	1
II. Rappel sur l'assemblée du 10 avril 2025	3
III. Maintenant on connaît l'autoroute décisionnel de la Ville dans le dossier de l'îlot Dorchester	4
IV. Qui tranchera ? Le Conseil de ville ou les citoyens par référendum ?	5
V. Le référendum : une obligation	5
A. Le PPU une annexe à l'urbanisme ?	5
B. Les modifications au plan d'urbanisme : mineures ?	5
VI. Quelles sont les forces en présence ?	6
A. Pour le projet	6
B. Contre le projet	6
VII. Quels sont les enjeux fondamentaux qui justifient les opposants à mener cette guerre contre la Ville de Québec et Trudel Corporation (David contre Goliath) ?	6
A. Atteinte à la démocratie – 20 interventions	7
B. Les enjeux du projet – 20 interventions	7
C. Les enjeux relatifs au promoteur – 3 interventions	7
D. Les enjeux politiques et judiciaires – 6 interventions	7
E. Autres enjeux non discutés lors de l'assemblée	7
1. La volumétrie globale des immeubles est-elle demeurée la même avant et après la réduction de 3 étages de la tour principale ?	7
2. Pourquoi la largeur de la rue Saint-Vallier est-elle moindre que celle de la rue Sainte-Hélène ?	8
VIII. Quelles sont les motivations de chacun pour aller au combat ?	9
A. Commençons par les sujets sur lesquels tout le monde s'entend	9
B. Quels sont les territoires ?	9
C. Urgence : 80 000 logements d'ici 2040	10
D. Urgence : Un projet... vite un projet	10
E. Les pourquoi ?	10

**Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025**

Daniel Laforest











IX.	Quelles sont mes motivations pour aller au combat ?	10
A.	Mon intérêt pour un projet du 21^e pour l'îlot Dorchester	10
B.	Ma famille vit dans la Ville de Québec fusionnée depuis 3 générations	11
Annexes	13

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester

En réaction à l'assemblée de consultation publique du 10 avril 2025

Daniel Laforest

Liste des annexes

-  01 250413 Les 26 intervenants lors de la consultation du 250410 - compilation
-  02 250411 - CRE - Vivre en ville densification
-  10 250324 Consultation et approbation référendaire en aménagement et en urbanisme
-  20 250411 Communiqué de presse de la Coalition Dorchester
-  21 250413 Alerte citoyenne - mantra 80 000 logements
-  22 Le corridor humanitaire
-  23 250413 Le consentement des gouvernés L-H. Campagna Droit de parole
-  31 241015 Lettre ouverte Retour sur la rencontre annuelle Daniel Laforest
-  32 250411 Lettre ouverte au médias Îlot Dorchester - Daniel Laforest
-  33 241022 Les changements dans le quartier - Daniel Laforest

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025

Daniel Laforest

I. Droit au but

Rien n'y fait :

- Ni l'appel au secours des résidents et commerçants lors de l'assemblée annuelle du conseiller municipal du quartier Saint-Roch et vice-président du comité exécutif de la ville de Québec le 7 octobre dernier
- Ni les nombreuses interventions, écrits et contestations des citoyens de Saint-Roch, des quartiers centraux, des commerçants, des organismes sociaux ;
- Ni la pétition de près de 1 600 personnes contre la requalification de l'îlot Dorchester et la modification du PPU2017

Non rien n'y fait : 21 des 22 conseillers municipaux composant le Conseil de ville de Québec sont pour le projet Trudel et veulent la modification au PPU2017 sans possibilité de tester cette position avec la population par référendum.

À vouloir, en mode expéditif, approuver le projet Trudel sur l'îlot Dorchester, les élus municipaux de la Ville de Québec se préparent à bafouer les règles fondamentales de la démocratie municipale et priver près de 2 000 citoyens de leur plus élémentaire droit de participation citoyenne qu'est un référendum sur la question.

L'îlot Dorchester est depuis toujours un vaste terrain de stationnement. Ma famille attend depuis un demi-siècle un projet porteur d'avenir sur cet îlot.

Dans ce processus pour en arriver à ce projet porteur, la Ville de Québec ne fait pas ses devoirs de planification stratégique du cœur (l'îlot), du cœur (St-Roch) du cœur de la Ville de Québec (l'arrondissement Cité Limoilou)

Je crois au tout profond de mon propre cœur que l'îlot Dorchester mérite mieux que le projet Trudel pour toutes les raisons contenues dans ce mémoire.

Si les élus de la Ville de Québec font leurs devoirs de visionnaire pour cet îlot, je suis convaincu que la décision de ce que deviendra l'îlot Dorchester fera partie des décisions historiques les plus marquantes de l'histoire de ce quartier et donc de la Ville de Québec.

Quand on doit prendre des décisions politiques majeures dans le quartier Saint-Roch de l'arrondissement de la Cité Limoilou, on fait une opération **à cœur ouvert**

1. Chez les habitants touchés
2. dans le cœur historique de la Ville de Québec
3. dans un des quartiers fondateurs de la Ville de Québec
4. dans un des plus peuplés quartiers de la Ville
5. dans un des quartiers ayant la plus grande mixité sociale
6. dans un des quartiers les plus ouverts et accueillants de la classe ouvrière, des familles et des personnes les plus vulnérables de notre ville
7. dans le quartier de la ville où se vit la plus grande misère et détresse humaine

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025

Daniel Laforest

8. dans le quartier qui a créé un corridor humanitaire dans l'axe de la rue De Saint-Vallier Est comprenant Lauberivière, le projet Perch et le centre d'injection supervisé (voir carte du corridor humanitaire à [l'annexe 22](#))
9. dans un des quartiers les mieux positionnés pour forger une vision du 21^e siècle d'un centre-ville à très forte mixité sociale

On pourrait penser que j'utilise une métaphore mais non, c'est bien une opération à cœur ouvert.

Pour prendre ces décisions stratégiques notre ville dispose d'une force impressionnante de fonctionnaires qualifiés et dévoués ayant à cœur l'avenir de la ville et de ses citoyens, tout comme les élus.

On est en mesure de reconnaître un projet qui marquera l'histoire par le choc/débat des idées qu'il soulève. À ne pas en douter, la requalification de l'îlot Dorchester fait partie de ces moments exceptionnels et historiques. C'est un privilège de participer à ce débat. Mais c'est aussi un devoir de ne pas se tromper.

Ma famille, voisine de l'îlot Dorchester, attend depuis près d'un demi-siècle ce moment de décision qui verra émerger un projet porteur d'avenir sur cet îlot. Ce n'est pas un an ou deux de plus qui nous embêtent si ce précieux temps fait en sorte qu'on arrive à un consensus, et surtout une paix sociale, pour l'avenir de St-Roch et sa population en tout premier lieu, et pour l'avenir du centre-ville de la Ville de Québec, finalement pour l'avenir de nos enfants, petits-enfants et générations futures. Ce moment on le vit avec une très grande émotion. Et vous ne serez pas surpris si je vous dis qu'on retrouve des tenants et opposants au projet Trudel dans ma propre famille. Preuve qu'on est bien dans une opération à cœur ouvert.

Je fais partie des opposants au projet Trudel mais, comme tous les opposants à ce projet je suis tenant pour un projet, -que j'imagine personnellement un projet public/privé-, porteur d'une vision consensuelle entre la Ville et la population. Je ne comprends pas la pression d'urgence extrême avec laquelle la Ville gère ce dossier, on attend depuis 50 ans, donc un an ou deux de plus pour arriver à un consensus, je ne vois pas le problème compte tenu des enjeux. C'est même salubre.

À mon humble avis, pour l'avenir de la Ville de Québec, le projet Trudel est une erreur.

C'est dans le cadre d'un plan quinquennal d'investissement pour les générations futures, -dans une vision du 21^e siècle et non d'une suite de 20^e siècle-, que la Ville de Québec doit mettre en place, -en concertation avec le gouvernement provincial et fédéral, sa vision de l'îlot Dorchester, en respect des 5 ans de travail qui ont mené au consensus collectif du PPU2017.

Il s'agit ici de la partie basse-ville du Centre-Ville de de la Capitale Nationale du Québec. Si on peut mettre des milliards\$ pour des infrastructures routières stratégiques, combien les 3 paliers de gouvernement peuvent et doivent-ils mettre pour le centre-ville du futur (partie basse-ville) de **la Capitale Nationale?**

**Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025**

Daniel Laforest

Mes respects

Daniel Laforest
207 rue Saint-Vallier Est
Québec, QC G1K 3P2

II. Rappel sur l'assemblée du 10 avril 2025

L'assemblée de consultation publique sur la requalification de l'îlot Dorchester convoquée par la Ville de Québec s'est tenue le jeudi 10 avril 2025 à 19h00 à l'ENAP. Environ 400 personnes (en présentiel et en ligne) ont assisté à cette assemblée, qui a duré plus de 3 heures. Suite à la présentation de la version finale du projet par le promoteur, a suivi les informations par les fonctionnaires de la Ville de Québec sur les changements nécessaires au PPU de 2017 et des correspondances nécessaires au plan d'urbanisme, afin d'officialiser le permis de construction au Groupe Trudel.

Puis la période d'intervention des personnes dans la salle a eu lieu. Durant les 2h30 suivantes, 26 personnes ont pris la parole dont 23 étaient des intervenants contre la requalification de l'îlot Dorchester et le projet Trudel. Je réfère le lecteur au fichier Excel en pièce jointe (**annexe 01**) de la compilation des interventions du 10 avril dernier les identifiant clairement.

20 interventions touchent la démocratie municipale, 20 interventions touchent les enjeux reliés au projet, 4 interventions touchent les enjeux relatifs au promoteur et 3 interventions touchent la politique provinciale et le judiciaire. Le chapitre VII ci-dessous donne le détail.

La politesse de l'écoute des représentants et élus municipaux à cette assemblée n'avait d'égal que :

- Leur confort (pour ne pas dire plus) à penser que cette assemblée n'est qu'un passage obligé, sans conséquence ni changement de leur position, et que cette démarche ne changera en rien le vote au conseil de Ville en juin 2025 en faveur de la requalification de l'îlot Dorchester pour donner le feu vert officiel au Groupe Trudel qui l'a déjà reçu non seulement de la bouche du maire de la Ville en février 2025 mais de toutes les coulisses du pouvoir ;
- La certitude qu'ils prennent la bonne décision dans l'intérêt plus large de la Ville de Québec, intérêt qui va bien au-delà des arguments du quartier contre le projet
- La certitude que c'est leur légitime pouvoir décisionnel politique.

Pour aller au plus court, pour la Ville de Québec, les jeux sont faits, rien ne bat plus : on fait les modifications qui s'imposent pour aller de l'avant avec le Groupe Trudel.

Pour les opposants, la Ville de Québec a déclaré la guerre.

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester En réaction à l'assemblée de consultation publique du 10 avril 2025

Daniel Laforest

III. Maintenant on connaît l'autoroute décisionnel de la Ville dans le dossier de l'îlot Dorchester

Requalification de l'îlot Dorchester - 2025 - Participation citoyenne

Prochaines étapes

Étapes	Dates
Consultation publique	10 avril 2025
Consultation écrite (7 jours) Demande d'opinion au conseil de quartier	11 au 17 avril 2025 17 avril 2025
Adoption du règlement modifiant le PPU (avec modifications si requis)	Juin 2025
Adoption du règlement de zonage par concordance (avec modifications si requis)	Juillet 2025
Entrée en vigueur des règlements	Juillet 2025

53:59 / 4:19:16

Faites défiler la page pour afficher plus de détails

VILLE DE QUÉBEC

En juin prochain les élus au conseil municipal de la Ville de Québec voteront **POUR** le projet Trudel. L'autoroute décisionnelle mène directement à un vote décisif et clair de 21 **POUR** la requalification de l'îlot Dorchester et un **CONTRE**. (Affirmation de M. Pierre-Luc Lachance, Vice-président du Comité exécutif de la ville jeudi dernier le 10 avril 2025 lors de la consultation publique) .

Un citoyen demandant si la Ville acceptera qu'un référendum ait lieu: Pas question de faire trancher la question par référendum affirme de M. Pierre-Luc Lachance, (voir les 40 secondes de l'enregistrement de l'assemblée : de 2h51m35s à 2h52m15s).

[Assemblée du 250410 enregistrement](#)

À cette affirmation, le citoyen a rétorqué : C'est la guerre.

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester En réaction à l'assemblée de consultation publique du 10 avril 2025

Daniel Laforest

IV. Qui tranchera ? Le Conseil de ville ou les citoyens par référendum ?

À la lumière des informations et révélations lors de l'assemblée de consultation publique du 10 avril 2025, la question est :

Le Conseil municipal a-t-il le droit de voter la requalification de l'îlot Dorchester en modifiant le PPU2017 et votant une concordance des modifications au plan d'urbanisme sans passer par un référendum alors que plus de 1600 personnes ont signé une pétition demandant à la ville de ne pas modifier le PPU2017 ?

M. pierre-Luc Lachance, vice-président du Comité exécutif a affirmé que oui, fort d'un avis juridique.

Les opposants affirment que non, se serait un déni de démocratie, une violation des règles et de l'esprit de la loi sur le recours à un référendum. Dans sa lettre **Le consentement des gouvernés** (voir annexe 23) envoyée au journal **Droit de Parole** le 13 avril dernier M. Louis-H. Campagna a bien expliqué cette violation qui serait faite par le conseil municipal de la ville.

De plus, comme il est mentionné dans cette lettre, la ministre des Affaires municipales, Mme Andrée Laforest, a lancé le 24 mars dernier une démarche auprès de la population intitulée « **Consultation et approbation référendaire en aménagement et en urbanisme - Ensemble, repensons les règles de la participation citoyenne** » (Gouvernement du Québec, 2025). Le fruit de cette consultation devra nécessairement impacter le processus décisionnel de la requalification de l'îlot Dorchester.

V. Le référendum : une obligation

A. Le PPU une annexe à l'urbanisme ?

La Ville allègue que la démarche d'un PPU et ses modifications ne sont que des annexes à l'urbanisme et donc l'accès à un référendum pour juger de la pertinence des modifications apportées n'est pas une option possible pour la population

Nous nous inscrivons contre cette interprétation des élus et fonctionnaires de la Ville de Québec.

C'est une évidence : les PPU ne sont pas des annexes. Ils sont partie intégrante d'une vision globale d'urbanisme et pour les lieux concernés par les PPU, ils sont même le jalon premier du plan d'urbanisme. En ce sens, ils sont soumis à un référendum lorsque demandé par un nombre suffisant de citoyens.

B. Les modifications au plan d'urbanisme :mineures ?

Il est allégué que les modifications aux règlements d'urbanisme conséquents aux modifications du PPU2017 sont mineures. Et comme elles sont mineures elles ne peuvent faire l'objet d'un référendum.

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester En réaction à l'assemblée de consultation publique du 10 avril 2025

Daniel Laforest

Nous nous inscrivons contre cette interprétation des élus et fonctionnaires de la Ville de Québec.

Nous considérons que cette vision des fonctionnaires et des élus porte atteinte à la démocratie municipale en le refusant l'accès au plus fondamental droit démocratique : le droit au référendum lorsque que le nombre suffisant d'opposants le justifie.

Avec près de 1 600 opposants ayant signé une pétition contre la requalification de l'îlot Dorchester, le droit d'exiger un référendum est élémentaire.

VI. Quelles sont les forces en présence ?

A. Pour le projet

1. Le promoteur (Groupe Trudel corp. et ses associés)
2. Les élus municipaux (21 conseillers municipaux)
3. Une partie des fonctionnaires de la ville
4. Une partie de la population
5. Une partie des commerçants
6. Une partie des médias

B. Contre le projet

1. La Coalition îlot Dorchester
2. Un conseiller municipal
3. Une partie des fonctionnaires de la ville
4. Une partie de la population dont plus de 1500 signataires d'une pétition
5. Une partie des commerçants
6. Une partie des médias

VII. Quels sont les enjeux fondamentaux qui justifient les opposants à mener cette guerre contre la Ville de Québec et Trudel Corporation (David contre Goliath) ?

Le fichier Excel (en pièce jointe en **annexe 01**) de la compilation des interventions du 10 avril dernier les identifient clairement.

Sur 26 interventions, 23 personnes ont manifesté leur opposition à la requalification de l'îlot Dorchester et la modification du PPU 2017. Je réfère le lecteur au fichier Excel de la compilation des interventions du 10 avril dernier les identifient clairement. Et pour une compréhension détaillée, voir l'enregistrement de l'assemblée disponible sur le site de la Ville de Québec.

Voici le lien : [Assemblée du 250410 enregistrement](#)

Leurs arguments couvraient de nombreux sujets. Les voici :

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025

Daniel Laforest

A. Atteinte à la démocratie – 20 interventions

1. Processus démocratique bafoué – 8 interventions
2. Contournement pour éviter référendum – 4 interventions
3. PPU 2017 non respecté – 4 interventions
4. Dépôt d'une pétition de 1500 noms contre la modification du PPU 2017 – 1 intervention
5. Demande d'un référendum – 3 interventions

B. Les enjeux du projet – 20 interventions

1. Pas assez de logements abordables, sociaux – 4 interventions
2. Projet surdimensionné, pas à l'échelle humaine – 3 interventions
3. Manque de vision globale – 4 interventions
4. Changements climatiques – 1 intervention
5. Qualité de vie diminuée – 1 intervention
6. Hauteur inacceptable – 3 interventions
7. Transport, trafic, congestions - 4 interventions

C. Les enjeux relatifs au promoteur – 3 interventions

1. Manque d'information sur la rentabilité du projet – 2 interventions
2. Dangers lors de la construction – 1 intervention

D. Les enjeux politiques et judiciaires – 6 interventions

1. Judiciaire – 2 interventions
2. Unesco – non-respect des engagements de la Ville - 2 interventions
3. Ministère des affaires municipales – 2 interventions

E. Autres enjeux non discutés lors de l'assemblée

Comme j'ai assisté en ligne à la rencontre j'ai posé, par écrit, des questions demeurées sans réponses

1. La volumétrie globale des immeubles est-elle demeurée la même avant et après la réduction de 3 étages de la tour principale ?

Est-ce que les 3 étages enlevées à la tour principale ont été déplacées dans les autres immeubles ? Le promoteur indiquant lors de la rencontre que le nombre de logements au projet n'a pas changé.

C'est dire que le % de la volumétrie globale des immeubles au regard de la volumétrie globale de l'espace du terrain demeure le même.

Force est de reconnaître que ce % de volumétrie globale des immeubles dans le projet Trudel dépasse largement le % global de volumétrie des immeubles proposés par les tenants du maintien du PPU2017.

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester En réaction à l'assemblée de consultation publique du 10 avril 2025

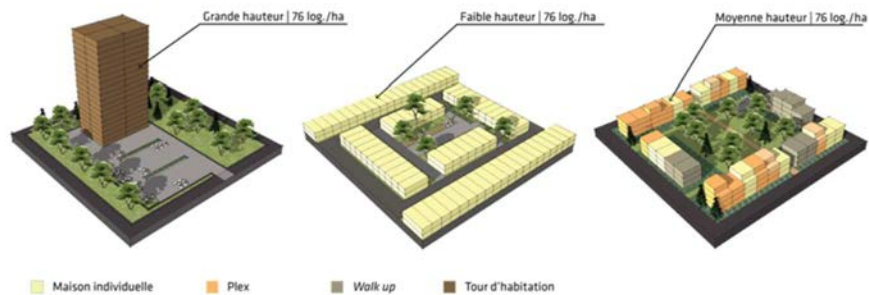
Daniel Laforest

Une documentation intéressante sur cette question et la densité est disponible sur le site du Conseil Régional de l'environnement et aurait intérêt à être pris en compte. (Voir annexe 02)

<https://carrefour.vivreenville.org/publication/tout-savoir-sur-la-densification>

La densité, c'est juste un chiffre

La densité est une mesure qui exprime le nombre d'habitants ou de logements sur une superficie déterminée. Lorsqu'on veut décrire la densité d'un milieu de vie, on la mesure généralement en nombre de logements par hectare.



2. Pourquoi la largeur de la rue Saint-Vallier est-elle moindre que celle de la rue Sainte-Hélène ?

Lors de la présentation du promoteur à l'assemblée du 10 avril dernier, une diapositive de l'agrandissement de la rue St-Hélène a été présentée. Elle passe de 5m de large à 12,3 mètres. La voici :



Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025

Daniel Laforest

J'aime bien. Cela permet aux résidents du côté nord de la rue de mieux respirer, les immeubles du projet Trudel étant plus loin, côté sud.

Mais qu'en est-il de la largeur de la rue De Saint-Vallier Est, qui en plus est une rue commerciale ? Silence. Pourquoi les fonctionnaires de la Ville n'ont-ils pas été alertés de ce manque d'attention à cette rue devenue 'le corridor humanitaire Saint-Vallier' ? Pourquoi n'ont-ils pas posé des questions ?

VIII. Quelles sont les motivations de chacun pour aller au combat ?

Les enjeux mentionnés au point V sont amplement suffisants et nous adhérons tous à ceux-ci en tant qu'opposants au projet Trudel. Il est important de réaffirmer que s'opposer au projet Trudel ce n'est pas s'opposer à un nécessaire projet sur l'îlot Dorchester, bien au contraire. Les opposants demandent le respect du PPU 2017 et une implication visionnaire de la Ville, pas seulement une vision d'assiette fiscale, qui d'ailleurs ne serait pas négligeable même dans un projet respectant le PPU2017.

Mais il y en a d'autres. Dans mon cas personnel, je les ai mentionnées dans un précédent courriel : une vision de l'urbanisme des grands centres du 21^e siècle en rupture avec celle du 20^e siècle pour s'aligner avec l'obligation de voir et faire différemment pour nos enfants et petits-enfants.

Les enjeux de l'îlot Dorchester soulèvent ce défi.

A. Commençons par les sujets sur lesquels tout le monde s'entend

- Il est indécent que l'îlot Dorchester soit encore en 2025 un terrain à ciel ouvert en plein centre-ville
- Tout le monde veut que le projet soit principalement résidentiel, certains veulent même que ce soit seulement du résidentiel
- Les tenants comme les opposants au projet Trudel sont individuellement convaincus que leur position est la meilleure pour la Ville

B. Quels sont les territoires ?

Au niveau du quartier St-Roch:

- Une part importante de la population contre le Groupe Trudel Corporation
- La population est divisée

Au niveau de l'arrondissement Cité Limoilou :

- D'importants appuis de citoyens et organismes des quartiers

Au niveau de la Ville de Québec

**Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025**

Daniel Laforest

Le quartier St-Roch principalement, et autres quartiers limitrophes, contre l'ensemble des autres arrondissements de la Ville de Québec

C. Urgence : 80 000 logements d'ici 2040

C'est un argument phare des tenants du projet Trudel. Qu'en est-il ? De la poussière aux yeux. Dans un communiqué de presse de la Coalition Dorchester contre la modification du PPU2017(voir annexe 20), publié le lendemain de l'assemblée du 10 avril dernier, elle soulève 'l'écran de fumée' qu'est cet argument. Lire son analyse '**Alerte citoyenne - mantra 80 000 logements**' à l'annexe 21.

D. Urgence : Un projet... vite un projet

- Je suis convaincu que la grande majorité des tenants au Projet Trudel l'appuie parce qu'enfin, on propose un investissement majeur et attrayant pour le quartier, pour la Ville de Québec. Ne nous enargeons pas dans les règles de la démocratie.
- À l'automne 2024, le débat tournait autour du projet lui-même, de son intérêt ou non
- Depuis il a évolué. Hélas pas pour calmer les ardeurs des opposants. À ce jour, le principal sujet n'est plus le projet lui-même mais l'atteinte au droit démocratique :
 - de la participation citoyenne
 - de la transparence des élus municipaux
 - du droit à un référendum
-

E. Les pourquoi ?

Pourquoi tout l'appareil politique de la Ville de Québec est pour le projet Trudel ?

Pourquoi tout l'appareil politique de la Ville de Québec bafoue les règles fondamentales de la démocratie en empêchant la population de trancher par référendum ?

Parce que le projet Trudel apporte entre 300\$ et 400\$ millions au rôle évaluation de la ville. 21 élus municipaux pour le projet Trudel, 1 contre.

Pourquoi respecter le PPU2017 n'est pas acceptable ?

Pourquoi beaucoup d'autre promoteurs on respecté ce PPU2017 dans leurs projets ?

IX. Quelles sont mes motivations pour aller au combat ?

Avant de mourir ma famille et moi aurons le privilège de voir s'élever sur le terrain de notre voisin, un projet immobilier espéré et attendu depuis près de 50 ans.

A. Mon intérêt pour un projet du 21^e pour l'îlot Dorchester

C'est pourquoi je suis de près l'avancement de ce merveilleux dossier, dont l'accouchement n'est pas facile. Mais le débat provoqué par ce lieu stratégique et historique est fascinant.

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025

Daniel Laforest

Le tout a donc commencé quand nous avons appris à l'été 2024 la version initiale du Groupe Trudel. J'ai assisté le 7 octobre 2024 à la rencontre annuelle de M. Pierre-Luc Lachance avec les citoyens(nes). Très belle initiative de sa part. Suite à cette rencontre j'ai écrit à M. Lachance pour lui faire part de ma réaction. (Voir cette lettre en [annexe 31](#).)

Dans celle-ci j'écrivais :

"Lundi dernier c'est un appel 911 qui a été lancé à vous, Vice-président du Comité Exécutif de la Ville de Québec et à l'ensemble des élus de la Ville de Québec.

Force est de constater que la vision de la Ville dans le district pour les 8 dossiers suivants sont intimement liés et doivent faire l'objet d'une stratégie globale :

- Les besoins de logements sociaux,
- Les besoins en santé, sécurité et logement pour les personnes itinérantes et celles aux prises avec de graves problèmes de santé mentale
- La sécurité du district
- L'avenir de l'îlot Dorchester dans une vision centre-ville du 21^e siècle
- La circulation et le stationnement
- Le tramway
- Le télé-travail qui permet de réduire la circulation automobile du centre-ville
- La fermeture du centre-ville aux automobiles comme on le voit en Europe. "

"C'est un plan quinquennal d'investissement pour les générations futures,- dans une vision du 21^e siècle et non d'une suite de 20^e siècle-, que doit mettre en place la Ville de Québec, en concertation avec le gouvernement provincial et fédéral. **IL s'agit ici de la partie basse-ville du Centre-Ville de de la Capitale Nationale du Québec.** Si on peut mettre des milliards\$ pour des infrastructures routières stratégiques, combien les 3 paliers de gouvernement doivent-ils mettre pour le centre-ville du futur (partie basse-ville) de **la Capitale Nationale?**"

M. Lachance, dans sa réponse dit :

"Effectivement, les situations qui apportent de l'insécurité dans le quartier me préoccupent au plus grand point et j'aime votre lecture de la stratégie globale qui rejoint pleinement mon propos d'avoir une approche holistique touchant autant le logement que le développement économique ainsi que des actions touchant plus directement la sécurité. Aussi, votre approche d'impliquer les 3 paliers de gouvernements est aussi un élément de la solution."

Puis j'ai assisté en présentiel à la rencontre du 23 octobre 2024.

Et finalement j'ai assisté en ligne à celle du jeudi dernier le 10 avril 2025.

B. Ma famille vit dans la Ville de Québec fusionnée depuis 3 générations

Les raisons de mon implication dans ce dossier

- Ma famille est ici depuis un 75 ans

Ma famille est arrivé dans la Ville de Québec au début des années 60, en ouvrant un commerce de revalorisation de matériaux de construction, dans ce qui est aujourd'hui l'arrondissement Ancienne-Lorette

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025

Daniel Laforest

Ma famille a contribué modestement certes mais avec tout son dynamisme, à la vie dans le quartier Saint-Roch depuis 1975, soit exactement depuis un demi-siècle (le terme frappe plus fort que 50 ans 😊) tant sur le plan résidentiel, social, écologique que commercial. Elle est encore et toujours dans le quartier.

- Ma famille est propriétaire d'un immeuble à vocation mixte de 12 000pds2 au 205-207 rue De Saint-Vallier Est devant l'îlot Dorchester ;
- Ma famille a été propriétaire pendant plus de 30 ans du 230 rue Christophe-Colomb, immeuble de plus de 50 000pds2 ou elle a opéré le commerce Québec Aubaines Recycle, entreprise de revalorisation des matériaux de construction ;
- Dans les années 70, bien avant l'arrivée du département des arts de l'Université Laval, nous avons affecté pendant de nombreuses années une section d'environ 10 000pd2 du 230 rue Christophe-Colomb à des ateliers d'artistes à des coût de location bien en dessous du marché parce que nous croyons que les artistes sont un pivot social essentiel à la santé d'une Ville et des ambassadeurs extraordinaires ;
- Des événements nous marquent
 - Ma tante Lucienne, sœur de mon père, est morte accidentellement au coin de la Rue Dorchester et Boul. Charest le 31 août 1990 en descendant d'un autobus régional à la Gare centrale de Québec de l'époque.

Mémoire Sur la requalification de l'îlot Dorchester
En réaction à l'assemblée de consultation publique
du 10 avril 2025

Daniel Laforest

Annexes

Consultation - Requalification de l'îlot Dorchester

16 avril 2025

Mélissa Coulombe-Leduc

Membre du comité exécutif, responsable du patrimoine et de l'urbanisme
Ville de Québec

Pierre-Luc Lachance

Membre du comité exécutif, conseiller municipal du district de Saint-Roch–Saint-Sauveur
Ville de Québec

Daniel Leclerc

Conseiller en consultations publiques
Ville de Québec
daniel.leclerc@ville.quebec.qc.ca

Objet : Commentaires sur le projet de requalification de l'îlot Dorchester et du projet présenté par le Groupe Trudel

Nous sommes des citoyens engagés du centre-ville de Québec qui souhaitons présenter une position pragmatique concernant le projet de requalification de l'îlot Dorchester proposé par le Groupe Trudel. Contrairement au débat polarisé entre partisans d'une plus grande offre de logements et opposants à la densification, notre position est favorable au principe du projet, mais critique envers certains aspects fondamentaux qui pourraient compromettre sa contribution positive au développement urbain de Québec pour les décennies à venir.

Le projet actuel présente quatre problématiques majeures :

- Une offre de logements inadéquate: près de 70% des unités sont des studios (3½ et moins)
- Une saturation du quartier Saint-Roch déjà fragilisé sur le plan social (itinérance, psychiatrie)
- Une conception architecturale banalisée comparée aux versions antérieures

Sans modifications substantielles, ce projet représenterait une occasion manquée pour créer un développement véritablement structurant dans le secteur Saint-Roch.

Pour une offre équilibrée de logements répondant aux besoins réels

Le document publié par Groupe Trudel dans le cadre de la plus récente consultation publique révèle que les disant 400 logements construits seront à majorité des unités de 3 ½ et moins (ci-après « studios »). **Il n'y aura que 10 logements de taille intéressante pour une famille, voire des retraités.**

Le projet tel que présenté propose environ 70% d'unités de type studio (3½ et moins). Cette composition:

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

m² pi²

Présentation du Groupe Trudel, 11 avril 2025

- S'adresse presque exclusivement aux personnes seules ou aux locataires à court terme

- Néglige les besoins des couples, familles et retraités souhaitant s'installer durablement
- Néglige les besoins d'espace à domicile pour le télétravail
- Ne favorise pas l'enracinement communautaire nécessaire à la revitalisation du quartier

Cette surreprésentation de petites unités:

- Accentuera le caractère transitoire de l'occupation résidentielle
- Compromettra l'établissement d'une communauté stable
- Ne soutiendra pas adéquatement les services de proximité et institutions locales
- Répétera les erreurs de développements récents (Tour Fresk, Le Kaméléon) qui n'ont pas contribué à revitaliser le quartier

Nous suggérons à la Ville d'exiger un minimum de 60% de logements de 2 chambres ou plus (ou de 85 m² et plus), et un maximum de 30% de logements de type 3½ et moins. Cette composition:

- Permettrait d'attirer des résidents à long terme, incluant des familles et des retraités
- Favoriserait la création d'un tissu social plus solide et diversifié
- Offrirait une meilleure protection contre les fluctuations du marché immobilier
- Répondrait à une demande réelle et actuellement non satisfaite dans le secteur

Pour une considération responsable de la capacité d'absorption sociale

Nous proposons:

- Une diversification des types de logements abordables dans le projet (incluant des 2-3 chambres)
- Des stratégies pour capitaliser sur les logements existants et les maisons qui seront libérés suite à la construction du projet
- Une approche globale de mixité sociale pour l'ensemble du quartier plutôt qu'une concentration de logements sociaux de même type. En effet, le quartier accueille déjà de nombreuses ressources destinées aux populations vulnérables seules.

Pour une excellence architecturale assumée

Contrairement à d'autres intervenants, nous sommes favorables à une hauteur de 20 étages, à condition que:

- Le design architectural soit exemplaire

- L'intégration visuelle dans le paysage urbain soit soignée
- La conception contribue positivement à la signature visuelle de Québec

La nouvelle mouture à 17 étages présente des reculs importants:

- Abandon du podium en brique qui s'harmonisait avec l'architecture environnante
- Conception plus banale et standardisée
- Réduction de la hauteur insuffisante pour améliorer l'impact visuel (mais suffisante pour diminuer les qualités du projet)

Nous proposons:

- Un retour à une conception architecturale plus ambitieuse et contextuellement intégrée
- Une modulation des volumes pour créer une silhouette élancée et distinctive
- Une approche par phases permettant de lancer rapidement les aires Ouest et Centre non controversées pendant l'optimisation de la conception de l'aire Est

Conclusion

L'îlot Dorchester représente l'une des dernières opportunités majeures pour un projet structurant dans le quartier Saint-Roch. Une densification bien pensée peut contribuer positivement à la revitalisation du secteur, dans l'esprit de la vision du Maire L'Allier.

Nous encourageons la Ville à adopter une position exigeante, mais constructive face au promoteur, afin d'obtenir un projet qui réponde véritablement aux besoins du quartier et de ses résidents actuels et futurs, tout en contribuant positivement au paysage urbain de Québec.

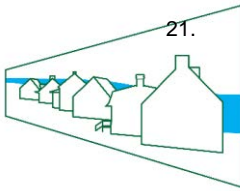
Signatures :



Denis Drouin, Sheila Hadvick et Richard Lavallée

Résidants de la Ville de Québec

après avoir entendu nos élus et et après discussions avec plusieurs personnes.



Québec, le 16 avril 2025

Consultation portant sur la requalification de l'Îlot Dorchester : Avis du Conseil d'administration des Résidents et Amis du Site Patrimonial de Beauport.

L'Association Résidents et Amis du Site Patrimonial de Beauport, le RASPB, est une réponse citoyenne et dynamique pour activer collectivement l'amélioration de la qualité de vie dans le territoire défini au Registre du patrimoine culturel du Québec à titre de site patrimonial de Beauport tel que déclaré en 1964 et agrandi en 1985. <https://raspbeauport.org/>

Le RASPB tient à se montrer solidaire de la Coalition Dorchester et demande le respect du PPU qui limite à 10 étages les constructions dans cette zone du quartier Saint-Roch. Nous considérons que les impacts du dépassement de 10 étages seraient multiples pour ce secteur et créerait un dangereux précédent sur tout le territoire de la Ville de Québec. Le RASPB insiste sur l'impact sur les percées visuelles sur un très grand nombre de personnes résidants en périphérie de l'implantation des bâtiments en hauteur.

Nous tenons à souligner les multiples ressemblances avec un ancien projet de développement immobilier situé au 1145, boulevard des Chutes situé dans l'arrondissement de Beauport sur le territoire de la Ville de Québec, qui a fait l'objet d'un article de presse disponible en annexe. De 2020 à 2023, le promoteur est revenu plusieurs fois à la charge afin de modifier le zonage pour tenter de débiter son projet, ne rencontrant pas, à chaque fois, au minimum d'acceptabilité sociale. Les citoyens habilités à voter lors des demandes d'approbation référendaires s'opposaient à la hauteur demandée par le promoteur, dont le projet était de doubler la hauteur permise, passant de 2 à 4 étages. Cette tentative de projet est bien entendu dans des proportions différentes de l'Îlot Dorchester et s'inscrivant dans un contexte de zonage résidentiel à Beauport. Les résidents de l'avenue Royale auraient vu s'ériger un mur d'immeubles bouchant les percées visuelles vers le fleuve Saint-Laurent, une des caractéristiques au cœur de la déclaration du site patrimonial de Beauport par le Gouvernement du Québec en 1964.

L'insistance du promoteur, ses consultations privées, ses contacts directs avec des citoyens, les élus et les fonctionnaires est un scénario déjà vu qui se répète. Mais surtout, l'obstination des promoteurs de contourner des hauteurs permises sous le couvert de la rentabilité, de la densification, du développement économique donne à croire que la protection du paysage et des percées visuelles ne vaut rien.

Comme l'explique le journaliste François Bourque dans son article : *Il y a quelque chose de troublant à ce que les citoyens doivent mener seuls la bataille de la protection des vues patrimoniales de l'arrondissement historique de Beauport.*

C'est ici que nous insistons : le paysage et les percées visuelles sont un bien collectif à protéger.

Le Conseil d'administration des Résidents et Amis du Site Patrimonial de Beauport.

Pour en savoir plus sur l'ancien projet du 1145, boulevard des Chutes, toutes les consultations publiques, interventions citoyennes et pétitions déposées concernant l'ancien projet de développement immobilier sont colligées publiquement en cliquant sur ce lien :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=124>



CHRONIQUE / Échaudés par le saccage passé des paysages du fleuve, des citoyens se mobilisent contre un projet résidentiel aux portes de l'arrondissement historique de Beauport.

Le promoteur Bild propose 67 logements locatifs dans deux immeubles de quatre étages (14 mètres) sur le terrain de l'ancien garage Beauport Auto, boulevard des Chutes.

Un changement de zonage est requis, la limite actuelle étant de deux étages. La clientèle visée est celle de résidents de maisons unifamiliales qui souhaitent continuer à habiter le quartier.

Le conseiller du district et président de l'arrondissement Beauport, Stevens Melançon, voit le projet d'un bon œil. Une «densification intelligente» qui répond à un besoin de logements «moyenne gamme», dit-il.

«Je ne suis pas un enfant d'école», insiste-t-il. «Je ne me fais pas avoir souvent. C'est un bon projet» avec un «constructeur très sérieux qui a une approche exceptionnelle».

Des citoyens du voisinage voient cependant les choses autrement. L'histoire les a rendus méfiants. Ils craignent que le quatrième étage du projet Le Laurent ampute davantage leur vue sur le fleuve mise à mal par des projets immobiliers précédents.

Et par les arbres qu'ils ont laissé pousser sur leurs terrains, me permettrai-je d'ajouter.

Ils craignent aussi l'effet d'entraînement d'un zonage à 14 mètres sur l'ensemble du boulevard des Chutes.

Le conseil d'arrondissement devait statuer sur le changement de zonage mardi dernier, ce qui aurait enclenché le processus menant à un référendum.

L'ancien «prof de math» a fait ses calculs. Sentant la soupe chaude, il a préféré retirer le projet. «Ça va se régler en jouant sur les hauteurs», croit-il.

«On planche sur la possibilité d'atteindre la cible de 11 mètres» proposée par des citoyens, confie Léonie Lemay, associée chez Bild.

D'autres sur le boulevard des Chutes préféreraient le statu quo (deux étages) par crainte de la circulation et d'une perte d'ensoleillement.

«Le bon voisinage est important», plaide Mme Lemay, dont la jeune entreprise veut demeurer propriétaire du futur immeuble.

Le projet initial a déjà été revu à la baisse et les phases ultérieures sur des terrains voisins ont été abandonnées.

Un projet «vert» dans «le respect du cadre bâti», décrit Mme Lemay, qui croyait être arrivée à un bon compromis.

Erreur. «On voit bien que ça ne passe pas», dit-elle. «On a vu que les citoyens sont irrités par le projet. On avait sous-estimé l'amertume par rapport à d'autres projets».

On a en effet tendance à sous-estimer les conséquences durables des projets enfoncés dans la gorge des citoyens.

Bild pense aussi avoir sous-estimé l'intérêt des citoyens pour l'histoire. Il a redessiné le hall pour qu'il évoque l'ancien moulin à eau du terrain voisin.

Le conseiller Mélançon a essayé de convaincre des citoyens du bien-fondé du projet Le Laurent.

Un rôle qui a étonné (et déçu) ceux qui croyaient leur conseiller «à l'écoute des citoyens». «On le sent du côté des promoteurs», déplore Marie-Ève Côté.

M. Mélançon a constaté lui aussi que les citoyens «ont été échaudés».

On peut les comprendre.



Le projet Le Laurent

MAQUETTE FOURNIE PAR BILD

Une dame de l'avenue Royale m'a fait parvenir des photos avant-après de sa cour arrière.

Sur la première, lors de l'achat, la vue sur le fleuve et la pointe de l'île était complètement dégagée, hormis une cheminée. Mémoire de Claude Bélanger et Louis St-Pierre, Patrimoine de Beauport, Saint-Laurent. 141

Sur la seconde, un paysage refermé par les arbres et les condos des Façades de l'Île.

À la fin des années 2000, des citoyens s'étaient mobilisés pour essayer de sauver leur vue sur le fleuve menacée par de nouveaux projets.

Ils avaient obtenu que les bâtiments soient réduits d'un étage et orientés nord-sud pour en limiter l'impact. On leur a aussi promis des décrochés architecturaux aux étages supérieurs.

Cette promesse n'a pas été tenue. Ni celle sur l'uniformité des cinq immeubles à construire. La Ville avait oublié (volontairement ou pas) de les inclure dans les fiches techniques du zonage.

«On s'est fait avoir», jette André Bureau, qui habite l'avenue Royale. Une partie de sa vue sur le fleuve est depuis obstruée par les condos locatifs Les Belvédères sur le Fleuve.

M.Buteau, qui avait participé aux discussions, en a tiré une leçon : «On ne veut plus négocier avec la Ville».

Le propriétaire de la Maison Félix-Laberge (construite entre 1760 et 1830), en retrait de l'avenue Royale, se réjouit de la démolition de l'ancien garage en contrebas de son terrain. Il se méfie cependant de la suite.

Le promoteur l'a rencontré pour l'assurer qu'il ne perdrait rien de sa vue sur le fleuve depuis sa galerie. Il a perçu qu'on lui a menti. «Ça va faire un mur», redoute-t-il.

Un mur? Je ne savais dire, mais certainement une vue amputée. Le promoteur a fait des simulations visuelles sur cinq sites de l'avenue Royale. Une seule vue était touchée, dit-il.

Peut-être, mais les plus belles vues du secteur ne sont pas celles depuis la rue, mais celles depuis les résidences et balcons pour lesquels il n'y a pas eu de simulation.

Le promoteur dit l'avoir proposé, mais rapporte que les propriétaires concernés ont décliné. Auraient-ils accepté qu'ils n'auraient sans doute pas cru à des résultats qui auraient montré un faible impact visuel.

+

LES «VOEUX PIEUX» DES POUVOIRS PUBLICS

Il y a quelque chose de troublant à ce que les citoyens doivent mener seuls la bataille de la protection des vues patrimoniales de l'arrondissement historique de Beauport.

Comme si ces vues n'étaient qu'un caprice ou un plaisir privé.

Tous les documents publics de la Ville et des gouvernements disent pourtant l'importance des vues sur le fleuve depuis l'avenue Royale :

Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville; Schéma de la communauté métropolitaine; Plan de conservation de l'arrondissement historique; Charte du paysage; Chaire de tourisme UQAM sur les routes touristiques; Répertoire des lieux patrimoniaux du Canada, etc.

Le paysage de cette descente en paliers vers le fleuve était même une des caractéristiques décrites dans l'acte fondateur de l'arrondissement historique en 1965.

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

ÎLOT DORCHESTER PARTICIPER À LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE DE SAINT-ROCH

AVRIL 2025

TRUDEL

INTRODUCTION

Le projet de Trudel à l'îlot Dorchester propose une foule d'éléments visant à **bonifier la vie de quartier** de Saint-Roch. Que ce soit l'ajout d'une épicerie de volume pour diminuer le prix du panier d'épicerie, d'un hôtel pour soutenir l'activité des commerces de proximité ou le verdissement au-delà des attentes, les avantages sont multiples.

La vision finale du projet présentée lors de la consultation publique du 10 avril dernier **est le fruit d'une évolution appuyée sur les besoins exprimés par les partenaires du secteur**. Voisins, commerçants, grandes institutions ou lieux de production culturelle, les avis exprimés lors de plus de 50 rencontres privées ou publiques ont stimulé l'équipe de Trudel à faire mieux pour le quartier. Notre organisation est très fière du résultat final.

Le présent mémoire vise à proposer un retour sur l'évolution du projet et à soulever **les pistes d'amélioration** qui ont été explorées au cours du processus. Viendra ensuite une courte proposition pour un ajustement à la volumétrie d'un bâtiment du projet en réaction au cadre réglementaire déposé par la Ville durant ces consultations.

**VOISINS, COMMERÇANTS, GRANDES INSTITUTIONS
OU LIEUX DE PRODUCTION CULTURELLE, LES AVIS EXPRIMÉS
LORS DE PLUS DE 50 RENCONTRES PRIVÉES OU PUBLIQUES
ONT STIMULÉ L'ÉQUIPE DE TRUDEL À FAIRE MIEUX
POUR LE QUARTIER**

BREF RETOUR HISTORIQUE

L'îlot Dorchester a une riche histoire. Habité pour une première fois quelques décennies après les débuts de la colonie, le site a accueilli une activité économique vigoureuse dès ses débuts. Alors, artisans et ouvriers occupaient l'espace avec leurs étals surplombés d'habitations. On y vivait et on y commerçait avec énergie.

La révolution industrielle a modifié profondément la structure économique des sociétés à travers la planète. Soudainement, la machine prenait la relève de l'humain pour produire objets et services plus rapidement. Le secteur connu aujourd'hui comme Saint-Roch a vu grandir de nombreuses industries et manufactures, la Dominion Corset étant sa représentante la plus connue. Cette activité économique, vigoureuse au cœur du 19^e siècle, s'est graduellement éteinte au gré du mouvement de la mondialisation du commerce.

C'est au cours des années 1980 que la propriété qui est aujourd'hui connue comme l'îlot Dorchester s'est transformée en pôle de transport et de logistique. On y trouvait notamment une gare pour les autocars reliant Québec à la majorité des grands centres urbains de la province. Cette activité s'est elle aussi déplacée plus tard, laissant un grand stationnement à ciel ouvert au cœur du centre-ville pendant des décennies.



Plusieurs développeurs ont tenté d’y créer un projet immobilier sans succès. Chacun avait ses raisons propres d’abandonner sa vision, mais la résultante s’impose aujourd’hui comme une « immense verrue urbaine » **qui mérite mieux.**

Lors de son acquisition, Trudel visait surtout l’exploitation du stationnement commercial qui est toujours en fonction aujourd’hui. Or, il est évident qu’un lot vacant en plein cœur de la ville est destiné à mieux qu’être un simple alignement de cases de stationnement et d’une borne de paiement. C’est à la suite de ce constat que Trudel a annoncé son intention **de redévelopper le site** pour en faire un actif urbain à haute valeur ajoutée pour le secteur.



UN SITE COMPLEXE ET DIFFICILE À DÉVELOPPER

La propriété de l'îlot Dorchester est encadrée par les rues Dorchester, De Sainte-Hélène, Caron et De Saint-Vallier Est. Ce quadrilatère est entouré de résidences, de commerces, de bureaux et de bâtiments institutionnels.

Sa géométrie **est difficile à travailler** dès le départ. Sa forme longitudinale, finissant en une pointe peu commode à aménager, limite les possibilités. La profondeur du lot, sur un axe nord-sud, est complexe pour l'aménagement des espaces intérieurs, particulièrement pour des fonctions résidentielles.

Pour ajouter à cette complexité, la Ville de Québec doit exproprier deux parcelles de terrain à même l'îlot Dorchester pour ses besoins municipaux.

Du côté de Sainte-Hélène, une longue expropriation longitudinale vise à aménager un nouveau trottoir, élargir la rue et y dessiner une nouvelle piste cyclable.

Du côté Dorchester, une expropriation a permis les travaux **d'élargissement de l'axe routier** en vue de la modification au schéma de transport lors de la construction du réseau structurant de transport en commun et son éventuelle mise en opération.

Au total, ce sont **près de 1 000 mètres carrés qui ont été amputés à la propriété** et qui réduisent d'autant la possibilité de construire de nouvelles unités de logement.

De plus, les sols contaminés par des matériaux hétéroclites nécessitent **une opération de réhabilitation environnementale coûteuse**. Ce montant servira à effectuer une excavation partielle, à trier les matériaux in situ et les envoyer par la suite vers les lieux d'enfouissement appropriés. Ce montant vient plomber le volet économique permettant la réalisation d'un projet.

Enfin, notons les efforts d'archéologie accomplis en deux temps au cours des années 2023 et 2024. Lors de ces fouilles, qui ont été principalement effectuées à l'automne 2024, l'équipe de spécialistes a déniché certains éléments de notre histoire **qui méritent une mise en valeur**. Cette opération, pleinement volontaire, a aussi généré des coûts importants, bien que les retombées en soient positives.

En somme, bien qu'aucun terrain urbain ne soit parfait, **la complexité du développement** de l'îlot Dorchester se démontre avant même d'y avoir posé la première brique.

UN PROCESSUS DE COCRÉATION ACCOMPLI, EXEMPLAIRE ET RIGOUREUX

Depuis plus de 10 ans, Trudel **a intégré** les consultations publiques volontaires dans ses processus d'affaires. Que ce soit pour un projet industriel, un nouveau bâtiment commercial ou une vaste opération de requalification d'un centre commercial dévitalisé, la méthode Trudel **implique de consulter ses partenaires avant de tracer la première ligne de crayon sur les plans**.

C'est ce qu'elle a fait notamment à Fleur de Lys en 2019. À ce moment, **2 500 personnes, 60 organismes communautaires, 70 commerçants et 15 partenaires institutionnels** se sont prononcés sur ce qu'ils souhaitaient ou non dans le cadre de la requalification de la propriété. Le plan directeur dévoilé en juin 2023 reflète intimement ces commentaires et le projet a été accueilli avec un grand positivisme par la population.

La même démarche a été utilisée pour la requalification des Galeries Charlesbourg et de la Place des Quatre-Bourgeois. Dans ces deux cas, **plus de 6 000 personnes** ont pu se prononcer sur leur vision de la requalification de ces propriétés dévitalisées et en perte de vitesse.

La méthode appliquée par Trudel se distingue de plusieurs comparables. Plutôt que d'effectuer une démarche d'acceptabilité sociale une fois le projet conçu et prêt à être construit, Trudel croit fermement **aux bienfaits de la cocréation en amont pour la communauté**. En conjuguant les impératifs économiques de l'entreprise avec les attentes de la population, Trudel s'assure de livrer des projets à la hauteur des ambitions de la collectivité tout en accomplissant ses propres objectifs.

En somme, **mieux vaut créer ensemble** plutôt que de forcer un résultat unidirectionnel.

Preuve du succès de cette approche, les trois modifications au zonage nécessaires pour la réalisation de ces projets majeurs incluant plus de 7 000 unités d'habitation **se sont déroulées sans anicroche**. Ces résultats, qui en ont surpris plus d'un par l'accueil sans réserve de la population, sont la démonstration qu'une démarche de cocréation est la base d'un développement durable et structuré.

CONSULTER POUR L'ÎLOT DORCHESTER - UN CONTEXTE DIFFÉRENT

C'est dans cet esprit que Trudel a entrepris son processus de cocréation pour le projet de l'îlot Dorchester dans le quartier Saint-Roch. Le contexte y est **passablement différent**, notamment par le tissu social et le cadre bâti existant. L'approche de Trudel était orientée vers **le respect des réalités du quartier** et l'ambition pour ce secteur qui mérite une **relance vigoureuse** dans un contexte plus difficile.

Cette fois, cependant, le point d'ancrage initial pour la discussion n'était pas une page blanche, mais les paramètres élaborés dans le cadre du *Plan particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch* (le PPU). Issu d'une consultation publique entre 2015 et 2017, ce document prévoyait un projet précis pour la propriété de l'îlot Dorchester, **sans marge de manœuvre ou possibilité dérogatoire**.

Cette vision, mise sur papier il y a maintenant près de 8 ans, avait été proposée dans un contexte fort différent. À ce moment, les coûts de construction étaient **50 % plus bas**, la population de Québec **40 000 personnes de moins**, les ménages comptaient plus de personnes et la crise du logement ne frappait pas le Québec de plein fouet. En d'autres termes, une autre époque malgré la relative proximité temporelle.

Trudel a l'habitude de faire des projets à usages mixtes qui permettent à la fois une qualité de vie exceptionnelle pour ses clients, mais surtout **une bonification de la dynamique** de quartier là où ils s'implantent. L'îlot Dorchester est le dernier terrain vacant d'ampleur au centre-ville de Québec et les opportunités sont multiples.

UN LONG PROCESSUS DE CONSULTATION RIGOUREUX ET MULTIPARTIES

À la suite de ces constats, il est apparu **urgent et évident de consulter** la population par rapport à une éventuelle modification réglementaire qui permettrait la création d'un projet réaliste. L'objectif était alors de cocréer un développement économiquement viable, mais qui ajouterait aussi beaucoup de positif pour le quartier Saint-Roch qui l'accueillerait.

Dans le même esprit que ses démarches de consultation précédentes, Trudel a lancé sa propre opération de consultation volontaire dès l'acquisition du site en 2022. Viendront ensuite **plusieurs opportunités** pour tester le projet au gré de son avancement pour en arriver à une version finale et grandement bonifiée en avril 2025.

Pour rappel, les consultations tenues dans le cadre de la modification réglementaire permettant le projet de Trudel sont les suivantes.

ÉTÉ 2023 – DIVERSES RENCONTRES PRÉLIMINAIRES PAR TRUDEL SUR LE TERRAIN

Quelques mois après l'acquisition de la propriété, des représentants de Trudel **allaient déjà à la rencontre des partenaires du secteur** afin d'évaluer les besoins du quartier et colliger les différentes appréhensions liées à un éventuel projet.

Plus d'une vingtaine de rencontres ont eu lieu, qui ont mené à **quelques constats préliminaires** qui ont servi de point d'ancrage à sa première version:

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

MAI ET JUIN 2024 – VASTE CONSULTATION PUBLIQUE VOLONTAIRE

En prenant en considération les commentaires et propositions colligés dans les mois précédents, Trudel est allée à la rencontre de la population pour discuter de la première mouture de son projet pour l'îlot Dorchester. Cette démarche **était pleinement volontaire** et dans l'esprit de cocréation qui définit l'approche de l'entreprise.

Lors des quelque 18 rencontres, l'équipe a rencontré **plus de 250 personnes** pour échanger et discuter de la vision proposée. En prenant le temps d'expliquer tous les enjeux rencontrés pour le développement de la propriété, les échanges d'une durée moyenne de 3h auront permis d'aller au fond des choses. Le climat était **à l'ouverture et au dialogue**, ce qui a permis de prendre en compte l'opinion de tous.

Quelques éléments de bonification ont été demandés par les personnes consultées :

- Architecture de la surhauteur du bâtiment Dorchester
- 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

SEPTEMBRE 2024 – DÉVOILEMENT DU RAPPORT DES CONSULTATIONS

Suivant la consultation volontaire de Trudel, un rapport de consultation a été produit par l'entreprise. Dans une démarche de transparence rarement vue par un acteur privé, l'entreprise **a rendu publiques les conclusions de sa propre démarche**, et ce, sans aucune obligation.

La méthodologie respectait **les principes les plus rigoureux** en la matière. Lors de chacune des 18 rencontres de la démarche des mois de mai et de juin précédents, une fiche résumée de la rencontre était produite. Pour chacune de ces fiches, on indiquait le nombre de personnes présentes, leurs questions ou commentaires et la réponse de Trudel.

Le rapport ne contient évidemment pas seulement des commentaires positifs par rapport au projet et c'est tout à fait normal. Par souci de transparence, **tous les échanges ont été retenus** dans le cadre du rapport, même les plus négatifs.

Afin de valider le contenu du document, plusieurs groupes de personnes consultées ont pu lire le rapport avant qu'il ne soit rendu public **et en valider les conclusions**. Tous ont considéré le résultat juste et honnête par rapport à leur expérience lors des rencontres les concernant. Sans cet accord des participants, le rapport n'aurait pu être rendu public.

Trudel a aussi jugé bon d'y inclure les mémoires reçus par des participants et des entités tierces. Notamment, l'Engrenage Saint-Roch a effectué une séance de discussion sur le projet de l'îlot Dorchester en juin 2024. À la suite de cette activité, l'organisme a produit un mémoire qui contenait craintes et recommandations par rapport au projet. Ce document, et quelques autres, ont été ajoutés au rapport de consultation de Trudel.

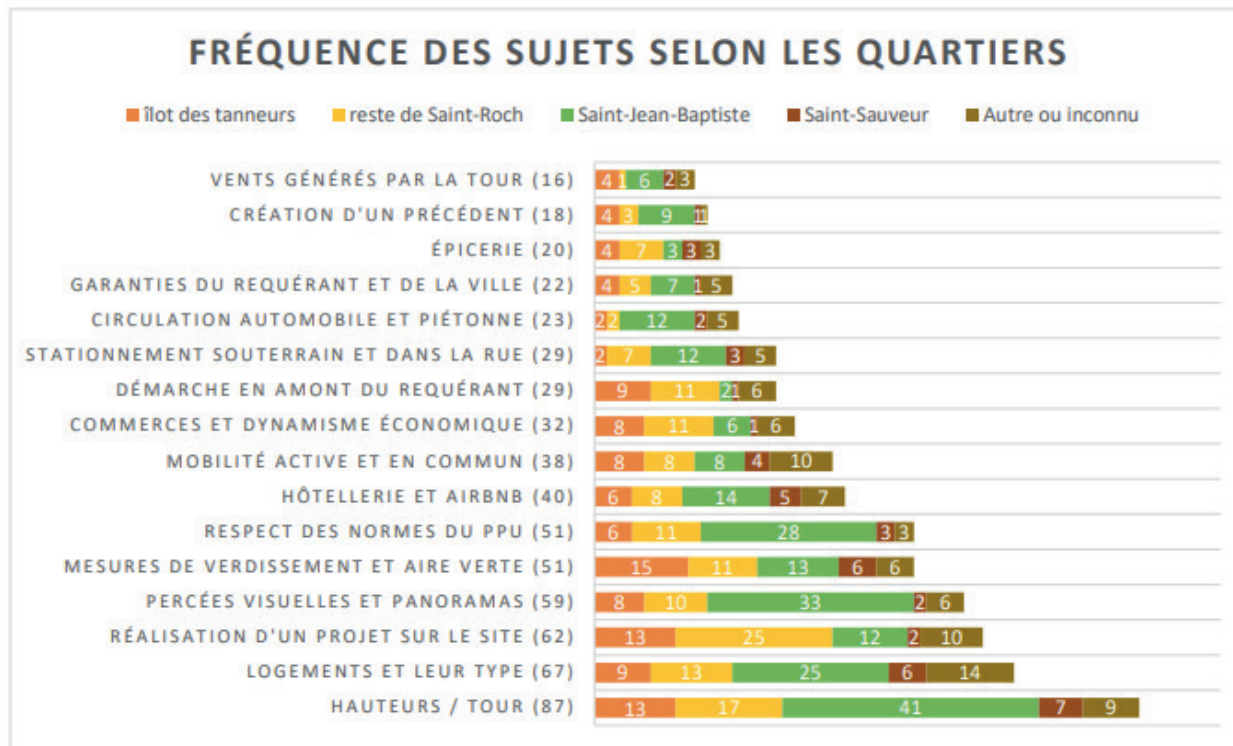
Dans l'ensemble, les participants ont démontré **un grand intérêt et une ouverture** pour le projet. Bien que la hauteur du bâtiment Dorchester ait retenu l'attention, les participants ont apprécié l'approche consultative de Trudel et la volonté de bonifier le projet pour offrir une version améliorée dans les mois suivants.

23 OCTOBRE 2024 – ATELIER DE PARTICIPATION – VILLE DE QUÉBEC

Après plusieurs mois de travail, Trudel présentait **une nouvelle version améliorée** de son projet lors d'un atelier participatif organisé par la Ville de Québec. Ce moment d'échange, inscrit dans la démarche élargie d'une éventuelle modification au zonage, a permis de recueillir les idées et l'opinion de centaines de personnes.

La rencontre a été l'occasion de répondre à de nombreuses questions de la population, d'expliquer les diverses fonctions du projet et d'échanger sur les meilleures pratiques. Fait à noter, une forte proportion des commentaires provenaient des citoyens du quartier Saint-Jean-Baptiste pour qui la présentation était **la première occasion de prendre connaissance en profondeur** de la vision proposée.

À titre de résumé, ce tableau produit par la Ville de Québec exprime clairement les sujets discutés lors de l'assemblée et la provenance de leurs émetteurs.



16 JANVIER 2025 – ASSEMBLÉE SPÉCIALE – CONSEIL DE QUARTIER DE SAINT-ROCH

De façon autonome et indépendante, le Conseil de quartier de Saint-Roch a tenu une assemblée spéciale à propos du projet de l'îlot Dorchester. Ouverte principalement pour les résidents du quartier, la soirée s'est déroulée sous forme d'atelier participatif où **plusieurs tables thématiques étaient disponibles**. Les citoyens pouvaient se prononcer sur de nombreux sujets en présence de membres du Conseil afin d'exprimer leurs questions, propositions ou idées.

Selon ce qui a été rapporté, les conclusions générales de la soirée s'arriment assez bien avec les conclusions du rapport de consultation de Trudel de l'été 2024. Cette démarche indépendante et autonome du Conseil a donc permis **de pousser la réflexion au maximum** dans le dossier et de préparer l'ultime consultation publique.

10 AVRIL 2025 – CONSULTATION PUBLIQUE – VILLE DE QUÉBEC

Ce mémoire s'inscrit dans la dernière étape du processus consultatif par rapport au développement de l'îlot Dorchester. Le 10 avril dernier, **plus de 200 personnes étaient présentes** afin d'exprimer leur position quant au projet.

La Ville dévoilera l'ensemble des commentaires et mémoires sur le sujet.

AMÉLIORATIONS AU PROJET

Puisque Trudel a discuté de plusieurs versions du projet depuis plus d'un an, il est normal d'oublier **l'étendue des modifications qui lui ont été apportées** afin de mieux cadrer avec les besoins de la population. Sur divers aspects, le projet de Trudel a progressé intensivement afin de s'intégrer toujours mieux aux attentes du quartier.

VERDISSEMENT

Le quartier Saint-Roch est l'un de ceux qui offrent le moins de canopée de la ville de Québec. Alors que plusieurs initiatives citoyennes tentent d'inverser la tendance, **les opportunités réelles de verdissement sont rares et difficilement praticables**. Certes, la Ville bonifie là où elle peut le verdissement du quartier, mais le mot d'ordre général est de saisir toutes les opportunités.

Le PPU **prévoyait une certaine proportion de verdissement** pour l'îlot Dorchester. Or, tel que présenté, le verdissement se déployait en un parc de poche (*pocket park*) à l'angle des rues Caron et de Saint-Vallier. Quelques banquettes en bordure de rue étaient aussi prévues.



Trudel **est allée très loin afin de maximiser** le verdissement de la propriété. Notamment, à la suite des demandes des citoyens, le parc Caron a plus que doublé de superficie pour atteindre près de 600 mètres carrés. L'espace public de la Place des Tanneurs est aussi considérable en atteignant plus de 750 mètres carrés.

Une fois tout considéré, **c'est presque 20% de la superficie du lot** qui sera verdie au niveau du sol, donc visible à l'œil des marcheurs. S'y ajouteront aussi un peu plus de 850 mètres carrés de toitures verdies, un effort économique certain, mais qui permettra de combattre l'effet d'îlot de chaleur du secteur. À notre connaissance, ce sera la propriété privée présentant le plus de verdissement du quartier.



TYPLOGIES DE LOGEMENT ET ABORDABILITÉ

L'abordabilité du logement **est une considération urgente au Canada** à notre époque. Les autorités reconnaissent qu'un manque criant de logement pose un risque critique de détérioration sociale. Avec un taux d'inoccupation sous la barre des 0,2% dans Saint-Roch et sous les 1% pour l'ensemble de la ville, Québec est frappée de plein fouet par le manque de logements.

Cette crise s'explique de plusieurs façons. Notamment, l'immigration accélérée des dernières années a généré un besoin rapide de nouvelles unités d'habitation pour accueillir les nouveaux arrivants. De plus, la taille des ménages diminue rapidement, **augmentant d'autant la demande pour les unités de plus petite taille**. Enfin, notons aussi que le vieillissement de la population génère un besoin accéléré pour les unités d'habitation avec un certain niveau de service.

Or, au-delà du simple manque d'unités, **l'abordabilité du logement retient l'attention**. Avec la hausse rapide des coûts de construction (50 % d'augmentation depuis 2017) et des conditions économiques qui n'iront pas en s'améliorant, il est de plus en plus difficile pour les acteurs privés d'offrir des logements neufs à un prix réellement abordable. La pression est insoutenable pour les gouvernements et les solutions parfaites n'existent plus.

Trudel soutient la thèse que l'abordabilité du logement est une responsabilité partagée. Le gouvernement doit investir plus pour bâtir des unités hors marché rapidement et protéger les plus vulnérables de l'inflation. Le secteur privé doit, lui, **faire des compromis pour éviter d'alimenter la hausse des coûts** pour atteindre des buts purement pécuniaires.

Trudel ne prévoyait pas offrir de logements particulièrement abordables lors des premiers échanges sur le projet. Le quartier manque tellement de logements à plein prix qu'il ne semblait pas nécessaire de modifier la programmation classique du bâtiment. Or, **il est apparu rapidement nécessaire** d'ajuster l'offre en fonction des commentaires reçus lors des échanges.

Lors des consultations volontaires de l'été 2024, l'Engrenage Saint-Roch a notamment proposé d'inclure des unités inscrites au Programme de supplément au loyer (PSL) au projet. Trudel avait certains a priori négatifs à propos du programme, mais cette demande **a stimulé une recherche plus approfondie** sur le sujet.

De plus, les conditions économiques se sont rapidement dégradées après la pandémie de la Covid-19, notamment en ce qui a trait aux taux d'intérêt à travers le pays. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a agi vigoureusement en lançant certains programmes d'assurance-prêt qui permettent **d'ajouter des unités abordables** à un projet immobilier en contrepartie de conditions de financement moins sévères.

Trudel est donc retournée à la table à dessin pour repenser complètement l'offre de logement. En effectuant des analyses des besoins de Saint-Roch particulièrement, il est apparu évident que la clientèle ayant les plus grands besoins en matière d'abordabilité du logement était les personnes seules ou les ménages de deux personnes. **Ce constat a orienté la suite des choses**.

Ainsi, la version finale du projet prévoit un effort important afin d'inclure 15% d'unités à des prix largement sous les seuils marchands réguliers. Tout d'abord, **40 unités seront dites «abordables»**, à un prix fixé par la SCHL (à ce jour, **au maximum à 1027 \$ par mois**). S'ajoutent ensuite **20 unités** de type PSL incluses en partenariat avec l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ).

Évidemment, l'ajout de ces quelque 60 unités à prix réduit ne réglera pas tous les problèmes de la société. Avec justesse, plusieurs groupes demandent des dizaines d'unités de logements sociaux additionnels rapidement pour le secteur. Or, un projet privé et sans subvention comme celui proposé par Trudel **ne peut en faire plus selon les paramètres économiques actuels**.

Notons par ailleurs que bien que la majorité des unités du projet seront destinées aux petits ménages (des studios aux 3 et demi avec bureau), près du tiers des unités offriront deux chambres ou plus. Dans un cadre urbain, cette répartition de la typologie permettra **de répondre à la clientèle ayant le plus grand besoin d'unités neuves rapidement**.

OFFRE COMMERCIALE ET POSITIONNEMENT DANS LE PROJET

La consultation avec les partenaires du quartier a généré un constat pratiquement unanime par rapport au manque d'offre alimentaire dans le secteur. Plus précisément, **une nouvelle épicerie de volume était souhaitée** afin de bonifier celle déjà présente dans le quartier et augmenter la concurrence au bénéfice des consommateurs.

Trudel prévoyait certains espaces commerciaux dès le début du projet, **mais la demande forte** pour l'épicerie a modifié substantiellement les plans. Inclure un commerce d'une aussi grande superficie dans un bâtiment plutôt étroit était un défi technique élevé, mais stimulant.

Des discussions intensives ont permis de confirmer l'intérêt d'un nouvel épiciers pour le secteur et son inclusion au projet. Originellement prévu au coin des rues de Sainte-Hélène et Dorchester, la logistique et les accès clients rendaient la réalisation du projet plus difficile.

Après un grand exercice de remodelage, il est apparu avantageux de déplacer ce commerce du côté sud, à l'angle de la Place des Tanneurs et de la rue de Saint-Vallier. Cette dernière version a reçu l'appui vigoureux des commerçants de l'axe commercial qui y voient une stimulation directe et pérenne de l'activité économique du secteur. Ce nouvel emplacement permettra aussi de dynamiser la Place des Tanneurs et d'en faire un vrai lieu de socialisation.



AVANT



APRÈS

PÔLE LOGISTIQUE INTÉRIEUR

La question de la gestion des livraisons et des matières résiduelles **n’a que peu retenu l’attention** des participants de la première vague de consultation de l’été 2024. Il est compréhensible qu’à l’époque, les participants mettaient surtout l’emphase sur les fonctions visibles du projet, telles que sa volumétrie et le verdissement.

Or, la démarche étendue de Trudel permet justement des réflexions plus en profondeur pour les éléments qui tombent parfois dans l’oubli dans le cadre de consultations publiques plus limitées. La logistique d’un projet de cette ampleur **est complexe et requiert plusieurs discussions pour bien la comprendre**.

Dans les semaines suivantes, les voisins de la rue de Sainte-Hélène, particulièrement les copropriétaires du bâtiment le Gutenberg, ont émis **une vive inquiétude** par rapport au dérangement lié aux livraisons sur leur rue. En effet, il est forcément nécessaire d’inclure une façade plus technique à un bâtiment et la rue de Sainte-Hélène est celle **qui a le moins d’impact** pour la vie du secteur.

Trudel a donc brassé plusieurs idées avant de réussir **à inclure complètement l’aspect logistique du projet à l’intérieur du bâtiment et à l’abri des voisins**. Que ce soit la gestion des matières résiduelles ou les livraisons des commerces du projet, tout se fera à porte close et sans déranger le voisinage. Cet effort de conception n’est pas sans coût, mais il permettra une cohabitation nettement plus harmonieuse pour le quartier.

HÔTELLERIE

L’ajout d’un hôtel de 175 chambres, révisé à la baisse à 150 chambres par la suite, **est un sujet qui a soulevé de nombreux questionnements**. Prévu dans le bâtiment Dorchester à l’est du projet, cette fonction et son utilité ont été remises en question fréquemment par les citoyens des quartiers limitrophes. Pourquoi prévoir l’hôtel en hauteur sur le bâtiment le plus élevé?

Tout d’abord, l’hôtellerie permettra **l’influx de milliers de touristes** dans le quartier, visiteurs qui seront prêts à dépenser dans les commerces et restaurants prêts à les accueillir. Cet influx d’argent neuf est plus que bienvenu aux yeux des nombreux commerçants interrogés. La ville de Québec est une destination touristique hautement désirable et la création d’infrastructures d’accueil est nécessaire pour soutenir le volet récréotouristique.

La répartition de la fonction hôtelière dans le bâtiment a été sujet à une profonde réflexion qui a permis de brasser les cartes. Désormais, l’hôtel sera aux étages inférieurs du bâtiment Dorchester, ce qui permettra d’en modifier sa géométrie et d’en affiner sa perspective à l’horizon. C’est une modification qui n’a peut-être pas retenu l’attention dans la dernière version du projet, **mais qui permet une architecture beaucoup plus audacieuse**.

ARCHITECTURE

Une critique qui a été soulevée fréquemment lors des premières rondes de consultations concernait l'architecture du projet, plus particulièrement celle du bâtiment du côté Dorchester. Trudel proposait alors un concept ancré sur l'histoire du secteur, **mais avec une touche de modernisme** pour le volume en hauteur destiné alors à l'hôtel.

VERSIONS PRÉCÉDENTES DU BÂTIMENT DORCHESTER



Or, le concept n’a pas reçu l’accueil espéré. On mentionnait un aspect lourd et dérangeant, souvent critiqué comme peu original pour une ville de la renommée de Québec. Plutôt que de se braquer pour défendre le concept original, l’équipe de Trudel **s’est retroussé les manches afin de bonifier l’apparence générale des bâtiments**.

Le bâtiment Dorchester est désormais résolument tourné vers le Nouvo Saint-Roch et la modernité. C’est une volumétrie allégée par l’utilisation de verre et de murs rideaux qui permettra d’alléger la perception de sa volumétrie dans le cadre bâti en reflétant notamment la luminosité ambiante. La pixellisation de sa façade **permet un rappel à la culture numérique du quartier**, ancrée sur les firmes produisant des jeux vidéo ou des logiciels.



La suite du projet **s'intègre plus intimement avec le cadre historique du quartier**. On y retrouve une matérialité qui rappelle le passé manufacturier et industriel du secteur, mais aussi la présence des habitations ouvrières de l'îlot des Tanneurs au sud.

Dans son ensemble, la gradation de la volumétrie en escalier vers une pointe à 17 étages ancrée sur le pôle institutionnel de Saint-Roch respecte l'esprit du PPU. Certes, **le volume maximal du projet est plus haut**, mais la gradation permet une intégration plus souple du côté de la rue Caron qui est appréciée par les résidents du quadrilatère.

Notons enfin le maintien de la percée visuelle en prolongation de la rue des Voltigeurs. Cet espace entre les bâtiments, qui aurait facilement pu être construit pour maximiser la construction d'unités, permet une percée visuelle en bout d'un axe très étroit. Le maintien de cette percée n'était pas une priorité pour certains acteurs, **mais est somme toute assez apprécié** par l'ensemble des résidents limitrophes au projet.

PRÉSENCE DE CASES DE STATIONNEMENT

Le stationnement opéré par Trudel à ce jour contient environ **350 cases** qui sont utilisées plusieurs fois par jour en moyenne. Bien que la propriété n'ait pas la meilleure mine en ce moment, le stationnement est apprécié par les résidents du secteur qui y voient notamment un espace de débordement lors des opérations de tempête hivernale. Le stationnement sur rue étant toujours moins nombreux dans le quartier, l'îlot Dorchester offrait une alternative évidente.

Le projet de développement prévu initialement incluait **environ 600 cases de stationnement** entièrement souterraines. Ce nombre remplissait alors les besoins de Trudel pour ses résidents et commerces en permettant l'opération d'une portion purement commerciale destinée aux visiteurs et aux résidents du quartier.

Cependant, une portion des participants aux consultations craignait que l'ajout de ces cases n'empire la circulation déjà problématique à certains moments dans le quartier. En effet, aux heures de pointe, les axes Saint-Vallier ou Charest sont hautement sollicités, **une problématique bien documentée par la Ville**.

Le paradoxe quant au stationnement **était donc assez frappant**. Pour certains, il fallait impérativement prévoir des dizaines de cases additionnelles pour servir les résidents et visiteurs. Pour d'autres, 600 cases était un nombre beaucoup trop élevé, surtout en bordure d'un éventuel réseau structurant de transport en commun.

En refaisant ses calculs, Trudel en est venue à la conclusion **qu'il était souhaitable de retirer les cases destinées au public**. De plus, les ratios prévus pour ses clients et résidents ont été revus à la baisse pour se conformer aux attentes de la communauté.

Le nombre final de cases de stationnement **s'élève à plus ou moins 400**. Ce faisant, le volume d'entrées et de sorties de la propriété devrait être similaire à ce qui est constaté aujourd'hui, ce qui permettra de limiter l'impact du développement sur la qualité des flux de circulation du secteur.

Un avantage accessoire de cette décision touchera le parc Caron. En effet, en réduisant massivement le volume du stationnement souterrain, Trudel **dégage complètement la superficie sous le parc**, ce qui permettra d'y planter des arbres en pleine terre et qui pourront développer un système racinaire intensif et résilient.

AJUSTEMENT MINEUR À LA RÉGLEMENTATION PROPOSÉE

Dans l'ensemble, la modification réglementaire proposée par la Ville lors de la consultation publique du 10 avril permet le développement du projet de Trudel. Bien que certains critères soient restrictifs ou arbitraires, **l'ensemble des modifications est cohérent avec la vision proposée**. Un seul point d'ajustement est nécessaire pour des raisons purement techniques.

Un retrait de façade de 5 mètres est prévu sur l'ensemble du front bâti de la rue de Saint-Vallier, ce qui permet **d'ouvrir les perspectives verticales** et **d'accompagner plus facilement le marcheur**. Ce principe est nécessaire afin de diminuer l'effet de volumétrie d'un projet de cette ampleur.

Toutefois, le dernier bâtiment du côté de la rue Caron a une emprise au sol beaucoup plus modeste. Bordé par le parc Caron et la percée visuelle de la rue des Voltigeurs, le bâtiment est plutôt étroit au niveau du sol. Un retrait de façade de 3 mètres est prévu du côté de la rue de Sainte-Hélène, **ce qui permet un plan d'étage plus cohérent**.

Or, le retrait de 5 mètres au-delà du 4^e étage du côté de la rue de Saint-Vallier est excessif, surtout pour un bâtiment d'à peine 7 étages. Le principe du retrait est valide, mais 3 mètres du côté Sud **serait amplement suffisant** pour atteindre l'objectif urbanistique poursuivi par la Ville. Cette modification, difficilement perceptible pour le marcheur, **permettra l'aménagement intérieur de logements beaucoup plus fonctionnels** pour ce bâtiment.



CONCLUSION

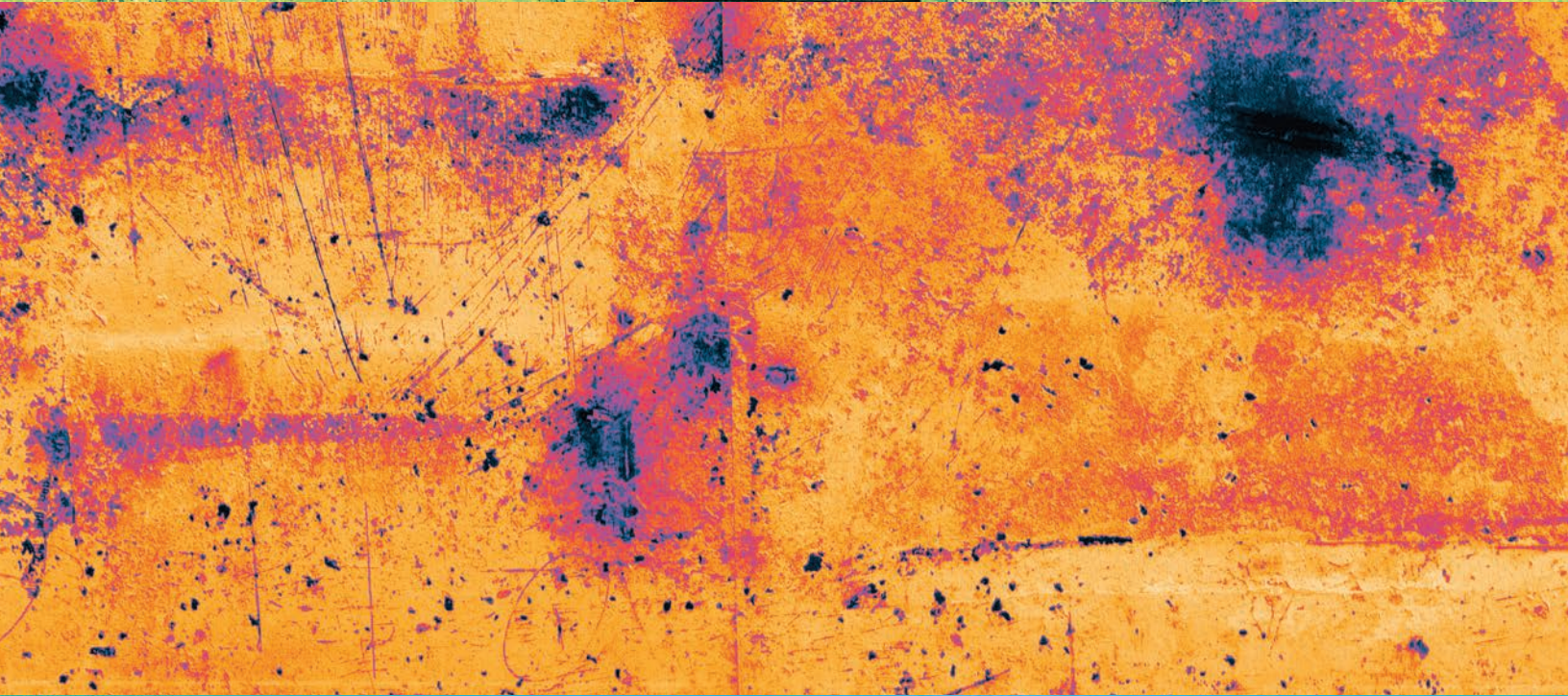
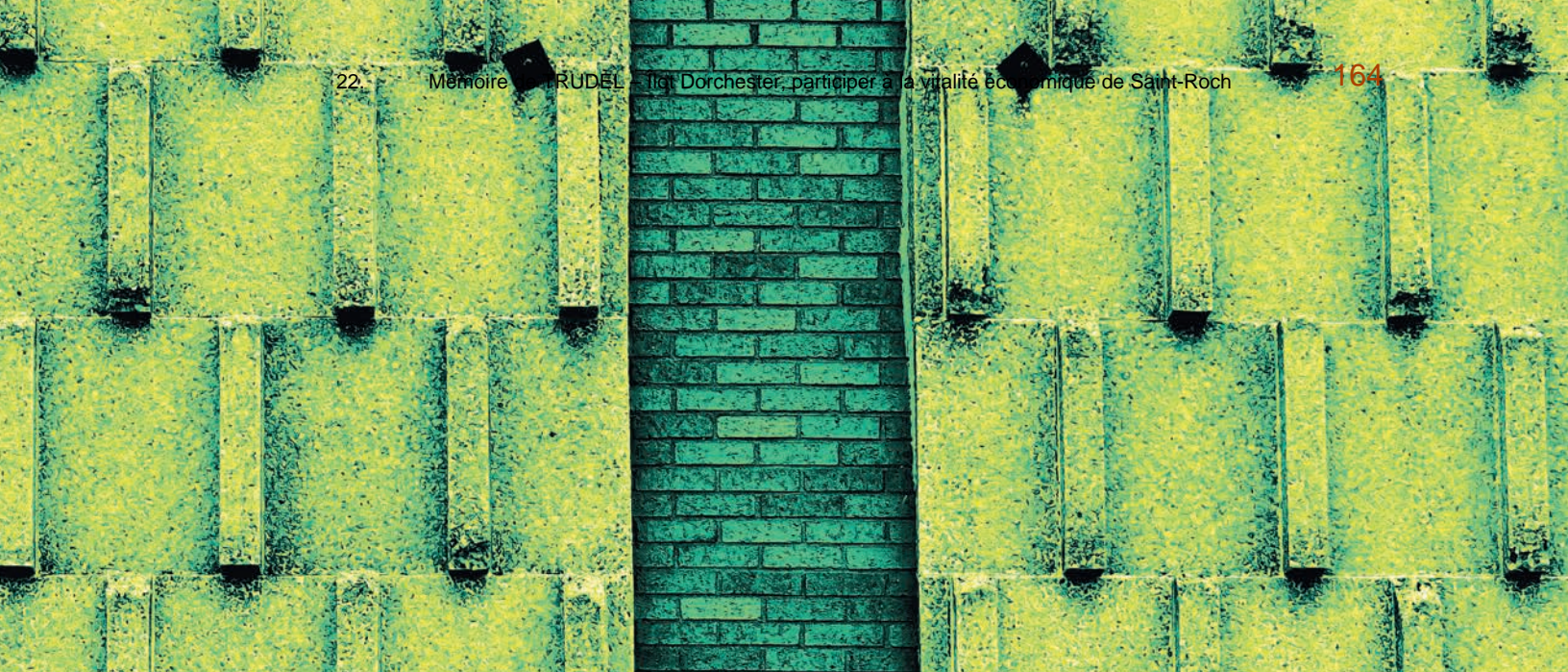
Le projet de l'îlot Dorchester représente **une opportunité exceptionnelle de revitalisation** pour le quartier Saint-Roch. À travers un processus de consultation rigoureux et transparent, Trudel a démontré sa volonté d'intégrer les préoccupations et les aspirations de la communauté dans sa vision de développement.

Les améliorations apportées au projet initial **témoignent de cette démarche collaborative** : verdissement considérablement augmenté, offre de logements diversifiés incluant des unités abordables, intégration d'une épicerie répondant aux besoins exprimés, optimisation des espaces logistiques et architecture repensée pour mieux s'harmoniser avec le quartier.

La seule modification mineure requise au cadre réglementaire proposé par la Ville concerne le retrait de façade sur la rue Saint-Vallier pour le bâtiment donnant sur la rue Caron. Cette adaptation technique permettrait **de maintenir la cohérence architecturale** tout en respectant l'esprit des objectifs urbanistiques poursuivis.

En somme, le projet de l'îlot Dorchester, **fruit d'une véritable cocréation avec la communauté**, s'inscrit parfaitement dans la vision d'un développement urbain durable et harmonieux. Il contribuera significativement à la qualité de vie des résidents actuels et futurs de Saint-Roch, **tout en répondant aux défis contemporains d'habitation, de verdissement et de dynamisme commercial.**

**À TRAVERS UN PROCESSUS DE CONSULTATION
RIGOUREUX ET TRANSPARENT, TRUDEL A DÉMONTRÉ
SA VOLONTÉ D'INTÉGRER LES PRÉOCCUPATIONS
ET LES ASPIRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ
DANS SA VISION DE DÉVELOPPEMENT.**



Ville de Québec - Requalification de l'îlot Dorchester

Participation citoyenne – Consultation écrite

Mémoire

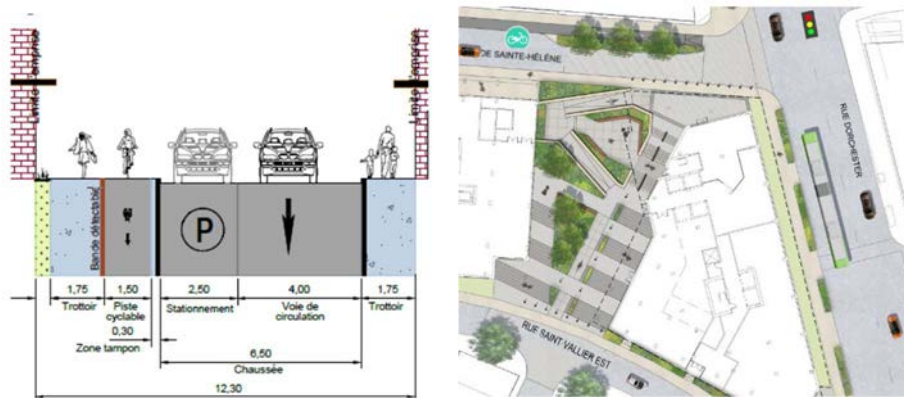
Pieter Agneessens, citoyen - 17 avril 2025

Suite à l'assemblée publique de consultation du 10 avril 2025, je vous fais quelques suggestions à considérer pour la suite du projet et/ou pour éventuellement intégrer ou refléter dans les modifications réglementaires actuellement en préparation.

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC AUTOUR DU PROJET

Largeur des voies

L'élévation pour la rue Saint-Hélène dans la présentation de la Ville montre une voie de circulation en sens unique de 4m de largeur, ainsi qu'une voie de stationnement de 2,50m.



Je suggère que la Ville pourrait considérer l'approche de la Ville de Montréal qui a récemment mis à jour ses recommandations de largeurs de voies dans un perspective de sécurité, mobilité durable et de transition écologique. <https://montreal-amenagement-rues.powerappsportals.com/Outils/Conception---Largeur-de-voies/>

L'extrait ci-dessous du lien ci-dessus montre les largeurs qui pourraient être considérées, au moins pour la rue Sainte-Hélène, mais également pour la rue Saint-Vallier.

Type de voie	Limite de vitesse	Largeurs recommandées			Facteurs de majoration		
		Cible (m)	Minimum (m)	Maximum (m)	TC	Camionnage	Trottoir étroit
Voie banale	30-40 km/h	3,0	3,0	3,3	+	+	
	50 km/h	3,0	3,0	3,3	+	++	
Voie en bordure	30-40 km/h	3,0	3,0	3,3	++	++	+
	50 km/h	3,0	3,0	3,5	++	++	++
Voie de stationnement		2,3	2,2	2,4	+	+	

La réduction des largeurs de voies de circulation et de stationnement pourrait redonner de l'espace aux humains et réduire la superficie minéralisée.

Si elle est encore plus ambitieuse, la Ville pourrait même considérer de faire de la rue Sainte-Hélène une vraie rue partagée.

Intersection rue Saint-Vallier Est – rue Narcisse-Belleau

Cette intersection deviendra encore plus importante qu'elle l'est actuellement pour les déplacements en transport actif entre la haute-ville et la basse ville.

Afin d'augmenter la sécurité des utilisateurs de la route les plus vulnérables, et si ce n'est pas encore prévu, il peut être envisageable de créer une intersection surélevée. Un tel aménagement ne contribuera pas seulement à améliorer l'accessibilité universelle, mais, si elle est bien aménagée, pourrait également réduire la vitesse de voitures et augmenter la sécurité routière.



INTÉGRER UN STATIONNEMENT DE VÉLO DE QUARTIER DANS LE DÉVELOPPEMENT

Dans une perspective de promotion et de mesures concrètes pour rendre la mobilité durable plus accessible, le projet est une opportunité unique pour l'intégration d'un stationnement à vélo de quartier sécurisé, qui ne servirait pas seulement les résidents du nouveau développement mais également les résidents adjacents qui ne disposent pas d'espace chez eux pour entreposer leur vélo de façon pratique et sécuritaire. Ceci pourrait un bénéfice que le promoteur offrirait à la communauté dans lequel il s'implante.

UNE TOUR QUI S'ASSUME

En comprenant que la Ville et le promoteur semblent vouloir aller de l'avant avec une tour de 17 étages, je suggère que ces deux parties devraient alors pleinement assumer leur choix, sur deux aspects.

- 1) Durant l'assemblée publique, le promoteur et les représentants de Ville semblaient vouloir minimiser l'impact visuel sur le paysage urbain de la Ville. De mon point de vue, les images 3D présentés montrent en effet une facture architecturale qui ne semble pas vouloir s'assumer. Or, je suggère que, s'il y a tour, elle devrait enrichir les perspectives et le paysage urbain de la ville avec une architecture digne d'un nouveau 'landmark' qui

fera 'pour toujours' partie du nouveau 'skyline' de la ville et du quartier. La facture architecturale présentée dans les documents ne projette pas une tour qui s'assume.

- 2) Si ce n'est pas encore prévu, et dans une perspective de développement et d'urbanisme durable, une structure en bois-massif devrait être considérée pour la tour (et pourquoi pas pour le projet au complet). Ci-dessous, quelques exemples de projets en bois-massif à plusieurs endroits dans le monde, avec une facture architecturale plus ambitieuse, incluant dans des pays nordiques. Rappelons qu'il y a déjà des constructions de ce genre dans le quartier (de moins grande hauteur), comme le district 03 ou Origine.

Mjøstårnet, Brumunddal, Norvège, 18 étages

<https://www.archdaily.com/934374/mjostarnet-the-tower-of-lake-mjosa-voll-arkitekter>

HoHo, Vienne, Autriche, 24 étages

<https://www.hoho-wien.at/en/homepage/>

HAUT, Amsterdam, Pays-Bas, 21 étages

<https://www.archdaily.com/989552/haut-amsterdam-residential-building-team-v-architecture>

Lighthouse, Joensuu, Finlande, 14 étages

<https://puuinfo.fi/arkkitehtuuri/block-of-flats/lighthouse-joensuu/?lang=en>

Merci.

Redonnons aux villes le pouvoir d’être les gardiennes d’une trame urbaine à échelle humaine

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique de la
Ville de Québec portant sur la requalification de l’îlot Dorchester

**Etienne Grandmont, député de Taschereau
à l’Assemblée nationale du Québec**

17 avril 2025

Présentation.....	3
Résumé.....	3
Contexte.....	3
Analyse du projet (selon 5 principes).....	4
1. Ville à échelle humaine.....	4
2. Protection du patrimoine.....	5
3. Mobilité durable.....	5
4. Crise du logement.....	6
5. Démocratie.....	7
Conclusion de l’analyse.....	8
Le rôle du gouvernement du Québec.....	8

Présentation

Etienne Grandmont est député de Taschereau à l’Assemblée nationale du Québec. La circonscription de Taschereau comprend les quartiers du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline Parlementaire, Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Saint-Roch, Saint-Sauveur et une partie de Saint-Sacrement.

Résumé

Ce mémoire analyse et remet en question le projet de requalification de l’îlot Dorchester tel que présenté par le Groupe Trudel, tout en interpellant vivement le gouvernement du Québec. Bien que notre analyse se concentre sur l’échelle humaine, le patrimoine, la mobilité, le logement et la démocratie, nous constatons que le manque de moyens accordés aux municipalités les place en position de faiblesse face aux promoteurs.

Nous critiquons donc le manque d’encadrement dans les processus de négociation entre les villes et les promoteurs privés, et la dépendance des villes aux taxes foncières. Nous déplorons l’inefficacité du Programme habitation abordable Québec (PHAQ) et remettons en question la doctrine de l’offre privée comme solution à la crise du logement.

De plus, nous soulignons que les retards de déploiement de l’offre en mobilité durable à Québec (mentionnons à titre d’exemple le projet de tramway) dus aux tactiques du gouvernement du Québec, nuisent à la création de milieux de vie moins dépendants de l’auto.

Nous appelons finalement à renverser le rapport de force actuellement en faveur des promoteurs et à redonner aux villes le pouvoir d’être les gardiennes d’une trame urbaine à échelle humaine.

Contexte

Le Groupe Trudel désire requalifier l’îlot Dorchester, délimité par les rues De Sainte-Hélène, De Saint-Vallier Est, Dorchester et Caron, dans le quartier Saint-Roch.

Le terrain est situé à proximité du secteur du Vieux-Québec, reconnu au patrimoine mondial de l’UNESCO. L’îlot Dorchester est inclus dans la zone du Programme particulier d’urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch (PPU).¹

Le promoteur souhaite requalifier le site en y construisant un complexe mixte (résidentiel et commercial) composé de plus ou moins 400 logements; d’un hôtel de plus ou moins 150 chambres; de commerces au rez-de-chaussée; et d’un stationnement sous-terrain de quelque 400 cases. Le projet culminerait à une hauteur de 17 étages.

¹https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/ppu/ppu_stroch_sud/

Le présent mémoire est déposé dans le cadre de la consultation écrite de la Ville de Québec suivant l’assemblée publique de consultation qui s’est tenue le 10 avril dernier.

Analyse du projet

Pour juger de la qualité du projet présenté par le promoteur, il nous apparaissait essentiel de se doter d’un cadre d’analyse. Les cinq principes choisis (ville à échelle humaine, protection du patrimoine, mobilité durable, crise du logement et démocratie) ne sont pas exhaustifs, mais permettent néanmoins de couvrir suffisamment d’aspects pour porter un regard critique sur le projet.

1. Ville à échelle humaine

Selon *Vivre en Ville*, l’échelle humaine est une « notion clé de l’urbanisme » et est « caractéristique d’un environnement physique que les individus peuvent percevoir favorablement et s’approprier ».²

L’échelle humaine tient à plusieurs concepts, notamment l’occupation de l’espace, la taille et le gabarit des bâtiments, le type d’architecture (ex. présence de murs aveugles), la présence ou non d’infrastructures favorisant les transports actifs (trottoirs, aménagements cyclables, etc.) et l’espace dédié à l’automobile.

Bien qu’en partie subjective, la notion d’échelle humaine est étudiée et déployée depuis longtemps à travers le monde. Il est donc possible de déterminer si des propositions d’aménagements urbains respectent ou non les concepts sur lesquels elle s’appuie.

Analyse

Dans le cas de l’îlot Dorchester, le projet proposé dépasse de beaucoup la trame urbaine de la basse ville de Québec. Les gabarits développés bloqueraient des percées visuelles jugées exceptionnelles par la Ville de Québec elle-même dans son PPU. Des évaluations ont permis d’estimer que le sommet de la partie la plus haute du bâtiment qui occuperait l’extrémité Est de l’îlot Dorchester serait plus haut que le parvis de l’église Saint-Jean-Baptiste. Une telle hauteur masquerait non seulement la vue vers les Laurentides depuis le quartier Saint-Jean-Baptiste, mais cacherait également le promontoire depuis la basse ville.

Il est également à craindre si les modifications règlementaires exigées par le promoteur sont avalisées par la Ville de Québec, le projet en question pourrait être le premier d’une série de bâtiments de fort gabarit qui donnerait l’impression d’assiéger le promontoire et de lui faire perdre son caractère distinctif. À titre d’exemple, la construction d’un autre projet immobilier surdimensionné ne respectant pas le PPU en vigueur est prévue sur le site du stationnement Indigo à quelques mètres de l’îlot Dorchester (îlot situé entre les rues Sainte-Marguerite, de la Chapelle et Fleurie).

Enfin, la présence d’un stationnement comptant davantage de cases que le stationnement à ciel ouvert opérant actuellement sur le site n’aidera en rien à la création d’un environnement apaisé et favorable aux transports actifs. Un stationnement de cette taille dans le quartier Saint-Roch ne serait rien de moins qu’un gigantesque aspirateur à automobile.

² *Vivre en Ville*, <https://carrefour.vivreenville.org/publication/echelle-humaine>, (consulté le 27 mars 2025).

2. Protection du patrimoine

Le secteur du Vieux-Québec est, depuis 1985, reconnu au patrimoine mondial de l’UNESCO. L’Arrondissement historique du Vieux-Québec a reçu cette reconnaissance notamment parce qu’il « constitue un exemple remarquable de ville coloniale fortifiée ».³

Cette reconnaissance importante vient cependant avec des responsabilités, notamment en ce qui a trait au respect du secteur du Vieux-Québec, des édifices patrimoniaux ou encore des paysages exceptionnels de la ville.

Analyse

L’îlot Dorchester est situé à quelques mètres seulement de la frontière du secteur reconnu au patrimoine de l’UNESCO. Ce patrimoine doit absolument être protégé et mis en valeur, tant dans sa préservation que dans sa mise en valeur. Or, sa mise en valeur passe entre autres par la préservation des vues que nous avons sur ce patrimoine, peu importe où se trouve l’observateur·trice.

Ignorer cette responsabilité peut avoir des conséquences importantes, et certaines villes dans le monde l’ont appris à leur dépend. Liverpool, ville portuaire de Grande-Bretagne, a ainsi perdu sa reconnaissance en 2021. En cause: les plans de réaménagement du port, dont un très haut immeuble et un nouveau stade de football qui « risquent d’endommager de manière irréversible le patrimoine ».⁴

Ajoutons à cela que le projet proposé à l’îlot Dorchester bloquera irrémédiablement les vues sur deux immeubles patrimoniaux adjacents, soit l’édifice de La Fabrique (ancienne usine Dominion Corset) ainsi que l’ancienne manufacture de chaussures A.E. Marois. Dans ce contexte, il est évident que la taille et le gabarit des immeubles dudit projet sont déraisonnables et qu’ils « risquent d’endommager de manière irréversible le patrimoine ».

3. Mobilité durable

Il est souvent avancé que le meilleur plan de transport est un bon plan d’aménagement. En effet, suivant l’approche Réduire-Transférer-Améliorer (RTA), l’aménagement du territoire joue un grand rôle dans la réduction de la nécessité d’avoir recours à l’automobile comme unique moyen de se déplacer.

Dans cette même approche viennent ensuite les mesures consistant à « offrir des options de mobilité efficaces, sécuritaires, pérennes, équitables, intégrées au milieu et compatibles avec la santé humaine et les écosystèmes ».⁵ En d’autres termes, on cherche à déployer des systèmes de transports collectifs (transport en commun, autopartage, covoiturage) et actifs (marche, vélo), ainsi que des infrastructures d’accueil de

³ Ville de Québec, <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/portrait/distinctions/vieux-quebec-patrimoine-mondial.aspx>, (consulté le 27 mars 2025)

⁴ Radio-Canada, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1810752/liverpool-unesco-classement-port> (consulté le 27 mars 2025)

⁵ Accès transports viables, <https://transportsviables.org/visions/mobilite-durable> (consulté le 27 mars 2025)

ces mêmes modes de transports, mis à disposition d'une population pour se déplacer. Cette offre permet aux personnes utilisant une auto pour se déplacer d'adopter les transports collectifs et actifs.

Ces améliorations permettent enfin de réduire les impacts négatifs des déplacements effectués en automobile, notamment les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Analyse

La Ville de Québec a fait de grands progrès dans les dernières années en ce qui a trait au déploiement d'offres en mobilité durable. Pensons à l'adoption d'un Plan de mobilité durable, à l'élaboration d'un projet de tramway, au développement de l'offre de service au Réseau de transport de la Capitale, à la multiplication des aménagements cyclables, au déploiement du service à Vélo, à la piétonnisation estivale d'une bonne partie du Vieux-Québec, etc. Ces mesures sont bonnes pour la population de Québec, mais augmenter l'offre de stationnements au centre-ville serait en contradiction directe avec les actions citées plus haut.

Refusant d'ouvrir ses livres comptables, et la Ville de Québec n'ayant pas les pouvoirs de l'obliger, le promoteur n'a jamais démontré la nécessité d'un nombre aussi grand d'espaces de stationnement dans son projet. Par contre, il est clair qu'opérer un stationnement au cœur d'un lieu de destination régional est une activité commerciale très lucrative. La question à poser est donc la suivante : les revenus d'un promoteur immobilier doivent-ils prévaloir sur la qualité de vie des résident·es d'un secteur?

Rappelons que le quartier Saint-Roch est un des quartiers de Québec (et du Québec) où le taux de motorisation (nombre de voitures par ménage) est le plus bas. Pensez-y: des gens choisissent de vivre sans voiture (et nous les en remercions!) mais doivent subir quotidiennement le passage de milliers de véhicules se déversant dans leur milieu de vie... Voulons-nous accentuer cette problématique?

4. Crise du logement

La crise du logement qui sévit au Québec est un phénomène qui existe depuis une vingtaine d'années dans les grandes villes du Québec. Loin d'être un phénomène exclusif au Québec, la crise du logement a été abordée de plusieurs façons de par le monde, avec des résultats très variables.

Le constat est clair : la crise du logement tient essentiellement à une incapacité du marché privé à s'autoréguler. Il est en effet difficile de concilier une demande et une offre en logements alors que leurs objectifs s'opposent (recherche d'un lieu de vie conjuguant qualité et bas prix vs recherche du profit).

La Ville de Vienne est reconnue pour avoir réussi à juguler la crise du logement sur son territoire, notamment en municipalisant une bonne partie du parc de logements locatifs. On trouve en effet environ 60 % de logements hors-marché dans cette ville. Cela permet d'offrir une quantité appréciable de logements qui échappent à la logique marchande, tout en influant à la baisse le prix des logements restant sur le marché privé.

Le taux d'inoccupation d'un marché équilibré se situe à 3,0 % selon la Société canadienne d'hypothèque et de logements. Or, en 2024, le taux d'inoccupation se situait à 0,8 % dans la ville de Québec et à 0,2 % dans sa basse ville. Le marché est donc particulièrement serré, ce qui provoque une hausse importante des loyers année après année.

Agir uniquement sur l'offre de logements en espérant que cela provoquera magiquement une baisse des prix des loyers ne fonctionne pas. À preuve le taux d'inoccupation plus élevé des logements ayant les loyers les plus hauts dans la ville de Québec.

Analyse

Les logements proposés par le promoteur à l'îlot Dorchester ne sont pas des logements sociaux. Sur une offre totale de 400 logements, le promoteur parle de 40 logements «abordables» à « 1027 \$/mois ou moins » et de 20 logements adhérant au Programme de supplément au loyer Québec. Ces propositions ne retirent aucun logement du marché privé et ne contribuent en rien à la stabilisation à long terme des prix de logements locatifs à Québec. En effet, aucune garantie n'existe à l'effet que les subventions associées au Programme de supplément au loyer à îlot Dorchester existeront sur une longue période de temps.

Par ailleurs, les quelque 340 logements restants du projet actuel seraient offerts à des prix se situant dans la fourchette la plus élevée du secteur, faisant monter la valeur au rôle d'évaluation des logements dans le secteur. Il va sans dire qu'un tel effet est exactement l'effet inverse de celui recherché dans le contexte actuel de hausse des valeurs immobilières prévalant actuellement.

Finalement, s'il est évident que la population de Québec est appelée à croître dans les prochaines décennies, il est cependant important de rappeler que cette croissance ne peut servir de justificatif à la construction de bâtiments qui dérogeraient aux autres principes énumérés dans ce mémoire. Il est selon nous possible de construire densément, en respect des zonages existants et en privilégiant les axes forts de transport en commun pour répondre à la demande anticipée.

5. Démocratie

La Ville de Québec a beaucoup fait dans les dernières décennies pour améliorer sa démocratie locale. La création des conseils de quartier, notamment, gérés par des citoyens et citoyennes élues et dotées de petits budgets d'initiatives, a donné un espace où la population peut exprimer ses opinions, ses préoccupations et ses besoins sur des sujets comme l'aménagement du quartier, la vie communautaire, la sécurité routière et la conservation du patrimoine. Nous soulignons également le fait que la Ville s'est dotée d'une nouvelle politique de participation citoyenne en 2021.

Les PPU ont souvent été utilisés par la Ville de Québec pour encadrer le développement d'un secteur stratégique de son territoire afin d'y développer une vision d'aménagement. Les PPU ont la particularité de créer des zones franches de référendum une fois adoptés. Cependant, il est attendu que la Ville et les promoteurs souhaitant développer des projets respectent les zonages et hauteurs inscrites dans le PPU.

Le cas du PPU du Plateau centre de Sainte-Foy est resté dans les mémoires comme un exemple de ce qui doit dorénavant être évité afin de maintenir les consensus sociaux. Adopté en décembre 2012 après plusieurs séances de consultation fortement achalandées, le PPU du Plateau centre de Sainte-Foy prévoyait un maximum de 27 étages pour les bâtiments. Or, en février 2015, la Ville de Québec appuyait formellement le projet Le Phare, un ensemble immobilier de 65 étages culminant à 250 mètres de hauteur. Fort heureusement, ce projet n'a finalement pas vu le jour.

Analyse

Fruit d'une consultation qui aura duré deux ans, le PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, adopté en 2017, précise les hauteurs permises ainsi que les éléments à préserver ou à mettre en valeur (on pense entre autres aux percées visuelles et au patrimoine bâti). L'auteur de ces lignes a d'ailleurs participé avec enthousiasme à l'exercice de consultation ayant mené à l'écriture du PPU.

Ne pas respecter ce plan directeur du développement revient à ignorer le consensus social dégagé lors de cet exercice. Nous sommes d'avis qu'en cette période où le cynisme face à la politique atteint des sommets jamais vus, il serait avisé d'éviter de mettre à mal les démarches effectuées démocratiquement dans le passé.

Conclusion de l'analyse

Au regard des principes directeurs établis plus haut, force est de constater que le projet ne répond pas aux besoins de la ville de Québec. Nous recommandons donc à la Ville de Québec de ne pas modifier le Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, et de demander au promoteur de proposer un projet respectant le consensus établi en 2017.

Le rôle du gouvernement du Québec

Nous tenons cependant à interpeller le gouvernement du Québec dans ce dossier. Parce que par manque de vision et de moyens donnés aux municipalités du Québec, le gouvernement met les villes en position de faiblesse face aux promoteurs immobiliers qui, en quelque sorte, deviennent maîtres du développement urbain.

En effet, il n'est pas rare que les promoteurs de projets en tout genre exercent des pressions ou menacent carrément la population ou les pouvoirs publics pour tenter d'arracher des avantages. Rappelons, par exemple, que le promoteur du projet de l'îlot Dorchester « [lançait] un avertissement clair à Bruno Marchand. Soit l'administration adopte le projet, soit le terrain de 100 000 pieds carrés restera un stationnement ».⁶

⁶ Le Soleil, <https://www.lesoleil.com/affaires/2024/12/18/trudel-a-bout-de-patience-avec-lilot-dorchester-WN5HOSKDPZHGS0J4PQMXQUUDZ4/> (consulté le 7 avril 2025)

Les promoteurs sont également équipés de moyens considérables pour influencer les décideur·euses et les élu·es de l'Assemblée nationale. Leurs réseaux de contacts et l'accès direct aux élu·es via leurs activités de lobbying leur donnent une capacité d'influence importante.

Dans ce contexte de facilité d'accès aux cercles où se prennent les décisions, on peut se demander où réside le pouvoir des citoyen·nes, même s'ils et elles ont participé de bonne foi aux consultations ayant mené à l'adoption du PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch en 2017.

Pourquoi ce rapport de force démesuré des promoteurs sur les administrations municipales au détriment de la démocratie locale? Principalement parce que les règles du jeu les favorisent. Les villes du Québec sont dépendantes des revenus provenant des taxes foncières. Une diversification des sources potentielles de revenus pour les municipalités permettrait aux villes de se sortir de cette dépendance qui alimente l'étalement urbain et augmente le rapport de force des promoteurs.

Par ailleurs, dans un souci de favoriser l'intérêt collectif, ne devrait-on pas obliger les promoteurs immobiliers à ouvrir leurs livres comptables pour justifier, auprès des pouvoirs publics, leur vision de développement? Il est inconcevable qu'aucune loi québécoise n'encadre la négociation entre une administration municipale et un promoteur.

Une autre façon de sortir les municipalités de leur dépendance face aux promoteurs immobiliers consisterait à ce que le gouvernement du Québec finance adéquatement le logement social. Force est de constater que le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) rate la cible. Non seulement il ne donne pas les résultats annoncés en termes d'unités construites chaque année, mais il ne répond pas non plus aux besoins des populations les plus vulnérables en ce qui a trait aux loyers offerts. Quant à la doctrine selon laquelle l'augmentation de l'offre de logements privés fera baisser le prix des loyers, il ne s'agit ni plus ni moins que de la pensée magique.

Finalement, il est évident que si le promoteur propose davantage de cases de stationnement que ce qui est actuellement offert sur le terrain de l'îlot Dorchester, c'est qu'il estime que la demande est présente. Or, il est évident que cette demande serait moins grande si le gouvernement du Québec avait tout mis en œuvre pour faire avancer les projets de mobilité durable à Québec, avec au premier plan celui du tramway. En d'autres termes, les reculs en mobilité durable entraînés par les tactiques dilatoires du gouvernement de la CAQ empêchent les villes de développer des milieux de vie non dépendants de l'automobile.

En conséquence, il est urgent de renverser le rapport de force actuellement à l'avantage des promoteurs immobiliers dans les villes du Québec. Ces acteurs doivent pouvoir continuer à jouer un rôle dans le développement urbain, mais leurs intérêts, liés à la recherche du profit et/ou du prestige, ne doit pas devenir la seule ligne directrice. Les villes, administrées notamment par des personnes dûment élues, obligées de mener des consultations publiques sur les projets importants et sur le développement urbain, ont toute la légitimité et le devoir de faire respecter les consensus sociaux et la cohérence du développement.

Il est temps de redonner aux villes québécoises le pouvoir et la capacité d'être les gardiennes d'une trame urbaine à échelle humaine.

12 avril 2025 - commentaire sur "Requalification de l'îlot Dorchester"

Je suis préoccupée. Préoccupée dont les choses se passent à la ville dans les prises de décision notamment de développement urbain qui affecteront le Québec du futur.

Je veux nommer le manque de vision à long terme.

Aucune vision à long terme de la part du promoteur ni de la part de la Ville de Québec n'est présentée.

Aucune vision sur les impacts sociaux considérant une population vieillissante et décroissante. Aucune considération pour la gentrification du quartier, celles et ceux que ça met de côté dans l'écosystème du quartier. Aucune étude d'impact d'achalandage dans le quartier quant à la mobilité en voiture et transport en commun. Les humains ont cette capacité d'adaptation immense et empathie. Pourquoi ne pas faire preuve d'innovation dans le développement de ce projet et proposer une architecture en accord avec les enjeux actuels et futurs, notamment à ce qui a trait à la crise climatique, crise économique potentielle, crise alimentaire peut-être un jour.. qui sait ? La Ville a ce pouvoir de baliser et de voir à la durabilité de sa population et je pense, c'est ce en quoi la gouvernance actuelle a failli.

La construction d'une tour à 17 étages... vraiment ???

À qui appartient le paysage ? Il est à tous; pour tous les citoyennes et citoyens qui y habitent, tout comme il est offert à nos 4,3 millions de touristes qui viennent nous visiter. Il vaut la peine de répéter que Québec est unique de par ses différents points de vue qu'offrent ses panoramas et perspectives visuelles tel que décrit par Marc Grignon, historien de l'architecture.

Le projet mérite d'être bien pensé et intégré, un tel projet peut dynamiser un secteur et créer de la vie, comme il peut être mal géré, en exacerbant les inégalités et transformer l'âme d'un quartier.

En dépit des changements pour verdir le projet avec les 15 feuillus, la construction présente plusieurs risques environnementaux majeurs : de l'empreinte carbone élevée à l'accentuation des îlots de chaleur urbains, la perturbation des écosystèmes locaux, etc. Ce type de développement ne prend pas en compte les réelles contraintes environnementales et ne met pas en place des solutions véritablement durables. Ce projet est un fardeau pour

l'environnement, plutôt qu'un modèle de densification éco-responsable. Par exemple, pourquoi un hôtel alors que le taux d'occupation des hôtels en 2024 est de 66,9%. Autrement dit, 1/3 des chambres se trouvent vacantes.

- D'avoir des 3 1/2 à 1500\$ (approx.), c'est exclure progressivement les résidents actuels, notamment les plus vulnérables économiquement et de remplacer un quartier populaire et accessible par un environnement aseptisé destiné à une clientèle plus aisée.
- C'est oublier les racines de St-Roch; son identité historique de quartier passé ouvrier. C'est briser le tissu social existant en remplaçant des lieux communautaires par des espaces à vocation marchande.

La ville de Québec, membre de l'organisation des villes du patrimoine mondial

Je ne comprends pas comme est-ce possible, avec monsieur Marchand, notre maire, en tant que président de l'Organisation des villes du patrimoine mondial - qui a récemment été réélu à son poste en septembre 2024

La mission de l'organisation est la suivante :

“Pour l'OVP, les villes du patrimoine mondial ont le privilège de défendre les valeurs universelles de l'humanité se doivent d'être des modèles en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel; elles doivent proposer une vision d'avenir audacieuse en réponse aux mutations en cours. Les effets combinés des crises climatiques, économiques et sociales exercent une pression considérable sur les environnements urbains, particulièrement vulnérables dans leurs dimensions historiques et patrimoniales. Face à l'ampleur des changements en cours, d'autres façons d'agir et de nouvelles pratiques urbaines doivent être envisagées.”

Ces villes, par principe, cherchent à préserver l'intégrité et l'authenticité de leurs espaces urbains, souvent en limitant la construction excessive et en préservant l'histoire des lieux. Il vaut la peine de se rappeler que sous la présidence de M. Marchand, l'OVP a mis en place la "Feuille de route de Québec", un plan stratégique visant à développer un Nouveau projet urbain pour les villes participantes. Ce projet se concentre sur l'amélioration de la qualité de vie urbaine, en abordant des enjeux tels que le développement durable, la résilience urbaine et la transition énergétique. Puisque le maire est engagé à promouvoir la conservation des paysages et de l'urbanisme historique en tant que président de l'OVP, un projet d'une telle envergure

est incompatible avec l'objectif de protéger l'identité visuelle et historique des quartiers inscrits au patrimoine mondial.

L'OVPDM regroupe des villes cherchant à protéger leur patrimoine historique tout en développant des projets respectueux de leur identité. Le quartier de Saint-Roch, où la Tour Trudel est projetée, possède un caractère historique et communautaire fort. La construction va altérer l'âme du quartier, défigurant le paysage urbain, un principe contraire à la mission de l'OVPDM, en plus du PPU. L'OVPDM promeut des modèles de développement urbain durable et la transition énergétique. Cependant, un projet d'une telle envergure, avec des matériaux de construction énergivores comme le béton et l'acier engendrera une empreinte carbone importante. La densification massive va créer des îlots de chaleur, augmenter la pollution et la congestion. Ce sont des impacts écologiques qui vont à l'encontre des objectifs de durabilité de l'OVPDM.

L'OVPDM défend la mixité sociale et cherche à promouvoir des communautés inclusives où tous les citoyens peuvent bénéficier du développement. En quoi des logements haut de gamme et un hôtel de luxe 'répondent à ce critère ? va en contradiction et accentuera la gentrification du secteur et exclure les résidents plus modestes, en contradiction avec les valeurs d'accessibilité et d'inclusion soutenues par l'organisation. Un tel projet pourrait aussi remplacer des espaces communautaires par des bâtiments commerciaux et résidentiels élitistes. Bien que la densification soit un objectif légitime pour éviter l'étalement urbain, l'OVPDM encourage une approche équilibrée. La construction d'un gratte-ciel dans un quartier historique pourrait modifier de manière irréversible le caractère unique de Saint-Roch. La hauteur de la tour et son design moderne risquent de dénaturer l'harmonie visuelle du quartier, créant une rupture avec son patrimoine architectural, ce qui va à l'encontre des principes de préservation visuelle soutenus par l'OVPDM.

Contradictions

En somme, le projet de la Tour Trudel à Québec soulève des contradictions importantes pour la ville de Québec, son administration et le maire lui-même, Bruno Marchand qui, en tant que président de l'OVPDM, est censé promouvoir un développement respectueux du patrimoine, durable et inclusif. C'est une vraie honte que la mission de l'OVPDM ne soit pas respectée, en plus du PPU ! C'est vouloir passer un projet à tout prix alors que les s'opposent. Qui est au service de qui ? de ses citoyens citoyennes qui

affecteront pour toujours la ville. En quoi le projet de la tour Trudel répond à la mission de l'OVPM?

Non à la tour de 17 étages!

On veut un référendum !

Respectez le PPU !

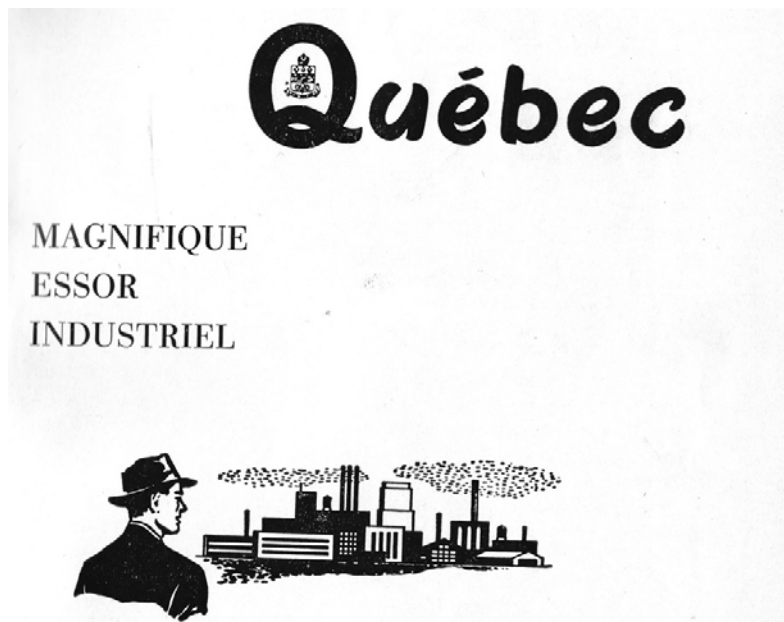
Respectez la mission de l'Organisation des villes du patrimoine mondial (Québec en tant que membre !)

Lorena Bouchard-Mugica

30 ans

L'îlot Dorchester : problèmes et solutions

Par Marc Grignon, le 17 avril 2025



Une page d'histoire de Québec : Magnifique essor industriel, Québec, 1955, page titre.

Préambule :

Depuis le début des consultations menées par la corporation Trudel sur son projet à l'îlot Dorchester à l'été 2024, beaucoup de choses ont été dites, des choses positives et négatives, mais aussi, plusieurs écrans de fumée ont été dissipés— allant du supposé respect « de l'esprit » du PPU de 2017 à la prétendue inclusion de « logements sociaux ». Voici une liste de points qui, à mes yeux, justifie le rejet du projet dans sa forme actuelle.

1. Saint-Roch et l'architecture de faubourg

Depuis les PPU de 2013 et de 2017, la Ville de Québec emploie systématiquement l'expression « Centre-ville Saint-Roch » dans ses documents et véhicule une vision biaisée de la nature de ce quartier. Saint-Roch est le plus ancien faubourg de la ville de Québec, et une part importante de son tissu urbain est composé d'une architecture typique des faubourgs, avec ses bâtiments de 1 à 4 étages généralement construits avec une structure en bois, ponctué d'anciennes manufactures, en pierre ou en brique pour les plus vieilles, ou avec une structure de béton pour les plus récentes. Les débuts de la réhabilitation de Saint-Roch prenaient en compte cette dimension.

Mais depuis une quinzaine d'années environ, c'est uniquement la fonction « centre-ville » qui est mise de l'avant dans le discours: les édifices de plus fort gabarit, qui caractérisent les axes de la rue Saint-Joseph et du boulevard Charest, deviennent ainsi une norme transposée aux secteurs adjacents, comme on a pu le voir lors de la consultation publique du 27 février 2025 sur un autre projet, celui du « Stationnement Odéon » et la zone 12076Mb.¹ En s'étendant de la sorte, cette nouvelle norme écrase les zones de transition nécessaires et dévalorise le tissu urbain caractéristique des faubourgs. L'îlot Dorchester, dans cette perspective représente un enjeu majeur, car il est immédiatement adjacent au secteur connu comme l'îlot des Tanneurs.

C'est d'ailleurs dans cet esprit qu'a été dessiné le projet de Marc Boutin que la Coalition Dorchester met de l'avant: une architecture compatible avec tout le secteur qui s'étend de la rue Sainte-Hélène jusqu'à la rue Arago, au pied de la falaise.

¹ Voir le mémoire de Marc Grignon et Iffet Orbay, « Commentaires au sujet de la consultation publique du 27 février au Conseil de quartier de Saint-Roch », 4 mars 2025. Document disponible sur le site Internet de la Ville de Québec à « Participation citoyenne ».

2. Gentrification :

Si l'on additionne 1) l'absence de véritable logement social dans le projet Trudel, 2) le focus quasi-exclusif sur la dimension « centre-ville » de Saint-Roch au détriment sa composante « faubourg », et 3) la « capture » d'une partie importante des panoramas publics remarquables du secteur par la tour de 17 étages (voir ci-dessous), on arrive irrésistiblement à la conclusion suivante : les changements envisagés au PPU pour permettre la réalisation du projet du groupe Trudel visent à accélérer la **gentrification** du quartier.

La gentrification est un phénomène bien étudié en sociologie, qu'il faut distinguer de la notion d'embourgeoisement. L'embourgeoisement d'un quartier peut se produire de manière graduelle, au gré des générations qui se succèdent et qui passent, par exemple, du statut de gens de métiers à celui de commerçants ou de petits fonctionnaires, d'ouvrier à entrepreneur, etc. Par contraste, la gentrification implique l'arrivée rapide en nombre important de « gentrificateurs » provenant d'autres quartiers, avec des attentes très différentes de celles des gens qui y sont déjà établis : logements chics, commerces de luxe, présence policière accrue, absence de pauvreté, etc. L'impact de ce phénomène est multiple, allant des fortes hausses des loyers commerciaux et résidentiels à la fermeture de petits commerces de proximité, et à l'augmentation conséquente des tensions sociales.

Il est prévisible que l'impact du projet Trudel dans le quartier Saint-Roch sera de cette sorte.

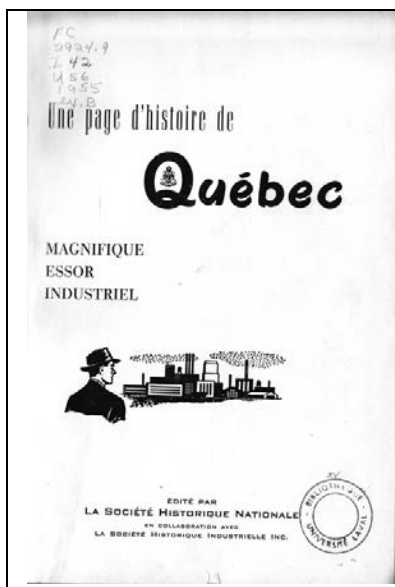
3. Impact environnemental sur l'îlot des Tanneurs :

Quand on regarde l'ensemble du projet Trudel sur l'îlot Dorchester, on ne peut qu'être frappé par l'importance de ses dimensions par comparaison aux immeubles voisins sur les rues Saint-Vallier est, Christophe-Colomb est et Arago est. Ce quartier résidentiel dont l'architecture est typique des faubourgs, adossé à la partie escarpée du coteau Sainte-Geneviève, se retrouverait en « sandwich » entre cette falaise et les immeubles de la corporation Trudel. Cette situation aura nécessairement un impact environnemental sur le quartier pendant les périodes les plus chaudes de l'année : en coupant le quartier de son exposition au nord, les vents rafraichissants seront vraisemblablement diminués et l'îlot de chaleur affectant le secteur sera accentué. Déjà, le nombre de voitures empruntant la rue Arago est à l'heure de pointe en fin d'après-midi affecte fortement la qualité de l'air, surtout en été, et les gaz d'échappement ne se dissipent que s'il y a un mouvement d'air significatif.

Malgré cette situation, la Ville et ses représentants parlent du projet Trudel comme le moyen d'éliminer un îlot de chaleur (présentation de la Ville le 10 avril 2025)... Pour pouvoir parler de la sorte, il faudrait mesurer l'impact environnemental du projet sur tout le secteur.

4. Impact général dans le paysage urbain :

L'impact général du projet Trudel, et en particulier celui de la tour de 17 étages, marquent un retour à une conception urbanistique caractéristique des années 1950 à 1970, avec le rêve d'un *skyline* à l'américaine pour Québec, comme on peut le voir illustré sur la page titre du livre de 1955 *Une page d'histoire de Québec : magnifique essor industriel* :



Page titre du livre *Une page d'histoire de Québec : Magnifique essor industriel, Québec, 1955*.
Collection Bibliothèque de l'Université Laval.

Cet ouvrage, édité par « la Société historique nationale en collaboration avec la Société historique industrielle inc. », présente un *skyline* à l'américaine complètement stéréotypé comme vision d'avenir pour Québec.

Une telle vision oblitère complètement une caractéristique essentielle de la ville de Québec : sa topographie accidentée. Chaque ville possède un certain nombre de caractéristiques fondamentales liées à sa situation géographique et topographique, et à Québec, un élément majeur est le promontoire de la haute-ville situé entre le fleuve Saint-Laurent et la vallée de la rivière Saint-Charles, ce qui ouvre des panoramas et des perspectives visuelles remarquables, appréciées de tous, et qui imprègnent une image indélébile de la ville dans l'esprit de ses visiteurs. Cela est connu de tous et reconnu internationalement.

Il est clair que le projet Trudel affectera de manière importante les panoramas du côté nord-ouest de la ville, devant le faubourg Saint-Jean-Baptiste. Ces panoramas font l'objet d'une attention particulière dans le PPU de 2017, qui exprime clairement la volonté de « [p]réserver les perspectives visuelles d'intérêt

lors des choix d'implantation des bâtiments » (p. 43).² Pourtant, selon ce que rapporte le *Journal de Québec*, le promoteur réduit cette donnée fondamentale aux caprices de quelques personnes qui ne veulent pas « perdre leur coucher de soleil »³, ce qui témoigne d'une profonde incompréhension du site où le projet doit être implanté.

Conclusion

Avec les remarques et les critiques émises lors des séances de consultation du 23 octobre 2024 et du 10 avril 2025, il est clair que ce projet ne passe pas auprès de la population. Il se trouve bien entendu des personnes pour applaudir tous les projets de gentrification de Saint-Roch en se déchainant sur les médias sociaux, la plupart du temps avec des attaques *ad hominem*. Par contraste, j'ai été personnellement frappé par le nombre, la qualité et la rigueur des arguments apportés contre le projet Trudel dans sa forme actuelle lors des séances de consultation organisées par la ville. **La Ville de Québec ne peut pas passer outre cette situation.** Elle doit écouter la population et prendre la décision qui s'impose : arrêter le processus d'approbation accéléré sur lequel insiste le promoteur (cf. entrevue sur FM93, le 6 décembre 2024), et prendre le temps qu'il faut pour arriver à un projet avec une meilleure acceptabilité sociale.

Marc Grignon

Marc Grignon est professeur titulaire d'histoire de l'architecture au Département des sciences historiques de l'Université Laval depuis 1991. Il est responsable, entre autres, des cours sur l'architecture de la ville de Québec et sur l'histoire du mouvement de conservation architecturale en Occident.⁴

Marc Grignon est représentant de la section québécoise de la Société pour l'étude de l'architecture au Canada (SEAC)⁵.

Il réside dans les quartiers centraux de la ville de Québec depuis plus de 30 ans.

² Ce point est développé davantage dans mon mémoire du mois de novembre 2024 intitulé « La dimension patrimoniale des vues et des panoramas de Québec ». Document disponible sur le site Internet de la Ville de Québec à « Participation citoyenne ».

³ William Trudel cité par Karine Gagnon, « Îlot Dorchester : une patate chaude pour le maire Bruno Marchand dans le secteur sensible de Saint-Roch », *Le Journal de Québec*, 5 février 2025, en ligne : <https://www.journaldequebec.com/2025/02/05/ilot-dorchester--une-patate-chaude-pour-le-maire-bruno-marchand-dans-le-secteur-sensible-de-saint-roch>

⁴ Voir sa page professionnelle à la Faculté des Lettres et des Sciences humaines de l'Université Laval : <https://www.flsh.ulaval.ca/notre-faculte/repertoire-du-personnel/marc-grignon>

⁵ Voir site W3 de la SEAC : www.canada-architecture.org



Mémoire de L'Engrenage Saint-Roch

Consultation publique sur le projet de requalification de l'îlot Dorchester (GT2025-120 et PA2025-045)

Soumis dans le cadre de la consultation publique du 10 avril 2025

1- Contexte et participation citoyenne

Le jeudi 10 avril 2025, L'Engrenage a pris part à la consultation publique organisée par la Ville de Québec concernant les projets de règlement de requalification de l'îlot Dorchester (GT2025-120 et PA2025-045). Cette rencontre a permis à 25 personnes de s'exprimer, dont une majorité claire s'est opposée au projet présenté. Près de 200 personnes ont participé à la rencontre en présence, en plus de toutes les personnes en ligne.

L'Engrenage Saint-Roch travaille, depuis plusieurs années, pour l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier Saint-Roch, pour le renforcement du tissu social et le développement d'une communauté où il fait bon vivre et travailler pour tous et toutes. En mai 2024, l'Engrenage a assisté aux rencontres de présentation du groupe Trudel afin d'entendre les préoccupations exprimées. L'Engrenage a ensuite organisé une rencontre publique afin d'approfondir la réflexion. Avec des citoyen·nes, nous avons rédigé un mémoire et l'avons transmis à la Ville et au groupe Trudel. À l'automne 2024, nous avons assisté à la rencontre d'informations organisée par la Ville. C'est suite à cette rencontre que des citoyen·nes nous ont demandé de faciliter leur mise en lien et leur organisation. Cette démarche s'inscrit dans notre mission de soutien à la participation citoyenne. Nous avons ainsi accompagné la mise sur pied de la Coalition Dorchester et nous poursuivons notre travail d'accompagnement auprès d'elle. Cette Coalition est libre de ses actions, l'Engrenage agit comme facilitateur. Pour l'Engrenage, la participation des citoyen·nes à la démocratie locale est essentielle afin que les orientations concernant le développement du quartier prennent en compte leur réalité. Cet accompagnement nous a permis de comprendre, en profondeur, les différentes préoccupations exprimées.

Pour mémoire, l'Engrenage a aussi soutenu la participation citoyenne lors des consultations pour l'élaboration du PPU Saint-Roch Sud. Plusieurs résident·es mobilisé·es à l'époque le sont encore aujourd'hui, dans la même perspective, soit d'assurer un développement à échelle humaine dans le quartier, pour y soutenir le maintien de milieux de vie agréables. Cette vision s'inscrit dans une logique de transition sociale et écologique.

2- Les risques d'un aménagement chaotique du quartier

Au cours du dernier siècle, le quartier Saint-Roch, plus ancien faubourg ouvrier de la ville de Québec, a été profondément affecté par des choix d'aménagement.

En 1929, pour laisser plus de place à l'automobile et pour faciliter le camionnage vers le port de Québec, la Ville a élargi la rue Charest et Des fossés pour en faire un boulevard, avalant



au passage plusieurs pâtés de maisons et entraînant une fracture - à ce jour encore ouverte - entre le sud et le nord du quartier.

C'est aussi pour faciliter le déplacement automobile qu'on a construit l'autoroute Montmorency dans les années 1970, laquelle a entraîné la démolition de centaines de logements et par conséquent, l'expropriation d'autant de ménages. Si le projet autoroutier proposé à l'époque avait été réalisé dans sa totalité, toutes les résidences des rues qui longent le coteau Sainte-Geneviève à l'ouest de l'autoroute Dufferin-Montmorency auraient été démolies pour faire place à l'autoroute de la Falaise qui aurait rejoint les grandes artères de Sainte-Foy. Ainsi, l'îlot des Tanneurs aurait disparu. C'est grâce à la mobilisation citoyenne que ce projet a été freiné.

Dans les années 80, en vue de la construction du projet de la *La Grande Place*, deux cents bâtiments ont été démolis pour libérer l'espace au pied de la côte d'Abraham, expropriant au passage le millier de personnes qui y résidaient. Ce projet devait comprendre deux grandes tours à bureaux de 25 étages, deux hôtels, 350 condominiums et un métro. L'opposition de citoyen·nes et de certaines entreprises du secteur a amené la Ville à abandonner le projet. On critiquait *La Grande Place* pour sa hauteur, sa densité, l'absence d'études d'impact et pour ses conséquences potentielles sur la circulation. L'abandon du projet a toutefois laissé une immense cicatrice dans le quartier, soit une zone désaffectée qui restera vacante pendant une quinzaine d'années, jusqu'à ce que des citoyen·nes décident d'occuper l'espace pour en faire l'îlot Fleurie, inspirant la Ville dans la création du parc Jean-Paul L'Allier.

Ce retour historique permet de constater à quel point les visions de développement d'un centre-ville peuvent différer. Des intérêts divergents sont en tension. D'une part, des citoyen·nes sont préoccupé·es par leur qualité de vie, par le respect de la structure sociale du quartier, son histoire, son patrimoine, ses paysages urbains. D'autre part, on porte une vision de développement distinctes pour, dans les exemples du passé, faciliter le développement automobile ou, plus récemment, envisager un développement de haute densité et vertical. Les visions même de ce qu'est un centre-ville divergent.

L'adoption des PPU dans la dernière décennie permettait d'éviter d'ouvrir à nouveau la voie à un développement chaotique du quartier. Le PPU est, en soi, un compromis tenant compte d'une diversité de réalités et de perspectives. Par exemple, la logique de transition, venant encadrer la hauteur des bâtiments entre les quartiers résidentiels et les secteurs à haute densité, est toujours pertinente dans l'optique d'un aménagement urbain harmonieux. Récemment, l'approbation d'une dérogation au PPU pour le projet sur le stationnement de la rue Saint-Marguerite est venu rompre cette logique de transition dans le secteur Est du quartier. Il en va de même pour le projet proposé par Trudel Corporation.



3- Les réactions au projet de Trudel Corporation pour l'îlot Dorchester

Lors de la consultation, 25 citoyen·nes ont pris la parole. Bien que les préoccupations exprimées aient été diversifiées, elles étaient directement ou indirectement liées aux enjeux mentionnés ci-dessous:

- ❖ La hauteur et la densité du projet, jugées démesurées pour le tissu urbain de Saint-Roch ;
- ❖ Le manque de logements sociaux intégrés au projet ;
- ❖ La nature commerciale du projet (notamment l'hôtel dans la tour de 17 étages) qui ne répond pas aux besoins urgents en habitation et la création de nouveaux locaux commerciaux alors qu'il y a plusieurs locaux vacants sur Saint-Joseph ;
- ❖ L'impression d'un processus déjà ficelé et d'une démocratie mal en point, malgré la tenue de la consultation, et l'impossibilité, pour les citoyen·nes, de s'exprimer via l'organisation d'un référendum.

Trois personnes ont exprimé une opinion favorable au projet en mettant l'accent sur le besoin de logements et de vitalité dans le quartier.

4- Crise du logement et responsabilités publiques

Le quartier Saint-Roch est durement touché par la crise du logement, tout particulièrement par un manque de logements réellement abordables. En 2021, 76% des ménages sont locataires alors qu'à l'échelle de la ville cette proportion est de 49%¹. Dans Saint-Roch, les enjeux associés au logement locatif sont donc prioritaires puisque directement liés à la qualité de vie d'une vaste majorité de la population.

Dans Saint-Roch, le loyer médian pour les ménages locataires est passé de 595\$ en 2016 à 730\$ en 2021, soit une augmentation de près de 23%². Gardons en tête que le parc immobilier du quartier est constitué principalement de petits logements. Durant cette même période, le loyer médian des ménages propriétaires est passé de 1005\$ à 1130\$, soit une augmentation d'un peu plus de 12%³. L'augmentation de l'indice des prix à la consommation pour cette période est de moins de 10% pour la province de Québec. L'augmentation du loyer médian dans Saint-Roch a donc été, durant cette période, deux fois plus élevée que le taux d'inflation, et ce, malgré une proportion de 33% de logements sociaux qui permettent de tirer vers le bas ces loyers. Depuis 2021, les loyers dans les logements privés connaissent des hausses fulgurantes et le prix des logements dans les nouvelles constructions n'y aident en rien. L'insuffisance des outils de contrôle des loyers dans les logements privés contribue à ce phénomène.

¹ Ville de Québec. (2024). Quartier Saint-Roch - Portrait sociodémographique.

² Statistique Canada. Recensement de la population de 2021. Données commandées par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

³ Ibid.



Selon les données de la SCHL, le taux d'inoccupation dans Saint-Roch était de 0,7%⁴ en octobre 2024 (il était de 0,2% en octobre 2022). Ce sont les logements les moins chers qui sont les plus rares. Selon des données de l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ), à l'automne 2023, pour la Cité-Limoilou, 295 ménages (651 personnes)⁵ répondent aux critères de revenus pour l'accès à un logement subventionné et sont sur une liste d'attente pour l'obtenir.

La rareté des chambres en location est aussi grandissante. La maison de chambres est une option d'habitation qui permet à des personnes ayant un très faible revenu de se loger. Depuis longtemps, elle est considérée comme le dernier rempart avant la rue et la première porte pour en sortir, mais force est de constater qu'elle devient de moins en moins accessible.

L'offre de maisons de chambres dans Saint-Roch s'est amoindrie et transformée ces dernières années : de nombreuses maisons de chambres ont fermé, leur coût de location mensuel a augmenté significativement et de nouveaux visages se sont tournés vers cette option, faute de trouver un logement régulier ou d'être en mesure d'en assumer les coûts. Il y a donc plus de demandes pour des maisons de chambres, mais moins de disponibilités.

Les enjeux de logement dans Saint-Roch nécessitent des engagements fermes pour accroître l'abordabilité. Dans ce contexte, tous les projets d'envergure devraient comprendre des mesures concrètes et suffisantes pour limiter leurs effets sur la hausse des prix des logements. Laisser la requalification de terrains centraux se faire uniquement ou principalement selon une logique de marché, sans encadrement suffisant, revient à aggraver les inégalités et à compromettre le droit au logement. La crise actuelle en itinérance est directement liée à la crise de l'abordabilité des logements.

↪ **Pour le maintien d'un ratio minimal de logements sociaux**

En 2010, les logements sociaux représentaient 35 % du parc locatif de Saint-Roch. Ce ratio a diminué à 33% en 2021. Depuis, considérant la quantité de logements privés qui se sont construits ou qui sont annoncés pour les prochaines années, les projets de logements sociaux sont insuffisants pour retrouver le seuil de 2010, ni même pour maintenir celui de 2021. En matière de construction de logements sociaux, malgré les projets en cours, Saint-Roch est en train d'accumuler un retard qu'il sera difficile à rattraper dans l'avenir. Cette situation est hautement problématique.

Les projets de règlement GT2025-120 et PA2025-045 ne répondent pas à la demande pressante en matière de logements sociaux, au contraire, ils ajoutent 400 logements privés, qui viendront tirer vers le haut les coûts de loyer et qui entraîneront un manque à combler de logements sociaux (133, si on vise un maintien de 33%). Dès lors, invoquer la crise du logement pour justifier sa mise en œuvre, tout en introduisant des mesures limitant la participation démocratique, soulève des incohérences. Ce type de développement peut accentuer la pression immobilière et entraîner, de façon indirecte, une éviction des

⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2025). *Portail de l'information sur le marché de l'habitation*.

⁵ Office municipal d'habitation de Québec. (2024).



populations plus vulnérables. Il importe de rappeler que l'intérêt collectif devrait être au cœur des décisions d'aménagement.

L'Engrenage a été enchanté de lire, dans la présentation du 10 avril, que «la Ville est prête à appuyer toute initiative d'inclure des logements sociaux dans le projet.⁶» Nous saluons aussi la clarification apportée à la définition du logement social. L'Engrenage serait intéressé à explorer, avec les acteurs concernés, la possibilité d'une inclusion de logements sociaux à l'îlot Dorchester, dans un projet cohérent avec le cadre bâti du quartier.

5- Démocratie locale: PPU, consultations et référendum

La démarche d'élaboration du Plan particulier d'urbanisme (PPU) Saint-Roch Sud en a été une d'envergure. Pour mémoire, en amont de l'adoption, la Ville avait tenu, en 2013, des séances de remues méninges auprès de groupes cibles composés de résident-es, d'organismes communautaires, de gens d'affaires et de promoteurs, de professionnel·les de l'aménagement et d'institutions, ainsi que de professionnel·les des technologies de l'information, de la culture et des arts. « Les thèmes abordés touchaient les usages, le cadre bâti, les déplacements, la qualité du milieu urbain et l'image du quartier. Les échanges ont permis de constater que malgré la multitude de points de vue, plusieurs sujets font l'objet d'un consensus⁷ ».

Un Forum de discussion a ensuite été tenu en 2014 : «86 personnes ont participé à cet exercice, dont 55 résidents du quartier (64 %). Les autres participants provenaient du milieu des affaires (20 %) ou représentaient un organisme communautaire (19 %)⁸». Les participant-es avaient identifié les éléments incontournables de leur quartier et avaient formulé leurs idées et leurs préoccupations quant à l'aménagement et au développement du secteur.

Puis, en mars et avril 2015, «la Ville a tenu une consultation publique en ligne afin de permettre à la population d'exprimer ses préoccupations sur le secteur sud du quartier». Ce sont 676 personnes qui ont répondu au questionnaire en ligne. Parallèlement à cette démarche, l'Engrenage, le Comité de citoyens de Saint-Roch et d'autres organismes du secteur ont tenu leurs propres consultations. L'Engrenage a organisé une caravane et a tenu une quinzaine de séances de consultations pour favoriser la participation d'une diversité de profils de gens. Une démarche d'élaboration d'un Plan populaire d'urbanisme a aussi été menée⁹.

⁶ Ville de Québec. (2025) Modifications réglementaires - Îlot Dorchester.

⁷ Ville de Québec. (2017). Programme particulier d'urbanisme - Secteur sud du centre-ville Saint-Roch.

⁸ Ibid.

⁹ Le plan de Marc Boutin pour l'îlot Dorchester en est le résultat.



Extraits du mémoire de l'Engrenage Saint-Roch déposé le 15 décembre 2016 dans le cadre de la consultation sur l'avant-projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur sud de Saint-Roch

Concernant le ratio de logements « abordables » : « À cet égard, force est de constater que le ratio actuel est nettement insuffisant, et qu'il faut viser mieux que son maintien. »

Concernant les maisons de chambre : « type de logement qui échappe aux catégories habituelles, mais qui est bien présent dans Saint-Roch et y joue un rôle important. Pour beaucoup, c'est la différence entre avoir un toit et se retrouver sans domicile fixe. »

Concernant le cadre bâti: «L'EnGrEnAgE salue la volonté de mettre en valeur le bâti existant typique du quartier, fortement lié à son identité et à l'appartenance de ses résidents. Le PPU secteur sud préconise le respect des hauteurs et typologies existantes au cœur des faubourgs, la mise en valeur du bâti existant et une optimisation de l'intégration des nouvelles constructions. Cette mise en valeur implique aussi de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial significatif, de favoriser l'entretien et la rénovation du bâti existant et de maintenir les programmes à cet effet. S'il invite l'innovation architecturale dans les nouvelles constructions, le PPU secteur sud se préoccupe néanmoins d'une intégration harmonieuse de celles-ci et de l'échelle humaine. Il porte attention aux vues d'intérêt, au confort climatique (vents, ensoleillement), à l'échelle humaine et aux aménagements de toits favorisant la réduction des îlots de chaleur, ce qui nous réjouit. »

Ainsi, le PPU Saint-Roch Sud, adopté en 2017, n'est pas un document banal. Il est le résultat d'une vaste démarche qui a permis à des centaines de citoyen·nes d'avoir l'espoir que leur point de vue serait entendu et pris en compte. Est-ce que ce document a été mesuré à sa juste valeur quand est venu le temps d'aller de l'avant dans les négociations concernant le développement de l'Îlot Dorchester? Est-ce que l'opposition actuelle au projet est réellement surprenante considérant que l'essentiel du message porté actuellement est l'écho de ce qui avait été dit à l'époque par bien des citoyen·nes et que le cadre bâti, le patrimoine, la topographie du secteur n'ont pas changé en 7 ans?

Plusieurs des modifications proposées dans le projet actuel sont des dispositions susceptibles de faire l'objet d'une approbation référendaire (usages, hauteurs, morphologie, etc..) comme le stipule la LAU lors d'une modification au règlement de zonage. Actuellement, la Ville de Québec présente le règlement de modification au zonage (GT2025-120) comme un simple règlement de concordance découlant d'une modification du Programme particulier d'urbanisme (PPU) via le règlement PA2025-045, ce qui rend impossible, semble-t-il, la demande d'un processus d'approbation référendaire. L'esprit d'un PPU n'est-il pas d'être respecté? Sinon, pourquoi retirerait-on la possibilité, pour les citoyen·nes, de demander un référendum?



D'ailleurs, considérant l'ampleur des changements proposés, plusieurs citoyen·nes ont exprimé le souhait qu'il soit possible de déclencher un processus d'approbation référendaire, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). En effet, lors de la rencontre du 10 avril, de nombreuses personnes ont exprimé leur impression que le projet semblait déjà accepté par la Ville et que la consultation n'était qu'un exercice futile si la possibilité de référendum n'était pas possible. Cette déception des citoyen·nes était aussi accentuée par le fait que lors des consultations du 23 octobre 2024, la Ville avait nourri l'espoir des personnes présentes en affirmant qu'un vrai processus de consultation allait être mis en place. Plusieurs ont eu l'impression, lors de l'annonce du Maire pour l'autorisation du projet, que le processus de consultation serait mené sans une réelle volonté de prendre en compte les points de vue citoyens, que c'était plutôt un passage obligé pour que le projet, déjà autorisé, voit le jour.

6- Une mobilisation citoyenne digne de mention

L'Engrenage soutient la participation citoyenne de diverses façons, le cas de la Coalition Dorchester est assez unique. Si l'Engrenage a tenu une rencontre de réflexion sur le projet et diffusé de l'information, la mise sur pied de la Coalition Dorchester s'est faite de façon organique, à partir de gens qui prenaient contact avec l'Engrenage et qui ensuite mobilisaient leur entourage, sans effort particulier de notre part. Ainsi, il s'agit d'une mobilisation citoyenne comme on en voit rarement.

Actuellement, près d'une trentaine de personnes sont activement impliquées au sein de la Coalition, en plus de multiples appuis externes. Ils et elles ont choisi de centrer leur action dans les processus officiels de consultation de la Ville. Ce sont des gens mobilisés qui ont leur quartier à cœur. Il ne s'agit pas de gens qui veulent préserver un privilège personnel, les échanges se font réellement autour du bien commun. Leurs préoccupations entourant le développement de l'îlot Dorchester sont profondes et argumentées. La soirée du 10 avril en témoigne, bien que les personnes ayant pris la parole ne gravitent pas toutes autour de la Coalition.

Par ailleurs, l'Engrenage reconnaît que certaines personnes favorables au projet se sont aussi fait entendre, notamment au sein du Conseil de quartier Saint-Roch ou lors des consultations. Bien que la polarisation puisse être déchirante sur les réseaux sociaux, la plupart des voix favorables ne sont toutefois pas fondamentalement en contradiction avec celles qui s'opposent au projet : il y a unanimité autour du fait qu'un projet d'habitation est souhaitable pour l'îlot Dorchester, les divisions concernent uniquement certains aspects du projet actuellement proposé. Ce souhait partagé pour le développement d'un projet sur l'îlot Dorchester est une base à partir de laquelle il serait possible d'avancer.

Le nœud à dénouer pour y arriver semble résider dans la notion de rentabilité du projet, une rentabilité qui actuellement n'est pas mesurée. En effet, lors de la consultation du 10 avril, le conseiller municipal Pierre-Luc Lachance a admis n'avoir pris connaissance d'aucun montage financier et donc n'avoir aucun levier pour poser un regard critique sur l'argument



de rentabilité sur lequel repose l'essentiel des éléments qui soulèvent des préoccupations (non respect du PPU, hôtel et absence de logements sociaux). Un ancien conseiller municipal a d'ailleurs témoigné qu'à son époque, des études sur la rentabilité étaient produites afin d'outiller la Ville et les élu·es dans leurs négociations avec les promoteurs. Il est préoccupant de constater que ce travail n'a pas été fait pour un projet de si grande envergure.

Actuellement, des citoyen·nes expriment vivre une perte de confiance à l'égard des instances démocratiques de la Ville. L'Engrenage croit qu'il faut éviter à tout prix de nourrir le cynisme envers les institutions démocratiques. Devant les défis qui sont les nôtres, comme ville ou comme quartier, la participation de tous et toutes est essentielle et le fonctionnement démocratique est au cœur de notre pacte social collectif.

7- Conclusion et recommandations

Pour ces diverses raisons, l'Engrenage est d'avis que le Ville doit prendre un pas de recul sur ce dossier pour tenir compte des préoccupations soulevées concernant, notamment:

- ❖ L'inclusion de logements sociaux ;
- ❖ La valeur accordée au PPU, dans toutes ses dimensions, et à l'important exercice de consultation dont il est le résultat ;
- ❖ L'intégrité du processus démocratique et le droit des citoyens et citoyennes de demander un référendum sur ce projet, puisqu'il s'agit d'un droit reconnu dans l'esprit de la LAU ;
- ❖ La nécessité d'une étude concernant la rentabilité du projet.

Et pour la suite, L'Engrenage souhaite que la Ville s'assure, en amont, que tout nouveau projet de densification en milieu central soit assujéti à une planification démocratique et à un cadre de transparence. Les mécanismes d'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux projets devraient aussi être réfléchis dès maintenant. L'ouverture de la Ville en ce sens est un pas dans la bonne direction, il ne reste maintenant qu'à préciser le chemin! Encore un fois, l'Engrenage réitère son ouverture à participer à cette recherche de solution.

La vitalité démocratique de notre ville dépend de la confiance que ses institutions inspirent à la population. Nous espérons que la Ville de Québec saura entendre la voix de ses citoyen·nes et adapter ses pratiques pour renforcer — plutôt que restreindre — leur pouvoir d'agir.

Une architecture imposante et imposée

De nombreuses critiques peuvent être émises quant au projet du groupe Trudel pour l'îlot Dorchester. Le processus démocratique derrière le projet a en lui-même été contesté, alors que la proposition ne passe pas le test de l'acceptabilité sociale. Cela dit, ce mémoire se concentrera davantage sur les aspects architecturaux de la proposition.

Précisons d'entrée de jeu qu'à mon sens, il n'y a rien de bon dans ce que Trudel a à présenter. Tant au niveau des usages, du nombre de cases de stationnement ou de l'absence de logements sociaux, rien ne va. Malgré cela, je tente ici de me plier à l'exercice d'analyser quelques aspects de la morphologie des bâtiments spéculés. En admettant qu'on nous impose le projet, on peut au moins espérer que les éléments ici décortiqués seront améliorés.

Une tour qui choque

L'immeuble de grande hauteur qui constitue la partie la plus à l'est du projet a déjà fait beaucoup jaser, et avec raison. Ce n'est pas le seul aspect qui pose problème, loin de là, mais il récolte beaucoup de critiques puisqu'il attire l'attention comme le nez au milieu du visage. L'absurdité d'une structure de 17 étages à cet endroit est flagrante. Le représentant du promoteur semblait lui-même embarrassé d'avoir à défendre une telle énormité lors de sa présentation pour la consultation publique du 10 avril. On ne manquerait pas de qualificatifs dépréciatifs pour décrire ce seul segment du projet. On peut dire sans exagérer qu'il est vulgaire, scandaleux, abject, repoussant, voire effrayant. Plutôt que d'une tour, on peut parler d'une masse, d'un mur de verre, qui, loin d'être transparent, étalera une ombre menaçante sur la basse-ville, et une tache dans le panorama depuis la haute-ville.

Pour cette portion du projet, la plus haute, il semble qu'il n'y aura pas de recul pour les étages supérieurs du côté de la rue Dorchester. Contrairement aux autres volumes prévus, qui verront leur façade côté Ste-Hélène et St-Vallier s'éloigner du trottoir à partir du quatrième étage, ici ce sera un véritable canyon qui se présentera aux passant·es. L'ascension de 17 étages s'effectuera sans marge de retrait aucune par rapport à sa base. Comme on peut le voir à la page 23 du document présenté par la Ville lors de la consultation du 10 avril (voir Image 1 en annexe) ce grand prisme implanté en angle viendra en fait même former un surplomb à partir du 12^e étage depuis St-Vallier. Ni les légers désaxements entre les volumes superposés, ni la terrasse coincée au 3^e étage (depuis St-Vallier toujours) ne viendront jouer sur notre perception : on se retrouvera bel et bien face à 17 massifs étages de béton, d'acier et de verre.

Une présence massive dans le quartier

Déplaçons-nous maintenant vers l'ouest. Dans les deux autres formes prévues, une à 10 étages et l'autre à 7 étages, les volumes en surhauteur, bien qu'ils soient légèrement éloignés de la rue, ne seront pas séparés en différents blocs, comme cela était prévu au Plan Particulier d'Urbanisme. Comme on peut le voir à la page 45 de la présentation (voir Image 2 en annexe), la surhauteur de 10 étages sera « généralisée », plutôt que d'être ponctuelle. L'élévation présente donc un grand

rectangle dont toute la surface dépasse les normes fixées aux PPU. Ces volumes formeront donc une seule et même grande structure ininterrompue. Avec ses dix étages, le bâtiment central constitue ainsi un gigantesque bloc monolithique. À la page 22 du document de la Ville (voir Image 3 en annexe), l'axonométrie nous permet de le constater clairement. Ce ne sont pas des jeux de brique ou des changements de revêtement extérieur qui nous feront oublier qu'on a devant nous un véritable paquebot échoué. Un prisme rectangulaire de 10 étages, qui couvre l'entièreté de la largeur du lot. À cette échelle, on peut douter de la qualité de l'expérience architecturale pour les usagè·es du complexe résidentiel. Le promoteur choisit hors de tout doute de miser ici sur la quantité plutôt que la qualité.

Pour cet ensemble de bâtiments à l'ouest de la tour, la seule véritable séparation dans la volumétrie s'effectuera avec une « percée visuelle » qui sera en fait un rez-de-chaussée commercial dans le prolongement de la rue des Voltigeurs. L'idéal ici serait plutôt de véritablement prolonger la rue. Pas avec un étroit corridor à mi-chemin entre espace public et privé comme dans la mouture du projet présentée en octobre, ni par un volume d'un étage qui ne consiste en rien en une ouverture comme ce qui est maintenant suggéré. Non, ce qu'il faudrait ici, ce serait une vraie de vraie rue, qui assurerait une continuité des parcours piétons et une conformité avec la trame urbaine. Idem pour le prolongement de la rue Narcisse-Belleau, que le promoteur souhaite transformer en « Place des tanneurs ». Oui, un espace public y est souhaitable, mais plutôt qu'une succession d'escaliers coincée entre un mur de 10 étages et un autre de 17, on pourrait espérer une sorte de suite de la côte Badelard, un espace végétalisé et en pente douce, qui évacuerait la nécessité d'un « ascenseur public » pour l'ascension de l'équivalent d'un seul étage. Bien sûr, cela implique de revoir l'immense stationnement souterrain prévu au projet, peut-être par le retrait d'un nombre substantiel de cases. Cela ne posera évidemment pas problème si le gabarit du projet est repensé dans les termes du PPU, puisque l'hôtel en sera retiré et que le nombre de suites sera diminué.

Il n'y a pas de véritable connexion qui est possible entre les voisin·es si ceux-ci vivent empilé·es les uns sur les autres. Les étages qui s'ajoutent au-dessus de nos têtes creusent un fossé entre les ancien·es résident·es et les nouveaux·lles venues. Elles creusent une séparation entre les différentes classes sociales qui cohabitent horizontalement, sans hiérarchie dans les rues du quartier. La gentrification mine notre communauté, elle nous enserme à la gorge. Nous n'avons rien à faire d'hôtel « de prestige » ou de penthouse au sommet de tours.

Désirer mieux

Nous défendons une meilleure architecture. Une architecture à échelle humaine, qui respecte les faubourgs existants et le patrimoine urbain. Une architecture qui sait faire face aux défis de notre époque, à commencer par la crise du logement et les enjeux de l'écologie.

Pour faire face à la crise climatique, il nous faut construire de manière résiliente. En ce sens, les bâtiments plus anciens du quartier peuvent servir de modèle sur plusieurs aspects. Par exemple, il s'agit de typologies qui favorisent l'éclairage naturel et la ventilation passive grâce à leur gabarit. En effet, des bâtiments moins profonds permettent de créer des logements traversants. Ces

appartements peuvent avoir des fenêtres sur leur face nord et leur face sud, comme on le voit dans les rues de l'îlot des tanneurs. Cela favorise la luminosité et permet une circulation naturelle de l'air. En subdivisant le bâti en de plus petites structures à l'îlot Dorchester, on peut imaginer par exemple des cours arrière ou une ruelle verte qui s'insérerait entre les rues St-Vallier et Ste-Hélène. Cela permettrait de maximiser le potentiel de végétalisation, tout en créant un cadre bâti plus sobre en énergie, et donc mieux adapté pour faire face aux dérèglements du climat.

Par ailleurs, en ce qui a trait aux problèmes de l'accessibilité de l'habitation, il serait temps pour la Ville de Québec de se doter d'un règlement d'inclusion obligatoire pour le logement social. Il faut impérativement que toute nouvelle construction contribue à augmenter la proportion de logements sociaux dans le parc immobilier de la ville. La ville est notre milieu de vie collectif, que nous partageons tous. Il est grand temps que son développement soit pensé en conséquence.

Ce ne sont là que quelques exemples, mais les possibilités sont infinies pour mieux occuper le site avantageux que représente l'îlot Dorchester. Osons ouvrir notre imagination, et concrétisons une architecture à la hauteur de nos désirs communs.

Annexe

Nouvel ensemble mixte avec dominante résidentielle

- Hauteur des bâtiments depuis Saint-Vallier :
 - 7 étages – 24,5 m
 - 10 étages – 33 m
 - 17 étages – 58 m

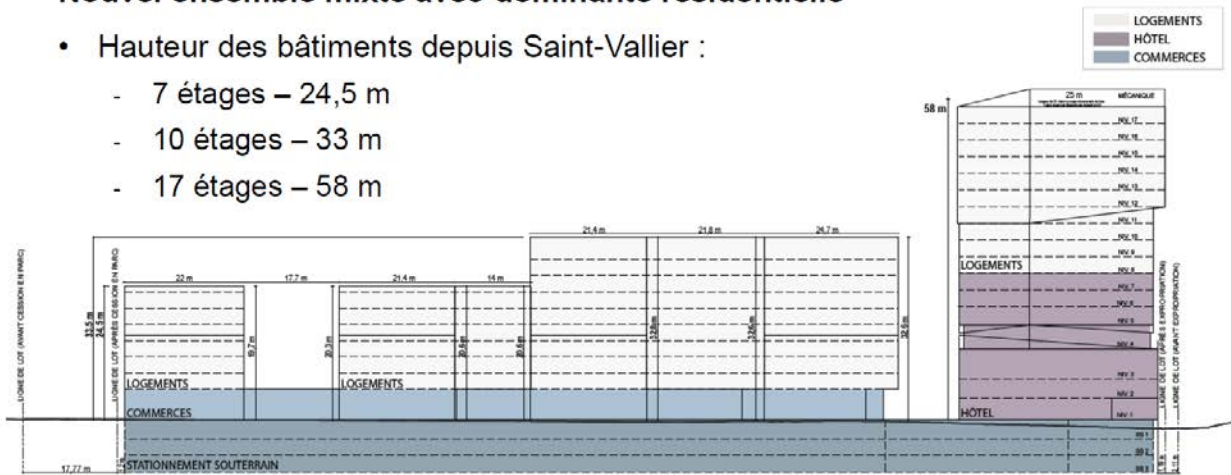


Image 1

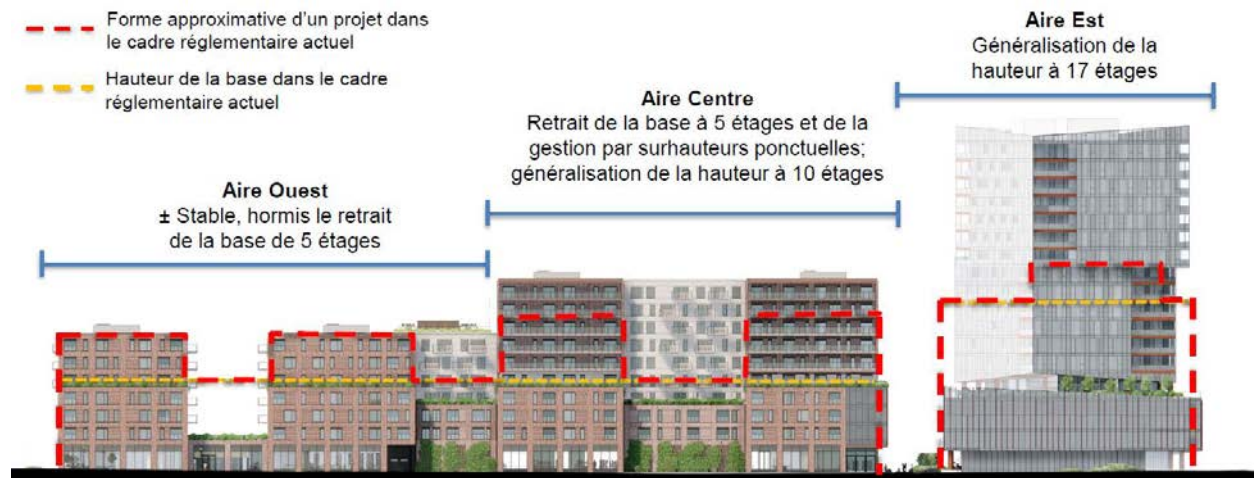


Image 2



Image 3

Source des images :

Ville de Québec. (2025). *Modifications réglementaires - Îlot Dorchester : Assemblée de consultation publique*. <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=d162eed7-c079-43ed-a95d-93b2407ba879.pdf>

Mémoire soumis à la Ville de Québec concernant la requalification de l'îlot Dorchester

La qualité du milieu de vie et le sentiment d'appartenance à celui-ci sont parmi les enjeux principaux du projet de la requalification de l'îlot Dorchester. La confiance citoyenne dans les institutions publiques et la transparence des processus démocratiques sensés à protéger un vivre ensemble harmonieux sont durement mises à l'épreuve.

Tandis que le promoteur a acheté l'îlot Dorchester en connaissance des dispositions prévues dans le PPU, il lutte pour faire exception aux règles. Ce document élaboré sur 5 ans par consultation publique pour baliser le développement du secteur est pourtant déjà assorti de compromis entre citoyens et promoteurs justement pour éviter des demandes de dérogation à la pièce. Plutôt que faire respecter les conditions, la Ville cherche à modifier le PPU, moyen d'éviter la tenue d'un référendum qui permettrait aux citoyens de décider le bien-fondé et l'acceptabilité du projet. Ils peuvent bien se sentir bafoués dans leurs droits.

Le montage du projet du promoteur est discutable. Il fait des acrobaties pour arriver à une rentabilité certaine. Ce faisant, il risque de dévêtir Pierre pour habiller Paul. Il propose un hôtel pour entrer dans ses frais de construction de logements, une épicerie pour apparemment apporter de la concurrence au marché et baisser le prix du panier. En réalité, le besoin d'ateliers d'artistes est plus criant qu'un hôtel de prestige. Comme plusieurs intervenants lors des consultations publiques l'ont évoqué, les arguments du promoteur pour faire valoir son projet sont discutables, voire tendancieux. N'a-t-il pas déjà un haut taux de vacance dans les hôtels actuellement? Étant donné que les transports publics desservent amplement le quartier et qu'ils seront bonifiés d'un tramway, pourquoi prévoir autant de stationnements dans un secteur où il y en a en abondance? Bien sûr, la construction d'un stationnement souterrain est coûteuse. Ces dépenses, redistribuées aux locataires éventuels, se traduisent en loyers hors prix pour la majorité des gens. On cherche les logements abordables.

La privatisation du ciel, des vues, de la verdure par le projet est préoccupante. Par ailleurs, on observe depuis quelques années une tendance marquée de l'accaparement des abords des falaises de la ville, que ce soit de part et d'autre du centre-ville, à Saint-Sacrement, au nord, ou à Sillery-Ste-Foy, au sud. Ici, comme là, cette falaise singulière permet à tout chacun des vues panoramiques et des percées visuelles imprenables en plongée vers la basse ville et au loin vers les Laurentides. Inversement, les perspectives d'en bas, vers la haute ville animent les parcours quotidiens des résidents et les promenades des touristes qui découvrent par le fait même la topographie unique de Québec. La Ville elle-même reconnaît cette caractéristique particulière du patrimoine urbain qui donne à la ville sa richesse. Les panoramas sont donc un bien commun à conserver, non pas à marchander. Permettre la construction dite ponctuelle d'une tour de 17 étages fait fi de l'environnement naturel et bâti immédiat et élargi et cela risque fortement de créer un précédent menaçant les qualités paysagères et urbaines actuelles et l'accès à tous à la beauté qui nous entoure. Verdir les toits est louable, mais non pas au détriment des aires de verdure au sol dans une ville qu'on bétonise de plus en plus. Ce n'est pas par caprice que les auteurs du PPU ont inscrit un fort pourcentage de verdissement dans le quartier.

Même s'il le prétend autrement, le projet ne répond aucunement à la crise de logement, car aucun véritable logement social n'est prévu tel que noté par la FRAPRU. L'espoir que pourrait avoir la Ville que les privés construisent du logement social, donc abordable, à leur place est irréaliste.

Partout dans la ville se construisent par des promoteurs privés des logements locatifs au prix marchand trop dispendieux pour la classe moyenne inférieure et ouvrière ou pour les familles à revenu basse. On a affaire à une logique du logement en tant que produit de consommation ou d'investissement plutôt qu'un chez soi ou un bien collectif. Les promoteurs recherchent et réalisent des profits au détriment de la qualité architecturale et de l'habitabilité, nonobstant les images séduisantes véhiculées lors des consultations qui nous leurrent à y croire autrement. La construction de plus de logements neufs ne garantit en rien qu'ils seront abordables.

À Québec, comme ailleurs au pays, on note un pourcentage assez élevé de logements vacants, car les loyers sont inabordables ou les propriétaires sont absents, préférant de louer leur logis à des occupants transitoires, des touristes à la recherche d'airbnb. En effet, nombreux sont les immeubles abandonnés ou négligés, tant en basse ville qu'en haute ville. La réhabilitation de ceux-ci est une autre avenue pour contribuer à l'augmentation du nombre de logements sociaux abordables de tailles adéquates (4, 5 et 6 et demie ou 2, 3, et 4 chambres à coucher) pour abriter des familles. Le délabrement de tels édifices amoindrit la qualité du milieu de vie, le sentiment de sécurité des passants. Leur réhabilitation

contribue par le fait même au développement durable de la Ville. La requalification de l'îlot Dorchester peut être vue comme un effort complémentaire à cette réhabilitation à l'échelle architecturale qui est aussi à encourager.

Le promoteur propose quelques blocs à moyenne densité qui pourraient être acceptables, mais c'est autant la tenure privée de propriété qui est ultérieurement mise en location que la tour et sa fonction que la majorité des intervenants remettent en question. Un véritable logement social, par définition, est une propriété collective. Selon le FRAPRU « Le logement social est sans but lucratif; il permet d'échapper à la logique du profit. Sa vocation est de loger les gens à revenus faibles et modestes. C'est une propriété collective, plutôt qu'individuelle. »

Ce qui pose la question suivante : quels autres types de tenure le promoteur ou la Ville ont-ils exploré? Il existe des coopératives « à participation limitée » et « à mise de fonds zéro » qui pourraient mieux convenir aux ménages-membres à faible revenu. Une fiducie foncière pourrait-elle offrir une voie de passage dans un tel projet rassembleur ? Est-il possible de créer un partenariat entre la Ville, le promoteur et une telle coopérative portée par les citoyens? N'étant pas experte dans la matière, je ne peux que soulever des avenues que d'autres ont expérimentées ailleurs au pays.

Le discours semble axé sur une dichotomie: soit on adopte le projet du promoteur, soit l'îlot demeure un stationnement à aire ouverte. Mais il est toujours possible d'explorer des alternatives plutôt que de rester dans le tout ou le rien. Effectivement, ailleurs au Canada on construit des immeubles résidentiels de moyenne densité de grande qualité, sensible à l'environnement bâti et aux besoins sociaux tout en étant abordable. Je vous invite à prendre connaissance des projets inspirants de la firme d'architecte winnipegois 5468796 <https://5468796.ca/> et la série de livres *Platform* qu'elle a publiés.

- 5468796 Architecture *Platform MACRO : Architecture for Housing the 99%*. First edition. Winnipeg, MB, Canada, Amsterdam: 5468796 Architecture Inc. ; Arquine, SA de CV, 2023.
- 5468796 Architecture *Platform MICRO : Architecture for Housing the 99%*. First edition. Winnipeg, MB, Canada, Amsterdam: 5468796 Architecture Inc. ; Arquine, SA de CV, 2023, notamment, présente les stratégies mises en place par la firme 5468796 dans leurs pratiques de conception d'habitation de densité moyenne.
- 5468796 Architecture *Platform MIDDLE : Architecture for Housing the 99%*. First edition. Winnipeg, MB, Canada, Amsterdam: 5468796 Architecture Inc. ; Arquine, SA de CV, 2023.
- 5468796 Architecture *Platform MODELLING : Architecture for Housing the 99%*. First edition. Winnipeg, MB, Canada, Amsterdam: 5468796 Architecture Inc. ; Arquine, SA de CV, 2023.

Les architectes Joanna Hurme et Sasa Radulovic, cofondateurs de la firme, voient dans le logement de moyenne densité, étant définis comme n'étant pas plus haut que 6-8 étages, une manière d'améliorer le quotidien des gens par de petits gestes, souvent invisibles, mais grandement appréciés. Au-delà de 8 étages, on est dans la catégorie des gratte-ciel, notamment quand le tissu urbain des environs est au plus de 4-6 étages. Le rapport au sol est déterminatif, comme témoignent les multiples constructions récentes ou en voie de construction dans le secteur qui respectent aisément les conditions du PPU. La densification à l'échelle humaine, en harmonie avec l'environnement naturel et urbain actuel, peut-être une architecture audacieuse, une qui néanmoins promut le bien-être des usagers et des occupants.

C'est fondamentalement une question éthique au-delà de toute autre. Rappelons-nous, en citant l'architecte et designer urbain Jan Gehl, « it is not buildings, but people and events, that need to be assembled. Concepts like floor area / site ratio and building density say nothing conclusive about whether human activities are adequately concentrated. » L'élaboration concertée du PPU consistait à définir les prémisses d'un vivre ensemble. Le défi que je lance aux promoteurs, aux architectes et urbanistes, à la Ville est de projeter une solution créative et novatrice pour la requalification de l'îlot Dorchester tout en respectant le PPU, dont un projet de densité moyenne qui intègre véritablement le logement social dont le milieu a tant besoin.

Tania Martin

Je suis résidente d'un quartier central de la Ville de Québec. Professeure titulaire à l'École d'architecture de l'Université Laval, j'enseigne, entre autres, des ateliers de design en architecture (habitation, requalification du cadre bâti existant) et des cours en conservation du patrimoine et sur l'environnement bâti canadien. J'ai été titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine religieux bâti (2005-2015). J'ai obtenu un PhD à l'University of California, Berkeley, une M Arch

University McGill et un B Arch University of Toronto (formation professionnelle). Je suis historienne de l'architecture et des paysages culturels nord-américains.

Québec, le 16 avril 2025

À l'attention de la Ville de Québec

Objet : Projet de requalification de l'Îlot Dorchester

Je suis résidente du quartier Saint Jean-Baptiste depuis bientôt 10 ans et j'ai assisté aux 2 consultations publiques du mois d'octobre et du mois d'avril concernant la requalification de l'îlot Dorchester. D'après ce que j'ai pu comprendre, moi et ma famille allons être fortement impactés par la tour de 17 étages prévu au projet du groupe Trudel. **Je m'oppose donc fortement à ce projet**, cependant je tiens à dire que même si je n'étais pas impactée du tout, j'y serai tout autant opposée, par solidarité avec mes voisins des quartiers Saint Jean-Baptiste et Saint Roch bien sûr, mais surtout par conviction de ce que devrait être le développement d'une ville tournée vers le futur dans un contexte grandissant de réchauffement climatique, je vais y revenir plus loin.

Je voudrais donc exposer ici mes arguments contre le projet, je devrais plutôt dire, contre la tour de 17 étages puisque je ne suis pas du tout contre le projet dans son ensemble, bien au contraire, le reste du projet me semble tout à fait raisonnable et justifie les autres demandes de dérogations au PPU (localisation des usages, modifications des hauteurs sur les parties au centre et à l'ouest).

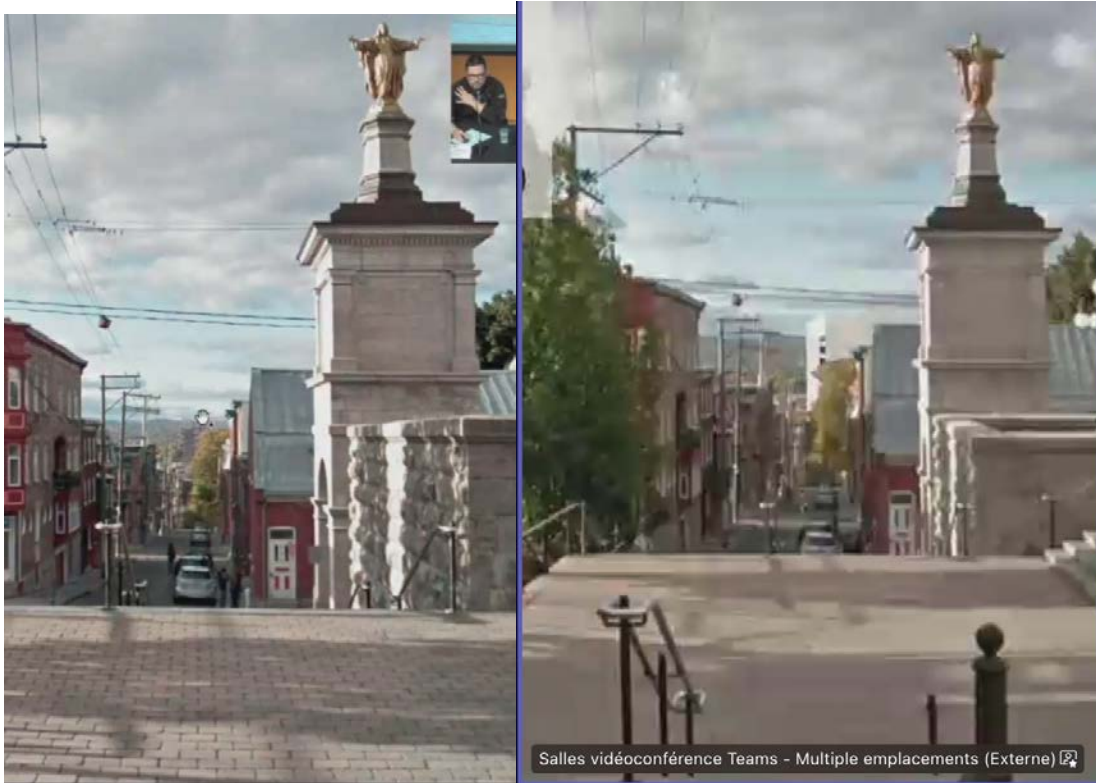
Voici donc mes commentaires assortis de questions auxquelles je souhaiterais que la ville me réponde :

1. De l'impact visuel sur la ville

La ville de Québec est unique. Unique par son histoire dont le quartier du Vieux-Québec est témoin mais aussi par l'architecture de ses quartiers centraux bien au-delà du Vieux-Québec. En effet contrairement aux autres villes au Canada et en Amérique du Nord, elle est principalement construite de bâtiments de faible hauteur et possède très peu de tours à condos ou à bureaux. Cette perspective fait partie de ce que les touristes viennent chercher ici : le dépaysement d'une ville qui ressemble plus à une ville européenne qu'à une ville américaine. C'est ce qui fait le caractère unique du paysage de Québec. Sans compter les vieilles et grandes tours de la haute-ville, la tour Fresk, plus récente, a déjà fortement abîmé le paysage de notre ville. Voulons-nous vraiment multiplier ce genre d'édifices et défigurer ce qui fait le caractère de notre ville ?

Par ailleurs, je m'inquiète fortement pour la perspective visuelle depuis le parvis de l'Église St Jean-Baptiste. C'est en effet une vue particulièrement remarquable, la preuve étant que les touristes s'arrêtent tout le temps pour la prendre en photo. J'ai été très surprise de la différence des 2 projections présentées par le promoteur et par la ville. Le promoteur cherche-t-il à nous cacher l'ampleur du dommage que cette tour provoquera sur cette

perspective ? Et la ville ? ne s'inquiète-t-elle pas de gâcher cette vue qui associe l'église patrimoniale et sa statue, les maisons historiques du quartier St Jean-Baptiste et la basse ville avec les Laurentides en arrière-plan. **La construction de cette tour supprimera à jamais ce joyau de notre ville.**



À gauche : projection présentée par le promoteur, À droite : projection présentée par la Ville.

2. De l'impact sur la vie des citoyens

La tour prévue à ce projet aura également un impact important sur la vie des résidents des quartiers St Roch et St Jean-Baptiste. En basse ville, on connaît les inconvénients des bâtiments de grande hauteur : ombre, corridors de vent, sensation d'oppression. Dans le quartier St Jean-Baptiste, c'est la vue depuis leurs logements qui sera affectée pour de nombreux résidents. Le promoteur Trudel a honteusement déclaré que les résidents de St Jean-Baptiste ne veulent pas perdre leur « coucher de soleil ». Oui en effet ! Et nous le revendiquons. **Le quartier St Jean-Baptiste n'est pas un quartier huppé sur une colline, il s'agit d'un des quartiers les plus denses et probablement le moins arboré de toute la ville de Québec.** Alors oui, avoir un peu de vue par nos fenêtres représente notre bouffée d'oxygène face à ce manque de verdure.

On notera dans la nouvelle mouture du projet que les logements se retrouvent maintenant en haut de la tour et l'hôtel en dessous. On a bien l'impression ici que le promoteur essaie de « noyer le poisson » et de couper court à l'argument « la vue sera pour les touristes ». Non, ici la vue ne sera pas pour les touristes mais pour les nantis,

capable de payer des logements hors de prix en haut d'une tour de 17 étages avec vue imprenable sur les Laurentides. Et ceci devant un quartier historique et populaire. **Les gens de St Jean-Baptiste eux ne sont pas des nantis et il ne s'agit pas ici de construire une tour de logements sociaux.** La plupart d'entre nous n'auraient d'ailleurs pas été opposés au projet si cela avait été le cas. Ce projet est un affront fait aux citoyens de notre quartier.

Enfin, on pourrait justifier le projet par un besoin de densifier et d'éviter l'étalement urbain dans un contexte de réchauffement climatique. Mais pourquoi penser qu'il n'existe pas d'intermédiaire entre des dizaines de milliers de petites maisons toutes pareilles qui s'étaient sur des kilomètres et des tours gigantesques tassées les unes contre les autres ? N'existe-t-il pas un intermédiaire ? des bâtiments à taille humaine de 4, 5 ou 6 étages qui permettent à tous de vivre ensemble en harmonie dans une ville apaisée avec peu de circulation automobile, de l'air et de la verdure...Eh bien si, ce modèle existe déjà à Québec : les quartiers centraux sont denses mais peu élevés, on s'y promène à pied et on profite des commerces et des voisins. Au lieu d'encourager ce modèle et de l'améliorer (plus de verdure, plus de place aux piétons...), le promoteur Trudel, avec le soutien de la ville, nous propose un projet d'un autre âge où seuls les gens riches en haut de leur grande tour pourront profiter de l'air frais et de la vue. Il me semble que si justement on veut lutter contre les changements climatiques et l'étalement urbain, **il faut donner à tous la possibilité de choisir et d'aimer vivre en ville.**

3. De la nécessité d'un hôtel

Je voudrais enfin me pencher sur la nécessité d'un hôtel dans ce projet. Car c'est bien l'hôtel qui justifie la démesure de ce projet. En effet, on peut aisément imaginer que, sans l'hôtel, le projet pourrait comprendre le même nombre de logements tout en respectant le PPU (ou avec seulement des dérogations mineures).

Dans sa présentation lors de la consultation publique du mois d'octobre, le promoteur nous a fait savoir qu'il existe un manque d'au moins 1000 chambres d'hôtel à Québec pour répondre au besoin touristique. Pourtant, il ne cite aucune étude, cet argument n'est pas repris par la ville et bizarrement, il disparaît complètement de la nouvelle présentation du projet lors de la consultation publique du mois d'avril. Existe-t-il donc vraiment une pénurie de chambres d'hôtel à Québec ? Par ailleurs, le promoteur, dans un chantage inadmissible, affirme que c'est « le projet avec la tour de 17 étages ou rien » car sans elle, et donc sans l'hôtel, le projet ne serait soi-disant pas rentable.

Pourtant d'autres projets de logements à Québec ne semblent pas avoir besoin d'hôtel pour être rentables. On peut notamment citer le projet Oïkos sur la Rue du Prince-Edouard : même quartier, 159 logements dont 155 seront des logements abordables. Comment expliquer qu'à peine 450m plus loin, il soit indispensable d'ajouter un hôtel pour rendre le projet viable ? On imagine plutôt que le promoteur Trudel cherche par tous les moyens à s'assurer un maximum de rentabilité sur le dos des citoyens de St Roch et de St Jean-Baptiste. **Mais comment le vérifier ? Le conseiller Lachance avoue lors de la consultation publique qu'il ne connaît pas les chiffres liés à la rentabilité du projet !**

Même si on comprend aisément la volonté de la ville de permettre la construction rapide de milliers de logements face à la pénurie actuelle, je suis sous le choc de constater qu'elle prend une décision qui aura un impact majeur sur le panorama de notre ville et sur la population des quartiers centraux sans avoir la moindre idée si le promoteur a réellement besoin de cette tour de 17 étages pour que le projet puisse se faire.

Je voudrais terminer cette lettre en exprimant ma déception face à la façon dont l'administration Marchand à traité ce dossier. Même si le processus a suivi un chemin légal, cela ne veut pas dire qu'il soit juste et démocratique. Le référendum aurait été une possibilité, une deuxième consultation après que le projet ait été modifié mais avant que la décision ne soit prise en aurait été une autre. Mais, non, la ville a préféré régler cela en coulisses. Les citoyens de nos quartiers se sentent aujourd'hui abandonnés au profit d'un promoteur immobilier. Pire, ceux qui ont travaillé sans relâche pour bâtir le PPU Saint Roch se sentent trahis par une administration qui cède au chantage de ce même promoteur. Alors que les élections approchent et qu'on avait enfin l'impression d'avoir une administration qui prend en considération la qualité de vie des résidents des quartiers centraux en soutenant des projets comme le tramway, la déception est grande. J'espère comme il a été dit par les responsables du projet pour la Ville lors de la consultation publique, qu'il n'est pas trop tard et que la ville nous entendra pour imposer au promoteur de respecter le PPU et **proposer un projet à taille humaine qui fera le bonheur de tous.**

Dans l'attente de vos réponses et en espérant être entendue, je vous adresse mes sincères salutations.

Florence Roux

Québec le 17 avril 2025

Objet : Commentaires pour l'Îlot DORCHESTER, à Québec

D'abord précisons que je ne suis absolument pas contre le projet comme plusieurs des citoyens d'ailleurs. Cependant la largeur, la hauteur et la longueur de la tour du projet de l'îlot Dorchester devient de plus en plus hors norme pour le terrain qu'il occupe et les rues qui le bordent et surtout à cause de sa proximité physique aux habitations sur un sol en pente du quartier Saint-Jean-Baptiste de la haute-ville. Cela vaut aussi pour les bâtiments résidentiels de trois et quatre étages du quartier Saint-Roch au pied de la falaise.

Je demande à la Ville de revoir sa position pour trouver une solution plus acceptable pour les citoyens, payeurs de taxes au même titre que pour le promoteur.

Je vous fais mes commentaires :

- 1) L'annonce de 17 étages, faite par le maire Marchand sur le compromis du « nombre d'étages » de la tour de l'îlot Dorchester est nébuleuse. Lors de la présentation du projet du 2 avril, le présentateur a précisé que c'est le cas à partir de la rue Saint-Vallier mais non pas à partir de la rue Sainte-Hélène. Cette contradiction est frustrante. Le bâtiment comptera 18 étages au lieu de 17 à partir de la rue Sainte Hélène.

Il faut s'en tenir au Code de construction du Québec pour définir le nombre d'étages pour que tout le monde comprenne la même chose et pour éviter les malentendus.

- 2) Ce projet devra avoir un caractère architectural distinctif à l'échelle humaine harmonieux avec son environnement bâti sans son imposante tour.
- 3) Quant à la question de l'étude visuel présenté par le promoteur, seulement les percées visuelles identifiées du PPU sont prises en considération. En soit ces percées visuelles informent les passants de leur environnement tout en s'ouvrant vers des monuments architecturaux ou des paysages pour mieux s'orienter par rapport à leur destination.

Dans ce projet les **ilots résidentiels** entre les rues constituant ces percées visuelles sont complètement ignorés et mises de côté. Par contre, les citoyens qui habitent le quartier Saint-Jean-Baptiste y demeurent et vivent en admirant chaque changement de l'atmosphère au-dessus des chaînes de montagnes des Laurentides. Donc, l'étude de ces quelques percées visuelles est limitée et insuffisante pour concevoir équitablement l'analyse visuelle complète de ce projet si densifié en hauteur. Car la vraie étude visuelle aurait dû être effectuée par la qualification de la valeur visuelle de ces ilots résidentiels où il y a des citoyens qui tiennent à leur vue panoramique sur les Laurentides et leurs couchers de soleil sublimes. Cette négligence et cette déficience ont engendré une frustration énorme chez les habitants des quartiers avoisinants.

Les citoyens de Saint-Jean Baptiste veulent valoriser et conserver leur vue panoramique sur les Laurentides qui est un paysage identitaire à leur quartier depuis des siècles. À ce point de vue, le projet présenté le 10 avril 2025 manque énormément de mérite pour être considéré comme un projet équitable, équilibré et intéressant pour répondre aux besoins de ceux qui habitent dans les quartiers Saint-Jean-Baptiste et Saint-Roch. La volonté de protéger leur vue, si importante et vénérée par ces citoyens qui habitent le secteur vis-à-vis le terrain du projet n'est aucunement respectée et ni considérée malgré tous les efforts déployés pour se faire comprendre. Ce besoin légitime est ignoré, bafoué et même dans certains cas, ridiculisé par d'autres. Avec cette tour, la vue imprenable des citoyens, n'appartiendra qu'aux propriétaires promoteurs de l'îlot Dorchester. **La Ville créera une injustice sans borne.** La vue imposée aux habitants sur la tour n'arrive pas à la cheville de ce magnifique paysage patrimonial du quartier Saint-Jean-Baptiste.

Les citoyens revendiquent la conservation de leur paysage patrimonial pour le protéger contre l'avidité financière de promoteurs immobiliers. Nous demandons à la Ville de reconsidérer et appuyer la demande légitime des citoyens du voisinage afin de limiter la hauteur excessive de ce projet qui privilégie le promoteur.

PJ : Photo d'un coucher de soleil sublime à partir de la rue saint-Réal



Mémoire en appui au projet de l'Îlot Dorchester du groupe Trudel

Mémoire de propriétaires et/ou résidents de condos des Ateliers du roulement à bille (RAB) en faveur du projet de l'Îlot Dorchester par le groupe Trudel

15 avril 2025

Nous, propriétaires et/ou résidents de condos des ateliers du Roulement à billes (RAB), et signataires de ce mémoire, situés au 330 rue Ste-Hélène à Québec, souhaitons exprimer notre soutien enthousiaste pour la réalisation du projet de l'Îlot Dorchester par le groupe Trudel. Ce projet, dont nous serons un voisin immédiat, représente une opportunité exceptionnelle pour le développement et l'amélioration du quartier St-Roch.

Raisons de notre soutien :

1. Investissement important dans le quartier St-Roch : Le projet de l'Îlot Dorchester prévoit l'ajout de 400 logements, ce qui contribuera à répondre à la demande croissante de logements dans notre quartier. Cet investissement est crucial pour revitaliser et dynamiser la communauté locale.
2. Réponse à la crise du logement à Québec : Le projet contribuera à offrir des logements à plusieurs centaines de personnes, dans notre quartier du centre-ville où est situé le deuxième campus universitaire de la Ville de Québec.
3. Impact positif sur la sécurité : L'augmentation de l'activité économique et résidentielle dans le quartier, grâce à ce projet, contribuera à une présence accrue et continue de personnes dans les rues. Cela peut contribuer à améliorer la sécurité générale du quartier, à aider au phénomène d'itinérance, en forte augmentation dans Québec selon les dernières données du CIUSSS de Québec. La prévision pour 2025 est de 8 à 10 % d'augmentation, ce qui est spectaculaire. La première cause de l'itinérance est la crise du logement. Nous, du RAB, sommes en contact très direct avec les personnes itinérantes.
4. Création d'un hôtel : L'inclusion d'un hôtel dans le projet apportera une nouvelle dimension touristique à St-Roch, attirant des visiteurs et stimulant l'économie locale. Cela permettra également de créer des emplois et des opportunités pour les résidents.
5. Développement de commerces : Le projet prévoit l'ouverture de plusieurs commerces, dont une épicerie économique et à grande surface, ce qui manque dans le quartier. Ces commerces offriront des services essentiels aux résidents, tout en favorisant la diversité commerciale et en améliorant la qualité de vie dans le quartier.

6. Impact environnemental positif : Le projet de l'Îlot Dorchester intègre des pratiques de développement durable et de gestion environnementale. Cela inclut l'utilisation de matériaux écologiques, la mise en place de systèmes de gestion des déchets efficaces et la création d'espaces verts. Ces initiatives contribueront à améliorer la qualité de l'environnement local. Le quartier Saint-Roch est défavorisé au niveau des espaces verts, et le projet viendra améliorer cet aspect.
7. Intégration de logements sociaux : Le projet prévoit également l'intégration de logements sociaux et d'autres à plus bas prix qu'ailleurs à Québec, ce qui permettra de répondre aux besoins des familles à faible revenu et de favoriser une mixité sociale dans le quartier. Cette initiative contribuera à créer une communauté plus inclusive et solidaire.
8. Démarche de consultation publique : Le groupe Trudel a réalisé plusieurs consultations auprès du milieu et a ajusté le projet pour tenir compte des commentaires faits, notamment par le RAB. Ces consultations ont permis d'adapter le projet aux besoins et aux attentes des résidents, renforçant ainsi son acceptabilité sociale. Cette démarche permet de bonifier les impacts positifs projet et d'en minimiser les impacts négatifs.

En conclusion, nous croyons fermement que le projet de l'Îlot Dorchester par le groupe Trudel est une initiative bénéfique pour notre quartier et ses résidents. Nous encourageons vivement la Ville de Québec à approuver ce projet et à soutenir sa réalisation.

Liste des signataires du mémoire

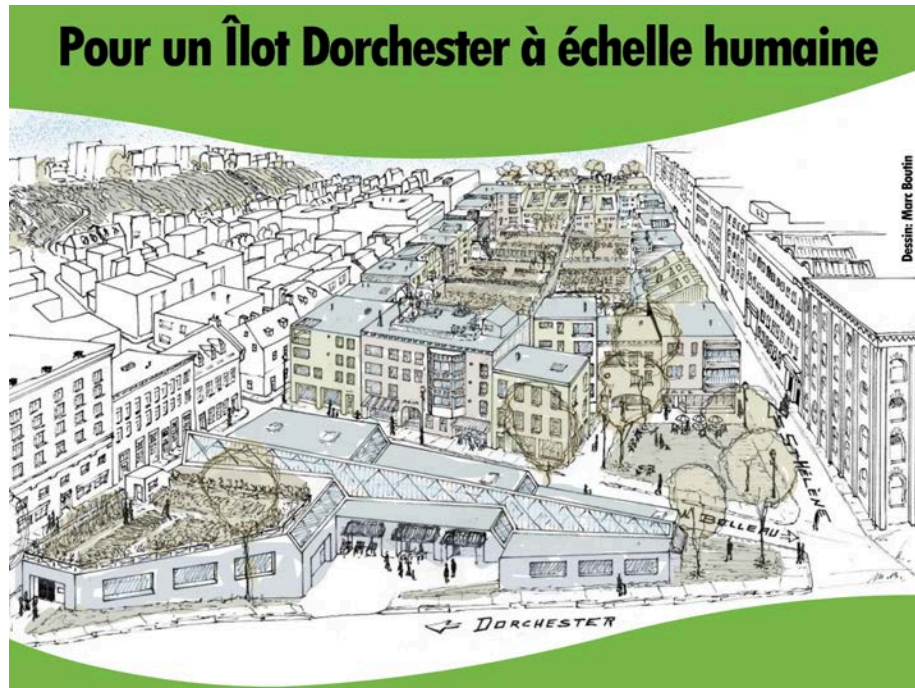
Nom	Ville	Région	Code postal	Pays	Signée sur
Luc Valiquette				Canada	2025-04-15
Marie Coulombe	QuÃ©bec		G1K	Canada	2025-04-15
Audrey Brais	Quebec		G1K3L7	Canada	2025-04-15
Simon Gourdeau Simon Gourdeau	QuÃ©bec		G1K 3L7	Canada	2025-04-15
Caroline Poitras	Brossard		J4x1x9	Canada	2025-04-15
MÃ©lissa Girard	QuÃ©bec		G1K	Canada	2025-04-15
Solange Blais	Sept-Îles		G4R 1E3	Canada	2025-04-16
Francis Caron	QuÃ©bec		G1R	Canada	2025-04-16
Suzanne Gaudet	Chambly		J3L	Canada	2025-04-16
R Foley	Toronto		M8V 3Y3	Canada	2025-04-16
Luc Audet	QuÃ©bec		G1K	Canada	2025-04-16
GeneviÃ¨ve Landry	QuÃ©bec		G1L	Canada	2025-04-16
Frederic Gagne	Quebec		G1K3L7	Canada	2025-04-16
Jonathan Trudel	QuÃ©bec		G1L	Canada	2025-04-16
Jean-Philippe Larouche	QuÃ©bec		G1L	Canada	2025-04-16
Charlotte Lepage-Perusse	QuÃ©bec		G1L	Canada	2025-04-16
Claudia Bolduc	Montreal		H1Z	Canada	2025-04-17
Gilles Gagne	Alma		G8B	Canada	2025-04-17
Gregoire LÃ©pinay	QuÃ©bec		G1K	Canada	2025-04-17

Mémoire de la Coalition Dorchester

Consultation publique sur la modification du PPU Saint-Roch–Sud – Projet
Îlot Dorchester (promoteur : Corporation Trudel)

Ville de Québec, Québec, Canada

17 avril 2025



[I. Introduction](#)

[II. Le PPU 2017 et la nécessité de respecter ses orientations et principes](#)

[III. Les enjeux démocratiques, éthiques et politiques](#)

[IV. Impacts majeurs du projet proposé par Trudel](#)

[A. Impact paysager et patrimonial](#)

[B. Impact écologique et climatique](#)

[C. Impact social](#)

[D. Impact économique](#)

[V. Respect de la règle de droit et équité entre promoteurs](#)

[VI. Une dérogation majeure pour un impact mineur sur l'offre de logement](#)

[VII. Vision alternative citoyenne pour l'Îlot Dorchester](#)

[VIII. Conclusion et demandes à la Ville](#)

[IX. Annexes](#)

I. Introduction

La Coalition Dorchester est un regroupement citoyen qui propose un développement à taille humaine de l'Îlot Dorchester. [Nos démarches sont appuyées par plus de 1600 personnes](#) et de nombreux organismes de la communauté de St-Roch et de la Ville de Québec, engagés pour préserver la qualité de vie, le patrimoine et la dimension humaine de leur quartier.

Le [Plan particulier d'urbanisme \(PPU\) Saint-Roch–Sud, adopté en 2017](#), et actuellement en vigueur, est le fruit d'un processus de consultation démocratique rigoureux et inclusif, ayant duré cinq ans. La Coalition insiste pour que toute intervention sur l'Îlot Dorchester respecte les principes d'un développement urbain durable, équitable, à échelle humaine, préservant les caractéristiques historiques et communautaires du quartier qui se retrouvent dans le PPU de 2017.

Ce mémoire se veut volontairement succinct. Certains aspects sont détaillés par des membres et sympathisants de la Coalition dans leurs mémoires ou commentaires individuels.

II. Le PPU 2017 et la nécessité de respecter ses orientations et principes

Le PPU 2017 est un cadre de planification qui établit des normes claires, notamment sur les hauteurs des bâtiments, limitant celles-ci à 6-10 étages afin de préserver les panoramas et la cohérence urbaine du secteur : il vise notamment à préserver le paysage urbain et à assurer une transition harmonieuse entre le faubourg résidentiel de l'Îlot des Tanneurs et la zone à densité plus forte du boulevard Charest.

La proposition actuelle de la Corporation Trudel d'ériger une tour de 17 étages et d'augmenter la plupart des gabarits dépasse largement ces limites et contrevient fondamentalement aux orientations du PPU. Ce dernier constitue déjà un compromis substantiel accepté par les citoyens, et il est essentiel que la Ville honore cet accord.

Nous saluons les bonifications apportées au projet à la suite de la rencontre d'information du mois d'octobre 2024. Toutefois, le "compromis" négocié par le maire sur le gabarit du projet, à savoir de diminuer la hauteur de la tour de 20 à 17 étages, n'en est pas un. La hauteur est désormais calculée à partir de la rue la plus haute, soit Saint-Vallier : un tour de passe-passe qui permet d'ajouter au moins 1,5 étage au gabarit total compte-tenu de la différence de niveau avec la rue Sainte-Hélène. Au final, la hauteur reste plus de 70% plus haute que celle permise, constituant ainsi une dérogation majeure à la règle de zonage, au sens de la Loi sur l'aménagement et l'Urbanisme (LAU). De plus, le promoteur a réparti ces 3 étages sur le reste du gabarit. Ce n'est donc pas un compromis, c'est une compromission, voire une capitulation devant les demandes du promoteur.

Nous tenons aussi à souligner que lors de l'adoption du PPU de 2017, aucune norme de pourcentage de grands logements n'a été exigée pour les trois aires de l'Îlot Dorchester. Cette absence d'exigence était une contrepartie négociée en échange d'une hauteur de bâtiment

inférieure à celle demandée par le promoteur propriétaire du terrain à l'époque. Bien qu'une exigence de grands logements soit ré-introduite dans la modification proposée au PPU (mais pas pour la zone CMA_PC_21), nous notons que cette exigence de 20% d'unités de logement de deux chambres ou 85 mètres carrés est inférieure à celle imposées à d'autres zones résidentielles touchées par le PPU de 2017, où le minimum de grands logements exigé va de 40% à 75%.

III. Les enjeux démocratiques, éthiques et politiques

La Coalition Dorchester considère que la Ville contourne abusivement les processus démocratiques de participation citoyenne prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), en particulier le droit à demander un référendum citoyen sur les modifications significatives de zonage. Cette interprétation erronée et délibérée de la LAU constitue une violation claire des principes fondamentaux de la LAU, établis dans son préambule. Pourtant la mobilisation citoyenne massive (réunion publique du 10 avril réunissant près de 500 participants, soit 230+ en personne et 200 connections en ligne - et pétition signée par plus de 1600 citoyens en date du 17 avril 2025) est un signe que les citoyens veulent avoir leur mot à dire et surtout être entendus et écoutés.

La Coalition Dorchester rappelle ainsi que depuis des mois, de nombreux citoyens tentent de se faire entendre par la Ville de Québec pour l'amener à reconsidérer l'ampleur de ce projet, qui ne respecte absolument pas l'esprit d'un quartier à échelle humaine ni les règles établies par le PPU. Toutefois, au lieu de permettre à la voix citoyenne de s'exprimer pleinement, la Ville souhaite autoriser ce projet par une modification au PPU, détournant ainsi la nature même de cet outil de planification urbaine et bafouant les orientations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Cette pratique permet à la Ville de retirer le levier référendaire pourtant prévu par l'article 123 de la LAU pour certains types de modifications de zonage, plusieurs de ce type faisant l'objet du projet de règlement de la Ville modifiant le PPU et par concordance, de modification au zonage. Si la Loi prévoit que les PPU ne sont pas soumis à référendum, c'est précisément parce qu'ils doivent être longuement réfléchis, issus de consultations publiques rigoureuses, et adoptés pour être respectés à long terme.

En détournant ces principes et en dénaturant les règles à la pièce, la Ville risque d'entraîner un développement urbain chaotique en contradiction directe avec les principes de la LAU. De plus, la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, adoptée en 2022, prévoit explicitement la conception de milieux de vie complets, à échelle humaine, et en harmonie avec la valorisation du patrimoine et des paysages. Le projet actuellement proposé sur l'Îlot Dorchester ne respecte manifestement pas ces principes essentiels, et le refus de permettre un référendum citoyen constitue un déni démocratique majeur.

La Coalition demande expressément que la Ville respecte l'esprit et les principes démocratiques établis dans la LAU, prenne en compte la voix majoritaire exprimée par les citoyens ou permette, à tout le moins, la tenue d'un référendum citoyen.

De plus, la Coalition Dorchester tient à exprimer ses préoccupations concernant la pratique de modifier substantiellement les règles établies pour répondre aux demandes spécifiques d'un promoteur individuel. Il s'agit d'une pratique préoccupante qui augmente significativement les risques de collusion, comme l'a explicitement souligné la commission Charbonneau.

IV. Impacts majeurs du projet proposé par Trudel

A. Impact paysager et patrimonial

La Ville de Québec compte sur une topographie précieuse qui fait sa renommée, soit une falaise qui sépare la Haute-Ville de la Basse-Ville. Construire en hauteur si près du cap porterait atteinte à cette richesse collective, endommageant pour toujours la perspective patrimoniale de la Ville et privant le public de la beauté du paysage. L'îlot Dorchester étant situé à moins de 100 mètres de l'arrondissement historique du Vieux-Québec, site du patrimoine mondial de l'UNESCO, la tour affectera directement ce site. Écrasant la Basse-Ville, la tour de 17 étages, plus haute que la rue Saint-Jean, sera visible depuis de la zone classée UNESCO et de nombreux points de la Haute-Ville. À partir de la Basse-Ville et aussi de l'entrée de la ville à partir de l'autoroute Laurentienne, elle bouchera la vue sur le Cap et l'église Saint-Jean-Baptiste, qui est classée.

La tour proposée privatise des panoramas exceptionnels vers les Laurentides et masque des bâtiments patrimoniaux importants, notamment l'édifice La Fabrique (anciennement Dominion Corset) et La Manufacture d'Alfred-Eugène Marois, menaçant ainsi l'identité historique et visuelle de Québec. Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste, avec leurs architectures typiques de faubourgs (1 à 4 étages), méritent un traitement respectueux. Ce projet établit un dangereux précédent pour d'autres développements le long de la falaise, mettant en péril l'intégrité patrimoniale reconnue par l'UNESCO et l'identité topographique de la Ville de Québec, reconnue d'ailleurs pour sa valeur dans son statut officielle de Capitale nationale.

Ainsi, la protection des perspectives visuelles, des percées visuelles et des panoramas identifiés dans le PPU 2017 est une responsabilité qui engage non seulement la Ville, mais aussi l'État québécois. La tour projetée s'insère dans un axe patrimonial et paysager exceptionnel allant du boulevard Charest jusqu'à la rue Saint-Jean, dans un corridor visuel qui traverse les quartiers Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste. Ce corridor comprend plusieurs bâtiments patrimoniaux d'envergure et constitue une séquence urbaine significative du patrimoine de la Capitale nationale. La disparition de cette ligne visuelle serait une perte irréversible, et va à l'encontre des obligations de conservation et de mise en valeur du patrimoine que se donne le gouvernement du Québec pour sa Capitale nationale et que se donne la Ville comme membre de l'Organisation des villes du patrimoine mondial. Le projet, tel que présenté, est non seulement incompatible avec le cadre de protection de l'arrondissement historique du Vieux-Québec, mais également avec la Politique sur la Capitale nationale et avec la Politique du patrimoine culturel du Québec, qui encourage la prise en compte des ensembles paysagers dans le développement urbain.

Enfin, le centre-ville de Québec n'est pas un centre-ville à l'américaine, caractérisé par une uniformisation des formes urbaines, une verticalité outrancière et une spécialisation fonctionnelle des espaces. C'est un centre-ville historique, unique, riche de sa diversité, de ses échelles humaines, de son tissu bâti mixte, et de ses usages superposés et ancrés dans le quotidien des citoyens. Ce sont précisément ces éléments qui font la spécificité de Québec, et qui lui confèrent une valeur patrimoniale et identitaire reconnue internationalement - et font son attrait touristique. Il est donc impératif de préserver cette spécificité et de résister aux tendances de banalisation urbaine que représente un projet comme celui actuellement proposé à l'Îlot Dorchester, avec sa tour de 17 étages.

B. Impact écologique et climatique

Le projet ne respecte pas les objectifs climatiques : le gabarit du projet, bien trop gros pour le quartier, exacerbera les problèmes d'îlots de chaleur. Le choix des matériaux, en particulier du verre sur une grande surface, questionne sur le bilan énergétique global des bâtiments.

La taille encore trop importante du stationnement sous terrain proposé (430 espaces) augmentera la circulation automobile, déjà très importante dans le secteur, en particulier aux heures de pointe.

La Coalition salue l'agrandissement du parc proposé à l'Ouest, et les plantations d'arbres en pleine terre (15 projetés). Elle tient toutefois à rappeler que ce parc est depuis longtemps promis aux résidents. Il ne peut donc pas être considéré dans le "compromis" à être fait sur les autres éléments du projet.

De plus, le verdissement proposé est inadéquat, privilégiant les toitures végétalisées plutôt que les espaces verts en pleine terre, essentiels pour lutter efficacement contre les îlots de chaleur et les effets thermiques.

Si les simulations sur l'ombre ont enfin été présentées le 10 avril 2025, les simulations sur les vents qui seront canalisés par une telle masse et hauteur se font toujours attendre. La Coalition est préoccupée par ces aspects, qui ne rendront pas le quartier agréable à marcher.

L'impact sur le bruit demeure également une préoccupation, tant en raison de la circulation automobile, que des installations de ventilations et autres qui seront installées. Ces éléments sont déjà des nuisances importantes dans le quartier.

C. Impact social

La Coalition salue l'ajout de quelques logements PSL et une possible entente avec la SCHL. Toutefois, cette dernière est loin d'être garantie. De plus, comme il a été confirmé par la Ville le 10 avril 2025, le projet ne contient aucun logement social.

La quasi-absence de grands logements familiaux aggrave la pénurie d'options résidentielles diversifiées, brisant ainsi les engagements sociaux initiaux liés au PPU de 2017 : en effet, alors que le terrain appartenait à Kevlar, les citoyens avaient concédé sur le minimum de grands logements en échange d'un compromis sur la hauteur par rapport au projet du promoteur, soit 10 étages (plus haut que les immeubles environnants). La réintroduction dans les modifications

proposées au PPU d'une exigence de 20% d'unités de logement de deux chambres ou 85 mètres carrés est insuffisante (elle est de 40% à 75% dans d'autres aires résidentielles touchées par le PPU). Le projet Trudel ne comprend que 10 unités de logement de 5 1/2 et 6 1/2 sur 400 unités, il y a donc peu de logements qui pourraient convenir à des familles ayant deux enfants et plus.

En acceptant les modifications majeures au PPU proposées, la Ville accélère la spéculation immobilière, car elle encourage ainsi la répétition de cette pratique sur tous les projets (voir point V).

D. Impact économique

L'ajout d'un hôtel de prestige apparaît inutile compte tenu du marché hôtelier saturé, des nombreuses additions récentes ou à venir d'offres hôtelières dans le quartier, et des taux d'occupation actuels, qui plus est quand cet hôtel occupe 6 étages, soit quasiment toute la hauteur demandée en dérogation du PPU actuel.

De plus, la création d'un nouveau pôle commercial concurrent à la rue Saint-Joseph risque d'affaiblir davantage cette dernière, déjà fragilisée par les fermetures commerciales.

La Coalition est également préoccupée par le fait que ce projet, si construit tel que proposé, pourrait devenir un éléphant blanc : plusieurs nouveaux bâtiments résidentiels sont loin de l'occupation maximale en raison des prix des loyers pratiqués. À Montréal, plusieurs immeubles de condos sont sous-occupés pour les mêmes raisons. La crise du logement est avant tout une crise du logement abordable, les besoins du quartier et dans la ville de Québec sont des besoins de logements abordables (voir [étude du CIUSSS de 2023](#)) et ce projet n'y répond pas.

Présenter ce projet comme LA solution aux problèmes de Saint-Roch constitue un mirage.

V. Respect de la règle de droit et équité entre promoteurs

La Coalition rappelle que le promoteur a acheté le terrain en 2022, en pleine connaissance des contraintes réglementaires existantes. Lui accorder des modifications de l'ampleur de celles proposées soulève la question de la valeur et de la prévisibilité de la règle de droit, rempart démocratique contre l'arbitraire. Cela pose la question de l'équité avec d'autres développeurs.

De nombreux projets résidentiels récents dans Saint-Roch prouvent qu'il est possible de réaliser une densification heureuse et économiquement viable sans recourir à des tours hors gabarit. Parmi ceux-ci figurent notamment :

- Le 231 St-Vallier (5 étages) : 45 logements
- La Biscuiterie (6 étages) : 46 logements
- Le Gecko (6 étages) : 85 logements

- Pech-Bifrost (6 étages) : 50 logements sociaux
- La Cour (7 étages): 159 logements et 6 maisons de ville
- Le Zénith (7 étages) : 108 logements sociaux.

Ces exemples concrets démontrent clairement qu'un développement urbain respectueux des règlements existants est faisable.

VI. Une dérogation majeure pour un impact mineur sur l'offre de logement

Le nombre de logements supplémentaires qui seraient possibles par cette modification majeure au PPU est marginal à l'échelle des besoins anticipés jusqu'en 2041, d'autant plus que ces projections démographiques apparaissent aujourd'hui surévaluées. En effet, les estimations actuelles de la Ville reposent sur une extrapolation simpliste ne prenant pas en compte les dynamiques démographiques récentes, telles que la baisse anticipée de l'immigration temporaire et les prévisions démographiques contenues dans le budget 2025-2026 du gouvernement du Québec. Cette surévaluation des besoins en logements conduit à justifier inutilement des projets immobiliers démesurés, au détriment de la qualité de vie et de la préservation du patrimoine urbain. Or à l'échelle du projet, et encore plus de la Ville, ce nombre limité de logements ne vaut pas la peine de sacrifier les orientations et principes du PPU et la qualité de vie des résidents actuels et futurs.

La Coalition Dorchester soutient la densification urbaine intelligente. Elle rappelle que celle-ci [ne doit pas nécessairement rimer avec hauteur](#). Une densité intelligente peut être obtenue en respectant le cadre bâti existant, en diversifiant l'offre résidentielle, en offrant un taux de verdissement approprié et en intégrant harmonieusement les nouveaux bâtiments à l'échelle humaine du quartier, comme le démontrent de nombreux projets réussis récemment réalisés dans Saint-Roch. La Coalition rappelle que les habitants des quartiers centraux, déjà les plus denses de la Ville, vivent au quotidien, et de manière heureuse, cette densité urbaine intelligente.

VII. Vision alternative citoyenne pour l'Îlot Dorchester

La Coalition propose une vision alternative détaillée et ambitieuse pour l'Îlot Dorchester, inspirée par l'urbaniste Marc Boutin et fortement appuyée par la communauté locale. Cette vision inclut explicitement le respect intégral du cadre bâti existant, en particulier l'échelle humaine et architecturale typique des faubourgs environnants tels que l'Îlot des Tanneurs. Elle propose des espaces publics conviviaux, accessibles à tous, propices aux échanges communautaires et à l'animation urbaine, ainsi que des commerces de proximité répondant directement aux besoins quotidiens des résidents du quartier.

En matière de logement, la priorité est donnée à une offre substantielle de logements sociaux et communautaires réels, accompagnée de logements diversifiés adaptés aux familles et aux différents besoins de la communauté. Cette vision insiste également sur l'intégration de solutions écologiques robustes : construction durable, impact énergétique global faible, espaces verts généreux en pleine terre, réduction substantielle de l'espace dédié à l'automobile, et aménagements favorisant la mobilité active et durable.

Cette proposition citoyenne met avant tout l'accent sur la qualité de vie des habitants, le respect scrupuleux du patrimoine paysager et bâti existant, ainsi que l'équilibre écologique essentiel à la pérennité du quartier. Elle constitue ainsi une alternative cohérente et durable à la simple logique de densification quantitative par la hauteur, promue par le projet actuel du promoteur.

VIII. Conclusion et demandes à la Ville

La Coalition Dorchester est favorable à un développement de l'Îlot Dorchester. Elle appelle de ses vœux un développement à échelle humaine, qui répond aux besoins réels du quartier, aujourd'hui et demain.

Elle exige que tout projet respecte pleinement les orientations et les principes du PPU Saint-Roch–Sud élaboré en 2017, élaboré par une vaste démarche de consultation publique impliquant tous les acteurs, et qui était déjà un compromis concédé par les citoyens. Un véritable compromis sur un compromis ne peut se réduire à 3 étages de moins, soit une « tour de 17 étages »; et à ces 3 mêmes étages répartis sur le reste du gabarit.

La Coalition exige que la Ville prenne en compte les résultats des consultations publiques massivement critiques et modifie en conséquence ses projets de règlement modifiant le PPU et le zonage afin d'en préserver les orientations et les principes, en particulier sur les gabarits et les hauteurs.

La Coalition dénonce le refus volontaire d'un référendum démocratique et exige que la Ville permette aux citoyens d'en demander la tenue si elle maintient sa proposition de modification des règlements en l'espèce.

Elle appelle enfin la Ville à respecter ses propres politiques municipales existantes telles que le Plan de transition écologique, la Vision de l'arbre 2015-2025, le Plan de mobilité durable, ainsi

que la Politique de développement social et de lutte à la pauvreté, qui inclut la Politique du vivre-ensemble. Ensemble, ces documents définissent des orientations claires et ambitieuses pour la création de milieux de vie complets, inclusifs, durables et résilients.

La Politique du vivre-ensemble de la Ville de Québec vise à créer des quartiers où la cohésion sociale, la mixité, l'inclusion et le sentiment d'appartenance sont au cœur du développement urbain. Elle affirme notamment que chaque projet d'aménagement doit contribuer à tisser des liens entre les citoyens, favoriser des milieux de vie accessibles à tous, et prévenir l'exclusion sociale par le logement, les transports, et les aménagements collectifs de qualité.

Le développement de l'Îlot Dorchester constitue donc un véritable test pour la mise en œuvre concrète de l'ensemble de ces engagements. Or, le projet actuellement proposé, qui fragilise la trame sociale existante, privatise des espaces d'intérêt collectif, génère une pression spéculative sur le logement et alourdit l'empreinte carbone du secteur, est largement incohérent avec ces politiques et risque de compromettre gravement leur efficacité et leur crédibilité.

La Coalition Dorchester est convaincue qu'un autre avenir est possible pour cet îlot stratégique au cœur de la ville. Ce site exceptionnel, libre de tout bâtiment à démolir, bien situé et adjacent à des quartiers historiques, où il fait bon vivre ensemble, offre une opportunité unique d'en faire un projet modèle du XXI^e siècle. Un projet exemplaire, porteur des valeurs de justice sociale, d'équité, de résilience climatique et de vivre-ensemble, en cohérence avec les meilleures pratiques en matière d'urbanisme durable. Plutôt que de devenir un symbole de dérogations majeures au service d'intérêts privés, l'Îlot Dorchester peut et doit devenir une vitrine inspirante de ce que peut être une ville inclusive, innovante et tournée vers l'avenir.

La Coalition Dorchester

coalitiondorchester@gmail.com

Facebook : @Coalition Dorchester

En savoir plus : <https://linktr.ee/coalitiondorchester>

IX. Annexes

Analyses

[Analyse du projet Trudel Corporation et préoccupations citoyennes](#), hiver 2025

Communiqués de presse

3 février 2025 : [Une coalition citoyenne présente sa vision de développement pour l'îlot de Dorchester](#),

3 avril 2025 : [80 000 logements d'ici 2041 : un mantra politique qui occulte les véritables enjeux du logement à Québec](#) + [Alerte citoyenne](#)

Éditorial : [Voir la lumière au Texas](#), paru dans Le Soleil, 24 mars 2025

Lettres

Lettre ouverte citoyenne sur le développement de l'îlot Dorchester, [Se positionner du côté des intérêts collectifs](#), décembre 2024

[Lettre au maire](#) - Collectif Saint-Roch/Saint-Jean-Baptiste, 6 janvier 2025

Lettre ouverte au maire - "[Go aux 17 étages](#)", 28 février 2025

Album musical

<https://coalitiondorchester.bandcamp.com/>

Documentation et revue de presse partielle

<https://linktr.ee/coalitiondorchester>

Publications réseaux sociaux, illustrations :

Facebook : [@Coalition Dorchester](#)

ÎLOT DORCHESTER - CONSULTATION PUBLIQUE
Modifications règlementaires proposées par la Ville

Commentaire de Claudine Dorval
17 avril 2025

“Celui qui oublie son passé est condamné à le revivre”
Winston Churchill

Excellente idée de transformer en un milieu de vie ce grand espace consacré depuis longtemps à des automobiles.

Lors de la consultation du 10 avril, (qui est plutôt une soirée d’information puisque la décision est déjà prise), la Ville a mentionné qu’il y a eu beaucoup de décisions difficiles à prendre avant d’aller de l’avant avec ce projet. Parmi ces décisions, la seule qui aurait dû être prise en fin de compte c’est de ne pas modifier le PPU (hauteur maximale autorisée pour un bâtiment est de 10 étages). Ne pas respecter le PPU c’est manquer de considération envers les citoyens. Modifier les règlements en cours de route provoque toujours un vif mécontentement et perte de confiance de la part des citoyens. J’en fais partie. Malheureusement, avec la loi 122 s’est envolé le droit au référendum qui était pourtant un pur produit démocratique municipal.

Ce n’est pas non plus rassurant de lire la citation du maire Marchand dans Le Devoir du 20 février en parlant du nombre d’étages de 17 plutôt que de 20 : “il s’agit du « compromis idéal » pour calmer la grogne suscitée par ce projet, devenu au fil des mois l’un des plus controversés de la capitale”. Selon moi, calmer la grogne n’est pas un but en soi.

<https://www.ledevoir.com/politique/ville-de-quebec/845734/compromis-ideal-haut-17-etages-ilot-dorchester-quebec>

La majorité des interventions citoyennes ont démontré à quel point l’enjeu tient à cœur à la communauté de Saint-Roch, des quartiers voisins et de la Haute-Ville. Les arguments citoyens étaient franchement plus convaincants et solides que les justifications de la Ville. Curieusement, la Ville encourage beaucoup la participation citoyenne dans la vie municipale jusqu’à ce qu’on souhaite se passer de leur point de vue quand se pointe à l’horizon un projet privé.

Les problèmes de logement dans le quartier Saint-Roch sont nombreux et complexes. Il aurait été sage d’inclure du logement social dans le projet. Ne pas considérer sérieusement cette option aujourd’hui peut éventuellement entraîner à long terme des sommes colossales à investir en retour pour réparer les pots cassés. Dans certains cas, dont il sera question plus loin La (Grande Place et Le Phare), vaut peut-être mieux ne pas s’aventurer dans des projets qui ne correspondent pas à la réalité du milieu.

Trois enjeux légitimes mais en équilibre précaire.

Les intérêts collectifs des citoyens sont de protéger leur milieu de vie immédiat. Les intérêts de la Ville d'obtenir davantage de taxes foncières et ceux du promoteur privé de concevoir un projet rentable. Les taxes recueillies par la Ville devront-elles servir à terme pour construire ailleurs des logements sociaux alors que ça pourrait déjà être dans ses plans avec le projet actuel et les suivants?

- Les gens qui ont les moyens financiers de se loger dans de luxueux appartements ont parfois un "pied à terre" ailleurs, si bien que l'espace non véritablement "habité" fait office d'un gaspillage d'espace, d'énergie, de ressources;
- Est-ce qu'on tient compte de la production de GES pour ce projet qui ne semble pas être révolutionnaire sur le plan environnemental et durable (matériaux écologiques, toitures vertes, récupération d'eau de pluie, etc.)
- La hauteur de la tour est démesurée par rapport aux bâtiments voisins. Calculer l'angle de l'ombre sur papier n'a rien à voir avec la réelle lumière dont seront privés les passants et habitants des alentours;
- Nous devons préserver les percées visuelles qui constituent la signature de Québec, ville du Patrimoine mondial dont le maire est l'actuel président;
- Les hôtels ne sont-ils pas assez nombreux dans le secteur?;

Rappelons-nous les cas suivants qui ont coûté énormément de temps, d'énergie et d'argent pour finir à l'eau...ou gain de cause grâce à la mobilisation citoyenne.

Saint-Roch, La Grande Place des années '80

« Le projet de Grande Place est définitivement enterré après presque 20 ans d'indignation populaire. »
<https://monsaintroch.com/2021/saint-roch-annees-1980-grande-place-controverse/>

Le Phare

<https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/492156/le-phare-mine-la-confiance-envers-les-consultations-publiques>

S'ajoutent aux deux cas précédents une série d'enjeux que les citoyens ont eu à défendre ardemment étant donné l'absence de véritables consultations publiques et considération :

- Laurentia
- Le Marché du Vieux-Port
- Le Grand Marché
- Colisée versus Centre Vidéotron / Amphithéâtre
- Les Terres des Sœurs de la Charité
- Le Jardin du Corps-de-Garde
- Protection forêt de Charlesbourg
- Le littoral Est
- L'aréna Jacques-Côté de Sillery démoli

Les citoyens de Québec aiment profondément leur ville et sont de bons chiens de garde pour faire éviter les dérives.

En terminant, j'aimerais souligner deux détails importants concernant la fin de la rencontre à l'ENAP du 10 avril. À plusieurs reprises, l'animateur s'adressait aux citoyens par leur prénom sans nommer leur nom de famille, ce qui me semble un manque de rigueur. Et à la toute fin, j'ai trouvé déplorable qu'on remercie les fonctionnaires qui s'étaient beaucoup investis dans la mission sans aucune mention pour les citoyens en salle qui s'étaient non seulement déplacés ce soir là mais intéressés à la mission depuis des mois et des mois.

Le consentement des gouvernés

Par Louis-H. Campagna

« *Tu penses que je m'en aperçois pas* » (Vigneault, 1975)

Plus de deux cents citoyens se sont déplacés afin de participer en personne à l'assemblée publique de consultation tenue le 10 avril dernier (Ville de Québec, 2025) et concernant la requalification de l'îlot Dorchester dans le quartier Saint-Roch. L'auditorium de l'ENAP débordant, une vingtaine de personnes ont pris place dans une salle attenante. Un nombre substantiel de personnes additionnelles assistaient en ligne. Suite aux présentations du promoteur et de la Ville, la période de commentaires a duré près de deux heures. Vingt-six (26) intervenants ont pris la parole et trois (3) seulement se sont prononcés en faveur du projet. Tel que l'expliquera ensuite en entrevue (TVA, 2025, t = 9:24) un membre de la Coalition Dorchester, il y existe un juste milieu entre un stationnement de garnottes et une tour de dix-sept étages !

À propos de la majorité des citoyens présents en salle qui s'opposent à un projet en excès de 70 % de la hauteur maximale permise dans la réglementation d'urbanisme en vigueur à cet endroit, on les a qualifié sur le ton du reproche d'être « mobilisés et organisés » — comme s'il s'agissait d'un défaut ! Face à autant de moyens (financiers, politiques, juridiques, médiatiques) déployés par le promoteur pour faire passer son projet dérogatoire, on ne peut qu'espérer que les citoyens qui défendent la chose commune (*res publica*) — en place et lieu des représentants élus de la municipalité qui sont payés pour le faire — aient effectivement les yeux devant les bons trous et les pieds pas dans la même bottine ! Le rapport de force dans cette affaire est à ce point inégal que les citoyens payent au final de leur temps pour ce qui devrait aller de soi dans un état de droit, où l'administration municipale assurerait non seulement l'application de la lettre de la loi, mais aussi, et surtout, son esprit.

L'actualité de ces enjeux fondamentaux en démocratie, soit ceux de la participation citoyenne et de la confiance envers les élus et les serviteurs de l'état, explique peut-être pourquoi la ministre des Affaires municipales, Mme Andrée Laforest, a lancé le 24 mars dernier une démarche auprès de la population intitulée « *Consultation et approbation référendaire en aménagement et en urbanisme — Ensemble, repensons les règles de la participation citoyenne* » (Gouvernement du Québec, 2025). Ces questions sont dans l'air du temps, et d'autres citoyens dans d'autres municipalités (e.g., Radio-Canada, 2025) questionnent pareillement les entourloupettes que l'on fait à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (Gouvernement du Québec, 2024) et, notamment, son principe de participation publique. Lorsque l'on peine à comprendre la mécanique technocratique qui soustrait un projet pharaonique au test d'un référendum, il n'est pas déraisonnable pour le citoyen de soupçonner que l'intention effective est de lui en passer une petite vite.

Le climat actuel de « bar ouvert » au promoteur, de « tout ou rien », de bradage de la trame urbaine et d'appel aux bons sentiments — crise du logement oblige — génère des incitatifs inquiétants, il faut se le dire ! Certes, la Commission Charbonneau (Huffpost, 2015; Charbonneau, 2015) ciblait « *l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction* ». Mais est-ce d'aller pêcher trop loin que d'évoquer, mutatis mutandis, parmi les 60 recommandations du rapport Charbonneau, celles-là qui informent avec pertinence le contexte actuel du développement immobilier et des dérogations accordées par la municipalité à la réglementation urbaine et à la planification de l'aménagement ? Ainsi, la partie 4 des recommandations Charbonneau s'intitule « *Favoriser la participation citoyenne* » et sa partie 5 « *Renouveler la confiance envers les élus et les serviteurs de l'État* ». On est en plein dedans ! Les recommandations 55 et 56 de cette dernière partie portent sur la thématique « *Resserrer les règles d'après-mandat* ». À bon entendeur ! On vous garde à l'œil, les élus sortants de charge...

Dans une ville qui aspire à la démocratie et à la qualité de vie, on espère bien que la volonté majoritaire aura le dessus sur les ambitions particulières et le pouvoir de l'argent.

Références

Charbonneau (2015). Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction [\[en ligne\]](#) Assemblée nationale du Québec - Bibliothèque.

Gouvernement du Québec (2025). Consultation et approbation référendaire en aménagement et en urbanisme - Ensemble, repensons les règles de la participation citoyenne. [\[en ligne\]](#) Communiqué du 2025.mar.25.

Gouvernement du Québec (2024). Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. [\[en ligne\]](#) Lois refondues du Québec, chapitre A-19.1.

Huffpost (2015). Voici les 60 recommandations de la commission Charbonneau [\[en ligne\]](#) Publié le 2015.nov.24.

Radio-Canada (2025). Île-des-Sœurs : quatre ans plus tard, le Plan particulier d'urbanisme sujet à changements. [\[en ligne\]](#) Rubrique : Info - Politique - Politique municipale - Grand Montréal. Publié le 2025.fév.28.

TVA (2025). Nouvelles 12h de Québec [\[en ligne\]](#) Reportage du 2025.avr.11.

Vigneault, Gilles (1975). Ti-cul Lachance. [\[en ligne\]](#) Paroles repérées sur Musixmatch.

Ville de Québec (2025). Requalification de l'Îlot Dorchester [\[en ligne\]](#) Participation citoyenne. Du 10 au 17 avril 2025.

Requalification du PPU de l'îlot Dorchester

Mémoire sur les surfaces de verdissement du projet Dorchester

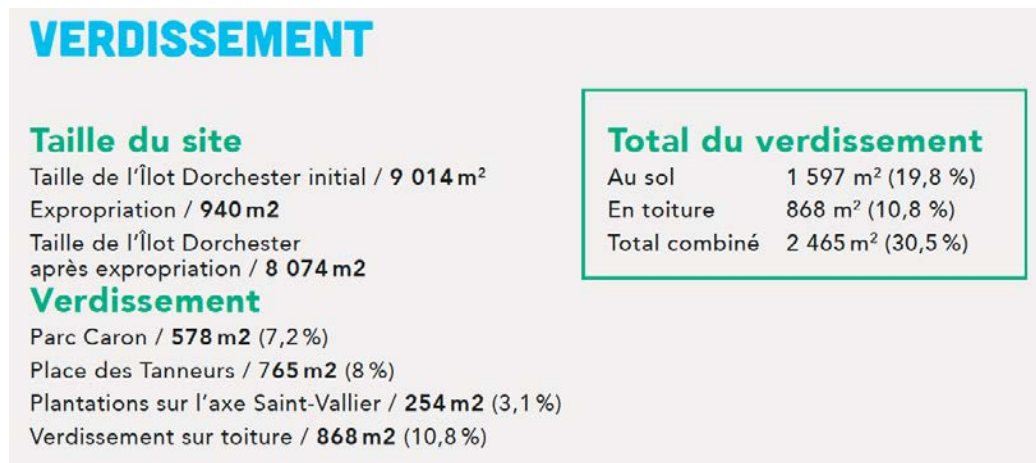
Par Jimmy Royer, citoyen de la ville de Québec

17 avril 2025

Verdissement de l'Îlot Dorchester

Trudel Corporation a indiqué lors de la séance de requalification du PPU de l'Îlot Dorchester, le 10 avril 2025, que 30% de la surface du site projeté par le projet de développement sera vert afin de se conformer à une des exigences du PPU.

Le tableau et la figure suivants, provenant de la présentation de Trudel Corporation, indiquent les surfaces qui ont été réservées au verdissement ainsi que leur proportion par rapport au projet.



Surfaces réservées au verdissement selon le projet proposé au 10 avril 2025

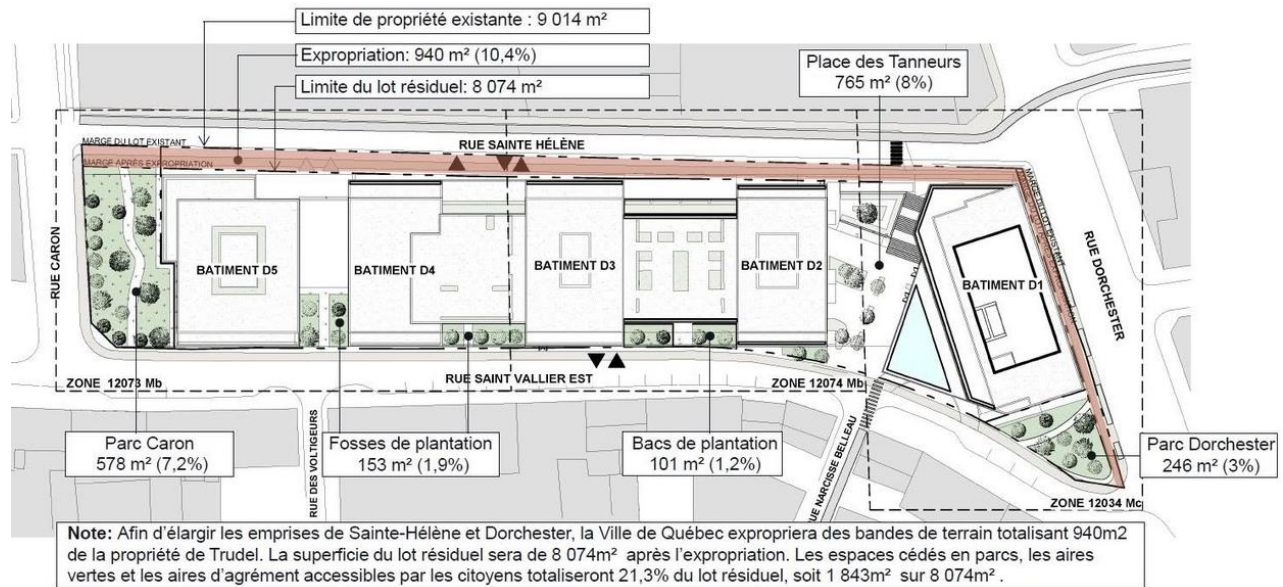


Figure indiquant les surfaces de verdissement proposées

Mémoire sur la surface de verdissement réel du projet Trudel de l'Îlot Dorchester

Ces calculs et conclusions pour les surfaces de verdissement sont quelque peu partiaux et seraient sujets à révision.

Ainsi, si on se réfère à une publication antérieure de Trudel Corporation sur le projet, datée du 23 octobre 2024, les surfaces proposées pour le verdissement étaient alors les suivantes :



Aires de verdissement du projet Dorchester de Trudel Corporation

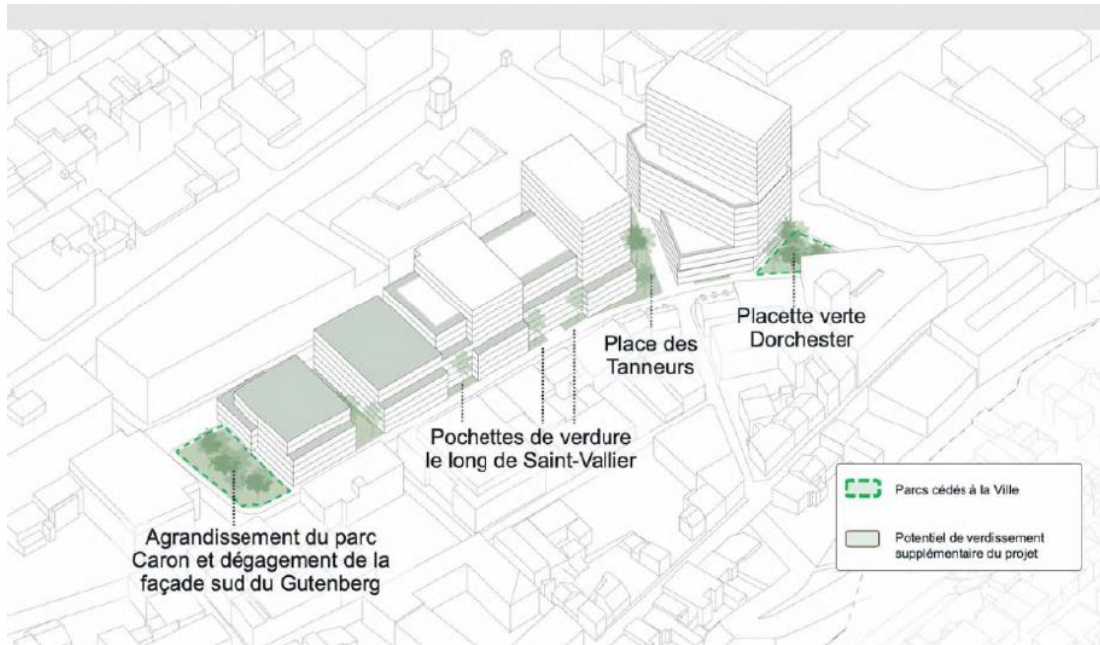
Taille du site	Surface en m2 sur plan
• Taille de l'Îlot Dorchester initial	9014
• Expropriation	940
• Taille de l'Îlot Dorchester après expropriation	8074
Verdissement	
• Parc Caron	578
• Placette Dorchester	246
• Place des Tanneurs	765
• Plantations sur l'axe St Vallier	254
• Verdissement sur toiture	622

Surfaces du projet et aires de verdissement

La Placette Dorchester a été abandonnée pour agrandir la surface hôtelière, mais sinon, les surfaces au sol prévues pour le verdissement correspondent aux surfaces de la présentation du projet du 10 avril par Trudel Corporation.

Par ailleurs, nous comprenons comme l'indique la figure suivante que le Parc Caron sera cédé à la Ville de Québec et donc, ne sera pas sous la responsabilité du promoteur et ne devrait donc plus être comptabilisé dans le total des surfaces dites vertes du projet.

Mémoire sur la surface de verdissement réel du projet Trudel de l'Îlot Dorchester



Parc Caron, un espace cédé à la Ville de Québec ne ferait plus partie du projet Dorchester de Trudel Corporation

Nous comprenons également que la Place des Tanneurs est en fait un espace de déambulation entre les rues Saint-Vallier et Sainte-Hélène. Comme la figure suivante le montre, cette espace comprendra un grand escalier et une rampe en béton afin de faciliter le passage des piétons handicapés ou non. Dans le meilleur des cas, on devrait calculer que seulement 50 % de cette surface sera vert.

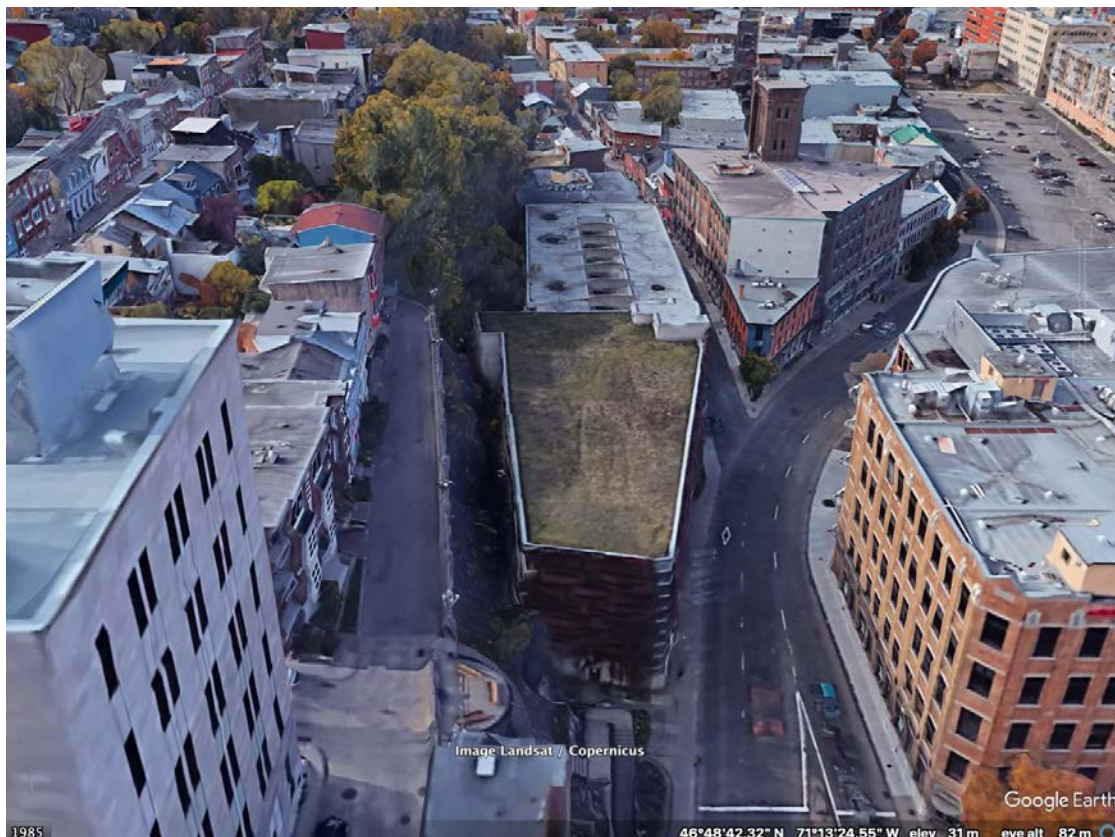


Place des Tanneurs reliant les rues Saint-Vallier et Sainte-Hélène

Mémoire sur la surface de verdissement réel du projet Trudel de l'Îlot Dorchester

Enfin, pour palier à la perte de la Placette Dorchester, il semblerait que le promoteur ait tout simplement agrandi la surface verte du toit passant de 622 m² à 868 m². C'est ainsi que Trudel Corporation indique que 10,8% de la surface du projet proviendrait de surfaces de toit verts.

De fait, ceci est très facile à agrandir sur un plan, mais il se pourrait que ce soit plus difficile à réaliser en vrai de façon pérenne. Une toiture verte doit être entretenue pendant toute l'année. L'hiver ces espaces verts doivent être protégés du gel, et l'été ils doivent être arrosés périodiquement afin que le soleil ne les assèche pas (voir l'expérience du toit vert de la Falaise apprivoisée où, même en été, le toit ressemble à une terre en friche).



Toit « vert » de la Falaise apprivoisée

Les toits verts paraissent bien sur papier, mais il faut comprendre qu'à part le toit qui est en continuation de la rue des Voltigeurs et qui est prévu être à une hauteur maximale de 4 mètres, toutes les autres surfaces au toit seront à des hauteurs variant de 25 à 33 mètres. Ces surfaces de verdissement ne seront pas du tout visibles de la rue et ne seront même pas visibles des bâtiments autour de l'Îlot Dorchester, car ils sont tous plus bas que 25 mètres.

Mémoire sur la surface de verdissement réel du projet Trudel de l'Îlot Dorchester



Toit plus bas en continuation de la rue des Voltigeurs

Ainsi, ces aires non visibles de la rue n'amenant rien au verdissement du quartier ne devraient pas être comptabilisées comme des surfaces vertes pour le projet.

Le tableau suivant montre un calcul plus réaliste des surfaces prévues comme verdissement par le projet Trudel Corporation.

Surfaces Îlot Dorchester	Surface en m2	Proportion surface en vert	Surface verte incluant lot cédé	Proportion incluant lot cédé	Surface verte excluant lot cédé	Proportion excluant lot cédé	Notes
• Taille de l'Îlot Dorchester initial	9014			100%		100%	
• Expropriation	940			10.4%		10.4%	Exproprié ne fait plus partie du projet
• Taille de l'Îlot Dorchester après expropriation	8074			89.6%			Taille annoncée du projet Trudel
• Taille de l'Îlot Dorchester après expropriation et portion cédée	7496					83.2%	Taille du projet Trudel seul
Verdissement							
• Parc Caron	578	100.0%	578	7.2%	0	0.0%	lot cédé
• Place des Tanneurs	765	50.0%	383	4.7%	383	5.1%	en béton avec 50% max verdissement
• Plantations sur l'axe St Vallier	254	100.0%	254	3.1%	254	3.4%	Bacs et fosses
• Surface de toitures (approx.)	6477	13.4%	868	10.8%	868	11.6%	Non apparent au sol
Total du verdissement							
• Verdissement au sol			1215	15.0%	637	8.5%	Verdissement au sol
• Verdissement en toiture			868	10.8%	868	11.6%	Non apparent au sol
• Total combiné			2083	25.8%	1505	20.1%	Verdissement surface projet

Mémoire sur la surface de verdissement réel du projet Trudel de l'Îlot Dorchester

Ainsi, si le lot du Parc Caron cédé à la Ville de Québec est inclus dans les calculs, la surface de verdissement visible au sol est de 15,0% de la surface totale du projet Trudel. En rajoutant le verdissement en toiture, le total sera de 25,8% mais, près de 40% de ce verdissement ne sera pas visible du sol.

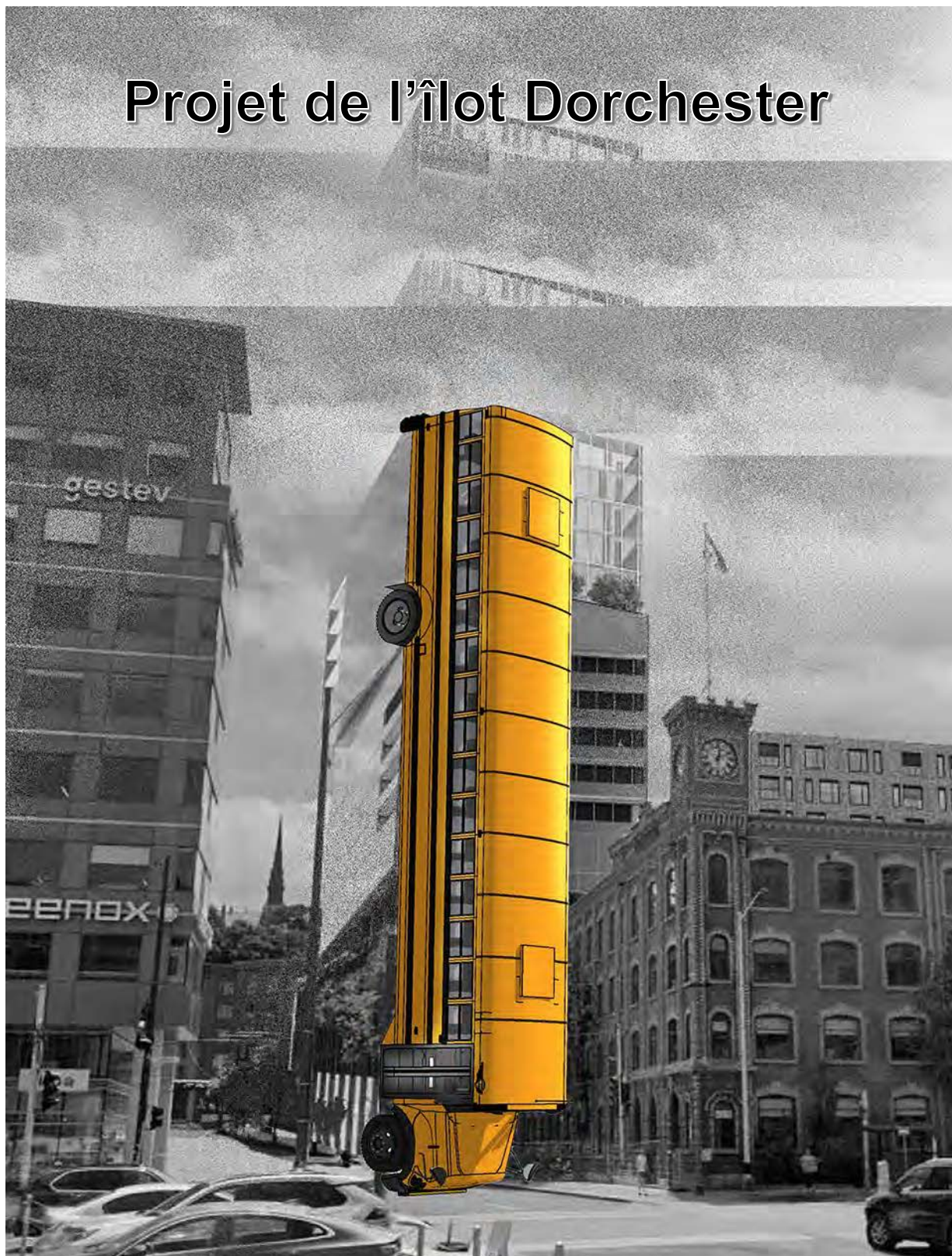
Par contre, si le lot du Parc Caron n'est pas inclus dans le projet Trudel, et ceci serait logique vu qu'il est cédé à la Ville de Québec et n'appartiendra plus au projet, la surface de verdissement visible au sol n'est plus que de 8,5 %. En rajoutant le verdissement en toiture, le total sera de 20,1%, ce qui est très loin du 30% de verdissement indiqué par Trudel Corporation.

Finalement, le stationnement actuel de l'Îlot Dorchester est critiqué comme étant un îlot de chaleur. En fait, les surfaces murales du projet des bâtiments faisant entre 10 et 17 étages absorberont beaucoup plus de chaleur que le stationnement actuel. Ce n'est pas en verdissant seulement 13,4% du toit que ceci diminuera l'impact. Les locataires auront à refroidir passablement leur logement durant l'été.

Lors de la première séance de consultation de la Ville de Québec sur le projet de l'Îlot Dorchester, le 23 octobre 2024, l'organisme « Verdir et divertir Saint-Roch » a indiqué que la Ville ne devrait faire aucun compromis pour les aires vertes prévues au PPU. Le groupe avait participé activement à la création du PPU en 2017. L'intervenant du groupe a indiqué que : «... le verdissement et les arbres sur Saint-Vallier Est devraient être en continu, et non contenus dans plusieurs "pochettes" entre les bâtiments.» Il a également mentionné qu'«...il ne fallait 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.»

Pour les citoyens du quartier, mis à part le Parc Caron qui sera entretenu par la Ville de Québec, seuls les quelques espaces prévus en bordure des immeubles sur Saint-Vallier Est et le 50% de la Place des Tanneurs seront visibles comme verdissement par le projet. Ceci représente seulement 8,5% du total du projet Dorchester de Trudel Corporation. Nous sommes très loin du 30% de verdissement indiqué par le promoteur.

Projet de l'îlot Dorchester



Participation citoyenne : 10 avril 2025 - Document de consultation écrite : 17 avril 2025

Mémoire présenté par :
Mario Jobin

« *C'est gros comme un autobus.* »

En mémoire d'un ex-collègue avocat



Figure 1. Congestion d'autobus au pied de la côte d'Abraham, près de l'îlot Dorchester alors gare d'autobus centrale de Québec (voir aussi : Collection Jocelyn Paquet, plusieurs photos similaires)

Source : journal Le Soleil, mardi le 7 novembre 1967

Sommaire

Introduction	i
Prologue.....	v
Partie I. Revitaliser la falaise – Québec, ville radieuse.....	1
L'île de Québec (extrait de texte déjà publié)	2
Revitaliser la falaise (extrait de texte déjà publié – une proposition de projet).....	2
La protection des percées visuelles	2
Partie II. Nivelier la ville – Un constat urbain	3
Conclusion – L'avenir	6
Annexes	7



Figure 2. Site de la Gare Centrale d'Autobus (Saint-Roch dans les années 1950)
(précisions : site adjacent et en lien direct avec l'actuel îlot Dorchester)

Source : monsaintroch, 24 septembre 2017 (Crédit : Archives de la ville de Québec)

Introduction

« Consulter... un synonyme pour cause toujours »¹

Pour être bien entendu, et non seulement écoutés, et puisque le maire de Québec est diplômé de philosophie et que, de plus, nous avons fréquenté les mêmes institutions, permettez-moi de citer un extrait de cours de philosophie du CÉGEP de Sainte-Foy, lorsque j'y étudiais. Machiavel, dans son livre majeur de politique « Le Prince » (1513) trace clairement une démarcation entre « ce qui est et ce qui devrait être » (entre ancienneté et modernité). Ici, on parle de reconnaître le monde « tel qu'il est » (selon Machiavel) et non « tel qu'on désirerait qu'il soit ». Le monde est perfectible cependant, on peut faire mieux ; c'est prouvé ; on peut évoluer, les processus de Consultations publiques aussi, fort heureusement.

Or, il faut appeler « un chat, un chat ». L'exercice de « Consultation publique » récente sur le projet de l'îlot Dorchester laisse perplexe et ressemble à un « déni et un détournement de démocratie sous forme de consensus politique² » pour accomplir des choses qu'on ne pourrait accomplir autrement. C'est l'évidence même et, comme disait un ex-collègue avocat « c'est gros comme un autobus » (i.e. ça crève les yeux). Le lien avec l'ancienne Gare d'autobus de Québec, maintenant devenu l'îlot Dorchester, comme image présentée en page couverture, était trop intéressant pour ne pas l'illustrer : c'est gros comme un autobus !

De toute évidence, l'exercice a fragilisé sinon même ébranlé sérieusement la confiance de la population envers les processus d'aménagement et envers les instances municipales.

« Le monde est perfectible » nous rappelait Jean-Jacques Rousseau, un autre philosophe, du siècle des Lumières, cette fois-ci (un autre de mes souvenirs du CÉGEP de Sainte-Foy). Cette approche est plus constructive et oriente notre regard pour la suite des choses.

Revenons au constat

Nul besoin d'être juriste pour constater que quelque chose ne va pas ici, avec cet exercice de « Consultation publique » : même si c'est légal, ce n'est pas nécessairement moral³. On ne peut enlever un bien public et le remettre au privé sous prétexte « qu'il y a des élections aux quatre ans⁴ » « qu'on voit large », et que c'est suffisant en démocratie ; que les élus « voient mieux, voient plus large » que la population sans doute « intellectuellement restreinte dans son vécu et dans ses analyses ». On ne peut « s'élever au-dessus de l'intérêt commun » à des fins personnelles, corporatives ou politiques en « dilapidant le bien public et le paysage

¹ Le Devoir, Antoine Robitaille, 9 septembre 2016 : Labeaumegrad, bis (« L'essentiel est ailleurs, évidemment. Notamment : comment la capitale nationale se développera-t-elle dans les prochaines années?... « Consulter en amont », un synonyme pour « cause toujours » »).

² Pierre Lachance, élu municipal, le 10 avril 2025, en « Consultation publique » (seulement une élue se serait opposée lors du vote sur le projet de l'îlot Dorchester. Enregistrement : page 2 :11 :30 et plus).

³ Pierre Lachance, élu municipal, le 10 avril 2025, en « Consultation publique » (Enregistrement : page : 2 :42 :30 à 2 :43 :40 afin de se situer sur l'aspect légal avancé par la Ville, en bref).

⁴ Pierre Lachance, élu municipal, le 10 avril 2025, en « Consultation publique » (sur la démocratie – ...décision des élus... raison des élections... décision en bout de ligne... le PPU n'est pas un document démocratique... Enregistrement : page 2 :09 :40 à 2 :12 :40).

de Québec » ; « Consultations » ou pas. Ce qui est « humain, à la base, doit l'être pour l'individu tout autant que pour l'espèce », c'est le premier critère à respecter⁵.

La dépossession des peuples, en son sens universel, a clairement été exprimée par Henri Laborit, biologiste : « On appelle ça la guerre économique... C'est ça qui aboutit à ce qu'un certain nombre de gens ont pu atteindre un degré de technicité très évolué en pompant et en volant les matières premières de gens qui n'avaient pas pu évoluer de la même façon parce que leur espace n'était pas aussi favorable.»⁶

L'enjeu dépasse notre compréhension tellement il semble se tramer, et se « trame » depuis un bon moment, effectivement, en coulisse. On trouve des traces probantes de cette « stratégie d'aménagement » sous l'ancienne administration, celle du maire Labeaume, soutenue par la présente administration, celle du maire Marchand, en toute continuité. En fait, on fait ici de manière indirecte et détournée, ce qu'on ne pouvait faire de manière directe ; on s'approprie des vues imprenables de la haute-ville en élevant de manière erratique une série d'édifices en hauteur, le long du boulevard Charest et – potentiellement – au-delà. On sape le travail d'aménagement accompli en haute-ville, entre autres et pas uniquement.

Faits à l'appui (îlot Irving) : Isabelle Porter, dans *Le Devoir*, reporte suite à l'intervention du maire – avec force – afin de défaire les citoyens du centre-ville réticents à l'égard de la construction en hauteur : « À ses yeux, la grogne des résidents relève du « pas dans ma cour » et l'opposition est poussée par des citoyens qui craignent avant tout de « perdre leur vue » sur les montagnes. »⁷ Pendant ce temps, à moins d'avis contraire, ledit maire profitait de sa résidence à Sillery avec vue imprenable sur les Appalaches⁸, côté sud, refusant la même chose aux citoyens de Saint-Jean-Baptiste, côté nord. Ici, il est bon d'avoir le courage de le souligner, respectueusement. Le maire n'a pu densifier en haute-ville comme il l'aurait souhaité, alors, on le fait aujourd'hui, en continuité de gestes posés précédemment, et en faisant comme si la haute-ville n'existait pas : on « nivelle » la ville de Québec, impunément.

La Consultation publique du 10 avril dernier nous laisse pantois. « Inutile » est un euphémisme puisqu'elle ne sert qu'à légitimer des décisions politiques, bien avouées, prises dès le départ, et ce sans retenue. Cependant, lorsqu'on y regarde de plus près et qu'on écoute ces gens, venus témoigner et s'exprimer, on ne peut que constater que ce sont eux qui portent et soutiennent la ville. Ce sont eux et elles, tous ensemble, qui forment la raison d'être et de construire les villes.

Le film de science-fiction *Métropolis* (1927), de Fritz Lang, chef-d'œuvre majeur de l'histoire du cinéma, connu de tous les architectes, met de l'avant cette réalité : « Entre la tête et les mains réside le cœur ». Le « cœur » des résidents de la cité.

⁵ Henri Laborit, *Biologiste*, citation de mémoire.

⁶ *Le Soleil*, Mario Jobin, 14 mars 2017 : Cette tour qui veut s'approprier notre horizon (citation d'Henri Laborit, biologiste).

⁷ *Le Devoir*, Isabelle Porter, 26 janvier 2012 : Îlot Irving – Un premier référendum « symbolique » à Québec (note : blocage de la percée visuelle de l'avenue Turnbull et vue vers les Laurentides).

⁸ *Le JDM*, 12 décembre 2018 : « La résidence... offre une vue imprenable sur le fleuve Saint-Laurent... » et conséquemment, sur Lévis et sur les Appalaches (voir l'annexe 17).

Actuellement, le « cœur » bat toujours, mais « la Ville », la « tête », ne suit pas, ne suit plus : ELLE DEVANCE ET IMPOSE L'administration semble avoir « abdiqué » en soutenant et en participant à la « promotion » du projet de l'îlot Dorchester.

En ce sens, j'aimerais partager ce poème de Gérard Godin, tronqué et adapté à Québec, avec l'administration Marchand, et au-delà, afin qu'elle se ressaisisse puisqu'elle semble avoir « abdiquer » à ses devoirs. « Écouter » n'implique pas nécessairement « d'entendre ».

« **Le monde est perfectible** », simple rappel à l'ordre, issu du siècle des Lumières.

À bon entendeur, salut.

En tout respect, de manière constructive.

Mario Jobin, Québec, le jeudi 17 avril 2024

Voici le texte : Gérard Godin, Sarzènes 1983

Sept heures du matin...

C'est plein...

... de monde-là

Le vieux cœur de la ville

Battrait-il donc encore

Grâce à eux

Ce vieux cœur usé de la ville

Avec ses spasmes

Ses embolies

Ses souffles au cœur

et tous ses défauts

et toutes les raisons du monde qu'il aurait

de s'arrêter

de renoncer



Figure 3. L'îlot Dorchester en 1948

Source : journal Le Soleil, 7 avril 2025 (Québec disparue)



Loger dans l'ambiguïté

REQUALIFICATION DE L'ÎLOT DORCHESTER

Participation citoyenne – assemblée du 23 octobre 2024

Document de consultation écrite - 30 octobre 2024 – Mario Jobin

Figure 4 : Loger dans l'ambiguïté

(Note : Ce mémoire est disponible en ligne, sur le site de la Ville de Québec)

Source : Consultation publique du 23 octobre 2024

Prologue



Figure 5. Quartier Bo01, à Malmö

(exemple de tour résidentielle, 54 étages - avec un apport significatif au sol)

Proposition : Bien que le cas de Québec soit de configuration différente, rien n'empêche de considérer la revitalisation de la falaise nord lors de nouveaux projets immobiliers.

Source : La Presse, 29 mai 2022, Pour une densification douce



Figure 6. Voici « l'apport au sol » proposé à l'îlot Dorchester par le Groupe Trudel

En fait, quiconque peut aisément statuer sur la qualité des lieux, comme « place publique et lieu de passage ». On pourrait être plus « généreux » et ouvrir davantage les lieux à la population : C'est étroit comme solution d'aménagement et ce sera très ombragé, peu agréable, lieu de passage, certes.

Source : Groupe Trudel

Partie I. Revitaliser la falaise – Québec, ville radieuse

Rester constructif, c'est l'objectif. Afin d'y parvenir, on doit s'inscrire dans une « flèche du temps » plus étendue, il faut « voir plus loin » et s'inscrire dans la durée, 100 ans, par exemple⁹. Et, pour se projeter dans le futur, rien de mieux que de comprendre le passé : le paysage.

Québec, il y a fort longtemps, à l'époque de la mer de Champlain, était une île.¹⁰ C'est l'explication même de l'existence aujourd'hui d'une haute-ville et d'une basse-ville : **une ville à deux niveaux** (le processus de Consultation publique, jusqu'à la toute fin, a ignoré l'existence de la haute-ville, en ce sens, le processus est « vicié intellectuellement », il est « nul est sans avenue », il faut avoir le courage de le dire et de le reconnaître).

Sans reprendre la présentation faite au Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste, le 25 novembre 2024, je tiens à présenter « l'image » que j'ai produite et présentée lors de cette rencontre. Elle illustre, en quelques traits, ce que j'estime être « la nature même » de la ville de Québec : une « ville radieuse », issue de sa géologie, elle loge dans un paysage millénaire. Produire ce genre de « synthèse » prend un certain temps, quelques années. Cependant, en un coup d'œil, on peut saisir l'expression d'une kyrielle de percées visuelles s'ouvrant et s'étiolant dans l'immensité de la vallée du Saint-Laurent. Un certain maire a déjà affirmé que « Québec était un diamant », c'est flou et même assez superficiel – une affirmation gratuite - puisque : QUÉBEC EST UN ÉCRIN SERTI DE DIAMANTS. Rien de moins.

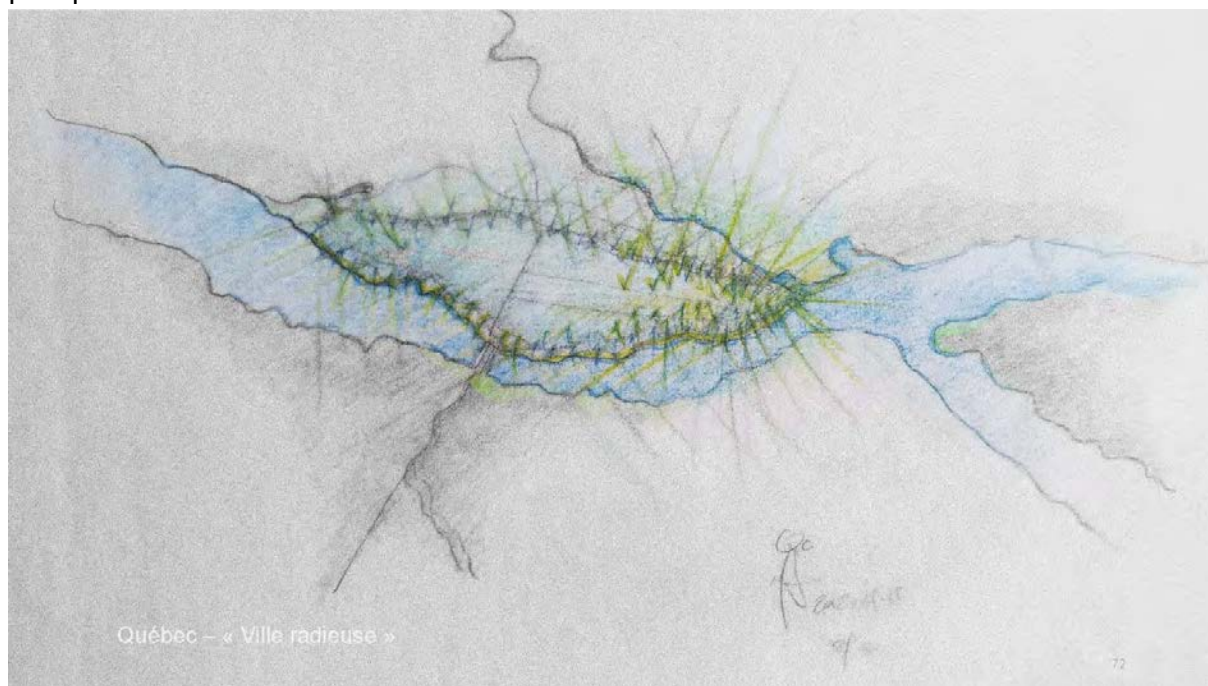


Figure 7. Sketch – Québec, ville radieuse (MJ, Tous droits réservés)

⁹ Le journal de Québec, 9 octobre 2023 : Selon M. Marchand, à Québec, « on doit avoir une vision d'urbanisme sur 100 ans », parce que les décisions d'aujourd'hui ont un impact qui dure longtemps.

¹⁰ Droit de parole, 12 décembre 2024 : Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste contre le projet (paragraphe : Des fenêtres ouvertes sur la nature, l'horizon, un boisé)

IMPORTANT : L'état des lieux est alarmant. Actuellement, dans le quartier Saint-Roch et bientôt celui de Saint-Sauveur, on verra apparaître une série d'édifices en hauteur, sans lien les uns avec les autres, sans composition urbaine d'intérêt, qui « s'accaparent » la plupart des vues, en « blocages visuels », au profit des promoteurs et des nouveaux venus, laissant derrière eux, les résidents de longue date (et leurs visiteurs, touristes, etc.) tout en feignant de prendre en considération la haute-ville et le paysage millénaire de Québec : c'est peu édifiant, peu constructif. On doit faire mieux.

Enchaînons avec un ou deux extraits de textes pour illustrer l'intention du propos :

L'île de Québec (extrait de texte déjà publié)

La ville de Québec est indissociable des splendeurs de son paysage naturel. À l'origine, sans même consulter les études géologiques, on voit bien que la ville de Québec était une île, comme sa voisine, l'île d'Orléans. On en discerne encore les « contours » dans le paysage de la vallée du Saint-Laurent. Les terres basses asséchées, autrefois chenal nord d'une mer disparue, entre montagnes et rocher, sont en partie devenues la Basse-Ville de Québec ; « ville basse » en fond de mer asséchée.¹¹

Revitaliser la falaise (extrait de texte déjà publié – **une proposition de projet**)

Revitaliser la falaise nord de Québec et adapter la hauteur des constructions en fonction des champs visuels à protéger est de mise. L'objectif est de « rester accroché » à l'immensité de la vallée du Saint-Laurent et de « laisser fleurir la mer », ancienne mer de Champlain, en une ville sans cesse renouvelée, faite de profondeurs et de rêves, dont les « vagues », une à une, en constructions bien jaugées, se cisèleraient en se « fracassant » sur la falaise nord de Québec : bien public inaliénable¹².

La protection des percées visuelles

Le maire Marchand nous indique la voie à suivre.¹³ Il souligne que les gens de Québec sont attachés à la beauté des perspectives visuelles que leur offre leur ville. « Le gouvernement va devoir présenter comment il fait pour atténuer ce mastodonte qui viendra dans le paysage. [...] S'il est haut et imposant et qu'il bloque la perspective visuelle [...] le défi est très grand.» **CONCLUSION : **Densification heureuse sans gratte-ciel...****¹⁴

¹¹ Le Devoir, Mario Jobin, 14 juin 2024 : Étaler la ville de Québec

¹² Le Devoir, Mario Jobin, 13 janvier 2025 : Québec, ville à flanc de falaise

¹³ Le JDQ, 18 février 2025 : Troisième lien : Le maire de Québec émet des doutes sur un «mastodonte» Un pont à l'est affecterait les vues patrimoniales... Aussi : Les experts s'inquiètent de la destruction du paysage

¹⁴ Le JDQ, 9 octobre 2023 : Créer une «densité heureuse sans gratte-ciel»: en mission en Europe, Bruno Marchand veut plus de places publiques à Québec (« l'idée est de créer une « densité heureuse sans gratte-ciel»)

Partie II. Niveler la ville – Un constat urbain

Nous disions donc, en introduction de ce mémoire de reconnaître le monde « tel qu'il est » et non « tel qu'on désirerait qu'il soit ». Bien qu'incomplet et limité dans l'exercice d'un mémoire, on peut cependant se risquer à faire un « constat », un genre de diagnostic d'aménagement urbain. La « démesure » du projet de l'îlot Dorchester pousse à agir (le processus de Consultation publique dont le projet bénéficie ne nous laisse peu d'options).

On assiste actuellement à un « nivellement graduel » de la ville de Québec. En fait, on développe la ville en « rehaussant constamment sa base : en « écailles de poisson » (i.e. en faisant fi de la topographie, en imposant des règles géométriques, mathématiques, économiques rigides, sans âme, sans créativité, et sans appel sur les sites à construire. Ce qui résulte en un « gain » à la base des constructions, « non-perceptible » de prime abord).

L'exemple de l'hôtel de ville est le plus probant¹⁵

On se référera à la description d'image en fin de section et aux annexes¹⁶ pour mieux comprendre.

Constat : point haut et point bas – îlot Dorchester

Le compromis de 17 étages à l'îlot Dorchester est insignifiant. La ville de Québec est une « ville en pente », tout le monde le sait. Donc, à l'îlot Dorchester, au « point bas » du site, côté boulevard Charest, on a un bâtiment plus haut que du côté de la rue Saint-Vallier (on a environ 18 étages visibles coin Charest plutôt que 17 étages au point haut, rue Saint-Vallier).

Or, le promoteur, à la radio BLVD¹⁷, soulevait le fait de ne faire aucune différence à « 18 ou 20 étages (ce que j'ai aussi affirmé lors de la Consultation publique du 23 octobre et, en ce sens, tout architecte serait d'accord avec le promoteur : le compromis lié à un nombre d'étages n'est pas la référence à suivre : c'est long, mais on y arrive au final : les promoteurs commencent à comprendre, la hauteur n'est pas le seul critère d'aménagement). De plus, lorsqu'on accède à certains dessins plus techniques du projet de l'îlot Dorchester¹⁸, on

¹⁵ Les Condos Circa, conçus et construits dans la même période, présentent les mêmes caractéristiques de nivellement (il s'agit ici d'un élément à considérer puisqu'on aurait « l'amorce » d'un des principes de changements induits dans la stratégie d'aménagement du territoire de Québec). Pour avancer ce « fait », j'ai produit une étude exhaustive de la percée visuelle Sainte-Ursule, la plus complète à ce jour sur une percée visuelle de Québec (échantillonnage urbain). La ville de Québec a montré son intérêt à l'obtenir, mais a refusé que je sois présent (que je présente ladite étude devant le Service d'urbanisme de la ville de Québec). Le 25 novembre 2024, j'ai pu en exposer une partie de cette étude devant l'assemblée du Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste (raison : projet de l'îlot Dorchester). Je me suis aussi présenté en « séance d'adoption » de la ville de Québec, à l'époque, pour le projet Circa et obtenu confirmation sur le principe de « nivellement » (indirectement, mais clairement).

¹⁶ Voir l'annexe 7.

¹⁷ REJ AGAINST LE MATIN - Îlot Dorchester: «On est proches proches proches de la ligne qu'on va se tanner dans le projet», dit William Trudel (3 décembre 2024) + Projet du groupe Trudel à l'Îlot Dorchester: une annonce de Bruno Marchand ce mardi (18 février 2025) Le débat autour de l'important projet 300M\$ à l'Îlot Dorchester tourne beaucoup autour du nombre d'étages...

¹⁸ Voir annexe 4 : Dessins techniques (Groupe Trudel – coupes urbaines). L'édifice identifié comme D1= 19 étages (vue Charest) et aussi comme 19-20 étages (vue Dorchester – EN PENTE).

constate aisément cette « valse des hauteurs » à un stade précoce du projet. Deux ou trois étages sont loin d'être un « compromis » (ça ne veut rien dire si ce n'est pas mis en contexte de manière rigoureuse).

Le résultat du « gain en point bas », passé la plupart du temps sous silence, est nettement perceptible lorsqu'on longe le bas de la pente, par exemple, au boulevard Charest (le bâtiment est légèrement plus haut, mais à 17 ou 18 étages, « ça ne change rien » : le promoteur a raison). Pour une meilleure compréhension, on pourra se référer aux images récentes du journal « mousaintroch », publiées par hasard, mais simultanément¹⁹. On constate cette situation de « bas de pente » (point bas et point haut) à l'intersection des rues de la Couronne et aussi Dorchester, le long du boulevard Charest. D'une certaine manière, le projet de l'îlot Dorchester, à ces intersections « tire profit » et se « raccroche » à la falaise même s'il « ignore » dans sa conception et – surtout – dans le processus de Consultation publique soutenu par l'administration publique (ici, c'est nettement plus alarmant).



Figure 8. Nivellement de la Place de l'hôtel de ville

Description : On constate aisément l'énorme socle – en forme de biseau – résultant de l'extension de la place et du relèvement du sol (en fait, c'est comme créer une large scène devant l'hôtel de ville). À répéter successivement ce genre d'aménagement, du côté bas, on crée des obstacles et, de façon imagée « des écailles de poisson » (c'est ce qu'on retrouve à l'îlot Dorchester, près de l'escalier. En fait, ici, si on marche le long de la côte de la Fabrique, la place de l'hôtel de ville est devenue un grand

¹⁹ Voir annexe 10.

mur continu qu'on ne peut franchir, particulièrement en hiver. C'est bien si on arrive par le haut (point haut), c'est moins intéressant si on se présente à partir du bas de la pente (point bas). CEPENDANT, ET C'EST LÀ L'INTÉRÊT DE LA « MANŒUVRE » : ON OBTIENT UN GAIN QUELQUE PART (en surface si c'est une place publique, et en volume si c'est un bâtiment, par exemple, un ou deux étages de plus : voilà « l'astuce » dévoilée). Source : Photographie disponible en ligne

Fin de la description.

La ville de Québec est un « roc incliné formé de dénivelés successifs. C'est le socle sur lequel la ville repose. Une distribution typiquement équilibrée des constructions, en escalier, rend l'horizon accessible aux citoyens. » Le « rapport de 2008 » l'illustre assez bien.

Afin d'abrèger et d'illustrer davantage cet aspect de la ville de Québec, on peut se ramener à notre expérience du quotidien, à Québec. La ville de Québec est une ville horizontale dans sa forme construite et en pente dans sa forme naturelle, dans sa topographie.

Très rapidement, pour ceux qui voudront comprendre davantage, et particulièrement le maire Marchand, puisqu'il a fréquenté pendant un certain temps, de nombreuses années sans doute, le CÉGEP de Sainte-Foy, on peut établir un certain lien avec l'une des œuvres majeures de l'architecture moderne, produite par Mies Van Der Rohe (auteur même de nombreux gratte-ciel), la Villa Tugendhat, et le style répandu d'implantation dans la ville de Québec, bien que sous des formes différentes (le Vieux-Québec, tout particulièrement).

Les principes restent les mêmes.

Sauf quand on « inverse ces principes » pour construire des « tours d'îlot Dorchester » ou des « Watson ou des Fresk » de ce monde, dans Saint-Roch, trop près de la falaise. Sauf lorsqu'on « remonte le point bas » pour en faire un « point haut » et pour faire des « gains » (d'espace et autres gains). On fait fi de ces principes et génère autre chose, souvent, en dissonance avec l'environnement immédiat.

Un jour, le long du chemin Sainte-Foy, devant le CÉGEP du même nom, j'ai bien remarqué cette caractéristique si rare et pourtant si commune à Québec : les dénivelés topographiques. Ils font en sorte que, par exemple, des édifices d'un ou deux étages, comme celui du CÉGEP de Sainte-Foy (celui qui est collé au chemin Sainte-Foy, un petit pavillon) n'obstruent pas le ciel et pourtant, font partie de complexes immobiliers beaucoup plus vastes et plus hauts : en bas de dénivelés (plus loin, en bas de pente).

Voilà.

On pourra se référer aux annexes de ce document pour approfondir²⁰.

Mon texte se termine ici.

²⁰ Voir annexe 11, tout particulièrement.

Conclusion – L'avenir

Afin d'alléger la rédaction de ce mémoire, rédiger de bonne foi et dans une attitude constructive, enchaînons une dernière fois avec un ou deux extraits de textes pour illustrer l'intention du propos :

Dialogue avec la nature

Ilya Prigogine, prix Nobel de chimie, en pleine réflexion et en recherche d'un « nouveau dialogue avec la nature » disait: « Aujourd'hui, le monde que nous voyons à l'extérieur et le monde que nous voyons à l'intérieur convergent. Cette convergence de deux mondes est peut-être l'un des événements culturels les plus importants de notre époque.» Le Nouveau Monde, s'il existe encore, réside ici. Encore faut-il avoir le courage de poursuivre la découverte, en accord avec la nature.

Revitaliser la falaise nord de Québec et adapter la hauteur des constructions en fonction des champs visuels à protéger est de mise. L'objectif est de « rester accroché » à l'immensité de la vallée du Saint-Laurent et de « laisser fleurir la mer », ancienne mer de Champlain, en une ville sans cesse renouvelée, faite de profondeurs et de rêves, dont les « vagues », une à une, en constructions bien jaugées, se cisèleraient en se « fracassant » sur la falaise nord de Québec: bien public inaliénable.²¹

L'avenir

En préservant les percées visuelles de la cité, nous pourrions marcher librement, en pleine lumière, le long de la « cime des arbres », devenus depuis édifices en contrebas, le regard porté vers la vallée, les montagnes et l'horizon. Nous aurons conservé l'essentiel du « parcours de Champlain » et suivrons sensiblement les mêmes traces, mais enveloppés d'une ville plusieurs fois centenaire, et ce, pour des générations à venir.

Une ville bien pensée, construite à fleur de roc, au détroit d'un grand fleuve, plongée dans l'immensité de la vallée du Saint-Laurent, en harmonie avec la nature. Ville et rocher, en symbiose, traversés par « l'eau et la lumière ». Québec, le rocher d'Amérique.²²

Voilà ce que je vous souhaite.

Une ville à votre image.

C'est la seule raison qui a valeur d'être et de construire.

Mario Jobin

Québec, le 17 avril 2025

²¹ Le Soleil, Mario Jobin, 10 janvier 2025 : Québec, ville à flanc de falaises

²² Le Devoir, Mario Jobin, 9 septembre 2019 : Québec, Le rocher d'Amérique

Annexes

Annexe 1. Édifice de verre translucide de jour et opaque de nuit	8
Annexe 2. Extrait de texte – variation de jour et de nuit	10
Annexe 3. Déformations des rendus architecturaux	11
Annexe 4. Dessins techniques	13
Annexe 5. Brève esquisse pour l'îlot Dorchester	16
Annexe 6. Rue Saint-Jean – Progression urbaine en « Strip Mall »	18
Annexe 7. Place de l'hôtel de ville – Cas de nivellement en point haut.....	21
Annexe 8. Québec, ville en pentes (extraits de présentation)	25
Annexe 9. Construire « le mur » devant la falaise (hypothèse)	26
Annexe 10. TEXTE : Québec, ville en pentes (îlot Dorchester).....	28
Annexe 11. Contextualisme.....	29
Annexe 12. TEXTE : Québec, ville à flanc de falaises	33
Annexe 13. TEXTE : Étaler la ville de Québec (le point d'appui d'Arago)	35
Annexe 14. TEXTE : Projet de l'îlot Dorchester : voie de passage	37
Annexe 15. TEXTE : Projet de l'îlot Dorchester : à contre falaise	39
Annexe 16. TEXTE : Un nouveau belvédère pour Québec.....	41
Annexe 17. Villa avec vue sur la mer.....	42
Annexe 18. Proposition de lots vacants pour résoudre la « crise du logement ».....	43

Annexe 1. Édifice de verre translucide de jour et opaque de nuit

Verre



Figure 9. Vue de jour de la tour du projet de l'îlot Dorchester (transparence - clarté)



Figure 10. Vue de nuit de la tour de l'îlot Dorchester (opacité – sombre)

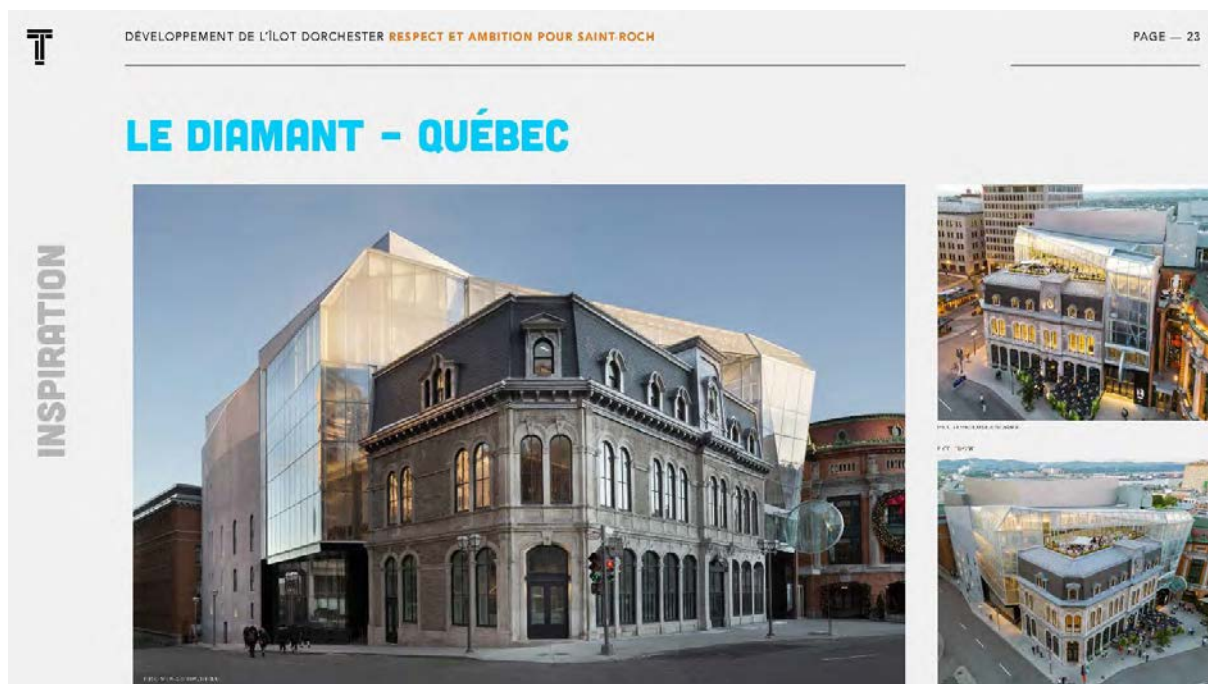


Figure 11. Le Diamant (construction de verre)

Description : Le promoteur a présenté Le Diamant comme « précédent architectural » devant illustrer le résultat à venir pour la tour de vingt étages (le 23 octobre 2024). Dans un article publié « Québec, ville à flanc de falaises, Le Devoir, 13 janvier 2025, j'ai soulevé la problématique d'une « tour de verre illuminée » (dans le style du Diamant). Le promoteur publiera, par la suite, deux images, de jour et de nuit (présentées dans ce mémoire). On peut s'interroger sur la faisabilité des images utilisées.

Source : Trudel, Document de présentation – Consultation publique, 23 octobre 2024
 (ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=c916d147-facd-46a9-bc91-fb299cbef9a4.pdf)



Figure 12. Le Diamant (construction de verre - illuminé)

Source : FORMES, 14 janvier 2020 (formes.ca/architecture/articles/le-diamant-de-quebec-metaphorphose-architecturale) – image disponible en ligne (indépendamment de l'article).

Annexe 2. Extrait de texte – variation de jour et de nuit

Québec, ville à flanc de falaises



Photo: Wikimedia Commons. «Le rocher de Québec, dans son dernier dénivelé, après des kilomètres de forêt en débord de ville, voit sa falaise se transformer, rue Saint-Réal, en un belvédère ouvert sur le quartier Saint-Roch, au jardin Jean-Paul-L'Allier», écrit l'auteur.

Projet de l'îlot Dorchester

Le rocher de Québec, dans son dernier dénivelé, après des kilomètres de forêt en débord de ville, voit sa falaise se transformer, rue Saint-Réal, en un belvédère ouvert sur le quartier Saint-Roch, au jardin Jean-Paul-L'Allier. L'îlot Dorchester se situe là : à la jonction de « la ville et de la nature ». Nous verrons qu'un seul projet ne fait pas la ville, ni même un quartier. Tout projet contribue à son environnement immédiat et – parfois, sinon rarement – à un environnement plus large.

Le récent projet du groupe Trudel reste étranger à ce paysage et à une composition urbaine inscrite dans le temps. Aucun dialogue porteur avec son environnement immédiat et élargi : que du « volume » et de la hauteur. Vingt étages... qui se résument à de la « densification » en recherche de dérogation réglementaire.

Au-delà de la masse de ce projet, de l'implantation d'édifices en hauteur, dont une tour coiffée d'un volume de verre, un « hôtel-signalétique » visible de loin, offrant même des vues vers le Saint-Laurent, bien plus loin, laisse perplexe. Le soir venu, cette « tour illuminée » nous aveuglera et fera « disparaître » l'environnement paysager de la vallée du Saint-Laurent, vers le nord, et de la falaise, vers le sud. Le théâtre Le Diamant, place D'Youville, chapeauté de verre, démontre déjà cet impact visuel.

Figure 13. Extrait de texte qui soulève la problématique de la luminosité de la tour dans le paysage, la nuit. On produira par la suite deux rendus, de jour et de nuit, avec un matériau de verre « translucide de jour, opaque de nuit (or, ça n'existe pas ou il faudrait exiger plus d'information. Ces images sont faites pour mousser le projet et n'ont rien à voir avec la réalité construite. Sinon, fournissez les fiches techniques de ce « prodigieux verre translucide de jour et opaque de nuit »).

Annexe 3. Déformations des rendus architecturaux



Figure 14. Choix de l'angle et hauteurs de bâtiments (déformations évidentes).

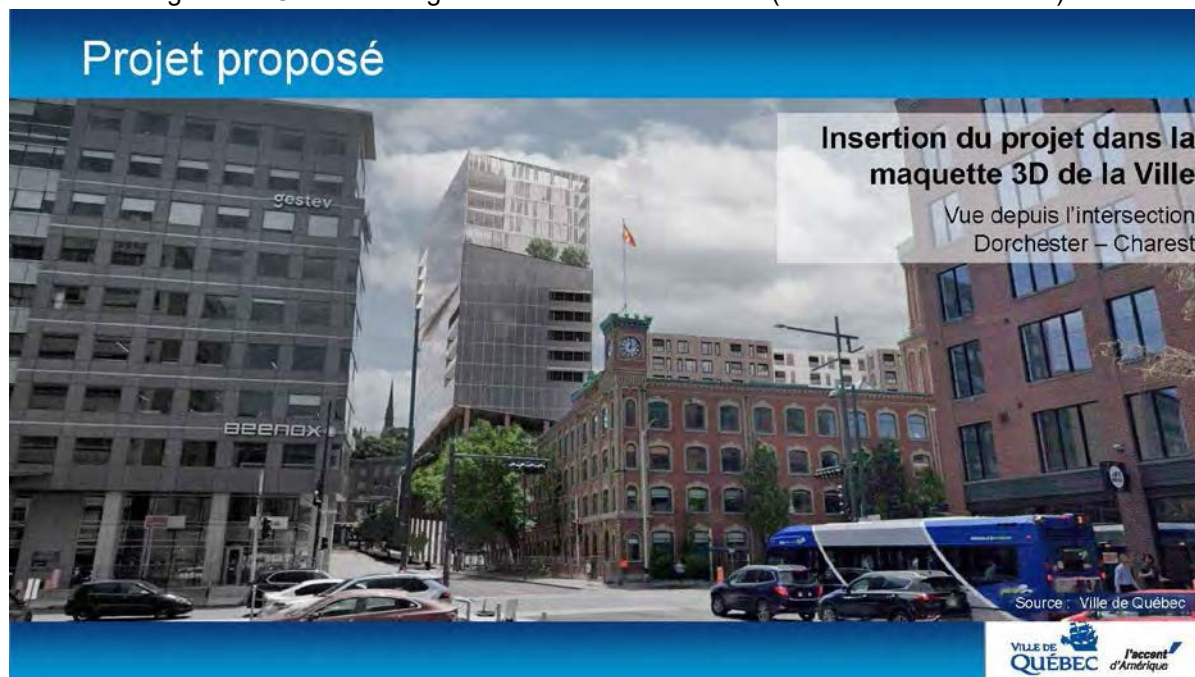


Figure 15. Choix de l'angle et hauteurs de bâtiments (choix d'angle avantageux par rapport au Beenox de plus petit gabarit qui « masque » la hauteur de la tour du projet de l'îlot Dorchester. Il faudrait revisiter cet exercice de validation de hauteurs).

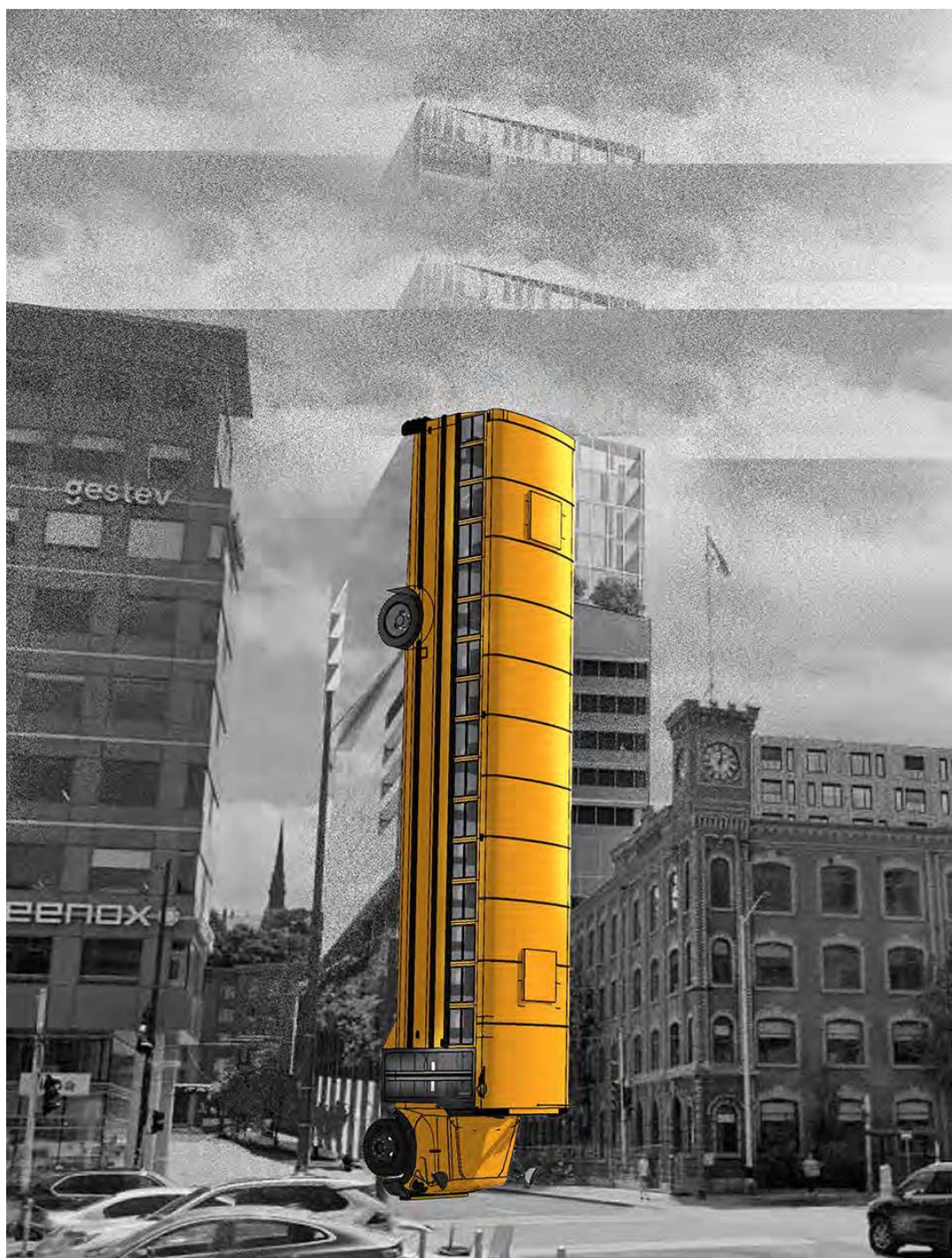


Figure 16. Montage – « Gros comme un autobus » (page couverture)

Description : Choix de l'angle et alignement des hauteurs de bâtiments. Bâtiment de neuf étages, en avant-plan, qui s'aligne avec un bâtiment de 18 étages (au point bas) à peine plus loin.

Note : En effectuant ce montage, on se rend bien compte de « l'angle du Beenox » qui vient amoindrir la dimension réelle qu'aura la tour au final. Ici, il faudrait revisiter cet exercice de validation de hauteurs.

Annexe 4. Dessins techniques

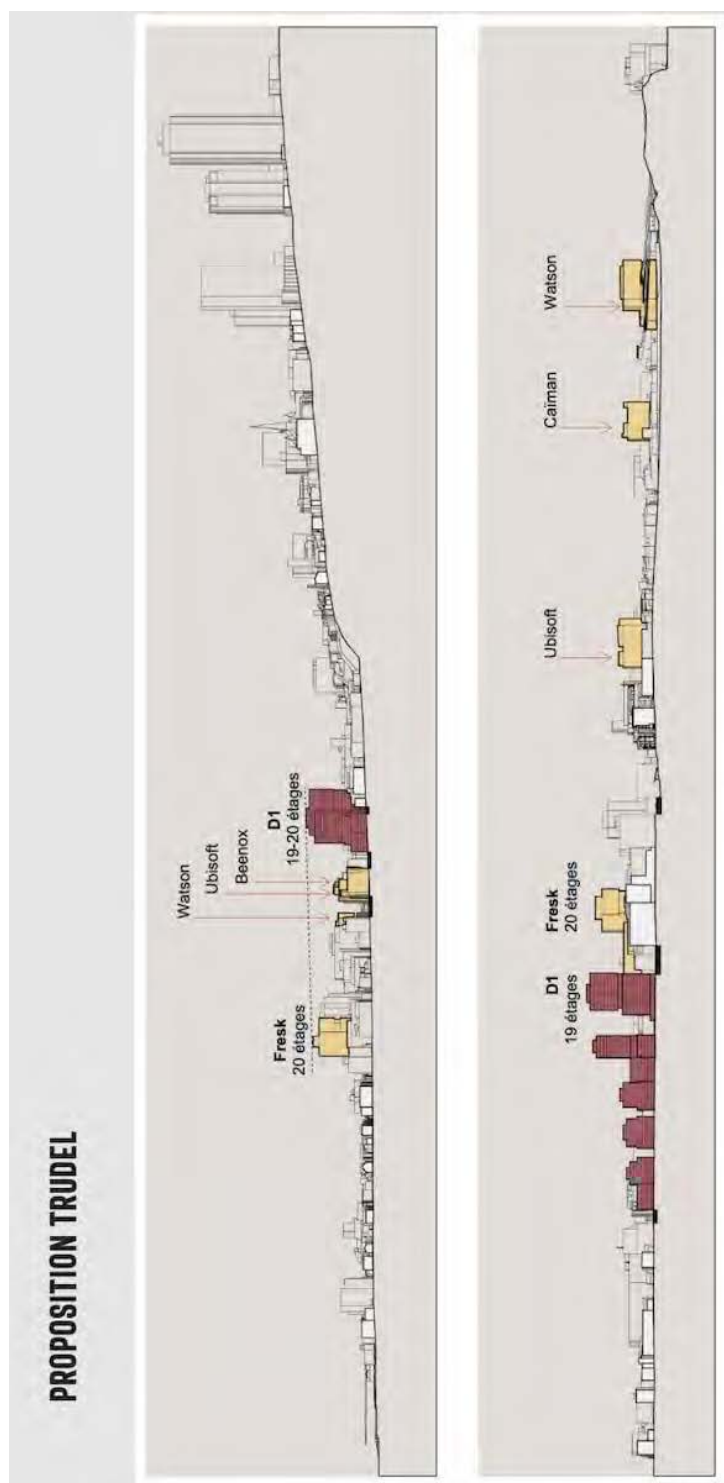


Figure 17. L'insertion du projet de Trudel Corporation (en rouge) dans le centre-ville de Québec en termes de hauteur selon les autres bâtiments d'importance.

Source : Radio-Canada, 26 septembre 2024

(ici.radio-canada.ca/nouvelle/2107416/projet-dorchester-trudel-corporation-saint-roch-logement)

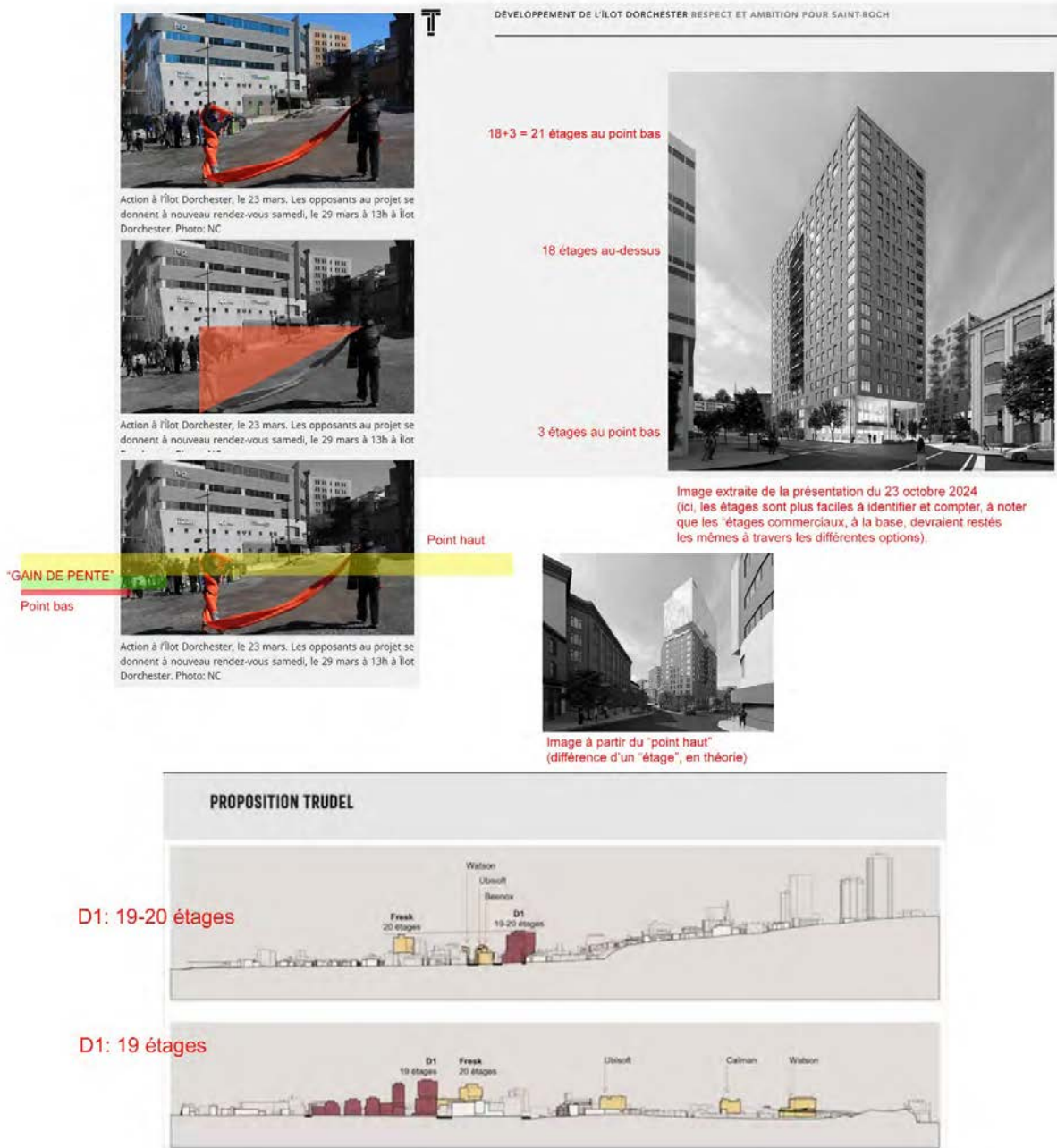


Figure 18. Bref exercice d'analyse, à partir des documents techniques disponibles en ligne, et selon le principe des « points haut et bas » et du GAIN appréciable en hauteur (à propos d'un compromis de 17 ou 18 étages, au final).



Figure 19 : Exemple de « gain en pente » - Îlot Irving Archives, ville de Québec)

On peut estimer aisément le « gain potentiel » à effectuer lors de toute nouvelle construction
(aujourd'hui construit : Le Tandem)

Source : Le Bourdon du Faubourg, 27 novembre 2017,
L'histoire de l'îlot Irving dans Saint-Jean-Baptiste

Annexe 5. Brève esquisse pour l'îlot Dorchester

Brève esquisse

À partir du cul-de-sac de la rue Saint-Réal, il faut prolonger le parcours et s'avancer – en hauteur – vers l'horizon et les couchers de soleil, direction îlot Dorchester. On reporte le « belvédère » de la rue Saint-Réal, plus loin, dans le projet de l'îlot Dorchester. On doit pouvoir atteindre une terrasse élevée – publique – pour ensuite descendre vers le sol (Place Québec adopte, à sa manière, ce genre de circulation, sous l'[hôtel Hilton](#)), vers une large zone ouverte, une « place du marché, une mini place D'Youville ». Ce qu'on prend en hauteur devrait permettre de libérer le sol et de compenser pour la perte de la place Jacques-Cartier, absorbée par la tour Fresk.

Rien d'insensé ici. À Chicago, au « Millennium Park », on a ce genre de « pont-promenade » vers le lac. À Shenzhen, en Chine, nous avons ce genre de « périphérique pour piétons » (diamètre 180 m). La ville de Hong Kong a une multitude de trottoirs surélevés en plus d'avoir un système d'escalier mécanique couvert de 800 m de longueur. Souvenons-nous du projet d'escalier de Jean-Paul L'Allier.

Figure 20. Extrait de texte rédigé comme tentative de lier la haute-ville et la basse-ville, à partir de la falaise, et vers le site de l'îlot Dorchester. À partir de ce moment, le promoteur, toujours sur radio BLVD, pour la première fois, tentera de prendre en considération les résidents de la haute-ville (clairement laissés pour compte dans le processus de conception). Trop peu, trop tard.

Quartier Bo01, à Malmö



PHOTO INGUS KRUKLITIS, GETTY IMAGES

Le quartier compte une tour résidentielle, la Torso Tower, haute de 54 étages. Sa présence peut surprendre, mais elle répond aussi à un besoin d'habitation.

Figure 21. Exemple de densification douce et d'ouverture au sol.



Une maquette du projet de Trudel pour le développement de l'îlot Dorchester (Trudel)

Figure 22. Lieu, au sol, proposé par le promoteur (« lieu significatif du projet »)

Annexe 6. Rue Saint-Jean – Progression urbaine en « Strip Mall »



Figure 23. LOGO présent dans la ville de Québec et visible à partir des percées visuelles.



Figure 24. LOGO fictif utilisé pour la démonstration.

Description : Voici un petit « montage photo, en quatre temps » qui démontre qu'on est, inévitablement et bien inconsciemment (on est tous de bonne volonté, à la base), en train de transformer Québec, sans s'en rendre compte, en « Strip Mall » (en Centres commerciaux).

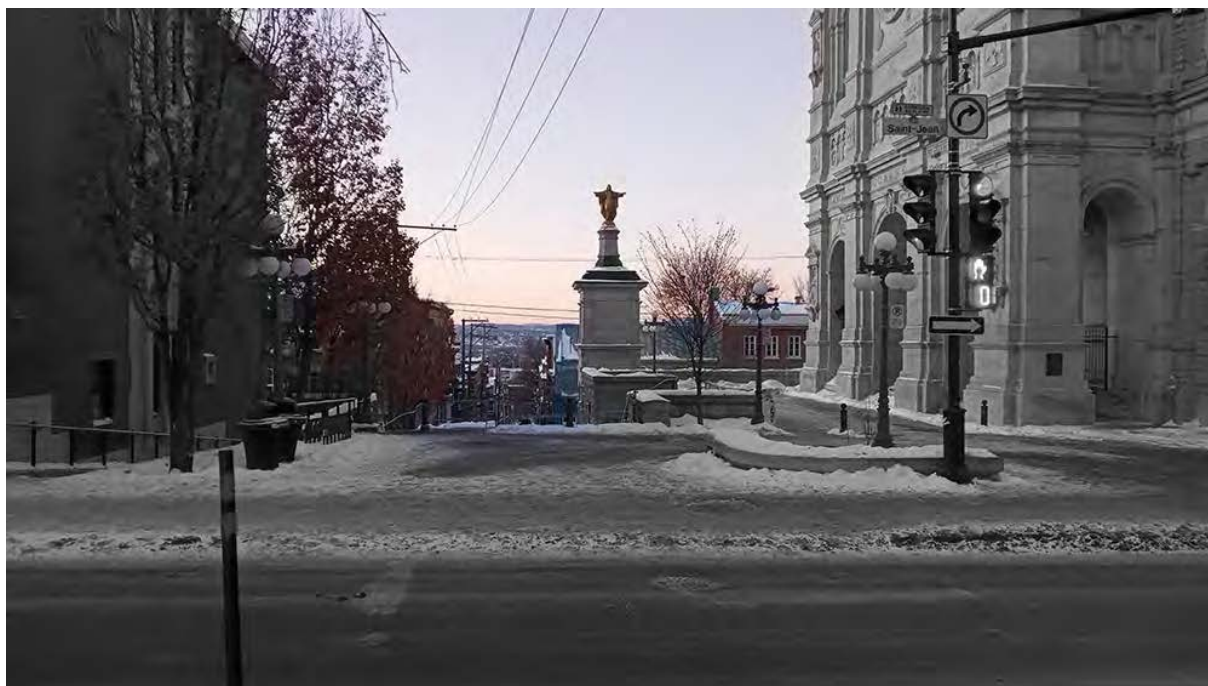


Figure 25. État des lieux (sans LOGO)

Description : Parvis de L'Église Saint-Jean-Baptiste (percée visuelle Deligny) : Ce lieu est unique en tant que qualité urbaine et utilisation sociale (activités l'été, etc.).



Figure 26. Parvis de l'Église Saint-Jean-Baptiste – reprise (montage afin d'illustrer le propos – plus clairement).

Vous noterez que la tour de vingt étages du projet proposé pour l'îlot Dorchester arrivera environ à cette hauteur et à cet endroit (il faut faire des études rigoureuses afin de statuer).



Figure 27. État des lieux (avec LOGO)

Description : UBISOFT – vue à partir de la Côte Sainte-Geneviève (le logo est bien illuminé et capte le regard, inévitablement – la percée visuelle est « privatisée » non seulement par le volume, mais par l’affichage commercial, Un STRIP MALL est une succession de ce genre d’affichage en devanture). La photo ne rend pas vraiment compte de l’impact visuel de l’affichage (UBISOFT). Il faut s’y promener, le soir, pour s’en apercevoir.



Figure 28. UBISOFT – reprise (montage afin d’illustrer le propos – plus clairement).

Annexe 7. Place de l'hôtel de ville – Cas de nivellement en point haut

 leSoleil

La Capitale

QUÉBEC DISPARUE | La place devant la basilique avant 1895

Par Jean-Simon Gagné, Le Soleil

10 mars 2025 à 04h00



La basilique et la rue Buade avant 1895 (Archives Ville de Québec N010228)

À la demande générale, *Le Soleil*, en collaboration avec les Archives de la Ville de Québec, présente une nouvelle série consacrée à des facettes disparues de la ville de Québec. Chaque semaine, elle rappellera le souvenir d'un immeuble, d'un commerce, d'un secteur ou d'un boisé disparu. À partir d'une image ancienne, un montage vidéo vous amène jusqu'à notre époque.

Les p

1 D
fa
P
A
Pi

2 T
C
E
A
F
H

3 U
V
C
A
F
h
-
C

4 J
c
J

>
E

5 M
E
d
P

Figure 29. Photographie d'époque montrant clairement la pente qu'on retrouve partout dans ce secteur de la ville de Québec, à degré variable. La nouvelle Place de l'hôtel de ville se raccroche uniquement au « point haut » en effaçant l'ancienne place beaucoup mieux développée et accessible.



Figure 30. Rehaussement et « nivellement » de la Place de l'hôtel de ville.



Figure 31. Résultat. Mur obstacle et impossibilité d'accéder à la place de l'hôtel de ville sur une majorité de ses arêtes (peu convivial, le gain ne se fait qu'en « plateforme » et pour les utilisateurs en « point haut »).



Figure 32. Comparatif actuel (obstacle)



Figure 33. Comparatif antérieur (accessible)



Figure 34. Comparatif antérieur (configuration élaborée)



Figure 35. Comparatif antérieur (accessible)

Annexe 8. Québec, ville en pentes (extraits de présentation)



Figure 36. Québec, ville en pente (roc incliné)

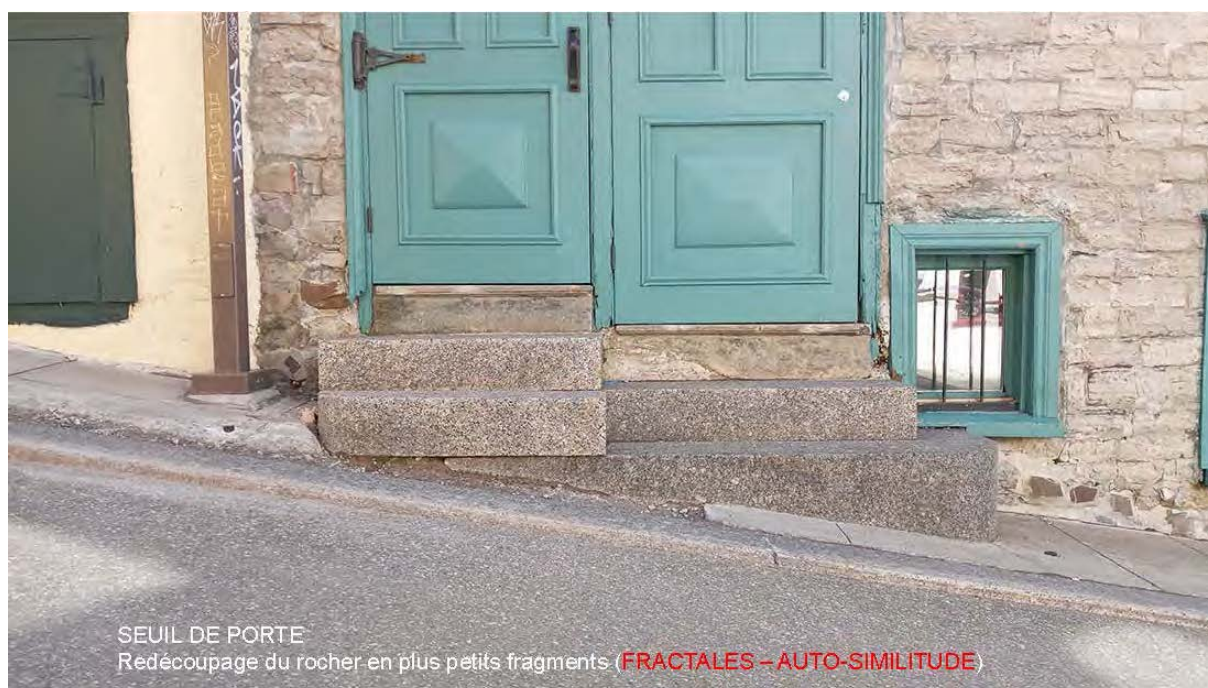


Figure 37. Québec, ville en pente (roc incliné – seuil de porte)

Annexe 9. Construire « le mur » devant la falaise (hypothèse)

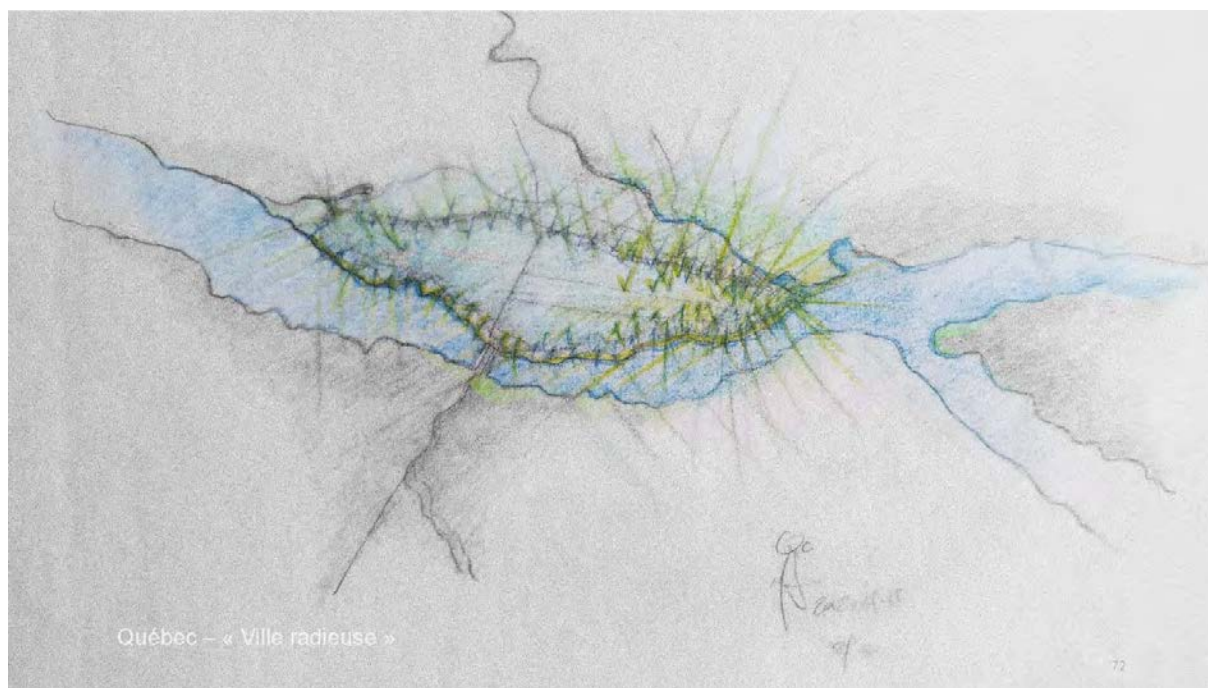


Figure 38. Sketch – Québec, ville radieuse (MJ, Tous droits réservés)

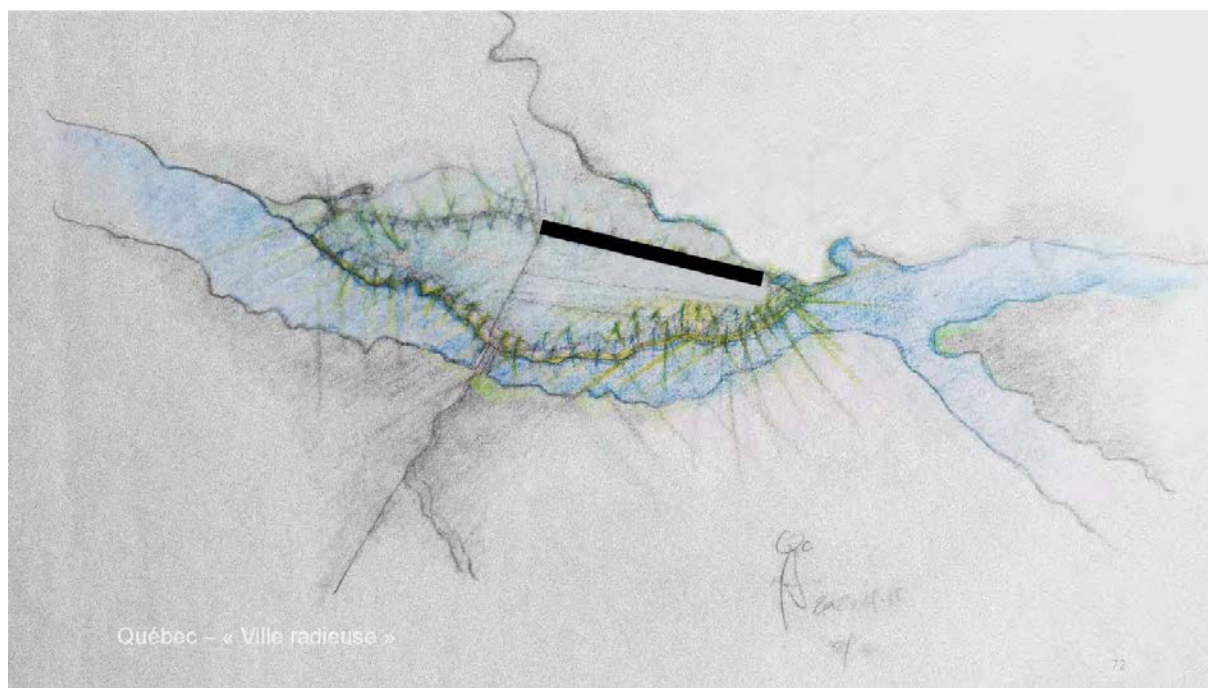



Figure 39. Sketch – Québec, ville radieuse - variation avec alignement d'édifices en hauteur – comme le projet de l'îlot Dorchester - le long du boulevard Charest, près de la falaise nord de Québec (MJ, Tous droits réservés)

Orientations issues de la planification (2017)

PPU pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch – Cadre bâti




Légende

- 9 Ais de consolidation prioritaire
- 10 Développement du requalification prioritaire
- 11 Espace public à consolider ou à créer
- 12 Zone stable à consolider
- 13 Zone d'intensité intermédiaire
- 14 Zone d'intensité supérieure

1. **Consolider en priorité le pôle urbain Charest, les axes de transport en commun et leurs environs**
– Gabarits supérieurs
2. **Assurer la transition entre les secteurs de fort gabarit et les faubourgs**
– Hauteurs intermédiaires
3. **Densifier les sites vacants et inclure des aménagements permettant d'améliorer la qualité de vie**
4. **Consolider les faubourgs dans le respect de leur échelle et de leurs caractéristiques architecturales**
– Zone stable

VILLE DE QUÉBEC *l'accent d'Amérique*

Figure 40. PPU de 2017, On constate cependant la distribution de « gabarits supérieurs » le long du boulevard Charest et de la falaise nord (amplifié par l'arrivée du projet de l'îlot Dorchester qui fait « exploser » les gabarits de la zone résidentielles immédiate).



Requalification de l'îlot Dorchester

Séance d'information et d'échanges

23 octobre 2024

VILLE DE QUÉBEC *l'accent d'Amérique*

Figure 41. La présentation commence avec une image d'un autre secteur, assez différent. (celui de la côte de la Montagne – Vieux-Québec)

Annexe 10. TEXTE : Québec, ville en pentes (îlot Dorchester)



MUNICIPAL

Une année « plus mollo » côté travaux dans Saint-Roch

Le quartier Saint-Roch sera épargné des grands chantiers d'infrastructures durant la prochaine saison de construction. Quant au projet TramCité, des travaux de forage technique se dérouleront notamment cet été sur le boulevard René-Lévesque. Ceux-ci permettront de raffiner les sols des futures stations souterraines de tramway. Ils nous rappellent qu'en Basse-Ville, le tunnel doit ressortir dans la côte de la rue de la Couronne, en principe.

Thomas Verret · 29 mars 2025



C'est que la CDPQ Infra n'a pas abordé l'aspect de l'insertion du tramway dans le fin détail, mercredi, pendant sa [mise à jour du projet TramCité](#).

MUNICIPAL - URBANISME CARREFOUR DES LECTEURS

Projet de l'îlot Dorchester : à contre falaise

L'architecte Mario Jobin signe ce texte ici concernant l'autorisation accordée par la Ville de Québec au groupe Trudel pour la construction d'un bâtiment de 17 étages sur le site de l'îlot Dorchester.

Monsaintroch · 29 mars 2025



« La réponse sera politique », M. C.- L., élue de la ville de Québec

Or, quelle est la question, comme telle?

Figure 42. Extraits du journal « monsaintroch » (exemples de résultats en « point bas », rue de la Couronne et rue Dorchester)

Annexe 11. Contextualisme

OBSERVATION : CÉGEP de Sainte-Foy



Figure 43. CÉGEP de Sainte-Foy (exemple de complexe immobilier, institution, étonnamment presque imperceptible du chemin Sainte-Foy, juste devant (comparable à la Villa Tugendhat de Mies Van Der Rohe, architecte renommé de l'ère moderne – voir page suivante). Ici, il s'agit d'une caractéristique commune de la ville de Québec.

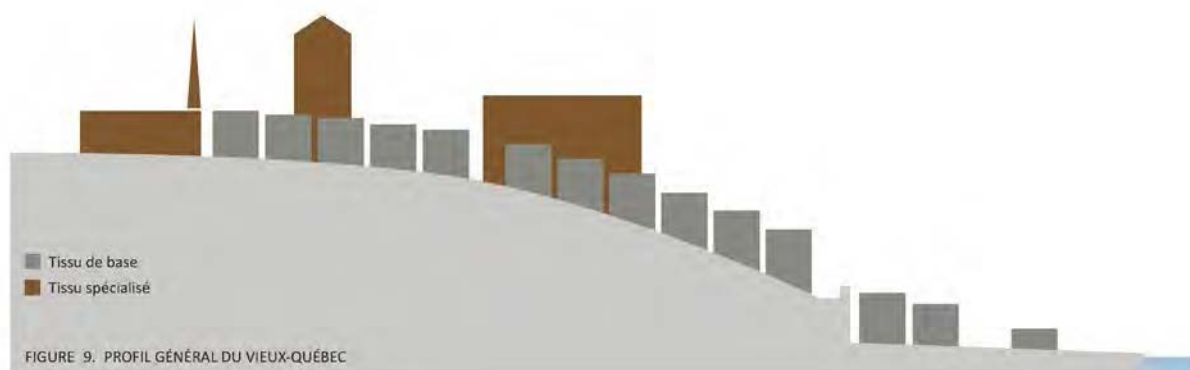


Figure 44. Rapport de 2008. Caractéristique de la ville de Québec.

INVENTAIRE DES PERSPECTIVES VISUELLES ARRONDISSEMENT HISTORIQUE DU VIEUX-QUÉBEC

FÉVRIER 2008

ÉTUDE RÉALISÉE POUR LA VILLE DE QUÉBEC ET LE MINISTÈRE DE LA CULTURE,
DES COMMUNICATIONS ET DE LA CONDITION FÉMININE DU QUÉBEC

RAPPORT PRÉPARÉ PAR BÉLANGER BEAUCHEMIN MORENCY ARCHITECTES & URBANISTE S.ENC

PARALLÈLE DE MODERNITÉ : L'exemple de La villa Tugendhat

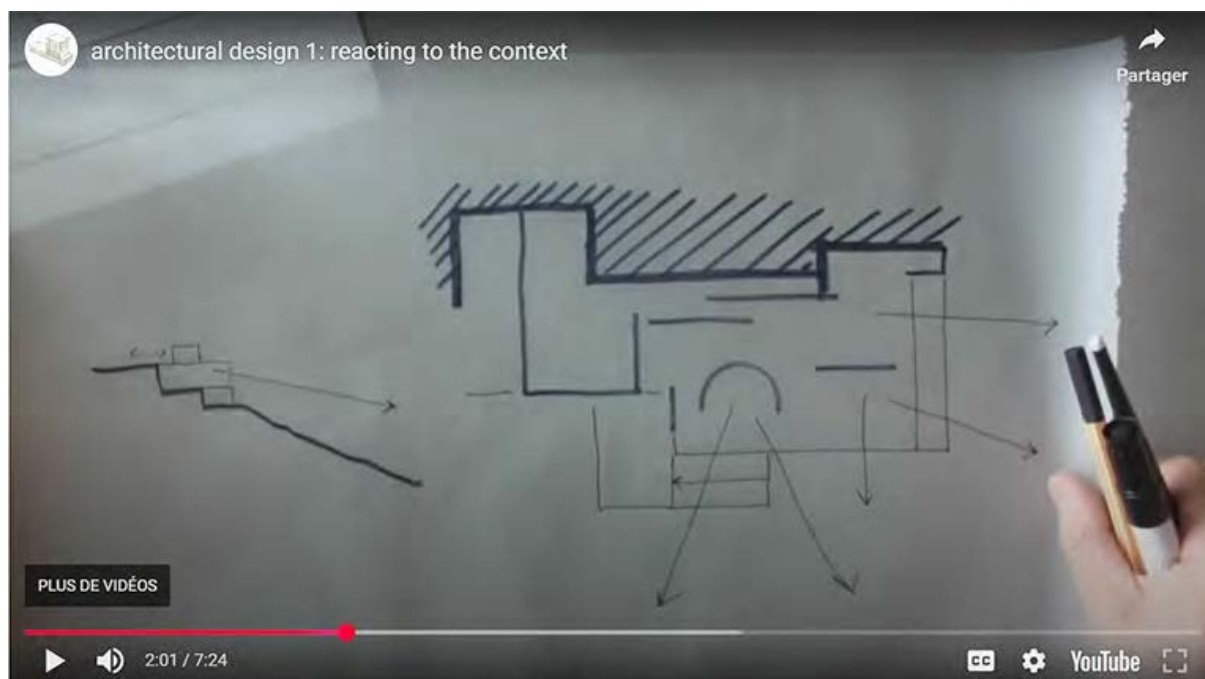


Figure 45. Villa Tugendhat de Mies Van Der Rohe, architecte renommé de l'ère moderne. Ici, il s'agit d'une caractéristique commune de la ville de Québec (il faut voir cette vidéo en ligne – c'est comparable aux principes d'aménagement du Vieux-Québec, Saint-Jean-Baptiste, etc.)

Titre de article : [Contextualism – Architecture in harmony with its surrounding, George Evans, 2023](#)

Lien : www.commercialarchitecturemagazine.com/contextualism/

FIGURE 10. RAPPORT D'ÉCHELLE HAUTE-VILLE/BASSE-VILLE

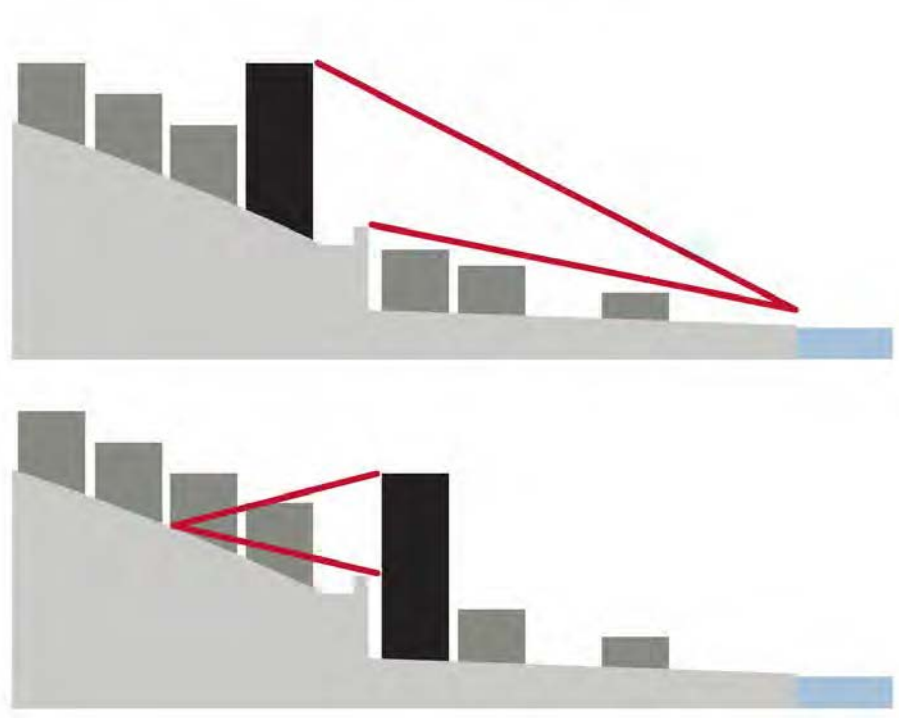


Figure 46. Rapport de 2008. Notion d'échelle - ville de Québec.



Figure 47. Construction en pente. Villa Tugendhat de Mies Van Der Rohe, architecte.



Figure 48. Construction en pente. Villa Tugendhat de Mies Van Der Rohe, architecte (ici, on voit l'intérêt de ce bâtiment de trois étages « en pente », mais d'un seul étage sur rue – c'est comparable à ce qu'on voit du CÉGEP Sainte-Foy, à Québec, à partir du chemin Sainte-Foy et ça exprime l'une des caractéristique de la ville de Québec, de ce qu'on peu y construire. Bien sûr les bâtiments diffèrent, mais le résultat peut être mis en relation – voir la vidéo en ligne, précédemment identifiée dans cette annexe).

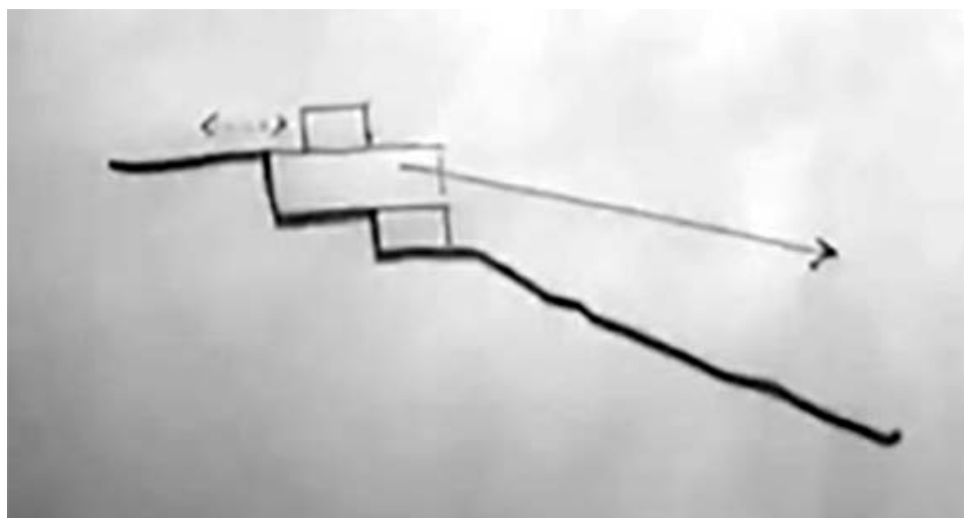
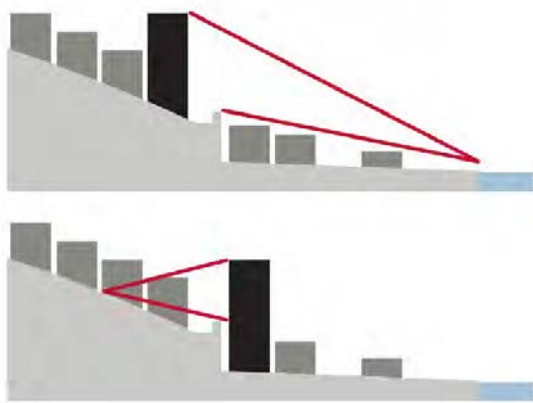


Figure 49. Extrait de Sketch de la vidéo de la Villa Tugendhat. Toute construction en falaise nord de la ville de Québec, particulièrement dans ses quartiers centraux, et précisément en haute-ville, potentiellement comporte cette « logique d'aménagement » on y est exposée par défaut et par contexte (ville en pente). On ne s'en sort pas.

Rapport de 2008 : On pourra aussi se référer au « rapport de 2008 » pour élargir la réflexion et la compréhension des lieux (falaise nord de la ville de Québec et quartiers centraux).

FIGURE 10. RAPPORT D'ÉCHELLE HAUTE-VILLE/BASSE-VILLE



Annexe 12. TEXTE : Québec, ville à flanc de falaises

LEDEVOIR

Québec, ville à flanc de falaises



Photo: Wikimedia Commons «Le rocher de Québec, dans son dernier dénivélé, après des kilomètres de forêt en débord de ville, voit sa falaise se transformer, rue Saint-Réal, en un belvédère ouvert sur le quartier Saint-Roch, au jardin Jean-Paul-L'Allier», écrit l'auteur.

Mario Jobin

L'auteur est architecte.

Publié le 13 janvier **Idées**
Idées

On ne saisit la pleine envergure de Québec qu'en « entrant en ville par le boulevard Champlain », comme l'a fait le ministre de l'Environnement, Paul Bégin, par un beau matin ensoleillé de l'an 2000. À ce moment même, il décida d'agir et de stopper toute privatisation du secteur pour ouvrir la voie à ce qui est devenu, aujourd'hui, en « front de mer et à flanc de falaise », la promenade Samuel-De Champlain : un bien public.

Or, il reste une part de rocher à protéger et à mettre en valeur : la falaise nord. Les quartiers populaires qui s'y accrochent se partagent une luxuriante forêt de plusieurs kilomètres. Ce texte propose de procéder à la revitalisation de la falaise nord de la capitale nationale.

Projet de l'îlot Dorchester

Le rocher de Québec, dans son dernier dénivélé, après des kilomètres de forêt en débord de ville, voit sa falaise se transformer, rue Saint-Réal, en un belvédère ouvert sur le quartier Saint-Roch, au jardin Jean-Paul-L'Allier. L'îlot Dorchester se situe là : à la jonction de « la ville et de la nature ». Nous verrons qu'un seul projet ne fait pas la ville, ni même un quartier. Tout projet contribue à son environnement immédiat et — parfois, sinon rarement — à un environnement plus large.

Le récent projet du groupe Trudel reste étranger à ce paysage et à une composition urbaine inscrite dans le temps. Aucun dialogue porteur avec son environnement immédiat et élargi : que du « volume » et de la hauteur. Vingt étages... qui se résument à de la « densification » en recherche de dérogation réglementaire.

Au-delà de la masse de ce projet, de l'implantation d'édifices en hauteur, dont une tour coiffée d'un volume de verre, un « hôtel-signalétique » visible de loin, offrant même des vues vers le Saint-Laurent, bien plus loin, laisse perplexe. Le soir venu, cette « tour illuminée » nous aveuglera et fera « disparaître » l'environnement paysager de la vallée du Saint-Laurent, vers le nord, et de la falaise, vers le sud. Le théâtre Le Diamant, place D'Youville, chapeauté de verre, démontre déjà cet impact visuel.

Construire en profondeur

Invité par l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) en 2022, le p.-d.g. d'un important investisseur immobilier de Saint-Roch a parlé de la « profondeur » de Québec. C'est exceptionnel. On évoque ici la « profondeur d'une ville » tandis que le groupe Trudel nous parle uniquement de « volume » en négligeant ainsi une dimension essentielle. Auguste Rodin, sculpteur, nous indique la voie.

Rodin explique comment « modéliser des volumes en profondeur », et plusieurs architectes — et civilisations mêmes — appliquent ce principe en construction : « [...] l'ensemble de la masse doit être conçu et construit dans ses différentes circonférences [...] dans chacun de ses profils [...]. Chaque profil est en fait l'évidence extérieure de la masse intérieure ; chacun est la surface perceptible d'une section profonde, comme les tranches d'un melon, de sorte que [...] la réalité du modèle semble émaner de l'intérieur ». Voilà, c'est simple.

Strasbourg sous la pluie

De manière inattendue, récemment, je me suis retrouvé en « paysage familier », au pied de la Pente-Douce, lors d'une « promenade en contrebas ». Plus loin devant, au-dessus du « basilaire » formé par la falaise, plantée dans l'obscurité, une large voilure de fenêtres illuminées m'a « ramené » pour un court instant, à Midtown, Chicago, où j'ai déjà habité. L'équivalent du projet de l'îlot Dorchester, « vingt étages posés en falaise », était pourtant là, devant (40 m de falaise + 6 étages d'édifices dessus = 20 étages). Cette « image inversée », entre villes, provient de mon expérience de Chicago.

Nul besoin de construire plus haut, particulièrement, devant la falaise, qu'on doit pouvoir admirer.

Cette « convergence d'images matérielles » a clairement été décrite par Gaston Bachelard, philosophe (1884-1962) ; c'est une expérience partagée, relativement commune. Il ne nous reste donc qu'à partager une seconde expérience, lors d'un court voyage, d'une « ville inversée et projetée sur et au travers » les dalles mouillées de la grande place de la gare de Strasbourg. Sublime découverte d'un soir pluvieux, tout en « reflets », de l'inattendu : « Strasbourg sous la pluie ».

Je n'ai jamais revu de telles « villes inversées », nulle part. On peut cependant en avoir un aperçu, en contemplant la vallée, à partir de la falaise nord de Québec, les soirs d'été.

Dialogue avec la nature

Ilya Prigogine, prix Nobel de chimie, en pleine réflexion et en recherche d'un « nouveau dialogue avec la nature » disait : « Aujourd'hui, le monde que nous voyons à l'extérieur et le monde que nous voyons à l'intérieur convergent. Cette convergence de deux mondes est peut-être l'un des événements culturels les plus importants de notre époque. » Le Nouveau Monde, s'il existe encore, réside ici. Encore faut-il avoir le courage de poursuivre la découverte, en accord avec la nature.

Revitaliser la falaise nord de Québec et adapter la hauteur des constructions en fonction des champs visuels à protéger est de mise. L'objectif est de « rester accroché » à l'immensité de la vallée du Saint-Laurent et de « laisser fleurir la mer », ancienne mer de Champlain, en une ville sans cesse renouvelée, faite de profondeurs et de rêves, dont les « vagues », une à une, en constructions bien jaugées, se cisèleraient en se « fracassant » sur la falaise nord de Québec : bien public inaliénable.

Ce texte fait partie de notre section Opinion, qui favorise une pluralité des voix et des idées en accueillant autant les analyses et commentaires de ses lecteurs que ceux de penseurs et experts d'ici et d'ailleurs. Envie d'y prendre part? Soumettez votre texte à l'adresse opinion@ledevoir.com (mailto:opinion@ledevoir.com?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte). Juste envie d'en lire plus? Abonnez-vous à notre [Courrier des idées](https://www.ledevoir.com/infolettres?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) (https://www.ledevoir.com/infolettres?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte).

Annexe 13. **TEXTE : Étaler la ville de Québec** (le point d'appui d'Arago)**LEDEVOIR****Étaler la ville de Québec**

Photo: Dave Racine via Getty Images «Étaler les splendeurs de la ville de Québec sans étalement urbain, en profondeur, voilà le défi», écrit l'auteur.

Mario Jobin

L'auteur est architecte.

Publié le 14 juin 2024 **Idées**
Idées

« Donnez-moi un point d'appui et je soulèverai le monde » — Archimède

La ville de Québec est indissociable des splendeurs de son paysage naturel. À l'origine, sans même consulter les études géologiques, on voit bien que la ville de Québec était une île, comme sa voisine, l'île d'Orléans. On en discerne encore les « contours » dans le paysage de la vallée du Saint-Laurent. Les terres basses asséchées, autrefois chenal nord d'une mer disparue, entre montagnes et rocher, sont en partie devenues la Basse-Ville de Québec ; « ville basse » en fond de mer asséchée.

Lentement, la Basse-Ville se développe en hauteur et devient un « haut-fond » de mer de Champlain, un gonflement d'édifices en conflit avec l'horizon et les montagnes. Montréal a son « point d'appui » afin de contrôler le soulèvement des constructions : nul ne peut construire plus haut que le mont Royal. Les propos de Serge Bouchard, anthropologue, ont été rapportés ainsi : « Si je suis sur le mont Royal et que je regarde au loin, je vois la mer de Champlain. »

Contrairement à Montréal, à Québec, il n'existe aucun « point d'appui », aussi clair et intelligible, pour orienter la densification et le « soulèvement des constructions ». À partir du rocher de Québec, tout particulièrement dans la zone historique, côté nord, le « champ de vision » s'étiole et disparaît graduellement. Il reste encore quelques bons dégagements visuels vers les montagnes laurentiennes ; de larges ouvertures subsistent.

Le risque, cependant, est de laisser la vallée disparaître, visuellement et, avec elle, la « mer de Champlain », sans accord avec la nature même de ce paysage, sans composition urbaine d'intérêt. Ville fade à l'horizon.

Un maire à Lyon

Or, la mission du maire Marchand à Lyon, l'an dernier, sans qu'il le sache, nous a offert des images plutôt inspirantes : celle d'un maire qui marche dans les sentiers élevés d'une autre cité, comme l'on marche à Québec, depuis toujours. C'est ce qu'on pourrait nommer, à Québec, les « promenades de Champlain », à Lyon ce sont les « sentiers romains », en hauteur, qui mènent au spectacle, à l'agora de pierres construite il y a des milliers d'années, au sommet de la ville.

À Québec, on ne s'avance pas vers le spectacle : on est devant et dedans, dans le spectacle lui-même. On loge dans l'horizon, sur une « vieille île de mer de Champlain » avec une « ville haute qui longe ce vieux rocher d'Amérique et se fond — justement — en fond de mer disparue, en vallée et au pied des montagnes, en basse ville ». Voilà le spectacle auquel on participe ; en prendre la pleine mesure est de mise.

Lyon, cinéma et animation

Les frères Lumière, à Lyon, en 1896, ont projeté *L'arrivée d'un train en gare de La Ciotat*, mythe fondateur du cinéma. La « photographie animée », qualifiée aujourd'hui de septième art, venait de naître. Dans un certain ordre évolutif, au Québec, près d'un siècle plus tard, Daniel Langlois et son équipe s'affairaient, point par point, à numériser et animer Tony de Peltrie, un personnage sculpté dans de la terre glaise, qui allait devenir la vedette d'un film d'animation acclamé et primé (1985). Langlois fonda Softimage l'année suivante (logiciels de modélisation et d'animation). On connaît la suite : *Jurassic Park*... Le monde du cinéma acquérait graduellement de nouveaux outils de modélisation et d'animation avec ce nouvel allié : Softimage.

En 1993, à peine gradué en architecture, projet sous le bras, inspiré, entre autres, par les travaux du mathématicien Benoît Mandelbrot, je suis allé au département de recherche de Softimage afin de discuter « fractales et mathématique du chaos », d'une géométrie de la nature. Benoît Mandelbrot, conférencier invité par l'Association mathématique du Québec, nous fit découvrir de « nouveaux Mondes et de nouveaux paysages » générés à partir d'équations simples, un monde de profondeurs : « un océan sans fin, un retour de mer de Champlain, applicable aux villes et à l'architecture ».

Comme l'équipe de Daniel Langlois — peut-être —, il utilisait de nouveaux outils pour « aborder de vieux problèmes » : la mathématique du chaos et les fractales seront utilisées dans le cinéma d'animation (effet de profondeur).

Le point d'appui d'Arago

À Québec, l'escalier du Faubourg, quartier Saint-Jean-Baptiste, sans doute le plus bel escalier de la ville et l'un des meilleurs points d'observation, est situé en bout de parcours de la rue Arago (cette rue adopte la ligne de « la faille géologique de Logan » tout en longeant la falaise nord). Ce point d'observation n'est ni la basse ville ni la haute ville : c'est la ville du milieu. On n'atteint pas le niveau le plus haut de la ville ni le niveau le plus bas. L'escalier permet de passer de la plateforme du Saint-Laurent (la Basse-Ville) aux Appalaches (la Haute-Ville). Tout y est.

Mandelbrot utilisait de nouveaux outils pour « aborder de vieux problèmes ». À l'aide de points d'observation, bien répartis en falaise, on peut définir les « champs de vision » à protéger et produire une composition urbaine de qualité : « en profondeur » sans dilapider le patrimoine naturel. L'escalier du Faubourg, de par sa position stratégique, géologique, en mi-hauteur de ville, avec sa plateforme d'observation devient un précieux point de repère : le point d'appui d'Arago.

Conjuguer le paysage

Étaler les splendeurs de la ville de Québec sans étalement urbain, en profondeur, voilà le défi. Densifier et déployer de nouvelles constructions en hauteur devrait s'inscrire dans une composition urbaine d'intérêt, même recherchée, de qualité. Les « champs de vision et vues stratégiques » devraient être répertoriés et mesurés par rapport à des points de référence, des « points d'appui ». Cerner les contours du développement immobilier à venir « visuellement et point par point » est souhaitable. De nouveaux outils consacrés à la production des démonstrations existent.

Le ciel de Québec est un bien commun. Carl Sagan, scientifique, dans un de ses livres, sur le thème « science et espoir », ramène ce poème inuit : « Deux hommes arrivent à un trou dans le ciel / L'un des hommes demande à l'autre de le soulever / Mais les splendeurs du ciel étaient si enivrantes / Pour l'homme qui regardait déjà au-dessus du rebord de ce paysage / Qu'il en a perdu la mémoire, qu'il en a oublié son compagnon / Qu'il avait promis d'aider / S'enfuyant seul dans toute la splendeur du ciel et de l'horizon. »

Ce texte fait partie de notre section Opinion, qui favorise une pluralité des voix et des idées en accueillant autant les analyses et commentaires de ses lecteurs que ceux de penseurs et experts d'ici et d'ailleurs. Envie d'y prendre part? Soumettez votre texte à l'adresse opinion@ledevoir.com (mailto:opinion@ledevoir.com?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte). Juste envie d'en lire plus? Abonnez-vous à notre [Courrier des idées](https://www.ledevoir.com/infolettres?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) (https://www.ledevoir.com/infolettres?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte).

Annexe 14. TEXTE : Projet de l'îlot Dorchester : voie de passage

Projet de l'îlot Dorchester: voie de passage

Par Mario Jobin, architecte

Publié le 10 février 2025



L'horizon, de la rue Lavigueur. Photo: R. Martel

La tour est une question sur les limites. « Les réponses architecturales sont connues : les points importants d'une tour, la base et l'arrêt des derniers étages... La tour proposée est sans fins : elle disparaît dans le sol... elle disparaît dans le ciel. » Jean Nouvel, architecte, *Tour sans fins*.

À Québec, lors de la consultation publique du 23 octobre sur le projet de l'îlot Dorchester, personne

ne s'est interrogé à savoir pourquoi, comme architecte, j'ai clairement affirmé que la hauteur du projet ne changeait rien à la « question comme telle ».

La population ne devrait pas avoir à en « débattre publiquement » puisqu'il revient à l'administration publique d'encadrer convenablement le développement urbain, en amont. Le projet de l'îlot Dorchester, à l'instar de ce qu'affirme Jean Nouvel, devient inévitablement « une question de limites » : voilà la vraie question, comme telle.

Le vrai maire

En 2014, à Dalian, importante ville portuaire au nord-est de la Chine, près du golfe de Corée, j'ai eu l'exquise expérience, en tant qu'architecte invité, d'entendre ce respectable maire, céder symboliquement, avec tact et humour, ses privilèges au riche et puissant promoteur immobilier assis à sa droite, en disant : « le vrai maire, ce n'est pas moi, c'est lui. »

À Québec, les « pratiques urbaines » adoptées par l'ancienne administration tendent à favoriser les promoteurs et à niveler l'environnement : pour produire une ville fade. La nouvelle place de l'hôtel de ville, le projet des condos Circa et maintenant le projet de l'îlot Dorchester sont des exemples probants « de nivellement ». La méthode consiste, entre autres et pas uniquement, à « planter » un édifice de plus haut gabarit quelque part pour que les futures constructions des promoteurs viennent s'y « arrimer » — par le haut — sans trop d'opposition. Ainsi, la récente tour Fresk, sortant de nulle part, sert de « référence » au projet de l'îlot Dorchester.

Construire par le haut

Jean-Claude Marsan, architecte et urbaniste émérite, a clairement énoncé que des éléments naturels, comme le fleuve, la vallée et les montagnes, « acquièrent, particulièrement en milieu urbain, une valeur symbolique reconnue dans toutes les cultures ». Pour les quartiers centraux de Québec, la falaise nord-est d'une richesse bien au-delà de tout « édifice signalétique » érigé sans autre considération que celle de la rentabilité.

Montréal a son point de référence : nul ne peut construire plus haut que le Mont-Royal. À Québec, la forme urbaine, côté nord, doit se définir à l'aide d'une kyrielle de « points de référence » distribuée le long des dénivelés, en haut de la falaise. Autrement dit, sans analyse rigoureuse ou sans démonstration, on dit n'importe quoi. C'est actuellement le cas avec l'îlot Dorchester.

Or, il existe d'autres exemples dans le monde de « constructions par le haut ». Pétra (« rocher »), en Jordanie, cité millénaire reconnue par l'UNESCO, sculptée à même la colline de grès, a exigé de tailler le roc « en commençant techniquement par le haut ». C'est ce qu'il faut faire à Québec. À partir de points d'observation, bien définis, en considérant les champs visuels à protéger et la composition urbaine recherchée, on pourra rigoureusement définir les contours d'une ville en devenir, côté nord, en basse-ville.

Voie de passage

Gérard Bouchard, historien et sociologue, en parlant récemment de convergence a décrit, sans le savoir, une « approche en architecture » qui a fait ses preuves. En décrivant la Révolution tranquille, il écrit : «[...] une avancée dans l'une se répercutait dans les autres, ce qui favorisait le mouvement de l'ensemble... la pluralité des trames se fondait dans une action commune qui amplifiait leur impact en les conjuguant.» Un projet porteur se reconnaît dans « l'apport à l'ensemble » ; on parle alors de conjuguer le paysage, naturel et construit.

La cité est rythmée par le mouvement du soleil. Perdre ce rythme est une autre forme d'appauvrissement. Les « fameux couchers de soleil », à l'ouest, au-dessus des montagnes, possèdent une valeur symbolique bien réelle et recherchée. « L'hôtel signalétique » du projet de l'îlot Dorchester s'appropriera, sans retenue et sans gêne, cette vue exceptionnelle, bien collectif. Or, il existe une « voie de passage » : celle de partager ces couchers de soleil.

Cette proposition n'est pas plus insensée que d'éventrer la rue de la Couronne, pour y laisser surgir un tramway et rendre Dorchester à double sens.

Brève esquisse

À partir du cul-de-sac de la rue Saint-Réal, il faut prolonger le parcours et s'avancer — en hauteur — vers l'horizon et les couchers de soleil, direction îlot Dorchester. On reporte le « belvédère » de la rue Saint-Réal, plus loin, dans le projet de l'îlot Dorchester. On doit pouvoir atteindre une terrasse élevée — publique — pour ensuite descendre vers le sol (Place Québec adopte, à sa manière, ce genre de circulation, sous l'hôtel Hilton), vers une large zone ouverte, une « place du marché, une mini place D'Youville ». Ce qu'on prend en hauteur devrait permettre de libérer le sol et de compenser pour la perte de la place Jacques-Cartier, absorbée par la tour Fresk.

Rien d'insensé ici. À Chicago, au « Millennium Park », on a ce genre de « pont-promenade » vers le lac. À Shenzhen, en Chine, nous avons ce genre de « périphérique pour piétons » (diamètre 180 m). La ville de Hong Kong a une multitude de trottoirs surélevés en plus d'avoir un système d'escalier mécanique couvert de 800 m de longueur. Souvenons-nous du projet d'escalier de Jean-Paul L'Allier.

Éclater le projet

À l'îlot Dorchester ou ailleurs, près de la falaise, tout ce qui est au-dessus de « quatre à six étages » peut être remis en question. Développer un projet porteur, unificateur, tant pour la basse-ville que pour la haute-ville, est le premier critère à remplir pour l'acceptabilité sociale du site de l'îlot Dorchester. Dans ce cas précis, il faut impérativement reconsidérer l'urgence imposée par les promoteurs — « l'ultimatum » — et exiger un meilleur projet puisque c'est effectivement « une question de limites ».

Magnifier les couchers de soleil, partager cette vue exceptionnelle en reliant le belvédère de la rue Saint-Réal en un parcours surélevé jusqu'au centre d'un projet redéfini, à l'îlot Dorchester est, on ne peut plus, attractif et structurant. C'est une possible voie de passage et assurément « la seule exception qui confirmera la règle ».

« Et les villes s'éclabousseraient de bleu... », Jacques Brel.

Annexe 15. TEXTE : Projet de l'îlot Dorchester : à contre falaise

Projet de l'îlot Dorchester: à contre falaise

Par Mario Jobin, architecte

Publié le 26 mars 2025



Action à l'îlot Dorchester, le 23 mars. Les opposants au projet se donnent à nouveau rendez-vous samedi, le 29 mars à 13h à l'îlot Dorchester. Photo: NC

« La réponse sera politique », M. C.-L., élue de la Ville de Québec.

Or, quelle est la question, comme telle?

Avant de répondre, rationnellement, il faut définir la question. Ici, le « politique » répond à la question avant même qu'elle ne soit posée. On nous prend de court, de vitesse. C'est

« l'agilité du maire de Québec » : On pose soi-même les questions et on y répond, le plus souvent possible, en mêlée de presse.

Analyse rationnelle

À partir de quand, un édifice devient-il un « édifice en hauteur »? « Un bâtiment est considéré comme un gratte-ciel lorsqu'il est considérablement plus haut que les structures environnantes et qu'il expose leurs échelles. » À 20 ou 17 étages, dans un tissu urbain de 4 à 6 étages, le projet de l'îlot Dorchester entre dans cette catégorie. Telle aurait pu être la première partie de la réponse.

La deuxième partie de la réponse, c'est qu'il faut faire la démonstration que « l'édifice en hauteur » s'intègre dans son contexte immédiat ET élargi. Ici, tant dans le fond que dans la forme, on s'égare et à « gonfler le projet, hors contexte et hors forme », on déjoue et fait perdre un temps précieux à la population : c'est-ce qu'il est convenu de nommer « construire en haut-fond », bien au-dessus des limites acceptables. « Dans un procès, les juges abordent généralement les questions de forme avant d'examiner le fond de l'affaire ».

Or, ici, par analogie, le contexte urbain – « la forme » – prend toute son importance. Sur quoi repose la « mise en forme » du projet de l'îlot Dorchester? Telle est la question : quel est le « fond de l'affaire ? » Ici, il faut avoir le courage de poser la question.

Le fond

On ne connaîtra jamais à temps « le fond de l'affaire ». Le maire, un sprinter d'expérience (les souliers colorés qu'il arbore fièrement soulignent cet intérêt sportif) et le promoteur amènent tous deux les gens « ailleurs et les délogent » sans qu'ils en aient connaissance de cause et sans pouvoir décider de manière éclairée de l'avenir de leur ville. C'est disgracieux et peu édifiant, tout simplement. Un référendum ferait pourtant l'affaire.

À défaut de pouvoir statuer sur le « fond de l'affaire », vivant en démocratie et dans un état de droit, il ne nous reste que la « forme » à analyser. Or, de l'aveu même du promoteur (23 octobre 2024) : « Le site est malheureusement là, on aurait aimé qu'il soit ailleurs, mais il est là ». Comme aveu d'échec, on ne peut trouver mieux. Ici, c'est réglé : aucun intérêt d'intégration urbaine, échec sur toute la ligne. La « digue cède » et le quartier Saint-Jean-Baptiste – entre autres – en fera les frais; un quartier « tout entier », livré au privé, pour un tramway « au pied de votre édifice ».

La forme

Implanté à moins de 100m de la Haute-Ville, « à contre falaise », sans études sérieuses et sans acceptabilité sociale, de manière stratégique, tant de la part de la Ville que du promoteur, sans apport significatif à une composition urbaine équilibrée, le projet de l'îlot Dorchester ne répond qu'à des objectifs économiques et à celui d'implanter un tramway. C'est mettre « la charrue devant les bœufs ». Le tramway peut se faire sans dilapider le paysage urbain et naturel de Québec.

Un calque de Chine

Beijing, Hong Kong, Shenzhen, Guangzhou sont des villes dans lesquelles j'ai vécu. Changchun, Ningbo, Qingdao, Fushan... sont des villes dans lesquelles j'ai œuvré, en tant qu'architecte-concepteur, sur bon nombre de projets similaires à ceux du Groupe Trudel. Or, nous ne sommes pas Chinois et n'avons pas le même mode de vie. Nous ne vivons pas en silos, au-dessus de centres commerciaux, et aimons nos quartiers, à l'horizontal, de peu d'étages. Le « modèle d'affaire » des Trudel est donc limité dans le temps, raison d'agir rapidement à l'îlot Dorchester, avec placement « d'ultimatums » aux élus et à la population.

Le contexte

En 2023, à voir le maire de Québec gravir la falaise de Lyon, ville deux fois millénaire, au sommet de la colline de Fourvière, comme à Saint-Jean-Baptiste, à Québec, profiter d'une vue d'ensemble de la ville, d'un champ visuel dégagé, là où les édifices en hauteur sont construits LOIN DES PENTES, et d'affirmer « qu'on doit avoir une vision d'urbanisme sur 100ans... et de créer une densité heureuse sans gratte-ciel » était vraiment inspirant.

Pourtant, semble-t-il, comme le maire l'affirme constamment, maintenant, depuis 2023, année de ce voyage à Lyon, le « contexte a changé ». Deux ans de « réflexion », un seul individu, contre deux millénaires, sans gratte-ciel près des pentes, pour une ville comme Lyon. Le maire est donc revenu de ses apprentissages, est redescendu de la « falaise de Lyon » pour redéfinir le « contexte » dans lequel les citoyens de Québec devront vivre. Depuis sa « transfiguration », il appuie le projet de l'îlot Dorchester contre la volonté des résidents : tramway oblige.

Le « fond » a prédominé sur la forme.

Revendications éclairées

« Mieux vaut allumer une bougie que maudire l'obscurité ». Les villes sont les cathédrales du XXI siècle. La cité doit refléter l'aspiration et les rêves de ses habitants; en ce sens, elle est « l'expression d'un projet partagé » constamment en développement et en redéfinition. Oui, on peut bâtir en hauteur à Québec, mais nul besoin de fourberies pour y arriver : jamais à « contre falaise ». Lors d'analyses urbaines, les falaises de Québec ont préséance sur toute nouvelle construction.

Tant que nous vivrons, nous logerons dans les falaises de Québec, le regard porté vers l'horizon et la vallée du Saint-Laurent. Nul ne nous en dérogera; nous y sommes depuis plus de 400 ans et nos enfants le seront aussi. Les falaises de Québec sont une manifestation grandiose d'un paysage millénaire qui nous lie à l'immensité même de la nature. La ville qui s'y étale nous offre une opportunité unique d'évoluer dans un environnement construit en symbiose avec les grandeurs de la vallée du Saint-Laurent. Une ville ouverte vers l'horizon et les montagnes, bien commun à développer, bien partagé, « paysage humanisé » à flanc de falaise et non à contre falaise.

À défaut de cité, abandonnés par l'administration publique, il ne nous reste que ces mots de Léo Ferré : « Les plus beaux chants sont des chants de revendication... »

Note de l'auteur : Cette lettre a d'abord été rédigée à l'intention des jeunes architectes.

Annexe 16. TEXTE : Un nouveau belvédère pour Québec

L'utilisation de courts tunnels piétonniers, de moyens mécaniques attrayants, peut être envisagée afin de produire plus d'aisance et plus de clarté pour la circulation piétonne (escaliers roulants, ascenseurs, reliant l'accès à la place d'Youville, le nouveau Belvédère, l'entrée de l'amphithéâtre souterrain en venant, la rue Saint-Vallier).

La ville aura, du côté sud, la prestigieuse Terrasse Dufferin, adjacente au Château Frontenac, une initiative datant de 1872, s'ouvrant sur le Saint-Laurent, et, de l'autre côté, du côté nord, le nouveau belvédère qui donnera sur les montagnes et sur un éventuel jardin chinois, plus bas. L'édifice Saint-Vincent-de-Paul, récemment démolit, fera place prochainement à un nouvel hôtel qui sera justement adjacent au belvédère.

Ne faites pas de plans sans envergure est une devise qui a inspiré plusieurs architectes et donné d'excellents résultats: les professionnels du monde entier peuvent participer à un concours international d'architecture, préparé dans les trois prochains mois et dont les résultats seraient obtenus à l'automne 2007. Il s'agit d'un processus rapide et efficace, sans risque. Pourquoi pas?

LE DEVOIR

Libre-Opinion: Un nouveau belvédère pour Québec

Mario Jobin - Bachelier en architecture, l'auteur a pratiqué l'architecture à Hong Kong, Shenzhen, Chicago, El Paso, New Delhi et Montréal.

Publié le 23 janv. 2007 Mis à jour le 7 avr. 2010 Idées liées

À Québec, l'annonce récente du démantèlement des bretelles de l'autoroute Dufferin-

Montmorency et la conversion imminente des vestiges du tunnel inachevé en amphithéâtre souterrain, par Robert Lepage, suscite l'attention. Mis à part un segment de tunnel souterrain à reconstruire, que se passe-t-il en surface?

Italo Calvino, écrivain italien, auteur de l'ouvrage Les Villes invisibles, livre connu de la plupart des architectes, aurait pu dire, dans sa poésie, que Québec est une ville où le ciel touche terre. En raison de l'étoilesse du roc sur lequel la ville est bâtie, et également du relief même de ce roc, des percées visuelles vers le ciel sont omniprésentes. Les rues se courbent et descendent le long du roc lorsqu'elles ne sont pas littéralement arrêtées, dans leur course, par l'escalapement.

Cette topographie fait en sorte que des « pans de ciel », comme de légères guilaines de lumière bleue, s'insèrent doucement entre les bâtiments et, dans leur descente, viennent couper le sol. L'interruption visuelle du pavé est clairement définie, bien ciselée. Le sol s'interrompt, il s'arrête sur fond de ciel bleu: le ciel touche terre.

Le même phénomène se produit près de la falaise, à l'endroit même où les bretelles de l'autoroute Dufferin-Montmorency heurtent le roc. Il faut se situer à l'intérieur de la ville, un peu plus en amont dans la montée de la prestigieuse avenue Honoré-Mercier, et regarder vers le nord, vers les montagnes, pour constater l'immense césure de ciel bleu qui s'offre à nous. Par contre, le cadrage est inachevé, mal défini, incertain.

Le cas de l'autoroute Dufferin-Montmorency est comparable à celui de l'autoroute Bonaventure à Montréal et mérite que l'on s'y attarde puisqu'il s'agit d'achever la percée visuelle de l'avenue Honoré-Mercier qui mène directement à l'Assemblée Nationale du Québec. Voilà une belle occasion.

Cet article suggère de construire un nouveau belvédère pour la ville de Québec. Le belvédère viendrait définir l'arête de la falaise, au point de jonction de l'autoroute et de la ville, en découpant clairement le ciel devant l'accès automobile est préservé et le projet d'amphithéâtre souterrain n'est nullement remis en question).

Conditions idéales

Les conditions existent déjà. Il s'agit d'observer ce qu'il se passe à l'escalier et à l'ascenseur gratuit de la rue de la Couronne (la rue Saint-Réal longe la côte d'Abraham tout en la surplombant comme un belvédère le ferait). On peut reporter ce concept, plus loin, au-dessus des bretelles de l'autoroute Dufferin-Montmorency et s'en servir comme référence, dans un plus grand geste, pour produire un nouveau belvédère.

Annexe 17. Villa avec vue sur la mer

Description : La résidence Labeaume à Sillery.

US Cartes cadeaux Se connecter Inscrivez-vous

Le journal de Montréal
12 déc. 2018

ACTUALITÉS

Le maire Labeaume offre sa maison à 1,4 million \$

Il refuse de dire s'il conservera une résidence dans « sa » ville


Sotheby's - Monoc - Régis Labeaume
à plus NICOLAS SAILLANT

QUÉBEC | Le maire de Québec, Régis Labeaume, refuse de dire s'il conservera une résidence dans la capitale au moment où il met en vente sa maison de Sillery.

La résidence de M. Labeaume a été mise sur le marché officiellement il y a deux jours par le courtier immobilier de Sotheby's International Martin Dostie, et affichée dans le New York Times.

Le prix de vente demandé est de 1,4 M\$, alors qu'elle vaudrait 550 000 \$ selon l'évaluation foncière.

Construite en 1966, la résidence offre une vue sur le fleuve Saint-Laurent.



« Êtes-vous intéressés ? Je parle seulement aux acheteurs », a d'abord répondu sèchement le maire aux

Contactez-moi pour plus d'informations

Me en dire plus sur cette propriété

La résidence à vendre du maire Régis Labeaume, à Sillery, offre une vue imprenable sur le fleuve Saint-Laurent. Les images sont tirées du site internet du courtier immobilier Martin Dostie, de Sotheby's International.

TVA NOUVELLES ACTUALITÉS ▾ MA RÉGION ▾ ARGENT ▾ SPORTS ▾ GUIDE D'ACHAT VIDÉO

La maison du maire Labeaume vendue pour 1,2 M\$

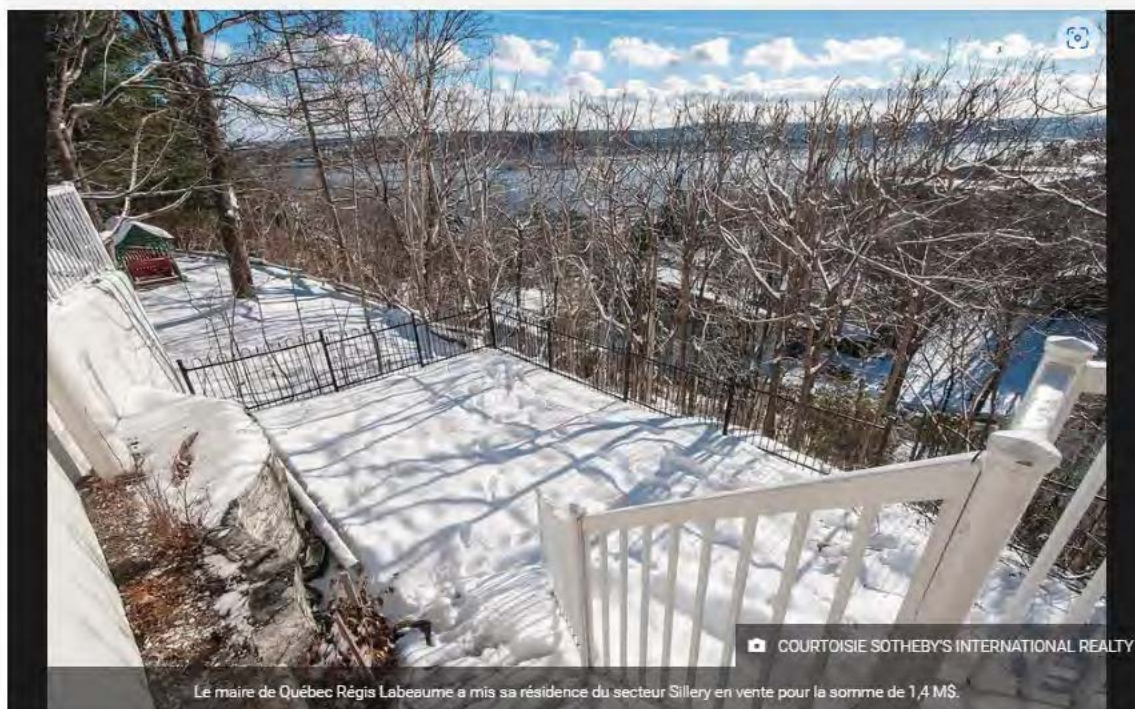




Figure 52. Lots vacants – quartier Saint-Sauveur



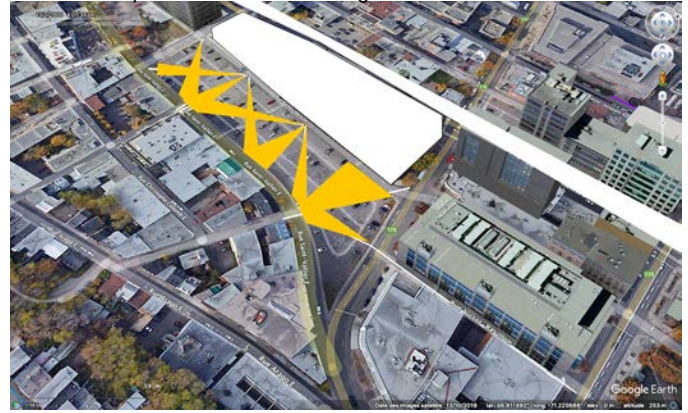
Figure 53. Lot vacant (Boul. Charest / rue Saint-Vallier)

Description générale: Voici des terrains vacants, depuis des décennies, prêts pour la construction afin de répondre à la crise du logement.

Facilement, on pourrait y loger une bonne douzaine de familles et éliminer un autre stationnement, comme l'îlot Dorchester.



1. FACILITER LES CIRCULATIONS PIÉTONNES



2. CRÉER DES VUES SUR LE PATRIMOINE

L'ÎLOT DORCHESTER

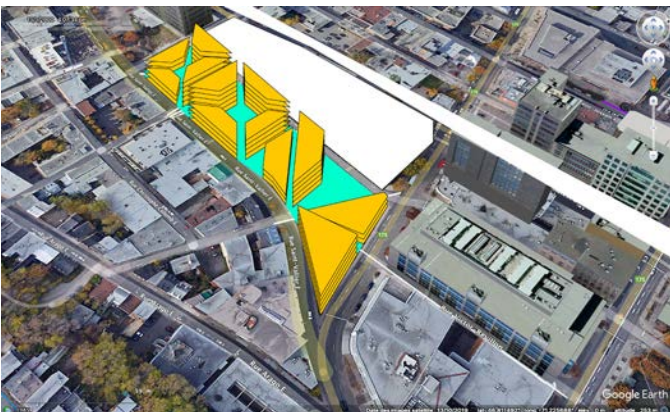
VILLE DE QUÉBEC - 2025



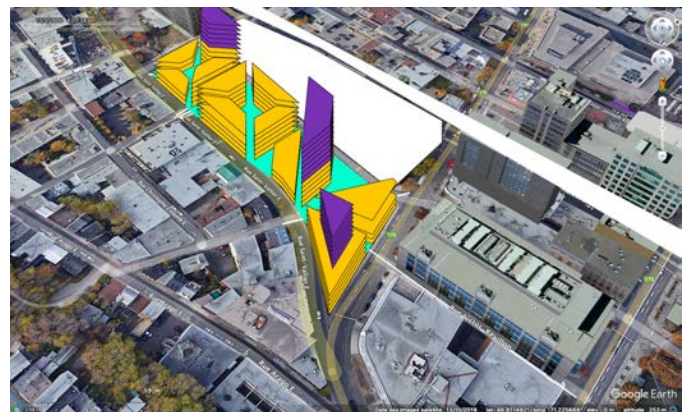
3. AJUSTER L'ARCHITECTURE POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS PIÉTONS



4. AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS VERTS



5. DENSIFIER INTELLIGEMMENT POUR CRÉER DES INTRIGUES URBAINES



6. CRÉER DES ÉLÉMENTS REPÈRES QUI S'INSCRIVENT DANS LE PAYSAGE

Réflexions sur les modifications réglementaires au PPU du quartier St-Roch Sud et le projet du Groupe Trudel déposé pour la réqualification de l'îlot Dorchester le 17 avril 2025

« Soit on accepte ce projet avec la tour de 20 étages (habitation et hôtellerie), ou on garde le stationnement et il est rentable! » (Groupe Trudel, promoteur)

Utilisant ce propos récurrent au cours de ses propres consultations avec les citoyens résidant aux alentours de l'îlot Dorchester, le promoteur les a mis, devant un choix inacceptable et irrationnel.

Or, la hauteur maximale de 10 étages permise dans le PPU 2017 pour ce site étant déjà un compris lors de son acceptation, cette demande outrageuse d'un l'édifice avec une hauteur excessive et déclaré non négociable par le promoteur Trudel est resté jusqu'à la consultation de clôture le plus grand irritant de son projet pour un grand nombre des citoyens du St-Roch et de St-Roch.

« PPU 2017 ne pourrait pas être mis sous une cloche de verre » (C. Perron, urbaniste à la Ville de Québec)

La Ville, de son côté, n'a pas hésité à vouloir changer les hauteurs maximales pour l'îlot Dorchester définies dans le PPU 2017 pour que les règlements de zonage s'adaptent à l'ambition financière du promoteur. Elle a insisté aussi, d'ailleurs comme le promoteur, que le PPU 2017 a perdu sa validité dû aux changements des contextes économiques et démographique, et il faut bâtir le plus possible des logements pour remédier à la pénurie de logements locatifs, peu importe si ceux proposés par Trudel ne seraient pas une solution pour les moins aisés de la population : On veut avoir des logements de toutes catégories.

« ...la planification a souvent intérêt à être révisée au fil du temps, et ne peut constituer un pacte social avec les citoyens » (phrase finale du Communiqué du CRE du 18 février en appui du projet du promoteur et son approbation par la Ville (concernant l'îlot Dorchester)

D'une « consultation en amont » vers une consultation bidon.

Devant le fait accompli, la dernière et «vraie» séance de consultation des citoyen-ne-s s'est tournée en défilée de revendications de la démocratie. La très grande majorité des interventions, 23 sur 26, ont exprimé la détermination des citoyennes et citoyens de tout âge et de parcours de vie, qui n'abandonnent pas de réclamer leur droit de participation dans le processus de prise de décisions pour bâtir la ville.

Quel est le raisonnement des hauteurs maximales que dicte PPU 2017 pour l'îlot Dorchester? Est-il basé vraiment sur des considérations socio-économiques ?

Dans le PPU 2017, le cadre bâti des alentours de l'îlot Dorchester est évalué en prenant compte de sa valeur architectural et historique et de son caractère topographique. C'est une reconnaissance de ce cadre bâti comme un milieu de vie typique de faubourg et aussi le consensus sur la nécessité de sa conservation. De cette reconnaissance découle la détermination d'assurer sa durabilité. Les hauteurs maximales prévoient l'îlot Dorchester comme un espace de transition entre les édifice hauts (33 m) du boulevard Charest et l'îlot des tanneurs occupés par des bâtiments de faible gabarits (en moyen 12 m).

Le tissu urbain de quartier St-Roch ne devrait pas être endommagé en laissant se lever un méga développement tel que proposé par Groupe Trudel. Le quartier était déjà victime par l'ouverture d'une voie très large, le boulevard Charest, dans le passé qui a laissé une grosse cicatrice dans son tissu urbaine. L'îlot Dorchester est rasé dans les année 1970 pour y installer les bretelles d'une autoroute parallèle aux coteaux Ste-Geneviève, une autre construction à l'époque vu comme nécessaire.

Il faut reconnaître les alibis (de crise de logement, hausse des prix de construction, faisabilité financière de projet) du promoteur qui veut justifier

son méga projet, surdimensionné pour l'îlot Dorchester dans son ensemble et avec sa tour de 20 étages/ 60 m, comme « la cerise sur le sundae »!

Que faire de toutes les études, de ces « visions » que la Ville a pris le temps et l'argent pour développer dans la décennie passée, pour apprendre et concerter avec les professionnels, les OBNLs et ses citoyen-ne-s, pour définir et s'orienter avec des objectifs et principes de savoir-faire et volontés partagés?

Bâtir pour rentabiliser la valeur marchande de l'espace urbain ou bâtir pour rentabiliser son potentiel de milieu de vie humain durable et sain?

Les crises économiques, crises de logements...certes, ce sont des défis majeurs; cependant les solutions précipitées (i.e. sans être étudiées/concertées/partagées, etc.) n'assureraient pas la durabilité de ces solutions surtout s'il est question de bâtir la ville.

Les promoteurs, selon leurs propres intérêts, réfléchissent et prennent le temps nécessaire, pour définir ce qui est le plus rentable pour atteindre leurs objectifs financiers. Leurs propositions de développement d'un site urbain que d'un calcul spéculatif du marché de construction, et ne pas d'une réflexion qui met en avant plan l'humain.

Quant à la Ville, qui est une instance de collectivité, elle ne doit pas accepter la pression temporelle exercée sur elle par le promoteur, ni ses exigences de contournement des règlements urbanistiques valides et valables pour un site à développer!

La Ville doit à ses citoyen-ne-s un processus transparent et équitable, un juste traitement des visions urbanistiques s'il est questions des changements d'objectifs, mais surtout d'être ferme sur les principes et engagements de base concernant la pérennité des valeurs partagée par la collectivité comme la conservation et la durabilité de milieux de vie humaine et des milieux naturels et du patrimoine dans ses formes architecturales, paysagères et culturelles;

La Ville doit aussi à ces citoyen-ne-s la communication et l'information de sa position.

Elle doit offrir l'information concernant les règlements ainsi que les objectifs et les principes urbanistiques dans le but de renseigner et encadrer les citoyen-ne-s pour que ces derniers puissent se faire une opinion juste et claire sur des enjeux et des principes du développement et du design urbanistiques futures de leur espace de vie.

Dans le processus de « réqualification » de l'îlot Dorchester, notre Ville a été remarquablement absente de la sphère publique pour remplir ces responsabilités. Pendant que le promoteur testait le terrain, contactait les organismes, associations professionnelles du quartier St-Roch et les résident-e-s des immeubles en copropriété et ceux et celles des rues attenantes, la Ville a gardé sa distance. Elle était absente. A-t-elle offert au promoteur la possibilité d'amadouer la collectivité, ou elle a voulu le laisser faire pour voir s'il réussira sa « conquête des cœurs », avec sa capacité de succès prouvée ailleurs en ville, avant qu'elle prenne elle-même la scène?

Les citoyen-ne-s ont su plus tard que la Ville a bien participé à cuisiner cette «réqualification» avec le promoteur, et depuis les débuts ses portes étaient grandes ouvertes à lui.

Avec un *timing* apparemment «convenable», la première rencontre de la Ville avec ses citoyens a été tenue tout juste avant l'approche des fêtes et la fin de l'année. Cette rencontre a été nommée «la consultation en amont».

Cette rencontre est le début du mouvement d'opposition citoyenne qui n'a pas cessé de grandir et de mettre devant les yeux publiques les défauts et manques du projet proposé.

Cette première rencontre a aussi réuni les résidents voisins concernés du St-Roch et du St-Jean Baptiste, que la falaise ne sépare pas mais réunisse, tout naturellement et malgré son grand dénivelé comme élément dominant de topographie qui s'élève à deux pas de l'îlot Dorchester. La falaise, est-ce qu'elle appartient à St-Roch ou à St-Jean Baptiste? On ne le questionne même

pas, on vit cette espace extraordinaire pleine de vie naturelle, surtout à cet endroit assez abrupt, comme un milieu de vie qu'on apprécie au cours des routines quotidiens et de loisir.

Le temps de fête passé et la période de relâche commencée, et après avoir été interpellé et défié par le promoteur-en-chef dans les médias, notre maire Bruno Marchand a fait une petite reconnaissance publique en passant que les citoyens-résidants proches du site ont aussi des demandes qu'il devrait peser. Mais ça n'a pas pris longtemps qu'on a su, mi-février, qu'il ne sait pas vraiment mesurer juste et qu'il est prêt à « mettre plus d'eau dans le vin » des citoyens voisins que dans celui du promoteur! Il a même osé de qualifier « le 17 étage un compris idéal », qui veut dire réduire de trois étages la hauteur de l'élément le plus contesté du projet par les citoyen-ne-s, et que le promoteur s'obstinait tout au long, qu'il n'accepterait pas le construire plus bas que 20 étages (env. 60 m).

La même rencontre avec la presse a donné l'occasion à la sortie de l'information (choquante par la nonchalance du maire Marchand, d'autant qu'avec son contenu) que la voie référendaire n'est pas ouverte aux citoyens. Et une petite consolation (ou insultation ?!) avec ça?

Et oui, la « consultation publique », le 10 avril, après la décision prise, par le maire « comme un grand » (!?)

Iffet Orbay

Résidante de St-Roch depuis plus de 25 ans, historienne d'architecture (PhD) et architecte

Conseil de quartier Saint Roch Projet de construction - Îlot Dorchester

Propositions qui adoptées à l'assemblée régulière du 27 février 2025

Thème 1 : Hauteur

Proposition 1 : Corridors de vents (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite minimiser les corridors de vent dans le quartier. Il souhaite que le promoteur réalise des études pour évaluer et limiter l'impact des vents validé par les équipes professionnelles de la Ville de Québec, notamment en ce qui a trait à la direction et à l'intensité. Les solutions anti-vent devraient être intégrées dès la conception du projet et non ajoutées après coup.

Proposition 2 : Impacts visuels et patrimoniaux (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch désire des études indépendantes validées comprenant des simulations visuelles complètes, des études d'ensoleillement et une analyse d'impact sur les percées visuelles, les panoramas urbains et l'intégration avec le cadre bâti existant.

Proposition 3 : Hauteur (constat)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite rappeler que plusieurs résident(e)s du quartier et des quartiers environnants ayant participé à l'activité organisée par le CQSR le 16 janvier 2025 sont en désaccord avec un changement de la hauteur proposée par le PPU.

Thème 2 : Logements

Proposition 4 : Mixité sociale et accessibilité (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch suggère une plus grande inclusion de logements sociaux, abordables et accessibles, avec une mixité de types d'habitation incluant de grands logements adaptés aux familles (5 ½ et +). Ces engagements doivent être garantis par des mécanismes formels assurant leur pérennité.

Proposition 5 : Location court terme (adoptée à l'unanimité)

Le conseil de quartier Saint-Roch insiste pour que le zonage assure l'interdiction catégorique de la présence de logements locatifs à court terme (de type AirBnB), sans aucune dérogation possible.

Thème 3 : Verdissement

Proposition 6 : Verdissement intensif (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch recommande que le projet respecte les normes du PPU en matière d'aire verte au sol, en privilégiant la plantation en pleine terre d'arbres à grand déploiement, notamment en assurant une zone de plantation le long des rues Ste-Hélène et St-Vallier et des passages publics. Il recommande aussi que ces espaces verts au sol se retrouvent tout au long du terrain plutôt qu'à ses extrémités.

Verdissement, PPU et couverture végétale

Attendu que le quartier Saint-Roch est le quartier le moins vert de la ville de Québec;

Attendu qu'il est difficile d'ajouter de la verdure dans un quartier dense comme Saint-Roch;

Attendu que les ratios de verdissement, qu'il soit au sol ou en hauteur, intensif ou de surface, ont déjà été négociés avec les citoyens du quartier dans le cadre de la production du PPU en 2017 et que ces valeurs représentent déjà un compromis;

Attendu qu'il est scientifiquement reconnu que la couverture végétalisée et la canopée favorise la réduction des îlots de chaleurs en milieu urbain et améliore globalement la qualité de vie;

Attendu que les citoyens du quartier souhaitent l'optimisation des espaces de vie extérieurs en assurant une répartition optimale des espaces conviviaux végétalisés; le long de Saint-Vallier, Saint-Hélène, dans les parcs et places (ex. Tanneurs) et dans la continuité Narcisse Belleau;

Attendu que le verdissement est donc une question centrale du point de vue de la santé des citoyens du quartier et qu'il représente un moyen de créer du lien entre les citoyens autour d'espaces de socialisation qui fournisse au quartier un cachet qui le distingue;

Le conseil de quartier insiste pour que le projet respecte les ratios de surfaces végétalisées inscrits au PPU en verdissement intensif et qu'ils soient optimisés le long des axes principaux ainsi que dans les espaces propices à la création de lieux de vie dynamiques.

Verdissement, sol, eau et biodiversité (adoptée à la majorité)

Attendu que les sols développés ont de meilleures propriétés en ce qui a trait à la gestion des eaux de ruissellement et que le développement de ces derniers favorise l'implantation d'arbres en pleine terre à racines et à grand déploiement;

Attendu qu'une végétalisation intensive des toits sur des horizons de sols profonds, permettant la diversification des espèces, est plus durable et est préférable à un simple engazonnement des surfaces;

Attendu que la végétalisation des toits est moins durable et n'a pas le même effet sur l'atténuation du rayonnement solaire, l'infiltration de l'eau ou, plus largement, la diversification de la biodiversité au sol que la végétalisation en plein terre;

Attendu que les arbres en fosses ne favorisent pas le développement de la biodiversité et n'ont pas les mêmes effets sur le ruissellement et l'infiltration des eaux de pluies qu'une plantation arborée diversifiée en pleine terre;

Attendu que la végétalisation d'espaces urbains est plus sensible aux conditions environnantes; d'ensoleillement, de vent ou d'arrosage; et qu'elle nécessite le déploiement de mesures d'entretien sur le long terme plus exigeantes pour les cultures hors sol;

Attendu que certaines essences sont préférables pour l'établissement de milieux de vie (ex. fruitiers) ou pour résister à la salinités et qu'il est donc essentiel d'envisager des espaces végétalisés diversifiés pour en assurer l'usage et la pérennité;

Attendu qu'une végétalisation étagée à grand déploiement; en plein terre particulièrement; au pieds des immeubles, sur les toits et les surfaces non exploitées est l'option la plus durable et pertinente pour la végétalisation en milieu urbain et afin de favoriser et maintenir les continuités vertes de biodiversité tout au long du projet et du quartier;

Le conseil de quartier souhaite un projet qui maximise la végétation intensive des toits et diversifiée sur les étendues permises et qui assure la pérennité sur le long terme des couvertures végétales et des bénéfiques écologiques créés par ces espaces.

Proposition 7 : Gestion environnementale (adoptée à la majorité)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite l'intégration de gestion des eaux pluviales et la création d'espaces verts publics de qualité.

Thème 4 : Mobilité

Proposition 8 : Mobilité durable (adoptée à l'unanimité)

Le conseil de quartier Saint-Roch recommande une optimisation de l'utilisation des services d'autopartage existants (Communauto), l'amélioration des infrastructures de transport en commun et l'intégration d'aménagements favorisant la mobilité active.

Thème 5 : Commerces

Proposition 9 : Dynamisme commercial intégré (adoptée à l'unanimité)

Le conseil de quartier Saint-Roch souhaite une complémentarité des nouvelles offres commerciales avec l'offre existante dans le quartier. Le conseil recommande de prioriser une épicerie grande surface ou un marché public répondant aux besoins en alimentation abordable du quartier.

Thème 6 : Nuisance et intégration

Proposition 10 : Gestion du chantier (adoptée à l'unanimité)

Considérant la proactivité démontrée par le groupe Trudel dans les communications préalables au projet et la volonté que cette approche proactive se poursuive tout au long des travaux;

Considérant l'impact potentiel des travaux sur la qualité de vie des résident-e-s, incluant les nuisances liées au bruit, à la poussière, au trafic différé et aux blocages de rues ;

Considérant l'importance de favoriser la circulation piétonne et de limiter l'impact des perturbations sur l'accessibilité du quartier ;

Considérant le respect des réglementations en vigueur, en particulier celles encadrant les horaires de travail sur les chantiers ;

Considérant les préoccupations relatives à la qualité de l'air en raison de l'envergure des travaux ;

Il est proposé par le conseil de quartier de Saint-Roch ces recommandations :

1. La présentation d'un plan détaillé par le Groupe Trudel conjointement avec la Ville de Québec :
 - Encadrant les nuisances du chantier, incluant le respect strict des horaires de travail autorisés, sans recours excessif aux dérogations pour travaux de nuit ;
 - Prenant en compte des impacts sur les résident-e-s et les commerces locaux ;
 - Intégrant un plan de circulation adapté qui minimise les blocages de rues et favorise la fluidité de la circulation piétonne ;
 - Proposant des mécanismes de compensation pour les commerces affectés par les travaux ;
2. L'adoption de garanties claires en matière de qualité de l'air et de suivi environnemental de la part du Promoteur et de la Ville de Québec, impliquant :
 - L'élaboration d'un plan visant à assurer que la qualité de l'air demeure saine et conforme aux normes environnementales tout au long des travaux ;
 - L'engagement du Promoteur à assurer la mise en application de ces mesures par les contractants et l'engagement de la Ville de Québec à veiller à leur respect par le promoteur ;

Proposition 11 : Intégration communautaire et engagement (adoptée à l'unanimité)

Considérant l'importance de formaliser les engagements dans une perspective de bonne gouvernance, un principe fondamental inscrit dans la Loi sur le développement durable du Québec ;

Considérant la nécessité d'assurer un suivi rigoureux des engagements pris par le promoteur et la Ville de Québec afin de garantir leur mise en œuvre effective ;

Considérant l'importance de l'accessibilité universelle, du logement social, de la gestion publique des espaces communautaires et du verdissement pour assurer un projet inclusif et bénéfique pour la collectivité ;

Considérant le fait que ces engagements doivent être respectés minimalement et ne peuvent être réduits au fil du projet ;

Il est proposé par le conseil de quartier de Saint-Roch :

1. Que tous les engagements du promoteur soient formalisés par écrit, en précisant leurs objectifs et indicateurs de suivi ;
2. Que la Ville de Québec s'engage à veiller à l'application de ces engagements, en mettant en place des mécanismes de contrôle transparents et accessibles aux citoyens-s.

Aux représentants de la Ville de Québec,

Je suis résident du quartier Saint-Jean-Baptiste et je vous écris au sujet du projet de modifications réglementaires visant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur sud du centre-ville Saint-Roch. Mes préoccupations sont importantes à l'égard de la possibilité d'ériger un édifice de 17 étages à l'extrémité est de l'Îlot Dorchester, particulièrement quant aux perspectives visuelles d'intérêt dans le quartier Saint-Jean-Baptiste.

Le PPU dresse un inventaire des perspectives visuelles d'intérêt, dont les panoramas offerts depuis le quartier Saint-Jean-Baptiste. Le projet d'édifice de 17 étages du promoteur affecterait irrémédiablement ces panoramas. Selon le PPU, le cadre normatif devrait encadrer les gabarits des constructions lors des choix d'implantation des bâtiments dans ce secteur afin de préserver les perspectives visuelles d'intérêt et accorder une attention particulière aux toitures visibles depuis la haute-ville.

Or, je constate que les modifications réglementaires envisagées vont totalement à l'encontre de cet objectif. À la toute fin de l'assemblée publique de consultation, le 10 avril 2025, j'ai questionné les représentants de la Ville de Québec sur l'absence de balises pour protéger ces panoramas qui constituent un patrimoine. Dans leur réponse, on m'a indiqué que malgré ces perspectives visuelles d'intérêt et malgré aussi le gabarit maître dans ce secteur, le long du boulevard Charest, qui atteint 33 mètres ou environ 10 étages, cela n'empêche pas l'insertion de gabarits plus importants, des éléments dits ponctuels, car l'objectif n'est pas de généraliser des édifices de plus de 10 étages pour obstruer le paysage en entier.

Cette réponse qu'on m'a offerte démontre clairement l'absence totale de balises, car il n'y a aucun encadrement prévu pour ces éléments dits ponctuels. Actuellement, cet encadrement est basé sur le seul jugement arbitraire des décideurs de la Ville de Québec. Par exemple, si en vertu de cette réponse on pourra désormais obstruer partiellement le paysage par l'insertion d'un édifice de 17 étages, jusqu'à quel pourcentage du paysage pourra-t-on l'obstruer à l'avenir par l'insertion d'autres édifices de plus de 10 étages? 5% ? 50% ? 99% ? À l'heure actuelle, cette question demeure sans réponse.

Merci de votre intérêt pour mon point de vue.

Cordialement,

Denis Beaudoin