

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

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 3440

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 12034Mc, 12073Mb, 12074Mb et 12076Mb aux fins de sa concordance au Programme particulier d'urbanisme pour le Secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.C.A.1V. 542

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 11 au 17 avril 2025

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

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

Conseil municipal et conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

L'îlot Dorchester, délimité par les rues De Sainte-Hélène, De Saint-Vallier Est, Dorchester et Caron, est un site névralgique en plein cœur du quartier Saint-Roch.

#### **Description du projet et principales modifications règlementaires**

- Revoir les gabarits afin de maximiser le potentiel de requalification du site, notamment avec un bâtiment de 17 étages à la pointe est;
- Assurer une plus grande souplesse dans l'implantation de certains commerces du côté de la rue De Saint-Vallier Est;
- Maintenir les exigences relatives à l'aménagement d'aires vertes sur le site tout en offrant une flexibilité quant à leur localisation.

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

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=781](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=781)

## Participation

### Membres du conseil municipal :

- **Marie-Pierre Boucher**, membre du comité exécutif responsable de l'aménagement du territoire et de l'habitation
- **Mélissa Coulombe-Leduc**, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine
- **Pierre-Luc Lachance**, conseiller municipal du district de Saint-Roch–Saint-Sauveur

### Personnes-ressources de la Ville:

- **Diane Collin**, chef d'équipe, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Catherine Perron**, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

### Coordination de la consultation :

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

### Participation sur la page web du projet

313 personnes ou organismes ont apporté des commentaires ou déposé des mémoires.

Secteur de l'auteur (selon le code postal)	Nombre de commentaires et mémoires	Pourcentage
Basse-Ville	141	45,0 %
Haute-Ville	90	28,8 %
Saint-Sacrement - Montcalm	27	8,6 %
Limoilou	20	6,4 %
Autres arrondissements	30	9,6 %
Hors de la ville	5	1,6 %
<b>Total</b>	<b>313</b>	<b>100,0 %</b>

---

## SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS PAR POSITION

**Opposition au projet actuel** : La majorité des commentaires s'opposent à la version actuelle du projet, principalement en raison de la hauteur excessive de la tour, du manque de logements réellement abordables, et de l'impact négatif sur le paysage et la qualité de vie des résidents.

**Soutien au projet avec ou sans modification** : Un nombre moins élevé de commentaires sont favorables au projet, mais suggèrent des modifications, notamment la réduction de la hauteur des bâtiments, l'augmentation des espaces verts, et des garanties sur les logements sociaux. Une minorité de commentaires soutient pleinement le projet, arguant qu'il est nécessaire pour la revitalisation économique et sociale du quartier.

Position de l'auteur (affirmée ou déduite)	Nombre de commentaires et mémoires	Pourcentage
Contre	231	73,8%
En faveur	64	20,4%
Neutre	18	5,8%
<b>Total</b>	<b>313</b>	<b>100,0%</b>

---

## SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS PAR THÈME

### Hauteur des bâtiments

- **Tour de 17 étages et le paysage** : De nombreux commentaires s'opposent à la construction d'une tour de 17 étages, arguant qu'elle dénaturerait le paysage urbain, bloquerait la vue sur les montagnes et la Haute-Ville. Les bâtiments imposants créeraient de l'ombre et des corridors de vent désagréables.

### Logements

- **Augmenter l'offre de logements** : Certains soutiennent que la densification est nécessaire pour répondre à la crise du logement et revitaliser le quartier Saint-Roch.
- **Critiques sur l'abordabilité** : Plusieurs intervenants estiment que les logements proposés ne sont pas réellement abordables pour les résidents de Saint-Roch, et que le projet pourrait aggraver la gentrification du quartier.

- **Soutien aux logements subventionnés et sociaux** : Certains commentaires appuient l'inclusion de logements subventionnés, mais demandent des garanties sur leur nombre et accessibilité. D'autres préféreraient y voir de vrais logements sociaux hors marché.

### **Respect du Programme particulier d'urbanisme**

- **Contrat avec la population** : De nombreux commentaires soulignent l'importance préserver la trame urbaine de Saint-Roch en respectant le Programme particulier d'urbanisme (PPU) tiré d'une longue démarche de participation publique.
- **Rentabilité du projet** : La nécessité des modifications au Programme particulier d'urbanisme pour la réalisation d'un projet sur le site n'a pas été démontrée. Certains proposent plutôt d'y réaliser un projet plus modeste.

### **Dynamisme économique**

- **Revitalisation économique** : Certains soutiennent que le projet pourrait dynamiser le quartier en attirant de nouveaux résidents et commerces, et en créant des emplois.

### **Consultation et démocratie**

- **Critiques sur le processus de consultation** : De nombreux commentaires expriment la déception face à la consultation publique, estimant que les voix des citoyens n'ont pas été suffisamment prises en compte, et que les décisions semblent déjà prises.
- **Appels à un référendum** : Plusieurs intervenants demandent l'organisation d'un référendum pour permettre aux citoyens de se prononcer directement sur le projet.

### **Espaces verts et environnement**

- **Insuffisance des espaces verts** : Plusieurs intervenants souhaitent plus d'espaces verts alors que le quartier déjà très minéralisé.
- **Dépendance à l'automobile**: Selon certains, les 400 cases de stationnement perpétuent la dépendance à l'automobile et n'encouragent pas les autres modes de transports.

<b>Thème abordé par l'auteur</b>	<b>Nombre de commentaires</b>
Hauteurs et tour	
Logements	88
Respect du PPU	87
Percées visuelles et paysage	71
Hôtellerie	47
Dynamisme du quartier et commerces	45
Nuisances (vents, bruits, ombres, etc.)	40
Confiance dans la participation publique	37
Verdissement	36
Stationnement	34
Architecture du bâtiment	31
Rentabilité du projet	31
Référendum	28
Circulation automobile	16
Mobilité active et durable	13
<b>Total des commentaires écrits compilés (excluant les mémoires)</b>	<b>272</b>

## Commentaires écrits

*Les commentaires reprennent le texte intégral de leurs auteurs, cependant certaines informations personnelles ont pu être retirées. La localisation des auteurs a été déterminée par le code postal, c'est pourquoi il est question de Haute-Ville et Basse-Ville et non de quartier.*

**(Basse-Ville)** Pourquoi la ville a-t-elle fait le choix délibéré de procéder à la modification par concordance plutôt que par référendum, comme prévu à l'article L. 123 de la loi LAU ?

---

**(Basse-Ville)** Je suis dans le quartier depuis 37 ans et je reste tout près de l'îlot Dorchester. Pour l'assemblée publique, il y aurait fallu un micro pour les contres /mitigés et aucun applaudissement. Malgré le respect que les pous dans les quelques-uns qui étaient pour le projet il y avait un climat qui pesait lourd pour les pous et les deux micros étaient pris par les pous Nous n'avions pas de place pour nous exprimer.

Ce projet se fait au coût de combien de millions \$\$ ????

Il faut tenir compte qu'il y a un précédent avec le 20 étages de l'édifice près de la bibliothèque municipal qui égale le 17 étage du projet et nous sommes sur la rue Dorchester.

Je me questionne sur la rentabilité de ce projet . Je reste à coté, bloc de 85 logements. Actuellement, il reste cette année une vingtaine de log. à louer en date du 10 avril. Ils ont de la difficulté à louer leurs 31/2 au point qu'ils les ont baissés de \$100./mois. Avec les autres constructions en cours on risque de vivre la fable de la grenouille et du boeuf dans un contexte où notre quartier n'est pas attractif actif? N'y aurait-il pas une compétition terrible entre les blocs ? Il faudrait faire une petite études sur les niveaux de location des blocs actuels ou dans un cours avenir. Aussi. je doute du rendement de cette nouvelle épicerie. Il faudrait que la Ville donne de fortes garanties qu'un tel projet fait exception dans un quartier résidentiel de bas gabarit. Cela pourrait rassurer. à ce sujet es gens étaient très inquiets à l'assemblée.

Il faudrait avoir un référendum sur ce projet. ou du moins un sondage. Je ne suis pas d'accord avec l'octroi de logements sociaux à ce projet. Ces argents doivent aller aux coopératives , OBNL HLM. pour le développement de ces ressources qui manquent et non pas pour avantager un promoteur dans ses locations. En somme, entre un espace vide qui risque de se perdurer dans le temps avec la récession, je préfère le projet. Et en raison des risques financiers que cela représente cela prend un entrepreneur solide. Il est à prévoir des chambardements avec Trump.

---

**(Basse-Ville)** Beau projet! Enfin le retrait du gros parking laid.

---

**(Basse-Ville)** J'aimerais dire que je suis pour le projet et contre la coalition Dorchester. Nous devons construire plus de logements pour pallier à la crise et aux prix ridicules du marché immobilier. La solution proposée par la coalition Dorchester est avant tout idéologique puisqu'elle implique un investissement massif de la ville et écarte toute vocation commerciale.

J'aurais aimé être présent hier à la consultation publique malheureusement j'ai dû m'occuper de mes enfants. J'aimerais rendre ça clair que parce qu'ils sont capables de

---

se mobiliser plus en personne que les gens qui sont pour ou qui n'ont pas d'opinion ça ne veut pas dire qu'ils représentent à eux seuls "l'acceptabilité sociale".

---

**(Basse-Ville)** Il est plutôt rare que j'assiste à des séances publiques d'informations comme celle qui a eu lieu à l'ENAP hier soir concernant le projet de l'îlot Dorchester. J'étais présent également à celle tenue antérieurement à l'édifice de la CSN pour ce même projet. Permettez-moi d'exprimer ma profonde déception quant à la négativité presque généralisée exprimée par les citoyens présents. Le Soleil titrait ce matin : Îlot Dorchester : séance « de défolement » plus que d'information! Un titre qui coiffe également ma perception des choses, au sortir de cette rencontre. Vous aurez compris que je ne partage pas cette vision mais que j'appuie haut et fort la réalisation de ce projet unique, réfléchi et tellement nécessaire.

Cet îlot de chaleur stationnable qui blesse le secteur depuis trop longtemps pourrait enfin être converti en milieu de vie urbain, respectueux de l'environnement, mais non, malgré les réelles améliorations apportées au projet à la suite de consultations publiques, la tour de 17 étages fait tellement ombrage qu'elle risque pour plusieurs de voir emporter le bébé avec l'eau du bain.

La grande majorité des citoyens au micro n'a que décrié le projet, sans jamais apporter ne serait-ce que quelques éléments positifs ou suggestions d'amélioration. Il n'est pas juste qu'un tel projet, ayant nolisé autant d'énergie pour son élaboration ne reçoive que des critiques toxiques. Cette funeste partisanerie concentrée voile indéniablement la réalité; si 21 des 22 élus à l'hôtel de ville appuient le projet, j'aimerais bien connaître le réel ratio pour/contre des résidents de St-Roch, le principal quartier concerné.

La critique est aisée mais l'art combien difficile! D'autres projets ont vu le jour pour ce site avant celui-ci et ont été abandonnés. Sérieusement qui peut prétendre, pour ce projet et pour tous les autres en ce bas monde, l'obtention de l'unanimité pour considérer sa viabilité?

Je réitère mon admiration pour tout le travail effectué dans ce dossier autant par les équipes du promoteur que celles de notre administration municipale.  
Bravo, Merci et PP-oUj!

---

**(Basse-Ville)** J'appuie ce projet en espérant qu'il aide le quartier à se développer de nouveau et créer de la vie et une meilleure économie en basse ville.  
Merci de considérer qu'il y a beaucoup de gens pour ce projet, mais c'est seulement ceux qui sont contre qu'on entend et je trouve ça très négatif pour St-Roch d'être représenté par ces commentaires et mémoire si négatif.  
Rien n'est parfait mais donnons nous une chance afin de revitaliser la basse ville  
Je trouve aussi que la pétition de 1500 noms présentée hier soir, ne contient pas seulement des gens du quartier. En considérant le nombre d'habitants du quartier le ratio est minime.  
Donc vivement que les travaux commencent même si je serai touché directement pendant 3 ans, ce sera une belle amélioration par la suite.  
Merci pour votre travail

---

**(Limoilou)** J'étais en ligne hier pour cette "consultation". Malheureusement, bugg informatique, le micro n'a pas été passé pour les gens en ligne. Ma question écrite sur les aires vertes réglementées par la Ville vs les zones de verdissement présentées par le promoteur est restée lettre morte.

C'est épeurant cet ÉNORME précédent qui est entrain de se créer.

La Ville qui doit modifier un PPU, les citoyens choqués qui sentent qu'ils n'ont aucun pouvoir, tout ça pour les grosses poches sans fond d'un promoteur qui pourrait très bien développer sur le Boulevard Laurier ou ailleurs. C'est inacceptable cette grosse ombre, massacreuse de panoramas précieux au coeur du Centre-ville. 3 ans de travaux annoncés avec tout ce que ça comporte et ceci en espérant que le délais prévu soient respectés. La pétition citoyenne devrait aussi être mentionnée sur la page de Participation citoyenne.

Ma question: comment est fait le calcul pour le respect des aires vertes réglementées par la Ville pour chaque projet de construction ou rénovation? Trottoirs, escaliers, rampes de béton sont-ils considérées comme étant aires vertes? Des pots de fleurs sur le bord d'un toit? des plates-bandes?

On ne parle pas ici d'un projet d'aménagement d'un parc-école ou de modification d'un garde-corps en métal ouvré, c'est Manhattan qui débarque au Centre-Ville... Trudel peut trouver une rentabilité (combien??) sur 10 étages ou faire son projet dans un autre secteur. Je suis contre.

Aussi, quelle garantie que les loyers n'auront pas d'augmentations excessives dans les prochaines années? C'est actuellement le cas dans Limoilou, pour des constructions qui ont moins de 5 ans, pas de limite, pas de TAL. 500\$ par mois de plus sur la 8e rue, les familles se résignent à quitter. Plusieurs projets citoyens ont été présentés au fil des ans pour réaménager cet îlot, pourquoi faudrait-il se plier au seul prétexte de profit d'un promoteur?

Je M'emporte, mais au moins les zones vertes, j'aimerais un compte-rendu du calcul clairement

---

**(Basse-Ville)** Il serait intéressant que le projet puisse être rentabilisé sans que des étages doivent être dédiés à de l'hébergement hôtelier, par exemple en accueillant de grandes bannières bon marché dans les étages commerciaux (ex. Dollorama, Maxi, Wal-Mart) qui bénéficieraient davantage aux résidents du quartier. Ainsi, le projet pourrait être réduit de quelques étages tout en conservant une mixité dans les types d'hébergement résidentiel (condos locatifs, logements abordables, peut-être même une petite coopérative).

---

**(Haute-Ville)** J'ai participé à la séance de consultation du 10 avril. Je ne crois pas que personne ait quitté la salle en pensant qu'il y avait la moindre chance pour que la tour de 17 étages ne voit pas le jour. Pour les représentants de la ville, c'était un mauvais moment à passer avant de pouvoir cocher la case "consultation" dans la liste des étapes obligatoires de la LAU De toute façon, 17 étages est le véritable objectif, le promoteur ayant certainement prévu dès le début cette alternative comme preuve de sa grande écoute des citoyens. Question: est-ce que la ville était dupe ou complice de ce recul planifié?

Ma vraie question est la suivante: Trudel fait sauter le tabou des tours au pied de la falaise aussi hautes qu'elle. Il y a plein d'autres sites que lui et d'autres peuvent convoiter en allant vers l'Ouest (les petits centre d'achats d'une autre époque, genre Métro coin Charest-Marie de l'Incarnation, l'ancien Laval-Volkswagen ou même le

MarieAnne). Combien de ces tours verront nous pousser? Autre question: combien vaut un paysage? Si vous le savez, je vous invite à l'ajouter aux coûts que les citoyens auront à payer pour le projet Trudel.

S'il reste un espoir, c'est que le projet Trudel meure de sa belle mort sous le poids de sa démesure comme Le Phare de Michel Dallaire.

---

**(Haute-Ville)** Je pense qu'il s'agit d'un bon projet pour le quartier saint Roch.

---

**(autre arrondissement)** Je suis pour le projet tel qu'il a été présenté.

Je ne vois pas pourquoi on devrait accepter un projet inférieur autant sur le plan du nombre de logements construits que sur la densification. Je serais même en faveur d'ajouter des étages jusqu'au 20 si la ville réussissait à obtenir plus de logements abordable.

Le prétexte du "droit à la vue" des gens de Saint Jean Baptiste est franchement insultant pour les gens de Saint Roch. Ce caprice n'est pas protégé légalement et vaut bien peu de choses comparé au besoin de se loger.

---

**(Limoilou)** Trop haut. Pourquoi la ville instaure des règlements si elle ne les respectent pas elle-même. Arrêtez de vous aplatir devant les promoteurs immobiliers qui n'ajoute aucune plus value à la ville

---

**(Basse-Ville)** Enfin un projet sur cet hideux stationnement extérieur! On ne peut pas avoir le beurre et l'argent du beurre, on doit accepter la densité si on veut des logements un minimum abordable. Un gros GO pour la requalification de cet îlot.

---

**(Haute-Ville)** Ce projet va bloquer un panorama sur les montagnes et n'a pas sa place dans le quartier StRoch.

---

**(autre arrondissement)** J'adore le projet avec le manque de logement il faut que Québec ce développe!

Nous devons construire en hauteur avoir accès des services de proximité à pied facilement comme ce projet une pharmacie un petit café.une animalerie compléterais bien le projet.

---

**(Basse-Ville)** Présente le 10 avril en soirée, j'ai eu l'impression que la présentation que le promoteur a fait des changements apportés pour donner suite à la consultation faite par le Conseil de quartier n'a pas reçu l'écoute nécessaire et je trouve ça déplorable - je suis pour le projet bien sûr!

---

**(Haute-Ville)** Je trouve inacceptable que vous vouliez changer le PPU pour ce projet sous prétexte qu'il y aura des logements sociaux et d'autres dit "abordables" dont nous n'avons aucune garantie pour le moment. En passant, moins de 1030\$, vous trouvez ça abordables? C'est loin de l'être pour une personne travaillant au salaire minimum! Et on a beaucoup de gens dans cette situation dans les quartiers autour.

Selon le promoteur, ce projet ne serait pas rentable sans la tour de 17 étages. Or, vous n'avez même pas une idée des chiffres pour la rentabilité de ce projet selon les

---

révélations d'un conseiller lors de la consultation du 10. Alors comment pouvez vous savoir que c'est effectivement le cas? Vous croyez réellement le promoteur sur parole?

Enfin, peu importe le projet qui pourrait voir le jour à cet emplacement, il finirait tôt où tard par être rentable avec le temps, et ce même si vous respectez le PPU.

Seulement, ça prendra un peu plus de temps pour y arriver. Or, le promoteur à les reins suffisamment solide pour se le permettre. Il n'y a donc aucune raison pour passer outre le PPU. Permettre à un investisseur de s'en mettre plein les poches sous prétexte que le projet ne sera pas rentable sans une tour de 17 étages n'est pas une bonne raison.

Faites un référendum et si la majorité des gens sont d'accord pour la modification du PPU et des règlements de la ville, le projet pourra voir le jour. Autrement, c'est scandaleux de déroger si facilement aux règlements. Sous prétexte qu'il y aura des "logements sociaux" non garanties.

Oh, et en passant, ce n'est pas parce que les conseillers élus ont voté en faveur du projet que la population qu'ils représentent est en accord avec toutes leurs décisions.

Arrêter de vous entêter et organiser un référendum!

---

**(Basse-Ville)** L'îlot Dorchester serait une nuisance pour les habitants de St-Roch, St-Sauveur et St-Jean-Baptiste. Le projet devrait au minimum respecter la loi et être d'une hauteur réglementaire! Ce projet est une honte pour la ville de Québec.

---

**(Basse-Ville)** Je suis contre la version actuelle du projet de l'îlot Dorchester. Il est inacceptable que l'on balaie ainsi les orientations du PPU, fruit de démarches démocratiques et concertées pendant plusieurs années, pour faire place à une vision d'aménagement dictée par les intérêts d'un promoteur privé. Il faut construire plus intelligemment, pas plus haut.

---

**(Basse-Ville)** La tour est beaucoup trop grande et devrait respecter les règles d'urbanisme déjà en place, déjà qu'elles permettent beaucoup. Le plan d'urbanisme actuel de la ville n'a peu de cohérence en terme de préservation du patrimoine, ce qui est fort dommage. Mr le maire veut s'inspirer de l'Europe, qu'il en fasse autant sur le respect de l'urbanisme et du patrimoine de la ville. Ce secteur de la basse ville n'est pas fait pour mettre une grosse tour en pleins centre. La tour Beenox est déjà grande, alors celle-ci est une géante qui va retirer la beauté au paysage. Voulons-nous garder la beauté et esthétique "franco-européenne" de la ville, qui fait sa renommée en Amérique du nord, ou transformer la ville en une ville américaine lambda ? Cette dérogation n'aurait jamais été acceptée en France.

Oui, St Roch a besoin d'être revitalisé, mais intelligemment. St foy est un secteur qui se prête mieux à des grandes tours. Faire un projet à échelle humaine, est ce que le secteur a besoin. De plus, un hotel ? Il y en a absolument partout en ville. C'est des logements annuels que les gens ont besoin. Les hotels ne vont pas résoudre les problèmes de ses habitants, qui dépensent bien plus annuellement que le tourisme.

La ville offre déjà beaucoup de pass droits, alors ne détruisez pas le patrimoine visuel

---

de la ville, car ça a un coût politique, et peut-être judiciaire si il s'avère qu'il y a eu copinage et corruption derrière. Comme les détournements de fonds publiques à bénéfice privée pour les équipes US de hockey (Ça serait vu tel quel en Europe, d'utiliser de l'argent publique pour un organisme privé).

---

**(Basse-Ville)** Nous sommes devenu propriétaire dans le quartier (coin Reine et Caron) par amour du quartier et de son charme. Nous nous sentions sécurisé par la PPU et le désir de la municipalité de maintenir le charme et la qualité de l'urbanisme du quartier. Le non respect de la PPU est perçue comme une trahison et une importante perte de confiance envers l'intégrité et le leadership de la municipalité. Nous vous supplions de maintenir la PPU

---

**(Basse-Ville)** Je suis propriétaire d'une maison dans St-Roch depuis 2007. J'ai vu et vécu plusieurs changements dans notre quartier. Prendre le temps d'évaluer de gros chantiers et les impacts qu'ils auront pour les prochaines générations est plus qu'important. On vit encore avec les mauvaises décisions de béton prises dans les années 1970... s'il y a eu un règlement sur la hauteur des bâtiments c'est que nous ne voulions pas refaire les mêmes erreurs. Une tour de 17 étages est donc une erreur ! Que voulons-nous offrir aux prochaines générations ? Un milieu où l'urbanisme intelligent a été mis de l'avant ou un projet de promoteurs qui ne pensent qu'à être rentable ? La beauté et la qualité de vie n'ont pas de prix.

---

**(Basse-Ville)** Je suis contre la requalification de l'îlot Dorchester, je souhaite que le PPU actuel soit respecté. Un immeuble de plus de 10 étages nuirait à la qualité de vie des résidents du secteur.

---

**(Haute-Ville)** Le projet entre en contradiction directe avec le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Saint-Roch–Sud, adopté en 2017, qui prévoit une transition douce vers l'îlot des Tanneurs et limite la hauteur des bâtiments à un maximum de 6 étages à l'ouest et à 10 étages à l'est.

---

**(autre arrondissement)** La rampe piétonne extérieure entre st-hélène et st-valloir devrait respecter les normes d'accessibilité universelle. C'est un nouveau projet...comment peut-on décider à l'avance que le projet ne respectera pas les normes? La ville de Québec ne devrait pas donner son aval à un projet qui n'est pas universellement accessible. D'un point de vue stratégique, c'est une modification que vous pouvez demander à l'entrepreneur (Trudel) sans mettre en péril la réalisation du projet dans son ensemble.

---

**(Haute-Ville)** On a l'impression comme citoyens que la ville fait la part belle aux promoteurs Trudel du projet de l'îlot Dorchester qui, pour leur part, font fi des processus en place, des plans qui doivent passer par des consultations citoyennes, analyses d'experts (le PPU), et qu'on s'enlène pour approuver un projet dont on va finalement regretter le résultat comme une erreur d'urbanisme. c'est toujours la même affaire, pourquoi faire des plans, réfléchir l'aménagement et l'urbanisme pour au final y aller au cas par cas et plier l'échine devant les promoteurs?

---

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. Et plusieurs d'entre nous résidents de Saint-Jean-Baptiste et de St-Roch sentent que leur milieu de vie et leur droit de cité sont bafoués.

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. Il faudrait vraiment revoir le projet.

---

**(Haute-Ville)** Comment se fait-il que la ville de Québec revienne sur les actes du PPU de 2017, sinon pour l'appât des taxes générées par 17 étages? C'est inconcevable et d'un tel manque de respect pour les citoyens.es des quartier limitrophes, c'est-à-dire ceux et celles qui vont vivre avec ce monstre de béton en pleine face. La ville, en accordant une telle dérogation, va défigurer un des quartiers les plus peuplés du centre-ville de Québec, quartier qui regorge de ressources humaines, culturelles et sociales. Les élus marchent sur la corde raide ou, si vous aimez mieux, le fil du rasoir. Cette marche, si elle continue, ne sera certainement pas oubliée par la population de St-Sauveur, St-Roch et St-Jean-Baptiste.

---

**(Basse-Ville)** Je suis une résidente du quartier St-Roch sur la rue Du Pont et j'ai décidé de participer à la vie de mon quartier et de m'impliquer avec les enjeux de l'itinérance et de la pauvreté que vivent les personnes qui y habitent, en étant bénévole aux organismes comme Touski qui est basé au YMCA St-Roch et à l'Engrenage St-Roch à la table du comité frigo qui est sur le parvis St-Roch.

Plusieurs raisons font que je ne suis pas en accord avec la construction d'un immeuble de 17 étages de l'îlot Dorchester, ça ne règlera pas les enjeux de pauvreté et d'itinérance.

Plusieurs logements sociaux comme des coopératives d'habitation et de solidarité devraient être prioritaires dans un quartier tel que le nôtre afin de prévenir que des personnes se retrouvent dans la rue.

J'aurai bien aimé assister à la rencontre ce jeudi en soirée, malheureusement un événement m'a empêché d'y assister.

---

**(Basse-Ville)** Pour une construction intelligente et respectueuse de l'environnement d'un patrimoine bâti à préserver. Je suis contre une tour de 17 étages. Dans cette tour pourquoi un hôtel ? cela ne convient pas au besoin critique de logements dans Saint-Roch. Des hôtels il y en a à deux pas. La tour Trudel va dénaturer à tout jamais l'identité de Saint-Roch. Il y a possibilité de construire une tour près des ponts, il y en a déjà. Pourquoi en plein coeur d'un quartier qui désire préserver son identité particulière et unique. Que révèle l'analyse du sous-sol de l'îlot Dorchester ? Trudel va devoir creuser profond pour faire une tour de 17 étages. Il y a une étude sismologique ? comment réagiront nos maisons presque centenaires autour de l'îlot ? est-ce que l'entrepreneur va venir nous en parler avant de commencer à creuser ? je demande à Trudel une assurance de leur part qu'aucun dommage arrivera à ma maison qui est près de l'îlot.

---

**(Basse-Ville)** Je demande à ce que le projet respecte le PPU, qui est déjà un consensus. Aucun étage de plus ne doit être accepté.

---

**(Basse-Ville)** Comme résidente du quartier, je m'oppose à la version actuelle du projet de l'îlot Dorchester. L'ajout d'un hôtel, qui augmente considérablement la hauteur du bâtiment, n'est pas justifié. On parle ici d'un développement qui sacrifie l'harmonie du quartier au profit d'intérêts économiques. Est-ce qu'on construit pour les gens du coin ou pour les touristes?

Le stationnement est déjà un cauchemar pour les résident.e.s. Ajouter des logements, des commerces et un hôtel sans plan réaliste pour le stationnement, c'est ignorer une réalité quotidienne bien concrète.

Et qu'en est-il de la verdure? Dans un contexte de crise climatique, il est inconcevable de ne pas prioriser la végétation et les espaces verts. Ce projet est une occasion en or de redonner un peu d'oxygène à Saint-Roch. Ne la gaspillons pas.

Ce développement doit être repensé pour mettre l'humain, l'environnement et la qualité de vie en premier. Il est temps de faire les choses autrement.

---

**(Basse-Ville)** Je vis dans le quartier et j'ai de sérieuses réserves sur le projet tel qu'il est présenté. L'hôtel prévu ajoute une hauteur excessive au bâtiment — ça dépasse largement ce qui s'intègre bien dans le secteur. Est-ce qu'on a vraiment besoin d'un hôtel à cet endroit?

Le manque de stationnement est déjà un irritant constant pour les résidents. Ce projet, en l'état, risque d'empirer la situation. Aucune mesure claire ne semble prévue pour répondre à cette problématique.

Et surtout, on manque cruellement d'espaces verts dans Saint-Roch. Ce projet devrait être l'occasion de ramener de la nature en ville, pas juste d'ajouter du béton.

Développer, oui. Mais pas au détriment de la qualité de vie de ceux qui habitent ici depuis longtemps.

---

**(Basse-Ville)** Bonjour. J'aimerais savoir si l'entrepreneur a des exemples de construction pareil à l'îlot dorchester réalisé dans un contexte de haute densité résidentiel?

---

**(Basse-Ville)** Une tour de 17 étages est inacceptable. Le projet devrait se limiter à un maximum de 10 étages tel que ceci est le consensus citoyen sur le développement du secteur. J'apprécie les efforts qu'a mis le promoteur à rendre plus transparent son projet. Seulement, aucun promoteur ne chagrina un seul citoyen quant à la menace de rentabilité de leurs développements s'ils respectent le PPU. Je préfère un stationnement à un front de béton de 17 étages. Car encore une fois, le nombre d'unités résidentielles abordables est ridiculement bas par rapport à l'empreinte totale du projet. C'est dire oui à un grand dérangement pour très peu! Merci aux organismes citoyens de défendre le gros bon sens du plus grand nombre de concernés!

---

**(Haute-Ville)** Je comprends de la consultation que nos marges de manœuvre en tant que citoyen sont à ce stade limitée malheureusement, mais je tiens malgré tout vous faire connaître mon option, dusse-t'elle être de peu d'effet.

---

Je commencerai pas certains aspects que je concède au groupe Trudel: un effort de faire des ajustements à défaut de réels changements. La présence d'aire verte de différentes nature est intéressante et il serait bienvenu d'en avoir également sur la traverse au bas de la tour, qui me semble très minéralisée d'après les photos et plans. Le parc est aussi une excellente initiative surtout du fait qu'il est désormais à même le sol, sans qu'il y ait un stationnement souterrain en dessous. Je terminerai en soulignant l'effort des effets de retraits pour les étages supérieures, ainsi que celui visant à mitiger les effets négatifs de la voirie (entreposé et récupéré dans un environnement intérieure).

Maintenant, malgré tout ce que je viens de dire, malgré les signaux réitérer de plusieurs citoyens, en particulier lors de la consultation en amont du 23 octobre 2024, la vraie pierre d'achoppement de ce projet est la tour, qu'elle soit de vingt ou de dix sept ne change rien. Il reste toujours 7 étages de trop, il faut revenir aux 10 étages maximum prévus par le PPU sur l'aire CMA\_PC\_37, soit 28m de haut (33m avec surhauteur). Il me semble que cela serait la condition pour en faire un projet acceptable. Cela et le maintien des autres ajustements concédés par le groupe Turdel présentés lors de la consultation publique du 10 avril à l'ENAP (retraits pour les étages les plus haut, superficie des espaces verts, logements sociaux). Je tiens également à dire que jusqu'à présent, aucune donnée ne nous a été présentée sur l'effet d'une telle tour sur les vents. Cette étude est indispensable, Québec ne manque pas d'exemples de corridor de vent qui rendent la circulation active (piétonnes et cyclables) pénible. Je mentionnerais comme dernière en date le chemin piéton entre Gabrielle Roy et tour limitrophe qui relie la rue Saint Joseph et la rue du roi.

Autre source d'inquiétude et de déception de ma part, la fragile présence des logements sociaux sur le projet. Peut-on avoir des garanties sur le fait de réserver les 20 unités de logement social du Programme de supplément au loyer (PSLQ)? . Je ne parle pas des logements "abordables", je doute que je partage avec le groupe Trudel la même définition. L'un des chiffres présenté dépasse 1000 dollars par mois. Que puis-je espérer sur ce point d'un groupe habitué à des projets commerciaux et dont l'un des seul projet résidentiel sur place fleur de lys, affiche des prix exorbitants (<https://www.le21mars.ca/unites/> 3.1/2 à partir de 980 dollars, 4 1/2 à 1960\$)?

Pour finir, l'utilité de l'hôtel me semble non fondée, et pour ce qui est de la rentabilité, encore une fois, peut être est-ce simplement une question d'échelle, certains en veulent plus que d'autres. Des projets comme le Zénith ou Befrost, sans vouloir les ériger en modèle, ont su respecter le zonage et le PPU, preuve qu'il est possible de réaliser des projets dont la rentabilité est suffisantes en se conformant aux réglés définies par les citoyens.

Comme c'est trop souvent le cas dans le développement urbain de la ville, on se retrouve encore face à une situation qui semble plus une négociation dans laquelle se ne sont pas les citoyens qui mène la danse. Échelle humaine, bien être, ces mots reviennent lors des des consultations, ils ne rimerons jamais avec rentabilité, profit, clients, parties prenantes.

---

**(Basse-Ville)** Quiétude des lieux : Nous avons déjà des problèmes importants de bruit excessif occasionné par les ventilateurs de l'INRS pour lequel la Ville a reçu plusieurs plaintes. Le muret anti-bruit construit l'an passé sur leur toit offre une protection vers le sud mais n'est d'aucune utilité dans l'axe est - ouest. Au delà de l'impact visuel, un projet de cette envergure nécessitera beaucoup de ventilation (épicerie, commerces, résidentiel) Comment prévoyez-vous encadrer ce problème ? Merci !

---

**(Haute-Ville)** Bonjour, j'ai assisté à la consultation du 10 avril et j'ai pu mieux comprendre la nouvelle mouture du projet. Globalement, je me dirais plutôt favorable à ce projet : mis à part la tour de 17 étages, le projet s'insère bien dans cet espace, en plus de répondre à des besoins criants en matière de logement et de dynamisation du quartier Saint-Roch. J'apprécie les efforts pour bonifier le verdissement et de prévoir un axe pour le transport actif dans le prolongement de la rue Narcisse-Belleau, puis sur la rue Sainte-Hélène pour rejoindre le nouveau lien cyclable sur la rue Caron. Je trouve par contre qu'il y a peu de logements adaptés pour des familles, plus de la moitié des logements sont soit des studios ou des 3 1/2. L'offre de logements à 3 chambres est déjà très limitée sur le marché locatif, à mon avis.

Pour ce qui est de l'hôtel et de la tour, je suis très mitigée. Je comprends très bien les revendications des personnes mobilisées, ayant moi aussi participé aux consultations du PPU Saint-Roch à l'époque, quand je résidais dans Saint-Roch. Le PPU faisait déjà l'objet d'un compromis, donc je comprends l'insatisfaction de plusieurs résidents-es quant au non-respect des hauteurs/gabarit. Peut-être faudrait-il plus de transparence quant à la non-rentabilité du projet s'il n'y avait pas de tour ni d'hôtel, mieux expliquer les coûts importants additionnels à cause des contraintes particulières du site ou du contexte actuel. Finalement, je réside près du site, sur la rue de la Tourelle, et je le traverse souvent en descendant la côte Badelard pour me rendre dans Saint-Roch. L'état actuel est vraiment désolant, c'est laid (une plaie urbaine, en quelque sorte), et je vois d'un bon œil qu'un promoteur immobilier souhaite réellement investir et ait une vision intéressante pour cet espace (comme pour ses autres projets à Québec).

---

**(Basse-Ville)** Pourquoi je suis pour l'îlot Dorchester :

Je soutiens le projet de l'îlot Dorchester parce qu'il répond à des besoins urgents et concrets pour la ville de Québec. Nous faisons face à une crise du logement historique, avec un taux d'inoccupation extrêmement bas, particulièrement à Saint-Roch. Dire non à ce projet, c'est dire non à plusieurs centaines de logements qui pourraient soulager la pression sur le marché locatif.

Au-delà du logement, ce projet signifie aussi la création de nombreux emplois – dans la construction, l'hôtellerie, les commerces, et les services qui en découleront. Il contribuera directement à revitaliser le quartier et à stimuler l'économie locale.

Ce qui est aussi remarquable, c'est que pour une fois, un projet privé montre une véritable recherche architecturale. Il ne s'agit pas d'un bloc sans âme : il y a eu un effort pour concevoir un ensemble intégré, respectueux de son environnement, avec une volonté de faire mieux que le strict minimum.

Refuser ce projet, malgré tous ces éléments positifs, serait envoyer un mauvais

---

message au milieu des affaires et des investisseurs. Dans un contexte économique aussi fragile, on a besoin de projets structurants, bien pensés, et tournés vers l'avenir.

---

**(Basse-Ville)** Tout d'abord, je veux mentionner être en accord avec un éventuel projet de requalification de l'îlot dorchester. Je suis conscient du potentiel d'aménagement du secteur et, en tant qu'habitant de ce dernier, jje suis désireux de voir de beaux projets y prendre place. Toutefois, la mouture actuelle du projet m'apparaît comme une étant en coupure totale avec la trâme urbaine et paysagère du quartier. Non seulement le plan actuel ne respecte-t-il pas le PPU de la ville de Québec, mais il ne semble absolument pas cadrer avec les besoins des citoyens déjà présent sur le territoire.

Je suis catégoriquement opposé à la présence d'un hôtel "de luxe" dans le projet. Sa présence est particulièrement inutile et ne vien en rien favoriser l'accès au logement ou même la densification. Je ne le considère que comme un facteur qui va forcément contribuer à la hausse du coût de la vie dans l'ensemble du quartier st-roch. De plus, la hauteur excessive du projet ne fera pas que briser la trâme paysagère, il sera un bloqueur de luminosité constante pour l'ensemble du secteur.

J'espère sincèrement que l'ensemble des responsables du projet prendront en considération les commentaires, avis et mémoires de l'ensemble des citoyens dans le cadre de ce projet. Nombreux sont ceux d'entre nous qui espère ube modification importante des plans actuels pour mieux refléter le caractère unique de St-Roch et permettre de le valoriser .

---

**(Basse-Ville)** Je n'appuie pas la construction d'un édifice de 17 étages alors que seulement 10 étages y est permis selon le PPU. Peu importe les arguments du promoteur. Un édifice aussi haut va écraser et dominer tous les autres bâtiments voisins, créer de l'ombre et du vent et détruire la vue pour les habitants de la haute-ville. Ce n'est pas le bon endroit pour le projet.

---

**(Limoilou)** A-t-on des garanties qu'il y aura du logement abordable et un espace vert et publique?

---

**(Haute-Ville)** il serait important que le projet respecte le nombre d'étage du zonage

---

**(Basse-Ville)** Non aux 17 étages. Il faut respecter le PPU, les propriétaires ne seront pas plus milliardaires qu'ils ne le sont déjà mais seront toujours gagnants avec un projet a 10 étages qui est déjà un maximum et déjà un compromis. Le mouvement de contestation représente des milliers d'autres personnes qui n'ont pas le temps de s'engager.

---

**(Sainte-Foy)** L'îlot Dorchester est un bon projet qui va revitaliser le quartier St-Rock qui a des difficultés depuis quelques années. On parle ici de densification en plein centre-ville. Les gens qui ne sont contents peuvent toujours déménager et laisser travailler les promoteurs qui investissent. Ce projet doit se faire!!!!

---

(autre arrondissement) Moi, en tant que citoyen, je soutiens le développement de l'îlot Dorchester. C'est une occasion de revitaliser notre centre-ville. Face à l'étalement urbain qui menace nos espaces verts, il est plus important que jamais de se tourner vers des solutions durables. L'îlot Dorchester peut devenir un endroit où il fait bon vivre, si chacun mets du sien, en plus d'y travailler et se détendre. Imaginez un quartier

---

dynamique qui reflète l'âme de notre ville. On ne parle pas seulement de bâtiments, mais de créer un espace qui va mettre les bases au futur développement du centre ville.

---

**(Basse-Ville)** Je suis contre la modification du PPU tel que demandée pour le projet du groupe Trudel. Leur projet est trop gros pour s'insérer entre la rue Ste-Helene et la rue St-Vallier Est. Tout le quartier sera écrasé par cette construction qui ne respecte ni les hauteurs ni les espaces de verdissement au sol. De plus l'existence de commerces des deux côtés de St-Vallier Est fera concurrence à ceux de la rue St-Joseph. L'effet de corridor de vent déjà présent sur les deux rues sera accru par la hauteur des bâtisses projetées. La tour qui dépassera de plus de 20 m ce qui est autorisé par le PPU pour la zone longeant Dorchester, détonera dans ce faubourg en plus de nuit à une des percées visuelles à protéger identifier dans le PPU.

Je suis pour le développement de la ville et de l'îlot Dorchester mais en harmonie avec les quartiers existants et avec une vision d'une ville qui reste à échelle humaine. La population de Québec a besoin de logements abordables mais pas de logements de luxe dans un espace où cette densité créera des bouchons de circulation sur tout le quadrilatère. Québec est réputée internationalement pour ses quartiers vieillots à l'europpéenne. Il ne faut pas la déguiser en mini New York. Ayez une vision de beauté urbanistique dans la continuité pour un futur riche! De plus, respecter la démocratie et la voix de la population est une valeur québécoise qui ne devrait jamais être contournée comme elle semble l'être actuellement dans plusieurs projets de la ville de Québec. Ne laissez pas les promoteurs soudoyer les conseils de quartier et le conseil de ville. L'îlot Dorchester et les citoyen-ne-s méritent mieux que le projet actuel.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** St-Roch a besoin de ce projet pour son propre développement économique, social et culturel. Le quartier a déjà perdu trop de temps avec ces espaces stériles qui n'apportent rien de constructif à la communauté et qui conduisent dangereusement au déclin du quartier.

---

**(Basse-Ville)** Je suis en accord pour un projet au niveau de l'îlot Dochester, par contre le changement de réglementation du ppu est un grand manque de respect pour les habitants du quartier saint-roch. Ce que je demande aujourd'hui est simplement une réglementation du ppu convenable, à 17 étages elle ne l'est pas.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Très bon projet! Go on avance. Il ne faut pas laisser les nimby's décider.

---

**(Basse-Ville)** D'abord, il me faut dire que je suis pour le respect du PPU de Saint-Roch Sud (2017) à l'îlot Dorchester.

Lorsque M. Marchand a accordé à Trudel Corporation cette immense faveur de bâtir à l'îlot Dorchester une tour de 17 étages, soit 7 étages de plus que le maximum prévu par le PPU de 2017, il a donné l'impression qu'une poignée de personnes prêtes à investir des millions compte plus que les centaines de personnes ainsi que les expert·e·s de l'administration municipale qui ont été consulté·e·s pendant cinq ans pour en arriver au PPU de 2017 — des centaines de personnes qui défendent une autre vision du centre-ville de Québec, c'est-à-dire celle d'une ville à échelle humaine, où l'on respecte le cadre bâti des faubourgs ouvriers que l'on a reçu en héritage.

Tout comme les membres de la Coalition Dorchester dont je fais partie, ainsi que les plus de 1500 citoyen-ne-s qui ont signé la pétition que nous avons mise en circulation, je suis pour la construction de logements à l'îlot Dorchester, mais dans le respect du PPU. Nous pensons que la construction d'un hôtel de luxe de même que de logements inabordables ne ferait qu'aggraver la crise du logement qui secoue actuellement le Québec.

En échange de cette perte pour l'intérêt public, M. Marchand n'a rien négocié comme contrepartie. Il y a eu des cas où les promoteurs immobiliers, en échange d'une faveur obtenue, ont construit du vrai logement social, c'est-à-dire du logement exclus du marché spéculatif, et ce, à leurs frais. Par exemple, dans le quartier Saint-Roch, la coopérative d'habitation L'Îlot Fleuri compte 29 unités et a été construite par le promoteur qui a développé le quadrilatère St-Vallier Est/De la Chapelle/Fleurie/Du Parvis. M. Marchand aurait pu exiger ce genre de contrepartie, ou autre chose qui aurait profité à la collectivité, comme la construction d'un parc, mais il a tout concédé à Trudel Corporation sans rien demander en retour. Je me demande : à quoi bon se doter collectivement de règles s'il suffit d'être super-riche et arrogant pour les outrepasser?

À Montréal, le Règlement pour une métropole mixte, qui date de 2021, force les promoteurs immobiliers à inclure dans leurs projets 20% de logement social, 20% de logements abordables et 20% de logements familiaux. Il serait grand temps que la Ville de Québec se dote d'une politique semblable afin que la construction de nouveaux logements contribue réellement à apaiser la crise du logement.

Comme plusieurs personnes qui se sont exprimées lors de la consultation publique du 10 avril dernier, cette situation me rend inquiète pour la démocratie municipale. Il me semble qu'il y a un déficit de confiance vis-à-vis de l'administration municipale actuelle. Au point où nous en sommes, la seule issue possible me semble être l'organisation d'un référendum à propos du respect du PPU 2017.

---

**(Basse-Ville)** Je trouve que l'idée d'une tour de 17 étages en plein coeur de saint Roch va à l'encontre des besoins des citoyen.ne.s du quartier. Il faudrait un référendum pour écouter les gens qui y habitent.

---

**(Basse-Ville)** OUI pour un projet à taille humaine et très très arboré 🌳 🌲 🌿 🍃 🌾 🌻 🌷 🌸 à l'îlot Dorchester, l'heure n'est plus aux gratte-ciel sans âme qui défigurent tout mais à un cadre de vie harmonieux qui respecte le vivant même au coeur de la ville! 😊

---

**(autre arrondissement)** Le projet est démesuré! Il viendra défigurer complètement l'architecture de la ville! Pourquoi ne pas se concentrer sur un projet moins haut qui respecte les réglementations. Quelle est la plus-value d'un hôtel et de cases de stationnement additionnelles dans le secteur ? Les cases de stationnement amèneront une augmentation du trafic, dans une zone déjà congestionnée...

---

**(Haute-Ville)** J'étais enchanté d'entendre parler du projet et des commentaires positifs. J'ai été déçu et choqué de constater que pour 400 unités, la moitié sont des appartements 3 1/2. Deux adultes ont besoin d'au moins 4 pièces. Cuisine, salle à

---

diner, salle de séjour/salon, Chambre (1 ou 2) et espace pour télétravail. Un 3 1/2 c'est pour une personne seule, dont souvent la vie se résume à manger, télé et dodo. Il n'y a pas de place pour travailler, ou pour recevoir des amis. Il n'y a pas assez de logements pour deux adultes avec un ou deux enfants. Annoncer qu'il y aura 400 logements semble extraordinaire mais la distribution en type de logements est inappropriée aux besoins de la population et en contradiction avec le discours de la Ville qui veut ramener des familles à Québec. Dire qu'il y aura 400 unités de logement, c'est de la fausse représentation. On me dit qu'à Montréal, on a construit trop de 3 1/2 et qu'ils ne se vendent pas. Les promoteurs sont obligés de les louer en offrant des mois gratuits. Le projet Ilot Dorchester actuel n'est pas acceptable. Il faut offrir beaucoup plus de 4 1/2 et de 5 1/2 pour convenir aux besoins de deux adultes avec et sans enfants.

---

**(Basse-Ville)** Bonjour monsieur Leclerc.

J'habite le quartier depuis l'élection à la mairie de Monsieur Jean-Paul L'Allier en 1989, alors que Saint-Roch amorçait sa revitalisation. Je suis familier avec les consultations publiques puisque j'ai été membre du Conseil de Quartier pendant 5 ans et président de 2006 à 2010. C'était l'époque des grands chantiers de démolition du Mail Centre-Ville, des bretelles de l'autoroute Dufferin-Montmorency et du canal bétonné de la Saint-Charles. Je suis un citoyen connecté à son milieu de vie. Ce qui motive ma présente intervention est le projet de développement de l'Îlot Dorchester de la firme Trudel, projet qui reçoit tout mon appui car le secteur a besoin d'un concept moderne et fort pour réhabiliter un coin du centre-ville si négligé depuis un demi-siècle.

Quel beau concept!

J'ai assisté à la présentation du 23 octobre 2024 ainsi qu'à la consultation publique le 10 avril. J'approuve toutes les améliorations découlant de la première présentation publique. La firme a tenu compte des besoins exprimés, entendu les nombreux commentaires et procédé aux modifications nécessaires pour bonifier le concept global. Aujourd'hui, je remercie le promoteur de nous offrir ce beau résultat qui va rehausser la fierté d'habiter dans le quartier, un développement avantageux puisqu'il va accueillir plus de 600 nouveaux résidents et de nombreux touristes qui vont évoluer et consommer dans Saint-Roch qui en a grandement besoin; en plus d'enrichir la qualité de vie par le verdissement du secteur. Voilà pourquoi je souhaite fortement que la Ville accepte de modifier le PPU 2017 pour que l'Îlot Dorchester soit réalisé tel quel, dans les délais prévus.

En ce qui a trait à la consultation publique, je conçois qu'il s'agit là d'un processus nécessaire en démocratie municipale même si je suis pas mal déçu de l'attitude de certains opposants, de groupes populaires ou de quartiers voisins; ce sont des réactions habituelles lors d'un tel exercice. Ils sont souvent plus bruyants et mieux organisés. Je dénonce également les commentaires perniciose des portes paroles de ces groupements dans les médias. Mais moi je suis assuré, tout comme Monsieur le Maire Bruno Marchand, ses 21 conseillères et conseillers municipaux, que la majorité silencieuse supporte les ambitions du promoteur. Les besoins sont bien exprimés et comblés. Je crois qu'après plusieurs tentatives, les gens de Saint-Roch méritent vraiment la réalisation du projet du groupe Trudel.

Mettons fin aux grands parkings en surface d'asphalte au cœur du centre-ville de Québec, ville du patrimoine mondial de l'Unesco! L'Îlot Dorchester, un joyau pour mieux vivre ensemble!

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Commentaires: C'est aberrant de permettre la construction d'une tour de 17 étages en plein cœur d'un quartier résidentiel historique, où la plupart des édifices sont de deux à cinq étages. Où sont les chiffres du promoteur? Où sont les calculs du marge de profit sur ce projet? Pourquoi la grande silence sur cet aspect? Par ailleurs, si vous permettez la construction d'une telle tour de cette taille démesurée, l'équipe Marchand n'aura certainement pas mon vote lors des prochaines élections.

---

### **(Basse-Ville) NON À LA TOUR**

---

**(Haute-Ville)** J'étais à la consultation jeudi soir, le 10 avril, et comme la majorité des personnes présentes, je salue la volonté de la Ville de trouver une solution pour le grand terrain vacant qu'on appelle l'Îlot Dorchester. Je pourrais même, à contrecœur, accepter plusieurs des immeubles proposés de 8 à 10 étages, bien qu'ils dépassent déjà largement les balises du PPU. Mais comme la plupart des participants, je suis consterné par l'insertion d'un gratte-ciel de 17 étages en plein cœur d'un quartier résidentiel où peu de bâtiments dépassent trois étages.

Je traverse de la rue Dorchester jusqu'à Caron, soit par St-Vallier, soit par Ste-Hélène, chaque matin. Avec ce gratte-ciel-là, cette marche de trois pâtés de maisons va devenir un véritable couloir de vent, bien pire que celui de la Place d'Youville.

Une simple promenade dans cette ville suffit pour constater quelques erreurs flagrantes d'aménagement urbain dans cette capitale inscrite au patrimoine mondial. Une tour qui bloque la façade de la majestueuse église Saint-Roch, deux énormes immeuble qui cache la magnifique chapelle des Sœurs Grises sur la place d'Youville, l'énorme gratte-ciel sur la pittoresque rue Crémazie, le « 640 » sur la rue Saint-Jean dans le quartier Saint-Jean-Baptiste... On continue de prendre les mêmes décisions désastreuses. Comment se fait-il que ces promoteurs réussissent toujours à convaincre la Ville de contourner ses propres règlements, alors que ces mêmes règlements sont appliqués de façon rigide aux propriétaires de petits bâtiments résidentiels?

---

### **(Sainte-Foy)** Requalification de l'îlot Dorchester | Mon opinion

Il est tout simplement inconcevable d'autoriser la construction d'une tour de 17 étages au cœur d'un quartier résidentiel et historique, où la grande majorité des bâtiments ne dépassent pas deux à cinq étages.

S'agit-il d'un projet de condominiums haut de gamme? Si c'est le cas, ce serait tout simplement indécent. L'implantation de résidences de luxe ou d'un hôtel prestigieux ne ferait qu'accentuer les inégalités sociales déjà bien ancrées, en exacerbant la fracture entre une population modeste — voire en situation de grande précarité — et une élite fortunée. Or, ce quartier a cruellement besoin de logements abordables et bien adaptés, notamment pour répondre aux besoins des personnes en situation d'itinérance qui y vivent déjà.

---

**(Basse-Ville)** Je suis en faveur de ce projet. Je réside au Gutenberg et il est temps cet affreux parking soit converti. Un tel espace en ville doit être utilisé à son maximum. Le projet Trudel est parfait, il permet la mixité d'usage.

---

**(Basse-Ville)** 17 étages pour ce projet est beaucoup trop élevé. 10 étages seraient plus approprié au secteur. 17 étages couperaient trop de lumière et de vue.  
Merci

---

**(Basse-Ville)** Non à la Tour

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Le projet Trudel est exactement ce qu'il faut pour ce secteur de la ville.

Je suis reconnaissant que la ville ait pu s'ajuster aux conjonctures de 2025 afin qu'un projet viable puisse sortir de terre.

Les PPU, c'est bien. Mais il ne faut jamais oublier que les conditions économiques et sociétares peuvent changer très rapidement et il est important d'être flexible, comme c'est le cas ici. Merci pour ce beau projet.

---

**(Basse-Ville)** 100% Pour.

La ville doit pouvoir densifier son CENTRE VILLE si on veut s'affranchir de cette mentalité villageoise.

---

**(Basse-Ville)** NON A LA TOUR

Il faut un référendum

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Pour la densité douce, bien intégrée, et mixte favorisant la création de milieu de vie de qualité, incluant des espaces verts et espaces publics. Par contre au delà de 8 étages, on perd l'échelle humaine. On ne peut plus, de son balcon, reconnaître les gens dans la rue. Surveiller un enfant qui joue. Bâti à plus de 8 étages détruit l'humanité de la ville.... on ne peut pas résoudre le problème de logement sur un seul projet. Oui, saint roch est très adapté pour recevoir de la densité mixte, mais faites le correctement en gardant à l'esprit que c'est à l'usage d'humains avant tout.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Très beau projet. Bien équilibré

---

**(Basse-Ville)** Hauteur et nature du projet.

---

**(Sainte-Foy)** Non à la tour, oui au référendum!

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** non à la tour, il faut un referendum

---

**(Basse-Ville)** Il est nécessaire de revoir en général les règles pour la hauteur des bâtiments et la présence de commerces sur plusieurs étages dans le quartier si on veut voir un vrai effort de revitalisation et de densification. Les arguments de la perte de vue, à mon avis, sont un symptôme du "pas dans ma cour" et mettent des bâtons dans les roues à toute solution qui sera proposée de toute façon.

---

**(Limoilou)** J'ai assisté aux 2 rencontres ;portant sur l'ilot Dorchester. Dont celui de l'ENAP. Tres mauvaise rencontre. Dans le propos et le déroulement. On voit les difficultés à recueillir la parole de tant de gens. À moins d'etre complètement insensible, on se rend compte que la grande majorité des gens présents ne sont pas d'accord avec

---

le projet. Je partage leurs avis. L'architecture est dégeulasse, le concept est nul. On le change ou on l'abandonne. Et pourquoi ne pas leur offrir le terrain du patro St-Vincent ou ils pourraient avoir leur charmant hotel. Tres grand risque politique. Leurs briques brunes. Non Merci

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Bravo. Beau projet qui sait s'harmoniser et s'orienter vers un objectif de densification  
Tout cela près d'une future station de tramway.  
Félicitation au promoteur qui a su prendre le temps d'écouter les citoyen, être patient et proposer des révisions plus que généreuses.

---

**(Sainte-Foy)** Quelle aberration 17 étages. Mais comment avoir aussi peu de notion d'aménagement et d'urbanisme pour avoir l'idée d'implanter un tel projet à cet endroit. Quelle pitié de même faire perdre du temps a tous en faisant une consultation. Le projet aurait dû d'emblée etre rejeté par la ville

---

**(Basse-Ville)** On veut pas un hôtel. On veut pas une bâtisse de 17 étages. On veut des projets pour et par la communauté.

---

**(Haute-Ville)** Je ne suis pas d'accord avec cette décision, de construire un immeuble avec autant d'étages, la vu que nous possédons en haute ville ne sera plus la même

---

**(autre arrondissement)** En ces temps où nos sommes en droit de ce demander s'il y aura encore une civilisation humaine dans une cinquantaine d'années, est-ce que l'on peut se dire les vraies affaires plutôt que de surfer sur des niaiseries de surface. Il y a des dizaines de façon de faire de la densification sans construire de tour. Si on construit des tours depuis l'antiquité, c'est que l'être humain a un besoin fondamental d'horizon. Avoir un vue, ça fait du bien. Mais les vues, ils ont une valeur marchande aux yeux des promoteurs. C'est pour ça que l'on veut construire des tours à tout prix : pour vendre des penthouses. Arrêtons au moins de dire n'importe quoi aux gens. Ils méritent mieux que ça. En fait, je crois de tout le monde mérite une vue et qu'une administration municipale devrait oeuvrer à ce que chacun de ses citoyens est accès à une vue. La société ne s'en porterait que bien mieux.

---

**(Basse-Ville)** Le projet est démesuré dans ce quartier. J'habite juste en face et je suis consterné de voir que ma ville va permettre ce projet qui ne fait aucun sens. Nous serons tous dans l'ombre de cette horreur. MAIS POURQUOI?

---

**(Basse-Ville)** Le PPU, résultat d'une analyse sérieuse et démocratique doit être respecté. Il y a longtemps que le projet de l'Îlot Dorchester serait en construction si le promoteur ne s'obstinait pas à vouloir des dérogations inacceptables. Le bâtiment de 17 étage (plus du côté de Sainte-Hélène) devrait être ramené à 10 étages, ce qui est déjà très gros, mais le résultat d'un compromis avec les citoyens. Les voisins de ce mega projet, dont je fait partie, ont contribué à la revalorisation en y habitant alors que l'endroit était mal-aimé et maintenant, on leur fait l'affront de détruire leur milieu de vie. La lumière du jour n'est pas un luxe, elle est vitale. Non au projet éléphantésque, oui à un développement qui tient compte des humains qui habitent déjà le secteur.

---

**(Haute-Ville)** La densification urbaine ne justifie pas que l'on dénature un quartier complet, ni la vue d'autres quartiers voisins.

---

**(Basse-Ville)** Commerçantes établies dans Saint-Roch depuis 2014, nous avons vu l'achalandage chuter depuis la pandémie, particulièrement sur l'heure du dîner. Le télétravail a vidé nos rues, et comme plusieurs, nous avons envisagé de déménager notre entreprise vers un secteur plus vivant.

Nous croyons que le projet L'Îlot Dorchester peut marquer un tournant pour le quartier. Densifier le centre-ville, ramener des résidentes et résidents, c'est essentiel pour relancer l'activité commerciale. Nous appuyons ce projet et toutes les initiatives qui redonneront de l'élan à Saint-Roch.

Un centre-ville vivant permet aux entreprises locales de prospérer — et quand nous allons bien, nous pouvons mieux contribuer à notre communauté.

---

**(Basse-Ville)** Le projet tel que proposé par le Groupe Trudel résulte d'une consultation de plusieurs rencontres avec ses voisins directs. Je suis résidente de la copropriété Gutenberg et j'ai pu participer à quelques rencontres avec le Groupe qui a tenu compte de nos commentaires, en tant que voisins directs. Notamment par rapport à une importante perte d'ensoleillement qui pourrait affecter directement notre immeuble résidentiel (de 6 étages) donnant directement sur la rue Ste-Hélène. Pour répondre à nos craintes à cet effet, ils ont modifié le projet afin de limiter cette perte d'ensoleillement (côté sud) pour notre immeuble résidentiel. Alors, si le projet était modifié pour comporter une dizaine d'étages sur toute sa largeur et devant notre édifice, cela nous affecterait directement, nous qui sommes des voisins collés au projet. De plus, ils ont également tenu compte de nos craintes quant à la circulation sur Ste-Hélène en prévoyant une sortie des véhicules utilitaires lourds (recyclage et ordures) sur St-Vallier plutôt que sur Ste-Hélène. Je crois que les commentaires de voisins directs devraient être pris en compte de façon prioritaire à ceux de résidents de quartiers qui sont situés en hauteur et qui seront moins affectés que nous qui devront vivre juste à côté du projet pendant de très longues années.

---

**(Haute-Ville)** Je trouve ce projet énormément gros, mal situé, plutôt des tours de six étages côté est (coin Dorchester) et plus haut côté ouest (rue Caron). Vous nous invitez à venir vivre au centre ville, et nous l'avons fait, j'y suis depuis 30 ans, mais, en agissant en brisant l'élément visuel, vous nous le faites regretter, densifier, oui, en respect du voisinage, je croyais la ville de Québec, plus respectueuse de sa beauté.

---

**(Basse-Ville)** Ce commentaire est personnel mais concerne toute ma famille (2 adulte et 2 ados). Je suis d'avis que ce projet est nécessaire au quartier et j'y suis entièrement favorable. La venue de nouveaux commerces et logements dans le secteur est souhaitable. Le groupe Trudel devrait obtenir l'autorisation d'aller de l'avant. Ces promoteurs ont été à l'écoute de la population, ont procédé à de nombreux ajustements et la dernière mouture est révélatrice d'une grande ouverture de leur part.

---

**(Basse-Ville)** J'habite au Gutenberg depuis presque 10 ans et j'adore la vue que j'ai devant moi lorsque je suis sur le balcon

L'élément de 17 étages ne m'effraie pas du tout mais de voir ce construire un immeuble de 8 étages juste derrière chez moi me fait rager car j'ai investi beaucoup d'argent pour être tranquille et avoir la montagne comme paysage mais de voir un immense immeuble cela ne me convient pas

---

**(Basse-Ville)** Avec les nombreux airbnb dans le secteur de St-Roch, a-t-on vraiment besoin de chambres d'hôtel ? La proportion d'espace vert sera de quel ordre ? Il y a beaucoup d'îlots de chaleur dans St-Roch. Le pourcentage de loyers à prix modique peut-il être augmenté étant donné qu'il y a déjà des condos locatifs de luxe avec la Tour Fresk ? Le loyer de la superficie d'une épicerie sera une source de revenus substantielle et pourrait compenser pour la diminution de nombre d'étages avec les logements qui auraient pu s'y trouver. Ce n'est pas en ajoutant de la gentrification que l'on fera disparaître les problèmes d'itinérance très présents à St-Roch. Densifier en hauteur ne veut pas dire des édifices de 17 ou 20 étages : un édifice de 10 à 15 étages respecterait plus le paysage immobilier du quartier St-Roch. D'autant plus que près de la tour Fresk, les rafales de vent sont très fortes entourant un édifice de cette hauteur fait perdre l'équilibre lors d'une marche. Ce genre de projet immobilier est adéquat pour Place Fleur de lys mais pas pour un quartier historique comme St-Roch qui est de plus un milieu artistique en musique, en théâtre, en peinture urbaine. Ce qui ne cadre pas avec une Tour et faut-il rappeler que l'on n'a pas accepté pareille Tour à Ste-Foy il y a quelques années.

---

**(autre arrondissement)** Excellent projet, nous devons densifier d'avantage.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Je demande le maintien des aménagements prévus au PPU. 17 étages, c'est non!

---

**(Haute-Ville)** Je refuse que le PPU établi en 2017 soit modifié pour le seul bénéfice d'un promoteur. Une tour de 17 étages n'est pas acceptable.

---

**(Haute-Ville)** La mouture actuelle s'insert mal dans la trame urbaine de la basse-ville. Une partie du logement social proposé sont en fait des résidences universitaire et la hauteur de la tour principale ne respecte pas le PPU de la ville de Québec. Je suis en faveur du développement de ce terrain mais je désapprouve le projet proposé.

---

**(Sainte-Foy)** Ce projet est une aberration dans le quartier et une sérieuse entorse à la démocratie municipale. Je m'explique: J'ai demeuré dans le quartier Saint-Jean-Baptiste de 1978 à 2006 et j'ai travaillé à l'édifice La Fabrique de 1990 à 2018 en tant qu'archéologue principal de la Ville, donc en tant que membre de l'équipe de la protection et de la mise en valeur du patrimoine de notre belle ville du patrimoine mondial pendant 33 ans. Je déposais mes enfants à l'école Saint-Jean-Baptiste à tous les matins et poursuivais mon chemin en descendant les côtes et les escaliers vers La Fabrique. Je voyais le panorama des Laurentides à tous les matins et, depuis mon bureau et sur mon chemin de retour, la falaise et le charmant quartier en haut. Ces perspectives seront perdues avec une tour de 17 étages en avant plan. Aussi, cette tour s'insérera à l'entrée du site patrimonial du Vieux-Québec, site du patrimoine mondial de l'UNESCO, bouchant la vue sur la côte d'Abraham. Je ne comprends pas que les

---

différentes équipes de mes anciens collègues et que la CUCQ aient pu accepter ce projet. Je comprends encore moins le contournement d'un référendum si ce n'est d'empêcher les citoyens de s'exprimer sur un projet qui serait autrement refusé. J'ai été présent lors de la grogne contre le maire Pelletier qui a mené à la création du RasPop et l'élection de M. L'Allier. Malheureusement, la grogne que j'entends maintenant contre M. Marchand ressemble énormément à la situation à la fin des années 1980. Ce serait triste pour M. Marchand et son équipe de finir leurs mandats en se faisant comparer à M. Pelletier, avec tout le respect que je lui dois.

---

**(Haute-Ville)** Non à la tour!!!  
Il faut un référendum!

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** non à la tour de 17 étages, il faut un référendum.

---

**(Haute-Ville)** Non au projet on doit préserver la vue

---

**(Basse-Ville)** Vivre en société exige des compromis. Chacun rêve d'une maison sur les Plaines, sans voisins, mais peu seraient prêts à assumer les coûts associés à un tel luxe. Le quartier Saint-Roch, pour sa part, a grandement besoin de revitalisation, et je salue les investissements majeurs qui y sont réalisés. Qu'on l'accepte ou non, la densification urbaine est une nécessité pour soutenir ce type de développement. N'est-il pas temps de raviver le désir de vivre dans une société solidaire, plutôt que de céder à un individualisme marqué par le syndrome du « pas dans ma cour » ?

---

**(Haute-Ville)** Concernent l'îlot dorchester. Je ne veux pas d'une tour de 17 étages qui vont polluer la vue du quartier. Il faut un référendum, et que la nouvelle soit postée dans les boîtes aux lettres des habitants du quartier SJB et St Roch

---

**(Basse-Ville)** Non à la tour, il faut un référendum

---

**(Basse-Ville)** Je suis entièrement en faveur du projet! C'est un super beau projet pensé pour le secteur.  
Sérieusement... pour avoir été à la rencontre de Trudel et votre rencontre, c'est juste des vieux chialeux... Quand le projet sera fini ils ne seront possiblement même plus là. C'est n'importe quoi leur chialage sur la vue de leur salon. J'habite sur la rue et je trouve le projet super. Je ne comprends pas pourquoi les gens en haute-ville peuvent se prononcer sur cela.

---

**(Basse-Ville)** L'idée d'un mega bloc 8 ou 10 étages à la grandeur est d'un tel manque de respect pour les voisins immédiatement. Comment peut-on privilégier la vue de lointain voisins au détriment de la luminosité, donc de la santé mentale ? Je suis choquée par cette idée.

Un hôtel ne m'enchant pas outre mesure mais c'est déjà plus acceptable et j'appuie pour éviter de garder cet horrible stationnement et ramener des citoyens dans le quartier.

---

**(Limoilou)** c'est un super projet et personnellement.. 27étages serais encore mieux!

---

**(Haute-Ville)** Je souhaite un référendum concernant la hauteur de la tour

---

**(autre arrondissement)** peu importe la zone dans la ville, il ne doit jamais y avoir des constructions en hauteur qui limite d'une façon ou d'une autre les percées visuelles pour notre unique fleuve ou pour les Laurentides puisque c'est tout ça qui fait le charme de la ville de Québec pour ces citoyens (ça contribue à la santé de tous ) et qui permet d'inscrire la ville comme destination de choix. C'est l'âme de la ville, et si on permet de bloquer ces percées visuelles, ça ne se répare pas JAMAIS! alors à interdire dans tous les cas ce qui limite l'Accès et les percées visuelles. Le projet de l'ilot est bien, mais pas du tout acceptable pour augmenter les hauteurs.

---

**(Basse-Ville)** Je suis pour ce projet qui viendrait aider à la revitalisation de St-Joseph, qui amènera une épicerie à bas prix intéressante pour les moins nantis et qui permettra des rentrées d'argent pour la Ville lui évitant l'achat du terrain et de trouver de l'argent qui ne vient plus des deux autres paliers de gouvernement.

La construction pourrait débuter dès cet été sans devoir attendre des années pour se débarrasser de cet hideux stationnement de garnotte qui serait bonifié par des espaces verts.

Les dangers d'une récession qu'on voit venir permettrait d'atténuer son impact durant les travaux de réfection.

La tour Fresk existant déjà, bien nombre de citoyens ne la voit plus ou pas comme de trop dans le décor et la prochaine fera face surtout à des édifices institutionnels.

Les personnes contre le projet de Trudel ne semblent pas comprendre que depuis 2017, la dynamique du quartier a bien changé avec la pandémie et le télétravail.

En plus nous allons perdre 288 fonctionnaires provinciaux et c'est nouveaux résidents et touristes viendraient compenser cette perte.

L'idéologie plus que le rationnel semble être ce qui les anime à mon avis comme si le PPU était paroles d'évangile et qu'il doit rester figé dans ses dogmes.

Ces gens motivés, structurés avec des années de militantisme ont parfois la vilaine habitude de se représenter comme LA voix de la majorité de la population voire LA population.

Je ne saurais dire si des gens pour le projet sont LA population ou sa majorité car c'est une donnée qui nous échappe tous.

Mais ce n'est pas parce que quelqu'un parle et agit fortement qu'il peut se revendiquer le porte-parole de LA population.

En terminant, je vous remercie de m'avoir donné la possibilité de m'exprimer.

---

**(Haute-Ville)** La construction d'un gratte ciel de 17 étages va dénaturer le secteur et créer ombrage aux habitants coté sud. Aucune raison de modifier le PPU!

---

**(Basse-Ville)** 100% des personnes qui vont avoir le pouvoir de changer le quartier avec ce bâtiment hors normes n'y habitent pas, mais vont l'imposer aux autres qui y demeurent! Arrêtons de faire des réglemets si pour faire plaisir aux personnes influentes financièrement ont les changent. Nous avons besoin de logement, mais pas a n'importe quel prix. Un simple citoyen, qui aime son quartier, accepteriez vous ce bâtiment dans le vieux Québec?

---

**(Haute-Ville)** En érigeant une tour aussi haute, on vient entacher le paysage et la notoriété de la ville de Québec.

Créer des logements avec des loyers hauts ne vient pas résoudre un problème. Au contraire, pendant 5 ans, les loyers peuvent augmenter autant qu'ils le souhaitent

---

rendant le tout inaccessible. Près de 41% de la population vit seul. En étant seul, il faut gagner très très bien sa vie pour vivre dans un immeuble de ce type. (chiffre de la Ville indiqué dans un bulletin)

L'exemple de la tour de Saint Roch est l'exemple parfait. Les loyers sont aux alentours de 2000 \$. Qui peut se payer ça ? Clairement pas la population qui est en besoin d'un logement.

Non à la tour ! Il faut un référendum.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Le projet comporte trop peu de logements pouvant accueillir des familles

L'argument de filtrage est biaisé puisqu'il sera vrai pour des logements plus petit que 3 et demi, alors que le taux d'innoculation est 3x plus élevé que celui des grands logements (0.9% vs 0.3% selon la SCHL)

Pourquoi construire une tour aussi haute? Le promoteur est malhonnête avec ses angles de vue qui minimisent l'impact de la tour sur la vue.

Aucun logement social n'est inclus, et les loyers des nouveaux appartements sont élevés, exacerbant la crise du logement.

Bref, le projet est à revoir pour efficacement augmenter les logements pour les familles et les logements sociaux.

---

**(hors de la ville)** Que ce projet respecte la volonté des citoyens en ce qui concerne entre autre le nombre d'étages possible.

---

**(Basse-Ville)** 'Il y a dix ans, a eu lieu dans ce quartier-ci une promenade de Jane qui abordait l'héritage du maire Jean-Paul L'Allier dans le quartier Saint-Roch.

À ce moment, l'histoire du quartier et de la grande place était racontée à nouveau par l'historien Réjean Lemoine, la grande place qui porte aujourd'hui le nom du Parc Jean-Paul L'Allier.

Après Gilles Lamontagne qui voulait faire passer une autoroute juste à côté de cette grande place, le maire Jean Pelletier avec son ami promoteur Laurent Gagnon font la promotion en grande pompe d'un grand projet immobilier – une espèce d'Eaton Center, soit deux tours à condos de trente étages avec un centre d'achat. « C'était un projet désespéré », précisait Réjean Lemoine.

Le Comité de sauvegarde de la Côte d'Abraham, un comité de citoyens et citoyennes, s'est dévoué pour empêcher que ce projet désespéré voit le jour. Ce comité à ramener les élu-es à la raison.

Et quand L'Allier entre en poste en 1989, c'est sous son impulsion que le quartier Saint-Roch retrouve des couleurs, avec, entre autres, la réfection de la Dominion Corset et de la Côte d'Abraham avec la coopérative Méduse.

Il fallait rebâtir ce quartier-là, mais pas n'importe comment.

Pendant cette promenade de Jane, Réjean Lemoine rappelait que, dans une opération de revitalisation urbaine, il est important de travailler à l'ensemble d'un quartier et non pas seulement de remplir un trou, comme la grande place jadis et le projet de Trudel corporation à l'îlot Dorchester aujourd'hui.

Dans quelques années, lorsque nous nous allons faire une promenade de Jane dans pour aborder l'héritage du maire Bruno Marchand, du conseiller Pierre-Luc Lachance et consort :

- Raconterons-nous qu'ils ont succombé aux sirènes du capital, au chant des Trudel ?

---

- Ou raconterons-nous plutôt qu'ils se sont tenus debout, qu'ils ont agi de manière droite, en cohérence avec la volonté populaire et en cohésion avec la morphologie urbaine ?

Je demande le respect du PPU de 2017 pour l'îlot Dorchester.

---

**(Basse-Ville)** Je suis entièrement d'accord avec ce projet. Il est temps de passer à l'action et construire. Cet immeuble va apporter un beau relief à la vue de notre centre ville. Pour ceux qui manque de lumière, il y a beaucoup d'espace libre en dehors du centre ville.

---

**(Basse-Ville)** Nous avons besoin de logements dans le quartier mais pour préserver la qualité de vie des résidents et passants et ne pas défigurer le quartier, je suis d'avis que 10 étages est suffisant.

---

**(Basse-Ville)** Ce projet sous sa forme actuelle ne prend pas en compte les besoins de plus en plus pressants liés à la crise du logement et à l'augmentation du coût de la vie. D'abord, il offre trop peu de logements de type familial (4 1/2 et plus), alors que c'est là que la pénurie est la plus importante en ce moment. De même, l'effet escompté par la stratégie du "filtrage" dont s'évertue ce projet ne s'appliquera que pour la part du marché locatif s'appliquant au personnes seules et aux couples. L'abordabilité y est aussi très relative alors qu'aucun logement social n'est offert et que la majorité des logements offerts vont dépasser 1000\$/mois. Étant donné les points que j'ai soulevé, je ne considère pas que ce projet vaille un dérogement au PPU puisque la dérogation ne répond pas la crise qui est vécue actuellement dans le quartier Saint-Roch (manque de logements abordables et problèmes d'itinérance). Non seulement cela va changer radicalement - et pas pour le meilleur - le panorama du centre-ville mais en plus cette dérogation constitue un affront pour les résident.e.s du quartier qui souhaitent que ce projet prennent réellement en compte les besoins du quartier et de ses résident.e.s dévoué.e.s.

---

**(Haute-Ville)** Aire Est. Pas d'accord avec la hauteur du plus grand bâtiment. Il est très important de préserver la vue sur la ligne de montagne depuis la haute ville (pour tous les escaliers). Idéalement le plus grand bâtiment doit avoir la taille de son voisin immédiat le plus grand. Slide 44, ligne pointillée rouge ça c'est ok.

Autrement beau projet. Le prolongement de la rue Narcisse-Belleau et les arbres sont très bien, gardez ça SVP. La hauteur progressive en façade le long de St Vallier aussi!

---

**(Haute-Ville)** Non à la tour, non, non. Respectez le PPU actuel.

---

**(Haute-Ville)** Non contre le projet actuel, surtout avec un hôtel.  
Oui pour un projet de logements, mais pas celui présenté actuellement.

---

**(Basse-Ville)** Il n'y a de toute évidence pas d'acceptation sociale du projet immobilier tel que présenté, et l'argumentaire pour s'y opposer est de qualité.  
Si la ville va de l'avant malgré tout, le projet demeurera non seulement une cicatrice dans le paysage physique mais aussi au coeur des citoyens face à la Ville et particulièrement en regard de l'administration Marchand.

---

**(Haute-Ville)** Une tour aussi haute va masquer la vue des montagnes à l'îlot de Dorchester

---

**(Haute-Ville)** Ériger un bâtiment aussi haut est inutile et détruit la cohérence horizontale du quartier. C'est vraiment un concours de celui qui a le plus gros pénis.

---

**(Haute-Ville)** Bonjour,

Voici pourquoi je suis fortement en désaccord avec le projet:

1. Un projet démesuré et non conforme

- La tour est largement au-dessus des hauteurs permises dans le zonage, mettant en péril la planification urbaine adoptée collectivement.
- Elle introduit un déséquilibre dans le paysage bâti du quartier, nuisant à la cohérence architecturale.
- Ce projet créerait un précédent dangereux, facilitant d'autres demandes de dérogation majeures sous prétexte d'abordabilité.

2. Des logements abordables... mais pour qui?

- L'abordabilité n'est pas garantie à long terme. S'agit-il de loyers réellement accessibles pour les ménages à faible revenu du quartier?
- Combien de logements sont réellement abordables? Si 10 ou 15 % du projet, est-ce suffisant pour justifier un tel impact urbanistique?
- Le projet pourrait servir de cheval de Troie à la gentrification, en camouflant une majorité de logements plus dispendieux derrière une minorité abordable.

3. Perte d'ancrage communautaire

- Le format en hauteur crée un environnement impersonnel, éloigné du caractère chaleureux et social du quartier.
- La densité apportée par la tour ne correspond pas à une densification douce et progressive, que plusieurs citoyens appellent de leurs vœux.
- Ce genre de développement peut affaiblir le tissu social local et accélérer les transformations spéculatives.

4. Pression accrue et nuisances

- La tour aura un impact sur l'ensoleillement, la circulation, le bruit, et la pression sur les infrastructures de quartier.
- L'augmentation soudaine de population dans un rayon restreint sans amélioration équivalente des services publics est une forme de déséquilibre.

5. Atteinte au patrimoine urbain

- Le quartier possède une identité visuelle, sociale et patrimoniale précieuse, que ce projet menace directement.
- Le développement vertical de ce type est antagoniste aux valeurs patrimoniales de Saint-Sauveur et Saint-Jean-Baptiste, et brise l'harmonie urbaine de Québec.

Et pourtant, des alternatives existent:

- Il est possible de construire des logements abordables dans le respect du zonage actuel et avec des hauteurs compatibles.
-

- La ville devrait offrir des incitatifs à des promoteurs prêts à bâtir à échelle humaine, tout en répondant aux vrais besoins sociaux.
- Le développement durable et juste d'un quartier ne peut reposer sur un échange "logements abordables contre dérogations massives".

---

**(Haute-Ville)** Je suis en faveur des modifications au PPU proposées par la ville si une part des logements créés sont des logements sociaux hors-marché. Je suis même en faveur d'un volume supplémentaire pour les immeubles si c'est la voie de passage pour ajouter 20% ou plus de logements hors marché au développement de l'îlot Dorchester. Dans l'idéal, la ville prendrait possession d'une part du lot pour développer via l'OMHQ, mais le rachat d'une partie du lot par un autre OBNL d'habitation est aussi positif.

---

**(Haute-Ville)** Ilot Dorchester : projet Trudel. Marcher à Toronto et Montréal, au milieu des gratte-ciel, ce n'est pas une expérience agréable. Québec est une ville où c'est plaisant de marcher. Il n'y a pas trop de couloirs de vent, on voit le ciel et le soleil, quand il fait beau. Est-ce que vous habiteriez juste là, sur St-Vallier? Je ne pense pas que la Ville doive céder aux pressions des promoteurs, mais doit plutôt respecter le PPU. Du logement social (pas du abordable au profit des promoteurs), mais des coups, un HLM, du véritable logement social de 5 étages avec parc, ça rend un quartier attrayant et vivant. Des familles, des étudiants. La densité humaine, ce n'est pas des tours anonymes, sans contact avec la rue. Des épiceries, il y en a déjà dans le coin. Il y a des locaux à occuper existants sur St-Joseph. Ce qui manque, c'est du logement social. Tant qu'à faire une épicerie, faite-là dans un coin qui est un désert alimentaire, cap-blanc, par exemple. Le rôle du gouvernement, même municipal, c'est de protéger les citoyens et l'environnement, pas de veiller aux intérêts des promoteurs. Le logement social, c'est une meilleure réponse à l'itinérance et aux problèmes de santé mentale; si tu as un toit, ça aide. Un toit, c'est un droit, ce n'est pas une porte pour faire des profits. Le projet proposé va créer un couloir glauque sur St-Vallier, en coupant toute lumière et tout soleil. En plus, la hauteur démesurée écrase tout le quartier. Est-ce qu'on peut garder ce qui fait le charme de notre ville, ces percées d'horizon vers le nord, ces bouts de ciels au bout des rues, sans fait face à des murs de béton et de verre? Peut-on imaginer une ville moderne, d'avant-garde, humaine, qui suit les meilleures pratiques urbanistes en respectant ses propres règlements? Le promoteur doit respecter les règles mises en place avec le PPU. Densifiez les banlieues (avec du 4 étages, comme dans Limoilou), taxes les parkings des grands centres d'achats, transformez ces espaces-là comme Fleur de Lys, mais dans des milieux déjà très denses, peut-on augmenter le plus possible la verdure, et limiter la hauteur le plus possible, pour qu'on garde la qualité de vie qui reste? Habitez-ou dans le coin? J'ai habité 13 ans sur la rue Arago. C'est un super quartier, où les enfants se promenaient à pied. Une ville où la vie de quartier existe, où on connaît nos voisins, où on est accueillants. C'est plus difficile dans les gros blocs anonymes, que dans un quartier comme celui qu'on vit. En tout cas, mon commentaire ne donnera rien, je ne suis pas articulée comme je le devrais, mais bon. Respectez le PPU.

---

**(Basse-Ville)** J'approuve ce projet dans son ensemble  
Saint Roch a besoin de ce projet immobilier pour sa mixité pour son offre de commerces et enfin pour en finir avec cet îlot de chaleur poussiéreux

---

**(Basse-Ville)** Je suis en faveur du projet de Trudel tel que présenté lors de la consultation publique du 10 avril. Résidant au Gutenberg, je suis l'évolution du projet depuis le début et je trouve que la dernière mouture est un excellent compromis entre les revendications des résidents de St-Jean-Baptistes et ceux de St-Roch. La démonstration que les percées visuelles seront impactées au minimum a très bien été présentée.

Le projet de Trudel fera du bien au quartier St-Roch sur le plan économique et de son dynamisme.

---

**(Basse-Ville)** Je suis contre le projet de l'îlot Dorchester. Cela va seulement profiter au promoteur et nuire encore plus à la crise d'abordabilité qu'on vit présentement. En plus, nos paysages sont pas à vendre.

---

**(Basse-Ville)** Bonjour,

- 1) Le petit jardin prévu côté rue Caron sera-t-il privé, réservé ou public? Sera-t-il efficacement protégé contre l'envahissement des itinérants?
- 2) Quels commerces précisément sont-ils prévus en plus de l'Épicerie grande surface?
- 3) Quelle est l'enseigne prévue pour l'épicerie grande surface?
- 4) L'implantation d'un Pressing/laverie au sein de l'îlot Dorchester serait vraiment très appréciée car ce commerce fait totalement défaut et manque beaucoup dans le quartier

---

**(Basse-Ville)** Nous sommes heureux qu'il va y avoir un développement dans ce stationnement qui faisait très pitié.  
Nous nous questionnons par rapport à comment le nouveau stationnement va fonctionner (public et payant?) ainsi que combien de commerces autres que l'épicerie existeront?

---

**(Basse-Ville)** L'îlot Dorchester est certainement un site qui mérite à être mieux exploité, par contre le projet présenté tel qu' il est n'offre rien qui améliore les besoins actuels au contraire il déplacera les problèmes ailleurs pour nous laisser croire que tout va bien.

---

**(Haute-Ville)** 17 étages c'est trop haut compte tenu de l'alignement avec le parvis de l'église St-Jean-Baptiste et la percée visuelle sur les montagnes qu'offre la rue Deligny. Il y a densification mais ici on parle d'une densification sauvage et qui ne respecte pas la trame urbaine dans laquelle elle s'inscrit. Et c'est de la fumisterie de dire que le projet ne serait pas rentable à 10 étages ou moins. Si Trudel menace de laisser le terrain à l'état de stationnement "pour toujours", alors la ville devrait racheter ou exproprier le terrain.

---

**(autre arrondissement)** Je suis contre le fait de construire un complexe de 17 étages à cet endroit. C'est une idée tout à fait aberrante. Les édifices dépassant 10 étages sont concentrés au nord du boulevard Charest et autour de celui-ci. Mettre une tour de cette hauteur à cet endroit viendrait complètement dénaturer la rue St-Vallier, qui est une petite artère commerciale avec du charme.

---

Je suis tout à fait pour qu'un développement se fasse à l'îlot Dorchester. Avoir un stationnement comme ça dans un endroit aussi prisé de St-Roch n'a plus de sens. Toutefois, je crois qu'un édifice de 5-7 étages serait beaucoup plus approprié. Cela respecterait l'essence du quartier, les résidents et les commerçants qui occupent déjà cet endroit.

Au-delà de mes préférences, c'est aussi un mauvais projet pour la densité. Le quartier St-Roch a déjà une densité suffisante. La capacité routière du milieu est déjà plus que saturée lors des heures de pointes. Chercher à densifier à outrance serait une erreur.

Bien que j'habite maintenant à Vanier, j'ai grandi dans St-Jean-Baptiste. Je fréquente beaucoup le quartier St-Roch pour toutes sortes d'activités. Je tiens beaucoup à ce que l'on prenne soin de cet endroit, et cela implique respecter les gens qui occupent déjà le quartier.

J'ai voté pour l'administration Marchand aux dernières élections, mais si ce projet passe, je donnerai certainement mon vote à quelqu'un d'autre.

---

**(Haute-Ville)** L'intégration harmonieuse au contexte environnant nécessiterait de respecter les hauteurs des édifices environnants, particulièrement pour un lot qui ne sis pas directement sur le boulevard Charest. Il en résultera un bris de la trame urbaine et un impact visuel important tant pour les résident(e)s de la basse ville que de la haute ville. Comme il n'y aura peu de marge de recul, il n'y aura pas de surface au sol pouvant contribuer à atténuer l'effet de hauteur de la proposition Trudel. Le quartier risque de devenir enclaver.

---

**(Sainte-Foy)** Je suis complètement en accord avec projet, une belle vue ne devrait pas freiner la construction d'un immeuble à plusieurs logements, surtout pas dans un contexte de pénurie de main d'œuvre. Les règles de zonage sont déjà assez.

---

**(Basse-Ville)** En faveur du projet proposé, cet endroit est un désert d'asphalte depuis beaucoup trop longtemps. Celà dit je comprends la frustration des gens concernant le manque de respect du PPU. À quoi ça sert d'établir des règles qu'on n'applique qu'aux citoyens et aux petits entrepreneurs alors que les gros investisseurs ont le champ libre ?

---

**(autre arrondissement)** Bonjour. J'aimerais que la construction commence rapidement. Tour projet prenne une éternité a Québec. Mais je m'inquiète aussi que vous allez aussi ne pas le construire. Parce que tout est abandonne ici. Je trouve les bâtiment pas assez haut et pas assez impressionnant a Québec. 17 étage n'est pas encor assez haut selon moi mais c'est un début. N'abandonnez pas pour ceux sans ambition. J'espère une seul chose pour cettw construction. Est que l'ont se sentira en sécurité et qu'il y aura beaucoup d'habitation très abordable. Si c'est le cas j'aimerais bien y habiter puisque c'est a côté de tout mes magasin préfère. Mais ont devrais par contre détruire lauberiviere qui est proche de là pour y construire aussi un projet semblable.

---

**(Basse-Ville)** Non à la tour

---

**(Haute-Ville)** En témoignant les échanges lors de la séance du 10 avril, je me questionne sur la manière dont la ville prend en compte l'avis de ses citoyens et protège leurs intérêts. En effet, il est difficile de comprendre pourquoi elle semble si prête à modifier un plan d'urbanisme minutieusement élaboré, tenant compte d'une géographie unique, pour offrir une exception flagrante, principalement au bénéfice d'un promoteur, tout en ignorant les droits et les souhaits de milliers de citoyens contribuables.

Une tour de 17 étages est bien trop haute, complètement disproportionnée et discordante par rapport à ce quartier historique et le profile de Québec comme site de patrimoine mondiale de l'UNESCO. Elle risque de nuire au caractère unique de notre ville.

Le projet, même modifié, ne répond pas de manière véritable à la nécessité de logements sociaux, et ne justifie pas l'abandon au PPU, et donc cet argument en faveur du projet est sans mérite.

Je rejette les modifications présentées le 10 avril, les changements sont insuffisants. J'appui l'expertise et la du PPU.

J'avais la forte impression que les multiples interventions dans la salle, n'ont pas été entendues. Les gens se sont levés pour qualifier la rigueur, l'importance du plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur sud du quartier Saint-Roch, que la Ville a elle-même rédigé en 2017, (déjà un compromis sur la hauteur d'un nouveau bâtiment). Vous savez que ce PPU a été développé soigneusement pendant 4 ans en consultations profondes avec des experts en urbanisme et les commerçants et résidents dans le but de protéger cet environnement urbain, mais ce travail important a été traité comme un petit détail négligeable. C'est aberrant et inacceptable.

D'aller de 20 étages à 17 étages, n'est pas un compromis suffisant!!! Les proportions sont toujours monstrueuses - toujours bien au-delà des recommandations du PPU. Un monolith de cet ordre, affecterait terriblement le bien être des résidents de Saint Roch et Saint Jean Baptiste en détruisant le caractère précieux d'une ville historique à l'échelle humaine, et en gâchant une vue panoramique qui est la richesse de tous les résidents de Québec et les visiteurs.

Les présentations de la ville et des Frères Trudels, n'ont aucunement réussi à me convaincre que ce projet soit une bonne proposition dans le long terme pour notre ville. Je suis une citoyenne et propriétaire et j'ai choisi Québec pour sa caractere historique, rassurée par le fait que la ville se charge de protéger cette caractere, en tant que un site du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Un des représentants à la fin de la séance, quand j'ai communiqué mes préoccupations et désirs que la citoyenneté soit mieux écoutée, respectée et protégée, m'a dit que si un voisin décide de bâtir et bloque notre soleil, 'c'est la vie'. Pour quoi tenir une consultation si les points de vues des résidents ne sont pas pris en compte? Comment est il possible qu'un développeur (ou 2 frères) pourrait avoir plus de droits que des milliers de résidents?

Je vous en supplie de nouveau de rejeter cette demande de bulldozer le PPU pour construire un bâtiment de 17 étages. Le PPU a été conçu en respectant la géographie particulière de St Roch, de nier ce document serait une grave erreur.

---

**(autre arrondissement)** Je suis préoccupée par la hauteur de la tour (17 étages). La ville devrait limiter les tours de ce type, car cela risque de défigurer le quartier, de diminuer la luminosité pour les résidents et les passants, de rendre le quartier moins agréable pour y circuler. J'appuie les résidents qui sont contre ce projet. Je vous prie de les entendre et de prendre en considération leur point de vue.

---

**(Haute-Ville)** Il y a une raison pour laquelle on a voté la loi de 10 étages maximum. C'est pour que des projets comme ça ne voient pas le jour. Cet immense hôtel ne servirait pas les intérêts de la population des alentours.

---

**(Basse-Ville)** Mauvais projet pour ces effets sur l'environnement, la beauté du quartier, la gentrification et l'augmentation de la circulation ( transit)

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** À la suite de l'écoute de l'assemblée publique de consultation ayant été tenue le 10 avril, il semble que le point principal ayant été soulevé par les quelques personnes soutenant le projet est que celui-ci répond à un besoin. Une justification que je trouve un peu légère considérant qu'il existe plusieurs façons de répondre à un besoin. Il me semble d'ailleurs qu'il ne s'agissait pas là de la principale critique des personnes qui s'opposent au projet dans sa mouture actuelle. Ces derniers semblent justement plutôt en faveur de la construction de logements sur l'îlot Dorchester.

Je suis d'ailleurs d'accord avec les critiques et questionnements qui ont été soulevés lors de l'assemblée et notamment le fait que le projet semblait déjà coulé dans le béton et que la ville ne cherchait pas réellement à impliquer ses citoyens, qu'un PPU qui avait été mûrement réfléchi avec une bonne acceptabilité sociale soit changée en un claquement de doigts et qu'une tour de 17 étages au lieu de 20 soit présentée comme un compromis acceptable. Je me questionne aussi, comme plusieurs, sur la pertinence d'un hôtel de 150 chambres dans un quartier qui en compte déjà beaucoup, le nombre très limité de logements sociaux et le fait que le promoteur déclare son incapacité à rentabiliser son projet autrement que par la construction d'une tour gargantuesque et grotesque alors que ce dernier a acquis le terrain en connaissance de cause et des règlements du PPU du quartier Saint-Roch.

Force m'est de constater que les opposants aux projets ont présenté des arguments bien plus convaincants qu'un simple : celui-ci répond à un besoin. Je précise néanmoins qu'en dehors de la tour de 17 étages, le reste du projet me semblait plus que convenable et je tiens à souligner les efforts de verdissement proposés. J'espère donc que la ville tiendra réellement compte des critiques et des commentaires pertinents ayant été soulevés et qu'un réel compromis sera trouvé.

---

**(Basse-Ville)** Je suis pour cette tour, et elle devrait être pkus haute.

---

**(Haute-Ville)** Je suis totalement contre la construction d'un immeuble de plus de 10 étages dans cet îlot! Il faut un référendum à ce sujet, pas une décision unilatérale de la ville!

---

**(Haute-Ville)** La ville ne devrait pas accepter de requalifier le site pour permettre d'y construire un immeuble aussi haut. Cela va dénaturer tout le quartier. On ne verra plus que cet immeuble et cela ne semble ne pas être des logements pour les gens du quartier. Construisons plutôt des logements sociaux accessibles pour tous

---

**(Haute-Ville)** Je suis pas d'accord avec la construction de la tour de 17 étages

---

**(Limoilou)** NON À LA TOUR

---

**(Haute-Ville)** Non a la tour il faut un referendum

---

**(Basse-Ville)** Bonjour, je suis d'accord avec les modifications proposées dans le document "Présentation des modifications réglementaires proposées par la Ville de Québec (PDF)" aux pages 41, 42, et 43, mais je suis en total désaccord avec celui à la page 44 pour un hôtel et une tour à 17 étages. Je suis choqué par comment les représentants ont été réactionnaires faces aux désaccords que la majorité des participants ont exprimés pour cette tour de 17 étages. Je suis déçu de la réponse que j'ai reçue lorsque j'ai posé ma question sur Teams quant à la pertinence d'un hôtel, qui était en gros une réponse copiée collée du "Sommaire décisionnel et projet de règlement". Beaucoup d'emphase a été mise par rapport à l'importance de construire plus d'habitation, alors pourquoi insister sur un hôtel? Dans un contexte de crise de logement et d'une possible récession, nous devons prioriser des habitations à échelle humaine, et non un hôtel de luxe pour des touristes qui ne viendront pas durant les périodes de difficulté économique. Le PPU a été créé pour contrer des décisions extrêmes comme cette tour à 17 étages. Oui, nous pouvons faire des compromis, mais 17 étages ne consistent pas d'un compromis. Oui, nous devons accélérer la construction d'habitation pour contrer la crise de logement, mais pas aux dépens du bien être de notre quartier. L'incompétence et la négligence de la Ville n'est pas une justification pour pousser des projets qui ne vont pas bénéficier les habitants de notre quartier. Vous avez mis beaucoup d'emphase sur le retour économique que l'hôtel pourrait apporter à notre quartier, mais est-ce que vous considérez comment fournir des logements a beaucoup plus d'importance d'un point de vue économique, qu'un hôtel avec une piscine qui épierait sur les habitations à une élévation plus basse? Un hotel pour des touristes qui ne viendront pas nécessairement s'y installer, et qui risque d'avoir très peu d'occupation pour le tiers de l'année? Pourquoi êtes-vous autant insistant sur son existence alors que sa valeur est spéculative? Bref, ne construisez pas une tour à 17 étages dans mon quartier. Votre insistance quant à la réalisation de ma mouture actuel du projet a détruit notre confiance face à votre position de représentant politique. À quoi a servi toutes ces consultations publiques, dont plusieurs j'ai participé, durant laquelle une énorme quantité d'information vous a été fournie, pour prendre une décision aussi choquante?

---

**(Basse-Ville)** J'ai récemment appris la requalification du quartier de l'Îlot Dorchester. Je connais cet endroit comme l'immense parking situé sur le chemin entre chez moi et un arrêt de bus. J'habite dans ce quartier depuis 4 ans.

---

Je soutiens sans réserve l'idée de créer un espace public à la place de cet horrible parking. Cependant, je ne peux pas soutenir la construction d'un immeuble de 17 étages à cet endroit. Un bâtiment de cette hauteur serait en contradiction architecturale avec son environnement. Il obstruerait la vue sur cette partie de la ville et les montagnes depuis la colline. De plus, une telle construction de logements augmenterait considérablement la circulation dans les rues environnantes, déjà très surencombrée.

Les logements à plusieurs étages sont formidables, mais je n'ai pas l'impression que notre quartier bénéficiera d'un seul immeuble de 17 étages. Au contraire, un immeuble de 5 étages serait bien plus adapté à son environnement.

En résumé : Je suis contre la construction de 17 étages sur l'Îlot Dorchester. Merci de ne pas l'approuver.

---

**(Basse-Ville)** Bonjour, je vous partage mes inquiétudes quant à la requalification de l'îlot Dorchester. Il me semble pernicieux de faire autant d'efforts pour accommoder une entreprise privée. Bien que je comprenne les retombées économiques pour la ville d'un tel projet, modifier le PPU pour ce projet créera un précédent qui ouvre la voie aux décisions à la pièce, par projet. Par ailleurs, j'ai trouvé la présentation du jeudi 10 avril orientée: on parlait au futur et non au conditionnel (notamment pour la présentation du représentant de Trudel).

Je trouve aussi scandaleux de ne pas avoir accès aux chiffres: combien de profits sont estimés avec un projet aussi immense ? Seraient-ils vraiment déficitaires si le projet respecterait le PPU? Comment être si mobilisé pour modifier le PPU et leur permettre d'aller de l'avant sans même avoir accès à ces informations cruciales pour prendre une décision objective avec autant d'impact sur la qualité de vie des résident.e.s du quartier...

Par ailleurs, bien que certaines personnes soient peut-être plus connues ou entendues que d'autres, leur donner leur tour de parole par leur nom avant même qu'elles se présentent me paraît un peu arrogant...

---

**(Haute-Ville)** L'îlot Dorchester dans son projet actuel est une aberration avec ses 17 étages. C'est un développement d'une autre époque. Je suis jeune et j'étudie dans le quartier et je ne peux croire qu'on peut laisser des promoteurs défigurer le quartier en toute impunité sans qu'il respecte le PPU. Un héritage honteux de la part du maire qui prétend être un bon gestionnaire. C'est complètement délirant. Ma famille et moi, c'est à dire plus de trois personnes sommes contre ce projet malhonnête.

---

**(Haute-Ville)** la seule chose qui serait catastrophique est de laisser un espace abandonné / un parking tel que maintenant. peut importe ce qui sera fait sera mieux que ce qui est présent en ce moment !

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** La ville de Québec doit prendre en considération la question du logement abordable. Il est absurde considérer un projet de gentrification dans le contexte actuelle. Ce projet ne répond ps au vrai besoin urgent de la crise de logement abordable

---

**(Haute-Ville)** Je ne suis pas convaincue par le projet présenté le 10 avril 2025 aux citoyens. Il faut, c'est certain, densifier l'habitat du centre-ville de Québec, mais pas au mépris d'un PPU adopté il y a moins de dix ans (en 2017). Il me semblait qu'un réel compromis avait été atteint à la fin de l'automne 2024, alors qu'un projet d'une dizaine d'étages, similaire en hauteur aux plus hauts édifices qui se trouvent à proximité, pouvait faire l'objet d'un consensus auprès des habitants du quartier. Dix étages... à l'extrême limite 12... mais en aucun cas 17! Il est inquiétant de voir l'administration municipale "adapter" des règles, au coup par coup, et selon le bon vouloir des promoteurs immobiliers. C'est malheureusement ce qui s'est bien trop souvent passé à Québec, pourtant capitale nationale et joyau patrimonial reconnu à l'UNESCO. Ce type de compromission a fait que l'on a fini par en dénaturer plusieurs secteurs. Personnellement, je m'inquiète de l'augmentation des véhicules motorisés - voitures et camions de livraison - qui ne fera qu'augmenter le taux de pollution d'un quartier déjà mis à mal, notamment parce qu'il est déjà par trop minéral. N'y a-t-il aucun moyen de nous faire entendre, nous citoyens qui pensons à l'avenir de nos enfants et qui prie l'administration municipale d'apporter des changements significatifs à ce projet? J'ose espérer qu'il ne s'agit pas uniquement d'un simulacre de consultation.

**(Basse-Ville)** Malgré que l'ensemble du projet chamboulera ma vie telle que la connais depuis près de 20 ans, autant par les années de chantier que par le résultat final, c'est vraiment la tour de 17 étages qui ne passe pas. Ça n'a tout simplement pas sa place. En plus d'être tout simplement un "eyesore" visuellement, la hauteur est trop grande et non appropriée. Elle emprisonnera, engouffrera le reste des constructions derrière elle. On ne peut PAS comparer avec la tour Fresk, car autour de la tour Fresk, c'est aéré, il y a de l'espace, et SURTOUT, il n'y a AUCUN immeuble résidentiel dans la proximité directe de l'immeuble. Seulement des hôtels, des commerces, des restaurants, la bibliothèque, etc. Donc les préoccupations entourant l'ombre et l'ensoleillement n'ont pas le même impact, les mêmes répercussions. Au contraire, derrière la tour du projet Trudel, il y aura plusieurs immeubles résidentiels, dont ceux qu'ils construiront eux-mêmes, et l'effet d'engouffrement sera terrible pour les résidents, surtout ceux habitant dans les immeubles présents au préalable et qui auront connu la lumière et la vue du ciel.

Il faut aussi dire que le quartier n'a pas besoin d'un hôtel de 150 chambres. Il y en a suffisamment, même trop, déjà. Si on retire l'hôtel, on pourrait certainement en revenir à un immeuble de 10 étages, comme le permet le PPU actuellement. Le fait d'accepter que 10 étages soient possibles spécifiquement à l'extrémité est de l'îlot Dorchester étant donné la proximité de l'immeuble Beenox, la côte, etc, était DÉJÀ un COMPROMIS et sortait un peu du reste du cadre du PPU. C'était déjà supposé être une exception, car c'était déjà considéré élevé à 10 étages. D'y aller finalement avec un 17 étages en cherchant à modifier le PPU envoie non seulement à la poubelle tous les efforts qui ont été mis pour en arriver au PPU, mais est aussi un manque de respect flagrant et total envers les résidents du quartier, en ne leur permettant même pas de s'exprimer via un référendum.

**(Haute-Ville)** Ce projet qui cristallise l'état et les enjeux de notre société ne semble pas être apprécié à sa juste valeur.

Le promoteur a tenté en vain de diviser les citoyens d'en haut "qui veulent la vue" contre ceux du bas qui "veulent se loger" expliquant avec peu de crédibilité comment

son projet était la solution à tous les maux de la ville sans laisser place à une vraie consultation. Par exemple, l'installation d'un supermarché discount en centre ville plutôt qu'un marché avec des produits du terroir relève de choix de société. Les intérêts privés ont pris le devant jusque dans le discours de nos élus.

On tire 3 leçons importantes de cette situation.

Premièrement, on constate que les résidents restent unanimes dans leur amour de la ville et de son identité en rejetant depuis des décennies les projets démesurés et aberrants de promoteurs sans scrupule. C'est beau et fort.

Deuxièmement, alors que des centaines de ville en Europe et aux États-Unis ont su se développer tout en préservant leur identité, nos élus ne voient pas d'alternative à la densification verticale pour la plus européenne des villes d'Amérique.

Cette tour de la Honte, en pleine face de la ville, est le monument du mépris de l'administration Marchand pour les villes historiques, pour l'identité de Québec et pour les citoyens.

Sans mandat des électeurs pour supprimer les garde-fou contre ces anomalies, les élus persistent à prendre la défense des intérêts privés au détriment de tous... pour des raisons qui demeurent encore obscures.

Finalement, on comprend que le manque de leadership à un moment crucial aurait des effets dévastateurs irrémédiables.

Si l'administration Marchand venait à mener un projet d'envergure structurant comme le tramway, il faut s'attendre à ce que les décisions les plus absurdes soient prises sans tenir compte des experts ni des citoyens avec des promoteurs avisés que les règles ne s'appliquent qu'aux particuliers.

On en conclut qu'il faut du changement rapide à l'hôtel de ville, quitte à repousser encore le tant attendu tramway. Il en va de la conservation de la ville et la préservation de son identité.

À moins que vous ayez le courage d'entendre les électeurs avec un référendum pour un mototoire sur les constructions de plus de 5 étages en centre ville et à Limoilou? Et consulter le public pour toute décision importante qui ne faisait pas partie du programme électoral?

---

**(Basse-Ville)** Nous voulons une ville à échelle humaine et non pas des édifices de 17 étages qui bloquent la vue !

La bulle et les citoyens ont besoin de logements ABORDABLES!!!  
Pensez au gens au lieu de l'argent !

---

**(Haute-Ville)** Non à la tour de 17 étages, et oui pour du logement (et pas d'hôtel si possible)

---

**(Basse-Ville)** Je trouve ce projet beaucoup trop imposant pour ce secteur. Ce fut ma 1<sup>e</sup> idée dès le départ en 2024. Malgré les ajustements et tout ce travail fait par la Ville tel que présenté le 10 avril, ce sont des détails qui ne changent pas cet imposant projet. L'hôtel n'a pas sa place là...Oui pour un projet mais qui respecte ce secteur et ses habitants environnants qui ont bien exprimé leur opinion le soir du 10 avril

---

**(Basse-Ville)** Cette place est tellement centrale, je pense qu'il serait grand temps d'avoir un endroit où les citoyens peuvent circuler à pied pour retrouver une certaine cohésion sociale. Un marché dédié aux commerçants locaux ferait bondir de joie citoyens et travailleurs. Quelques bâtisses de deux étages maximum, avec des espaces verts et des voies pour circuler dans un petit dédale de chemins, permettant d'accéder aux très nombreux étalages de produits frais et de terroir, avec des cafés et autres petites boutiques au deuxième étage, serait un endroit de commerce absolument explosif pour la ville. Un autre dortoir géant avec des boutiques de luxe ne rendra pas l'endroit plus attrayant, bien au contraire.

---

**(Basse-Ville)** L'implication de citoyens dans le développement de notre ville est quelque chose de précieux. Le PPU a été réalisé grâce à des citoyens qui ont investi généreusement de leur temps et réfléchi ensemble à l'avenir de leur quartier. Ils ont rêvé Saint-Roch. Maintenant on envisage de modifier le PPU pour répondre aux besoins d'un promoteur et non pas aux besoins des citoyens. C'est décourageant. Si le projet du promoteur devait se réaliser, il sera le symbole d'un manque de respect envers les citoyens qui aiment leur ville.

---

**(Basse-Ville)** Je fais mien les propos déjà déposés par un concitoyen qui a été suffisamment généreux pour me prêter ses mots. Ceux-ci représentent mon opinion sincère.

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 sociales<sup>[1]</sup>. 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 climatiseurs[2] 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 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 ville[3]. À l'inverse c'est l'un des quartiers de la ville où l'on retrouve le moins de famille[4]. 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 où 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 pauvreté, 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.

[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

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

[4] Rapport : modèle

---

**(Basse-Ville)** Projet Trudel Corporation - Ilot Dorchester

Pourquoi la Ville ne nous explique pas comment va se passer la circulation dans le secteur avec l'arrivée de tout ce monde? La rue Arago est déjà très sollicitée à l'heure de pointe du soir... de gens qui évitent le trafic du boul. Charest et Saint-Vallier. Pourquoi n'ont-ils pas de mots pour expliquer comment il voit cela du point de vue de la circulation?

Pourquoi la Ville n'a pas de mots pour nous expliquer que ces nouveaux résidents viendront revitaliser la rue Saint-Joseph... si Trudel Corporation offre une épicerie et d'autres commerces?

Pourquoi la Ville n'a pas de mots pour nous expliquer la rentabilité du projet... avec ou sans hôtel? Pourquoi la Ville n'est pas transparente à ce sujet?

Pourquoi la Ville n'a pas de mots pour nous expliquer que la Basse-Ville de Québec a besoin d'un hôtel à l'Îlot Dorchester? Quand on pense aux hôtels déjà existants et aux 400 Airbnb du secteur.

Comment s'assurer que ce sera une épicerie bon marché comme Maxi? Est-ce juste un appât pour nous convaincre du bien-fondé de ce projet? Pourquoi ne pas compléter l'offre existante au lieu de venir en compétition avec elle?

Pourquoi la Ville n'a pas de mots autre que ce seul mot "Non" pour expliquer l'absence de référendum?

---

**(Basse-Ville)** Il serait pertinent de limiter les immeubles locatifs à 6 étages et respecter les normes concernant les 10 étages pour l'hôtel. De plus, il faudrait prévoir une entrée via la rue St Vallier pour l'accès au stationnement souterrains., sinon il y aura trop d'achalandage sur la petite rue St Hélène.  
Il manque de verdure également sur la rue St Hélène.

---

**(Basse-Ville)** Les compagnies d'assurance, lorsqu'elles sont dans une période de dédommagement d'assurés, suite à un désastre d'inondation, déplorent souvent que les infrastructures souterraines des municipalités sont trop petites pour l'évacuation du surplus d'eau que les pluies diluviennes engendrent. Dans le cas du complexe Trudel de l'Îlot Dorchester, une fois construit et en opération, doit-on s'attendre à une fiabilité d'opération du réseau d'égout pluvial, incluant aussi toutes les eaux grises émanant des 500 logements et chambres d'hôtel supplémentaires du quadrilatère, sous la rue Ste-Hélène et/ou St-Vallier est selon le cas?

---

**(Basse-Ville)** Bonjour,  
En tant que résidente de la copropriétaire "Le Gutenberg", situé entre la rue Caron et l'École des Beaux-Arts, je désapprouve tout ajout supplémentaire d'étage sur le bloc

---

ouest du complexe Trudel, comme il s'est produit suite à la diminution de la hauteur de la tour litigieuse, suite à l'intervention du Maire Marchand. Il aurait été fortement préférable de transférer ces étages devant les immeubles à vocation institutionnelle que devant le nôtre, à vocation résidentiel, nous bloquant d'avantage la clarté du jour et le soleil. Merci de votre attention.

---

**(Basse-Ville)** Îlot Dorchester : Je refuse d'avoir cette vue visuelle dans le paysage de mon secteur. Faites un référendum.

---

**(Basse-Ville)** Un immeuble de cette envergure viendra créer un écart considérable entre les riches et les pauvres du quartier, augmenter le problème de l'itinérance. Couper la vue de la haute ville sur la basse ville. Manquer de respect au PPU existant et aux gens qui l'on écrit. Ne réglera pas la crise du logement avec ces loyers dispendieux. On n'est entrain d'isoler les gens en mettant des commerces à même les logements. Bientôt chaque immeuble aura son épicerie, sa pharmacie, sa bijouterie. Et ça fera mal aux épiceries et pharmacies existantes. Un hôtel de plus. Les hôteliers se plaignent d'un manque de personnel en ce moment. Bravo, ouvrons en un autre. Rien ne tient la route. Mais y on de l'argent. J'ai cru un jour que l'être passait avant l'avoir. Plus maintenant, c'est révolue. Résidente de St Roch depuis mes 15 ans, arrivée dans une chambre sur la rue Caron pour déménager au centre Jacques Cartier. J'en ai 46 aujourd'hui. Et je demeure sur Prince Édouard.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** J'aimerais dire que je crois encore aux institutions et alors que la posture de la Ville sur de projet prend en compte :

- Le respect du PPU et de la participation citoyenne ;
- La mise en place d'un projet à échelle humaine ;
- l'urgence face au besoin des logements sociaux à prix abordables.

En espérant que ce commentaire soit pris en compte.

---

**(hors de la ville)** Bonjour.

J'écris en tant que citoyenne, et en tant que personne ayant résidé au centre-ville pendant pratiquement 30 ans. Je travaille dans Saint-Roch, je circule à tous les jours de la semaine à côté de l'îlot Dorchester.

En ce qui concerne la requalification de l'îlot Dorchester, modifier le PPU afin de permettre la construction d'une tour qui le dépasse de plusieurs étages, et ce, malgré l'opposition citoyenne, est tout simplement antidémocratique. À quoi bon avoir un PPU, qui a été mûrement réfléchi, si un entrepreneur peut sciemment présenter un projet qui ne le respecte pas et que la Ville dit "OK, on modifie le PPU, pas grave" ? Cela va à l'encontre de l'exercice de réflexion fait en amont lorsque l'on a établi le PPU. Quelles garanties avons-nous, que les PPU gardent leur utilité si une grande entreprise peut les faire changer à sa guise, non seulement dans le cas de l'îlot Dorchester, mais ailleurs ? C'est à tout le moins inquiétant. Les consultations, faut écouter ce qu'il en ressort, pas juste les faire pour la forme parce que c'est obligé par la loi quand on veut modifier le PPU.

Oui, il faut quelque chose d'autre qu'un stationnement décrépit à cet emplacement, mais pas à n'importe quel prix, et pas à l'encontre des citoyens. Ce n'est pas vrai que le développement d'une ville passe à tout prix par des tours et des édifices massifs jusqu'au bord du trottoir. Il y a un paquet d'exemples de développement urbain

harmonieux et humain. Même notre maire Bruno Marchand en faisait l'éloge, pas plus tard qu'en 2023. Pourquoi ce volte-face ? Osons imaginer des projets qui correspondent aux besoins réels des citoyen.nes de Saint-Roch, pas à ceux des touristes de passage et qui ne dynamisent jamais les quartiers (comme si on ne le savait pas déjà avec le Vieux-Québec, quasi sans services) .

Que les entrepreneurs respectent la Ville et le PPU

Que la Ville respecte ses citoyens

Merci

---

**(Basse-Ville)** Respect du PPU, 2017. Non à la tour de 17 étages pour des raisons humaines, environnementales, topographique (falaise), esthétique, panorama, etc.

---

**(Haute-Ville)** Il faut concilier les besoins en logements sociaux et abordables pour répondre aux besoins les plus criants et la conservation du paysage (incluant la vue sur les Laurentides, de St-Jean-Baptiste). L'hôtel n'est pas une priorité. La tour pourrait être moins haute et ne comporter que des logements et se services pour les résidents du quartier.

---

**(Basse-Ville)** Concernant l'ensemble du projet

Je suis favorable au développement de l'Ilot Dorchester. Je pense que d'ajouter du logement dans le secteur est bon, d'ajouter aussi des espaces verts et des commerces de proximité n'est pas un luxe pour St-Roch et l'Ilot des Tanneurs. Il faut comprendre que ce grand terrain doit être valorisé (ça serait déplorable d'y trouver un stationnement en bouette encore plusieurs années) et que pour être développé par le privé, le projet doit être rentable pour le promoteur et donc des choix doivent être réalisés - comme celui d'un hôtel bâti en hauteur. Ceci dit, si nous pouvons accueillir plus de touristes pour faire vivre notre rue St-Joseph, nos restaurants et commerces, je ne vois pas pourquoi ça serait mauvais pour le quartier. Un hôtel accroîtrait également l'offre en hébergement touristique, pourrait diminuer l'attractivité des AirBnB et possiblement redonner des logements aux citoyens.

Je souhaitais surtout apporter un point de vue positif à cette consultation pour laquelle j'ai l'impression que beaucoup d'anti-projet se seront mobilisés. Je parle avec plusieurs personnes dans le quartier, nous savons que le projet n'est pas parfait, mais le statu quo n'est plus tenable.

Je crois sincèrement que les opposants, majoritairement des gens de la haute-ville qui ont "peur d'avoir peur" et peur de perdre "leur vue", ne voient pas les bénéfices que pourrait apporter le projet à la ville. Nous voulons tous des développements à échelle humaine, de la densification douce, mais St-Roch se construit en hauteur. Charest est une succession de bâtiment de bétons, en hauteur, le projet ne gâchera pas le paysage, il se fondera dans ce que devient St-Roch.

Je constate les efforts de la ville pour expliquer le projet et faire des approches citoyennes pour rallier les gens derrière le projet. Félicitations pour votre approche.!

---

**(Haute-Ville)** je refuse une tour de 17 étages, complètement fou pour l'ilot dorchester

---

**(Haute-Ville)** Question: en quoi le projet actuel améliore le secteur de l'îlot Dorchester ?  
Commentaires: Le projet actuel implique la construction d'un immeuble de 17 étages ce qui ne favorise pas une vie humaine positive. Ce plus, ce projet veut dire la construction de logements non abordables. Hors, ce dont nous avons besoin pour garantir l'accès à des logements ce sont des logements coopératifs qui permettrait aux personnes habitant ces logements de gérer ceux-ci pour répondre à leurs besoins

---

**(Basse-Ville)** Je m'inquiète au sujet du développement de mon quartier. Est-ce que la Ville de Québec a une nouvelle vision du quartier Saint-Roch qui inclue des gratte-ciels? Combien et de quelle hauteur!? À quoi peut-on s'attendre pour le futur? Comment s'inscrit ce bâtiment et dans quelle planification? La gestion au cas par cas est déplorable.

Le PPU était déjà le fruit d'un compromis entre ce que les citoyens souhaitaient pour leur quartier et ce que les spéculateurs fonciers et les promoteurs immobiliers souhaitaient. Le groupe Trudel a fait l'acquisition du terrain en connaissant la réglementation municipale en vigueur. C'était son devoir de proposer un projet conforme aux règles de vie en commun qu'on s'est données. C'est irrespectueux et très inquiétant pour la suite.

Le bâtiment devrait être autorisé à 10 étages à moins de refaire une nouvelle planification du développement du quartier pour savoir où on veut aller. Saint-Roch est déjà devenu le pire quartier où habiter dans les dernières années et la Ville va contribuer encore davantage à la dégradation de la qualité de vie si elle accepte un tel projet à 17 étages. Qui va subir les corridors de vents, l'ombre et la perte de perspectives visuelles si ce projet est accepté à 17 étages? Ce sont encore les citoyens. Qui va empêcher les profits? Le promoteur.

Je me demande pourquoi le maire et les élus défendent de tels projets... En plus ils mettent les fonctionnaires municipaux au service des promoteurs. On va s'en souvenir et on va le subir longtemps le lègue du maire Marchand pour le quartier.

---

**(Haute-Ville)** Je suis CONTRE le projet de l'îlot Dorchester. Ce n'est pas un projet qui fait du sens avec les habitants du centre ville.

---

**(Sainte-Foy)** Q: Y-a-t-il d'autres autres façons de remplir les coffres de la ville que la taxe foncière. D'autres sources de revenus permettraient d'éviter d'accepter des projets qui ne respectent pas complètement les PPU parce qu'ils offrent d'éventuels taxes foncières ? Questio: Pourquoi les promoteur-entrepreneurs ont-ils tant de pouvoir quand ils présentent des projets à la municipalité ?

---

**(Basse-Ville)** Pour faire suite aux nombreuses annonces récentes de la Ville, la requalification de l'îlot Dorchester est une nécessité pour la revitalisation du quartier Saint-Roch. C'est vital pour ce quartier trop longtemps laissé à l'abandon.

Le quartier doit accueillir plus de citoyens et cela passera incontestablement par des constructions en hauteur. Saint-Roch est la définition même d'un centre-ville, là où de nombreux services sont centralisés. Il est donc tout à fait normal de vouloir le densifier.

---

Le nombre limite d'étages du PPU ne tient plus la route. Cette limite a été établie en 2017, avant une pandémie qui a profondément modifié la vie de quartier. Les arguments dénoncés par certains, comme la crainte de se faire cacher la vue sur les montagnes, sont égoïstes et vont à l'encontre de ce qu'un centre-ville est supposé être.

La venue d'un hôtel de 17 étages au centre-ville apportera une nouvelle vitalité commerciale au quartier, une nécessité pour les nombreux commerces de la rue Saint-Joseph. Un touriste fréquente les commerces, mange dans les restaurants, et ce, beaucoup plus fréquemment qu'un citoyen du quartier Saint-Roch, sachant que plus de 40 % des ménages ont un revenu inférieur à 40 000 dollars par année.

Le projet Trudel, y compris l'épicerie, n'entraînera pas de trafic supplémentaire dans le quartier. Le trafic dans le quartier se concentre durant les heures de pointe et provient de la banlieue. Cette même banlieue possède déjà ses épiceries et ne s'arrêtera pas à celle de Saint-Roch.

Ceux qui dénoncent le manque de logements abordables ne comprennent pas les lois du marché : la construction de n'importe quel logement aide de surcroît au développement du logement abordable.

J'habite Saint-Roch depuis 19 ans et déjà à l'époque, on parlait d'un développement pour l'îlot Dorchester. Il serait fort prétentieux de dire non à un investissement privé et de devoir recommencer d'autres démarches avec un autre promoteur. Si c'est le cas, l'îlot restera désert pour les 20 prochaines années.

Je suis POUR la requalification de l'îlot Dorchester. Je suis POUR le projet de développement Trudel.

---

### **(Basse-Ville)** 1. Impact sur le paysage et l'esthétique de la ville

Une construction de 17 étages pour un hôtel, qui occupe ces étages supplémentaires, risque de défigurer le paysage urbain et de perturber l'harmonie visuelle de l'environnement. L'îlot Dorchester, étant situé dans une zone plus basse, pourrait avoir un impact visuel majeur, surtout que cette hauteur contraste avec le reste de la basse ville.

Ce type de construction pourrait compromettre l'intégration esthétique et architecturale de la ville, en particulier si elle est en contradiction avec les bâtiments environnants ou l'histoire du quartier. L'histoire de l'îlot, avec La Fabrique d'un côté et l'immeuble AE Marois de l'autre, tous deux faisant partie du patrimoine culturel de la ville, est particulièrement importante. Et, aussi paradoxal que cela puisse paraître, l'immeuble de La Fabrique abrite la Commission d'Urbanisme, qui pourrait malheureusement être influencée politiquement dans ce dossier.

### 2. Perte d'ensoleillement et d'intimité

Les constructions de grande hauteur peuvent bloquer l'accès à la lumière naturelle pour les bâtiments voisins, particulièrement si elles sont situées dans des zones résidentielles. Cela peut affecter la qualité de vie des résidents voisins, en réduisant

---

l'ensoleillement dans les appartements et les espaces extérieurs.  
De plus, ces constructions peuvent entraîner des problèmes d'intimité pour les habitants des bâtiments voisins, notamment s'il s'agit de zones résidentielles avec des appartements ou des maisons proches de la nouvelle tour hôtelière.

### 3. Effets sur l'environnement et le développement durable

Les immeubles de grande hauteur peuvent avoir des impacts environnementaux considérables, notamment une augmentation de la consommation d'énergie pour la climatisation, l'éclairage et autres services nécessaires à un bâtiment de grande taille. Le projet ne semble pas suffisamment intégré dans une stratégie de développement durable, en particulier si des considérations écologiques, comme la gestion des eaux pluviales ou l'utilisation d'énergie renouvelable, ne sont pas prises en compte.

### 4. Respect du plan d'urbanisme et des normes locales

Le plan de zonage a été mis en place pour garantir un développement harmonieux et équilibré de la ville, respectant la taille des bâtiments et leur insertion dans le tissu urbain. Permettre un changement de zonage pour permettre la construction de 17 étages pourrait créer un précédent qui remet en cause l'intégrité du plan d'urbanisme et entraîner d'autres demandes similaires à l'avenir. Que feront les politiciens ? Ils continueront probablement à céder sous le poids de l'argent. Cela pourrait également remettre en question les principes de planification participative, essentiels pour assurer un développement urbain qui répond aux besoins et préoccupations des citoyens. Il semble que ni le conseil ni le maire n'écoutent réellement la population sur ce projet.

### 5. Effet sur la valeur des propriétés avoisinantes

La construction d'un immeuble de 17 étages pourrait entraîner une diminution de la valeur des propriétés voisines. Les acheteurs potentiels pourraient être moins enclins à acheter dans le secteur si les vues sont obstruées ou si la densité de population augmente considérablement, rendant la zone plus bruyante et plus encombrée.

### 6. Absence de consultation et d'implication des citoyens

Un projet de cette envergure devrait faire l'objet d'une consultation publique approfondie pour s'assurer que les préoccupations des résidents et des parties prenantes sont prises en compte. Mais encore faudrait-il que la ville nous écoute. Bonjour, M. le maire, ici la Lune qui appelle la Ville de Québec ! C'est ainsi que l'on se sent actuellement. Si la ville ne consulte pas suffisamment les citoyens sur un changement de zonage en évitant l'étape cruciale du référendum, cela pourrait être perçu comme un manque de transparence et d'implication démocratique. Nous nous interrogeons sur la transparence du maire et de son équipe.

### Conclusion

Ce projet a été habilement présenté au départ avec l'idée de 20 étages, avant d'être

---

réduit à 17 étages, soi-disant pour faire un compromis. Excusez-moi l'expression, mais c'est de la "bull-shit" : le projet était de toute façon prévu à 17 étages, et l'ajout de 20 étages n'était qu'une manœuvre pour négocier un soi-disant compromis. Le véritable compromis aurait été un PPU à 10 étages, point final. Pourquoi 17 étages ? Parce que cela profite aux intérêts politiques et financiers de Trudel, qui veut sans doute remplir ses poches. Ce n'est pas pour plus de logements, c'est un hôtel, la densification urbaine avec un hôtel ???

La Ville de Québec ira de l'avant pour le maire et ses intérêts. Quant à savoir s'il écoutera réellement la population et le quartier, c'est une autre histoire.

Petite leçon d'histoire pour les politiciens à la mémoire courte : l'îlot Dorchester était un véritable joyau avant les années 70. Il a été détruit par qui ? Par des politiciens qui voulaient prolonger l'autoroute Dufferin-Montmorency. Allez voir l'avant et l'après, c'est désolant. Cet îlot a été laissé à l'abandon pendant 50 ans par les mêmes politiciens qui ont négligé Saint-Roch. Et maintenant, Trudel veut faire du CASH et manipuler Marchand, qui lui aussi veut probablement faire du CASH pour sa réélection sur le dos des citoyens, qui ne peuvent même pas obtenir un référendum pour empêcher un changement de PPU.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Je prend l'autobus chaque jour aller-retour dans ce coin. La structure sera bien trop haute et masquera la vue du haut vers le bas de la ville, mais aussi du bas vers le haut. Elle ajoutera certainement beaucoup d'ombre et, comme tous les édifices en hauteur, rabattra le vent sur les piétons. L'hiver, le vent sera canalisé dans ce "beau" tunnel d'édifices que deviendra Dorchester.

---

**(hors de la ville)** Sous quel droit, il doit y avoir modification de la réglementation? Ils ont acheté ce terrain en connaissant les règlements. Je crois qu'ils ont tiré une ligne à l'eau (de 20 étages) et vous avez mordu à 17 étages. J'aimerais bien qu'il y ai un référendum sur cette "requalification".

En 2017, la Ville de Québec a adopté, pour le secteur sud du centre-ville dans Saint-Roch, un plan particulier d'urbanisme (PPU) limitant la hauteur des édifices pouvant être construits, dans ce qui est aujourd'hui le stationnement de l'îlot Dorchester, à un maximum de 22 mètres (10 étages). Ce PPU a été le résultat d'une grande consultation publique ouverte à tous les acteurs concernés, promoteurs comme citoyens.

En 2022, la Corporation Trudel achète l'îlot à l'entreprise Kevlar en toute connaissance des limitations récemment imposées par ce PPU.

Pourtant le 23 octobre 2024, elle présente un projet de construction d'un complexe mixte, résidentiel et commercial, en faisant en grande partie abstraction (du PPU) et prévoyant l'érection d'une tour-hôtel de 20 étages (68 mètres de hauteur).

---

**(Haute-Ville)** Je suis contre le projet proposé pour l'Îlot Dorchester. Je ne crois pas que ce soit un projet cohérent, considérant les enjeux et réalités actuelles, du secteur dans lequel il sera réalisé. Je ne pense pas non plus que ce soit un projet qui apportera des bienfaits intéressants ni même qui amènera un développement souhaitable pour la ville et le quartier dans lequel il compte être réalisé.

---

**(Haute-Ville) Hauteur excessive du bâtiment (17 étages)**

Le projet prévoit un bâtiment principal de 17 étages, alors que le PPU Saint-Roch sud privilégie une transition douce des hauteurs, en fonction du contexte bâti existant. Le secteur visé n'est pas identifié comme un pôle de grande hauteur dans le PPU. La modification réglementaire proposée ajuste la hauteur maximale pour accommoder le projet, en introduisant des retraits progressifs aux étages supérieurs.

Même avec des retraits de façade, cette hauteur marque une rupture d'échelle dans le tissu urbain local, dominé par des bâtiments de 2 à 8 étages. Elle risque de compromettre la cohérence visuelle du quartier, affecter les perspectives et renforcer la perception d'un projet « imposé ».

Le PPU vise à maintenir des gabarits respectueux du milieu existant, et non à créer des tours dominantes sauf dans des zones spécifiques (ex. le pôle intermodal). Il y a donc une contradiction claire entre le projet et l'intention initiale du plan directeur.

**Verdissement limité par rapport aux besoins du quartier**

Le projet prévoit 30 % de verdissement de la superficie du site. Cette mesure est un progrès par rapport aux versions précédentes, mais reste insuffisante au regard du contexte local.

Saint-Roch sud souffre d'un déficit historique en espaces verts et d'un des plus faibles taux de canopée de la ville (12 % selon les données du PPU). Le projet, en densifiant massivement un îlot stratégique, devrait non seulement préserver mais augmenter substantiellement la présence végétale, tant au sol qu'en toiture.

Or, la modification réglementaire se contente de maintenir une redistribution des espaces verts sans imposer un seuil plus élevé ou des critères de qualité (ombre, accès, biodiversité, perméabilité des sols).

Il y a donc un décalage entre les objectifs environnementaux du PPU et ce que le projet garantit actuellement.

**Impact sur le tissu urbain existant**

Le PPU insiste sur la nécessité d'intégrer les nouveaux projets de manière harmonieuse au tissu urbain existant, en préservant les échelles, les alignements, et en favorisant la continuité du front bâti et de l'animation au sol.

Le projet actuel introduit un bâtiment massif, concentrant à lui seul un hôtel de 150 chambres, plus de 40 logements, une épicerie, un stationnement souterrain de 400 cases et d'autres commerces. Cette hyperconcentration de fonctions dans un seul volume pourrait créer un effet d'îlot fermé, peu perméable, avec une façade inactive sur certaines portions.

Même si la Ville propose des retraits et une gestion logistique interne, cela ne garantit pas une interface piétonne dynamique ou une intégration fluide dans la trame commerciale et résidentielle existante.

L'urbanisme de transition prôné dans le PPU semble mis de côté ici au profit d'un développement monolithique.

Déplacement de l'épicerie sur la rue Saint-Vallier

Le projet prévoit de relocaliser l'épicerie sur la rue Saint-Vallier, une artère secondaire, par rapport à l'emplacement plus central envisagé initialement.

Cette décision risque de déséquilibrer la dynamique commerciale du secteur, en éloignant une fonction de proximité importante de son bassin naturel de clientèle. De plus, Saint-Vallier est moins accessible pour une partie des usagers à mobilité réduite ou sans voiture.

Or, le PPU encourage la consolidation d'un pôle d'activités centré sur les corridors majeurs comme la rue Dorchester et la rue de la Couronne. Ce déplacement va donc à l'encontre de cette logique structurante et pourrait affaiblir la cohérence du réseau de services de proximité.

---

**(Haute-Ville)** Alors que la Ville s'apprête à modifier sa réglementation pour permettre un immeuble de 17 étages sur l'îlot Dorchester, une question fondamentale s'impose : à qui profite vraiment cette verticalité?

Dans un quartier comme Saint-Roch sud, marqué par un tissu urbain à échelle humaine, l'ajout d'une tour massive — même avec des retraits en façade — créerait une rupture brutale avec le paysage bâti existant. Loin d'une évolution naturelle de la ville, cette décision ressemblerait davantage à une dérogation sur mesure pour un promoteur qui connaissait pourtant les règles avant l'achat du terrain.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de ce secteur insiste pourtant sur la nécessité d'une intégration harmonieuse. Il vise une densification respectueuse, des transitions douces, et la consolidation de pôles de vie animés. Le projet actuel, avec son volume concentré et ses fonctions multiples superposées (hôtel, logements, stationnement, commerces), risque au contraire de créer un îlot fermé, déconnecté du tissu environnant.

Mais les impacts sont encore plus grands.

L'entrée en ville par la rue Dorchester, via notamment l'autoroute Laurentienne ou le boulevard Charest, offre aujourd'hui un aperçu remarquable du centre-ville, avec en ligne de mire la Haute-Ville et notamment le clocher de l'église Saint-Jean-Baptiste. Cet axe constitue une véritable coulée visuelle entre la basse-ville et la haute-ville. Y ériger une tour de 17 étages reviendrait à bloquer cette perspective urbaine et à briser le dialogue naturel entre les deux parties historiques.

Le belvédère situé au bout de la rue Saint-Réal, en bordure du quartier Saint-Jean-Baptiste, offre l'un des plus beaux panoramas publics sur la basse-ville et le nord de la ville. Ce point de vue, très fréquenté par les résidents, les promeneurs et les touristes, est aujourd'hui dégagé, mais se verrait en partie scindé et obstrué par le bâtiment projeté. C'est une perte d'horizon, de repères visuels, et d'appropriation collective de la ville.

---

Le quartier Saint-Jean-Baptiste reconnu pour son ambiance, ses commerces indépendants et son parvis d'église emblématique, ressentirait également les effets de cette tour de 17 étages. Ce quartier, l'un des plus densément peuplés du Québec, n'a pas besoin qu'on le « densifie » par ricochet avec des projets voisins mal proportionnés. Il a surtout besoin qu'on préserve son ambiance, ses vues, sa lumière, sa relation avec la basse-ville et qu'on respecte son rôle historique dans le paysage de la capitale. Le parvis de l'église Saint-Jean-Baptiste, cœur du quartier, lieu de rassemblement, de marché, de spectacles et prolongation de la cour d'école du quartier, subirait également une transformation insidieuse : celle d'un espace dont la perspective sur le nord de la ville serait tronquée de moitié (voir image projetée présentée le 10 avril). La tour serait aussi haute que le parvis, des feuillus ne pourront jamais cacher cette construction massive et permanente.

En créant une polarité architecturale disproportionnée juste en contrebas de la falaise, on affaiblit entité urbaine cohérente qu'est le centre-ville de Québec. En somme, ce projet ne pose pas seulement un problème de hauteur : il pose un problème de cohérence territoriale. Il sacrifie des principes d'aménagement adoptés collectivement — échelle humaine, continuité urbaine, centralité partagée — au profit d'un développement ponctuel, certes ambitieux, mais peu ancré dans son contexte. De plus, il crée un dangereux précédent pour d'éventuelles constructions... Il est encore temps de revoir la hauteur, le volume et l'organisation du projet pour honorer le tissu urbain existant, protéger les vues emblématiques de Québec, et construire un centre-ville à la hauteur de ses quartiers — pas au-dessus d'eux.

En résumé, je vous demande de respecter la hauteur des immeubles prévus au PPU. Je vous remercie de prendre en compte cette demande.

---

**(hors de la ville)** J'habite Montréal mais je viens de la ville de Québec, j'y ai habité 30 ans et j'y retourne régulièrement. J'ai été catastrophée d'apprendre que le maire Marchand que j'aimais tant, était en accord avec ce projet insensé qui va dénaturer la basse-ville autant que la haute-ville. S'est-il cogné la tête ? Je le croyais quand il disait vouloir faire de la politique autrement. C'est désolant.

---

**(Sainte-Foy)** Je suis pour le projet, et je crois qu'il pourrait même être d'au moins 20 étages. Un peu comme la mixité urbaine qu'on retrouve à Ottawa. C'est beau, et les gens sont heureux. Une des verrues de Québec, c'est le stationnement à ciel ouvert actuellement en place sur cet îlot. Il y a actuellement une pénurie pancanadienne d'habitations... nous sommes tous en retard ! Plus on attend, plus cette pénurie empire et ses conséquences grandissent aussi... une conséquence directe: rareté d'habitations = hausse croissante des prix pour se loger !  
Le projet apporte plusieurs solutions gagnantes: plus de services de proximité aux habitants de ce quartier, plus de revenus de taxes pour les concitoyens de la ville de Québec, pu de ce gigantesque stationnement à ciel ouvert, l'ajout d'habitations pour plusieurs personnes ! Espérant que ce projet commence rapidement !

---

**(Haute-Ville)** Îlot Dorchester

---

**(Haute-Ville)** Je pense qu'il faut cesser de déroger tout le temps au Plan d'urbanisme et permettre de dépasser le nombre d'étages. Je comprends que cet îlot Dorchester mérite mieux que d'être un stationnement, il l'a déjà été trop longtemps, mais il ne faut pas tout permettre aux promoteurs. Je comprends aussi que le nombre d'étages a déjà été diminué, mais pas assez. Je trouve ça bien que le projet soit multifonctions, mais ça pourrait l'être aussi sans autant d'étages... Merci.

---

**(Basse-Ville)** Contre la modification du ppu pour autoriser une tour de 17 étages, plus de logements oui, mais construits de manière intelligente et qui soient abordables pour un plus grand nombre de citoyens, ainsi que favoriser une démarche plus écologique et durable pour le centre-ville que les quelques espaces verts proposés dans ce projet. Un hôtel de luxe n'est pas une réponse à la crise sociale et écologique que nous traversons actuellement.

---

**(Basse-Ville)** Je suis résidente du Gutenberg, le voisin immédiat du projet de l'îlot. Donc une citoyenne réellement impactée par le projet comparativement à d'autres ... Je suis favorable au projet et ce pour de multiples raisons

1) La dernière proposition démontre la volonté du promoteur d'écouter les préoccupations de tout un chacun. Cependant cette nouvelle proposition s'est fait au détriment du Gutenberg et ce afin de plaire à des résidents(???) qui se plaignent encore ! de percée visuelle (et pourtant cela semble bien pris en compte par le promoteur) et d'enjeux qui bien franchement me semblent marginaux par rapport à l'impact de la construction d'un édifice de cette dimension à moins de 15 Mètres de notre copropriété.

2) cela va venir dynamiser le quartier par la présence notamment de touristes via l'hôtel( ce sont de réelles retombées économiques et non du déplacement d'argent car c'est de l'argent neuf qui est injecté dans St-Roch)

3)cela vient augmenter l'offre commerciale complémentaire à ce qui existe sur st joseph. L'attraction de touristes et de citoyens avec cette construction pourra bénéficier aussi sur st Joseph. C'est notamment à la SDC st-roch à s'assurer que tous se parlent et voient à capitaliser sur l'offre de l'un et l'autre. Il ne faut pas oublier qu'il y a bcp d'exploitants d'espaces culturels ( la Bordée, impérial, grizzly,...) qui vont profiter de ce nouvel achalandage et dans le contexte budgétaire actuel, cela ne peut être que bienvenu

4) le nombre de logement permet à de nouveaux résidents de venir s'établir au centre ville, des ménages à faible revenu et autre pourront aussi en bénéficier. Cependant ce n'est pas au groupe Trudel de voir à héberger et régler toute la problématique de logement.

A noter que ce n'est pas tous les ménages qui désirent vivre dans un centre ville donc ça prend des logements sociaux et abordables partout sur le territoire.

Et on dirait que certains résidents veulent habiter dans un centre ville mais voudraient avoir un environnement qui ressemble plus à une banlieue. Il faut faire un choix. On aime la ville et et son centre ville avec des édifices que l'on voudrait modernes et stylisés ou on aime une vie de banlieue.

---

J'espère que la ville avec ses modifications va prendre en compte ... enfin... les préoccupations du voisinage le plus direct au projet plutôt que des enjeux nommés par des gens qui ne vivent, ne consomment et ne dépensent même pas dans le quartier

---

**(Haute-Ville)** Après avoir pris connaissance des arguments servis par les promoteurs du projet de développement de l'îlot Dorchester et de ceux des opposants, je me range du côté des derniers. Saint-Roch n'a pas besoin d'un hôtel ou d'un autre marché d'alimentation, et certainement pas d'une tour de 17 étages!  
Je suis contre les modifications au PPU proposées par la Ville. Le PPU dit être respecté.

---

**(Limoulou)** Oui à la densité au centre-ville, oui à des logements, oui à des espaces commerciaux dans le quartier, mais une hauteur de 17 étages est tellement exagéré pour le paysage du quartier et la qualité de vie des gens autour. Ça créera des corridors de vents qui nuiront à la mobilité active et une fracture visuelle importante. Un gros parking sous-terrain = plein de chars en plus au centre-ville, ce qui est contre-productif. Oui à des nouvelles constructions à échelle humaine à 5,6,7, 8 étages!

Si ce projet va de l'avant malgré le règlement sur le nombre d'étage qui ne permet actuellement pas ce type de construction, ça donne l'impression que les promoteurs immobiliers peuvent corrompre la ville et changer les lois et règlements en un claquement de doigts. Les citoyens perdent confiance en nos élus et nos institutions. Et si vous autorisez ceci une fois, ça crée un précédent pour tous les autres promoteurs qui attendent juste qu'on change des règlements pour construire leurs immeubles moches et inadaptés aux besoins du quartier.  
Merci de prendre en compte l'avis des résidents et des travailleur-euse-s du quartier.

---

**(Basse-Ville)** Îlot Dorchester : Un projet immensément trop imposant pour le site. Les promoteurs veulent toujours des projets les plus gros possible sur les terrains les plus petits possible. Les Trudel batteront certainement tous les records à ce chapitre. L'argument de la rentabilité est absolument fallacieux. C'est toujours l'argument évoqué par les promoteurs et la Ville les acceptent sans questionner. C'est une honte. Le parfait exemple de la mauvaise foi des promoteurs a été prouvé avec le projet au coin du boulevard René-Lévesque et de la rue Cartier. Le promoteur a acheté le terrain de la Ville. Il a ensuite affirmé que le projet ne serait pas rentable avec le zonage actuel. Après le refus de la Ville de modifier le zonage, il a fait un projet conforme. Si les Trudel ont été assez idiots pour acheter un terrain qu'ils ne peuvent rentabiliser avec le zonage actuel, ce n'est pas le problème de la Ville. Le PPU actuel est adéquat. Il n'y a pas lieu de le changer pour satisfaire l'appétit vorace des Trudel.  
Je m'attends à plus de colonne vertébrale des élus de la Ville, à commencer par le Maire.

---

**(Haute-Ville)** Habitante des quartiers centraux, j'apprécie de vivre dans une ville à échelle humaine. L'inverse de ce que propose le groupe Trudel avec ce projet démesuré qui écrase les immeubles à quelques étages autour et les perspectives visuelles uniques dans une cité que viennent admirer tant de touristes. Je pense que

---

nous pouvons offrir mieux aux personnes en manque de logements que cet ensemble inintéressant de cages à lapins. En outre, je suis déçue du manque de prise en compte de l'avis des citoyens dans ce dossier alors que le conseil municipal s'est prononcé sur le nombre d'étages avant la réunion de consultation. Comment croire dès lors à la démocratie municipale?

---

**(Limoilou)** Pourquoi un hôtel dans cette zone?  
Pourquoi un dépassement en nombre d'étages réglementaires?  
Quels types de logements?  
Quels types de commerces?  
Quelle forme de verdissement?

---

**(Haute-Ville)** Ce projet coupera la vitalité du quartier. Modérer les immenses immeubles qui ne font que gentrifier au lieu d'humaniser St Roch qui en a grandement besoin en ce moment.

---

**(Basse-Ville)** Le non respect du PPU est injustifiable pour construire une immense tour dont la majorité sera des chambres d'hôtel  
De plus les vieux bâtiments autour immédiatement des travaux est un enjeu sérieux de sécurité de la structure des bâtisses  
Il y a bien d'autres lieux pour construire des tours dans des zones prévues et autorisées par le PPU

---

**(Basse-Ville)** Commentaire: Ce qui cause problème dans le projet proposé par le promoteur privé Trudel, c'est la démesure de la tour de 17 étages. La construction de logements dans ce stationnement serait certainement une bonne chose. Cependant, ignorer le PPU et faire fi de l'acceptabilité sociale auraient des conséquences négatives sur plusieurs aspects du quartier et de la Ville en général, tout en minant la confiance du public envers les dirigeants de la Ville. Cette tour, pourrait-elle être revue à la baisse, de manière à s'intégrer dans l'ensemble du projet, lequel n'est pas dépourvu d'intérêt.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** J'ai emménagé dans le quartier Saint-Roch peu avant la pandémie. La vue de mon appartement donnait directement dans un clocher de son église. Depuis mon salon, je pouvais constater dans sa délicate alchimie la diversité sociale. Le virus a tout changé. Vidé d'une grande part de ses employés, le centre-ville a commencé un déclin dont rend bien compte l'état actuel de la rue Saint-Joseph. J'ai quitté le quartier depuis, mais lorsque j'y retourne, chaque semaine, le sentiment d'aliénation m'envahit. Je ne suis aucunement un apôtre de l'embourgeoisement du quartier. Personne ne s'est réjoui autant que moi de l'échec de la boutique Boss ou de celui du restaurant célébrant le champagne dans un quartier qui est fréquenté par une masse critique de sans-abri. Je ne mets pas en question non plus le déménagement de l'Auberivière qui suscite, avec raison, un certain émoi au sein de la population de Saint-Roch. Mon questionnement est à propos de la pertinence du projet de requalification de l'îlot Dorchester. Est-ce vraiment une solution à la revitalisation de la Basse-ville? La densification est absolument nécessaire. Ce stationnement est tout à fait indécent dans un centre-ville où les logements manquent, comme on le constate dans le réaménagement de plusieurs grandes villes, dont Montréal. Mais voilà. Est-ce que le projet soumis par le promoteur est le mieux adapté pour le quartier. Aura-t-il un effet positif sur la vie de ses habitants. À écouter et à lire les commentaires de ceux qui

---

y vivent, il me semble évident que non. Personne n'est vraiment contre un projet qui voudrait animer la vie au centre-ville et répondre à ses besoins urgents de logements. Mais ce qui est proposé est tout simplement indécent. Il s'agit de dénaturer le quartier en y imposant des commerces de banlieue et encore plus de touristes (lesquels seront effarés par le problème d'itinérance que ne réglera en rien une vision immobilière qui n'en a cure des logements sociaux). Une dénaturation qui affectera en outre la qualité de vie, non seulement par les problèmes inévitables de circulation et de pollution liés à la multiplication du trafic automobile, mais par une transformation du paysage aussi délicate et sensible que celle de la rue Montparnasse à Paris! Cela dit, je ne blâme pas les promoteurs. Ils jouent le jeu. On leur dit: "voilà les conditions" (lesquelles ont été mûrement réfléchies par des experts!), ils disent "oui, mais", et ensuite la politique intervient. J'ai voté pour ce maire. Je l'appuie de manière inconditionnelle dans la plupart de ses combats, mais dans ce dossier, je m'avoue profondément déçu. Ce projet ne répond en rien à la vision structurante de ce maire qui est pourtant de son temps. La résistance citoyenne n'a rien de la logique de "pas dans ma cour". Elle propose elle-même une vision de cette cour qui devrait pourtant s'arrimer avec celle du maire. Il revient donc à ce dernier de dire "non" aux promoteurs. D'accorder du crédit aux citoyens - ses citoyens - qui disent "on peut faire mieux". Que Québec "mérite mieux" pour reprendre le slogan de ses opposants au projet de tramway qui sûrement se réjouissent de l'idée de dénaturer davantage le centre-ville avec plus de voitures, plus de touristes et plus de chaînes commerciales. En effet, tout ce secteur mérite mieux. Il a besoin d'amour. Il a besoin d'être intégré dans une vision qui n'est pas uniquement celle de promoteurs dont le rôle est plutôt de faire de l'argent que de faire vivre un quartier.

---

**(Haute-Ville)** Que faites-vous vous pour aider les commerçants de la rue st Vallier Est durant les 2 à 3 années de construction pour le stationnement de nos clientèles. Cc est déjà très difficile. On aimerait tenir le coup et rester ouvert surtout. Reste que c est la clientèle qui nous fait vivre. Donc pas de parking pas de clients ou réduit.

---

**(hors de la ville)** Ayant habité dans le quartier St-Jean Baptiste, je suis préoccupée par l'obstruction de la vue qui persistera avec un édifice aussi haut. Cela défigure le paysage pour les résidents et les visiteurs qui fréquentent la haute-ville au bord de la falaise. L'immeuble est en clash avec le style d'architecture du quartier.

---

**(Haute-Ville)** Premièrement, je tiens à saluer les efforts du promoteur pour modifier certains aspects du projets en fonction des commentaires reçus : réduction des places de stationnement, relocalisation de l'hôtel dans le bas, solution pour réduire le bruit des camions de livraison et poubelles, etc. Par contre, il reste à modifier le point qui sème le plus la controverse depuis le début : la hauteur de la tour de 17 étages qui viendra gâcher le paysage urbain à jamais. Je souhaite qu'elle soit réduite à ce qui est permis dans cette zone. Les images qui ont été présentées pour donner une idée de ce qu'aurait l'air la perspective depuis différents points de vue de la Haute-Ville étaient pires que ce que je m'imaginai ! De plus, lors de la consultation publique du 10 avril, personne ne semble vouloir répondre à la question clairement énoncée qui demandait si ce projet pouvait être rentable en réduisant cette tour à 10 étages. Comme il a été mentionné quelque fois, le promoteur a acheté ce terrain en connaissant les restrictions du PPU, il ne peut pas avoir misé uniquement sur le fait qu'il pourrait détourner les règles pour pouvoir rentrer dans son argent... Ne soyons pas dupes. De plus, je me

---

questionne beaucoup sur le prix des loyers qui, on le sait, pourront être augmentés sans limite durant les cinq premières années. Que restera-t-il alors des logements abordables ? Merci.

---

**(Haute-Ville)** Dans le cas du projet de Trudel pour l'îlot Dorchester, je trouve cela dommage qu'on construise quelque chose qui ne va pas embellir le quartier ni le rendre plus à échelle humaine. Des tours ont déjà poussées autour et mais celle de l'îlot Dorchester pourrait être gênante à la fois pour les étudiants de la fabrique qui ne verront plus la haute ville ainsi que pour certains habitant de la haute ville qui ne verront plus les montagnes et les couchers de soleil. Pour avoir étudié à la fabrique, je peux dire que mes journées auraient été moins riche sans avoir une vue sur la haute ville de Québec, chose désormais impensable avec une tour de 17 étages. Ayant aussi habité en haute ville, les couchers de soleil du haut de l'escalier du faubourg ne seront plus les mêmes non plus. Bref, ce bâtiment ne pourra pas bien s'intégrer dans le paysage urbain de la basse ville, qui ne comporte pas de bâtiments aussi haut aux alentours.

Je pense qu'un parc aurait été quelque chose de plus rassembleur et qui aurait mieux revalorisé la zone qu'une tour qui ne va que densifier saint-roch encore plus. Le parc Jean Paul l'Allier, tout prêt, avait justement été un bon exemple dans ce sens. Au lieu de construire "la grande place" en 1988, composé de grandes tours, il fut finalement décidé de construire un parc. Et on pourrait dire la même chose du projet de l'îlot Dorchester que celui de la grande place: "trop gros, trop inhumain". La grande place fut enterrée grâce à l'indignation populaire. Il est anormal que la ville qui prétend être à l'écoute de ses citoyens cherche à tout prix à faire passer un projet dont elle ne veut pas.

---

**(Haute-Ville)** Non à la tour. Il faut un referendum.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Pour la requalification de l'îlot Dorchester, je trouve cela impensable de vouloir construire un immeuble de 20 étages à cet emplacement. Je ne comprends pas que la ville n'ait pas un meilleur programme d'urbanisation. Partout la ville permet toujours de construire des tours qui n'ont aucun cachet. Le Vieux-Québec est classé patrimoine de l'Unesco et ses abords vont devenir laids, encore plus avec ce projet qui est horrible visuellement. Vous dites que vous voulez que la ville devienne plus verte encore, vous mettez des bornes de à vélo partout, mais là, proche du centre ville historique, voulez aller mettre un hôtel, une épicerie, 400 places de stationnement. !!! C'est complètement illogique et incompréhensible, bonjour les embouteillages à cet endroit, dans une ville qui se dit priorités aux cyclistes et aux piétons. C'est un non sens. Il y aurait moyen peut-être de mettre des maisons de ville pour respecter le cachet historique de ce quartier, et s'il vous plaît, la ville regorge de bons architectes, faites- leur appel pour qu'ils construisent enfin des nouveaux lotissements qui ont de l'allure. Aux prochaines élections, on donnera suite à ce projet catastrophique.

---

**(Limoilou)** Il faut que les réglementations sur la construction de bâtiments de maximum 10 étages soit respecté. Ça ouvre la porte à laisser les entreprises faire ce qu'elles en voudront même au détriment des intérêts légitimes des personnes concernées

---

**(Basse-Ville)** Non à la tour il faut un référendum

---

**(autre arrondissement)** Nous ne sommes pas contre l'intégralité du projet, mais uniquement sur la construction de cette tour immense, laide, qui n'a strictement rien à faire à cet emplacement au cœur de St-Roch. Nous sommes très nombreux à être contre, plus nombreux que ceux pour. Avec cette tour, nous ne verrons plus du tout la lumière et le soleil, nous aurons l'aggravation du vent qui s'engouffre dans la rue Saint-Vallier Est. Mais quelle cette idée pour chaque Maire de se faire ériger une tour à sa mémoire ?

St-Roch manque de verdure, d'arbres, et ce n'est pas avec quelques Pi2 carrés dans le projet actuel que cela suffira. En lieu et place de la tour, il serait beaucoup plus acceptable et intelligent de faire un parc, planter des arbres, réduire les îlots de chaleur qui vont augmenter avec le réchauffement climatique et non pas une tour de 17 étages. STOP à la construction de cette TOUR IDEUSE, qui nuira plus aux habitants qui vivent actuellement à proximité immédiate de l'emplacement.

Merci de prendre en compte la qualité de vie des habitants, qui sont aussi des électeurs comme les autres !!!

---

**(Basse-Ville)** Je suis pleinement en faveur du projet présenté par Trudel et des modifications proposées au PPU. Nous voulons un centre-ville dynamique.

Pour cela, il faut amener de nouveaux résidents qui consommeront dans les commerces et qui contribueront à faire vivre le centre-ville. On parle beaucoup de la mixité au centre-ville. Cette mixité comprend le respect et des logements pour les plus démunis, mais également des résidents ayant de meilleurs salaires. Ce sont ces derniers qui contribuent à la diversité des commerces.

Quand nous faisons le choix d'habiter le centre-ville, c'est pour son dynamisme et la proximité des services. La tranquillité et la contemplation des paysages naturels, c'est en banlieue qu'on la retrouve, pas au centre-ville.

De plus, le projet de Trudel est un beau projet. Il y a une préoccupation qui a été apportée à bonifier les espaces verts (le stationnement actuel est loin d'être vert et il ne fait qu'accentuer les îlots de chaleur) ainsi qu'à conserver le plus grand ensoleillement possible dans les rues et pour les immeubles voisins.

C'est un excellent projet pour le centre-ville. La tour de 17 étages est d'une hauteur bien raisonnable pour le quartier. Je comprends la notion de préserver le patrimoine visuel, mais nous ne sommes pas dans le Vieux-Québec. Une ville doit évoluer selon son époque. Le PPU a été adopté il y a quelques années dans un contexte complètement autre que celui d'aujourd'hui. Il est sain de questionner les règles et de les adapter à la réalité d'aujourd'hui. Il y a une pénurie de logement, le quartier St-Roch manque de dynamisme et doit se renouveler. Nous ne voulons pas revenir en arrière et redevenir le quartier défavorisé des années 80-90.

De plus, il manque d'hôtel au centre-ville de Québec. C'est, à mon avis, une des raisons qui explique la multiplication des air bnb au cours des dernières années. L'ajout d'un hôtel au centre-ville contribuera au dynamisme du secteur. Les touristes qui y séjourneront vont contribuer à faire vivre les commerces du quartier et à créer de la vie dans le secteur.

**(Basse-Ville)** Concernant l'îlot Dorchester , 17 étages pour l'hôtel , c'est beaucoup trop ! Les impacts visuels sont négatifs tant pour les résidents que pour toute personne qui aime marcher et prendre plaisir à admirer le paysage et les points de vues urbains, dont le clocher de l'église St Jean Baptiste . Vous devriez respecter la hauteur maximale prévue pour ce secteur . Oui au développement immobilier dans le respect des concitoyens-es , du bien vivre ensemble et de la beauté urbaine.

---

**(Basse-Ville)** C'est dommage sur plusieurs niveaux. Les logements que vous voulez ajouter ne sont pas abordables. Il n'y aura plus de soleil pour les résidents. Vous vous foutez de la beauté du quartier. Vous vous foutez de ce que pense la population.

---

**(autre arrondissement)** Ce projet est en contradiction avec le PPU et sa hauteur démesurée pour le secteur va non seulement boucher les percées visuelles et priver de nombreux résidents riverains de lumière, mais il va également détruire le paysage patrimonial de la falaise qui est pourtant emblématique de ce secteur tant dans St-J-Baptiste que dans St-Roch. Il est troublant de voir que les puissants promoteurs comme Trudel réussissent à contourner les règlements alors que les simples citoyens n'ont pas ce pouvoir et doivent respecter les règlements d'urbanisme à la lettre pour leur maison et terrain. Il devrait être possible de développer cet immense site de façon rentable sans avoir à faire un hôtel (un autre!) de 17 étages qui semble guidé par la recherche de profit plus que par le bien commun. Certes, ce promoteur est engagé dans plusieurs sites de la ville qui ont besoin d'amour et qui bénéficieront grandement du redéveloppement, mais ça ne leur donne pas pour autant le droit de contourner les règles qui s'appliquent aux autres. Ayant vécu 14 ans dans Saint-Roch, je suis complètement en faveur du développement de cet immense terrain, car le vaste stationnement est une aberration en ces temps de crise climatique et de crise du logement ; mais ce n'est pas pour autant qu'il faut sacrifier les paysages patrimoniaux et la démocratie citoyenne. J'espère que la Ville aura le courage de respecter ses propres principes. Merci de m'avoir lue.

---

**(Basse-Ville)** Projet Trudel sur l'îlot Dorchester

J'appuie ce projet qui accueillera entre 500 et 600 résidents plus un hôtel, une grande surface alimentaire et du stationnement pour les raisons suivantes :

- Dans les débats entourant la protection de l'environnement, on convient qu'il est impérieux de densifier les villes à la fois pour réduire la surface qu'elles occupent afin de laisser plus d'espace à la nature à l'état sauvage ou disponible pour l'agriculture. Cette densification doit s'appliquer surtout dans les zones où les services collectifs sont déjà disponibles ce qui est le cas de l'îlot.
  - Ce projet permettra à ses résidents de réduire la durée de leurs déplacements à l'intérieur de l'espace urbain. Le quartier est déjà doté d'un transport en commun décent et efficace (Lignes vertes) en plus de disposer de commerces de proximité. Une proportion importante de ceux qui y habiteront devraient pouvoir utiliser essentiellement les modes de transport actif pour leurs besoins courants.
  - Ces centaines de personnes pourraient aider à consolider et redévelopper la trame commerciale qui a été sérieusement agressée au cours des dernières années. Ce sont d'abord les résidents qui peuvent y contribuer.
  - Grâce à une volonté ferme de la Ville, plusieurs projets résidentiels visant des clientèles à besoins particuliers ont vu le jour dans St-Roch au cours des dernières années. Ce projet viendra assurer une nécessaire mixité.
-

- Le promoteur, le Groupe Trudel, m'a semblé à la fois sérieux et attentif à son environnement. J'ai pu participer à quelques rencontres avec ses représentants qui ont écouté nos réactions et qui ont souvent trouvé des solutions à plusieurs des irritants pressentis. Je continue à penser que la tour Est aurait pu conserver sa vingtaine d'étages avec des tours ouest plus basses. Les conséquences pour les voisins immédiats me semblent plus lourdes que celles des voisins du quartier sud.

---

**(Basse-Ville)** Bonjour,

Ce projet ne m'apparaît pas des plus appropriés, car le nombre d'étages de l'édifice sera beaucoup trop élevé dans ce lieu. De plus, il n'y a aucune garantie de logements abordables. Aucun loyer moyen n'a été présenté pour affirmer qu'ils seront réellement abordables. Il n'y a que la parole du promoteur du projet qui affirment que les loyers seront abordables selon lui ce qui est assez relatif. Je trouve qu'il manque grandement de loyers à prix raisonnables alors ce projet ne fait pas de sens.

---

**(Basse-Ville)** Je suis absolument contre la modification du PPU pour permettre à un promoteur de construire une tour de 17 étages sur l'îlot Dorchester. Comment la Ville de Québec

peut-elle modifier le PPU qui a pris 4 ans à des centaines d'intervenants et des dizaines de mémoires afin de s'entendre

sur une façon de bâtir cette ville. Cette tour de 17 étages sera une verrue pour longtemps dans le paysage urbain de St-Roch et il n'y a aucun besoin d'un hôtel

fns ce secteur. Les trois autres projets qui viennent de se construire à côté de l'îlot

Dorchester ont respecté le PPU et ils seront rentables. Pourquoi Trudel ne peut en faire autant?!

---

**(Basse-Ville)** Je suis contre le projet dans sa forme actuel. Beaucoup trop de 3 1/2 trop chers. Nous voulons du logement social, du vrai. Une tour comme ça ce n'est absolument pas dans les valeurs du quartier Saint-Roch. Nous ne voulons pas d'hôtel. Il faut respecter le PPU.

---

**(Basse-Ville)** En tant que résidante préoccupée par le développement de la Ville, je souhaite exprimer mes inquiétudes concernant le projet de construction d'un immeuble de 17 étages dans le quartier Saint-Roch.

Je demande à la Ville de respecter les orientations du PPU, qui a été élaboré avec la participation des citoyens et qui vise un développement harmonieux, à échelle humaine. Imposer un bâtiment de cette hauteur va à l'encontre de cette vision et risque de dénaturer le caractère du quartier.

Je soutiens fermement l'intégration de logements sociaux dans ce projet. Le besoin en logements abordables est criant, et chaque nouveau développement doit contribuer à une plus grande mixité sociale.

Je crois profondément en une urbanisation qui place les citoyens au cœur des décisions. J'appelle donc la Ville à renforcer les mécanismes de participation citoyenne et à revoir ce projet en collaboration avec la communauté.

---

**(autre arrondissement)** Contre une tour de 17 étages à l'îlot Dorchester et contre le changement de règlement en ce qui a attiré à la hauteur maximale des édifices à Québec.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** La rue Dorchester deviendra-t-elle une rue à double sens comme le montre le plan de l'architecte?  
Des logements ridiculement petits à 1079\$ par mois, c'est un scandale! Encore un édifice de plus avec une majorité de petits logements! Seulement 4 appartements 6 1/2, vous vous moquez des citoyens! Et à combien pour ces logements? Ce projet tel qu'il est, sera une verrue de plus dans le paysage urbain de Québec! De plus, il n'a aucun rapport avec son environnement! Ce sera une masse de béton, de briques et de verre, sans aucun attrait, de quoi rendre ce quartier un peu plus étouffant! (Les espaces verts sont ridicules!) Et qui de plus sera trop visible des panoramas et corridors visuels et potentiels, de quoi gâcher l'attrait du paysage urbain et du plaisir qu'il procure!  
Franchement, ce n'est pas fort!!! Avec l'équipe Marchand, nous n'avons pas voté pour cette horreur dans ce quartier! Il y a définitivement trop d'étages et il masquera complètement l'école des beaux-arts qui est mille fois plus beau! En fait, il y a une multitude de raisons pour ne pas construire ces horreurs ! Merci.

---

**(Basse-Ville)** Je ne suis pas d'accord avec le projet llot fleury. Nous n'avons pas besoin de plus de tours à logements dans notre quartier.

---

**(Basse-Ville)** Non à changer le règlement pour l'assouplir pour du privé. La tour ne doit pas faire plus de 10 étages. Si vous respectiez vos propres règlements, on en serait pas là par ailleurs.

---

**(Basse-Ville)** À mon avis, la construction d'un bâtiment de 17 étages dans le secteur de Saint-Roch ne contribuera pas à résoudre la crise du logement, comme le montrent les exemples observés dans de grandes villes, où la construction de condominiums fait augmenter les prix dans les environs et oblige les habitants à déménager vers des zones plus éloignées du centre-ville.  
De plus, un bâtiment de cette hauteur dénature l'architecture de la ville et influence les niveaux d'ombre, de vent et de lumière dans les bâtiments voisins.

---

**(Haute-Ville)** Je veux exprimer mon désaccord quant à la modification de la réglementation de zonage de l'îlot Dorchester. Je suis contre la requalification de l'îlot Dorchester et demande le respect du PPU.

Ce projet est surdimensionné, je voudrais un projet à l'échelle humaine qui respecte le zonage actuelle. Zonage, qui est, rappelons le, un compromis émergeant d'un long processus démocratique et qui limite à 10 étages les constructions.

Ce projet n'est pas socialement acceptable, trop haut sur toute sa longueur et sans verdissement efficace qui dégradera la qualité de vie dans St-Roch.

La démocratie municipale est mise à mal avec l'approbation accordé par le maire avant même la fin des consultations publiques. On a l'impression qu'il n'y a de consultation que le nom. 9On s'ennuie du maire Lallier)

---

Je demande un référendum sur la question

Une électricité qui se sent impuissante

---

**(Limoilou)** Je suis contre ce projet, qui défigurerait Saint-Roch et rendrait cette zone lugubre, déjà beaucoup trop bétonnée.

Ce lot devrait être repris par la ville afin de créer un espace vert avec beaucoup d'arbres et de mobilier urbain, pour encourager la socialisation et donner un peu d'air aux résidents du quartier.

Un projet de cette taille cacherait le soleil aux maisons existantes sur la rue Saint Vallier et toutes rues parallèles jusqu'à la falaise. Rendre l'existant invivable est idiot. C'est un critère qui devrait disqualifier un projet avant même de consulter les citoyens.

La ville de Québec a besoin de plus de LOGEMENTS SOCIAUX (coopératives d'habitation, OSBL, HLM...). Il y a déjà suffisamment d'appartements de luxe à Québec. Les élus devraient avoir honte de continuer de remplir les poches des promoteurs alors que de plus en plus de gens sont incapables de se loger.

Ce projet est ridicule, mettez y fin immédiatement. Ca suffit!

---

**(Limoilou)** Bonjour.

Je suis résidente de la basse-ville depuis bientôt quinze ans, longtemps dans Saint-Sauveur et maintenant dans Limoilou. Ayant fait mes études à la fabrique, je connais bien l'îlot Dorchester. Je suis totalement en accord avec le fait d'enlever un vaste stationnement afin de densifier cet endroit avec des espaces verts, des logements, parking souterrain et commerces de proximité. Cependant, je trouve que le projet dans son état actuel n'est pas cohérent avec les besoins réels des habitants du quartier.

Plusieurs projets de "condo locatifs" ont déjà été construits ou sont présentement en construction dans le quartier. (Le St-So, Le Kali, Fresk etc.). Ils offrent des appartements haut-de-gamme, mais qui sont aussi petit et cher. Bien que ce type de produit est avantageux pour les promoteurs, je crois qu'il ne répond pas au besoin réel de la population. Oui, il manque de logement en ville, mais surtout de logements sociaux et de grand logements pour les familles (5 1/2, 6 1/2).

Il me semble aussi qu'un immeuble de 17 étages est un peu exagéré et aura une grande répercussion sur le paysage ainsi que sa cohérence de le quartier.

Je questionne aussi le besoin d'un hôtel dans ce projet. J'aimerais plutôt qu'on investisse dans des zones vertes et des logements qui seront accessibles pour que des familles s'installent dans St-Roch, qu'ils habitent véritablement le quartier et revitalise la vie du quartier et enrichissent sa communauté du quartier.

---

**(Limoilou)** Mon commentaire concerne l'îlot Dorchester. Il va de soit que le projet de gratte ciel adopté par la ville va dénaturer et chambouler ce secteur du quartier de Saint-Roch. L'ombre et le corridor de vent qui sera créé va pénaliser les commerces, restaurant et bar, en les privant de soleil et de visibilité. On est tous d'accord pour dire que le quartier et même toute la ville a besoin de plus de logement sociaux et de coop d'habitation, c'est le temps de le prouver ! Cette horrible gratte ciel ne bénéficiera aucunement à la population du quartier. Si une loi pour limiter la hauteur des constructions a été adoptée en 2017 c'est pour une bonne raison, préserver la beauté et

---

l'unicité des quartiers historique de notre belle ville. Ce gratte ciel est contre la lois et contre l'intérêt du quartier. ce projet profite seulement aux intérêts d'investisseurs déjà riches et vous le savez !

---

**(Basse-Ville)** Le projet déposé et accepté par la ville nous ramène aux années 70, à l'époque de Gilles Lamontagne et de l'aménagement de la Colline Parlementaire et de la destruction d'une partie du quartier Saint-Roch, du quartier Saint-Jean Baptiste et du Vieux Québec.

Cela a pris plusieurs lutte citoyenne pour stopper la destruction des quartiers centraux. De cette époque reste des autoroutes aboutissant on ne sait trop ou et des terrains vacants.

Le projet Trudel s'inscrit en droite ligne des projets de la Grande Place (1988) piloté à l'époque par Jean Pelletier et son promoteur Laurent Gagnon, on revient sous prétexte de crise du logement à des projets qui font plaisir aux promoteurs et à leur vassal. On parle beaucoup de la crise du logement, en quoi des studios sans service à plus de 950 dollars par moi vont aider à régler cette situation? Une annonce de logement à 3,000 dollars par mois va aussi aider à régler cette crise, c'est du délire. On peut comprendre que la ville trouve couteux l'argent qu'elle investi, on peut condamner l'absence de notre gouvernement face à cette crise. Ce n'est pas une pour accepter n'importe qu'elle projet et dire n'importe quoi.

Ce projet ne rime avec rien dans le quartier, il ne réglera aucun problème du quartier, il va augmenter la pression spéculative sur les résidences du secteur et a de bonne chance de faire augmenter leur compte de taxe. La ville a dit oui à un projet qui permet au promoteur de maximiser ces profits, il n'y a rien pour le quartier dans ce projet, rappelons nous une maxime (Les engagements électoraux n'engage que ceux qui y croit, remplacer engagements électoraux par engagement du promoteur).

La ville avait une occasion en or de favoriser un développement qui aurait eue une acceptabilité sociale et qui aurais permit de continuer à développer ce quartier en marchant dans les traces de Jean-Paul L'Allier et elle a préféré marcher dans celle de Gilles Lamontagne et de Jean Pelletier.

---

**(Basse-Ville)** NON à la tour

---

**(Haute-Ville)** Je tiens premièrement à vous remercier de prendre le temps de nous écouter, de nous lire et considérer nos opinions afin que l'on puisse voir naître un projet qui conviendras à tous et qui sera à l'image d'une société innovante et responsable. Ça m'a pris beaucoup de temps à digérer la consultation publique de jeudi passé. En écoutant ceux qui ont eu le courage de se prononcer, j'ai entendu des voix sincères qui voulaient se faire entendre et j'ai compris que la question ici a plusieurs degrés. Il n'est pas seulement question de si on veut l'ilot ou pas. Il est question ici de notre pouvoir d'agir et de l'intégrité de tous par rapport aux intentions du projet de l'ilot Dorchester.

Parce que si la ville cherche vraiment à être « reconnue comme un modèle de cohésion sociale, où l'ensemble des citoyennes et des citoyens contribuent à la vitalité de leurs communautés et où les milieux de vie et l'environnement sont favorables à une qualité de vie satisfaisante pour toutes et tous » elle a tout intérêt à suivre ses propres lignes et d'agir en fonction de ce que les citoyens de Saint-Roch ont véritablement besoin. Bien

sûr on veut être innovants et bâtir une société florissante et prospère, mais il faut aussi rester réaliste. Il faut travailler avec les faits et la situation dans laquelle on est présentement et ce dans la plus grande bienveillance. Présentement Saint-Roch a besoin d'aide et les gens qui y habitent n'ont pas l'argent de se payer un condo locatif. D'ignorer cette situation-là, c'est d'accepter que nous sommes dans le déni. C'est d'accepter qu'on préfère s'imaginer un scénario utopique et irréaliste dans lequel « les gens qui en auront besoin vont être content que ce soit fait » au lieu de faire face à la réalité et faire ce qu'il faut vraiment faire.

Nous n'avons pas besoin d'un hôtel dans le quartier Saint-Roch. Surtout si a veut dire de briser la confiance des citoyens et passer par-dessus les efforts et le travail que l'on fait pour assurer un quartier a notre image. Notre pouvoir d'agir est autant important que le vôtre et il est de votre devoir de le prendre au sérieux. On fait notre part et on s'attend à ce que vous faisiez la vôtre. Faisons de l'espace pour les citoyens et pour des projets à échelle humaine. Un hôtel pour payer une épicerie? 17 étages pour un hôtel? On perd totalement de vue le besoin initial juste pour satisfaire une entreprise privée? Vous pouvez faire mieux et on a besoin de vous pour faire mieux.

Nous n'avons pas besoin d'un hôtel. Nous sommes entourés d'Hotels et de Airbnb dans Saint-Roch. Pourquoi ne pas adresser le cas tu taux d'occupation des Airbnb dans Saint-Roch. Pourquoi ne pas réglementer et limiter ce fléau qui empêche les résidents du quartier même d'avoir des logements abordables?

Pourquoi faire des plans pour des situations potentielles du futur quand on a des besoins actuels? Est-ce que tu achètes une paire de pantalon plus petite en espérant qu'elle te fasse un jour ou tu achètes une paire de pantalon qui te fait maintenant et dans laquelle tu seras confortable pendant longtemps? Une question très simple oui, mais qui j'espère vous fait réfléchir sur la logique de votre décision.

Un projet hôtelier comme celui proposé ne répond pas au problème, il ne fait qu'enterrer la vraie crise existante et repousse le problème à plus tard. La réalité est que dans Saint-Roch, on a besoin de logements sociaux et que les gens qui en ont besoin vont encore être là, même après la construction de l'îlot.

C'est facile de prendre les opportunités qui s'offrent à nous au lieu de faire l'effort de créer ce dont on a vraiment besoin. C'est normal de vouloir accepter le premier projet qui vient parce qu'on n'a pas encore l'argent pour faire quelque chose de mieux. Mais on mérite mieux que ce qui est proposé et c'est ce que nous cherchons à vous dire.

C'est ce qu'on vous demande: de revendiquer avec nous. De comprendre que les besoins du quartier Saint-Roch ne sont pas les mêmes que ceux de la ville de Québec en entier. St-Roch et le centre-ville ne ressemblent pas à Ste-Foy, Charlesbourg, Lebourgneuf, Vanier, etc. Et nous n'accepterons pas que notre image change. Nous avons une culture différente. Au centre-ville ce sont les artistes qui y habitent, ce sont les gens qui veulent vivre en communauté et non séparés par des murs. Le centre-ville a sa propre image. Une image créée et développée par les gens qui y habitent et pour qu'il continue d'être unique et se démarquer il est primordial de respecter sa culture et son essence.

Pensez à ce qu'on projette comme image et comme message en acceptant des projets comme celui-ci. On prouve que les gens dans le besoin ne sont pas une priorité. Que notre pouvoir d'agir n'est qu'une illusion. Que les résidents du quartier sont facilement remplaçables quand finalement, sans eux, le quartier n'est plus. Et on sait que ce n'est pas ce que vous cherchez à projeter, mais nous les citoyens du centre-ville vous confirment que c'est ce qu'on entend et voit. C'est pourquoi on vous demande de continuer de négocier avec la compagnie Trudel pour que ce projet soit bénéfique pour les habitants du centre-ville avant tout.

Pour finir, je n'embarquerai pas en détail dans l'aspect environnemental de ce projet, mais vous posent deux questions :  
Est-ce que d'avoir un hôtel répond vraiment à la politique de développement social de la ville de Québec (Celle qui est publiée sur votre site, donc celle à laquelle vous adhérez)?

Est-ce la construction d'un hôtel et l'impact environnemental de celui-ci correspond à vos engagements en matière de développement durable?

Le pouvoir d'agir de tous est important ici. C'est une de nos grandes forces et nous sommes tous égaux à ce niveau. On ne cherche pas à savoir qui a raison et qui n'a pas raison ici et je tiens à vous dire qu'à travers mon commentaire, je ne remets pas du tout en question votre professionnalisme ou vos capacités. En fait je vous dis qu'on a besoin de vous. On a besoin de votre pouvoir d'agir à vous qui avez les outils, les connaissances et surtout la position de prendre des décisions qui influenceront notre futur. Il est de votre responsabilité de ne pas chercher à avoir raison, mais de comprendre la position dans laquelle on se trouve actuellement. On a tous la même responsabilité face à notre futur et il se trouve que nous, les citoyens de Saint-Roch sont en mesure de vous communiquer des informations cruciales qui vous permettrons de prendre une décision qui concorde avec votre engagement de coopération et ainsi faire perdurer une relation de confiance durable et solide.

Pour ma part, mon pouvoir d'agir se limite à vous faire part de mon opinion basé sur mes expériences et les enjeux auxquels ma génération fait face. Nous avons des préoccupations et une vision du développement de notre société différentes et je ne peux faire autrement que croire que vos intentions sont bonnes et que vous ne serez pas assez irresponsables pour ne pas prendre mes opinions aux sérieux. J'espère que vous utiliserez votre position et vous exercerez votre pouvoir d'agir de la même façon que moi. De façon bienveillante en gardant en tête que toute action est symbole de l'importance qu'on accorde à notre futur.

---

**(autre arrondissement)** Je ne comprends tout simplement pas qui profite de ça. Est-ce qu'on pourrait au moins ce le faire dire?

Arrêter de penser et de dire que les citoyens veulent ce genre de bullshit. Soyez donc honnête que vous avez de l'argent à faire et que la qualité de vie des gens normaux va juste être, encore, légèrement diminuer par un autre projet d'immobilier.

---

Saint-Roch s'est déjà fait assez gentrifié.

---

**(Basse-Ville)** Commentaires à propos de l'Îlot Dorchester. Beaucoup de choses ont été dites. Des questions ont été posées entre-autres : pourquoi un hôtel ? on a besoin de logements abordables et sociaux pas d'un hôtel. A-t-on mis assez en évidence l'aspect unique artistique de Saint-Roch exceptionnel dans la ville de Québec. Tant d'artistes y vivent se sont impliqués dans l'achat de bâtisses, maisons, d'ateliers, qu'il s'agisse de l'UL - les arts visuels - Méduse - la Maison des métiers d'art - la Maison longue - la cartonnerie - la Manufacture - les ateliers de Belleau - le roulement à billes - les galeries d'art - le Lieu - Les artistes reconnus : Paryse Martin - Carole Baillargeon - Denise Blackburn et tant d'autres. Tous se sont impliqués dans Saint-Roch pour qu'il garde son identité, on rénové des maisons et ateliers dans le respect de cette identité, dans le respect du patrimoine bâti. Qu'arrive-t-il avec le projet Trudel ? la ville va ainsi détruire à tout jamais la personnalité unique de ce quartier ouvrier autrefois mais qui à force de travail et de respect a réussi à garder cette particularité. Une tour de 17 étages dans son coeur ? avec, en plus, un hôtel dedans ? ? pourquoi la ville permet de brimer tant de citoyens respectueux de leur environnement pour qu'un entrepreneur nous parle de rentabilité ? rentabilité pour ses poches, et pour nous les citoyens qui ne veulent pas de cette tour de 17 étages ? que nous arrive t-il ?

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Face à la crise du logement, il est primordial que ce projet soit dédié au logement social et à l'habitat à loyer modéré. Un parking souterrain n'est pas nécessaire et coûterait beaucoup trop cher. La hauteur des tours devrait être limitée à huit étages ou moins.

---

**(Haute-Ville)** Bonjour,

Je souhaite vous faire part de mon désaccord avec la forme actuelle proposée du projet qui ne cadre pas du tout avec le quartier. Je vous invite à respecter le maximum de 10 étages prévus au PPU. Ce projet n'obtient pas l'adhésion des citoyens du quartier qui devront en subir les conséquences en plus de jurer avec le patrimoine bâti. Merci.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Une construction de 17 étages dans un secteur résidentiel est une plaie. ça rabat le vent au sol de façon pénible pour les piétons et les cyclistes. L'exemple de la banque nationale près du Grand théâtre est un cas patent, j'y passe deux fois par jour... Si le promoteur craint de ne pas être rentable en retirant ce volume il n'a qu'à augmenter les étages sur le reste de son projet. Et ça évitera un drame sociopolitique en plus de respecter le plan d'urbanisme prévu et déjà accepté par les citoyens. Faites preuve d'un peu d'imagination...

---

**(Basse-Ville)** Non! Pas de tour ! Plus de vert ! C'est pas construire un hotel pour libérer les apparts servant de Airbnb qui va libérer des logements à loyer modiques. Créez donc plus de logements à loyers modiques à la place ça va être plus efficace ! Pis les fenêtres vitrées ça tue des oiseaux. Pis aussi, planter des arbres sur le toit c'est complètement inutile. Plantez les dans le sol, là où les racines pourront contribuer à l'écosystème dans la terre, là où les racines pourront retenir l'eau et contribuer à réduire les inondations.

---

**(autre arrondissement)** Je sais que le projet parle de faire la création de plus de 400 logements, mais ce qui est le plus important c'est que cela soit des logements abordables et non une tour de logement à 1500\$/mois que personne ne sera en mesure de se permettre, comme celle au place fleur de lys. Nous avons besoin de logements pour héberger la classe moyenne, ce serait bien de le considérer.

---

**(Limoilou)** Bonjour

Je souhaite ajouter ma voix aux nombreux citoyens s'étant opposés au format actuel du projet de l'îlot Dorchester. Habitant en périphérie du quartier, j'y vais souvent, tant par loisir que pour le travail.

La modification du règlement hauteur et volumétrie de l'aire Est (PPU) du bâtiment me semble absolument disproportionnée par rapport à son intégration dans le quartier. Là où les autres éléments architecturaux du bâti s'harmonisent avec l'environnement, cette partie semble entrer en conflit total avec le quartier.

Les modélisations de ce segment, plus souvent présentées avec une perspective exagérée, minimisent son impact visuel. L'obstruction partielle ou totale de certains panoramas depuis la haute-ville est aussi inquiétant non pas pour ce bâtiment uniquement, mais pour le signal qu'il envoie à construire des structures dérogeant au PPU de manière plus fréquente. À terme, ce serait l'ensemble du quartier qui subirait cette entrave visuelle.

L'intégration d'aires vertes me semble aussi un geste bien peu éloquent, plaidant surtout à rendre plus acceptable un projet qui est démesuré par rapport au quartier dans lequel il s'inscrit.

J'espère donc que le règlement final sera ajusté avant d'être adopté pour revenir à une échelle plus humaine de l'aire Est du bâtiment. L'absence de changements enverrait un message inquiétant quant à l'écoute citoyenne et la volonté dont dit faire preuve la ville et le promoteur et leur respect des cadres réglementaires.

Merci,

---

**(Basse-Ville)** Titre : Mes voisins ont besoins d'un toit

Dans le projet de développement de l'Îlot Dorchester, tel que proposé par Trudel, l'abordabilité des logements est une notion qui semble absente de la réflexion. La véracité de cette phrase dépend toutefois de la vision de la Ville quant à l'avenir de Saint-Roch et de sa réelle compréhension des enjeux du quartier.

Je m'explique. Je suis un jeune professionnel dans la fin de la vingtaine qui aspire à s'impliquer dans la vie de Saint-Roch, où je réside depuis bientôt un an. Sur le plan financier, ça va, ne vous en faites pas trop pour moi! Je suis sensible à plusieurs enjeux du quartier qui contribue à marginaliser certains de mes voisins, notamment la gentrification et les hausses abusives des loyers. Le projet proposé par Trudel éveille ma vigilance par rapport à ces enjeux et le futur de Saint-Roch.

---

Si moi, un jeune professionnel dont la situation financière est confortable est pris de vertige quand le représentant de Trudel présente leur vision de l'abordabilité des logements (plus de 1000\$/mois pour des studios et des 3 ½). Considérant la méthodologie de calcul du TAL pour établir l'augmentation des loyers (influencée par la moyenne des loyers environnants – dont le projet contribuera à faire grimper). Je ne peux m'empêcher de croire que ce projet appliquerait une force supplémentaire pour pousser certains de mes voisins (et moi-même!) hors de Saint-Roch à court-moyen terme. Il ne me semble pas dans l'intérêt de la Ville de Québec d'appuyer ce genre de projet. À moins de désirer n'attirer qu'une tranche privilégiée de la société qui se plaindra bien assez tôt de l'inaction de cette dite Ville dans sa sécurité face à la montée galopante de l'itinérance (imaginer ici un animateur de radio insécure quelconque).

Le quartier a besoin d'un projet qui offre des solutions à ses réels enjeux. L'Îlot Dorchester représente une opportunité d'offrir des logements réellement abordables, soit des logements qui permettent d'assurer la dignité des plus marginalisés.

---

**(Haute-Ville)** Oui à la densification du centre-ville, mais non au passe-droit obtenu au projet, surtout en ce qui a trait à la hauteur de la tour de 17 étages. Tous les citoyens de la ville doivent se soumettre à une tonne de règlements s'il veulent construire sur leur terrain (CUCQ, etc), mais visiblement le groupe Trudel s'élève au-dessus de nous tous. Quelle injustice flagrante, quelle décision douteuse sur le plan démocratique!

Respectez le PPU. Abaissez cette tour! À quoi sert un PPU s'il n'est pas respecté?

---

**(Limoilou)** Triste décision, c'est important la densification oui, mais on dénature la ville. Ce projet défigure non seulement la basse ville et la haute ville mais ne respecte pas du tout un quartier historique de Québec. Le quartier des tanneurs est un lieu important de notre histoire. S'il vous plaît, ne fait pas un projet de ce type. Il fait un projet intégré.

---

**(autre arrondissement)** C'est une belle intention, mais vraiment pas la bonne place. Le bâtiment bien trop haut qui s'intègre mal dans ce quartier.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** On ne veut pas de cet immeuble phallogéométrique horrible. Vous oubliez dans quel quartier vous vous situez. C'est inacceptable que vous considérez cette construction.

---

**(Basse-Ville)** Ce serait le fun que Québec ne devienne pas comme Montréal et garde son charme, ce qui est le contraire en ce moment avec les multiples constructions à venir sur l'Îlot Dorchester. Si au moins c'est possible de limiter les dégâts, j'aurais moins envie de m'enfuir le plus loin possible du centre ville, qui est si riche en culture et en personnes, mais si triste en espace. Donc je souhaite de tout mon cœur le maintien du PPU, la proposition citoyenne qui limite la hauteur des immeubles prochains. Personnellement j'habite sur St Vallier, et en ce moment cette immeuble immonde et de piètre qualité se fait construire depuis maintenant 1 an dans ma fenêtre. Je ne supportai pas 5 immeubles de plus, et ce sur les 10 prochaines années. C'est bien triste ce qui se passe au centre de St-Roch pour les citoyens qui résident dans ce secteur.

---

**(Haute-Ville)** cet espace permet au quartier de respirer. une énorme et imposante tour l'étouffera et l'alourdira, pour bénéficier à quelques un·es

---

seulement et nuire à ceux•celles qui l'habitent.  
l'édifice n'améliorera nullement leur qualité de vie.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Les gens de St-Roch méritent mieux. Vous constaterez par mon adresse que je ne suis pas résidente de la basse-ville sur papier, mais j'y suis quand même à tous les jours, étudiant à la fabrique. Ce projet, bien qu'il y ait une partie de logement sociale, contribuera à la gentrification du quartier, où tellement de gens sont déjà si marginalisés. Oui, une partie de logement social, c'est bien. Mais tous les autres logements, et l'hôtel, impliquent que cela attirera des gens plus fortunés, et ces gens seront à la recherche de services plus sophistiqués, à la hauteur de leurs papilles dans le quartier. Ainsi, le quartier s'embourgeoisera, pour le plaisir et le portefeuille de ceux qui ont déjà tellement, et pour le malheur de ceux qui ont si peu. Puis nous, les artistes de la fabriques, seront plongés dans la noirceur, avec presque toutes nos fenêtres plongées sur ce bâtiment. Déjà que nous sommes isolés du campus de l'université, maintenant nous seront suffoqués par notre propre tour de babel. Sauf qu'au lieu de vouloir atteindre les dieux, ou même les cieux, on atteindra la gentrification et le profit. Yay!

---

**(Haute-Ville)** Je souhaite que ce projet soit discuté plus longuement pour qu'il obtienne l'adhésion sociale d'un plus grand nombre de citoyens du quartier avant d'être mis de l'avant.

---

**(Haute-Ville)** Je crois que l'on devrait se donner le temps nécessaire afin de mieux réfléchir à ce projet.

---

**(Basse-Ville)** Je ne crois pas qu'un projet de cette envergure soit ce que le quartier a besoin. En plus d'être laid et de briser le paysage, cela va contribuer à l'augmentation des loyers et à la gentrification de quartier. Nous avons besoin de logements ACCESSIBLES et de service de proximité et non d'une tour et d'un hôtel qui ne vont servir qu'à enrichir un particulier. Je ne crois aucunement que ce projet soit vraiment pour la population du quartier, mais plutôt une obstination vulgaire d'un riche mégalomane qui ne cherche qu'à s'enrichir au détriment des vraies personnes qui habitent le quartier. C'est révoltant que la ville songe à modifier sa réglementation pour accommoder ce projet. Je dirais même que c'est épeurant et que l'on peut se questionner sur les réelles intention de nos élus...

---

**(Limoilou)** Je suis en désaccord avec la modification du PPU pour accommoder le projet de tour de 17 étages des entrepreneurs Trudel. Cela va à l'encontre du consensus qui avait été établi dans ce secteur et c'est donc un non-sens. Déjà que la tour adjacente à la bibliothèque GR crée une rupture dans le paysage et dans la dynamique du quartier (sans compter la perte de lumière et les corridors de vent)... Une seconde tour de cette ampleur ouvrirait la voie à une modification de l'âme de la Basse-ville. Nous souhaitons un centre-ville à échelle humaine, pas une pouponnière à gratte-ciel. Je suis pour qu'un îlot résidentiel soit construit sur le site, mais les constructions doivent respecter la volonté de la collectivité quant à la hauteur maximale d'une part, et intégrer plus de logements sociaux d'autre part. Les gens n'arrivent plus à se loger! Ça suffit les 3.5 à 1500\$! Dans quelle direction va-t-on?! Se loger est un droit! Il est encore temps et important de réduire la taille de l'édifice principal et d'amorcer une

---

collaboration avec des projets d'habitation coopératifs et avec l'OMHQ. Tel qu'il est, ce projet est polarisant et ne bénéficie pas d'une bonne acceptabilité sociale.

---

**(Haute-Ville)** 17 étages? Vraiment?

---

**(Limoilou)** Un édifice d'une telle hauteur va défigurer ce bout du quartier. Je crois, que la ville devrait respecter la hauteur qui avait été annoncée au départ, soit pas plus de 7-8 étages.

---

**(Haute-Ville)** Je comprends pas on vient dans une société démocratique, il y a clairement de l'opposition au projet de la tour de 17 étages d'autant plus que vous allez à l'encontre des propre loi de la ville. Permette nous de voter pour ou contre les 17 étages.

Je crois que ce projet a besoin de transparence.

---

**(autre arrondissement)** Salut, mon commentaire est à propos de l'édifice qui vas être construit sur l'îlot dorchester. C'est vraiment dommage de briser et sectionner une partie de st roch comme ça. C'est sur que le cartier de st roch n'est pas à son plus fort parlant de business, mais c'est définitivement pas un immeuble hôtel et bloc appartement coûteux qui vas raviver les Cartier et nourrir la communauté. Sans oublier que c'est définitivement pas les résidents de st rich qui vont être capable de d'aborder ces logements. De plus l'emplacement vas totalement obstrué la vue de la haute ville vers la base ville. Ou est passé la ferveur de garder une ville historique?

---

**(Haute-Ville)** Je pense que la réglementation actuelle de zonage est suffisante pour densifier ce secteur. 17 étages me semble être exagéré. D'autant plus que les routes menant à l'îlot seront très congestionnées si on installe 17 étages.

---

**(Saint-Sacrement - Montcalm)** Le projet avalisé semble trop gourmand, trop gros visuellement de la haute ville, et quotidiennement pour les résidents du secteur. Ce qui prime semble être le profit pour le promoteur (est-il acceptable ou généreux ?), l'activité économique générée dans le secteur, l'assiette fiscale de la Ville. Sur l'îlot, et ailleurs dans la Ville, à différentes échelles, tout ce qui se construit est plus gros que ce qui existe autour, plus près de la rue, des voisins, sans respecter le voisinage. On fait même impunément obstacle à l'ensoleillement des résidents. On défait la trame de quartiers à coup de gros cubes bruns et noirs, d'immenses buildings de «condos locatifs» s'invitent au coin de nos rues. Il y a moyen de densifier la Ville sans privilégier les nouveaux arrivants au détriment des résidents qui ont choisi le quartier pour ce qu'il est.

---

**(Basse-Ville)** J'aimerais signifier ma désapprobation pour cette modification au règlement qui touche un secteur à forte valeur patrimoniale. Je crois que l'îlot Dorchester pourrait être revalorisé en tenant compte de la hauteur maximale moyenne dans le quartier.

Je suis un amoureux et acteur du patrimoine, spécialiste en restauration d'éléments architecturaux pour les toitures ancestrales, ainsi qu'enseignant en ferblanterie qui demeure dans le quartier st sauveur à quelques centaines de mètres du secteur concerné.

**(Basse-Ville)** Je suis contre le projet de l'îlot Dorchester tel que présenté actuellement. La ville utilise fallacieusement l'argument de la crise du logement afin de justifier une modification au PPU. Dans les faits, elle va surtout aider un promoteur immobilier à maximiser son profit et faire monter le coût des logements environnant du quartier.

Tel que le démontre l'institut de recherche et d'information socioéconomiques (IRIS) en 2024, la construction résidentielle se porte plutôt bien. La crise du logement est en fait une crise d'abordabilité des logements, puisque la majorité des constructions sont des logements luxueux, des condos et des maisons. L'IRIS démontre qu'il manque surtout de logements locatifs abordables ( <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2024/> ).

Le promoteur se targue d'inclure 40 logements « abordables » dans son complexe immobilier. Le calcul d'abordabilité est basé sur 30% du revenu médian de la population du RMR. Deux principaux problèmes sont à relever. D'abord, le revenu médian de la population de Saint-Roch est en deçà de celui de la RMR. En 2020, le revenu annuel médian net était de 33 850\$ par individu, selon les données de Statistiques Canada. Pour être « abordables » pour les résidents de Saint-Roch, le loyer devrait être de 846\$/mois. Le deuxième problème est que ce calcul d'abordabilité se base sur le revenu médian. Ainsi, ces loyers «abordables» ne le sont pas pour la moitié des résidents qui se trouvent sous ce revenu médian. Ainsi, on offre des logements abordables qui ne le sont même pas pour ceux dont les revenus sont les plus bas et qui en auraient davantage besoin. Les 40 logements abordables de l'îlot Dorchester ne seraient même pas abordables pour 61% des résidents de Saint-Roch qui font moins de 40 000\$ par année (Statistiques Canada, 2020). Et on ne parle même pas des 340 autres logements dont on ne connaît pas les prix.

Pour ce qui est des 20 logements subventionnés, c'est bien, mais c'est peu, et n'implique rien financièrement de la part du promoteur.

En somme, considérant que le projet Dorchester ne répond pas à des besoins réels en proposant en grande partie des studios et des 3 1/2 luxueux, ainsi qu'une poignée de logements faussement abordables, cet argument ne tient plus la route. Ni les citoyens ni la Ville ne devrait lui faire de concession sur le plan réglementaire. Le PPU a été adopté après une rigoureuse démarche de consultation publique et devrait être respecté. Nous n'avons pas à nous adapter, à effectuer des modifications réglementaires et à sacrifier l'identité et le cadre bâti d'un quartier historique pour une question de profit d'un promoteur privé.

---

**(Haute-Ville)** Le plus ironique dans toute cette histoire d'îlot Dorchester, c'est qu'une partie du terrain appartenait à mon grand-père... Et si mon oncle avait accepté de vendre à mon père la bâtisse de la fabrique de chaussures de mon grand-père (Barry et Paquin), nous n'en serions peut-être pas là aujourd'hui puisque mon père souhaitait transformer la fabrique en résidence pour étudiants...

Je ne sais plus comment il faut le dire... il me semble que le collectif St-Roch/St-Jean-Baptiste ainsi que la Coalition Dorchester ont fait la démonstration écrite et raisonnée

---

depuis novembre 2024 que le projet du groupe Trudel n'est pas le bon projet pour l'îlot Dorchester.

St-Roch n'a pas besoin d'un hôtel, ni de 400 place de stationnements, ni d'une épicerie grande surface qui va faire mourir les petits commerces sur St-Joseph, ni de pharmacie (il y en a une à deux coins de rue), ni de PLUS restaurants...

C'est comme si on souhaitait que les gens qui habiteront dans ce nouveau développement vivent à l'intérieur du complexe.... sans vivre la vie de quartier qui nous est si chère au centre ville....

et tout le processus est un déni de la démocratie et du droit des citoyens à se faire entendre et d'avoir droit au chapitre du développement de nos quartier....

complètement fou de la part d'u maire qui vient du communautaire... c'est à ni rien comprendre...

Pour l'îlot Dorchester, nous souhaitons un projet à échelle humaine (projet de Marc Boutin de 2015) et qui permettrait de donner un second souffle à la revitalisation de St-Roch qui en a bien besoin... mais certainement pas d'une tour de 17 étages...

En terminant, voici en substance le texte que j'ai lu lors de la séance du 10 avril 2025:

Bien qu'il y ait beaucoup d'éléments à faire valoir dans ce dossier, je vais essayer d'être brève.

Dans un premier temps, je souhaite mentionner que je suis très déçue de la décision prise par le maire Marchand et son équipe de donner son aval pour un projet surdimensionné pour l'îlot Dorchester et qui n'est pas socialement acceptable.

Le Maire a dit avoir écouter les citoyens mais il ne les a certainement pas entendus...

Au cours des dernières semaines, le gouvernement provincial a pris un certain nombre de décisions qui vont à l'encontre de plusieurs projets de développement pour la Ville de Québec, et ce, sans aucune consultation, uniquement pour des raisons budgétaires.

Le Maire est déçu, fâché et se sens trahi par le Gouvernement. Je ressens exactement ces mêmes sentiments mais envers la Ville, le Maire et son équipe concernant le projet du Groupe Trudel.

Dans un deuxième temps, je souhaite m'adresser aux représentants du promoteur et je compte sur eux pour transmettre mon message.

Dans la vie, il y a deux choses dont nous sommes certains, on naît et on meurt. Entre les deux, il n'en tient souvent qu'à nous de faire ce que nous voulons de notre vie.

Actuellement, les frères Trudel ont le vent dans les voiles, tout va pour le mieux, ils ont une multitude de projets immobiliers valant plusieurs millions, sinon des milliards. Mais

---

à leur décès, ce ne sont pas les millions engrangés dont on va se souvenir, mais du bien qu'ils auront fait autour d'eux, dans leur communauté, du temps passer avec leur famille et leurs amis. C'est ça qui est important dans la vie.

Sur le site internet du groupe Trudel il est notamment mentionné que :

Le respect, la solidarité et la générosité envers la communauté font partie de notre ADN. ... Ce qui fait que chaque projet qui sort de terre profite aux citoyens. Nous répondons également à l'appel d'organismes philanthropiques. ... Pour nous, aider les communautés, permet de forger un monde meilleur.

Je les interpelle donc directement pour qu'ils nous prouvent que ce ne sont pas des paroles en l'air. Il est toujours temps de modifier le projet actuel afin d'en faire un à échelle humaine ainsi que socialement accepté, tel qu'imaginé par Marc Boutin en 2015 et que met de l'avant la Coalition Dorchester.

Aucun changement de zonage nécessaire, les travaux pourront commencer rapidement et rallierait la très grande majorité des opposants au projet actuel. Plutôt que de simples promoteurs à la recherche de plus de profits, ils pourraient devenir les héros de Saint-Roch ....

Je terminerais en disant que s'ils ne veulent pas le faire, ils peuvent toujours vendre le terrain à la Ville ou à un autre promoteur qui s'engagera à faire un développement en ce sens parce que c'est ce dont Saint-Roch a besoin.

En effet, Saint-Roch n'a pas besoin :

- 1- d'un hôtel de prestige alors que l'occupation hôtelière n'atteint jamais les 100% à Québec, ni durant l'été, ni durant les Fêtes;
- 2- ni d'une épicerie à grande surface qui va tuer les petits commerces sur St-Joseph;
- 3- ni de pharmacie alors qu'il y en a au moins deux à quelques mètres de l'îlot;
- 4- ni de restaurants alors qu'il y en a déjà plusieurs sur St-Vallier Est et Ouest ainsi que sur St-Joseph;
- 5- ni de 500 cases de stationnement, en plein centre-ville, alors que l'on souhaite diminuer l'utilisation de l'automobile, que l'on développe des voies réservées, le réseau de tramway et l'utilisation des vélos et autres transports alternatifs.

Si on retire tous ces éléments que l'on juge non essentiels, le coût du projet diminue certainement et le développement à échelle humaine que nous souhaitons pour l'îlot Dorchester devient possible. Et le quadrilatère imaginé et dessiné par Marc Boutin en 2015 pourrait devenir une réalité.

---

**(Limoilou)** Pourquoi faire un aussi gros édifice alors que ça ne reflète ni le PPU, ni le zonage ?

Il faut prendre en considération que des consultations publiques ont déjà eu lieu en 2015 pour cet endroit, le stationnement Kevlar (îlot Dorchester). En 2015, dans le cadre du Projet particulier d'urbanisme de Saint-Roch Sud, la ville de Québec a pris l'initiative

---

de demander aux citoyens ce qu'ils voulaient comme développement pour leur quartier. Pour répondre à cet appel, il y a eu des rencontres organisées par le Comité de citoyen avec l'appui de l'Engrenage. Les Citoyens ont pu s'exprimer et même soumettre des esquisses pour ce qu'ils souhaitaient voir apparaître dans St-Roch et en particulier sur le terrain du stationnement Kevlar. Voici les grandes lignes de ce que les citoyens souhaitaient pour cet endroit :

- Que ce terrain devienne une extension du quartier résidentiel situé au sud, entre la rue St-Vallier et la falaise, et non une extension du type de développement que l'on retrouve sur le boulevard Charest.
- Que le stationnement soit limité au stationnement sur rue pour éviter l'envahissement de l'automobile à l'intérieur des îlots.
- Qu'on favorise la mise en place de petites places publiques entourées de résidences (avec possibilité de commerces aux rez-de-chaussée) à chaque extrémité du terrain.
- Que le terrain soit loti pour accueillir surtout des maisons de ville (mitoyennes) avec un maximum de 4 étages et des arrière-cours. Éviter les ascenseurs et les corridors.
- Que le terrain puisse accueillir un marché public (intérieur et extérieur) accessible surtout aux piétons et aux résidents de Saint-Roch.

Avec le projet sur la table en ce moment, on ne respecte pas du tout le PPU et la trame du quartier St-Roch. Une tour de 17 étages serait une atrocité pour ce secteur et dénaturerait complètement le paysage urbain de cette partie du quartier St-Roch Sud, sans compter les couloirs de vent que cela créerait. Le problème avec ce genre de tour n'est pas à proprement parler d'ordre architectural mais plutôt urbanistique : un problème d'intégration sociale et morphologique à un milieu urbain équilibré et dynamique. Les tours de cet ampleur nous font penser au développement d'un autre âge, un projet passé de mode qui nous rappelle les aberrations qu'on a connues jadis sur la colline parlementaire. Vouloir densifier c'est beau, mais on est déjà dans un quartier très dense. Pourquoi ne pas respecter le zonage en place ? à quoi sert cette réglementation si on ne la respecte pas dans le présent et dans le futur ? Il faut aussi tenir compte du PPU ! Qui élit la mairie en place ? Les citoyens ou les promoteurs comme Trudel ?

---

**(Haute-Ville)** J'ai assisté à l'assemblée publique du 10 avril 2025 et pris connaissance des documents associés au dossier et je suis d'avis que le PPU devrait être respecté. Les élus municipaux devraient donner suite à la mobilisation citoyenne qui s'oppose au projet envisagé.

---

**(Basse-Ville)** Sachant que plusieurs immeubles environnants sont âgés, je m'inquiète des répercussions que pourraient avoir des manœuvres de dynamitage, si cela s'avère requis pour les travaux de requalification/préparation/construction liés au projet. Cela pourrait-il fragiliser, voir abîmer les fondations de certains bâtiments environnants ? Est-ce que le promoteur dédommagerait les propriétaires vivant de telles répercussions, si cela s'avérait ?

Autrement, en référence à la hauteur du bâtiment qui sera construit, je m'interroge sur le sens des PPU puisque, de toute évidence, ils ne sont pas nécessairement respectés. Il est difficile de ne pas y voir un traitement inéquitable ou de ne pas penser qu'il y a deux classes de citoyens (deux poids, deux mesures).

---

**(Haute-Ville)** L'aménagement végétal de l'îlot Dorchester.

La présente est pour signaler que j'approuve le projet dans son ensemble, mais que la partie relativement à l'aménagement végétal est à revoir.

Si on se fie aux maquettes ces espaces verts ne sont pas des parcs, mais des petites bandes gazonnées avec des arbres. Saint Roch est un quartier très minéral, mais ce genre de solution est une impasse. La verdure dans les rues résidentielles doit prendre la forme d'arbres dans les rues pour offrir de l'ombre et un "toit" aux piétons qui circulent. La force d'une ville bien faite est celle de son tissu urbain, il vaut donc mieux concentrer les parcs dans des espaces vastes faits pour cela. C'est pour cela que je prie la Ville de Québec de renoncer à exproprier le promoteur du côté Sainte-Hélène pour faire une piste cyclable, car le dégagement nécessaire à une vraie allée d'arbres de grand déploiement est gâché et perdu.

---

**(autre arrondissement)** Projet qui ne proposera pas ou peu de logement abordable, et dont la loi des 5 ans est exclu des parlementations. Si les loyers sont abordables à sa construction, quant sera-t-il des années suivantes?

Malgré le fait que la rue St-Joseph va mal, on sent bel et bien une gentrification dans St-Roch, je ne vois pas pourquoi le projet ne serait pas rentable ni pourquoi on devrait saluer le promoteur "qui investit dans ce quartier pour lui redonner vitalité". Ce n'était qu'une question de temps avant que le parking Dorchester soit transformé en espace d'habitation, si ce n'était pas Trudel, un autre l'aurait fait.

Personnellement, considérant la masse de brique et de béton, des matières contribuant au réchauffement climatique, sans compter que les chambre d'hôtels seront j'imagine toutes équipées d'un système d'air climatisé, ce qui contribue encore une fois grandement au dérèglement climatique, je juge qu'il n'y a pas assez de verdissement. De règle générale, la ville est trop souple avec les espaces verts. Je souhaite tout de même saluer l'aménagement d'un parc, mais viserais à revoir les espaces gazonnés pour une alternative plus saine et un plus grand pourcentage de verdissement du quartier en général.

Les stationnements. La ville n'a-t-elle pas comme objectif de réduire la circulation automobile ? Je ne me rappelle pas avoir déjà vu le stationnement Dorchester affichant complet. Je ne vois pas l'utilité d'un stationnement à si grande échelle dans un vision où la ville est en plein développement de mobilité durable. Oui, il y a une épicerie, mais cela n'empêche pas la population de se déplacer à pied, à bicycle, en autobus ou même en tramway si cela est nécessaire. N'encourageons pas davantage la dépendance à l'automobile et démarrons tout de suite sur des bases encourageant un mode de vie actif. J'aimerais apporter une considération à propos des vols de bicyclette dans St-Roch, afin d'encourager la population à ce mode de transport, des cages à vélo ou un système de protection contre le vol pour des arrêt temporaire (tel que faire son épicerie justement) serait salué par les utilisateurs du quartier.

L'ombrage. On parle du fait que les zones d'ombrage de la tour toucherons des zones institutionnel et commerciales plutôt que résidentiel, comme si cela n'était qu'un cas

---

léger. Cependant, lorsqu'on y prête attention, on se rend rapidement compte que cette zone institutionnel est l'école d'art et de design de l'Université Laval ainsi que les ateliers du Roulement à billes. J'ai entendu une personne mentionner que les résidents du Roulement à billes était en majeure partie pour le projet Trudel, ont-ils consulté leurs voisins au rez-de-chaussez, les étudiants de la maîtrise en arts visuels de l'Université Laval ? Je ne crois pas non. J'ai même reconnu Maxime Sauvage, un étudiant du roulement à bille, s'avancer au micro pour dépeindre le portrait triste du manquement à la procédure démocratique du projet. Bref, cette zone d'ombrage de la tour privera les étudiants des différents programmes de l'École d'art et de design de toute lumière naturelle. À noter que l'Université Laval avait déjà exprimé le souhait de ramener la Faculté d'art d'aménagement d'architecture et de design sur le campus principal. Les bureaux de la ville résidant dans l'édifice de la Fabrique étaient prêts à négocier et céder leurs espaces pour permettre à l'École d'art de maintenir ses activités au centre ville. Un tel projet n'est-il pas une excuse de plus pour permettre l'Université Laval de convaincre les usagers de l'École d'art de déménager malgré le souhait bien claire des étudiants d'habiter le centre ville, pôle culturel de la ville de Québec ?

Enfin, je ne vois pas l'utilité d'un hôtel. Il y en a déjà plusieurs dans le quartier et cela fonctionne très bien. Ce qu'on a besoin c'est du logement abordable et de qualité. Ce n'est pas la récession qui affecte tant le quartier Saint-Roch, mais le greed de tout les propriétaires et promoteurs qui ne font qu'enflouer les coffres alors que la population moyenne continue de s'appauvrir.

Les modifications et manquements au PPU, ainsi que les œillères porter par la ville ne montre une fois de plus que l'économie est toujours en faveur des plus riches au dépits des habitants et utilisateurs du quartier.

Comme l'as dit s'y bien la dernière porte-parole, une verrue c'est une verrue, que ce soit un stationnement à ciel ouvert ou une tour de 17 étages.

---

### **(Haute-Ville) Percées visuelles**

Il y a plusieurs dimensions qui heurtent dans ce projet, je souhaite vous ramener par mon intervention à une vision sensible du patrimoine, ici, par les paysages culturels de notre ville, paisible, si on se positionne face à d'autres pays du monde.

Je m'attarde à SJB sans rien enlever aux groupes qui militent pour se faire entendre, et cherche à imaginer une sortie de crise, celle de l'abordabilité du logement celle de l'itinérance.

Je suis consciente que tout ne vous incombe pas mais la confiance en votre parti, tout comme L'ÉQUIPE municipale est mise à mal!

En art, on parle souvent de la valeur inestimable d'une oeuvre. Son prix important peu finalement, c'est la conservation de l'oeuvre, du trésor, qui prévaut et l'institution qui en est la gardienne doit la préserver. Ici, l'équipe Marchand, forte et fière, c'est votre mandat de préserver ce patrimoine et vous connaissez bien sa valeur ayant distribué dans nos chaumières un dépliant pour éduquer au patrimoine, bâti cette fois.

Vous êtes donc, les élus, des gardiens de passage, élus par un vote populaire et démocratique et la confiance trace les contours de ce contrat. Au plan légal, et au plan

---

moral.

Ici vous faites défaut sur les deux plans.

Être à l'écoute des citoyen.nes, et de surtout, ne pas contourner ou bafouer les lois mises en place, comme le PPU.

Ce paysage culturel patrimonial inestimable donc, ne reviendra pas, c'est ça l'affaire. Une verrue au coeur d'un tableau, ça ne se corrige pas.

Dois-je le mentionner, qu'on est ici à deux pas du Vieux-Québec, lui-même protégé des promoteurs, dit-on, par un sceau du patrimoine mondial architectural de l'UNESCO?

Je suis passée ce soir à la fin de l'après-midi après le boulot sur le parvis de l'église Saint-Jean-Baptiste, pour m'imprégner et écouter les bruits uniques de ce bout de notre ville, de mon quartier, les enfants qui jouent dans la cour et tout. cette belle vue là sur l'ailleurs, finalement, un ailleurs qui nous transporte, une vue sur l'ailleurs que l'on s'empresse de chercher dans toute ville où l'on voyage pour se projeter avec perspective.

J'ai compris très jeune la chance et la richesse des émotions qu'on peut vivre quand on s'installe sur le parvis, un soir d'été, un soir de festival et de regarder le soleil s'effouarer doucement dans les montages, avec la lumière qui change sur les visages des gens. Ça c'est inestimable.

Le patrimoine, c'est la beauté que l'on ne peut pas effacer contre des poignées de mains pleines à des promoteurs qui ne savent pas s'émouvoir.

Le patrimoine, quand il est détruit, il ne revient pas et vous serez responsables, porteurs de ce désastre contre la beauté en poursuivant avec entêtement ce projet qui ne répond aux besoins de personne, sauf la corporation.

ça ne veut pas dire que la ville doit demeurer inchangée mais on cherche des aménagements sensés qui répondent justement à cette sensibilité là qu'on a face à notre patrimoine et une sortie de crise véritable offrant une qualité de vie.

dans ce cas-ci c'est la forme du patrimoine des paysages culturels mais ça pourrait être une autre forme je pense notamment au déploiement de l'église Saint-Jean-Baptiste qui va se faire en les prochaines années donc cette vie communautaire là qui va se déployer à même cette église là. même au niveau touristique j'ai vraiment très peur des impacts que ça peut couper comme opportunité

donc voilà c'est la dimension que je souhaitais apporter à ce débat là, je souhaite vraiment que vous, la ville et que l'équipe municipale, demeuriez sensibles à cette dimension là parce que vivre au centre-ville c'est choisir une vie où une qualité de vie qui est pas toujours présente au profit d'une proximité, de liens sociaux qui s'allonge comme une famille.

Si on perd des éléments de beauté grands comme ça, on se prive de citoyens et de citoyennes, de familles qui sont engagés parce que si la ville se développe de manière

---

haute en densifiant inutilement, on ne trouve plus nos repères puis on se sent coincé finalement entre les buildings.

Cette dimension là, de modifier le PPU pour les sous qui vont être donnés finalement à une immense Corporation qui n'a vraiment pas besoin de nous, les lois que l'on permet de transgresser au profit de ces corporations là mais vraiment au détriment très, très grand détriment de ses citoyens et de notre patrimoine à déployer et valoriser.

---

**(Haute-Ville)** Je m'oppose à la modification des éléments majeurs du PPU de Saint-Roch Sud pour permettre un projet qui, en raison de son gabarit, va à l'encontre de l'esprit même de notre quartier.

Le promoteur a acheté le terrain en toute connaissance de cause. Il savait que le PPU limitait la hauteur à 10 étages. Pourtant, depuis le début, il invoque la rentabilité pour justifier sa demande de dérogation – surtout pour construire une tour de 17 étages. Mais cette logique ne tient pas la route.

Plusieurs projets – Le Gecko, La Biscuiterie, La Cour, Pech-Bifrost, 231 Saint-Vallier – ont été réalisés dans le même secteur en respectant le PPU et en incluant des logements abordables. Pourquoi Trudel n'y arrive pas?

Lors d'une rencontre « exclusive », le promoteur a expliqué que le coût moyen de 400 000 \$ par logement était dû aux deux étages de stationnement souterrain. Mais soyons honnêtes : ce n'est pas pour loger les résidents qu'on creuse si profond. C'est pour supporter les fondations d'une tour massive... dont personne ne veut.

Donc, pour résumer : on modifierait le PPU pour permettre de creuser un trou pour une tour dont on ne veut pas, afin de construire des logements trop chers, pour justifier un hôtel dont on n'a pas besoin, avec un stationnement surdimensionné pour un quartier où pourtant la mobilité active et les transports collectifs devraient être la norme. Vraiment?

Non à cette logique tordue. Oui au maintien du PPU.

Pas de tour.

Pas de rupture avec la trame urbaine existante.

Pas de stationnement surdimensionné en plein centre-ville.

Pas de précédent qui mettrait en péril le paysage unique de notre ville.

Oui à un îlot Dorchester à taille humaine, vert, vivant, et en phase avec les politiques climatiques, de vivre ensemble et de mobilité durable de la Ville.

Comme l'a dit le maire Marchand lui-même en 2023 :

Oui à "une densité heureuse... sans gratte-ciel".

---

**(Basse-Ville)** Je suis contre le projet de tour sur l'îlot Dorchester. Irrespectueux de l'environnement et l'espace de vie citoyenne; une tour de cette taille n'a pas sa place dans saint-Roch.

---

**(Basse-Ville)** Bonjour et merci de votre considération.

Je voudrais vous faire part de mon dégoût intégral envers le projet de requalification de l'Îlot Dorchester, porté par le promoteur immobilier Trudel et envers la Ville, complice d'une telle aberration.

Je reconnais malgré tout, les efforts de conciliation du Promoteur pour rendre son projet plus acceptable. Il y a eu c'est vrai, beaucoup de modifications appréciables au concept initial.

Mais à mon avis, tous ces efforts sont vains, et sont bien loin de faire le poids dans la balance pour l'acceptation de ce qu'il y a de pire: cette tour de 17 étages.

Cette tour, est inacceptable, par sa nature, son emplacement mais surtout, par le changement de zonage qu'elle exige.

Elle ne porte aucune qualité, aucuns bienfaits. Je prédis qu'elle ne fera que créer des problèmes et donc, ne permettra pas aux citoyens de s'approprier l'espace de vie qu'on peine à créer, à l'îlot Dorchester.

Je met au défi quiconque de me montrer les avantages d'une telle érection, mis à part sa rentabilité. La rentabilité n'a rien en commun avec la vie. Elle ne constitue pas une valeur en ce qui a trait à l'aménagement d'une ville; la créativité ramenée au fonctionnel. La rentabilité n'a rien à voir avec la beauté et la créativité. La géographie urbaine est un enjeux de société, de citoyenneté. La ville est un droit. Et le zonage est le bras de sa justice, qui se doit d'être ÉQUITABLE. L'équité, j'ose espérer, n'a rien à voir avec le profit.

Mettez cette tour ailleurs, sur un autre stationnement, là où il n'y aura rien d'autre, comme à la Place Fleur de Lys, et je pourrais approuver!

Mais pourquoi diable mettre cette tour là? Dans l'endroit le plus serré; la tour autoritaire, forcée à l'horizon et sur la rue St-Vallier! On la dit intégrée mais comment? Par les pixels dessinés sur sa monstrueuse façade de glacières empilées? Quelle grossièreté! Une mascarade créative, un camouflage! Quelle laideur! Excusez-moi. Comment se fait-il que la partie la plus détestable du projet soit aussi la plus laide? En réalité, il n'y aura qu'elle, la tour. On la subira.

Quelle prétention et quelle suffisance, pour le promoteur, que de prétendre savoir ce qui est bon pour les habitants des quartiers centraux. Quel mépris, en faisant passer les citoyens pour des être émotifs, à éduquer, alors que ces derniers encaissent la trahison de la Ville, anticipent le changement énorme qu'apportera une tour de 17 étage et pleurent la perte de la beauté. Comment oser, s'en prendre à la volonté des habitants en exigeant un changement de zonage, dans un rapport de force aussi inégal, qu'abject: les citoyens qui défendent leur milieu n'ont pas, comme les promoteurs, faut-il le rappeler, de responsables de communications, de marketing, d'avocats et de financement adéquat.

Et quel enfumage de la part de la Ville de Québec, lorsqu'on nous a expliqués comment un changement aussi immense au PPU était tout à fait normal. Qui maintenant nous protégera des tours de 40 étages? Combien de tours s'érigeront encore? Impossible désormais d'être rassurés là-dessus.

Comment garder la confiance que notre participation citoyenne n'est pas inutile  
Comment croire que la Ville de Québec est avec ses citoyens, si nous ne pouvons

compter sur des ententes comme le PPU?

Voici ma question: POURQUOI PAS UN RÉFÉRENDUM?

---

**(Limoilou)** Bonjour,

Je souhaite m'exprimer au sujet du changement au PPU 2017 pour le quartier Patrimonial St-Roch, qui a même pas 10ans et auquel plusieurs citoyens se sont prononcés, et beaucoup beaucoup d'argent des contribuables a été injecté pour l'établir et un outils aussi bien ficelé et pensé je m'attends à ce qu'il soit respecté Par TOUS...pour au moins les 100 prochaines années. C'est pas nécessaire de le modifier il est parfait.

Les hauteurs établies(par compromis) ne volent pas la vedette aux édifices patrimoniaux que sont La Fabrique, l'Édifice du Soleil et surtout la vue sur la Haute ville avec L'Église St-Jean-Baptiste en vedette. OUI La vue sur la Haute-Ville à partir de la Base-Ville est plus importante que celle sur les Laurentides. C'est l'Une des caractéristiques historique et ethnologique de notre ville faire la distinction entre les 2. Voir ou pouvoir photographier le quartier et l'Église St-Jean-baptiste et le coteaux Ste-Genève en contreplongée sans se casser le cou... Je dis Merci aux développeurs du PPU2017 d'avoir ciblé et tenu compte de ce détail important digne d'Une ville moderne qui se respecte protège et entretien son paysage et met en valeur son patrimoine. En ce qui NOUS concerne ce PPU participe à l'affirmation de la ville de Québec en tant que fière et assumée ville bucolique, pittoresque tout en donnant place à des édifices écoresponsables et innovants. La modernité et l'ambition ne sont pas synonyme de hauteur.

En ce qui concerne la requalification de l'Îlot Dorchester Le projet de Trudel est beaucoup trop haut et ne convient pas à la personnalité de NOTRE quartier patrimonial. Et vraiment l'excuse de la crise du logement avec des loyers subventionnés (c'est une dépense pour nous les contribuables ça, c'est pas un investissement collectif) et une démographie en baisse particulière dans 20ans, la baisse des naissances tout ceci agencé à la robotisation et l'IAtisation des emplois faudrait entreprendre une grande réflexion sur ce bémol. Scraper le paysage patrimonial pour une crise temporaire c'est pas ce que je m'attends de ma ville. Ce n'est pas à l'organisation d'une ville de déterminer ce qui est patrimonial ou non chez-elle, ce sont les habitudes, les moeurs et l'histoire collective des citoyens qui le révèle. Bonne Soirée à vous.

---

**(Haute-Ville)** Pourquoi vouloir une tour de 17 étages dans Saint-Roch près du Cap Diamant?

Trudel Corporation projette de faire un développement immobilier à l'Îlot Dorchester dans Saint-Roch, à moins de cent mètres de la face nord du Cap Diamant et qui comprendra une tour de 17 étages ou 58 mètres de haut. Cette tour culminera à une hauteur de 76 m à partir du niveau du fleuve. Ceci est important car le Cap-Diamant ne dépasse pas 100 mètres de haut. Cette tour, qui dépassera en hauteur la rue Saint-Jean, sera donc à 75% de la hauteur du Cap Diamant.

Le guide de voyage Ulysse décrit le Cap Diamant et la Ville de Québec comme suit : « La ville de Québec est exceptionnelle tant par l'éblouissante richesse de son patrimoine architectural que par la beauté de son site. Sa Haute-Ville occupe un promontoire de

---

plus de 98 m [de haut], le cap Diamant, et surplombe le fleuve Saint-Laurent, qui, à cet endroit, ne fait qu'un kilomètre de large. ... La ville, qui fut le berceau de la Nouvelle-France, évoque davantage l'Europe que l'Amérique par son atmosphère et son architecture. Sa richesse patrimoniale et architecturale fut d'ailleurs reconnue en 1985 par l'Unesco, lorsque son arrondissement historique fut classé « Joyau du patrimoine mondial », une première en Amérique du Nord. »

« ... La Basse-Ville commerciale et portuaire du Vieux-Québec est une étroite bande de terre en forme de U, coincée entre les eaux du fleuve Saint-Laurent et l'escarpement du cap Diamant. »

D'autre part, le Guide Ulysse décrit Saint-Roch comme suit : « Le quartier Saint-Roch, situé entre le cap Diamant au sud et la rivière Saint-Charles au nord, et entre le boulevard Langelier à l'ouest et l'autoroute Dufferin-Montmorency à l'est, a été l'objet d'une heureuse revitalisation au fil des dernières années et connaît aujourd'hui un essor de popularité sans pareil. Ce quartier tristement célèbre de la ville de Québec, qui a jadis porté les fruits de sa mauvaise réputation, propose maintenant un environnement agréable propice à la promenade. Désormais, le « Nouvo » Saint-Roch, rajeuni, effervescent, embourgeoisé même, constitue un milieu dynamique et vivant. »

Source : Guides Ulysse.com : [https://www.guidesulysse.com/fr/fiche-contenu.aspx?id=348&srsId=AfmBOoq4sxO0T-FV\\_sbz8Zal5m-xusLs6KBURdWdX2idJCXth3w98mQ](https://www.guidesulysse.com/fr/fiche-contenu.aspx?id=348&srsId=AfmBOoq4sxO0T-FV_sbz8Zal5m-xusLs6KBURdWdX2idJCXth3w98mQ)

Il est clair que cette tour de 17 étages, si proche du Cap Diamant aura un effet négatif sur le quartier Saint-Roch. Elle cachera la falaise lorsqu'on rentre à Québec par la rue Dorchester et portera ombrage sur tous les logements autour de l'Îlot Dorchester qui sont beaucoup plus bas. De plus, elle cachera une partie de la chaîne des Laurentides aux résidents et passants du quartier Saint-Jean-Baptiste.

Nous pouvons d'ailleurs nous questionner sur les raisons qui poussent le promoteur à vouloir construire à tout prix une tour de 17 étages à un endroit zoné 10 étages au Programme particulier d'urbanisme (PPU). Ce PPU, élaboré il y a cinq ans à peine, fût le fruit d'un travail assidu d'une centaine d'intervenants composés d'experts en urbanisme, en architecture et en étude sociale, et de citoyens concernés, qui y ont travaillé de 2013 à 2017. Quand la question a été posée sur le pourquoi d'une tour, Trudel Corporation a répondu que c'était nécessaire pour rentabiliser le projet. Curieusement, quatre projets d'immeubles à logements autour de l'Îlot Dorchester ont néanmoins vu le jour durant les cinq dernières années et ils ont tous respecté le PPU, c'est-à-dire que ces immeubles n'ont pas dépassé 5 à 7 étages.

Trudel Corporation indique que son projet doit comprendre une tour de 17 étages (à sa première mouture, c'était même nécessaire qu'elle soit de 20 étages) pour rentabiliser celui-ci. De plus, les quatre autres parties du projet devraient avoir des hauteurs entre 7 et 10 étages, toutes plus hautes que les hauteurs prévues par le PPU pour leurs zones respectives.

Pour ne discuter que de la hauteur de la tour de 17 étages, nous comprenons que si le

promoteur la réduisait à 10 étages, il ne perdrait que 70 logements. Il resterait donc 330 logements, un hôtel de 150 chambres, un supermarché à rabais et des emplacements commerciaux pour rentabiliser le projet.

Il ne serait probablement pas nécessaire de creuser aussi profondément pour ancrer une tour de 10 étages au lieu d'une de 17 étages. Le projet prendrait sûrement moins de temps à construire et à la fin, pour 70 logements de moins, celui-ci pourrait peut-être même s'avérer plus rentable. Pas besoin de faire haut, mieux vaut faire plus intelligemment.

Par ailleurs, si on voulait vraiment respecter la trame du bâti actuel du quartier, ce seraient plutôt des immeubles de 5 à 7 étages qui devraient être construits sur ce site. Ces immeubles pourraient avoir des formes architecturales différentes et offrir un vrai verdissement entre chacun, avec une canopée qui amènerait une fraîcheur sur les passages piétonniers qui communiqueraient entre ceux-ci et les rues Saint-Vallier Est et Sainte-Hélène.

Bref, pour répondre à notre question, il n'y a aucune raison valable pour construire une tour de 17 étages dans un endroit qui n'a pas été prévu pour la recevoir, et qui détruirait une partie du « Joyau du patrimoine mondial » qu'est le centre-ville de Québec. Saint-Roch, fait partie de La Cité, le cœur et l'âme de la ville de Québec, qui comprend le Cap Diamant et ses alentours. Il faut la conserver dans toute sa splendeur.

---

**(Haute-Ville) Caché ce bruit que je ne saurais entendre!**

Je suis résidente du quartier St Jean Baptiste depuis 1989, ce qui fait 36 ans!

En dehors des arguments contre le projet de l'îlot Dorchester déjà évoqués:

- La hauteur des immeubles;
- La percée visuelle;
- La trame architecturale du quartier;
- Les matériaux utilisés comme le béton, la brique et la vitre (attention aux oiseaux);
- Les taches de verdure qu'on veut inclure, idem la placette de la bibliothèque Gabrièle-Roy;
- Le vent amené par ce genre de construction, comme on le sent autour de la tour Fresk et autres immeubles similaires;
- Une densification coûte que coûte, sous prétexte de faire du logement social;
- Le supermarché à rabais...

À ma connaissance, les problèmes qui vont être générés par le bruit des nombreux climatiseurs et ventilateurs n'ont jamais été évoqués.

En 2000-2001, suite à la réfection de l'immeuble Le Soleil, nous avons dû exiger que des mesures de bruit soient prises par la ville. Suite à ces mesures, des modifications ont été apportées aux systèmes de ventilation et de climatisation, cependant nous vivons toujours avec un fond de bruit de jour comme de nuit. Je peux donc imaginer ce qui nous attend en 2028, car je doute que les appareils de climatisation se soient vraiment améliorés au niveau acoustique depuis.

Je demande donc que le promoteur fasse un état de la nuisance sonore que ce projet apportera, qu'il en informe la ville et ses citoyens avant de finaliser la structure du projet.

---

**(Basse-Ville)** À moins que la hauteur maximale du bâtiment principal soit fixée à moins de 40 mètres, je m'oppose fermement à toute modification du Plan particulier d'urbanisme (PPU), que ce soit pour le projet immobilier de l'îlot Dorchester ou tout autre projet pour ce secteur.

Il est plus clair aujourd'hui que toute dérogation amène l'exagération. Il est clair que les erreurs du passé servent à toujours faire plus haut. Pur, (anciennement Holliday Inn) a donné le ton. Fresk s'est imposé et tant qu'à faire en a profité pour s'élancer plus haut. Quelques aberrations du passé ont pu être en partie corrigées. René-Lévesque en est un exemple. On a renaturalisé la Saint-Charles. Dufferin-Montmorency est loin d'être un standard d'élégance et demeure le symbole d'une incompréhension de la vie en ville et celui d'un quartier divisé et défiguré. Mais, que fera-t-on d'une tour de la hauteur du Louisbourg ou du Samuel-Holland plantée dans toute sa démesure sur un site où tout devrait être à échelle humaine? À l'échelle du monde qui souhaite vivre dans ce quartier? Je ne parle pas de ceux qui ne sont que de passage car ce n'est pas ce monde qui crée ou recrée une vie de quartier. Comment expliquerez-vous la disparition de la lumière naturelle pour tant de résidents et travailleurs, étudiants du quartier? Faudra aussi l'expliquer à plusieurs résidents de Saint-Jean-Baptiste? Comment expliquerons-nous ça a déjà été agréable ces belvédères et ce dégagement vers les montagnes? Il nous restera des photos et la nostalgie. Non merci et c'est pour ces raisons que les citoyens devraient pouvoir s'exprimer par référendum sur une telle dérogation.

---

**(Basse-Ville)** Ouiiiii ce plan ✍️ ©Marc Boutin, c'est celui -là qu'il faut développer dans St-Roch, c'est le meilleur de tous pour le respect de la vie citoyenne de quartier ! et non une tour de 17 étages.

---

**(Basse-Ville)** Hello, je ne suis pas d'accord avec le projet de construction sur l'îlot Dorchester. Le complexe ne répond à aucun besoins de la population qui habite les alentours. Nous voulons des projets par et pour les citoyens plutôt que des constructions inutiles à but lucratif.

---

## Mémoires déposés

C'est un total de 41 lettres et mémoires qui ont été déposés dans le cadre de la consultation par écrit entre le 11 et 17 avril 2025. Voici la liste des documents reçus en ordre de réception; les documents sont assemblés en annexe du rapport.

1. Mémoire d'une citoyenne de l'îlot des tanneurs - *Mémoire en faveur de la requalification de l'îlot Dorchester et du projet de tour Trudel*
2. Mémoire de Renée Raymond
3. Poème de Luc J. Vigneault - *FOLIE DES GRANDEURS*

4. Mémoire pour le projet avec un souci pour les familles
5. Mémoire de Sophie Dufour-Beauséjour - *Îlot Dorchester - Quand la solution contribue au problème*
6. Mémoire de Jean-Nicolas Harvey – *Un plaidoyer pour la densification et la beauté au centre-ville*
7. Mémoire de Denis Castonguay
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*
9. Mémoire de Jean Bussières
10. Mémoire de Sylvie Demers
11. Lettre de Alicia de la rue Lorne
12. Mémoire de Pascaline Lamare
13. Mémoire de Michel Beaulieu
14. Mémoire de Hélène Matte - *La tour de passe-passe : l'Îlot Dorchester à la croisée des crises*
15. Mémoire de Léonce Naud – « *THINK BIG, 'STIE !* »
16. Mémoire citoyen en appui au projet Trudel sur l'Îlot Dorchester
17. Mémoire de Vicki Plourde
18. Mémoire de Jean Roberge – *Nos paysages urbains – un précieux patrimoine à préserver et à transmettre aux générations futures*
19. Mémoire de Daniel Laforest
20. Mémoire de Denis Drouin, Sheila Hadvick et Richard Lavallée
21. Mémoire du C.A. des Résidents et Amis du Site Patrimonial de Beauport
22. Mémoire de TRUDEL – *Îlot Dorchester, participer à la vitalité économique de Saint-Roch*
23. Mémoire de Pieter Agneessens
24. Mémoire de Étienne Grandmont, député de Taschereau – *Redonnons aux villes le pouvoir d'être les gardiennes d'une trame urbaine à échelle humaine*
25. Mémoire de Lorena Bouchard-Mugica
26. Mémoire de Marc Grignon - *L'îlot Dorchester : problèmes et solutions*

27. Mémoire de L'Engrenage Saint-Roch
28. Mémoire - *Une architecture imposante et imposée*
29. Mémoire de Tania Martin
30. Mémoire de Florence Roux
31. Mémoire d'une citoyenne de la rue Saint-Réal
32. Mémoire de propriétaires et/ou résidents de condos des Ateliers du roulement à bille (RAB) - *Mémoire en appui au projet de l'îlot Dorchester du groupe Trudel*
33. Mémoire de la Coalition Dorchester
34. Mémoire de Claudine Dorval
35. Mémoire de Louis-H. Campagna – *Le consentement des gouvernés*
36. Mémoire de Jimmy Royer – *Surfaces de verdissement du projet Dorchester*
37. Mémoire de Mario Jobin – « *C'est gros comme un autobus.* »
38. Démonstration visant à reconsidérer la primauté des circulations piétonnes dans l'aménagement urbain.
39. Mémoire de Iffet Orbay
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
41. Lettre de Denis Beaudoin

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

Vendredi 16 mai 2025

### Rédigé par

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



## 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 pour le projet avec un souci pour les familles	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 appui au projet Trudel sur l'Îlot Dorchester	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