



## PROCÈS-VERBAL

**Sixième assemblée ordinaire du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Roch, tenue le jeudi 23 octobre 2024 à 18 h 30 à la Maison de la coopération, 155 Charest Est, sous-sol et par visioconférence.**

### **PRÉSENCES :**

#### **Membres avec droit de vote :**

Alexia Oman	Présidente (2025)
Jérémy Roques	Secrétaire (2025)
Kendra Bédard	Administratrice (2026)
Simon Gauthier	Administrateur (2026)
Robert Jardine	Administrateur (2026)
Odette Lavoie	Administratrice (2026)
Robert Rousse	Administrateur (2025)

### **Absences**

Stevens Morel	Administrateur (2026)
Emmy Lapointe	Vice-présidente (2025)
Thomas Brady	Trésorier (2025)

### **IL Y A QUORUM.**

### **AUTRES PARTICIPANT-ES :**

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 4 personnes assistent à l'assemblée en présence, dont M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Dave Pelletier, conseiller en consultations publiques.



## 6<sup>e</sup> ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE 2024

**Le mercredi 23 octobre 2024, 18h30**

### Participation :

- **Présentiel :** Maison de la coopération, 155 Charest Est, sous-sol
- **En ligne :** [Sur Teams pour la consultation à partir de 19h](#)

### Ordre du jour

1.	Ouverture de l'assemblée et constat du quorum	18h30
2.	Présentation des administrateurs, conseiller et soutien	18h31
3.	Lecture et adoption de l'ordre du jour	18h33
4.	Fonctionnement du CA	18h35
	• Décorum de bienveillance 🌟	
	• Prise de notes et rédaction du PV	
5.	<del>Mot du conseiller municipal Pierre-Luc Lachance et questions</del> (absent)	
6.	Projets et positions des administrateurs du CQSR	18h40
	• Partenariat avec l'Engrenage pour l'Halloween	
	• Projet de recherche sur la mobilité	
	• Sensibilisation routière	
7.	Trésorerie	18h50
	• État du compte courant	
	• Rédaction des PV	
	• Chèques à émettre (PV, REQ, ...)	
8.	<a href="#">Séance d'information et d'échanges : Requalification de l'îlot Dorchester</a> (Activité hybride sur Teams, inscription sur le site internet)	19h00
9.	Question des citoyens sur d'autres sujets, bons coups dans Saint-Roch et annonces communautaires	21h15
10.	Divers	21h25
11.	Levée de l'assemblée	21h30

Notez que l'heure est inscrite à titre indicatif seulement.

*Interlocuteur privilégié de la Ville, le conseil de quartier a pour mission de permettre aux citoyen.nes d'exprimer leurs opinions et leurs besoins concernant leur quartier, notamment en ce qui a trait à l'aménagement du territoire, l'aménagement des propriétés municipales, la vie communautaire et la sécurité publique.*

@ [conseilquartier.saint-roch@ville.quebec.qc.ca](mailto:conseilquartier.saint-roch@ville.quebec.qc.ca)

#### **24-10-1 Ouverture de l'assemblée**

Alexia Oman constate le quorum et ouvre la réunion à 18 h 35.

#### **24-10-2 Présentation des administrateur·rice·s, conseiller et soutien**

Les administrateur·rice·s, les conseillers en consultation publique se présentent.

#### **24-10-3 Lecture et adoption de l'ordre du jour**

Alexia Oman présente l'ordre du jour.

SUR PROPOSITION ODETTE LAVOIE, DÛMENT APPUYÉE PAR KENDRA BÉDARD, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour.

Adopté à l'unanimité.

#### **24-10-4 Fonctionnement du conseil d'administration**

##### Décorum de bienveillance (i)

Alexia Oman rappelle que les administrateur·ice·s souhaitent un climat de bienveillance et que tout échange soit fait dans le respect de chacun et chacune.

##### Rédaction du PV de mai (i)

Alexia Oman mentionne que Madame Margaux Bruet s'est offert pour la rédaction du PV de mai 2024.

##### Rédaction des PV de septembre et octobre

Alexia Oman mentionne que les PV de septembre 2024 et les PV subséquents seront rédigés par Alexandra Madoyan. Compte tenu du faible contenu de la présente assemblée et du fait que la rédaction du compte rendu de la consultation qui suivra au sujet de l'ilot Dorchester sera prise en charge par la ville de Québec, il est convenu que le PV d'octobre sera rédigé bénévolement par un membre du C.A.

#### **24-10-5 Projets et propositions des administrateurs du CQSR**

##### Partenariat avec l'Engrenage pour l'Halloween

Alexia Oman informe que le CQSR n'ira pas de l'avant avec la demande de soutien financier de l'Engrenage pour sa fête d'Halloween dû à un manque d'information attendant à la demande et l'Engrenage en sera informé. Il est convenu de revoir les pratiques de communication pour les demandes comme celle-ci et de définir une procédure pour l'octroi de financements par le CQSR. Lorsque des demandes de soutien financier nous sont acheminées, Kendra Bédard suggère de transmettre une réponse automatisée informant des ententes du CQSR pour pouvoir analyser une demande d'aide financière.

##### Projet de recherche sur la mobilité

Le recrutement des étudiants a débuté et se terminera le 1er novembre. Le communiqué est prêt pour transmission, mais ce sera fait au moment jugé opportun.

#### Sensibilisation routière

Aucun nouvel élément à présenter. Des panneaux lumineux seront installés sur la rue Prince-Édouard.

#### **24-10-6 Trésorie**

##### État du compte courant

Thomas Brady est absent, mais Alexia Oman indique que le solde du compte courant est 2 225,91 \$.

##### Chèques à émettre

Résolution CA 24-10-32 Paiement de la secrétaire de séance

SUR PROPOSITION DE KENDRA BÉDARD, DÛMENT APPUYÉE PAR ROBERT ROUSSE, IL EST RÉSOLU DE payer à Mme Madame Margaux Bruet la somme de 125\$, correspondant au procès-verbal de mai 2024, sur dépôt de celui-ci et payer à Mme Alexandra Madoyan la somme de 125\$, correspondant au procès-verbal de juin 2024 sur dépôt de celui-ci.

#### **24-10-7 Séance d'information et d'échanges autour du projet de requalification de l'îlot Dorchester.**

L'annexe 1 du présent procès-verbal fournit la mise en contexte et le descriptif de l'activité de participation publique, le nombre et le type de participants ainsi que la synthèse des interventions par thèmes.

Plus de détails sur les résultats de cette activité sont accessibles sur la page de la ville à l'adresse suivante :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=781>

Le rapport de l'assemblée et de la consultation est fourni sur le lien suivant :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.aspx?Fichier=ddb76f7c-7850-47ff-b152-d44c7cf6b351.pdf>

#### **24-04-8 Levée de l'assemblée**

L'ordre du jour étant épuisé,

SUR PROPOSITION DE Alexia Oman, DÛMENT APPUYÉE PAR Kendra Bédard, IL EST  
RÉSOLU que la séance soit levée à 22h 00.

---

Alexia Oman  
Présidente du Conseil de quartier

---

Jérémy Roques  
Secrétaire du Conseil de quartier

# **Annexe 1**

# Requalification de l'îlot Dorchester

---

## Activité de participation publique

### Séance d'information et d'échanges en amont

#### Date et heure

Le 23 octobre 2024, à 19 h

#### Lieu

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

#### Nombre de personnes présentes :

En salle : 140 personnes (sur 130 inscriptions)

En ligne : 110 personnes (sur 189 inscriptions)

## Participation

### Conseillers municipaux

M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et responsable de l'urbanisme, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants

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

### Personnes-ressources

Ville de Québec :

M<sup>me</sup> Diane Collin, chef d'équipe, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

M<sup>me</sup> Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

Requérant :

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

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

### Animation de la rencontre

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

### Autres ressources

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

## Mise en contexte

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

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

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

## Secteur d'intervention

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

## Objectifs de la séance d'information et d'échanges

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

## Communication

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

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

## Documentation

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



## Déroulement de la séance

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

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

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

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

## SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS PAR THÈMES

### RÉALISATION D'UN PROJET SUR LE SITE

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

### HAUTEUR DE LA TOUR ET PERCÉES VISUELLES

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

### LOGEMENTS ET LE TYPES PROPOSÉS

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

de nouveaux résidents de la classe moyenne viendraient équilibrer la mixité sociale et le dynamisme économique du quartier.

#### VOLUMÉTRIE ET INSERTION AU MILIEU

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

#### RESPECT DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DE 2017

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

#### VERDISSEMENT ET AIRE VERTE

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

#### HÔTELLERIE ET AIRBNB

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

#### MOBILITÉ ACTIVE ET TRANSPORT EN COMMUN

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

#### STATIONNEMENT ET CIRCULATION

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

#### DYNAMISME COMMERCIAL ET ÉPICERIE

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

#### **ENGAGEMENT DU REQUÉRANT**

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

#### **NUISANCES DIVERSES**

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

---

#### **Version intégrale du rapport :**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=781>

---

#### **Réalisation du rapport**

##### **Date**

4 novembre 2024

##### **Réalisé par**

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