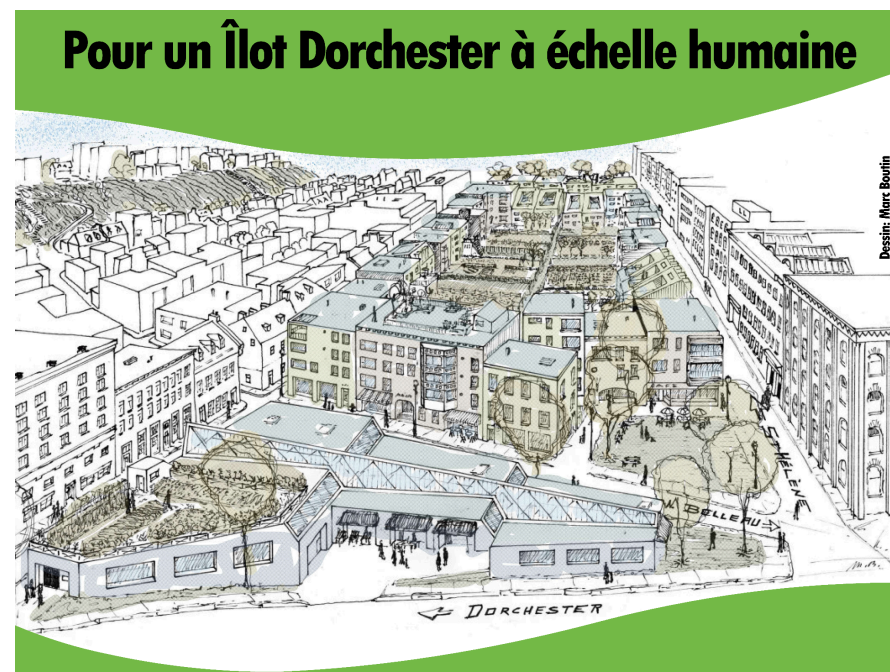


Analyse du projet Trudel Corporation et préoccupations citoyennes

1. Respect des règles établies et du PPU

- **Compromis initial** : Le PPU (Programme particulier d'urbanisme), adopté en 2017, est le fruit d'un compromis long et réfléchi entre différentes parties. Le modifier irait à l'encontre des engagements pris par la Ville.
- **Zone de transition et cohérence urbaine** : Permettre un bâtiment de 20 étages à un endroit désigné comme "zone de transition" dans le PPU dénature sa fonction et ne respecte pas l'esprit du faubourg accolé au projet.
- **Achat en connaissance de cause** : Le promoteur connaissait les dispositions réglementaires lors de l'achat du terrain.
- **Exemples d'autres projets dans le quartier** : Plusieurs projets ont été mis en place dans le quartier dans les dernières années, ayant une grande diversité de logements et qui ont respecté en grande partie le zonage. Ceci remet en question l'argument du promoteur qui dit que le prix des matériaux de construction exige la construction d'un hôtel.
 - 231 St-Vallier - 45 logements
 - la biscuiterie - 46 logements
 - Le Gecko - 85 logements
 - Pech-Bifrost - 50 logements sociaux
 - La Cour - 159 logements et 6 maisons de ville



2. Absence de compensations de la part du promoteur

Absence de contribution sociale : Le promoteur demande de grandes dérogations sans offrir de contreparties significatives en termes de verdissement, d'espaces publics ou de mixité d'usages.

- Pas d'effort pour augmenter le verdissement.
- Réduction des pourcentages d'espaces verts au sol.
- Augmentation des étages sur d'autres parties du site sans contrepartie.
- Absence de logements sociaux.
- Augmentation des zones commerciales.
- Aucun logement de grande taille pour les familles.

3. Le projet ne répond pas aux besoins de la communauté

- **Un hôtel non justifié** : Construire un hôtel ne répond pas aux besoins en logements abordables et détourne les ressources des priorités sociales essentielles. L'argument qu'il manque 1 000 chambres n'est pas prouvé étant donné le fait que le taux d'occupation des hôtels est loin d'être saturé.
 - **Un projet qui accélère la gentrification** : Axer la lutte à la crise du logement sur la construction de logements neufs uniquement, sans inclure de logement social, participe à la spéculation immobilière. À terme, ceci augmentera les loyers du secteur et poussera les résidents à faibles revenus hors du quartier.
 - **Des logements uniformes** : Le projet prévoit de construire
 - essentiellement des 3 et demi. Ceci ne participe pas à la mixité sociale du quartier et à un continuum en offre de logements pouvant répondre aux besoins d'une diversité de population.
 - **La lutte à la crise du logement** : La seule façon de lutter efficacement contre la crise du logement est la construction de logements sociaux et communautaires qui sont en dehors de la spéculation immobilière.
 - Malgré ce qu'ils en disent, le projet ne comporte pas de logements sociaux. Les 20 logements PSL (programme de supplément au loyer) prévu au projet sont des mesures de subventions aux personnes à faible revenu. Par contre, nous n'avons aucune garantie que Trudel Corporation conservera ces ententes au-delà de quelques années.
-

4. Déséquilibre urbanistique

- **St-Roch n'est pas un centre d'achat** : À la différence de leurs autres projets, Trudel Corporation doit composer avec tissu urbain dense et mixte où des citoyen·nes ont des besoins contraires à leurs projets dans des stationnements de centre d'achat.
 - **Un projet qui ne respecte pas l'échelle humaine** : Les grandes hauteurs des bâtiments ne respectent pas un cadre bâti à échelle humaine. Construire à une échelle humaine permet d'encourager les interactions sociales, le vivre ensemble et à terme mène à une meilleure cohésion sociale.
 - **Une trop grande tour** : La tour de 20 étages n'est pas en adéquation avec le cadre bâti du secteur et dû à sa proximité avec la falaise, elle a un impact visuel important pour les résidents de St-Jean-Baptiste.
-

5. Enjeux environnementaux et études d'impact

- **Absence d'études d'impact** :
 - Il n'y a pas d'étude d'impact sur le trafic, ce qui laisse planer des doutes sur la gestion du flux de véhicules et la cohabitation avec la manutention du côté de St-Hélène.
 - Il n'y a pas eu de vraie étude d'impact sur l'ensoleillement. Ceci nuira à la qualité de vie des résidents environnants. "L'étude d'impact" sur l'ensoleillement effectuée par Trudel Corporation était biaisée et montrait une situation idéale, à midi durant l'été, où le soleil est à son zénith.
 - L'impact des couloirs de vent n'a pas été évalué, bien qu'ils puissent significativement affecter le confort des usagers des espaces publics, particulièrement dans le passage Narcisse-Belleau où un effet canyon est à prévoir.

- **Manque de verdissement** : Le projet ne respecte pas les règlements et exigences actuelles en matière de verdissement. Considérant que le quartier a l'un des plus bas taux de canopée, il est important que le verdissement prévu au zonage soit respecté.
 - **Îlot de chaleur** : Dû à l'absence de verdissement, de la climatisation à prévoir et de la grande masse thermique qu'accumuleront les immeubles, il est à prévoir que ce soit un îlot de chaleur pire que le stationnement.
-

6. Communication et stratégie du promoteur

- **Écran de fumée** : Les promoteurs embellissent leurs projets avec des promesses non fondées, comme la collaboration citoyenne, des retombées économiques exagérées ou en publiant des images trompeuses sans montrer l'impact réel du projet.
 - Trudel Corporation affirme contribuer à la lutte contre la crise du logement, mais n'intègre aucun logement social à leurs projets.
 - Le discours d'implication des citoyens dans des projets comme le parc est utilisé comme une stratégie de communication sans réelle garantie de mise en application.
 - Ils affirment que le projet revitalisera le quartier, mais n'intègre pas de mixité de logement dans leur projet
 - **Menace de la part du promoteur** : Les citoyen·nes du quartier n'ont pas à souscrire aux menaces du promoteur qui n'offre aucun compromis à son projet. Ces pratiques nuisent à la transparence et alimentent la méfiance des citoyen·nes.
 - **En attente du promoteur** : En réalité, le promoteur n'a pas officiellement déposé de projet à la Ville. Il espère pouvoir faire son projet sans réelle consultation grâce au projet de loi 31. De cette manière, potentiellement, il n'aurait pas à faire face à un processus référendaire qui pourrait bloquer son projet.
-

Conclusion générale

- **Respect des engagements** : Maintenir les règles du PPU est essentiel pour garantir la cohérence et l'équilibre du quartier ainsi que respecter la voix des citoyen·nes ayant participé dans le passé au processus de consultation pour le PPU.
- **Priorité aux logements sociaux** : Les projets devraient inclure des logements sociaux et communautaires pour répondre aux besoins réels des résidents locaux, plutôt que de privilégier les développements commerciaux ou hôteliers.
- **Transparence et responsabilité** : Le promoteur doit cesser de manipuler le discours public et apporter des bénéfices tangibles aux communautés qu'ils impactent.
- **Engagement de la Ville** : Si la Ville est sérieuse dans sa volonté de lutter contre la crise du logement, elle se doit de ne pas souscrire à la stratégie communicationnelle de Trudel Corporation. Est-ce que pour St-Roch on pourrait espérer, comme à St-Jean-Baptiste, un projet tel qu'à l'îlot St-Vincent-de-Paul.