

La fonction résidentielle et la densification

La fonction résidentielle est toujours présente sur la colline Parlementaire. Pendant près de deux siècles, entre 1790 et 1960, presque rien n'est venu perturber le développement du faubourg Saint-Louis (à vocation résidentielle mixte). Seul l'incendie de 1876 a entraîné la disparition quasi complètement des résidences et, par conséquent, le renouvellement du parc immobilier, sans toutefois en changer la vocation.

Entre 1920 et 1960, le faubourg entra dans une phase de densification naturelle. On observa alors la construction simultanée de résidences unifamiliales et de conciergeries, surtout sur la Grande Allée, comprenant plus de 100 logements. Cette densification et cette croissance en hauteur des bâtiments font partie du processus normal de transformation du tissu urbain d'une ville vivante.

Cependant, les transformations abruptes ou par mutation brutaliste sont souvent à l'origine de contestation de la part des résidents. Elles contribuent également à la création d'un environnement urbain hétérogène, tel qu'on peut le constater à plusieurs endroits sur la colline Parlementaire. C'est d'ailleurs ainsi que la fonction résidentielle de l'époque du faubourg Saint-Louis a été considérablement fragilisée, presque totalement occultée, lors des travaux de mise en œuvre des différents plans d'aménagement de la colline Parlementaire.

Dans les années 1960, les plans d'Édouard Fiset (1963) et de Jean-Claude LaHaye (1965) (voir photos fiche 3) ont par exemple proposé la création d'une colline Parlementaire de haute densité. On prévoyait alors séparer la colline des quartiers limitrophes par une zone de transition où la densité bâtie diminuait progressivement du centre de la colline vers sa périphérie. Malgré cela, il était jugé nécessaire pour y parvenir de démolir une bonne partie du tissu existant du faubourg Saint-Louis, jugé alors désuet et insalubre.

Ce plan n'a pu être réalisé dans sa totalité en raison du mouvement de résistance des résidents du quartier Saint-Jean-Baptiste et du virage résidentiel du milieu des années 1970, prôné par le gouvernement de l'époque. Ainsi, il subsiste encore aujourd'hui quelques rares bâtiments témoignant de l'ancien faubourg, notamment dans les rues de l'Amérique-Française et De Senezergues ainsi que dans le secteur de la rue Saint-Patrick. Cependant, le développement et la concentration des activités commerciales et administratives sur la Grande Allée ont engendré de nouvelles pressions sur la fonction résidentielle qui s'y trouvait, la faisant quasiment disparaître sur certains tronçons (recyclage et jumelage des bâtiments).

En contrepartie, les grandes résidences conventuelles de la rue Saint-Amable ont pu être recyclées en résidences privées (coopératives d'habitation, etc.), permettant ainsi à la colline de conserver une part de sa population résidente : couvent des Sœurs du Bon-Pasteur et Résidence Sainte-Geneviève.

En raison du caractère de prestige de la colline Parlementaire, sans doute conféré par la présence du lieu de pouvoir (c'est-à-dire l'Assemblée nationale), cette pression immobilière ne sera jamais occultée. Par conséquent, elle devrait plutôt être orientée et utilisée de façon à contribuer positivement à la définition et à la mise en œuvre d'une vision d'avenir plus cohérente pour la colline Parlementaire.

La rentabilité immobilière constitue souvent le principal élément justifiant une densification du milieu bâti, et donc l'accroissement de la volumétrie des bâtiments. Une attention accrue devra être apportée à la réglementation en vigueur afin d'arrimer les objectifs de développement aux réalités du marché et de distinguer les véritables opportunités de développement de celles qui demeureront des intentions sur papier.

OBJECTIFS ET PISTES D'ACTION

Objectif 29 : Assurer le développement et le maintien d'un habitat diversifié et des activités essentielles de proximité sur la colline Parlementaire : commerces, services, institutions, etc.

Il importe de se questionner sur les rapports d'échelle qui doivent exister entre les constructions et les espaces publics, et non seulement sur la hauteur moyenne que doivent respecter les constructions d'un secteur. D'autres stratégies que la modulation de la hauteur peuvent permettre d'arrimer un projet avec ses voisins, dont :

- Articulation volumétrique, retrait, alignement.
- Positionnement de fonctions au rez-de-chaussée en lien avec la continuité urbaine souhaitée ou typique de la rue.

- Aménagement des espaces de transition avec la rue.
- Composition générale des façades, modulation, proportions, présences ou non de saillies, contribuant au caractère d'une rue ou d'un espace.

Pistes d'action générales :

- Permettre le processus naturel de croissance du tissu de la colline Parlementaire par dédoublement successif ou autrement, en concordance avec la hiérarchie des différentes composantes de l'espace public collectif : voies, parcs, places, etc.
- Permettre la mise en place de nouvelles activités résidentielles de moyenne et haute densité sur la colline Parlementaire qui seront compatibles avec la qualité de vie qui découle de son caractère national.
- Mettre en place les mesures visant à décourager l'utilisation de la voiture et la nécessité de maintenir des aires de stationnement.
- Éliminer les stationnements de surface en privilégiant leur relocalisation en souterrain et localiser leurs accès dans la cour latérale ou arrière des bâtiments.
- Assurer la continuité du front bâti le long des voies de la colline Parlementaire en privilégiant un mode d'implantation des bâtiments plus urbain que pavillonnaire.
 - Déterminer le gabarit et la hauteur des bâtiments en respect des conclusions d'une éventuelle étude sur cette question.
- Préserver la convivialité du milieu de vie dans lequel s'insèrent les nouveaux bâtiments : perméabilité du secteur, vues, ensoleillement, bruit, etc.
- Positionner, au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments (à moins de précisions contraires dans les pistes d'action spécifiques), des activités (commerces, services) qui favoriseront l'animation de l'espace public collectif et qui s'arrimeront aux activités déjà en place : rues et centres commerciaux, lieux de rassemblement, etc.
- Exiger un traitement architectural de qualité qui sera représentatif du caractère contemporain de la colline Parlementaire mais respectueux du milieu sensible (ancien) dans lequel ils s'insèrent.
- Exiger un traitement architectural qui assurera l'interaction des activités du rez-de-chaussée et celles de l'espace public collectif : transparence des façades (surtout au rez-de-chaussée), absence de murs aveugles, localisation stratégique des accès, etc.
- S'assurer de la bonne intégration architecturale des espaces et équipements de services des bâtiments : conteneurs à déchets, débarcadères, équipements mécaniques au sol et de toiture, etc.
- Appliquer au projet les principes de développement durable : accessibilité universelle, protection et développement du couvert végétal, efficacité énergétique, gestion intégrée des matières résiduelles, utilisation du transport collectif, etc.
- Favoriser l'intégration d'éléments culturels (art public, etc.) à l'architecture et à l'environnement des bâtiments.

Cas particuliers :

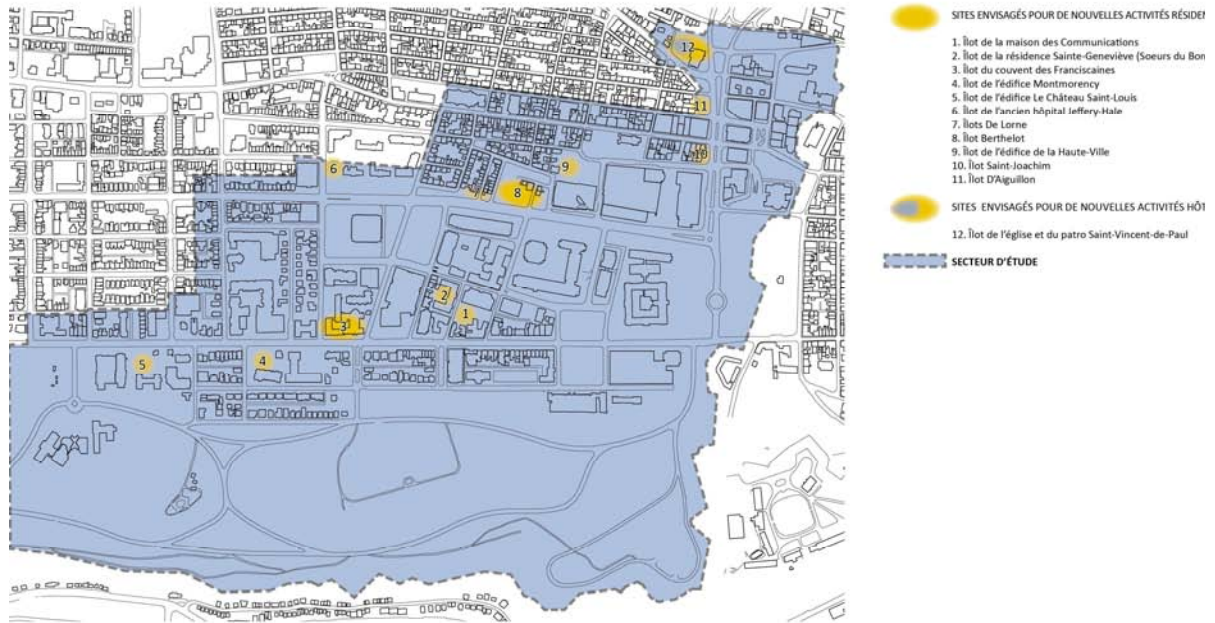
Le long de la Grande Allée :

- Aménager un espace paysager de transition entre l'emprise publique et les nouveaux bâtiments, à l'image de ce qu'on retrouve devant les bâtiments anciens de cette voie.

Lors de l'implantation de nouveaux bâtiments dans la cour avant (marge de recul) d'un bâtiment existant :

- Assurer la lisibilité historique de chaque entité (nouvelle et ancienne).

Sites envisagés pour de nouvelles activités résidentielles



- Atténuer la monumentalité et le rapport d'indépendance avec les rues voisines du bâtiment ancien, notamment en faisant en sorte que les nouvelles insertions respectent les principes ou pistes d'action générales mentionnées précédemment.

Pistes d'action spécifiques :

Les sites potentiels de complétion de la trame urbaine (plan ci-dessus) à l'aide de nouvelles activités résidentielles sont les suivants :

- 1. Îlot de la maison des Communications
- 2. Îlot de la résidence Sainte-Geneviève (projet en cours)
- 3. Îlot du couvent des Franciscaines (projet en cours)
- 4. Îlot de l'édifice Le Château Saint-Louis
- 5. Îlot de l'édifice Le Montmorency
- 6. Îlot de l'ancien hôpital Jeffery-Hale
- 7. Îlots De Lorne
- 8. Îlot Berthelot (projet en cours)
- 9. Îlot de l'édifice de la Haute-Ville
- 10. Îlot Saint-Joachim
- 11. Îlot D'Aiguillon

Certains de ces îlots ont fait l'objet de réflexions particulières par la Ville de Québec. Voici un extrait des objectifs spécifiques identifiés par la Ville relativement à ces sites :

Îlot de la maison des Communications

- Arrimer la hauteur du bâtiment projeté à celle des constructions de la Grande Allée.
- Prioriser la fonction résidentielle.

Îlot de l'édifice Le Château Saint-Louis

- Préserver l'intégrité de l'édifice Le Château Saint-Louis et de la maison d'accompagnement (125, Grande Allée Ouest).
- Renforcer le lien visuel et fonctionnel entre le Château Saint-Louis et la Grande Allée. Les nouveaux bâtiments et leurs aménagements paysagers devront mettre en valeur l'entrée principale du Château Saint-Louis et son allée d'accès depuis la Grande Allée.
- Implanter les nouveaux bâtiments en alignement avec le bâtiment existant.
- Harmoniser les gabarits avec ceux des bâtiments existants (Grande Allée et Château Saint-Louis).

Îlot de l'édifice Le Montmorency

- Préserver l'intégrité de l'édifice Le Montmorency et de la maison Louis-Saint-Laurent.
- Renforcer le lien visuel entre l'édifice Le Montmorency et la Grande Allée.
- Construire les espaces vacants du côté de la Grande Allée.
 - ⊕ Implanter les nouveaux bâtiments en alignement des bâtiments existants de la Grande Allée.
 - ⊕ Les gabarits des nouveaux bâtiments devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments existants de la Grande Allée et de l'avenue Galipeault mais pourront être plus élevés en s'approchant de l'édifice Montmorency.
 - ⊕ Des dégagements latéraux devront être prévus sur le nouveau bâtiment à l'intersection de la Grande Allée et de l'avenue Galipeault ainsi qu'entre le bâtiment projeté et la maison Louis St-Laurent.
 - ⊕ Une cour intérieure plantée d'arbres doit être aménagée entre le bâtiment actuel et la construction projetée. Des plantations d'arbres doivent être prévues dans l'espace de dégagement par rapport à la Grande Allée et à la maison Louis Saint-Laurent. Un aménagement paysager doit être prévu entre le bâtiment projeté de l'avenue Galipeault.
 - ⊕ Le choix des matériaux extérieurs, de leurs caractéristiques et de leurs couleurs doit être déterminé de façon à refléter l'environnement naturel et bâti. La maçonnerie est privilégiée aux étages inférieurs en relation directe avec la rue.

Îlot de l'ancien hôpital Jeffery-Hale

- Compléter l'encadrement de la cour intérieure de l'îlot par l'ajout d'un nouveau bâtiment de coin, localisé au sud de celle-ci (angle Turnbull et René-Lévesque).
- Implanter ce nouveau bâtiment en alignement avec les bâtiments existants au nord-est et au nord-ouest. Il devra s'harmoniser avec les bâtiments existants de l'îlot quant à son gabarit, sa volumétrie, son style architectural et ses matériaux.
- Localiser l'entrée principale du nouveau bâtiment sur l'avenue Turnbull, idéalement dans l'axe de la rue

Crémazie.

- Le nouveau bâtiment sera en quelque sorte le pendant naturel du bâtiment d'habitation construit au milieu des années 70 au coin est de l'îlot sur la rue de Claire-Fontaine.

Îlot de l'édifice de la Haute-Ville (Hôtel Delta) :

- Éliminer le stationnement de surface localisé au nord-ouest de l'hôtel Delta;
- Étudier la possibilité de construire deux bâtiments : l'un en alignement avec la rue Saint-Joachim et le prolongement de l'axe de la côte Sainte-Geneviève, l'autre à l'alignement des rues Saint-Gabriel et Saint-Patrick et du prolongement de la côte Sainte-Geneviève;
 - Prévoir un lien piétonnier entre les deux bâtiments afin d'améliorer les liens nord-sud du quartier Saint-Jean-Baptiste;
- Accorder au(x) bâtiment(s) le même gabarit que le Centre des congrès;
- Étudier la possibilité de relier le bâtiment construit dans la portion nord-est du site au Centre des congrès au moyen d'un tunnel ou d'une passerelle légère enjambant la rue Jean-Jacques-Bertrand;
- Intégrer un élément d'intérêt au concept architectural dans l'axe de la rue Saint-Joachim, afin de bien fermer la perspective sud-ouest de cette rue dont l'élément signal de la perspective nord-est est la porte Saint-Jean.

Îlot Saint-Joachim

- Intégrer un abribus au nouveau bâtiment.
- Prévoir un gabarit dans la continuité des constructions adjacentes.

Îlot D'Aiguillon

- Les parties du rez-de-chaussée du bâtiment qui donnent sur l'avenue Honoré-Mercier doivent être privilégiées pour l'implantation des commerces de détail, de restauration, de débit d'alcool et divertissement
- Le gabarit du bâtiment devrait se situer entre celui des bâtiments résidentiels du quartier Saint-Jean-Baptiste et celui des bâtiments institutionnels de l'avenue Honoré-Mercier.
- La volumétrie du bâtiment doit présenter des éléments en relief, en avancé ou en recul afin de minimiser l'impact de la hauteur du bâtiment.

Îlot Saint-Vincent-de-Paul

- Préserver les percées visuelles vers les Laurentides;
 - Intégrer au projet la porte ayant subsisté à la démolition de l'immeuble, témoin de l'ancien patro Saint-Vincent-de-Paul;
 - Faire en sorte que la volumétrie du bâtiment présente des éléments en relief, en avancé ou en recul afin de minimiser l'impact de la hauteur du bâtiment;
 - Développer et consolider les fonctions administratives et commerciales sur la côte d'Abraham;
 - Privilégier les parties du rez-de-chaussée du bâtiment qui donnent sur la côte d'Abraham pour des fonctions commerciales.
-