

VISION



Vision d'aménagement pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel –Laurentienne

FICHE SYNTHÈSE 4A - STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT

4.1 Les activités et la vocation du territoire

La Ville souhaite renforcer le pôle urbain régional Wilfrid-Hamel–Laurentienne, tel que désigné au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération urbaine de Québec. Ce pôle compte parmi les cinq pôles urbains régionaux identifiés sur le territoire, voués à accueillir davantage d'activités et de résidents. Conformément aux objectifs du Schéma, favorisera la présence, en son sein, d'activités ayant un rayonnement régional (bureaux et autres entreprises, commerces régionaux, institutions et établissements publics), tout en concentrant ceux-ci aux endroits les plus appropriés et en maintenant une complémentarité avec le centre-ville. Afin de mieux refléter son statut de pôle urbain, elle favorisera un renforcement de la mixité des fonctions. Une offre résidentielle plus soutenue contribuera à l'atteinte de cette mixité tout en permettant de faire de ce pôle un lieu plus animé et de renforcer la vitalité des commerces et services en place.

Les objectifs spécifiques poursuivis à l'égard des activités et de la vocation du territoire sont les suivants :

4.1.1 Confirmer l'existence d'un noyau principal d'activités, mixte et dense, situé à la croisée des axes Laurentienne et Wilfrid-Hamel, entre la rue Fleur-de-Lys, la rue de la Pointe-aux-Lièvres et le site d'ExpoCité

- Favoriser le renforcement de ce noyau principal par l'ajout d'une variété d'usages propices à son dynamisme, et en faire la principale zone d'affaires et d'activités à rayonnement régional du pôle urbain :

concentrer en priorité les grandes entreprises, le commerce régional, les institutions, les principaux générateurs d'emplois et les fonctions liées au tourisme dans ce noyau principal;

permettre l'ajout d'espaces à bureau afin de consolider la vocation de pôle régional tel que prévu au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec;

développer une offre de divertissements et d'activités complémentaires au site événementiel ExpoCité : ajout de restaurants, de bars et d'autres établissements ludiques (cinéma, lieux de rassemblement, etc.).

- Favoriser une densification résidentielle soutenue, en faveur d'une fréquentation plus continue du secteur, par l'ajout de logements aux étages supérieurs des bâtiments existants et la construction de nouvelles habitations :

viser l'adéquation des usages à leur localisation; considérer les nuisances provenant des axes routiers majeurs, difficiles à concilier avec une grande proximité résidentielle, et assurer une cohabitation harmonieuse entre activités non résidentielles du pôle et secteurs résidentiels attenants;

parmi d'autres sites, accompagner la transformation amorcée du site Fleur-de-Lys en y favorisant une mixité accrue des fonctions incluant une part significative d'habitations.

4.1.2 Encourager une mixité des fonctions le long des principales artères

- Favoriser l'ajout de logements aux étages d'édifices mixtes le long des voies principales de circulation, en particulier celles empruntées par le transport en commun (Wilfrid-Hamel, Pointe-aux-Lièvres, Pierre-Bertrand).

- Concentrer les services et les commerces courants, d'échelle plus locale, en bordure de l'avenue Soumande et du boulevard Wilfrid-Hamel au sud-ouest de la rue Monseigneur-Plessis, à proximité des milieux de vie. Admettre leur intégration aux rez-de-chaussée des édifices, dans un contexte de mixité des fonctions.
- Consolider en priorité les principaux noyaux commerciaux le long du boulevard Wilfrid-Hamel, aux intersections avec d'autres artères importantes (Pierre-Bertrand, Marie-de-l'Incarnation, Soumande).

4.1.3 Intensifier la présence résidentielle dans l'ensemble du pôle urbain par l'accroissement continu du nombre de logements et une diversification de l'offre, en complémentarité avec celle des quartiers avoisinants

- Sans exclure une mixité des fonctions, accorder la priorité à l'ajout de logements sur les sites vacants, sous-développés ou à requalifier présents aux endroits suivants :

dans la portion sud-ouest du site de Fleur de Lys centre commercial dont la mutation est amorcée;

en rive ouest de l'avenue Soumande, en encourageant la conversion des occupations actuelles à des fins mixtes et l'ajout de logements aux étages d'édifices dans la continuité du secteur résidentiel de Vanier;

entre la rivière Saint-Charles et le boulevard Wilfrid-Hamel, au sud-ouest de la rue Monseigneur-Plessis.

- Permettre une consolidation des milieux résidentiels établis, dans le respect du milieu existant :

confirmer les secteurs à dominante résidentielle (Vieux-Vanier, Stadacona, rue Bourdages) en donnant priorité à l'habitation et permettre le redéveloppement des terrains vacants ou à requalifier par l'insertion de constructions compatibles avec les densités et les typologies existantes;

dans les secteurs les plus anciens, en particulier Stadacona, soutenir l'amélioration des logements existants en faisant la promotion des programmes de subvention à la rénovation.

- Favoriser la diversité des types de logements afin de répondre à différentes clientèles :

prévoir des typologies résidentielles diversifiées répondant à différents besoins;

prévoir l'inclusion de logements adaptés aux besoins des familles dans les projets d'envergure (par exemple : grands logements, logements avec accès indépendant et cour privative au niveau inférieur);

favoriser le maintien du ratio de logements abordables à l'échelle du pôle urbain. Cette cible constitue un objectif à atteindre globalement, à mesure que le développement se poursuit.

4.1.4 Mettre en place des conditions favorables au maintien et au développement des équipements publics, institutionnels ou communautaires du territoire

- Favoriser la consolidation du développement à des fins publiques, institutionnelles, récréatives ou communautaires sur les sites occupés par des établissements publics dont l'occupation peut être optimisée, comme l'IRD PQ, l'école secondaire Cardinal-Roy ou le CFP de Québec;

encourager le maintien ou l'ajout d'espaces verts sur les sites de ces établissements.

- Consolider l'offre récréative et communautaire des quartiers de Vanier et Limoilou en favorisant une localisation qui permet d'en optimiser l'accès depuis les secteurs résidentiels existants et projetés.
- Favoriser la pérennité des parcs du territoire et créer de nouveaux espaces publics et de détente près des secteurs résidentiels existants et projetés ainsi qu'au sein du noyau principal d'activités.

4.2 Le cadre bâti et la forme urbaine

Le pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne se distingue par une faible occupation du sol, combinée à d'importants ratios de stationnements de surface, et les constructions sont généralement de faible gabarit. On y trouve de nombreux sites sous-exploités, sans oublier un certain nombre de terrains vacants. Il en résulte un potentiel de développement relativement important qui gagnerait à être exploité. Le secteur à la croisée des axes Laurentienne et Wilfrid-Hamel, à titre de noyau principal d'activités à rayonnement régional, constitue la portion du pôle la plus propice pour accueillir des constructions de plus fort gabarit. La Ville souhaite favoriser une densification progressive du développement, de façon à permettre un encadrement bâti plus soutenu des voies publiques. Elle souhaite saisir l'occasion offerte par les grands projets de redéveloppement pour reconnecter les différentes parties du pôle. À l'égard du cadre bâti, la Ville favorisera une saine cohabitation entre les secteurs de gabarits différents, le maintien d'une expérience urbaine de qualité sur les rues et les espaces publics, ainsi que la mise en valeur du patrimoine bâti. Enfin, les grands espaces à redévelopper devront inclure des espaces publics destinés aux résidants et autres personnes fréquentant le pôle.

Les objectifs spécifiques poursuivis à l'égard des activités et de la vocation du territoire sont les suivants :

4.2.1 Intensifier le développement dans les secteurs présentant le plus grand potentiel de fréquentation et d'animation urbaine

- Cibler les secteurs d'activités présentant un rayonnement régional pour la construction de bâtiments de plus fort gabarit, tant en termes de hauteur que d'envergure de l'espace occupé au sol, tout en visant un développement équilibré sur l'ensemble du territoire du pôle urbain :
 - reconnaître le noyau principal d'activités régionales comme lieu propice à l'accueil de hauteurs plus importantes (hauteur moyenne de 6 étages, sans exclure la possibilité de permettre des hauteurs accrues de façon ciblée et ponctuelle) tout en favorisant des gabarits diversifiés; cibler en priorité les terrains situés près du croisement entre les axes Laurentienne et Wilfrid-Hamel.
- Aux abords des axes de transport en commun et des principales artères, permettre la construction de bâtiments de gabarits intermédiaires (de l'ordre de 6 étages) :
 - entre le boulevard Wilfrid-Hamel et la rivière Saint-Charles, sans exclure la possibilité de permettre des hauteurs accrues de façon ponctuelle et ciblée, entre autres près des principales intersections;
 - de part et d'autre de l'avenue Soumande, tout en modulant les hauteurs à l'approche du Vieux-Vanier.

4.2.2 Consolider le cadre bâti des secteurs résidentiels stables, dans le respect général de leur échelle et leurs caractéristiques architecturales typiques

- Faciliter le comblement des espaces devenus vacants dans les secteurs stables à l'intérieur du Vieux-Vanier et du secteur Stadacona par des constructions respectant les typologies et gabarits courants (en général 2 à 3 étages).
- À la frange des secteurs stables de plus faible densité et bordant aussi un axe de transport en commun, permettre une intensification légère du développement, tout en modérant les gabarits (environ 4 étages). Par exemple :
 - les terrains en rive nord du boulevard Wilfrid-Hamel et attenants au secteur résidentiel du Vieux-Vanier;
 - les terrains bordant la rue de la Pointe-aux-Lièvres ainsi qu'en rive sud du boulevard Wilfrid-Hamel, mais aussi attenants au secteur résidentiel Stadacona.

4.2.3 Assurer la transition entre les secteurs de plus fort gabarit (secteurs d'intensité supérieure ou intermédiaire) et les milieux résidentiels stables voisins

- Respecter une approche de gradation des hauteurs depuis les secteurs de plus forte intensité – concentrés en majeure partie au sein du « noyau principal d'activités régionales » – vers les secteurs résidentiels stables qui présentent une densité et des gabarits moindres.
- Au besoin, prévoir des modulations dans la volumétrie et la composition architecturale des bâtiments à des fins de transition, entre autres par rapport aux constructions existantes de plus petit gabarit et le long des voies publiques de manière à maintenir des composantes à l'échelle humaine en bordure de celles-ci.

4.2.4 Soutenir l'intensification du développement à même les sites sous-utilisés, vacants ou voués à une requalification, dans le respect des paramètres de répartition des gabarits construits sur le territoire et de transition avec les milieux construits attenants

- En priorité, favoriser le redéveloppement ou l'ajout de construction aux emplacements suivants :
 - le site de Fleur de lys centre commercial dans le contexte d'une restructuration globale;
 - les terrains vacants encore présents, en majorité dans le secteur de la rue Monseigneur-Plessis et au sud-est du carrefour Wilfrid-Hamel–Laurentienne (site de l'ancien commerce Giguère Automobile);
 - les sites sous-utilisés en rive sud du boulevard Wilfrid-Hamel et en rive ouest de l'avenue Soumande;
 - les excédents d'emprises qui pourraient éventuellement être libérés le long de l'axe Laurentienne, dans le cadre d'une rationalisation ou d'une transformation de l'autoroute.
- Inclure dans ces projets de développement des attributs contribuant à améliorer le cadre de vie :
 - éviter les espaces ouverts qui ne participent pas à l'espace urbain et considérer l'ajout de stationnements intérieurs pour libérer des espaces à construire;
 - structurer l'espace urbain par l'ajout de fronts bâtis alignés et proportionnels le long des rues;
 - lorsque d'importantes superficies de terrains sont visées, structurer le développement autour de nouvelles rues qui s'inscrivent dans la continuité de la trame de rues existantes;
 - répartir et moduler les volumes construits de manière à préserver les percées visuelles d'intérêt, à optimiser la cohabitation avec les constructions voisines et à maintenir l'ensoleillement;
 - intégrer des espaces publics et des liens piétonniers dans l'axe des rues existantes;
 - fixer des exigences de verdissement minimales et prévoir des zones de plantations en front de rue.

4.2.5 Mettre en valeur le cadre bâti existant et optimiser l'intégration des nouvelles constructions

- Protéger et valoriser les édifices et ensembles présentant un intérêt patrimonial ou architectural :
 - lors d'interventions dans un secteur d'intérêt qui regroupe plusieurs ensembles patrimoniaux significatifs, viser le respect de l'identité des milieux existants :
 - accorder une attention accrue aux bâtiments d'intérêt qui ont conservé leur authenticité et favoriser la restauration des bâtiments d'intérêt dont les transformations sont réversibles;
 - permettre le remplacement des constructions vétustes, trop altérées et de faible intérêt par des projets de remplacement s'inscrivant en cohérence avec le cadre bâti existant.

VISION

pour le pôle urbain Wilfrid-Hamel–Laurentienne

- Favoriser la réalisation de projets immobiliers et de constructions qui se distinguent par leur qualité :
 - par un encadrement approprié, promouvoir la réalisation d'une architecture de qualité et durable, de même que la mise en valeur du cadre bâti d'intérêt; reconnaître le rôle clé de la Commission d'urbanisme et de conservation en ce qui a trait à la qualité de l'architecture et de l'intégration des projets au milieu;
 - encourager l'innovation et la diversité des styles architecturaux tout en assurant la cohérence et une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments avec le cadre bâti existant;
 - préserver les perspectives visuelles d'intérêt par des choix judicieux d'implantation des bâtiments;
 - optimiser le confort climatique et l'ensoleillement des espaces publics et des milieux de vie lors de la conception des bâtiments;
 - assurer le maintien de composantes à échelle humaine dans les bâtiments de plus forte stature, en particulier le long des rues;
 - favoriser le choix de matériaux et d'aménagements permettant de réduire les îlots de chaleur;
 - accompagner la transformation des sites en mutation vers une meilleure intégration de leur développement à la trame urbaine.

