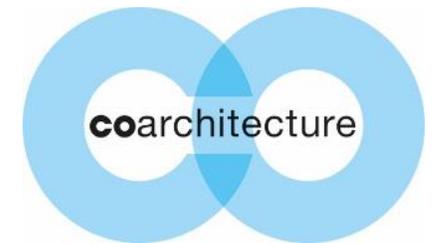
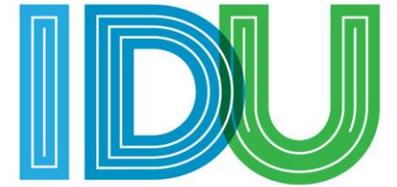


IntenCitéQC 2019

1 - MISE EN CONTEXTE

2 - APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

3 - PÔLES À L'ÉTUDE



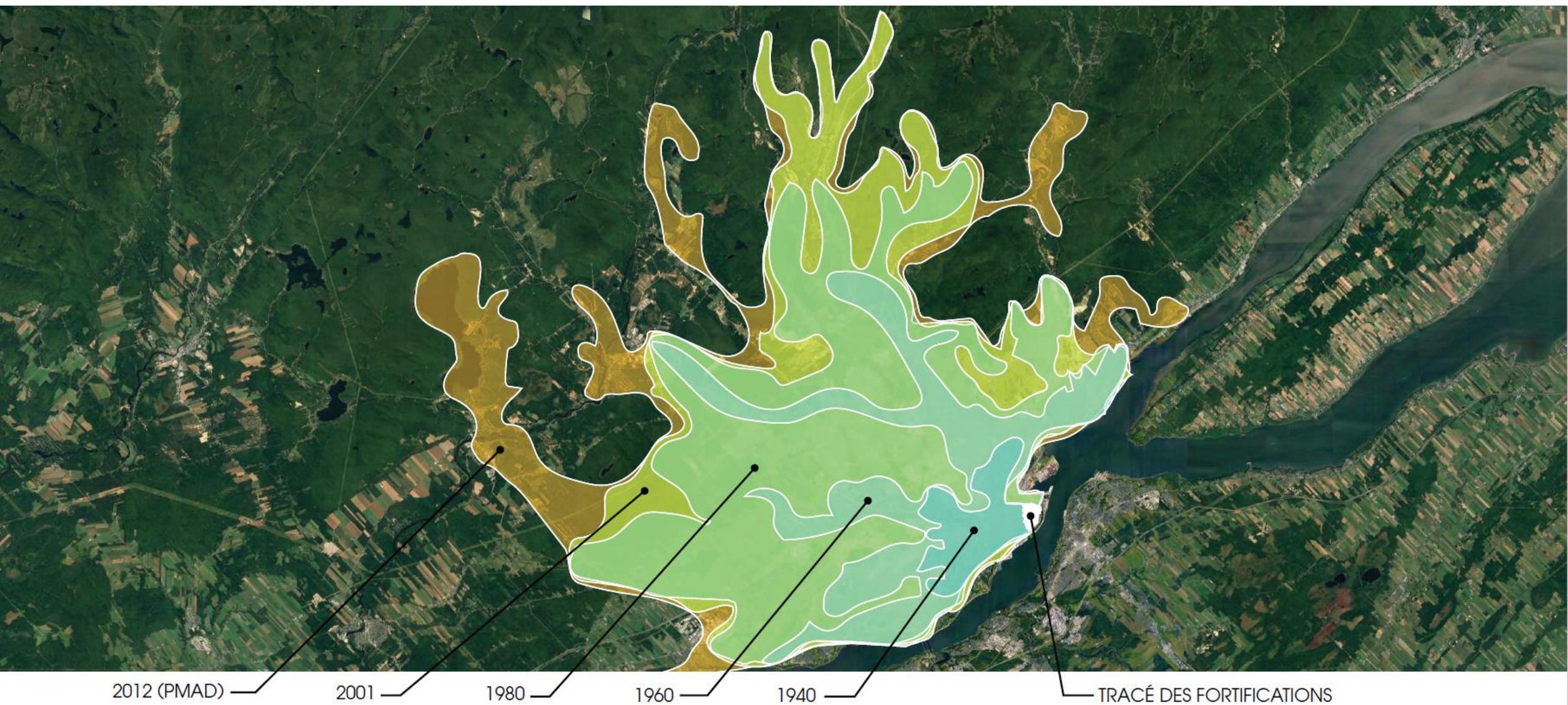
Pourquoi **IntenCitéQC** ?

« *L'intensité urbaine est ce que la densification a de **désirable*** »



LIVE. WORK. SHOP. PLAY.

L'ÉTALEMENT URBAIN sur la rive-nord

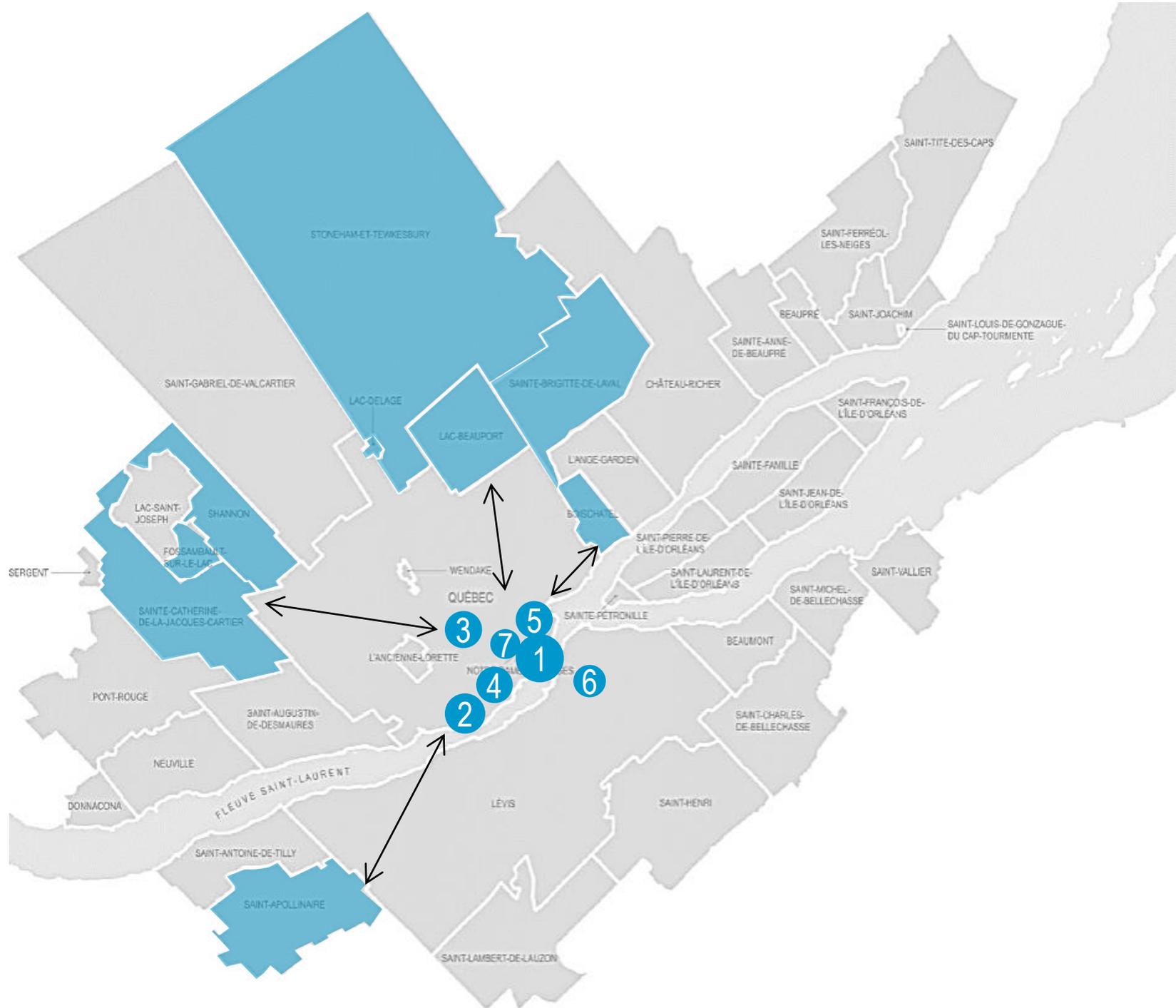


L'ÉTALEMENT URBAIN

provoque une augmentation du nombre et de la longueur des déplacements sur le réseau autoroutier

Pôles de destination

1. Colline parlementaire
2. Plateau centre de Ste-Foy
3. Lebourgneuf
4. Université Laval
5. St-Roch – Vieux-Port
6. Lévis-centre
7. Wilfrid-Hame - Laurentienne



LE CONCEPT DE TOD

Développement compact, de densité modérée à forte,

Situé à distance de marche d'une station de transport en commun.....

Comprend généralement une mixité d'usages
(Résidentiel-commercial-bureaux)

Conçu pour le piéton, sans toutefois exclure la voiture

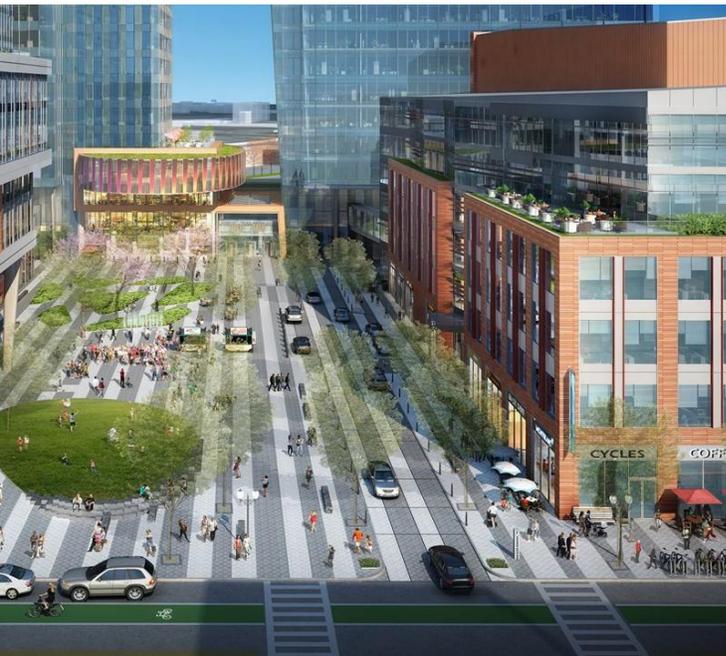
Résultats

Prise de valeur des propriétés

Accessible autrement que par la voiture

Bassin de clientèle

Achalandage supporté par des espaces de qualité



APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE POUR QUANTIFIER LE POTENTIEL

1 $A \times B = C$

2 $C \times D \times E = F$

3 $F \div G = H$

4 $H \times I = J$

A Superficie de terrain potentielle initiale de chaque catégorie

B Cible de redéveloppement sur une période de 20 ans

C Superficie de redéveloppement sur une période de 20 ans par catégorie

D Proportion de terrains par fonction urbaine pour la programmation

E Coefficient d'occupation du sol de la fonction urbaine

F Superficie de plancher par fonction urbaine

G Superficie de plancher par unité / emploi

H Nombre d'unités / emplois sur une période de 20 ans

I Nombre de résidents par unité

J Nombre de nouveaux résidents sur une période de 20 ans

CIBLE DE REDÉVELOPPEMENT

CATEGORIES	SUPERFICIE TOTALE	CIBLE	SUPERFICIE REDÉVELOPPÉE
Terrain vacant	307 232 m ²	70 %	215 062,4 m ²
Terrain sous utilisé	347 639 m ²	50 %	173 819,5 m ²
Terrain sous utilisé, avec contrainte	545 527 m ²	30 %	163 628,1 m ²
TOTAL	1 200 298 m ²		552 510 m ²

A

B

C

PROGRAMMATION

FONCTIONS URBAINES	PROPORTION	C.O.S.	SUPERFICIE PAR UNITÉ / EMPLOI	RÉSIDENT PAR UNITÉ
Résidentielle	60 %	1	92	2
Commerciale	10 %	0.25	55	-
Bureau	10 %	0.5	35	-
Institutionnelle	5 %	0.5	190	-
Industrielle	15 %	0.5	55	-

D

E

G

I

SUPERFICIE DE PLANCHER REDÉVELOPPÉE PAR FONCTION URBAINE

FONCTIONS URBAINES	SUPERFICIE DE PLANCHER	NOMBRE DE LOGEMENT / EMPLOI	NOMBRE TOTAL DE RÉSIDENTS / D'EMPLOIS
Résidentielle	331 508 m ²	3 603	7 207
Commerciale	13 812,75 m ²	251	1 867
Bureau	27 625,5 m ²	789	
Institutionnelle	13 812,75 m ²	73	
Industrielle	41 438,25 m ²	753	
TOTAL	428 195,25 m ²		

F

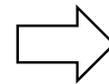
H

J

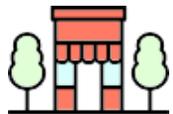
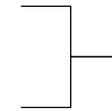
CAPACITÉ D'ACCUEIL DES PÔLES EN TERMES DE NOUVEAUX MÉNAGES ET DE NOUVEAUX EMPLOIS



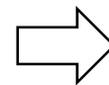
superficie RÉSIDENTIELLE



TOTAL D'UNITÉS DE
LOGEMENT



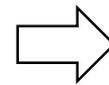
superficie COMMERCIALE



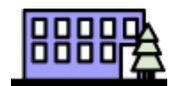
TOTAL DE NOUVEAUX
EMPLOIS COMMERCIAUX



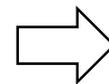
superficie D'ESPACES DE BUREAU



TOTAL DE NOUVEAUX
EMPLOIS DE BUREAU



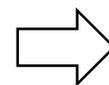
superficie INDUSTRIELLE



TOTAL DE NOUVEAUX
EMPLOIS INDUSTRIELS



superficie INSTITUTIONNELLE

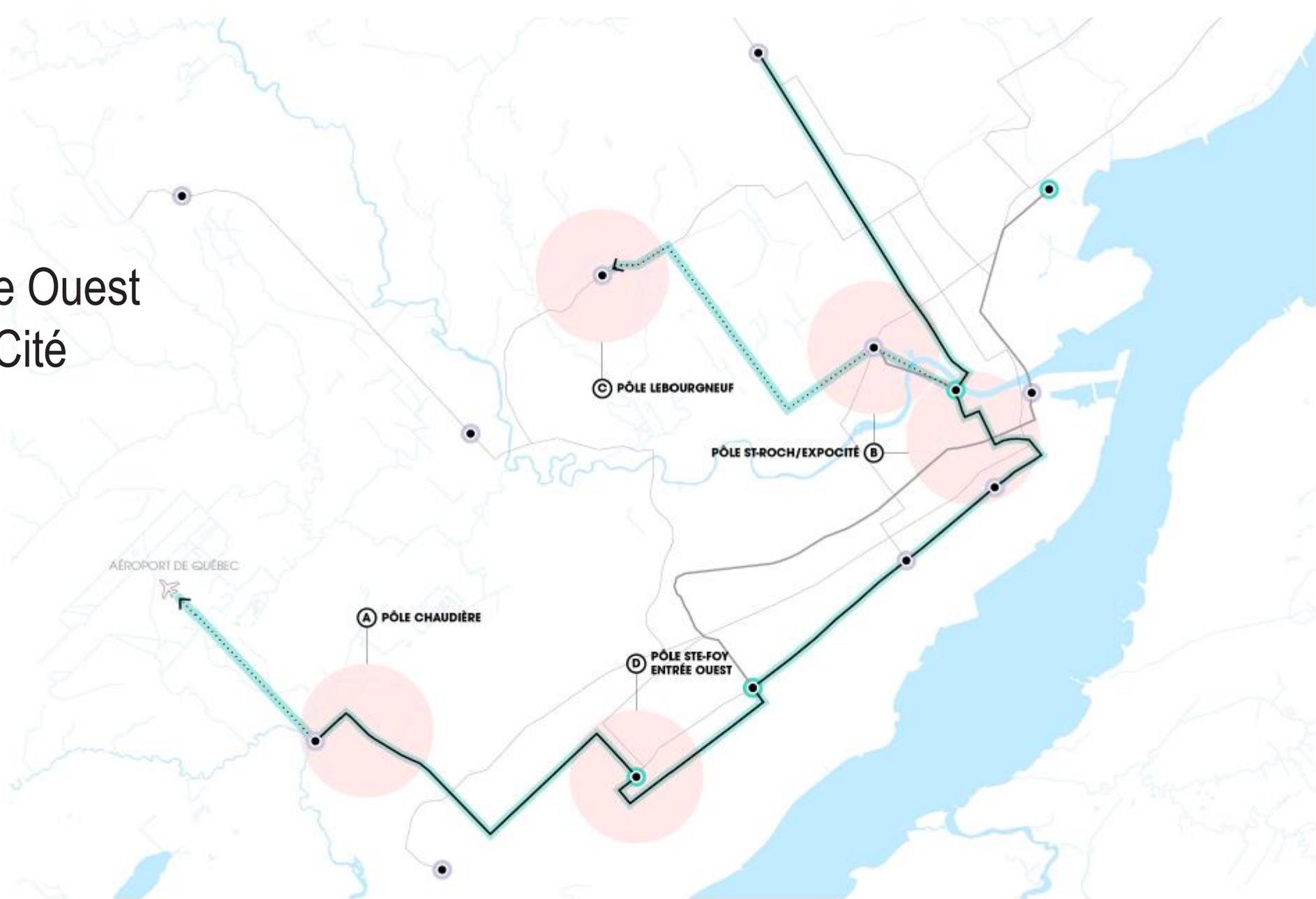


TOTAL DE NOUVEAUX
EMPLOIS INSTITUTIONNELS



4 pôles à l'étude

1. Chaudière
2. Ste-Foy / Entrée Ouest
3. St-Roch / ExpoCité
4. Lebourgneuf



PLAN 1 : RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT EN COMMUN

— Tracé du tramway (RTC)

--- Tracé du tramway (Souhaité)

— Tracé du trambus

— Tracé du métrobus

• Terminus

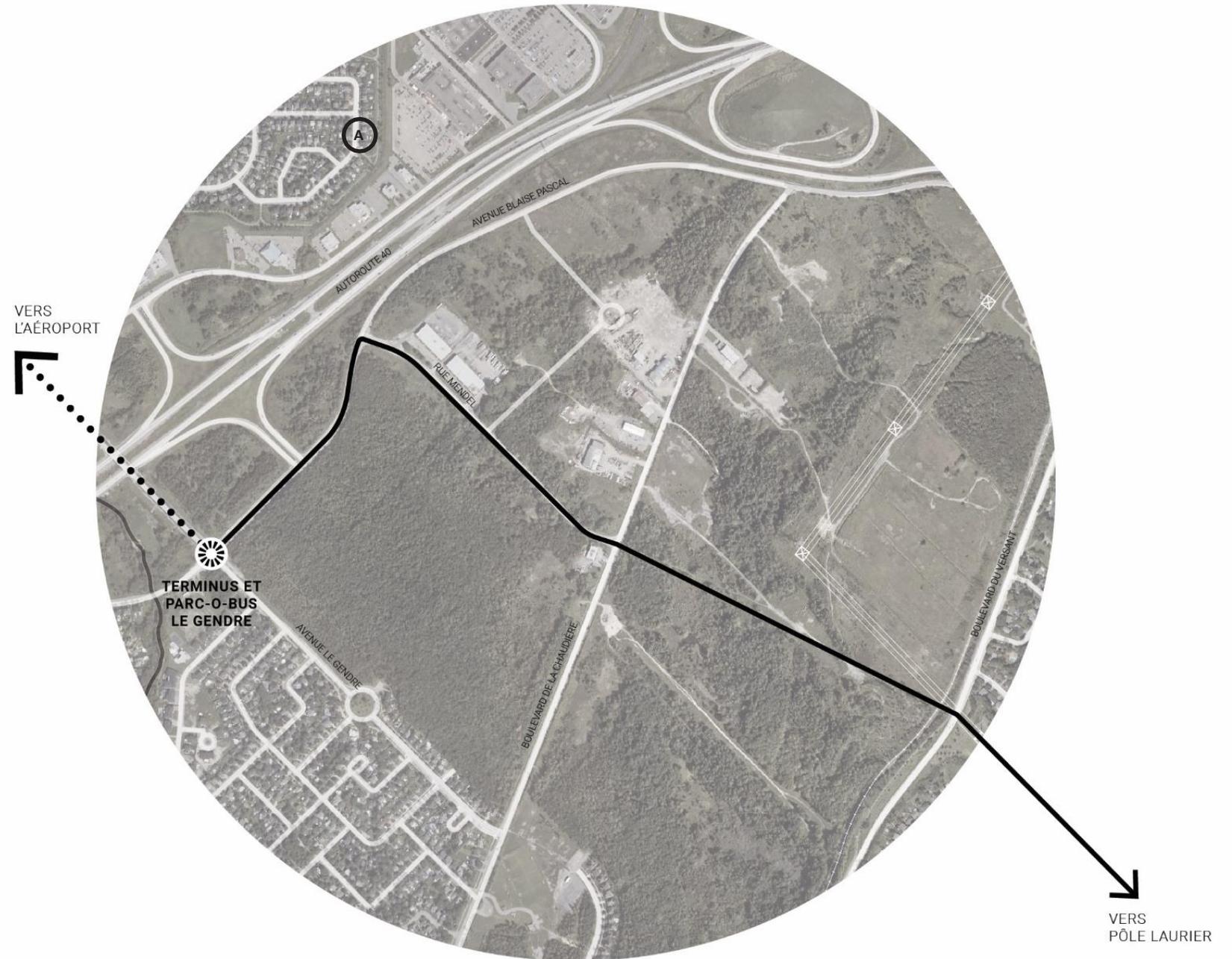
• Pôle d'échange

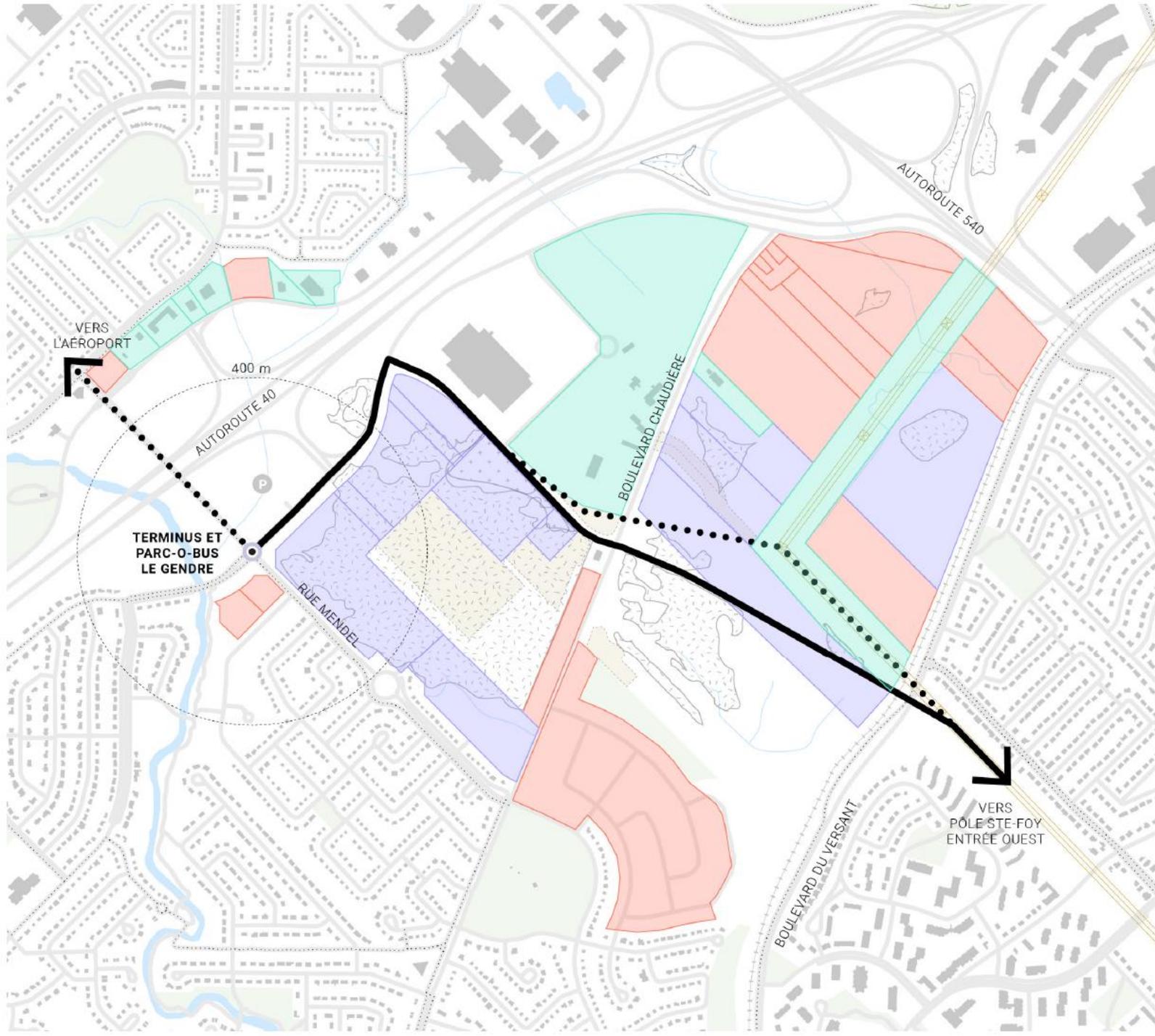
• Pôles à l'étude

✈ Aéroport



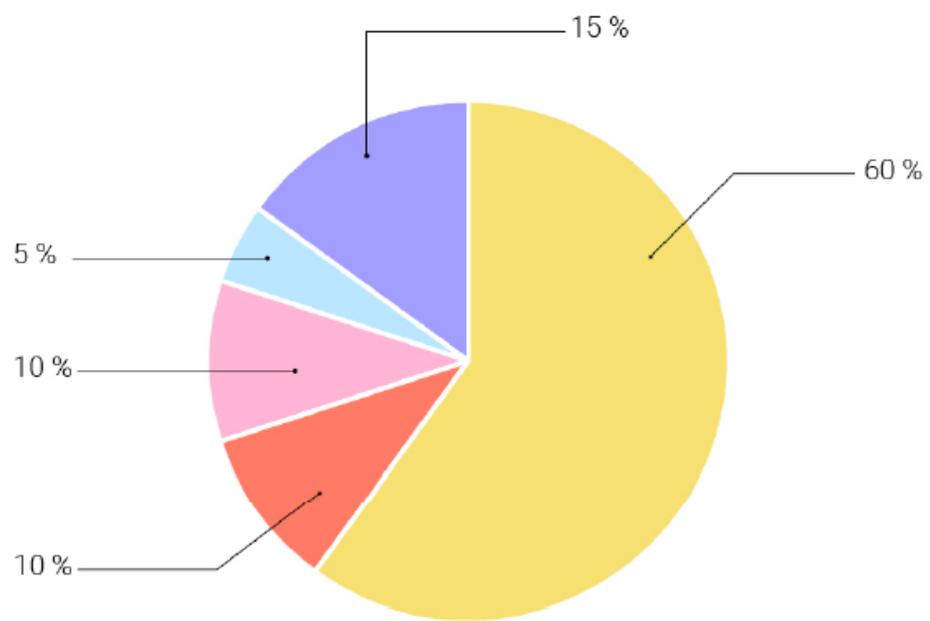
PÔLE CHAUDIÈRE





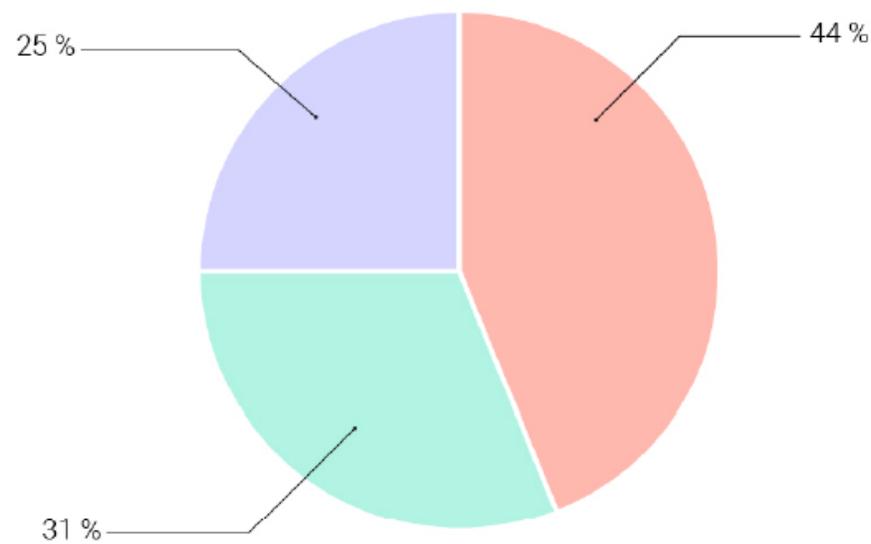
- Lot vacant
- Lot avec potentiel de redéveloppement
- Lot sous-utilisé, avec contrainte
- Tracé du tramway (RTC)
- Tracé du tramway (Souhaité)
- Terminus
- Tracé des fils électriques
- Réseau cyclable existant
- Milieux humides
- Servitudes#

PROGRAMMATION



- Résidentiel
- Commercial
- Bureau
- Institutionnel
- Industriel

SUPERFICIE DE REDÉVELOPPEMENT



- Lot vacant
- Lot avec potentiel de redéveloppement
- Lot sous-utilisé, avec contrainte

EN 2040, LE SECTEUR CHAUDIÈRE ACCUEILLERA...



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER RÉSIDENTIELLE
DE **354 217 M²**



UN TOTAL DE
**3 850 UNITÉS DE
LOGEMENT (65 LOG./HC)**



UN TOTAL DE
**7 700 NOUVEAUX
RÉSIDENTS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER COMMERCIALE
DE **14 759 M²**



UN TOTAL DE
**268 NOUVEAUX EMPLOIS
COMMERCIAUX**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER D'ESPACES DE
BUREAU DE **29 518 M²**



UN TOTAL DE
**843 NOUVEAUX EMPLOIS
DE BUREAUX**



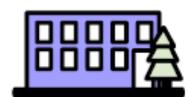
UN TOTAL DE
**1 994 NOUVEAUX
EMPLOIS**



UNE SUPERFICIE
TOTALE DE PLANCHER
INSTITUTIONNELLE DE
14 759 M²



UN TOTAL DE
**78 NOUVEAUX EMPLOIS
INSTITUTIONNELS**



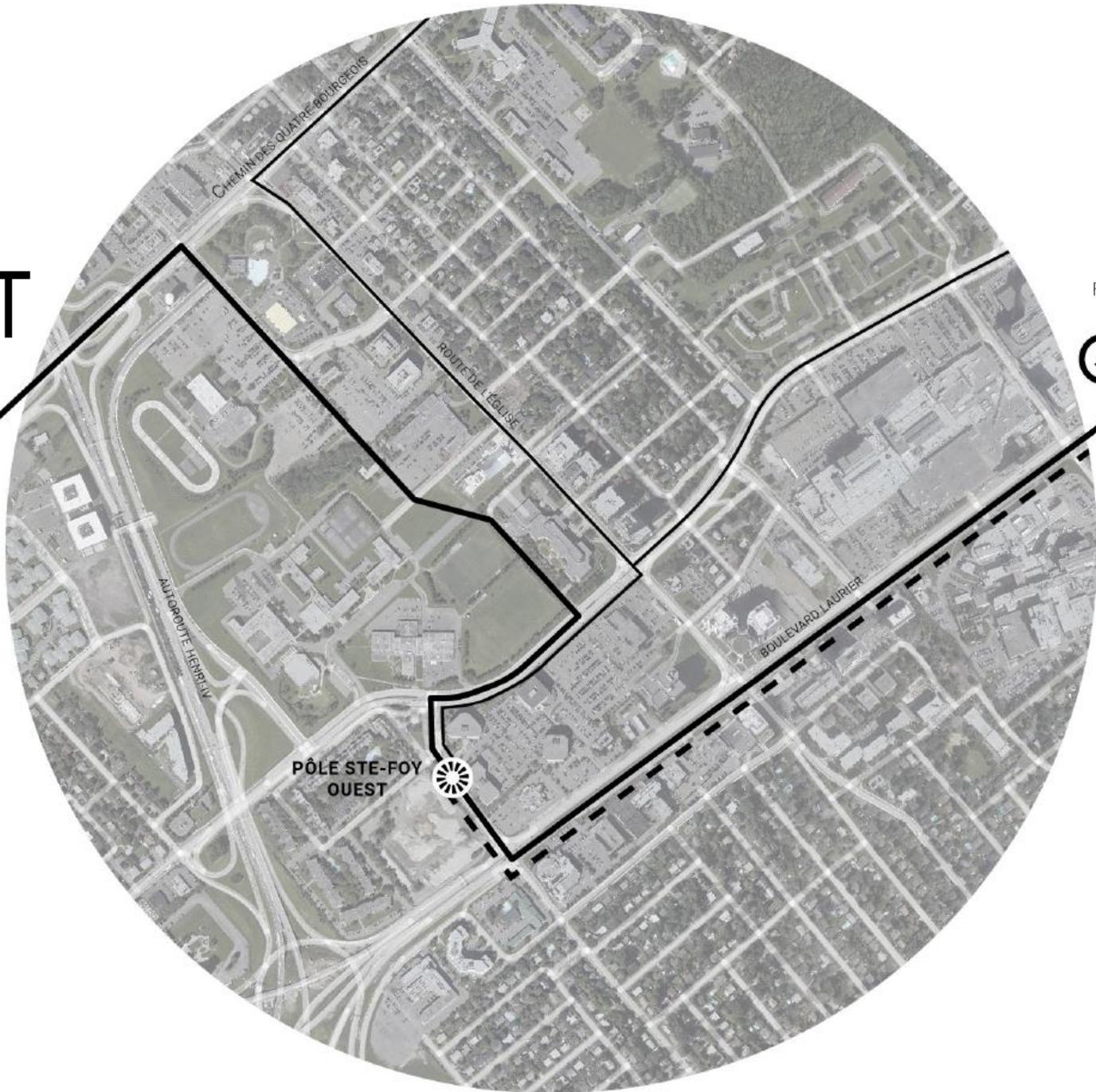
UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER INDUSTRIELLE
DE **44 277 M²**



UN TOTAL DE
**805 NOUVEAUX EMPLOIS
INSTITUTIONNELS**

PÔLE STE-FOY ENTRÉE OUEST

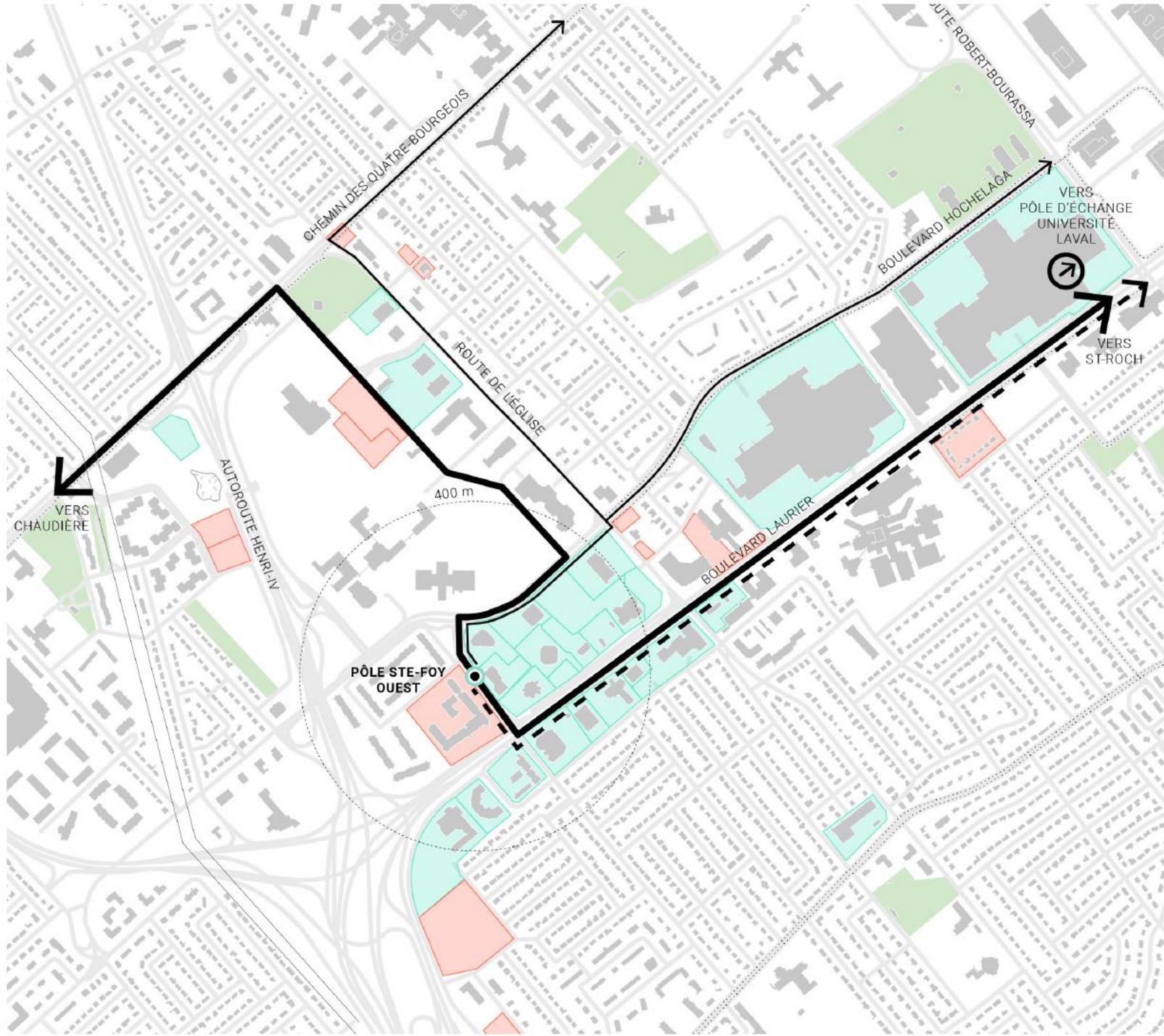
VERS
CHAUDIÈRE



VERS
PÔLE D'ÉCHANGE
UNIVERSITÉ
LAVAL

VERS
ST-ROCH



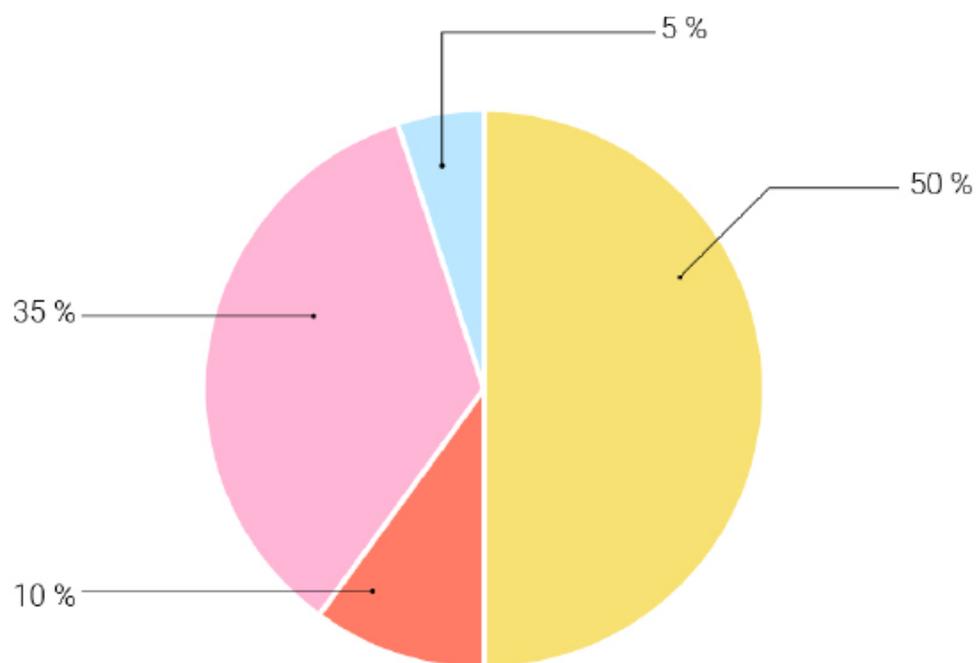


- Lot vacant
- Lot avec potentiel de redéveloppement
- Lot sous-utilisé, avec contrainte

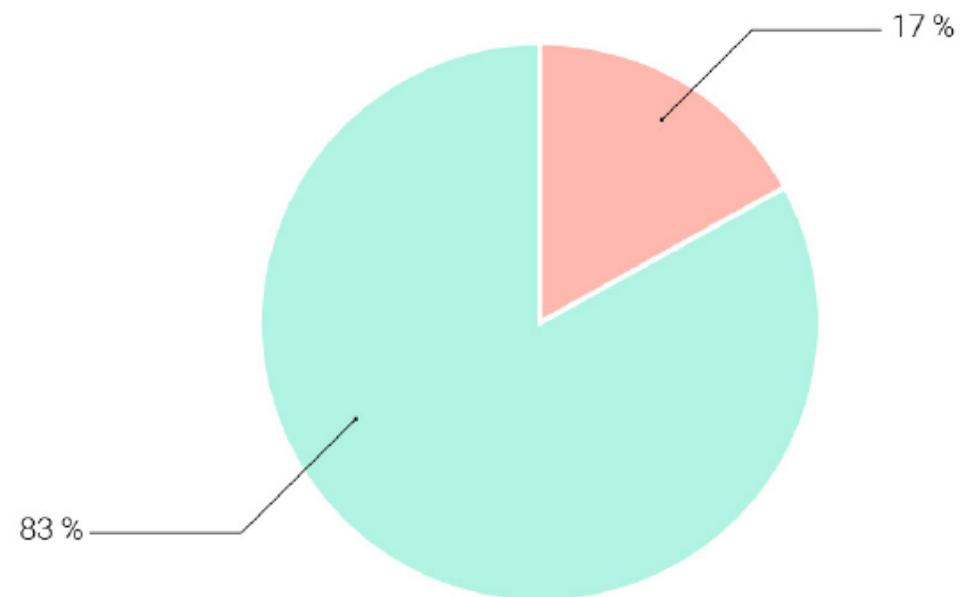
- Tracé du tramway (RTC)
- Tracé du tramway (Souhaité)
- Terminus

- Tracé des fils électriques
- Réseau cyclable existant
- Milieux humides
- Servitudes#

PROGRAMMATION



SUPERFICIE DE REDÉVELOPPEMENT



EN 2040, LE SECTEUR LAURIER ACCUEILLERA...



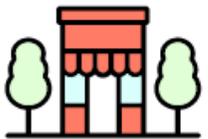
UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER RÉSIDENTIELLE
DE **342 168 M²**



UN TOTAL DE
**3 719 UNITÉS DE
LOGEMENT (122 LOG./HC)**



UN TOTAL DE
**7 438 NOUVEAUX
RÉSIDENTS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER COMMERCIALE
DE **30 415 M²**



UN TOTAL DE
**553 NOUVEAUX EMPLOIS
COMMERCIAUX**



UN TOTAL DE
**3 655 NOUVEAUX
EMPLOIS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER D'ESPACES DE
BUREAU DE **106 452 M²**



UN TOTAL DE
**3 042 NOUVEAUX
EMPLOIS DE BUREAUX**

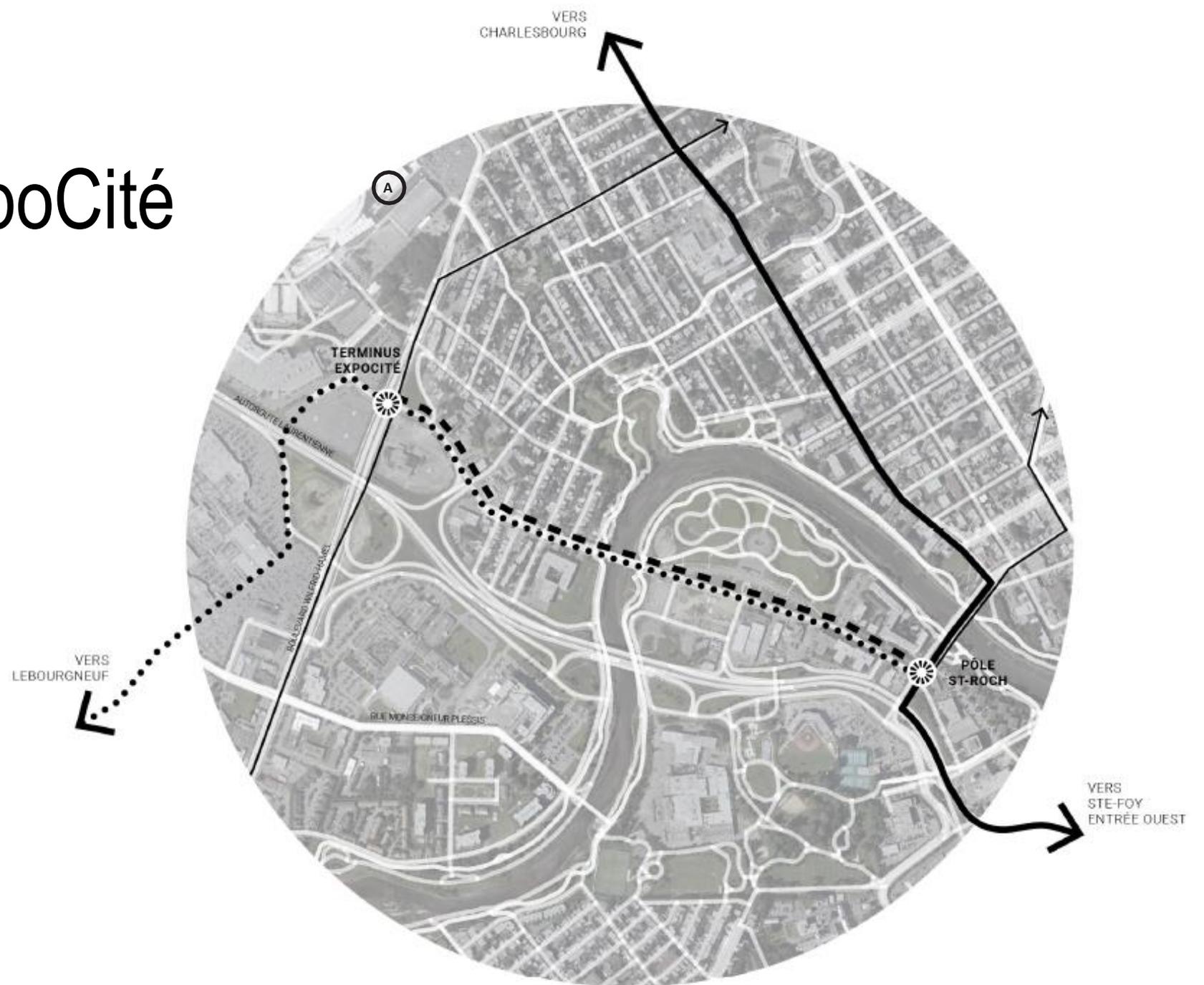


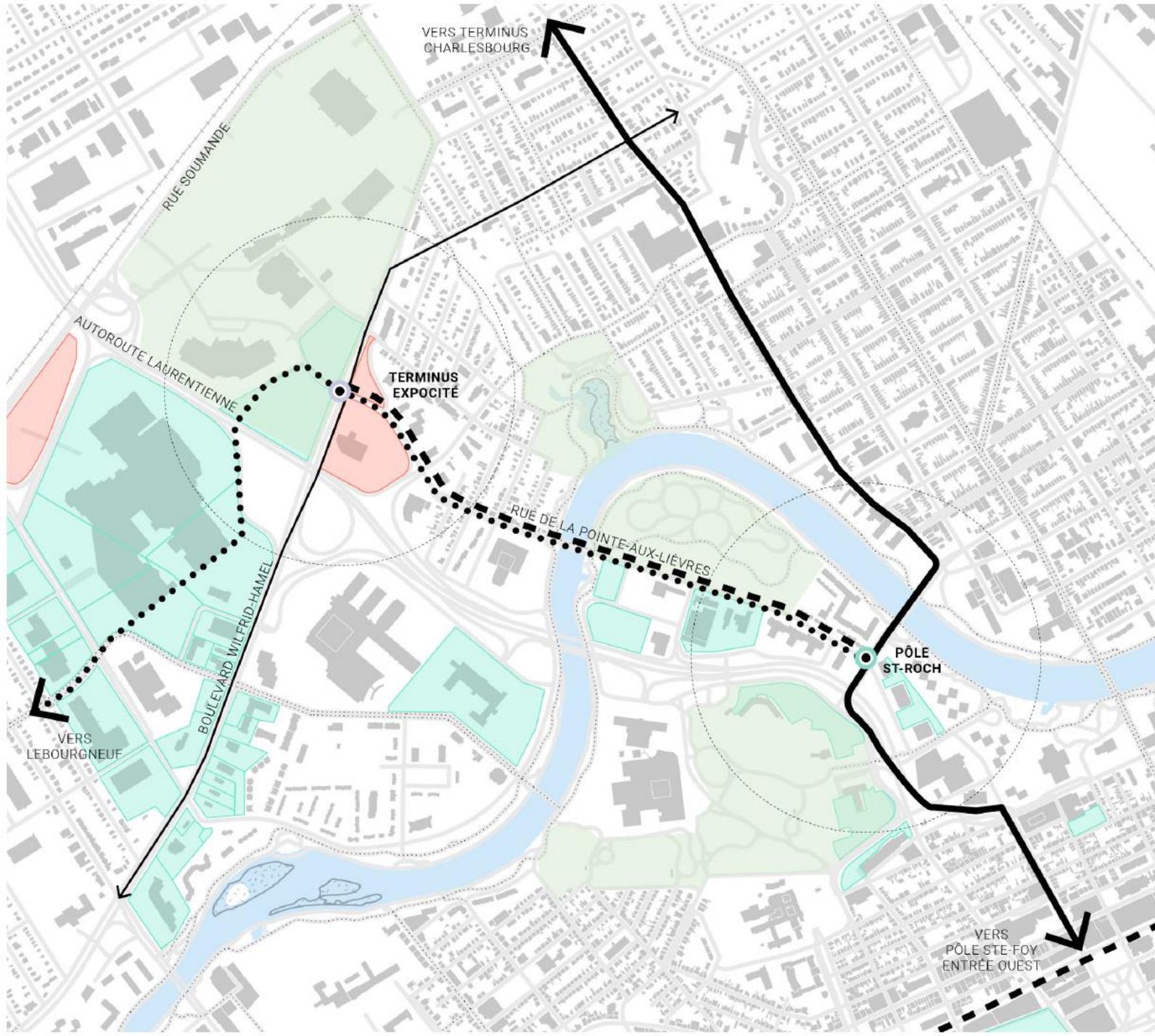
UNE SUPERFICIE
TOTALE DE PLANCHER
INSTITUTIONNELLE DE
11 405 M²



UN TOTAL DE
**60 NOUVEAUX EMPLOIS
INSTITUTIONNELS**

PÔLE St-ROCH / ExpoCité



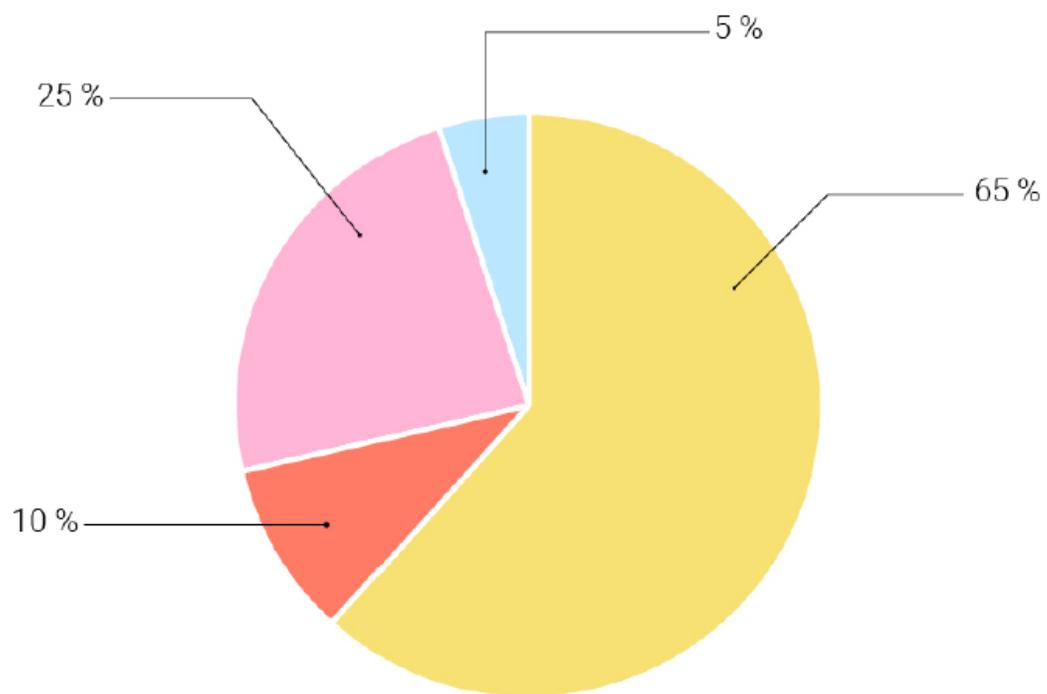


- Lot vacant
- Lot avec potentiel de redéveloppement
- Lot sous-utilisé, avec contrainte

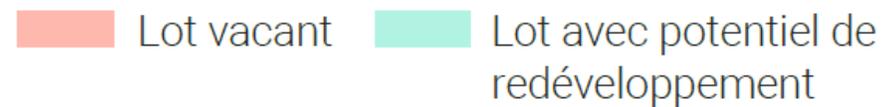
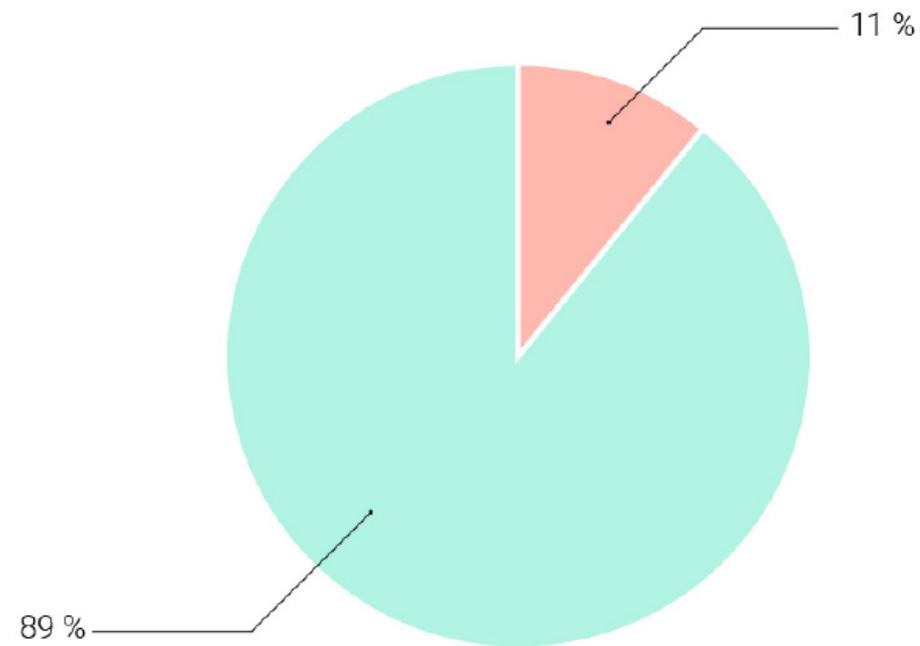
- Tracé du tramway (RTC)
- Tracé du tramway (Souhaité)
- Terminus

- Tracé des fils électriques
- Réseau cyclable existant
- Milieux humides
- Servitudes#

PROGRAMMATION



SUPERFICIE DE REDÉVELOPPEMENT



EN 2040, LE SECTEUR VIDÉOTRON ACCUEILLERA...



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER RÉSIDENTIELLE
DE **318 557 M²**



UN TOTAL DE
**3 463 UNITÉS DE
LOGEMENT (106 LOG./HC)**



UN TOTAL DE
**6 925 NOUVEAUX
RÉSIDENTS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER COMMERCIALE
DE **8 168 M²**



UN TOTAL DE
**149 NOUVEAUX EMPLOIS
COMMERCIAUX**



UN TOTAL DE
**1 358 NOUVEAUX
EMPLOIS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER D'ESPACES DE
BUREAU DE **40 840 M²**



UN TOTAL DE
**1 167 NOUVEAUX
EMPLOIS DE BUREAUX**



UNE SUPERFICIE
TOTALE DE PLANCHER
INSTITUTIONNELLE DE
8 168 M²



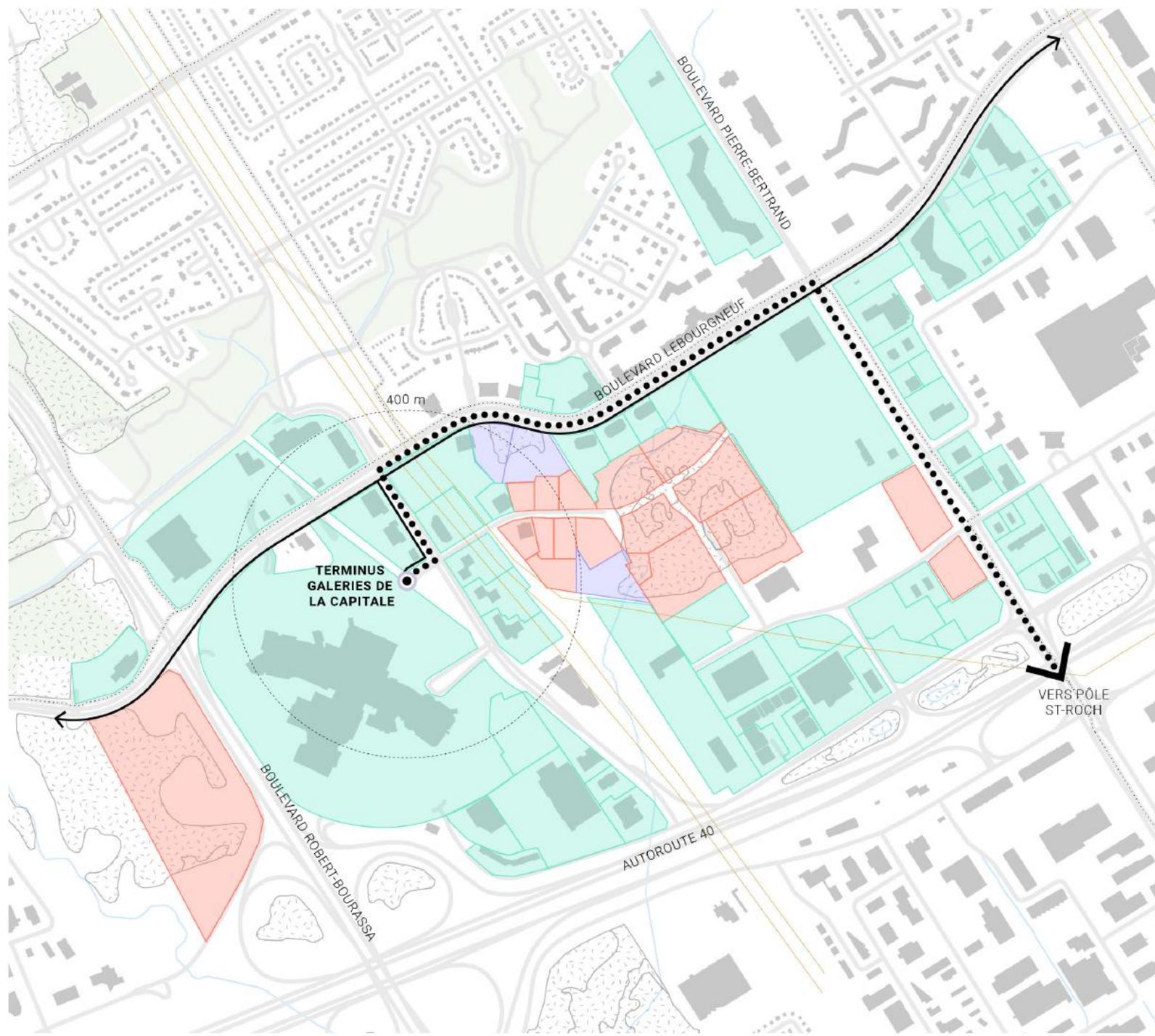
UN TOTAL DE
**43 NOUVEAUX EMPLOIS
INSTITUTIONNELS**

PÔLE LEBOURGNEUF



VERS PÔLE
ST-ROCH

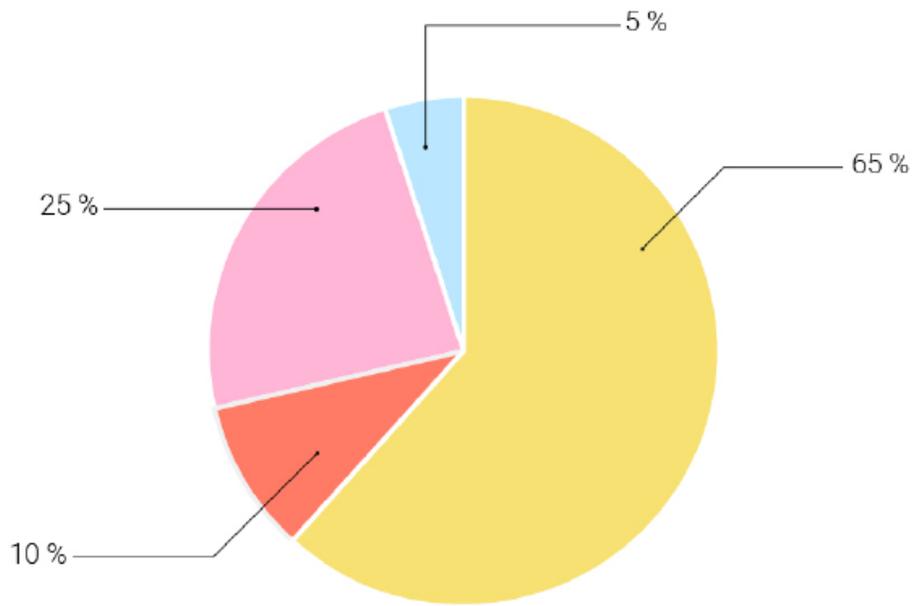
POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT



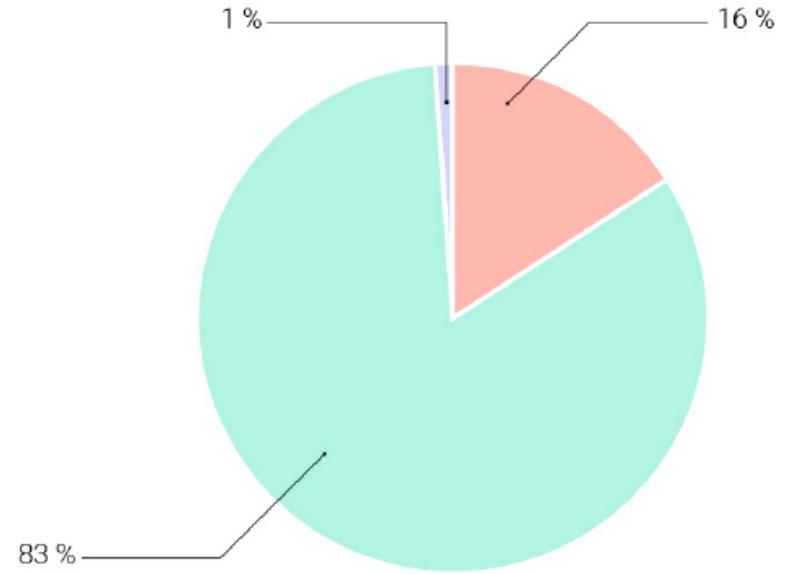
-  Lot vacant
-  Lot avec potentiel de redéveloppement
-  Lot sous-utilisé, avec contrainte
-  Tracé du tramway (RTC)
-  Tracé du tramway (Souhaité)
-  Terminus
-  Tracé des fils électriques
-  Réseau cyclable existant
-  Milieux humides
-  Servitudes#

RÉPARTITION DU REDÉVELOPPEMENT

PROGRAMMATION



SUPERFICIE DE REDÉVELOPPEMENT



EN 2040, LE SECTEUR LÉBOURGNEUF ACCUEILLERA...



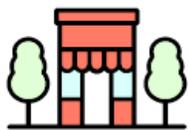
UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER RÉSIDENTIELLE
DE **793 702 M²**



UN TOTAL DE
**8 627 UNITÉS DE
LOGEMENT (106 LOG./HC)**



UN TOTAL DE
**17 254 NOUVEAUX
RÉSIDENTS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER COMMERCIALE
DE **40 702 M²**



UN TOTAL DE
**740 NOUVEAUX EMPLOIS
COMMERCIAUX**



UN TOTAL DE
**5 208 NOUVEAUX
EMPLOIS**



UNE SUPERFICIE TOTALE DE
PLANCHER D'ESPACES DE
BUREAU DE **152 635 M²**



UN TOTAL DE
**4 361 NOUVEAUX
EMPLOIS DE BUREAUX**



UNE SUPERFICIE
TOTALE DE PLANCHER
INSTITUTIONNELLE DE
20 351 M²



UN TOTAL DE
**107 NOUVEAUX EMPLOIS
INSTITUTIONNELS**

IntenCitéQC 2019

« Les 10 grandes idées pour l'intensification de Québec »

- 1** Attirer plus de ménages sur le territoire de la ville de Québec en travaillant à maximiser ses quartiers centraux, notamment en adoptant une stratégie d'urbanisme qui soutient le développement de milieux de vie complets alentour des gares et principales stations du réseau structurant de transport en commun et y réaliser des quartiers de type TOD (*transit oriented development*) de moyenne ou haute densité.
- 2** Faire des quatre pôles à fort potentiel que sont chaudière, St-Roch / ExpoCité, Lebourgneuf et Ste-Foy / Entrée ouest les principaux vecteurs de croissance de la population en y orientant un important pourcentage des nouveaux ménages.
- 3** Concentrer les investissements publics en infrastructures dans ces secteurs et veiller à ce que les gouvernements supérieurs développent une offre de service public qui réponde aux besoins des résidents en général et des familles en particulier.
- 4** Prévoir impérativement l'interconnexion du réseau structurant de transport en commun avec la rive-sud de Québec et relier les principaux pôles de destination par le tramway en priorisant ses extensions futures vers l'aéroport de Québec à partir du secteur chaudière et vers Lebourgneuf à partir du pôle d'échange St-Roch.
- 5** Favoriser dans les quatre pôles identifiés l'émergence de quartiers qui conjuguent notamment les déplacements actifs, la mixité sociale et le design urbain. Y soutenir la densification de la fonction résidentielle et une planification détaillée visant à adapter l'aménagement selon les caractéristiques et les potentiels spécifiques de chaque pôle.
- 6** Inviter les autorités publiques à adopter un programme incitatif ayant pour objet de contribuer au développement de logements sociaux et abordables à l'intérieur des aires TOD.
- 7** Favoriser les développements urbains et immobiliers durables et le verdissement de la ville dans ces aires.
- 8** Adopter une approche réglementaire plus flexible pour favoriser le développement d'aires TOD de qualité en adoptant des nouvelles approches comme celles du « *form based code* ».
- 9** Proposer au gouvernement du Québec et Hydro-Québec d'enfouir les lignes à haute tension dans les secteurs à intensifier et vendre ses terrains ainsi libérés pour payer en tout ou en partie les coûts de l'enfouissement.
- 10** Établir publiquement une entente-cadre ville-promoteur dans les aires TOD à intensifier afin d'augmenter la prévisibilité des investissements immobiliers et publics ainsi que les retombées fiscales dans ces secteurs.