



MANDATÉ : Conseil de quartier des Jésuites

NUMÉRO DE DOSSIER : SDORU 2016-03-043

1. Événement, date et lieu

Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4

Consultation RRVQ chapitre P-4

Tenue le 6 septembre 2016, à la salle de La Cité du bureau d'arrondissement de Charlesbourg, situé au 160, 76^e Rue Est.

2. Origine

Conseil municipal

Comité exécutif

Conseil d'arrondissement

Mandat Direction générale

3. Objet

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier des Jésuites, **Règlement R.C.A.4V.Q. 130 (règlement omnibus).**

4. Présences

Membres avec droit de vote : Mme Monique Gagnon et MM Michel Voisard, Olivier Blanchette, Jean-Pierre Gagnon et Charles-Eugène Bergeron.

Membres sans droit de vote : Mme Micheline Morin-Doyle, conseillère municipale, district de Louis-XIV, M. Vincent Dufresne, conseiller municipal, district Saint-Rodrigue.

Personnes-ressources : M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Arrondissement de Charlesbourg, M. Alejandro Calderon, conseiller en urbanisme, planification et coordination de l'aménagement du territoire, Ville de Québec.

Animation et préparation du rapport: Mme Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Arrondissement de Charlesbourg. Jacquelin Fraser, conseiller en consultations publiques, Arrondissement de Charlesbourg, était également présent et participe à la rédaction du rapport.

5. Information présentée

- Présentation des objectifs, du déroulement et des prochaines étapes de la consultation publique.
- Description du projet de règlement et localisation des différentes zones visées.
- La fiche synthèse et le détail du projet ont été mis à la disposition des membres du conseil de quartier sept (7) jours avant la tenue de la demande d'opinion et était disponible sur place, lors de l'assemblée.

Objet de la demande :

Les membres du Conseil d'arrondissement de Charlesbourg souhaitent par un exercice majeur de révision réglementaire se doter d'une vision d'ensemble pour le développement futur des artères majeures que sont le boulevard Henri-Bourassa et la 1^{re} Avenue.

Le territoire visé se situe le long de ces deux axes et est délimité au sud par l'autoroute Félix-Leclerc et au nord par la rue du Périgord.

Le règlement omnibus est la dernière étape d'un processus qui a débuté par l'adoption d'un avis d'intention, puis d'un règlement de contrôle intérimaire. Par la suite, une analyse du territoire a été réalisée afin de déterminer les normes pour encadrer le développement de ce territoire.

Le règlement omnibus consiste donc à modifier la réglementation d'urbanisme afin que celle-ci reflète les orientations de la Ville pour le développement et l'aménagement de ce territoire.

Ce processus de modification fait suite à des soirées d'information tenues aux mois d'avril et mai 2016 au cours desquelles les usages et gabarits projetés ont été présentés aux citoyens du secteur visé et des zones contiguës.

Le projet de règlement R.C.A.4V.Q. 130 prévoit des modifications au plan de zonage relativement à certaines de ces zones, soit par la réduction, la création d'autres zones à même celles-ci ou encore, le remplacement de la référence alphanumérique de certaines zones.

Également, les grilles de spécifications applicables à l'égard de ces zones sont modifiées relativement à diverses normes. Ces modifications touchent notamment les usages autorisés, les dimensions du bâtiment principal, les normes d'implantation des bâtiments principaux, les aires vertes, le stationnement et les dispositions relatives à l'affichage.

De plus, la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation à l'égard de lots situés dans certaines zones est dorénavant assujettie à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relativement à certains travaux alors que d'autres lots n'y sont plus assujettis.

6. Recommandation spécifique du mandat

À l'unanimité, il est recommandé au conseil d'arrondissement de Charlesbourg de ne pas adopter tel quel le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier des Jésuites, R.C.A.4V.Q. 130.

Le conseil de quartier des Jésuites considère que le Règlement omnibus ne répond pas aux besoins d'aménagement de l'arrondissement de Charlesbourg et, en particulier, du quartier des Jésuites.

Pour les raisons énumérées lors de la demande d'opinion et ci-jointes en annexe, le conseil de quartier recommande au Conseil d'arrondissement de poursuivre l'exercice en tenant compte des critères suivants :

- Couvrir tout le territoire de Charlesbourg au Sud de la rue Périgord;
- Conserver, de façon générale, le nombre d'étages prévus au plan d'urbanisme actuel pour les zones où on propose de les diminuer, sinon exposer clairement les raisons selon lesquelles une réduction est rendue nécessaire;
- Proposer des mesures afin de favoriser le développement de véritables vies de quartier sur l'ensemble du territoire couvert, et particulièrement dans le quartier des Jésuites et, pour ce faire, considérer en particulier les mesures proposées par le Conseil de quartier des Jésuites.

Voir annexe : Avis du Conseil de quartier des Jésuites

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes : 3

Nombre d'interventions : 4

1. Une citoyenne demande des précisions sur les lieux de cultes déjà existants.
2. Elle demande de définir ce qu'est une aire d'agrément.
3. Elle demande si la présentation faite dans le cadre de la présente demande d'opinion tient compte des commentaires formulés lors des soirées d'information de mai et avril dernier.
 - ✓ *On lui répond que oui, certaines modifications ont été apportées depuis ces rencontres.*
4. Elle demande si l'usage parc est autorisé sur le terrain de forme triangulaire présentement vacant.
 - ✓ *Oui, l'usage parc y est autorisé.*

8. Questions et commentaires du mandat (conseil d'administration du conseil de quartier des Jésuites)

1. Un administrateur demande des précisions sur le terme marge combinée.
2. Un administrateur demande ce qu'il en est des stationnements en façade qui existent déjà.
 - ✓ *Ils seront protégés par droits acquis.*
3. Un administrateur s'informe sur l'expression « 4 à limite de densité » paraissant dans la présentation.
4. Un administrateur se questionne sur la hauteur permise dans la zone où se situe le terrain triangulaire vacant. Il craint que le promoteur soit limité.
 - ✓ *Une discussion s'en suit et les membres semblent plus ou moins d'accord avec les explications données par la ville pour justifier la hauteur.*

9. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistante-greffière de l'arrondissement. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



M. Michel Voisard, président
Conseil de quartier des Jésuites

Préparé par



Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques
Arrondissement de Charlesbourg

8 septembre 2016

Annexe

Règlement omnibus sur la requalification urbaine du boulevard Henri-Bourassa

Avis du Conseil de quartier des Jésuites

Des membres de l'exécutif du Conseil de quartier ont assisté à toutes les séances de consultation publique sur le projet de requalification urbaine du boulevard Henri-Bourassa tenues par la Ville au printemps dernier et entendu les commentaires des citoyens présents. Nous avons également analysé ce projet en tenant compte notamment des exercices de révision du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec et de trois projets de PPU proposés récemment par la Ville¹. Au terme de cette démarche, nous devons manifester notre déception par rapport au manque de cohérence de ce Règlement et notre étonnement face à la proposition de diminuer le nombre d'étages permis dans plusieurs zones. Rappelons que l'hypothèse principale sur laquelle s'appuie le Plan d'aménagement et de développement de l'agglomération porte sur un déficit important de logements à Québec dans les prochaines années.

Un manque surprenant de cohérence dans la vision

À notre connaissance, les exercices récents d'aménagement d'un territoire ailleurs dans la Ville, prenant souvent la forme d'un plan particulier d'urbanisme (PPU), couvre un espace beaucoup plus grand qu'une rue ou un îlot d'habitation. Il propose souvent une vision moderne de développement pour cet espace et prévoit la mise en œuvre d'un plan d'action où, entre autres sujets, la Ville annonce certains investissements à court, moyen et long termes pour améliorer la qualité de vie d'un quartier. Ces exercices devraient être réalisés en collaboration avec les Conseils de quartier. Ce fut notamment le cas pour le PPU Belvédère où un travail préalable à l'annonce publique s'est fait avec les trois Conseils de quartier de cet espace.

C'est à ce genre de démarche que nous nous attendions pour Charlesbourg et ce que nous laissions croire l'exercice de la Charrette participative de 2014 et les informations données au Conseil de quartier². Or, le Conseil de quartier n'a pas été impliqué ni consulté avant l'annonce publique du Règlement omnibus.

Ce règlement ne cadre aucunement dans une vision globale ni ne prévoit aucun plan d'action. Il propose plutôt de perpétuer le caractère actuel de «banlieue dortoir» de l'arrondissement Charlesbourg. Alors que la Ville prévoit renforcer les pôles urbains des boulevards Lebourneuf, d'Estimauville, Laurier, des secteurs du Centre commercial Fleur de Lys et de l'avenue Belvédère³, rien n'est prévu pour Charlesbourg.

Revitalisation des banlieues

Une étude du Groupe Interdisciplinaire de recherche sur les banlieues⁴ souligne que la mise en place d'outils comme les PPU s'avère particulièrement intéressante pour soutenir des projets de requalification prioritaires, assortis de règlements et de normes adaptées aux contextes, de même que d'incitatifs de revitalisation des banlieues comme à Charlesbourg et évidemment comme le quartier des Jésuites.

¹ Pôle urbain Belvédère, Secteur sud du centre-ville St-Roch, D'Estimauville.

² Procès-verbal du Conseil de quartier des Jésuites. 9 novembre 2015.

³ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec, page 167.

⁴ École d'Architecture de l'Université Laval. La requalification de la banlieue et ses cadres réglementaires : situation actuelle et mesures d'assouplissement. Juillet 2006.

Charlesbourg, doit adapter ses quartiers aux besoins actuels d'une population vieillissante tout en les rendant attrayants pour de nouveaux résidents. Or, le quartier des Jésuites compte relativement plus de résidents de 65 ans et plus que dans tout Charlesbourg ou dans l'ensemble de la ville de Québec⁵. Plusieurs études ou organismes se sont déjà penchés sur la question et offrent des pistes de solutions. Par exemple la plupart des villes modernes ont retenu l'objectif de réduire les déplacements automobiles pour, à la fois, diminuer les besoins en infrastructure routière, réduire le coût d'entretien du réseau, améliorer la qualité de l'air et diminuer les rejets de gaz dans l'atmosphère. Or, cela passe par plusieurs pôles urbains dynamiques dont une planification fine des espaces commerciaux afin de renforcer les activités commerciales à l'échelle du quartier. C'est ce que propose avec beaucoup de justesse l'organisme **Vivre en ville** dans le mémoire qu'il a présenté dans le cadre de la consultation sur le Shéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec, en juin dernier. Il propose même de limiter le nombre et la taille des grandes surfaces afin de favoriser la répartition et l'intégration des commerces au sein des quartiers⁶. Toutefois les commerces de quartier ne seront pas fréquentés de façon optimale si l'ensemble du quartier n'est pas aménagé de façon conviviale afin de développer, chez les résidents, un sentiment d'appartenance.

Le mémoire⁷ déposé par **Claudine Dorval et collectif** lors de la consultation sur le Shéma d'aménagement et de développement présente, en deuxième partie, des idées pour réinventer la banlieue. Le mémoire réfère aussi aux travaux d'un groupe de finissants à la maîtrise en aménagement du territoire et développement régional et local qui vise à revigorer le tissu urbain de Charlesbourg en tirant profit des atouts culturels, institutionnels et agricoles avoisinants.

Les finissants à la maîtrise proposent :

– Un réseau vert structurant

« Relier les secteurs du Trait-Carré de Charlesbourg, du Bourg-Royal, des Promenades Beauport et du golf, via l'aménagement de coulées vertes à caractère agricole et récréatif. Un réseau de liens cyclables, piétonniers et agricoles (agriculture urbaine et jardins communautaires) offre une alternative au «tout-à-l'automobile » caractéristique du secteur. L'ossature verte relie les secteurs ciblés aux attraits naturels saillants (terres agricoles, boisés, ruisseaux). Ces extensions deviennent alors des lieux de séjour et de rencontre pour les résidents mais aussi des voies permettant aux piétons et cyclistes de passer d'un ensemble à l'autre».

– Un cœur ancien réaffirmé

«Consolider la centralité existante du Trait-Carré en favorisant le déploiement de son effet centripète, à partir du Moulin des Jésuites jusqu'aux terres agricoles en intervenant dans les milieux bâtis. La mise en contact de certaines institutions, comme l'École du Fierbourg (programme de formation horticole et réseau d'agriculture urbaine), avec le milieu environnant augmente leur sphère d'influence».

– Une identité agricole

«Donner une identité forte au secteur grâce à l'aménagement d'une interface ville-campagne. Diminuer la fracture ville-agriculture (marché public, serres, incubateur agricoles, activités éducatives) en donnant une vitrine sur l'agriculture. »

⁵ Conseil de quartier des Jésuites. Quartier des Jésuites. Portrait socio-économiques. Janvier 2015. Page 5.

⁶ Vivre en ville. Mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur le Shéma d'aménagement de l'agglomération de Québec, page 3.

⁷ Claudine Dorval et collectif. L'aménagement de notre agglomération pour demain, page 17.

Par ailleurs, le professeur de renommée internationale, Jan Gehl⁸, propose⁹ un aménagement urbain basé sur la possibilité pour les citoyens de se déplacer à pied ou à vélo pour leurs activités (travail, magasinage, loisir) et d'avoir accès à des places publiques et des espaces verts à proximité de leur résidence afin de permettre la détente et la socialisation entre voisins. Les propositions du professeur Gehl sont même déjà mises en application avec succès dans certaines villes dont Copenhague et New-York.

Un professeur de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal¹⁰ propose, entre autres choix, deux pistes de réflexion pour la requalification de banlieues du type du quartier des Jésuites : Le développement d'options de transport à la demande, plus près des préférences des aînés et de leurs aptitudes de déplacement et une révision du cadre réglementaire de manière à diversifier physiquement et fonctionnellement les quartiers résidentiels. Cela améliorerait la desserte en commerces et en services de proximité, tout en permettant une certaine densification. Cette avenue rendrait aussi possible l'implantation de logements et de services au cœur des quartiers résidentiels. Il soumet que les autorités municipales devraient considérer l'achat stratégique de terrains ou de maisons, pour requalification ou démolition, de manière à implanter des pôles multifonctionnels dans des milieux déjà urbanisés.

Charlesbourg et le quartier des Jésuites ont de multiples besoins de cet ordre comme l'a démontré une rencontre de consultation des résidents organisée par le Conseil de quartier et la CDC en 2016¹¹. Ces besoins se situent notamment au niveau de la création d'espaces de rencontre (places publiques), de la revitalisation des espaces verts (mobilier urbain), du transport actif, de la régulation de la circulation et de la prise d'actions pour tenir compte du vieillissement de la population (voir en annexe). Charlesbourg n'a peut-être pas la même vocation que les pôles urbains avoisinants mais il doit aussi faire l'objet d'un exercice agressif de planification et d'aménagement de la part de la Ville comme c'est le cas ailleurs, afin de développer ses potentiels et une personnalité qui lui est propre.

Rappelons que le quartier des Jésuites se distingue par la présence sur son territoire de plusieurs équipements sportifs modernes et établissements scolaires (ex : Fierbourg) qui pourraient assurément servir de base à un développement intéressant.

Diminution du nombre d'étages qui étonne

Loin de nous de souhaiter des tours de plusieurs étages autour d'Henri-Bourassa et de la 1^e Avenue. Toutefois nous ne comprenons pas que plusieurs zones du secteur voient le nombre d'étages qu'il sera possible de construire diminuer par rapport à la situation actuelle. Nous avons entendu l'argument que la plupart des immeubles autour des artères visées n'ont pas plus de deux étages. Selon nous, cet argument ne tient pas la route et, le cas échéant, devrait plutôt se traduire en orientation à privilégier et à justifier. Rappelons qu'il n'y avait que très peu d'immeubles de plus de deux étages sur la 60^e rue avant le projet actuel sur le terrain de l'ancien couvent Sainte-Marie-des Anges. Il n'y a également aucun immeuble de plus de 30 étages à St-Foy, ce qui n'empêche pas la Ville d'en proposer un de 65 étages. Le projet de schéma d'aménagement et de développement que vient de déposer la Ville annonce un manque de logements au cours des prochaines années. Ce déficit locatif appréhendé lui fait même envisager un dézonage de terres agricoles situées tout à côté du quartier des Jésuites et du territoire de Charlesbourg.

⁸ Professeur en design urbain à l'école d'architecture de l'Académie royale danoise de Copenhague. Il a étudié et enseigné le design urbain aux États-Unis, au Canada, en Australie et en Europe. Il a rédigé plusieurs livres sur l'élaboration d'espaces publics. Il dirige une firme de consultation (les bureaux Gehl Architects) qui a conseillé plusieurs villes à travers le monde.

⁹ Gehl, Jan. Pour des villes à échelle humaine. 2013, Montréal : Éditions Écosociété, 273 pages.

¹⁰ Sébastien Lord. Banlieues et vieillissement, page 136. Article à l'intérieur d'un collectif intitulé Question d'urbanisme. Presses de l'Université de Montréal. Avril 2012.

¹¹ Bilan de la soirée d'échanges sur l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier des Jésuites. 17 mars 2016. Activité organisée par le Conseil de quartier des Jésuites en collaboration avec le projet Penser-Agir Charlesbourg de la CDC.

La proposition du Règlement omnibus nous semble donc tout à fait incohérente par rapport à la situation envisagée par la Ville. Elle semble également incohérente avec l'autorisation de construire deux immeubles d'appartements dont un de 9 étages sur la 60^e rue, artère constituée majoritairement de bungalows d'un étage, et celle de construire un immeuble d'appartements de 9 étages dans la partie sud du boulevard Henri-Bourassa.

Pour une densification douce et /ou moyenne

Le boulevard Henri-Bourassa et la 1^e Avenue sont desservis par plusieurs circuits d'autobus dont un des deux premiers circuits Métrobus. C'est, selon nous, l'une des zones de Charlesbourg qui se prête bien à une densification. En outre, un nombre d'étages plus grand (donc plus de résidents) autour de ces artères constituerait un incitatif additionnel à l'établissement de commerces de proximité puisqu'il pourrait offrir de meilleures perspectives de rentabilité. Nous avons aussi entendu des entrepreneurs dire, lors des consultations, qu'il faut plus que quatre étages pour atteindre une bonne rentabilité d'un immeuble locatif.

Cette proposition du Règlement omnibus est aussi en contradiction avec deux des orientations du Plan de développement durable de la ville qui vise à «Offrir de nouvelles résidences à proximité des axes majeurs de transport en commun pour les jeunes ménages et les personnes âgées» et «Générer de nouveaux investissements privés le long des corridors stratégiques du réseau de transport public».¹²

Ces orientations semblent même avoir été retenues par la Ville dans le PPU Secteur sud du centre-ville St-Roch alors qu'un des objectifs spécifiques de la stratégie d'aménagement se lit comme suit :

«Soutenir une densification résidentielle prioritaire le long des corridors du transport en commun et sur les sites à fort potentiel de développement

o Favoriser l'ajout de logements aux étages d'édifices mixtes à différents endroits le long des artères et voies principales (Charest, Saint-Joseph, Dorchester, de la Couronne) supportant le réseau de transport en commun.»¹³

Nous ne comprenons donc pas ce qui justifie de réduire le nombre d'étages permis par rapport à ce qui avait été autorisé voilà quelques années alors que, aux dires même de la Ville, la pression était beaucoup moins forte sur les loyers.

Il faut rappeler que Charlesbourg est une banlieue de première couronne qui pourrait attirer davantage de nouveaux habitants si une densification, douce ou moyenne, y était favorisée. À cet effet, des incitatifs financiers pourraient être mis en place. La banlieue a besoin d'être modernisée Plusieurs rapports le mentionnent. Le futur Schéma d'aménagement devrait permettre la mise en place d'améliorations souhaitées.

Conclusion

Les idées énoncées dans cet avis ne visent pas à dicter à la ville les gestes à poser mais simplement à démontrer qu'il y a un travail de réflexion sérieux à faire pour que l'aménagement proposé réponde aux nouveaux paradigmes de développement urbain qui se dessinent afin de s'ajuster, en particulier, aux impératifs de protection de l'environnement et du développement durable. Il importe également de tenir compte de la plus grande importance accordée par les citoyens aux valeurs de partage, de solidarité et d'échange. Une modification du Règlement omnibus tel que proposé s'avère aussi nécessaire, selon

¹²

¹³ PPU Secteur sud du centre-ville St-Roch. Fiche synthèse 4A – Stratégie d'aménagement et de développement : les objectifs et principes d'intervention par thèmes. Objectif spécifique 4 A. Page 20.

nous, pour qu'il démontre une meilleure cohérence avec les autres exercices d'aménagement mis de l'avant par la Ville.

En conséquence, le Conseil de quartier considère que le Règlement omnibus ne répond pas aux besoins d'aménagement de l'arrondissement de Charlesbourg et, en particulier, du quartier des Jésuites.

Pour les raisons énumérées auparavant, le Conseil de quartier recommande au Conseil d'arrondissement de poursuivre l'exercice en tenant compte des critères suivants :

- Couvrir tout le territoire de Charlesbourg au Sud de la rue Périgord;
- Conserver, de façon générale, le nombre d'étages prévus au plan d'urbanisme actuel pour les zones où on propose de les diminuer, sinon exposer clairement les raisons selon lesquelles une réduction est rendue nécessaire;
- Proposer des mesures afin de favoriser le développement de véritables vies de quartier sur l'ensemble du territoire couvert, et particulièrement dans le quartier des Jésuites et, pour ce faire, considérer en particulier les mesures proposées par le Conseil de quartier des Jésuites.

6 septembre 2016, 19h

Annexe

Les défis du quartier des Jésuites

Création d'espaces de rencontre

- Création de milieux de vie accessibles quotidiennement pour les jeunes, en particulier à place Chamonix
- Mise en place d'un parc à chien
- Offre d'incitatifs à l'implantation de commerces de proximité

Revitalisation des espaces verts

- Accessibilité à du compostage municipal ou communautaire ainsi qu'à des jardins collectifs ou communautaires
- Mise en place de bacs de récupération collectifs (genre containers) et de fontaines d'eau dans des endroits publics (ex : terminus d'autobus, parcs, moulins des Jésuites) visant l'élimination des bouteilles

Transport actif et transport en commun

- Accessibilité sécuritaire aux transports et aux déplacements actifs, particulièrement autour des écoles et parcs
- Transport en commun plus tôt et davantage de passages les fins de semaine
- Actions qui favorisent les milieux de vie sociaux intergénérationnels par la mise en valeur des nombreux espaces verts (en faire des lieux collectifs et impliqués, y ajouter du mobilier urbains (Bancs de parc, table à picnic, jeux pour enfants, équipements d'entraînement, boîtes de livres, kiosques)

Régulation de la circulation et voirie

- Meilleur contrôle de la circulation : vitesse contrôlée et feux de circulation respectés
- Régler le problème de circulation sur les artères comme la 3e avenue Est et la 10e avenue
- Déboucher le boulevard Loiret pour tenir compte des nouveaux développements (10e rue- De Gaulle- Villa Saint-Vincent) qui entraîneront plus de circulation et des plus de danger pour les piétons
- Service de déneigement mieux adapté à la population (heures de déneigement, interdiction de stationnement dans les rues, trottoirs mieux déneigés)

Tenir compte du vieillissement de la population

- Développer plus de maisons intergénérationnelles et des maisons à prix abordables
- Encourager le renouvellement et le rajeunissement de la population en attirant de nouvelles familles dans le quartier
- Favoriser le développement de services et d'activités intergénérationnels
- Encourager une densification harmonisée avec le milieu existant