

# VISION



Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière | Version préliminaire

## Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière

Version préliminaire

Novembre 2020



## TABLE DES MATIÈRES

<b>Table des matières</b> .....	<b>1</b>
A. Contenu de l'avant-projet .....	3
B. Démarche d'élaboration, de consultation et d'adoption .....	3
<b>Fiche 1 : Mise en contexte</b> .....	<b>5</b>
A. Qu'est-ce qu'une vision d'aménagement? .....	5
B. Le secteur Chaudière : Un aperçu .....	5
C. Pourquoi une vision pour le secteur Chaudière? .....	7
D. Activités de consultation réalisées à ce jour .....	7
E. Faits saillants des consultations .....	8
<b>Fiche 2 : Portrait du territoire et enjeux</b> .....	<b>11</b>
A. Activités et vocation du territoire .....	11
B. Cadre bâti et aménagement du domaine privé .....	14
C. Mobilité et déplacements .....	16
D. Aménagement des rues et des espaces verts ou publics .....	20
<b>Fiche 3 : Vision et grandes orientations</b> .....	<b>23</b>
A. Énoncé de vision .....	23
B. Les grandes orientations .....	23
<b>Fiche 4-A : Stratégies d'aménagement et de développement</b> .....	<b>25</b>
Activités et vocation du territoire – Cadre bâti et aménagement du domaine privé .....	25
Activités et vocations du territoire : objectifs et principes d'aménagement .....	25
A. Établir des aires TOD, mixtes et compactes aux abords de la station Chaudière et du terminus Le Gendre .....	25
B. Confirmer le noyau local en bordure du boulevard de la Chaudière, situé dans le secteur de la rue Provancher .....	26
C. Offrir de nouveaux milieux résidentiels diversifiés et inclusifs .....	26
D. Développer des secteurs d'emplois .....	27
E. Miser sur les espaces verts comme atout du territoire .....	28
F. Mettre en place des conditions favorables à l'implantation d'un établissement d'enseignement .....	28
Cadre bâti et aménagement du domaine privé : objectifs et principes d'aménagement .....	29
A. Optimiser l'utilisation des vastes terrains vacants .....	29
B. Favoriser la consolidation des terrains sous-utilisés dans les secteurs construits .....	30

C.	Localiser les bâtiments de plus fort gabarit dans les TOD et sur les propriétés sous-utilisées en bordure du boulevard de la Chaudière, tout en favorisant une transition harmonieuse avec les milieux résidentiels.....	30
D.	Assurer un encadrement architectural des projets de développement .....	31
<b>Fiche 4-B : Stratégies d'aménagement et de développement .....</b>		<b>33</b>
Mobilité et déplacements – Aménagement des rues et des espaces verts ou publics .....		33
Mobilité et déplacements : objectifs et principes d'aménagement.....		33
A.	Améliorer et développer des parcours cyclables et piétonniers sécuritaires .....	33
B.	Assurer la perméabilité et la fluidité du réseau routier existant et projeté .....	34
C.	Gestion des stationnements tournée vers la mobilité durable .....	34
D.	Optimiser l'accessibilité au secteur Chaudière et au réseau structurant de transport en commun .....	34
Aménagement des rues et des espaces verts ou publics : objectifs et principes d'aménagement .....		36
A.	Aménager des places publiques à proximité des stations de tramway .....	36
B.	Créer un réseau d'espaces verts et publics .....	36
C.	Développer et mettre en valeur certains parcs, espaces verts et milieux naturels.....	36
D.	Intégrer du mobilier urbain en bordure des axes de mobilité active et des parcours piétonniers principaux .....	37
E.	Optimiser le couvert arborescent et limiter les îlots de chaleur.....	37



## A. CONTENU DE L'AVANT-PROJET

L'avant-projet de la Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière est présenté sous la forme de fiches synthèses. Le contenu de ces fiches est le suivant :

- **Fiche 1** : Mise en contexte
- **Fiche 2** : Portrait du territoire et enjeux
- **Fiche 3** : Vision et grandes orientations
- **Fiche 4** : Stratégies d'aménagement et de développement :
  - A : Activités et vocation du territoire – Cadre bâti et aménagement du domaine privé
  - B : Mobilité et déplacements – Aménagement des rues et des espaces verts ou publics

## B. DÉMARCHÉ D'ÉLABORATION, DE CONSULTATION ET D'ADOPTION

La Ville de Québec présente un avant-projet de la Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière, étape qui se situe en amont de l'élaboration de la Vision finale. La Ville de Québec souhaite consulter la population sur cet avant-projet. À la lumière des commentaires émis lors de la consultation publique, les modifications pertinentes seront apportées.

Lors d'une prochaine étape, des consultations publiques tenues en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme seront organisées, à la suite de l'adoption de la Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière, en ce qui a trait aux outils réglementaires qui seront retenus pour assurer sa mise en œuvre.

Le tableau suivant résume l'ensemble de la démarche d'élaboration, de consultation et d'adoption de la Vision. Il indique de plus les étapes en cours :

Étapes préalables	1	Collecte de besoins et consultation en amont sur la Vision et les grandes orientations	Réalisée
	2	<b>Présentation d'un avant-projet de la Vision</b>	En cours
	3	<b>Consultation publique sur l'avant-projet de la Vision</b>	
Élaboration de la Vision finale	4	Ajustement selon les commentaires portant sur l'avant-projet de la Vision	À venir
	5	Présentation et adoption de la Vision d'aménagement par le conseil municipal	

# VISION

pour le secteur Chaudière | Version préliminaire



<b>Étapes légales, encadrées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</b>	6	Adoption des projets d'outils réglementaires retenus pour la mise en œuvre de la Vision	À venir
	7	Consultation publique sur les projets d'outils réglementaires	
	8	Adoption finale et entrée en vigueur des outils réglementaires	



## FICHE 1 : MISE EN CONTEXTE

### A. QU'EST-CE QU'UNE VISION D'AMÉNAGEMENT?

- Il s'agit d'un outil de planification de l'aménagement du territoire qui reflète les grandes orientations de développement de la Ville pour un secteur dont la localisation est stratégique et où des projets immobiliers ou urbains structurants sont en cours de planification, comme l'arrivée du réseau structurant de transport en commun.
- Cet outil encadre le développement futur d'un secteur stratégique de la ville en présentant une vision, sur un horizon d'environ 10 à 15 ans.
- Il permet de proposer des interventions concrètes pour valoriser et transformer un secteur en un milieu dynamique, attrayant et convivial.
- Il oriente le développement immobilier, notamment par la valorisation des terrains sous-exploités ou en mutation.
- Il vise à valoriser l'accessibilité du secteur et à améliorer l'efficacité des déplacements pour tous les usagers.
- Il permet de bonifier l'aménagement des rues, des parcs et des espaces publics, en plus de confirmer la préservation de milieux naturels d'intérêt.
- Il s'accompagne des règlements d'urbanisme qui encadreront les projets de construction ainsi que d'un plan d'action visant à guider les interventions publiques sur le territoire.

### B. LE SECTEUR CHAUDIÈRE : UN APERÇU

#### Territoire

- Le territoire visé est localisé à la croisée d'axes routiers importants de la ville de Québec, soit l'autoroute Félix-Leclerc et l'autoroute Duplessis.
- Il est situé dans l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, plus précisément dans le quartier Cap-Rouge, à proximité du plateau centre de Sainte-Foy.
- Ses limites approximatives sont :
  - Au nord et à l'est : l'avenue Blaise-Pascal;
  - Au sud : le boulevard du Versant-Nord;
  - À l'ouest : l'avenue Le Gendre et la rue Joseph-E.-Bédard;
  - Le territoire se prolonge aussi de part et d'autre du boulevard de la Chaudière vers l'ouest jusqu'à la rue Provancher.
- Sa superficie est de 2,1 km<sup>2</sup> ou 210 hectares.

## Vision Chaudière - Secteur de planification



Date: 2020-10-08

Figure 1.1 – Territoire visé par la Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière

### Population<sup>1</sup>

- Le territoire étant peu construit, 133 unités d'habitation et 324 logements pour personnes âgées s'y trouvent. Le milieu d'insertion élargi du territoire est donc considéré afin d'en cerner le caractère, soit en étendant l'analyse à une bande d'environ 300 mètres entourant le territoire.
- Approximativement 2 600 résidants et 1 500 travailleurs fréquentent le secteur sur une base quotidienne.
- L'âge moyen de la population du secteur avoisine 39 ans et 37 % de la population est âgée entre 45 et 64 ans.
- On y compte par ailleurs 36 % de ménages sans enfants.
- 84 % de la population réside dans une maison unifamiliale et 98 % de la population est propriétaire de son domicile.
- En termes d'éducation, 51 % de la population détient un diplôme universitaire de 1<sup>er</sup> cycle ou supérieur.
- 45 % de la population a un revenu égal ou supérieur à 60 000 \$, alors que le revenu moyen brut des ménages s'élève à 153 000 \$.

<sup>1</sup> Les données sociodémographiques présentées dans cette fiche sont issues de : Statistique Canada (2016). *Enquête nationale des ménages*; Ville de Québec (2015). *Rôle d'évaluation*.



## Principales caractéristiques du territoire

- Le territoire est principalement composé de vastes terrains vacants. Il s'agit donc d'un milieu peu dense et peu fréquenté. Les secteurs habités en périphérie du site de développement sont aussi peu denses et caractérisés par un bâti traditionnel de banlieue.
- Il y a quelques concentrations commerciales de vente au détail sur le territoire visé et à proximité de celui-ci.
- Le site a un passé industriel duquel résulte une contamination de certains terrains, plusieurs ayant déjà été décontaminés. La fonction industrielle est dorénavant peu présente.
- Le territoire de planification est traversé par trois axes de circulation principaux : le boulevard de la Chaudière, la rue Mendel et l'avenue Le Gendre.
- Dominé par les infrastructures dédiées à l'automobile (bretelles d'accès, stationnements de surface, absence de trottoirs, etc.), le territoire est caractérisé par des aménagements peu conviviaux pour les piétons et les cyclistes.
- En contrepartie, on dénote la présence d'espaces naturels fréquentés et appréciés des citoyens.
- Le site sera desservi par deux stations du futur tramway : la station Chaudière et le terminus Le Gendre. Il s'inscrit par ailleurs dans le projet de bonification majeure des services et infrastructures de transport en commun dans la couronne périphérique de l'agglomération du RTC. Il sera ainsi le lieu de convergence vers le réseau structurant de transport en commun pour les résidents de l'ouest du territoire, notamment des municipalités régionales de comté (MRC) de la Jacques-Cartier et de Portneuf.

## C. POURQUOI UNE VISION POUR LE SECTEUR CHAUDIÈRE?

- La Vision vise à proposer des lignes directrices en matière d'aménagement du territoire afin de soutenir l'implantation du réseau structurant de transport en commun projeté.
- La Ville de Québec souhaite orienter la croissance et la consolidation du territoire pour valoriser et transformer ce secteur en un réel milieu de vie.
- Le territoire est inclus dans le périmètre d'urbanisation, et ce, depuis l'entrée en vigueur du premier Schéma d'aménagement et de développement de l'ancienne Communauté urbaine de Québec datant de 1985.
- Comme il s'agit d'un secteur de développement disponible à court terme, ce dernier permet de répondre à la croissance démographique par la création d'un milieu de vie durable.
- La requalification des terrains contaminés appelle à une planification globale du territoire ciblé en considérant les particularités du milieu et les occasions d'aménagement et de développement.
- En tenant compte du tracé du futur tramway, la Vision permet d'encadrer le développement immobilier et de coordonner la croissance.
- La Vision permet, par ailleurs, de mettre en valeur certains milieux naturels et de prévoir des aménagements publics qui rendront ce secteur plus accessible et convivial.

## D. ACTIVITÉS DE CONSULTATION RÉALISÉES À CE JOUR

Dans le but de mieux connaître les besoins et les attentes des résidents et des usagers du territoire à l'égard du développement du secteur Chaudière, la Ville de Québec a mené quatre types d'activités de consultation au cours du printemps et de l'été 2020.



1. Atelier participatif, en mode virtuel :
  - Présentation d'un portrait du territoire suivi de discussions en sous-groupes tenues le 11 juin 2020;
  - Public cible : la population, c'est-à-dire les résidents et les gens qui fréquentent le territoire;
  - Objectif : connaître les attentes et les besoins de la population à l'égard de l'évolution du secteur Chaudière au cours des 15 prochaines années;
  - 90 participants.
2. Collecte de besoins, sous la forme d'une consultation en ligne (questionnaire)
  - Questionnaire accessible sur le site Internet de la Ville de Québec du 28 mai au 23 juin 2020;
  - Public cible : la population, c'est-à-dire les résidents et les usagers du territoire;
  - Objectif : connaître les attentes et les besoins de la population à l'égard de l'évolution du secteur et obtenir leur opinion quant à l'organisation du territoire;
  - 343 répondants.
3. Entretiens semi-dirigés avec certains acteurs clés du territoire :
  - Échanges en ligne réalisés du 7 au 17 juillet 2020;
  - Public cible : propriétaires de grandes superficies de terrains vacants, Centre de services scolaire des Découvreurs;
  - Objectif : connaître les attentes et les besoins des principaux propriétaires fonciers et des gestionnaires de propriétés présentant des caractéristiques particulières;
  - 5 acteurs.
4. Séances de discussion avec des organismes du milieu et des professionnels en aménagement
  - Séances tenues les 14 et 15 juillet 2020;
  - Public cible : administrateurs des conseils de quartier du Cap-Rouge et de la Pointe-de-Sainte-Foy, organismes du milieu, professionnels du domaine de l'aménagement du territoire;
  - Objectif : bonifier les résultats préliminaires de la collecte de besoins en ligne et approfondir les attentes exprimées par la population;
  - 15 représentants d'organismes et 18 professionnels en aménagement.

## E. FAITS SAILLANTS DES CONSULTATIONS

L'analyse des résultats des diverses activités de consultation menées jusqu'à présent a permis de dégager des tendances générales quant aux attentes et aux besoins de la population. Ces tendances ont guidé la Ville de Québec dans l'élaboration de stratégies d'aménagement et de développement pour le secteur Chaudière.

### Activités et vocation du territoire

- L'offre en commerces de proximité est considérée insuffisante et pourrait être bonifiée, tout en assurant une complémentarité avec celle du Mail Cap-Rouge qui est en transformation. Une offre alimentaire serait particulièrement souhaitée.
- Plusieurs réserves sont émises par rapport aux usages industriels traditionnels, notamment en raison de craintes en lien avec des nuisances potentielles. Toutefois, les entreprises de haute technologie qui s'apparentent davantage à de la recherche, des laboratoires et des bureaux sont bien accueillies.



- Les développements à venir génèrent de l'anticipation quant aux répercussions potentielles sur la circulation.
- Un grand attachement est démontré pour les espaces naturels, pour ces aires de jeu naturelles où sont pratiquées de nombreuses activités (marche, raquette, ski de fond, vélo de montagne, ornithologie, aire d'exercices pour les chiens, etc.).
- Une préoccupation marquée pour la protection de l'environnement est soulignée.

## Cadre bâti et aménagement du domaine privé

- Considérant l'insertion du tramway dans le territoire de planification, l'idée d'un développement de type *Transit Oriented Development* (TOD) est bien reçue, mais l'importance de l'intégration et de la gradation des densités par rapport aux secteurs voisins est soulignée.
- Une préférence pour l'implantation des bâtiments de forte densité aux abords du tramway et dans la section nord du territoire, à proximité de Blaise-Pascal, est exprimée.
- Une transition harmonieuse par rapport aux secteurs établis grâce à des aménagements, des zones tampons et la conservation d'espaces verts est considérée incontournable.
- La mixité sociale ainsi que des développements attractifs pour les jeunes familles sont des éléments qui devraient être favorisés par la vision.
- Les aires de stationnement devraient être minimisées et des stationnements souterrains, étagés ou partagés sont à privilégier.
- Les aménagements sur le domaine privé doivent prévoir des stationnements pour les vélos et des parcours pour les piétons.
- Il est considéré comme étant primordial de minimiser l'abattage d'arbres.
- La qualité architecturale des industries et du centre d'exploitation et d'entretien (CEE) du tramway devra faire l'objet d'une attention particulière.

## Mobilité et déplacements

- Le réaménagement du boulevard de la Chaudière qui s'est amorcé à l'été 2020 est apprécié.
- La bonification marquée des liens piétonniers et cyclables est désirée afin d'accroître la sécurité des utilisateurs, de compléter et d'enrichir le réseau existant.
- Le verdissement des liens piétonniers et cyclistes est souhaité afin d'accroître le confort (ombre) et la convivialité.
- Des lacunes relatives à la desserte en transport en commun quant aux parcours, aux horaires et aux aménagements disponibles, dont les supports à vélos, sont signalées. Le rabattement vers le tramway devient d'ailleurs une priorité pour assurer une desserte adéquate de l'ensemble du secteur, et non uniquement des nouveaux développements.
- L'importance de désenclaver le secteur est soulignée. En ce sens, le prolongement de la rue Mendel est généralement bien reçu, bien qu'une préoccupation quant à l'augmentation de la circulation dans le secteur du boulevard Pie-XII est ressentie.
- La proximité des autoroutes doit être considérée dans la conception du projet pour assurer la santé et le bien-être des résidants et des usagers du secteur.

## Aménagement des rues et des espaces verts ou publics

- Un intérêt pour l'intégration d'espaces publics dans les TOD et les secteurs de haute technologie est démontré.



- La préservation de la nature est l'objet d'une préoccupation marquée, son omniprésence étant considérée comme un atout et un élément caractéristique du quartier.
- La pertinence d'assurer une connexion significative entre les espaces verts pour favoriser l'utilisation récréative, la circulation de la faune, etc. est soulignée.
- La mise en valeur de certains espaces naturels est souhaitée, mais il est aussi demandé de conserver des espaces non aménagés.
- L'aménagement de jardins communautaires accessibles à tous, particulièrement dans les secteurs plus denses, serait apprécié.
- La bonification de l'offre en équipements de loisirs (piscine, jeux d'eau, skateparc, etc.) est à considérer.
- Il est souhaité de maintenir les sentiers de vélos de montagne, aménagés par les usagers du territoire, qui parcourent certains terrains vacants.
- Considérant la réduction de l'infiltration des eaux que vont entraîner les nouveaux développements et la sensibilité de la rivière du Cap-Rouge, une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux de surface.



## FICHE 2 : PORTRAIT DU TERRITOIRE ET ENJEUX

Le secteur Chaudière est actuellement un milieu peu invitant puisqu'il accueille très peu d'activités. Il s'agit plutôt d'un territoire qui offre un excellent potentiel de développement. La présente fiche dresse le portrait du territoire et ses principaux enjeux en tenant compte de certains aspects à considérer pour assurer la création d'un milieu urbain de qualité.

### A. ACTIVITÉS ET VOCATION DU TERRITOIRE

#### Portrait du territoire

- En général, le territoire est caractérisé par de vastes terrains vacants.
- Comme le territoire ciblé est actuellement peu développé, il y a lieu de considérer le milieu élargi dans lequel il s'insère pour en saisir les caractéristiques.
- Les usages résidentiels sont prédominants dans le secteur : on y dénombre environ 5 500 logements répartis dans des secteurs de faible densité.
- La densité résidentielle nette moyenne est de 7 logements par hectare<sup>2</sup>. À titre comparatif, celle du centre-ville de Québec est de 180 logements par hectare.
- L'offre commerciale sur le territoire est limitée avec 41 commerces répartis dans 12 bâtiments.
- Le territoire comprend deux concentrations commerciales principales, soit les grandes surfaces récemment implantées en bordure de l'avenue Blaise-Pascal ainsi que le Mail Cap-Rouge et ses alentours. Cette dernière concentration contient des terrains sous-utilisés, comme des aires de stationnement extérieur.
- Des secteurs commerciaux se trouvent aussi à proximité du territoire (Méga Centre Duplessis, chemin Sainte-Foy, centres commerciaux du boulevard Laurier) et répondent, du moins en partie, aux besoins des résidents du secteur Chaudière.
- Un nombre conséquent de parcs, d'espaces verts et naturels de différentes tailles et compositions ponctuent le territoire et ses alentours, notamment le parc linéaire de la rivière du Cap-Rouge, le parc des Écores, le parc de la Chaudière et le marais Isabelle.
- Le territoire est caractérisé par un lourd passé industriel, mais ces usages sont aujourd'hui très peu nombreux.

---

<sup>2</sup> La densité nette est le ratio entre le nombre de logements par terrain et la superficie de ce terrain. La superficie des rues, des espaces publics et des propriétés non résidentielles n'est pas considérée dans ce calcul. La densité brute est le ratio entre le nombre de logements dans un territoire et la superficie totale de ce territoire.

# VISION

pour le secteur Chaudière | Version préliminaire

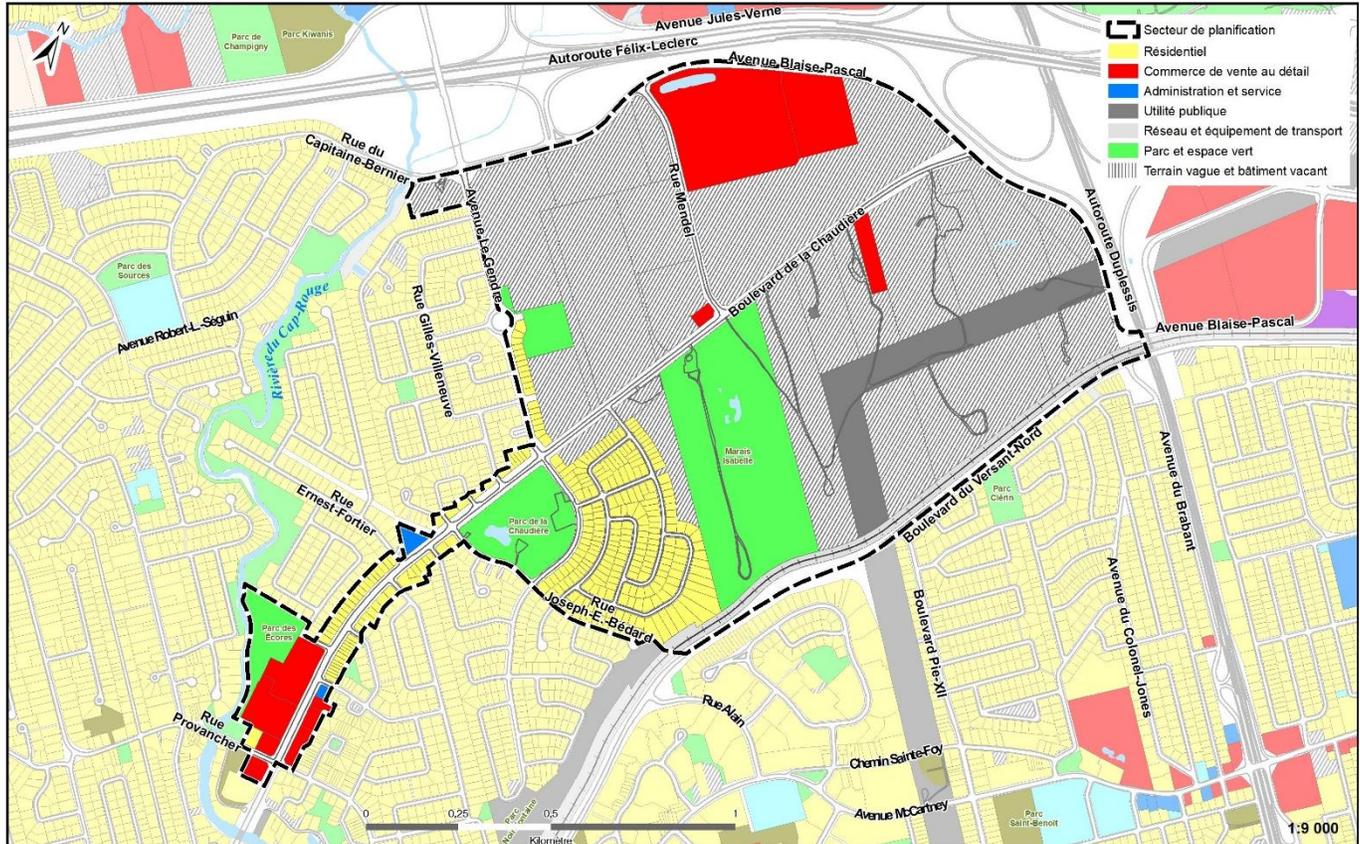


Figure 2.1 – Utilisation du sol

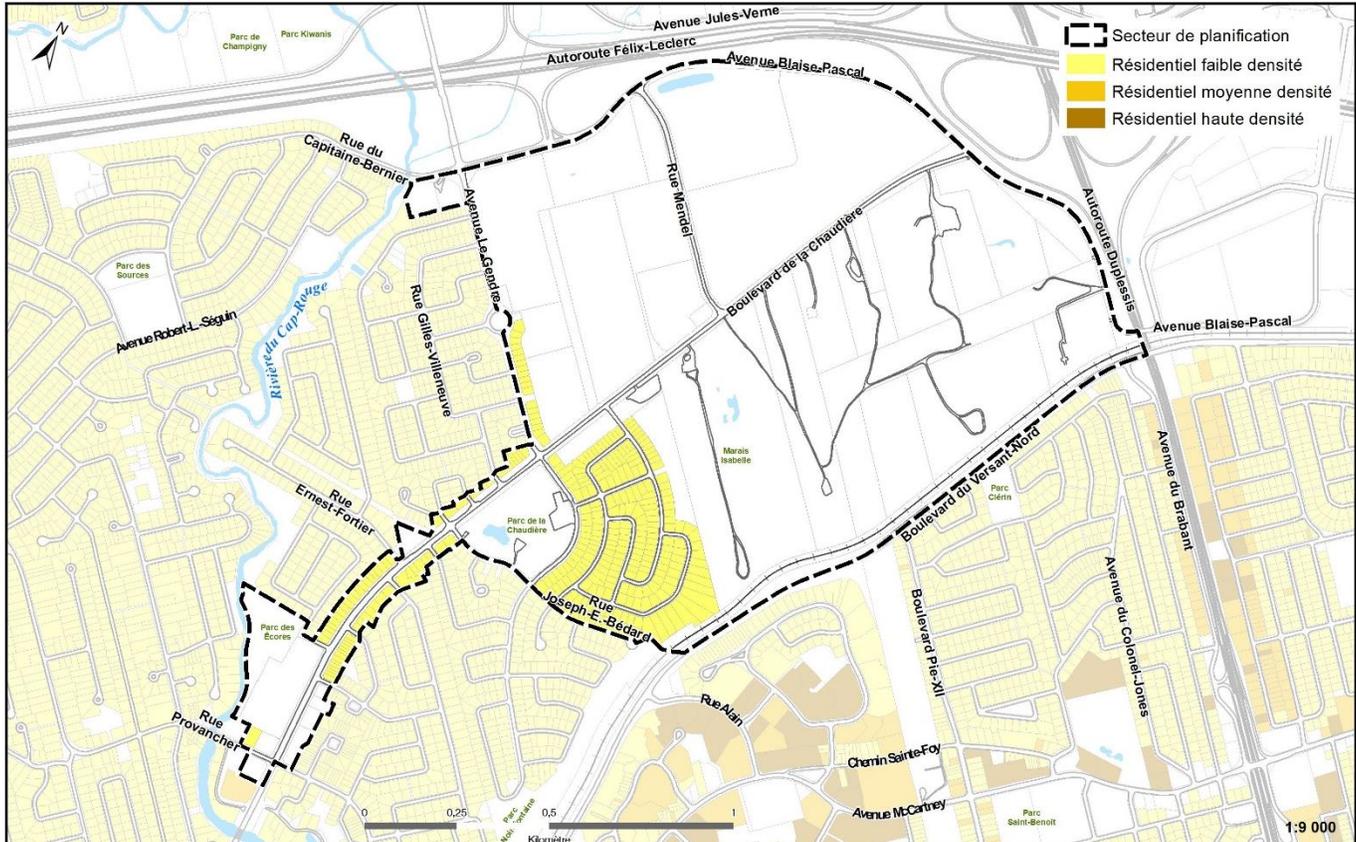


Figure 2.2 – Densité résidentielle

## Enjeux pour le développement du territoire : Activités et vocation du territoire

- **Enjeu 1** : Nouveaux lieux résidentiels diversifiés

Actuellement, le territoire présente un niveau d'activités humaines très faible. Il est toutefois voué à accueillir une très bonne desserte en transport en commun avec le déploiement du réseau structurant de transport en commun. Considérant la proximité d'axes importants de circulation, du plateau centre de Sainte-Foy ainsi que de l'Université Laval, en plus de la connexion facile vers le centre-ville, le territoire est très attractif pour implanter de nouvelles habitations.

L'exercice de planification représente aussi une opportunité d'intégrer des logements sociaux qui sont actuellement absents du territoire.

L'ensemble du territoire situé à l'est de l'avenue Le Gendre et au sud de l'autoroute Félix-Leclerc constitue ainsi un secteur de développement prioritaire. La conservation de milieux naturels substantiels et interreliés devra aussi y être assurée.

- **Enjeu 2** : Densification aux abords des stations du réseau structurant de transport en commun

Les corridors longeant le tracé du futur tramway sont les endroits où l'on doit encourager la croissance en priorité, arrimant ainsi la planification des transports et l'aménagement du territoire. En ce sens, il importe de favoriser le développement des vastes terrains peu développés à leur plein potentiel, sans pour autant qu'ils soient entièrement construits.

- **Enjeu 3 : Diversité de l'offre commerciale**

Il y a, à l'intérieur du territoire visé par la Vision, peu de commerces de proximité répondant aux besoins des citoyens. Malgré la présence d'autres secteurs commerciaux avoisinants, la population mentionne son insatisfaction quant à l'accès à des commerces où effectuer des achats courants et semi-courants. Par ailleurs, les développements à venir amplifieront les besoins exprimés.

Le développement de vastes terrains est une occasion d'introduire une certaine mixité d'usages à proximité des stations de tramway. La bonification de l'offre commerciale en privilégiant des commerces de proximité est susceptible de contribuer à l'animation des espaces publics, notamment grâce à des terrasses, de grandes vitrines, une architecture à l'échelle humaine intégrant des espaces couverts, etc.

- **Enjeu 4 : Offre de nouveaux espaces pour des entreprises de haute technologie**

Considérant le positionnement des futures stations de tramway, le secteur Chaudière offre une localisation de choix pour des lieux d'emplois, surtout dans un contexte de mobilité durable. Parallèlement, plusieurs entreprises œuvrant dans le domaine de la haute technologie (axées sur la recherche, l'industrie du savoir, des laboratoires, etc.) souhaitent s'implanter dans la ville de Québec ou intensifier leurs activités. Ce type d'entreprises est tout indiqué pour cohabiter harmonieusement avec les autres usages projetés sur le territoire, en plus de générer un niveau d'activités humaines intéressant aux abords du réseau structurant de transport en commun.

- **Enjeu 5 : Mise en valeur des espaces naturels comme levier des futurs développements**

La présence marquée d'espaces verts et naturels sur le territoire est un atout très apprécié par la population du secteur. La conservation et la mise en valeur de certains de ces espaces participeront significativement à l'attractivité du territoire ainsi qu'à la confirmation de son caractère distinctif.

- **Enjeu 6 : Besoins futurs en équipements publics**

Les développements projetés accentueront la pression sur les établissements scolaires du secteur qui sont déjà au maximum de leur capacité. L'introduction d'un nouvel établissement d'enseignement primaire sur le territoire contribuera aussi de manière importante à l'attractivité du secteur en répondant aux besoins des résidents actuels et futurs. Des conditions favorisant la construction de cet établissement doivent ainsi être créées

## B. CADRE BÂTI ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### Portrait

- Le territoire est peu construit, étant principalement composé de vastes terrains vacants qui présentent peu de contraintes d'insertion.
- Les bâtiments dans le milieu élargi du territoire sont assez uniformes en termes de gabarits et d'architecture. Il s'agit presque exclusivement de résidences unifamiliales isolées, de résidences jumelées et de quelques résidences en rangée. Certains bâtiments résidentiels de plus forts gabarits sont concentrés à proximité du chemin Sainte-Foy.



Figure 2.3 – Résidences unifamiliales du Domaine Le Gendre



- Les secteurs résidentiels avoisinants ont été construits à partir des années 1970. Le développement domiciliaire se poursuit actuellement dans le secteur, principalement dans le Domaine Le Gendre adjacent au parc de la Chaudière.
- Le redéveloppement du Mail Cap-Rouge est en cours avec une occupation partielle du stationnement de surface visant à optimiser l'espace construit de ce site sous-utilisé. Des complexes résidentiels dotés d'un nombre substantiel de logements s'y implantent : résidence pour retraités L'Envol et projet résidentiel locatif La Cité Cap-Rouge.
- On trouve plusieurs immeubles commerciaux dans le milieu élargi, majoritairement de type pavillonnaire. Il s'agit de bâtiments de petit gabarit, soit de 1 ou 2 étages, qui ne témoignent d'aucune signature commune en matière d'architecture.
- La reconversion du site du Mail Cap-Rouge entraînera un renouvellement des activités commerciales s'y trouvant.
- Uniquement quelques bâtiments industriels demeurent comme témoins du passé du territoire. Une dévitalisation de ces activités se fait sentir et ces dernières sont appelées à être remplacées.



Figure 2.4 – Complexes résidentiels pour retraités L'Envol



Figure 2.5 – Commerces en bordure de l'avenue Jules-Verne

## Enjeux pour le développement du territoire : Cadre bâti et aménagement du domaine privé

- **Enjeu 7** : Décontamination et consolidation des grands espaces vacants  
À l'intérieur du périmètre de la Vision, on relève de nombreux terrains vacants. Il n'est pas envisagé de combler tous les espaces non construits, car les espaces verts et naturels jouent notamment un rôle important pour l'attractivité du secteur. Cependant, une optimisation de l'utilisation de ces terrains pourra contribuer à augmenter l'intensité des activités humaines au sein du territoire  
  
Par ailleurs, une grande proportion des terrains en question sont contaminés étant donné leur passé industriel. L'objectif est donc de finaliser la requalification de ces terrains, ce qui sera un gain environnemental en soi, et d'en faire des développements dynamiques associés à de nombreux espaces verts et naturels
- **Enjeu 8** : Interface entre les constructions existantes et les nouvelles constructions  
Les gabarits des futurs développements devront être modulés de sorte à assurer une transition harmonieuse avec les secteurs résidentiels établis ou en cours de réalisation. Aussi, l'interface entre les quartiers résidentiels futurs, les équipements techniques nécessaires aux opérations du tramway, les usages commerciaux et industriels existants ou à venir devra être assurée par des aménagements soignés, tels que des parcs, des rues et des écrans végétaux.
- **Enjeu 9** : Développement à l'échelle humaine



Bien qu'une certaine densité soit introduite sur le territoire et plus particulièrement à proximité des stations du tramway, une échelle humaine doit être maintenue afin de créer des milieux conviviaux et confortables. Les gabarits seront donc raisonnés et gradués selon l'emplacement sur le territoire. Aussi, les volumétries, l'architecture et les aménagements seront modulés aux profits d'espaces extérieurs confortables, dynamiques et esthétiques.

- **Enjeu 10** : Offre d'une diversité de typologies résidentielles

Le milieu élargi comprend plusieurs bâtiments de petits gabarits : des résidences unifamiliales, jumelées ou en rangée. La diversification des types d'habitation est importante pour favoriser la mixité sociale, tout en continuant de répondre aux besoins et intérêts des familles. De nouvelles typologies doivent par conséquent être intégrées au secteur afin de privilégier la présence d'une variété de résidents à l'intérieur du territoire qui profiteront d'un milieu de vie animé, en plus de l'accessibilité au réseau structurant de transport en commun.

- **Enjeu 11** : Développement basé sur les principes du développement durable

Le développement d'un secteur et l'ajout de nouvelles constructions ne peuvent se faire sans impact sur l'environnement. Cependant, diverses pratiques en matière d'aménagement et de construction permettent de minimiser les impacts négatifs et de prévoir des apports positifs (certifications environnementales, gestion durable des eaux de surface et verdissement, pour ne nommer que ces exemples).

## C. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

### Portrait<sup>3</sup>

#### *Transport en commun*

- Le territoire sera très bien desservi par le transport en commun avec le futur tramway qui s'arrêtera à la station Chaudière et au terminus Le Gendre. Le territoire sera par ailleurs le point de rabattement pour les résidents de l'ouest du territoire, tel que spécifié dans le cadre de la planification régionale élaborée par le RTC.
- La majorité du territoire de planification se situera à moins de 400 mètres d'une station, ce qui correspond approximativement à 5 minutes de marche, et la quasi-totalité à moins de 800 mètres d'une station, ce qui correspond à environ 10 minutes de marche.
- La part modale<sup>4</sup> du transport collectif est de 3 % pour les déplacements ayant leur origine à l'intérieur du milieu élargi, alors qu'elle est de 4 % pour les déplacements ayant pour destination ce milieu. Le déploiement du réseau structurant de transport en commun sera une opportunité remarquable de valoriser ce mode de transport.
- 15% de la population du secteur détient un titre de transport en commun.

<sup>3</sup> Source des données de parts modales présentées dans cette fiche : Ministère des Transports du Québec, Réseau de transport de la Capitale, Société de transport de Lévis, Communauté métropolitaine de Québec, Ville de Québec et Ville de Lévis, *Enquête Origine-Destination 2017 sur la mobilité des personnes dans la région de Québec-Lévis*.

<sup>4</sup> La part modale correspond à la proportion des déplacements quotidiens effectués avec un mode de transport défini par rapport au nombre total de déplacements quotidiens pour un territoire donné.

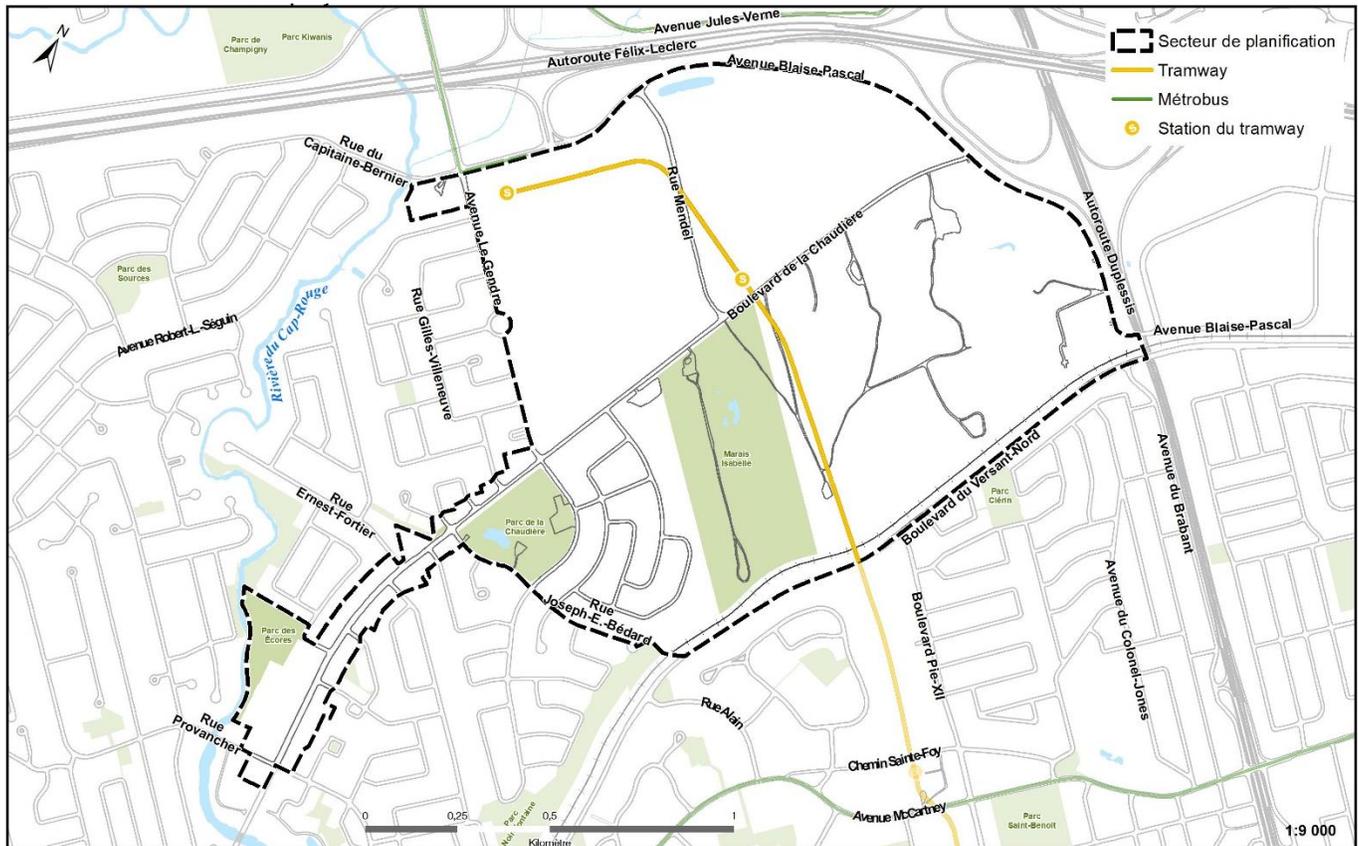


Figure 2.6 – Réseau structurant de transport en commun projeté

## Transport actif

- Il n'y a actuellement aucun trottoir en bordure des rues à l'est de l'avenue Le Gendre.
- Les secteurs résidentiels environnants sont caractérisés par des trames non orthogonales qui sont peu connectées entre elles et qui comportent un réseau de trottoirs discontinu.
- L'avenue Le Gendre est aussi caractérisée par la présence discontinue d'un trottoir qui ne permet pas de traverser l'autoroute de manière sécuritaire
- Traverser les grandes artères peut s'avérer difficile en raison de l'absence d'aménagements particuliers pour faciliter les traversées.
- Des barrières urbaines (obstacles à la mobilité active) notoires parcourent et circonscrivent le territoire : autoroute Félix-Leclerc, autoroute Duplessis, voie ferrée, rivière du Cap-Rouge.
- Des pistes cyclables unidirectionnelles et des trottoirs ont été prolongés en bordure du boulevard de la Chaudière jusqu'à l'avenue Le Gendre.
- La part modale du transport actif est de 2 % tant pour les déplacements à partir du milieu élargi que pour les déplacements qui s'y destinent.

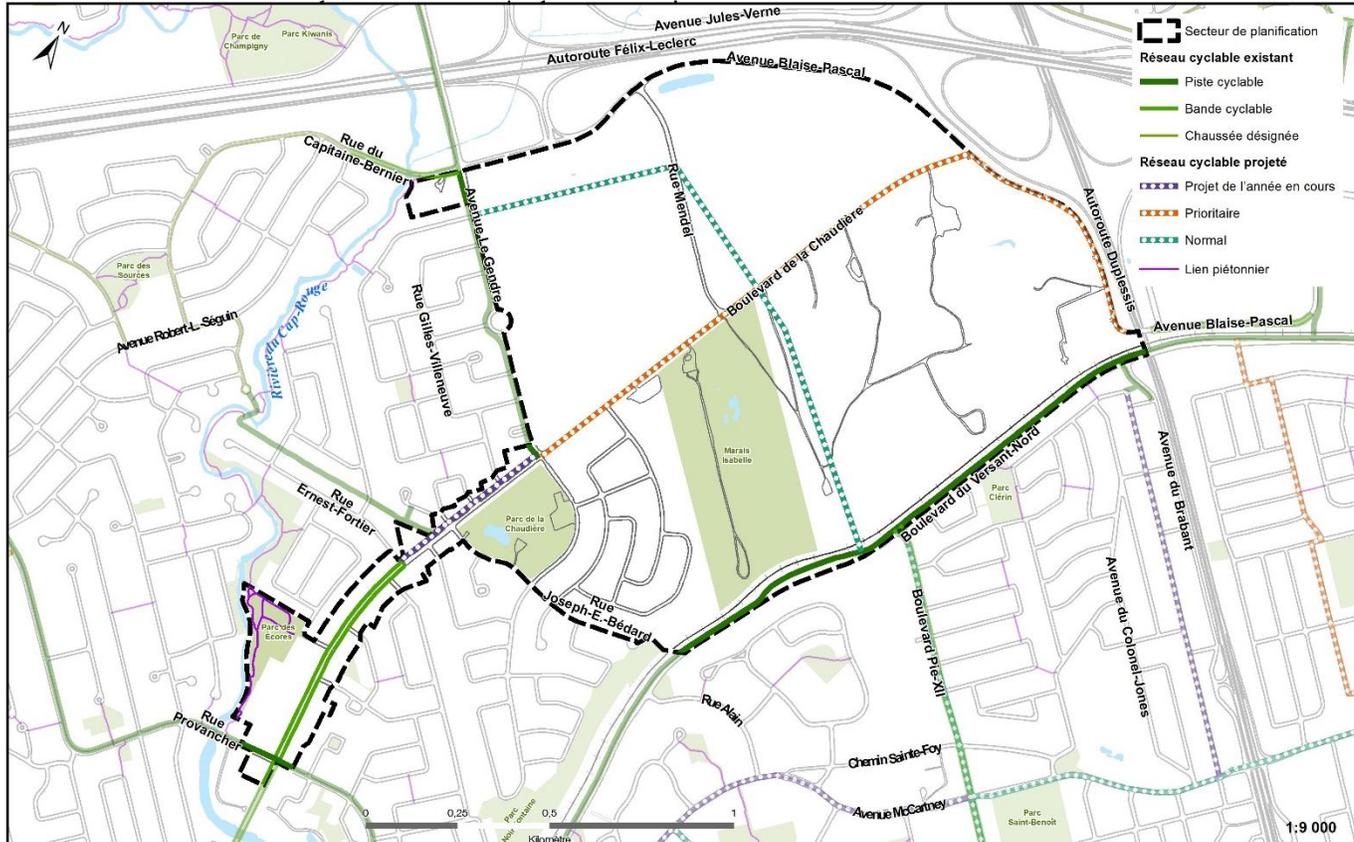


Figure 2.7 – Réseau de transport actif actuel et projeté

## Réseau routier

- Trois axes importants permettent actuellement des connexions dans le territoire de planification : le boulevard de la Chaudière, l'avenue Le Gendre et l'avenue Blaise-Pascal. Ils accueillent un transit automobile considérable.
- L'avenue Blaise-Pascal est particulièrement achalandée en période de pointe pour rejoindre les autoroutes.
- Le territoire est actuellement isolé du plateau centre de Sainte-Foy.
- La part modale des déplacements en automobile est de 91 % tant pour les déplacements ayant leur origine à l'intérieur du milieu élargi que pour les déplacements qui s'effectuent vers cette destination.
- 83 % des résidants et 80 % des travailleurs utilisent le mode auto solo pour leurs déplacements domicile - travail au quotidien.



Mode de transport	Déplacements pendant une période de 24 h	
	À partir du territoire	À destination du territoire
Transport en commun	3,3 %	3,7%
Transport actif	2,5 %	2,4 %
Automobile	91,1 %	90,9 %

Figure 2.8 – Tableau des parts modales pour le territoire du secteur Chaudière et son milieu élargi

## Enjeux pour le développement du territoire : Mobilité et déplacements

- **Enjeu 12** : Accessibilité à des infrastructures favorisant les modes de transport autres que la voiture solo

L'automobile demeure le principal mode de déplacement pour les résidants et travailleurs du secteur, comme en témoignent les données sur l'utilisation des différents modes de transport (parts modales). Dans un contexte de mobilité durable, il faut poursuivre le développement d'infrastructures favorisant les modes de transport autres que la voiture, comme les liens cyclables, les cheminements piétonniers ou les aires d'attente du transport en commun, afin de faciliter le recours à ces modes de déplacement. L'insertion du tramway mérite d'ailleurs que les nouveaux aménagements misent sur l'intermodalité.

La planification devra tenir compte de la dynamique de circulation induite par les nouveaux développements afin d'assurer des cheminements sécuritaires, en termes de traversées et de fluidité de la circulation pour l'ensemble des modes de transport.

- **Enjeu 13** : Accessibilité et perméabilité du territoire

De nouvelles trames de rues locales seront définies dans le cadre des développements. Ces dernières devront être régulières, perméables et faciliter l'accès aux différentes destinations du territoire en offrant une diversité de parcours.

- **Enjeu 14** : Connectivité aux secteurs adjacents

Il est primordial de sécuriser et d'améliorer les déplacements des résidants des secteurs voisins vers le réseau structurant de transport en commun. D'autant plus que le territoire est le point de rabattement pour les résidants de l'ouest du territoire et des MRC voisines.

En ce sens, des connexions efficaces aux réseaux existants et des aménagements bonifiés doivent être intégrés afin de minimiser l'impact des barrières urbaines. Les accès au secteur doivent être maintenus et tous les modes de déplacement doivent être considérés.

## D. AMÉNAGEMENT DES RUES ET DES ESPACES VERTS OU PUBLICS

### Portrait

#### **Parcs et espaces publics**

- De nombreux parcs sont présents sur le territoire et dans ses environs : parc de la Chaudière, parc des Écores, marais Isabelle, sentiers longeant la rivière du Cap-Rouge, etc.
- L'aménagement du parc de la Chaudière et la réfection d'un tronçon du boulevard de la Chaudière ont été finalisés à l'été 2020. Il s'agit des premières manifestations de la mise en œuvre d'une planification pour le secteur Chaudière.
- Des plateaux sportifs ont notamment été aménagés dans le parc de la Chaudière.
- Une portion des terrains actuellement vacants accueille des pistes de vélo de montagne aménagées par les usagers.
- Aucune place publique n'agit à titre de lieu de rassemblement ou de rencontre à l'intérieur du territoire.
- La présence de mobilier urbain (bancs, poubelles, etc.) se limite aux abords des arrêts de transport en commun.
- Le Plan de mise en valeur des rivières de Québec planifie la bonification des aménagements en bordure de la rivière du Cap-Rouge, dont les accès aux sentiers.



Figure 2.9 – Parc de la Chaudière



Figure 2.10 – Sentier bordant la rivière du Cap-Rouge

#### **Foresterie urbaine, paysages et espaces verts**

- La couverture arborescente du territoire (canopée) est de 44 %, alors que la moyenne dans la ville de Québec est de 32 %.
- Des rangées d'arbres agrémentent l'avenue Le Gendre, mais de manière générale, les principaux axes de circulation bénéficient de peu d'aménagements.
- La réfection du boulevard de la Chaudière, entamée à l'été 2020 avec le tronçon situé entre la rue Ernest-Fortier et l'avenue Le Gendre, est l'occasion d'introduire un alignement d'arbres et des plantations à ses abords.
- Le territoire est ponctué de nombreux milieux humides et cours d'eau.
- Des superficies significatives de milieux naturels font l'objet d'ententes de conservation auprès du Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques et sont donc protégées.
- Un milieu humide protégé sur le territoire constitue un habitat propice pour la salamandre à quatre orteils.
- Un boisé d'intérêt se situe à proximité de la ligne hydro-électrique et de la voie ferrée longeant le boulevard du Versant-Nord.

- La présence d'îlots de chaleur conséquents est attribuable aux grands espaces de stationnement ainsi qu'aux infrastructures autoroutières.



Figure 2.11 – Parcs et espaces verts

## Enjeux pour le développement du territoire : Aménagement des rues et des espaces verts ou publics

- **Enjeu 15** : Utilisation de l'espace public par les citoyens

L'utilisation de l'espace public par les citoyens est une condition incontournable pour assurer le dynamisme du territoire. Pour ce faire, des espaces diversifiés et accessibles doivent ponctuer le territoire, particulièrement aux abords du tracé du tramway où l'intensité des activités humaines sera la plus élevée.

L'espace public, notamment les rues, doit par ailleurs être convivial et confortable. Les espaces très achalandés, comme les abords des stations du tramway, doivent faire l'objet d'un traitement particulier. Les parcs doivent être entretenus adéquatement et être dotés d'équipements adaptés aux besoins et intérêts de la population.

- **Enjeu 16** : Accessibilité des parcs et des espaces verts

Le territoire comprend divers espaces verts et parcs de qualité, en plus des parcs de proximité situés dans les secteurs avoisinants. Ces espaces ne sont toutefois pas reliés entre eux et l'accessibilité doit être améliorée dans le cadre des projets d'aménagement.



- **Enjeu 17 : Maintien et bonification du couvert arborescent et verdissement du territoire**  
Le territoire et ses environs présentent des potentiels significatifs de plantation d'arbres. Par ailleurs, certains projets de construction auront pour effet de réduire les espaces verts privés et le couvert arborescent. Ces impacts devront être minimisés et compensés par la création de nouveaux espaces verts et la plantation d'arbres. Par exemple, les terrains qui ont été ou qui doivent être décontaminés et requalifiés présentent un bon potentiel de verdissement.  
  
Des projets de mise en valeur et d'accessibilité aux milieux naturels devront être mis en place pour assurer leur longévité. En ce sens, les aménagements projetés privilégieront la pérennité des milieux naturels d'intérêt.
- **Enjeu 18 : Étendue de l'imperméabilisation du sol et les îlots de chaleur**  
Le développement du secteur entraînera inévitablement une hausse du taux d'imperméabilisation et une baisse de l'indice de canopée. Ces impacts devront être atténués par des opérations de verdissement (notamment en front des rues existantes et projetées ainsi qu'en bordure de la ligne d'hydro-électricité) et de perméabilisation (aménagement de noues d'infiltration et de surfaces perméables, par exemple).  
  
La sensibilité de la rivière du Cap-Rouge impose par ailleurs une saine gestion des eaux pluviales basée sur les principes du développement durable. En effet, la gestion des eaux de surface doit limiter les apports d'eau vers la rivière de manière à respecter sa capacité et, ainsi, limiter l'érosion des berges.



## FICHE 3 : VISION ET GRANDES ORIENTATIONS

### A. ÉNONCÉ DE VISION

La Ville de Québec souhaite orienter la croissance et la consolidation du territoire pour valoriser et transformer ce secteur en un réel milieu de vie de type *Transit Oriented Development* (TOD). Il s'agit en fait de créer des environnements compacts, de densité modérée à forte, situés à distance de marche d'une station de transport en commun. Ces milieux regroupent une mixité d'usages et favorisent l'utilisation des modes de transport actifs, sans pour autant exclure la voiture.

**Ainsi, en 2036, le secteur Chaudière...**

- sera reconnu comme un lieu **attractif** favorisant la **mixité sociale** et comme un **endroit de choix pour** vivre, travailler et se divertir;
- regroupera une multitude de **lieux d'emplois**, de commerces et de services à distance de marche du réseau structurant de transport en commun;
- intégrera des **projets innovants et exemplaires** s'appuyant sur les sphères du développement durable;
- sera un développement axé sur la **mobilité durable** s'incarnant par un réseau de mobilité active continu, efficace, sécuritaire et convivial, favorisant un accès rapide au réseau structurant de transport en commun à tous, indépendamment de leur condition personnelle (enfants, personnes à mobilité réduite, personnes âgées);
- sera ponctué de **lieux publics** animés, confortables et accessibles dont le dynamisme sera assuré par la fréquentation des résidents et usagers du secteur;
- sera caractérisé par une omniprésence d'**espaces verts** et naturels qui accroîtront son attractivité.

Le secteur Chaudière présente en effet un fort potentiel de consolidation et de densification, autant en raison de sa localisation régionale que de sa proximité au futur réseau structurant de transport en commun. Pour en faire un véritable milieu urbain, le territoire requiert par ailleurs une requalification à la suite de la disparition de plusieurs usages industriels.

En ce sens, la Ville de Québec propose une vision d'aménagement et de développement pour encadrer les interventions futures au sein du territoire visé. Cette Vision repose sur les orientations générales de la Ville de Québec visant à soutenir l'implantation du réseau structurant de transport en commun, à consolider le territoire, à développer la mobilité durable et à établir des milieux de vie de qualité.

Le territoire de planification représente un potentiel :

- Entre 4 000 et 4 500 nouvelles unités résidentielles;
- Entre 35 000 et 45 000 mètres carrés de superficie de plancher à vocation commerciale;
- Entre 50 000 et 60 000 mètres carrés de superficie de plancher dédiés à des activités liées à la haute technologie.

### B. LES GRANDES ORIENTATIONS

Pour répondre aux enjeux de développement soulevés pour le secteur Chaudière (*voir fiche 2*) et pour favoriser la réalisation de la Vision d'aménagement, la Ville de Québec se dote de 16 grandes orientations. Celles-ci guideront chaque stratégie d'aménagement et de développement (*voir fiches 4-A et 4-B*) retenues.



## Activités et vocation du territoire

1. Créer de réels milieux de vie mixtes et diversifiés en concentrant et en développant des noyaux commerciaux.
2. Offrir de nouveaux logements en concentrant les gabarits les plus forts le long des axes propices à être densifiés et à proximité des stations du tramway, tout en conciliant cette croissance avec les secteurs résidentiels existants.
3. Favoriser la mixité sociale et l'insertion de projets innovants.
4. Mettre en place des conditions favorables à l'implantation d'entreprises de haute technologie.
5. Préserver certains milieux naturels et développer l'offre en espaces verts et publics.

## Cadre bâti et aménagement du domaine privé

6. Optimiser l'occupation du sol des grands espaces vacants et des terrains sous-utilisés.
7. Favoriser une intégration harmonieuse des différents types de constructions en privilégiant la création d'un milieu à l'échelle humaine, où la densité est modulée selon la localisation sur le territoire afin d'assurer une transition harmonieuse avec les milieux établis.
8. Mettre de l'avant les principes de développement durable pour la réalisation des constructions et des aménagements

## Mobilité et déplacements

9. Développer des infrastructures favorisant les modes de transport actifs et l'intermodalité par des aménagements sécuritaires et attrayants.
10. Assurer l'accessibilité et la perméabilité du territoire, en développant les réseaux de transport actif et en créant des liens directs entre les principales destinations du secteur, les stations du tramway et les espaces verts et publics.
11. Optimiser la connectivité du territoire aux secteurs adjacents.

## Aménagement des rues et des espaces verts ou publics

12. Aménager des rues et des espaces publics extérieurs conviviaux et accessibles qui contribueront à dynamiser le territoire et à en assurer l'attractivité.
13. Créer un réseau reliant les espaces publics, les parcs et les milieux naturels du territoire, notamment le parc linéaire de la rivière du Cap-Rouge, le parc de la Chaudière, le marais Isabelle et le parc des Écores.
14. Conserver et mettre en valeur certains milieux naturels et hydriques d'intérêt.
15. Optimiser le couvert boisé tout en favorisant la requalification des terrains contaminés.
16. Limiter l'imperméabilisation et les îlots de chaleur.



## FICHE 4-A : STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### ACTIVITÉS ET VOCATION DU TERRITOIRE – CADRE BÂTI ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Dans le cadre de la Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière, la Ville de Québec propose des stratégies d'aménagement et de développement relatives à la répartition des activités exercées sur le territoire ainsi qu'aux caractéristiques souhaitables du cadre bâti. Ces stratégies contiennent des objectifs et des principes d'aménagement qui guideront les interventions privées comme publiques.

L'ensemble des objectifs formulés dans la fiche 4-A sont représentés à la figure 4.5 – Concept d'aménagement et de développement préliminaire.

### ACTIVITÉS ET VOCATIONS DU TERRITOIRE : OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur Chaudière est voué à devenir un milieu de vie de type *Transit Oriented Development* (TOD). Dans le but de développer ce projet tout en favorisant la bonne cohabitation des usages, la Ville de Québec propose les objectifs suivants :

#### A. ÉTABLIR DES AIRES TOD, MIXTES ET COMPACTES AUX ABORDS DE LA STATION CHAUDIÈRE ET DU TERMINUS LE GENDRE

- Désigner ces secteurs en tant que noyaux du territoire, en cohérence avec la présence de stations du réseau structurant de transport en commun.
- Concentrer des bâtiments de moyenne à forte densité.
- Privilégier des usages commerciaux et des services de proximité aux étages inférieurs des bâtiments et prévoir des superficies maximales de plancher adaptées à la fois aux commerces de proximité et aux marchés d'alimentation.
- Prévoir des logements aux étages supérieurs des bâtiments.
- Offrir des mesures incitatives pour l'intégration de projets innovants (certification environnementale, qualité architecturale exemplaire, architecture verte, mixité d'offres de logements, etc.), répondant aux orientations déterminées dans la Vision de l'habitation 2020-2030 de la Ville de Québec.
- Possibilité d'intégrer un établissement d'hébergement touristique à un projet immobilier réalisé à proximité de la station Chaudière, selon les conditions du marché.



Figure 4.1 – Perspective du TOD projeté entourant la station Chaudière

## B. CONFIRMER LE NOYAU LOCAL EN BORDURE DU BOULEVARD DE LA CHAUDIÈRE, SITUÉ DANS LE SECTEUR DE LA RUE PROVANCHER

Ce noyau est déjà établi avec la présence du Mail Cap-Rouge, de quelques commerces et de la résidence pour retraités L'Envol.

- Profiter du potentiel de redéveloppement du Mail Cap-Rouge pour concrétiser un noyau mixte et dense.
- Compléter la transformation de ce noyau par la consolidation des terrains sous-utilisés, comme les grands espaces de stationnement, en favorisant l'ajout de bâtiments résidentiels.
- Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales.



Figure 4.2 – Secteur commercial du boulevard de la Chaudière, à proximité de la rue Provancher

## C. OFFRIR DE NOUVEAUX MILIEUX RÉSIDENTIELS DIVERSIFIÉS ET INCLUSIFS

- Requalifier les terrains contaminés.
- Diversifier l'offre résidentielle par de nouvelles typologies qui, selon les différentes parties du territoire, s'intègrent aux secteurs résidentiels établis et répondent aux besoins des familles, notamment.



- Faciliter la cohabitation de tout autre usage avec le milieu résidentiel.
- Réserver un emplacement pour l'intégration d'un projet de logements sociaux sur une propriété municipale, s'inscrivant dans un cadre naturel à proximité d'espaces verts.
- Offrir des mesures incitatives pour l'intégration de logements sociaux et abordables sur les propriétés privées, s'inscrivant dans la mise en œuvre de la Vision de l'habitation 2020-2030 de la Ville de Québec.
- Encourager l'insertion d'espaces voués aux activités récréatives et sociales.
- Considérer le boulevard de la Chaudière comme un axe de développement résidentiel de moyenne à forte densité.



Figure 4.3 – Perspective d'un secteur résidentiel projeté

## D. DÉVELOPPER DES SECTEURS D'EMPLOIS

- Planifier l'implantation d'entreprises de haute technologie en périphérie du territoire, en bordure de l'avenue Blaise-Pascal et de la voie ferrée, afin de stimuler l'établissement de lieux d'emplois.
- Prévoir un pourcentage d'occupation au sol suffisamment élevé pour assurer un cadre bâti continu.
- Autoriser des espaces administratifs et de services professionnels à même les bâtiments de haute technologie, ce qui favorisera la construction de bâtiments de 2 à 3 étages, ainsi que l'augmentation du nombre d'employés fréquentant le secteur Chaudière.
- Encourager l'insertion d'espaces voués aux activités récréatives et sociales.



## E. MISER SUR LES ESPACES VERTS COMME ATOUT DU TERRITOIRE

- Maintenir des milieux naturels protégés, dans le respect des ententes gouvernementales.
- Maintenir et intégrer des espaces verts à des fins de parcs ou de conservation dans tous les milieux.
- Préserver le boisé situé en bordure de la voie ferrée et du boulevard du Versant-Nord.
- Intégrer des îlots verts et des parcs de proximité dans les milieux résidentiels.
- Favoriser la pérennité des parcs du territoire en autorisant seulement des usages récréatifs (voir la *fiche 4-B* pour les mesures visant à mettre en valeur les parcs et les espaces verts).



Figure 4.4 – Perspective du boulevard de la Chaudière à la hauteur du marais Isabelle

## F. METTRE EN PLACE DES CONDITIONS FAVORABLES À L'IMPLANTATION D'UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT

- Identifier un site pour l'implantation d'une nouvelle école primaire, en retrait des axes principaux de circulation et à proximité d'espaces verts.
- Privilégier un site facilement accessible depuis les secteurs résidentiels établis et projetés.
- Évaluer l'opportunité d'ajouter des services récréatifs et communautaires répondant aux besoins des élèves et à ceux des citoyens.

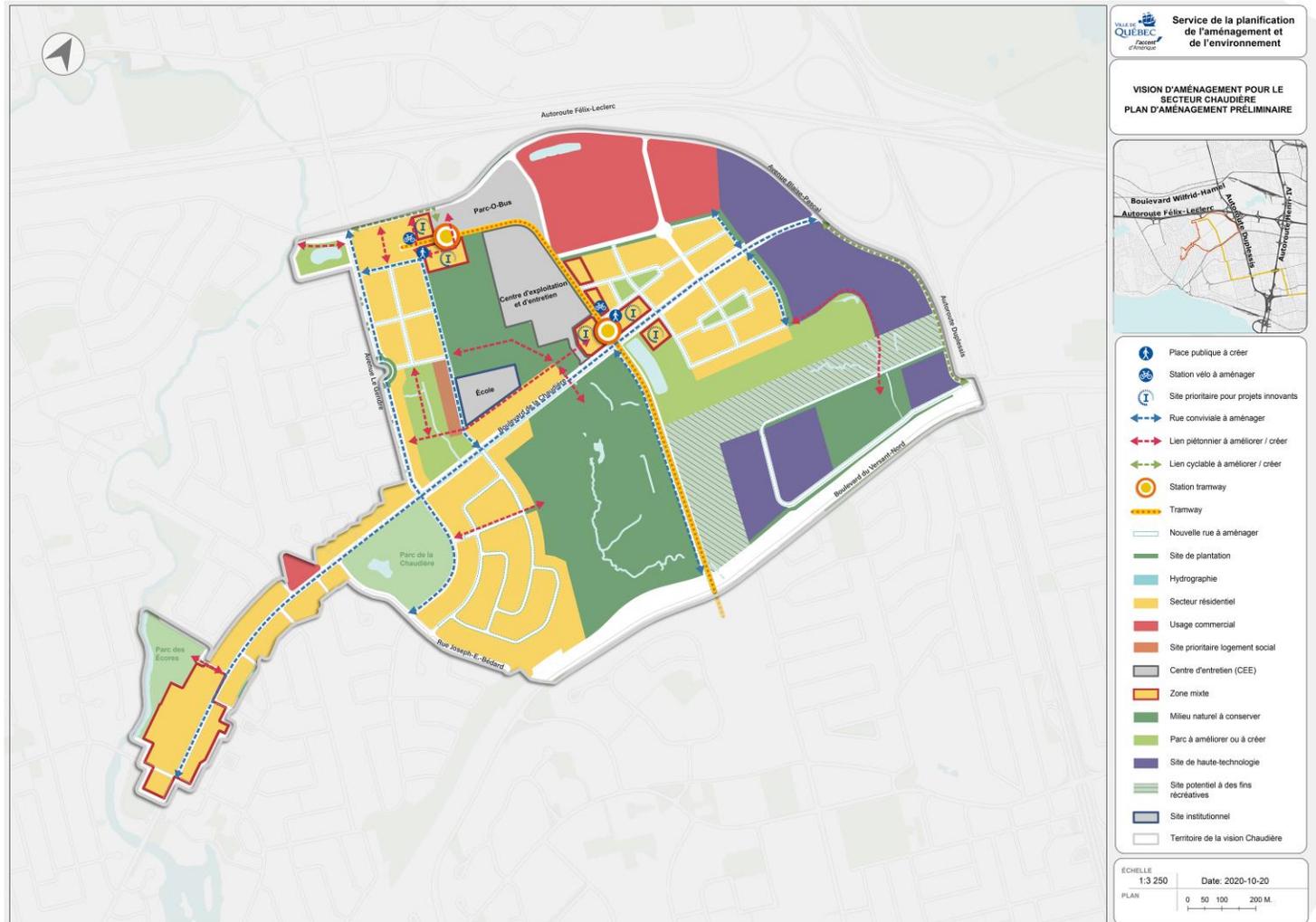


Figure 4.5 – Concept d'aménagement et de développement préliminaire

## CADRE BÂTI ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ : OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'évolution du cadre bâti dans le secteur Chaudière sera régie par les objectifs et les principes d'aménagement qui suivent. Notamment, le gabarit maître<sup>5</sup> proposé pour chacun des secteurs est spécifié.

### A. OPTIMISER L'UTILISATION DES VASTES TERRAINS VACANTS

- Privilégier un développement de densité modérée, à l'échelle humaine, qui intègre des gabarits variés ainsi que des espaces publics et des espaces verts.
- Offrir une diversité de typologies résidentielles de manière à favoriser la mixité sociale et à répondre aux besoins et aux intérêts des familles.
- Prévoir des superficies conséquentes d'espaces extérieurs destinés à la détente, à la récréation et à des aménagements paysagers, tant privés que semi-privés.

<sup>5</sup> Gabarit maître : la hauteur et l'implantation générale des bâtiments à ériger dans le futur. Ce gabarit peut être modulé afin de tenir compte du milieu d'insertion et des particularités de l'emplacement ou pour favoriser des transitions harmonieuses.



- Veiller à intégrer les nouveaux développements aux milieux établis grâce à des transitions basées sur les aménagements, l'architecture, les gabarits, les volumétries, etc.
- Prioriser la perception du piéton dans la conception des espaces commerciaux (entrée, fenestration, éclairage, affichage, etc.).
- Minimiser les aires de stationnement en surface et baliser leur implantation. En ce sens, évaluer les possibilités de partage des stationnements entre différents usages et bâtiments pour réduire les besoins.
- Encourager le recours à des pratiques d'aménagement et de construction durables, notamment en matière d'utilisation de matériaux durables, de consommation énergétique, de gestion des eaux de surface ainsi que de réduction de l'imperméabilisation et des îlots de chaleur.
- Favoriser l'installation de mobiliers et d'aménagements destinés aux cyclistes et aux piétons.
- Encourager l'intégration d'agriculture urbaine.

## **B. FAVORISER LA CONSOLIDATION DES TERRAINS SOUS-UTILISÉS DANS LES SECTEURS CONSTRUITS**

- Optimiser l'utilisation du sol des propriétés sous-utilisées dans la zone mixte entourant et incluant le Mail Cap-Rouge et prévoir des conditions permettant l'ajout de nouvelles constructions.
- Favoriser la densification sur les aires de stationnement de surface.
- Prévoir un dégagement entre les futures constructions et le milieu existant pour favoriser des transitions harmonieuses (implantation en recul des limites de propriété, étages supérieurs en retrait, etc.).
- Redévelopper ces propriétés tout en contribuant à l'amélioration de l'environnement urbain, notamment par l'ajout d'espaces publics et de liens piétonniers et cyclables.
- Favoriser le maintien ou l'ajout d'arbres et d'espaces verts.

## **C. LOCALISER LES BÂTIMENTS DE PLUS FORT GABARIT DANS LES TOD ET SUR LES PROPRIÉTÉS SOUS-UTILISÉES EN BORDURE DU BOULEVARD DE LA CHAUDIÈRE, TOUT EN FAVORISANT UNE TRANSITION HARMONIEUSE AVEC LES MILIEUX RÉSIDENTIELS**

- Prévoir une transition entre les gabarits des bâtiments projetés et ceux des bâtiments existants.
- Cibler les secteurs mixtes des aires TOD à proximité des stations de tramway pour la construction de bâtiments d'un gabarit maître de 18 m à 28 m (6 à 8 étages).
- Établir un gabarit maître de 12 m à 16 m (4 étages) dans les secteurs résidentiels de part et d'autre du corridor du tramway.
- Établir un gabarit maître qui vise à s'arrimer aux caractéristiques des milieux résidentiels existants, c'est-à-dire allant de 8 à 12 m (2 ou 3 étages) pour les terrains situés le long de l'avenue Le Gendre de manière à favoriser des interfaces harmonieuses et à prendre en compte les constructions existantes.
- Établir un gabarit maître de 15 m (5 étages) pour les terrains du côté ouest du noyau mixte à proximité du Mail Cap-Rouge et un gabarit de 12 m (3 étages) du côté est de ce même noyau.



Figure 4.6 – Perspective depuis un secteur résidentiel projeté vers un TOD

## D. ASSURER UN ENCADREMENT ARCHITECTURAL DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- Favoriser un traitement volumétrique qui s'intègre aux bâtiments existants et qui assure des transitions harmonieuses avec les milieux résidentiels établis et les espaces publics.
- Encourager le recours à des pratiques d'aménagement et de construction durables, notamment en ce qui a trait aux matériaux et aux énergies passives ou renouvelables (ventilation naturelle, énergie solaire, géothermie, etc.).
- Favoriser l'animation des espaces publics par un encadrement bâti optimal et une interaction entre les espaces intérieurs et extérieurs (transparence des façades, absence de murs aveugles, emplacement des accès, espaces couverts, localisation des espaces de stationnement, etc.).
- Spécifier les critères architecturaux privilégiés pour favoriser l'innovation et promouvoir une architecture urbaine et contemporaine de grande qualité, le tout afin d'assurer le dynamisme, l'esthétisme et le confort des espaces publics et des parcours piétonniers.
- Favoriser des constructions et des aménagements qui assurent la perméabilité physique et visuelle, soit qui permettent l'accès ou les contacts visuels entre différents espaces, en plus de contribuer au confort des espaces extérieurs (par exemple en optimisant la ventilation naturelle et en maximisant l'ensoleillement), particulièrement lorsque les projets comportent plus d'un bâtiment ou sont situés sur de grandes propriétés.
- Favoriser le maintien ou la création d'espaces verts et d'espaces extérieurs communs.
- Préciser la localisation privilégiée de ces espaces verts et communs.

# VISION

pour le secteur Chaudière | Version préliminaire



- Favoriser le maintien et la création d'une canopée conséquente en cohérence avec la Vision de l'arbre 2015-2025 de la Ville de Québec.
- Envisager d'assujettir certains secteurs stratégiques du territoire visé par la Vision d'aménagement pour le secteur Chaudière aux compétences de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).

## FICHE 4-B : STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS – AMÉNAGEMENT DES RUES ET DES ESPACES VERTS OU PUBLICS

Afin de favoriser la réalisation de la vision d'aménagement pour le secteur Chaudière, la Ville de Québec propose des stratégies d'aménagement et de développement relatives à la mobilité des personnes et à l'aménagement des rues et des espaces verts ou publics. Elles sont composées d'objectifs, suivies de principes d'aménagement qui guideront les interventions sur le domaine privé et public.

L'ensemble des objectifs formulés dans la fiche 4-B sont représentés à la figure 4.12 – Concept d'aménagement et de développement préliminaire.



Figure 4.7 – Bande cyclable sur le boulevard de la Chaudière

### MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS : OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin d'accroître l'attractivité du secteur Chaudière, la mobilité des personnes doit être assurée par un éventail d'options accessibles et durables. Ainsi, la Ville de Québec fixe les objectifs suivants :

#### A. AMÉLIORER ET DÉVELOPPER DES PARCOURS CYCLABLES ET PIÉTONNIERS SÉCURITAIRES

- Reconnaître le boulevard de la Chaudière, l'avenue Le Gendre et la rue Mendel comme des axes de mobilité active aménagés selon l'approche des Rues conviviales. Il s'agit en fait soutenir des déplacements accessibles, sécuritaires et confortables pour tous les modes de déplacements, toutes les conditions personnelles, et ce, en toutes saisons.
- Prévoir des mesures qui faciliteront la traversée de ces axes de mobilité active, notamment à proximité des stations du tramway et de l'établissement d'enseignement projetés.
- Lors d'interventions sur la chaussée de ces artères, maintenir ou améliorer les aménagements pour les piétons (ex. : trottoirs, avancées de trottoirs, îlots de refuges au centre des chaussées, etc.), selon l'espace disponible.
- Introduire des trottoirs d'une largeur confortable sur l'ensemble des nouvelles rues afin de générer des parcours continus sur l'ensemble du territoire de manière à relier les secteurs résidentiels, les lieux d'emplois, les espaces verts, les stations du tramway et les aires TOD.
- Adopter une configuration de rues adaptées selon leur contexte pour favoriser la multimodalité, la sécurité et l'utilisation par les familles.
- Planifier des liens cyclables entre les différentes destinations du territoire et vers les secteurs avoisinants, en plus d'assurer des connexions aux liens cyclables existants.
- Aménager des avancées de trottoir pour faciliter et sécuriser les traversées des rues locales où sera autorisé le stationnement sur rue.
- Travailler en concertation avec le Centre de services scolaire des Découvreurs afin de prévoir des aménagements qui répondront aux besoins de la future école.
- De manière générale, favoriser l'accessibilité universelle des espaces publics.

- Prévoir la signalisation, l'éclairage et l'entretien adéquats afin de sécuriser les liens de mobilité active.

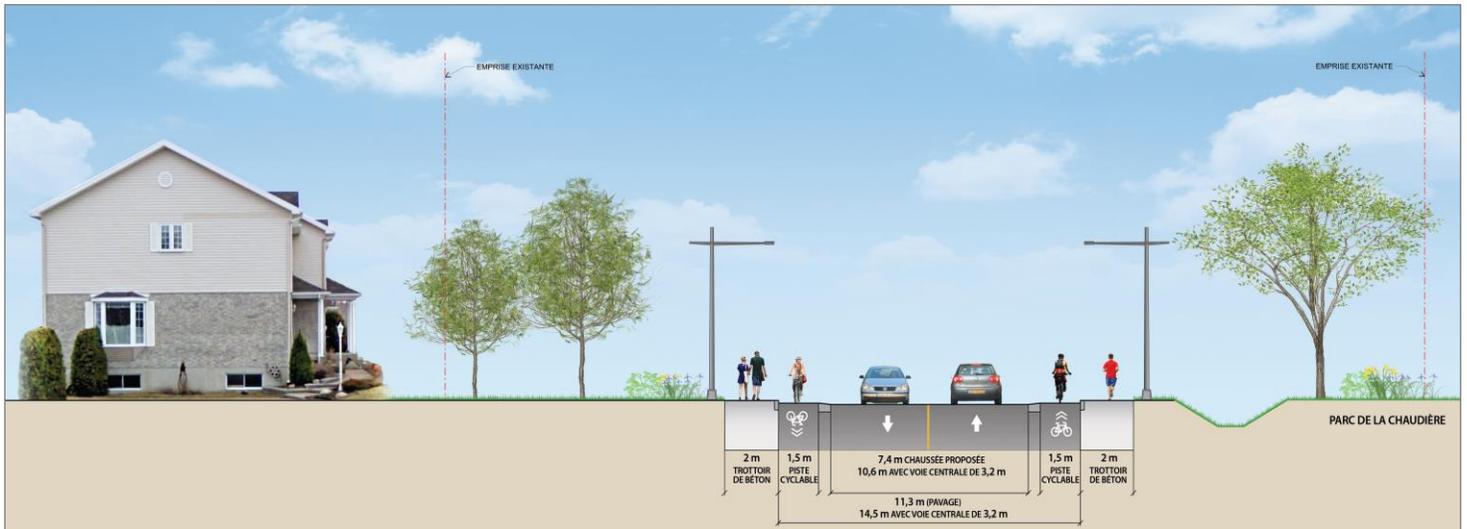


Figure 4.8 – Coupe illustrant le réaménagement du boulevard de la Chaudière amorcé à l'été 2020

## B. ASSURER LA PERMÉABILITÉ ET LA FLUIDITÉ DU RÉSEAU ROUTIER EXISTANT ET PROJETÉ

Le développement du réseau routier mettra notamment sur certaines rues présentant un bon potentiel de réaménagement : avenue Le Gendre, rue Mendel et boulevard de la Chaudière.

- Privilégier des trames de rues régulières et perméables qui multiplient les parcours possibles, favorisant des déplacements efficaces et alternatifs pour les piétons et les cyclistes.
- Connecter efficacement les nouvelles trames au tissu existant.
- Évaluer les impacts des débits de circulation projetés afin de déterminer la géométrie, la configuration et la signalisation adéquates sur les voies existantes et projetées.

## C. GESTION DES STATIONNEMENTS TOURNÉE VERS LA MOBILITÉ DURABLE

- Prévoir, pour l'ensemble du territoire du secteur Chaudière, des exigences de stationnement adaptées à un milieu de vie mixte et compact de type TOD. En imposant un nombre de cases de stationnement minimal et maximal relativement bas, le nombre d'espaces de stationnement aménagés lors de la réalisation des projets sera réduit, en plus d'encourager la mobilité durable et l'utilisation du transport en commun.
- Privilégier le stationnement sur rue sur les voies de circulation locales, dans les secteurs résidentiels et les secteurs de haute technologie, afin de minimiser les aires de stationnement.
- Encadrer l'implantation des aires de stationnement dans les projets de développement de manière à en réduire les impacts visuels et à privilégier la sécurité des piétons et des cyclistes.

## D. OPTIMISER L'ACCESSIBILITÉ AU SECTEUR CHAUDIÈRE ET AU RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT EN COMMUN

- Repenser le boulevard de la Chaudière comme axe structurant du secteur en intégrant des infrastructures de mobilité active et des plantations, notamment, dans la poursuite du réaménagement amorcé entre la rue Ernest-Fortier et l'avenue Le Gendre.



- Désenclaver le secteur par le prolongement de la rue Mendel, entre le boulevard de la Chaudière et le boulevard du Versant-Nord, procurant ainsi un nouvel accès vers le plateau centre de Sainte-Foy. Le prolongement de la rue Mendel permettra d'accroître la perméabilité du territoire en intégrant une piste cyclable et un trottoir. Ces aménagements permettront de réduire les impacts de la barrière urbaine qu'est la voie ferrée.
- Consolider le rôle du secteur à titre de point de rabattement vers le transport en commun pour les résidents de l'ouest du territoire et des MRC voisines en misant sur l'intermodalité pour les aménagements entourant les stationnements incitatifs. En ce sens, le Parc-O-Bus existant à l'intersection de l'avenue Blaise-Pascal et de l'avenue Le Gendre sera agrandi, alors qu'un nouveau stationnement incitatif sera aménagé à l'intersection de l'avenue Blaise-Pascal et de la rue Mendel.
- Aménager des aires d'attente et des espaces publics conviviaux en bordure des stations du tramway afin de répondre aux besoins des usagers du transport en commun.
- Prévoir des aménagements qui rendront les déplacements aux abords des stations confortables, sécuritaires et efficaces.
- Prévoir des supports à vélo à proximité de la station Chaudière et un abri sécurisé pour les vélos au terminus Le Gendre.



Figure 4.10 – Perspective du prolongement de la rue Mendel, vue vers le secteur de la Pointe-de-Sainte-Foy



## AMÉNAGEMENT DES RUES ET DES ESPACES VERTS OU PUBLICS : OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement des rues, des parcs et des espaces publics participe de façon importante à la qualité d'un milieu de vie. Les objectifs suivants visent la consolidation et la création d'un milieu de vie exemplaire.

### A. AMÉNAGER DES PLACES PUBLIQUES À PROXIMITÉ DES STATIONS DE TRAMWAY

- Aménager, au sein des TOD entourant la station Chaudière et le terminus Le Gendre, des places publiques ouvertes et accueillantes.
- Prévoir le verdissement et l'intégration de mobilier urbain incitant à la fréquentation et à l'utilisation de ces places publiques par les résidents et les usagers du territoire.
- Adapter les aménagements et les revêtements de sol pour faciliter la circulation des vélos et des poussettes, ainsi que leur utilisation sur quatre saisons.
- Favoriser les interactions entre les espaces extérieurs et intérieurs, ainsi que l'aménagement d'espaces extérieurs couverts qui contribueront à l'animation des places publiques.
- Encadrer l'implantation des bâtiments adjacents aux places publiques de manière à éviter la création de corridors de vent et maximiser l'ensoleillement du domaine public.

### B. CRÉER UN RÉSEAU D'ESPACES VERTS ET PUBLICS

- Assurer un arrimage avec le Plan de mise en valeur des rivières de Québec, notamment par l'aménagement d'un lien fort et d'une porte d'entrée au sentier linéaire de la rivière du Cap-Rouge à proximité du TOD du terminus Le Gendre.
- Aménager des connexions conséquentes entre les milieux naturels et les espaces verts pour en assurer la préservation et encourager la régénération faunique et floristique.
- Planifier des liens efficaces et conviviaux entre les parcs, les espaces verts et les places publiques pour encourager la mobilité active.
- Profiter de l'entente-cadre<sup>6</sup> d'utilisation polyvalente des emprises d'Hydro-Québec pour recréer des milieux naturels, implanter des jardins communautaires et favoriser des activités récréatives dans l'emprise de la ligne hydro-électrique, sous réserve de l'obtention des autorisations appropriées. Ce type d'aménagements amoindrira l'effet de barrière de la ligne d'électricité et amènera des usages complémentaires aux fonctions projetées aux bénéfiques des citoyens.

### C. DÉVELOPPER ET METTRE EN VALEUR CERTAINS PARCS, ESPACES VERTS ET MILIEUX NATURELS

- Valoriser les parcs du territoire en tant que lieux de rassemblement et de socialisation.
- Favoriser l'accessibilité des parcs et espaces verts du territoire en les ouvrant sur les milieux résidentiels et les parcours piétonniers. Des accès multiples, diversifiés, sécuritaires et conviviaux pour l'ensemble des modes de transport doivent être aménagés, selon l'envergure du parc.
- Mettre en évidence les accès aux espaces verts par une signalisation et des aménagements appropriés.

<sup>6</sup> Hydro-Québec a annoncé, en février 2020, la signature d'une entente-cadre visant à établir des conditions avantageuses pour les municipalités lors de la location d'emprises de lignes de transport d'électricité afin de réaliser des aménagements récréatifs ou communautaires compatibles avec le réseau électrique.

- Implanter un réseau de sentiers dans les milieux naturels, sous réserve des autorisations gouvernementales, le cas échéant.
- Agrémenter d'aménagements paysagers les bassins de drainage des eaux pluviales requis sur le territoire.
- Prioriser l'intégration d'agriculture urbaine et de jardins communautaires.
- Évaluer la possibilité d'officialiser et de bonifier les pistes de vélos de montagne aménagées à proximité de la ligne hydro-électrique dans le cadre de l'élaboration de la Vision de mobilité active de la Ville de Québec.



Figure 4.11 – Bassin paysagé dans le parc de la Chaudière

## D. INTÉGRER DU MOBILIER URBAIN EN BORDURE

### DES AXES DE MOBILITÉ ACTIVE ET DES PARCOURS PIÉTONNIERS PRINCIPAUX

- Ajouter du mobilier urbain, notamment des bancs et poubelles dans les aires TOD, aux abords des axes de mobilité active et en bordure des principaux parcours piétonniers.
- Afin de contribuer à la mise en valeur des axes de mobilité active, installer des aménagements et du mobilier de qualité pour en faire des promenades urbaines reliant le marais Isabelle, le parc de la Chaudière, le parc de la rivière du Cap-Rouge et le parc des Écores.
- En bordure des principaux parcours piétonniers, privilégier l'implantation de banquettes végétalisées.
- Le long des rues conviviales à aménager, profiter d'interventions sur les infrastructures pour enfouir les fils électriques.

## E. OPTIMISER LE COUVERT ARBORESCENT ET LIMITER LES ÎLOTS DE CHALEUR

- Favoriser le maintien et l'ajout d'arbres tout en assurant la requalification des terrains contaminés.
- Exiger le maintien, la protection ou la plantation d'arbres dans le cadre des projets de développement.
- Encourager les propriétaires privés, et particulièrement les grands propriétaires fonciers, à planter des arbres et à verdir les parties inutilisées de leur propriété.
- Exiger des aires vertes considérables sur les grandes propriétés à développer, afin d'assurer le maintien d'espaces verts et d'arbres.
- Privilégier des alignements d'arbres en bordure des rues.
- Prévoir la plantation d'arbres lors de l'élaboration des projets d'aménagements publics.
- Privilégier l'aménagement de toitures vertes ou blanches, particulièrement pour les bâtiments de gabarits importants.
- Encourager l'utilisation de revêtements de sol perméables.

# VISION

pour le secteur Chaudière | Version préliminaire

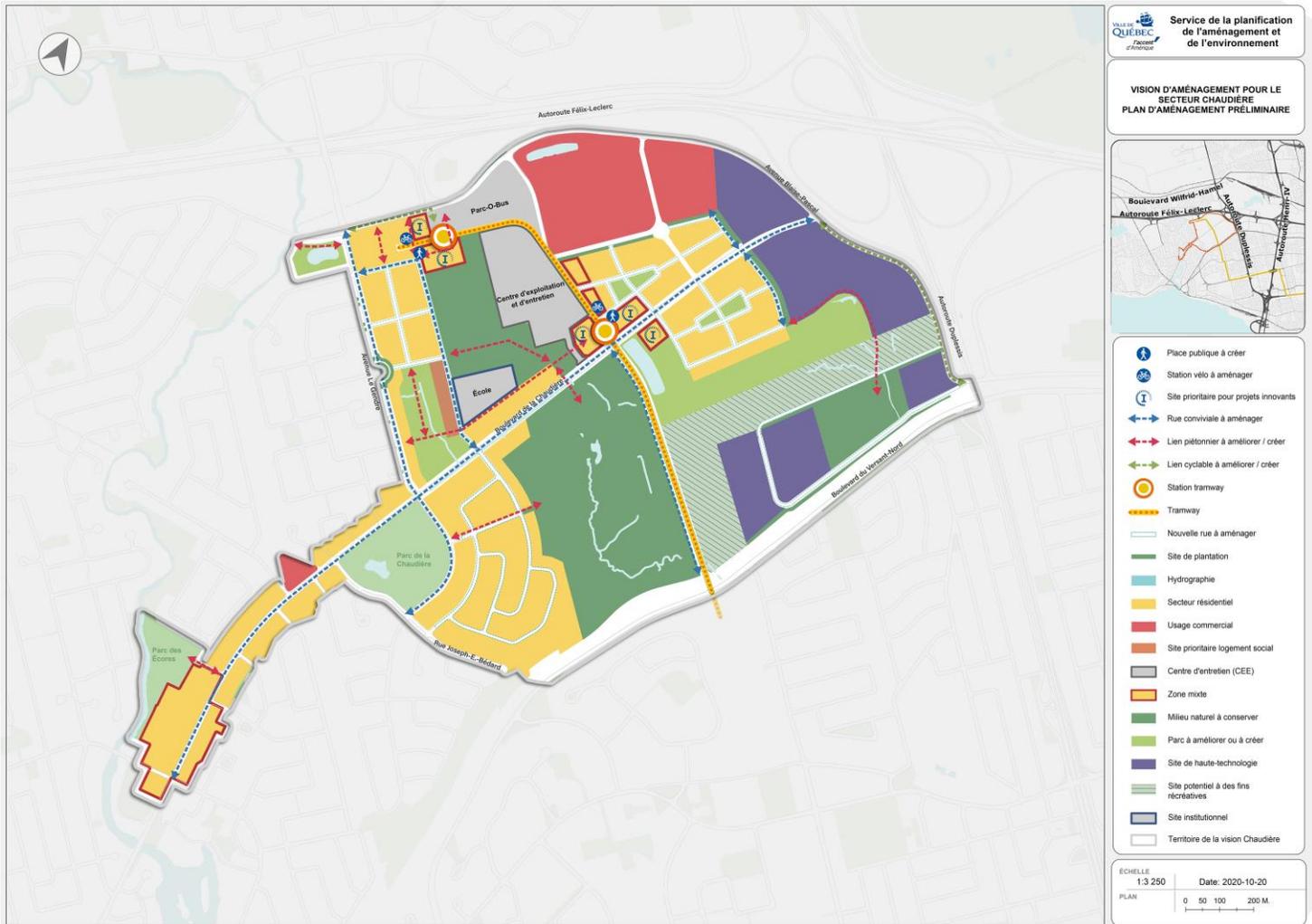


Figure 4.12 – Concept d'aménagement et de développement préliminaire