

QUARTIER SAINT-SACREMENT

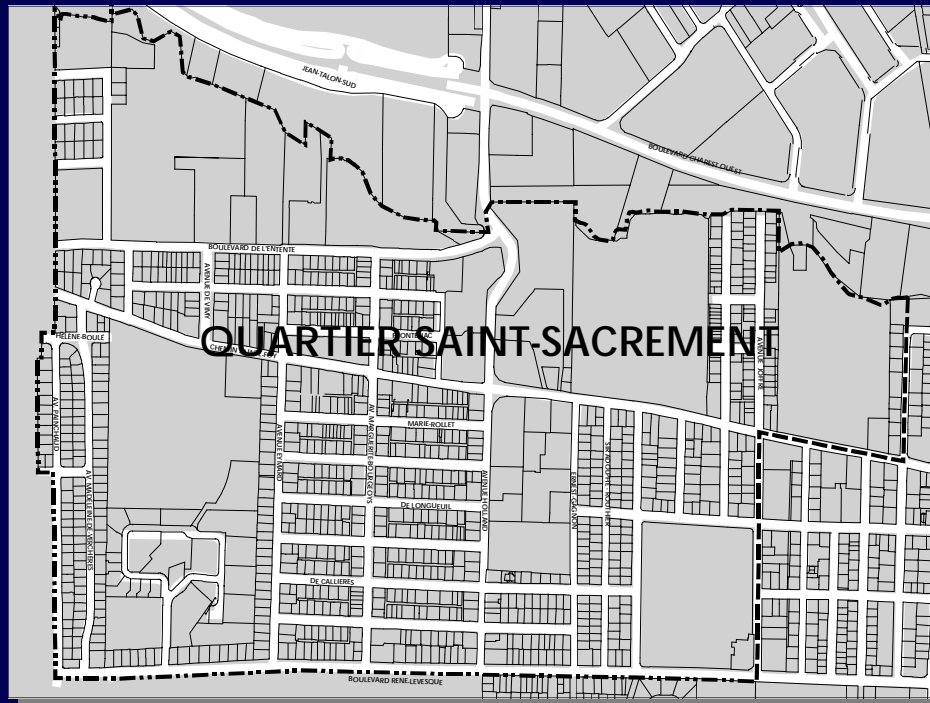
- ◆ HISTORIQUE
- ◆ PORTRAIT GÉNÉRAL

THÉMATIQUES

- ◆ AMÉNAGEMENT URBAIN
- ◆ ENVIRONNEMENT
- ◆ DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- ◆ CULTURE, ANIMATION URBAINE, LOISIR ET VIE COMMUNAUTAIRE

PLAN DIRECTEUR

QUARTIER SAINT-SACREMENT



RÉALISATION	Division de l'aménagement du territoire Centre de développement économique et urbain	
DIRECTION	Division de l'aménagement du territoire	Nathalie Prud'homme
COORDINATION	Division de l'aménagement du territoire	Caroline Houde
EN COLLABORATION AVEC	Bureau du développement économique, touristique et des événements spéciaux	Lynn Blanchet Denis Gauvin Christian Marcon
	Division de l'aménagement du territoire	Jacques Faguy
	Division du design et du patrimoine	Louis-Daniel Brousseau
	Division du transport	Benoît Andrews Marc Des Rivières
	Division des permis et programmes	Gaétan Couture Normand Desjardins
	Service de la culture, du loisir et de la vie communautaire	Jean-Paul Morais Michel Rondeau
	Service de l'environnement	Louise Babineau
	Service de la police	Jean-François Roy
	Service des travaux publics	Éric Langlois
CARTOGRAPHIE ET GRAPHISME	Division de l'aménagement du territoire	Michel Genest Caroline Houde Line Nadeau Charlotte Roy
	Division du design et du patrimoine	André Tanguay
	Division du transport	Marie-Claude Lapointe
RECHERCHE HISTORIQUE	Division du design et du patrimoine	Jocelyn Beaulieu
SECRÉTARIAT	Division de l'aménagement du territoire	Marjolaine Ouellet Marie Sylvain
PHOTOS	Archives de la Ville de Québec <i>Montcalm, Saint-Sacrement, nature et architecture : complices dans la ville</i> , Ville de Québec, 1988	

**AVEC LA PARTICIPATION DES ÉLUES, ÉLUS,
DES MEMBRES DU CONSEIL DE QUARTIER MONTCALM ET DE LA POPULATION**

LISTE DES TABLEAUX, CARTES ET GRAPHIQUES

LISTE DES CARTES

Carte 1 :	Plan du quartier Saint-Sacrement	11
Carte 2 :	Les quartiers du secteur Haute-Ville	12
Carte 3 :	Les quartiers centraux de la ville de Québec	13
Carte 4 :	Distribution de la population des 55 ans et plus, 1996	20
Carte 5 :	Schéma d'organisation du territoire	24
Carte 6 :	Forme urbaine et environnement bâti	25
Carte 7 :	Limites des sous-secteurs d'étude	27
Carte 8 :	Répartition des usages du sol	29
Carte 9 :	Limites de zones actuelles du règlement de zonage VQZ-3 de la Ville de Québec	31
Carte 10 :	Les circuits de promenade de la ville de Québec	37
Carte 11 :	Répartition du logement social	39
Carte 12 :	Localisation des secteurs où les maisons de chambres et de pension sont autorisées et où la notion de grand logement s'applique	41
Carte 13 :	Hiérarchie du réseau routier	47
Carte 14 :	Plan directeur du réseau cyclable de la Haute-Ville	49
Carte 15 :	Plan des zones de permis de stationnement	51
Carte 16 :	Localisation des équipements de loisir intérieurs et extérieurs	71

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 :	Population selon le sexe, 1991-1996	19
Tableau 2 :	Population par groupe d'âge, 1996	19
Tableau 3 :	Évolution démographique 1986-1996	19
Tableau 4 :	Scolarité de la population, 1996	21
Tableau 5 :	Composition des ménages, 1996	21
Tableau 6 :	Composition des familles, 1996	22
Tableau 7 :	Taux de chômage, 1996	22
Tableau 8 :	Revenus individuel et familial, 1996	22
Tableau 9 :	Superficie des parcs et espaces verts du quartier	60

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 :	Population par groupe d'âge, 1996	18
Graphique 2 :	Répartition des usages du sol	28
Graphique 3 :	Répartition de l'utilisation résidentielle du sol	38
Graphique 4 :	Typologie du logement, 1996	38

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	7	4. CONSTATS ET ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT	35
1.1 LE CONTEXTE	7	4.1 AMÉNAGEMENT URBAIN	35
1.2 LE PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER : DÉFINITION ET PROCESSUS	8	CONSTAT	35
1.3 LES LIMITES DU SECTEUR D'ÉTUDE	10	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET ACTIONS	56
2. HISTORIQUE DU QUARTIER	15	4.2 ENVIRONNEMENT	60
2.1 LE DÉVELOPPEMENT DE LA BANLIEUE	15	CONSTAT	60
2.2 L'URBANISATION DU TERRITOIRE	16	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET ACTIONS	63
2.3 L'APRÈS-GUERRE : UN VENT DE RENOUVEAU	17	4.3 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	64
3.- PORTRAIT GÉNÉRAL DU QUARTIER	18	CONSTAT	64
3.1 LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE	18	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET ACTIONS	68
3.2 LA FORME URBAINE ET LE MILIEU BÂTI	23	4.4 CULTURE, ANIMATION URBAINE, LOISIR ET VIE COMMUNAUTAIRE	69
3.3 L'UTILISATION DU SOL	28	CONSTAT	69
3.4 LES ENJEUX	32	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET ACTIONS	73
		NOTES BIBLIOGRAPHIQUES	75

1

INTRODUCTION

**LES VALEURS DE DÉVELOPPEMENT
DE LA VILLE DE QUÉBEC**

*Les valeurs de développement concernent
le développement externe de la Ville,
soit ses clientèles et son territoire*

- INSTAURER DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ
- MAINTENIR UN CENTRE-VILLE DIVERSIFIÉ
- DÉVELOPPER AVEC ÉCONOMIE
- PRIVILÉGIER UN DÉVELOPPEMENT EN PARTENARIAT

1.1 LE CONTEXTE

Dans le cadre de l'élaboration de son plan stratégique en 1992, la Ville de Québec a identifié la mission et les valeurs qu'elle entend promouvoir afin de créer un environnement urbain répondant aux besoins de ses citoyens et citoyennes. L'établissement de milieux de vie de qualité et la participation du public dans la prise de décisions sont parmi les éléments fondamentaux que sous-tend cette mission.

Dans cette optique, la Ville de Québec a développé une approche permettant de cibler les besoins intrinsèques de chacun des quartiers en fonction des préoccupations locales et des objectifs de développement durable poursuivis par la Ville. Le plan directeur de quartier est un document de référence dont l'objectif est d'orienter et de gérer le développement des quartiers. À la fois encadrée et flexible, cette approche est avant tout un travail de concertation avec la population.

Le contexte économique actuel oblige la population et les décideurs à faire des choix. Il importe donc d'établir des objectifs d'aménagement et de développement qui s'inscriront dans un plan d'action réaliste et conforme aux priorités du milieu et aux aspirations de la population.

Localisé à proximité du centre-ville de Québec, le quartier Saint-Sacrement se situe dans la continuité des grands projets de développement entrepris par la Ville et ses partenaires au cours des dernières années dont notamment la mise en valeur du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Honoré-Mercier et la revitalisation du quartier Saint-Roch. Dans la foulée de ces efforts, le plan directeur du quartier Saint-Sacrement vient appuyer le développement de nouveaux projets tels que la mise en valeur du coteau Sainte-Geneviève.

Une ville est avant tout un lieu où la population vit, habite, travaille et se divertit. Le rôle de la municipalité est de créer des conditions favorables à un développement durable cohérent et rentable⁽¹⁾.

Le contexte de fusion municipale implique la réalisation imminente d'un plan directeur de développement de la nouvelle grande ville. L'élaboration du plan directeur du quartier Saint-Sacrement s'inscrit dans cette perspective et constitue déjà une pièce de cet instrument de planification.

1.2 LE PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER : DÉFINITION ET PROCESSUS

Le plan directeur de quartier est un outil de gestion et de planification qui oriente les actions municipales de manière à améliorer la qualité de vie dans les quartiers, à établir une cohérence dans la prise de décision, à gérer la croissance du milieu et à promouvoir l'équité sociale.

Il consiste en un processus interactif entre les intervenants oeuvrant à l'échelle municipale d'une part et entre ces intervenants et la population d'autre part. Il permet donc d'établir une vision commune sur l'avenir du quartier et de traduire concrètement, à partir d'un plan d'action, les orientations municipales retenues et approuvées par la population, en projets d'aménagement et en outils de gestion et de planification.

Le plan d'action indique la nature des interventions proposées, les budgets qui y sont associés ainsi que les délais de mise en œuvre prévus par la Ville. En ce sens, il constitue le tableau de bord des investissements que la Ville entend réaliser dans le quartier. Les crédits nécessaires à la réalisation de ces projets proviennent soit du budget spécial du plan directeur, soit des budgets déjà prévus au programme triennal d'immobilisations de la Ville. L'échéancier de mise en œuvre des éléments du plan d'action s'étend du court terme (3 ans) au long terme (environ 10 ans).

La révision du cadre réglementaire et le suivi du plan d'action sont des étapes déterminantes de la démarche. Aussi, la sensibilisation des autorités, des élus et leur collaboration dans le suivi du plan d'action sont essentielles à la mise en œuvre de ses différentes composantes.

Enfin, la diffusion du plan directeur à la population et à tous les partenaires qui contribuent de près ou de loin à son suivi – intervenants de la Ville, organismes, promoteurs – est inhérente à la mise en œuvre des objectifs de développement que la population et la Ville se sont fixés pour le quartier.

À ce jour, la Ville a procédé à l'élaboration de plans directeurs pour sept quartiers : Vieux-Québec Basse-Ville, Vieux-Limoilou, Lebourgneuf, Saint-Roch, Saint-Jean-Baptiste, Montcalm et Saint-Sacrement.

Le plan directeur de quartier consiste en un processus interactif entre les intervenants oeuvrant à l'échelle municipale d'une part et entre ces intervenants et la population.

LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER**1. LA CONNAISSANCE DU QUARTIER**

Cette première étape s'effectue d'une part avec la population représentée par le Conseil de quartier et d'autre part, avec les intervenants des différents services de la Ville. Elle permet de dresser le portrait du quartier en établissant les constats à partir desquels les grands enjeux seront identifiés.

2. L'ADOPTION D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Les orientations et objectifs qui découlent des constats traduisent la vision commune de la Ville et de la population concernant le développement du quartier et à partir desquels des pistes de solution seront envisagées.

3. L'ADOPTION D'UN PLAN D'ACTION ET D'UN PLAN CONCEPT

Le plan d'action transpose les orientations et objectifs du plan directeur en interventions concrètes sur le territoire. Le plan concept présente la synthèse de ces actions dans un concept intégrateur qui relie entre eux les éléments du plan d'action.

4. L'ADOPTION D'UN NOUVEAU CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR LE ZONAGE ET L'URBANISME

La révision du cadre réglementaire est au nombre des actions du plan d'action. Elle répond donc à certains objectifs du plan directeur de quartier, à travers un outil de gestion des usages et des normes d'implantation sur le territoire.

5. LE SUIVI ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'ACTION

Cette phase continue consiste en la concrétisation des orientations du plan directeur. Elle vise à assurer une cohérence dans la mise en œuvre des interventions et à répondre aux besoins et aux priorités de la Ville et de la population pour le quartier.

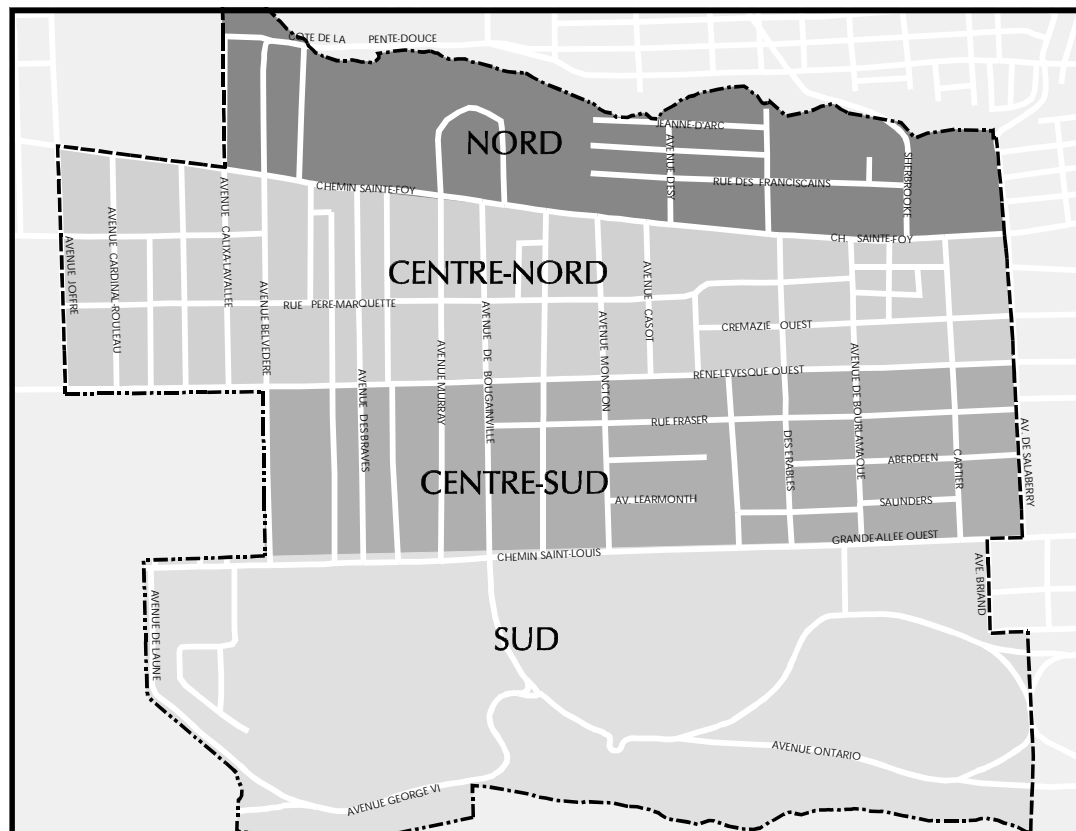
1.3 LES LIMITES DU SECTEUR D'ÉTUDE

D'une superficie de 1,52 km², le quartier Saint-Sacrement (cartes 1 et 2) fait partie du secteur Haute-Ville qui regroupe également les quartiers Montcalm, Saint-Jean-Baptiste et Vieux-Québec Haute-Ville. Il est au nombre des quartiers centraux de la ville (carte 3). Il se retrouve à la frontière sud et ouest de la ville de Québec, soit à la limite des villes de Sillery et Sainte-Foy. Du côté est, il est borné par le territoire du quartier Montcalm et au nord, par le promontoire du coteau Sainte-Geneviève.

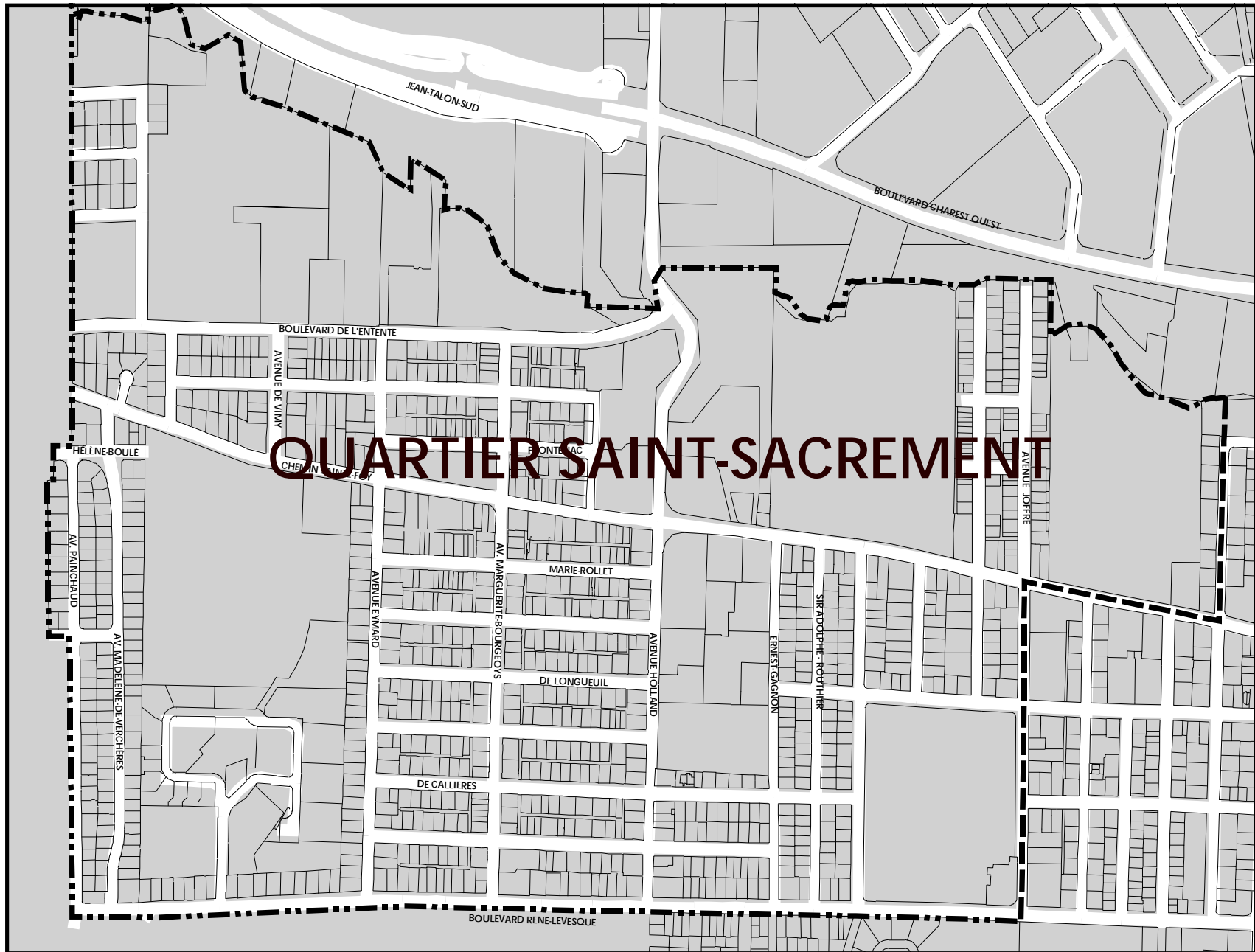
La limite est du quartier est tracée par la rue Joffre, le boulevard René-Lévesque et l'avenue Calixa-Lavallée. L'axe de l'avenue Painchaud constitue la limite ouest, du boulevard René-Lévesque jusqu'à la falaise.

Aux fins de l'analyse du tissu urbain, le territoire a été divisé en sous-secteurs, en fonction de la trame de rues du quartier (schéma à droite) :

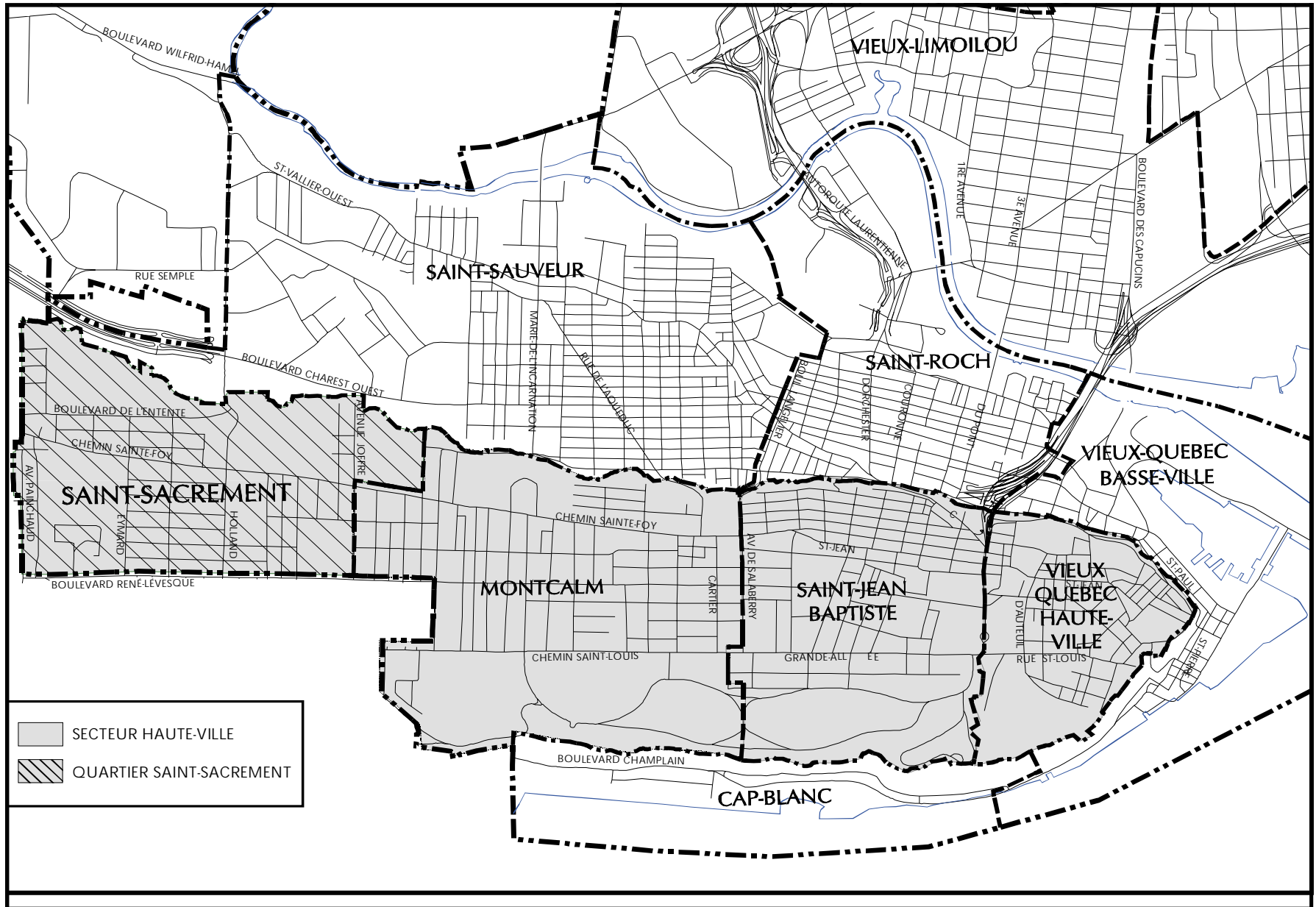
- § *la portion nord-ouest du quartier, délimitée par la falaise, le chemin Sainte-Foy et la côte Saint-Sacrement, à l'est ;*
- § *la portion nord-est du quartier, délimitée par la falaise, le chemin Sainte-Foy et la côte Saint-Sacrement, à l'ouest ;*
- § *la portion sud-ouest du quartier, délimitée par l'avenue Holland du côté est, le chemin Sainte-Foy et le boulevard René-Lévesque ;*
- § *la portion sud-est du quartier bornée par l'avenue Holland du côté ouest, le chemin Sainte-Foy et le boulevard René-Lévesque.*



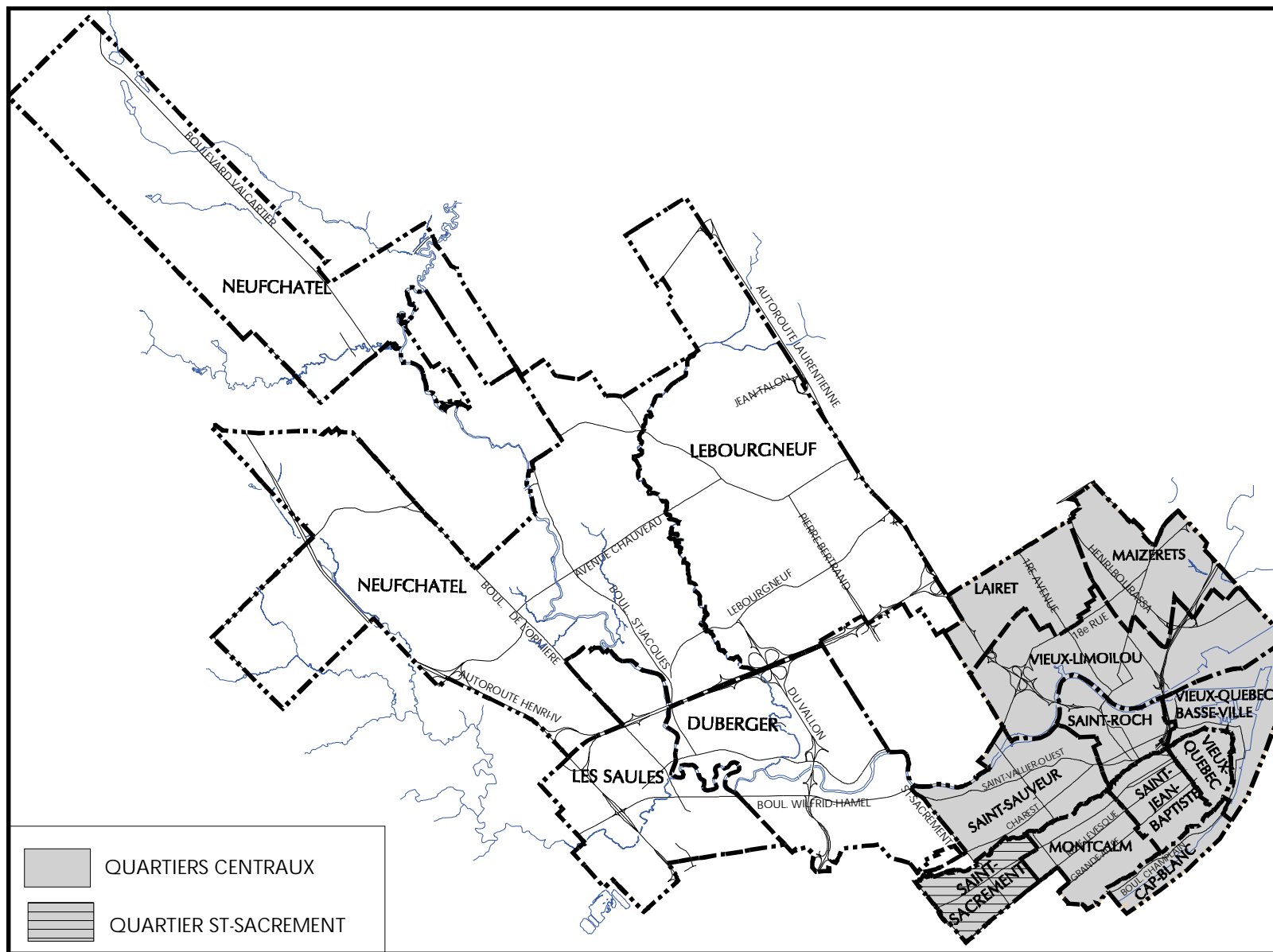
CARTE 1 – PLAN DU QUARTIER SAINT-SACREMENT



CARTE 2 – LES QUARTIERS DU SECTEUR HAUTE-VILLE



CARTE 3 – LES QUARTIERS CENTRAUX DE LA VILLE DE QUÉBEC



2 HISTORIQUE DU QUARTIER



La jonction du chemin Sainte-Foy et de l'avenue Holland vers 1930 où l'on aperçoit en arrière-plan l'un des pignons du domaine Holland

L'évolution du quartier Saint-Sacrement s'inscrit dans le courant d'urbanisation de Québec, à l'aube du XX^e siècle, parallèlement à l'essor industriel de la ville. Elle fut marquée par quatre grandes périodes : la période agricole et l'activité institutionnelle, les domaines de villégiature, la banlieue résidentielle et enfin, l'un des quartiers de Québec.

Terres de pâturage et de culture au moment de la conquête britannique, les grands domaines à l'ouest des faubourgs de Québec sont à cette époque propriétés de quelques individus et des communautés religieuses. Ces propriétaires, résidant généralement dans la cité de Québec, louent les terres à des fermiers. Au début du XIX^e siècle, la bourgeoisie anglaise à la recherche de paysages et de romantisme, se dirige vers ces terres où la beauté du panorama et la tranquillité des lieux leur permettent de fuir le chaos de la ville.

À l'origine, le premier emplacement défriché dans la banlieue de Québec fut octroyé en 1639 à Jean Bourdon. Cette propriété s'étendait de part et d'autre de l'avenue Belvédère. Il établit son habitation sur le coteau Sainte-Geneviève, offrant une vue remarquable sur la rivière Saint-Charles. En compensation des services rendus à la communauté et des travaux de défrichement effectué sur sa propriété, le gouverneur lui concède une autre terre située à l'est de l'avenue Painchaud.

Au lendemain de la conquête, les terres abandonnées par l'élite française sont rachetées à bon prix par de nouveaux propriétaires. Seules les communautés religieuses conserveront leurs vastes domaines. Les terres sont alors morcelées et des villas y seront érigées. L'état des routes limitant les déplacements et l'activité économique concentrée à l'intérieur de la ville, la banlieue attire peu de résidents à l'époque. Ces villas sont plutôt des domaines de villégiature saisonniers.

2.1 LE DÉVELOPPEMENT DE LA BANLIEUE

Le début du XIX^e siècle voit donc naître la première génération de villas. Ces résidences érigées sur de grandes propriétés seront d'abord implantées le long des chemins Sainte-Foy et Saint-Louis et de la Grande Allée dont notamment les villas Rosewood (propriété Notre-Dame-de-Bellevue), Holland House (complexe et parc Samuel-Holland) et Broad Green (propriété Bon-Pasteur). Au-delà de la croissance économique, les épidémies de choléra seront en grande partie responsables de l'engouement grandissant des bourgeois pour la vie de banlieue, où l'hygiène est meilleure.

C'est à cette époque que sera alors constitué le grand domaine désigné sous le nom de Holland House (1740), s'étendant de la route Thornhill jusqu'à Marguerite-Bourgeoys. Au début du XX^e siècle, le domaine est propriété de la famille Ross. En 1925, la famille cède la partie du domaine située au nord du chemin Sainte-Foy, pour permettre la construction de l'Hôpital Jeffery-Hale. En 1967, la villa sera détruite pour faire place à l'édifice du Y.W.C.A. puis peu après, au complexe résidentiel Samuel-Holland. Seul le parc Samuel-Holland, vestige de ce grand domaine, a subsisté au développement de la banlieue

La bourgeoisie ayant développé le goût pour la vie de banlieue, le morcellement des terres sera encore plus important durant la seconde moitié du XIX^e siècle. Cependant, le transfert de certaines activités économiques de Québec vers Montréal provoque le départ des grandes fortunes et les communautés religieuses prendront en main la destinée de plusieurs villas qu'elles sauveront du lotissement.

En 1864, une première communauté, les sœurs de la congrégation Notre-Dame de Montréal, s'implantera dans les limites actuelles de Saint-Sacrement. Quelques années plus tard, à la demande de la population, elles y érigeront un pensionnat de jeunes filles.

Les communautés religieuses ont fortement contribué à l'essor urbain. Vers 1889, plusieurs baux emphytéotiques qu'elles avaient attribués au début du siècle expirent. Reprenant possession de leurs terres, elles découpent davantage leurs domaines en lots à bâtir qu'elles cèdent contre le paiement d'une rente annuelle. De grandes compagnies achèteront également certains grands domaines qu'ils subdiviseront en lots et revendront à des coûts moindres, libres de toute servitude. Dans Saint-Sacrement, ce sont ces grandes compagnies qui prendront en charge le lotissement du territoire. Le rythme de lotissement y sera sensiblement différent de celui effectué dans les limites actuelles du quartier Montcalm, où les communautés religieuses, agissant directement comme promoteurs immobiliers, dirigeront ces opérations.

La paroisse de Notre-Dame-de-Québec-banlieue regroupe les quartiers Montcalm et Saint-Sacrement. À cette époque (1872), la vision du conseil municipal de la paroisse consiste à construire une ville à caractère strictement résidentiel et à doter le territoire des équipements modernes essentiels tels un réseau d'égout et de distribution d'eau. Afin de se donner les moyens d'atteindre ces objectifs, la municipalité accédera au statut de ville en 1908. Un certain nombre de règlements seront adoptés dès la création de Ville-Montcalm. Ainsi, l'interdiction de construire des manufactures, des industries et autres bâtiments considérés comme insalubres, confirmera définitivement la vocation résidentielle du quartier. L'établissement d'une valeur de construction minimum visait également à attirer la population de classe moyenne ou plus aisée.

Malgré la confirmation d'un zonage résidentiel, le conseil de Ville-Montcalm permettra le développement commercial sur une partie du chemin Sainte-Foy et de l'avenue Marguerite-Bourgeoys.

En 1925, la famille Ross cède une partie du domaine désigné sous le nom de Holland House pour permettre la construction de l'hôpital Jefferey-Hale

2.2 L'URBANISATION DU TERRITOIRE

Le redressement de l'économie au tournant du XX^e siècle, combiné avec d'autres facteurs dont l'avènement de l'électricité en 1883 et l'introduction du chemin de fer en 1879, accéléreront le mouvement d'urbanisation de Québec et sa banlieue. Par conséquent, la spéculation foncière influencera de plus en plus le développement du territoire. Dans Saint-Sacrement, la compagnie Montcalm Land se chargera en grande partie de ces opérations immobilières. Elle se créera une banque de terrains, entre les avenues Eymard et Holland, du coteau Sainte-Geneviève au chemin Saint-Louis. Directeur de la compagnie, Rodolphe Forget croit que la croissance de Québec ne peut qu'amener une importante clientèle d'ouvriers des usines Transcontinental dans le quartier Saint-Malo. La municipalité s'assurera de doter les nouveaux développements des infrastructures essentielles à la vente des terrains. Les investissements de la municipalité sont alors financés par le promoteur.

La participation financière de la municipalité incitera les investisseurs à fonder des compagnies pour la construction de logements ouvriers. L'éloignement de la ville est compensé par la qualité de l'air, l'espace disponible et par l'arrivée du tramway sur Marguerite-Bourgeoys en 1910. Des taxes plus basses et des lots à moindre prix attireront également la clientèle vers Saint-Sacrement. C'est ainsi que seront érigées dès cette même année les premières constructions sur Marguerite-Bourgeoys.

En 1913, Ville-Montcalm est annexée à Québec, pouvant à peine assumer les intérêts de sa dette d'équipements envers les promoteurs-prêteurs. Devenu quartier Belvédère de la ville de Québec, il deviendra quartier Montcalm en 1916.

À partir des années 1920, les efforts des promoteurs ne réussiront pas à maintenir le rythme des constructions dans Saint-Sacrement, comparativement à Montcalm et Québec.

En 1921, on achève la construction de l'église du Très-Saint-Sacrement. La paroisse représente alors aux yeux de la population de Québec un petit village isolé que l'expansion urbaine ne rejoindra que vingt ans plus tard. Devant la demande grandissante de logements salubres destinés spécifiquement aux ouvriers, l'État instituera en 1919 la loi sur les logements ouvriers qui stimulera la construction d'habitations. La compagnie Les Habitations Bellevue construira une trentaine d'unités destinées aux ouvriers, sur les lots de la rue Garnier et du boulevard de l'Entente, entre les avenues Eymard et Marois.

Malgré la lenteur du développement domiciliaire, quatre autres bâtiments institutionnels, en plus de l'église, s'érigeront dans le quartier au courant des années 1920 : la première aile de l'Hôpital du Saint-Sacrement, l'École de Chimie du Séminaire de Québec, la caserne des pompiers et le premier bloc de l'école Saint-Sacrement. Le centre de quartier commence alors à prendre forme. Quelques édifices commerciaux seront érigés sur le chemin Sainte-Foy, près de l'église. C'est à cette époque que le secteur prendra l'appellation de "village".

À partir des années 1920, les efforts des promoteurs ne réussiront pas à maintenir le rythme des constructions dans Saint-Sacrement, comparativement à Montcalm et Québec.



Rue Garnier, vers l'ouest, 1930

2.3 L'APRÈS-GUERRE : UN VENT DE RENOUVEAU

La construction reprendra au lendemain de la seconde guerre mondiale, stimulée par le retour de la prospérité et l'usage de l'automobile. La mise sur pied du syndicat coopératif *Habitation familiale de Saint-Sacrement* vise alors à favoriser l'accès à la propriété pour les familles, en freinant le mouvement de spéculation foncière. L'acquisition par le syndicat d'une bande de terrain appartenant aux religieuses du Couvent de Bellevue permettra l'ouverture de l'avenue Eymard. L'acte de vente spécifie que seules des maisons unifamiliales pourront être construites de part et d'autre de la rue et à des gens de "bonne réputation".

En 1947, l'*Habitation familiale* se porte également acquéreur des terres à l'ouest du Couvent de Bellevue, le long des avenues Madeleine-de-Verchères et Painchaud. Elle poursuivra par la suite ses développements sur les avenues Ernest-Gagnon, Sir-Adolphe-Routhier et Louis-Fréchette. L'uniformité de plusieurs des constructions de la coopérative témoigne du leitmotiv de l'organisme, soit une maison pour chaque famille.

En 1955, le centre de quartier est entièrement construit. On y retrouve un ensemble diversifié de commerces et services répondant à la majorité des besoins de la population. Le centre hospitalier Jeffery-Hale sera inauguré la même année, suivi du parc Samuel-Holland et du complexe du même nom, érigé au début des années 1960, sur les terrains de l'ancien domaine Holland, cédés par la famille Ross.

En 1988, le quartier Montcalm sera divisé pour constituer finalement les quartiers distincts Montcalm et Saint-Sacrement.

Aujourd'hui, le quartier Saint-Sacrement constitue une référence en termes de qualité de vie et de qualité du paysage urbain. La vocation résidentielle du quartier restera toujours prioritaire au fil de son développement. Son couvert végétal et ses rues sont empreintes d'une histoire singulière. Ses résidentes et résidents ont su en conserver toute la richesse à travers les générations.

En 1955, le centre de quartier est entièrement construit. On y retrouve un ensemble diversifié de commerces et services répondant à la majorité des besoins de la population.

3

PORTRAIT GÉNÉRAL DU QUARTIER

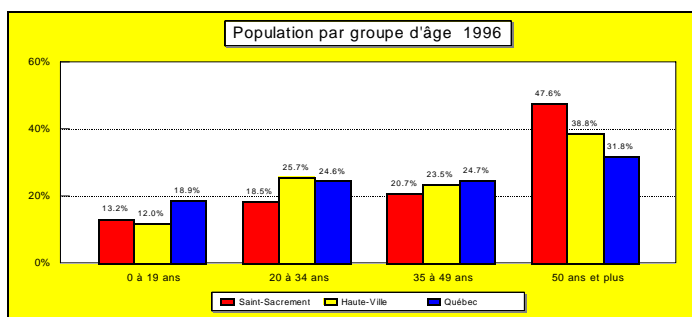
Le quartier Saint-Sacrement conserve encore aujourd’hui les traces de sa vocation première de ville de banlieue qui lui a valu les qualités tant appréciées par ses résidants et résidantes. Le couvert végétal imposant, l’environnement bâti de qualité, les grandes institutions qui marquent le paysage urbain en font l’un des quartiers les plus beaux et les plus recherchés de la région. Ces atouts ont une portée d’autant plus grande que le quartier occupe une situation centrale sur l’échiquier urbain de la ville de Québec, à quelques kilomètres du centre d’affaires de la capitale.

La population bénéficie d’une bonne desserte en services au cœur même de son quartier. Elle profite également des avantages reliés à la diversité et à la proximité des équipements et services du centre-ville. L’artère commerciale du chemin Sainte-Foy se distingue par une grande variété de services professionnels, notamment les services reliés à la santé.

3.1 LE PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE

LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

En 1996, la population de Saint-Sacrement comptait 7 900 individus pour un poids relatif de 4,7 % par rapport à la population totale de la ville (tableaux 1 et 2, graphique 1). La population du quartier est plus âgée que celle de la ville. Les individus de 50 ans et plus constituent la plus importante population avec une proportion de 48 %, comparativement à 39 % pour le secteur Haute-Ville et 32 % pour tout le territoire de la ville. Ce groupe d’âge est constitué à 68 % de femmes. Au total, la population féminine représente 59 % des individus du quartier. À l’échelle du secteur Haute-Ville et de la ville, ces proportions sont respectivement de 56 % et 53 %.



GRAPHIQUE 1 : POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE, 1996

La carte 4 illustre la répartition des 55 ans et plus sur le territoire, selon les secteurs de dénombrement de Statistique Canada. Les plus fortes concentrations des individus de cette cohorte d'âge se retrouvent dans les zones 1, 2 et 3 qui concentrent au total 58,6 % des 55 ans et plus de tout le quartier. Ces zones correspondent au complexe Samuel-Holland (la zone 2 pour 24,6 % des 55

	Quartier Saint-Sacrement		Secteur Haute-Ville		Ville Québec	
	1996	1991	1996	1991	1996	1991
	Population totale	7 891	8 170	35 471	36 270	167 264
Sexe masculin, total	3 135	3 175	15 345	15 710	78 730	78 460
Sexe féminin, total	4 685	4 990	19 895	20 600	88 530	89 055

TABLEAU 1 : POPULATION SELON LE SEXE, 1991-1996

ans et plus), à la corporation Notre-Dame-du-Bon-Secours (zone 3 pour 11,9 % des 55 ans et plus) et à la propriété des sœurs du Bon-Pasteur (zone 1 pour 4,9 % des 55 ans et plus). D'autre part, la quatrième plus importante concentration de cette population est localisée dans les immeubles à logements au nord du boulevard de l'Entente. Ce secteur regroupe entre 45 % et 60 % d'individus de 55 ans et plus.

Les cohortes des 20-34 ans et des 35-49 ans se disputent le second rang, représentant chacune environ 20 % de la population. Ces proportions atteignent 25 % en Haute-Ville et 25 % dans l'ensemble de la ville. Enfin, la cohorte la

	Quartier Saint-Sacrement		Secteur Haute-Ville		Ville Québec	
	1996	%	1996	%	1996	%
	Population totale	7 891	----	35 471	----	167 264
0 à 19 ans	1 045	13.2%	4 250	12.0%	31 585	18.9%
20 à 34 ans	1 460	18.5%	9 130	25.7%	41 110	24.6%
35 à 49 ans	1 640	20.7%	8 345	23.5%	41 355	24.7%
50 ans et plus	3 765	47.6%	13 760	38.8%	53 225	31.8%

TABLEAU 2 : POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE, 1996

moins peuplée est celle des 0-19 ans, pour 13 % de la population totale du quartier. En Haute-Ville et dans l'ensemble de la ville, ces proportions atteignent respectivement 12 % et 19 %.

Ces constatations corroborent l'affirmation que la population du quartier Saint-Sacrement est plus âgée par rapport à la moyenne de la ville. Le tableau 3 présente l'évolution de l'âge de la population pour la décennie 1986-1996. Ces courbes illustrent une baisse des 55 ans et plus durant cette période. Cependant, la hausse graduelle des

le développement du territoire pour le quartier Saint-Sacrement et pour l'ensemble de la ville devra s'orienter vers l'atteinte d'un équilibre dans la répartition de la population, en termes d'âge.

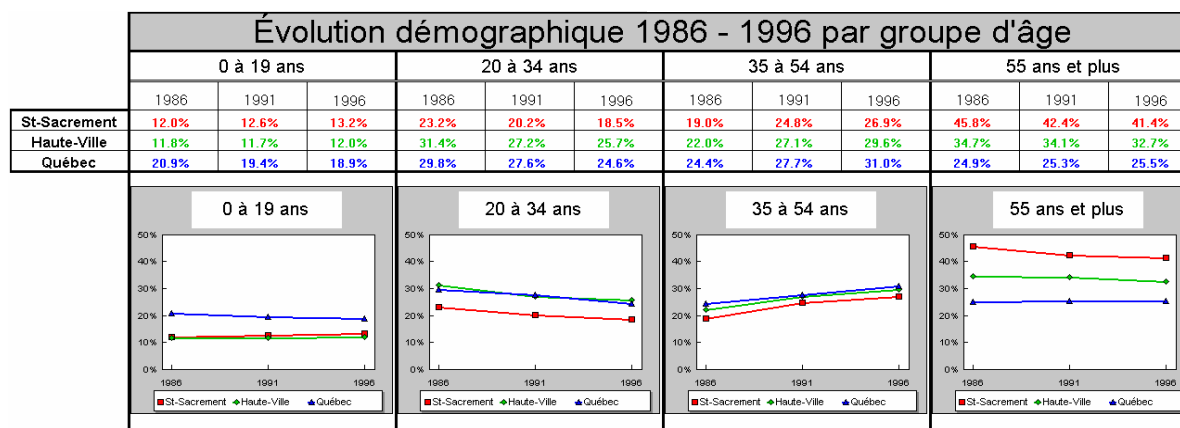
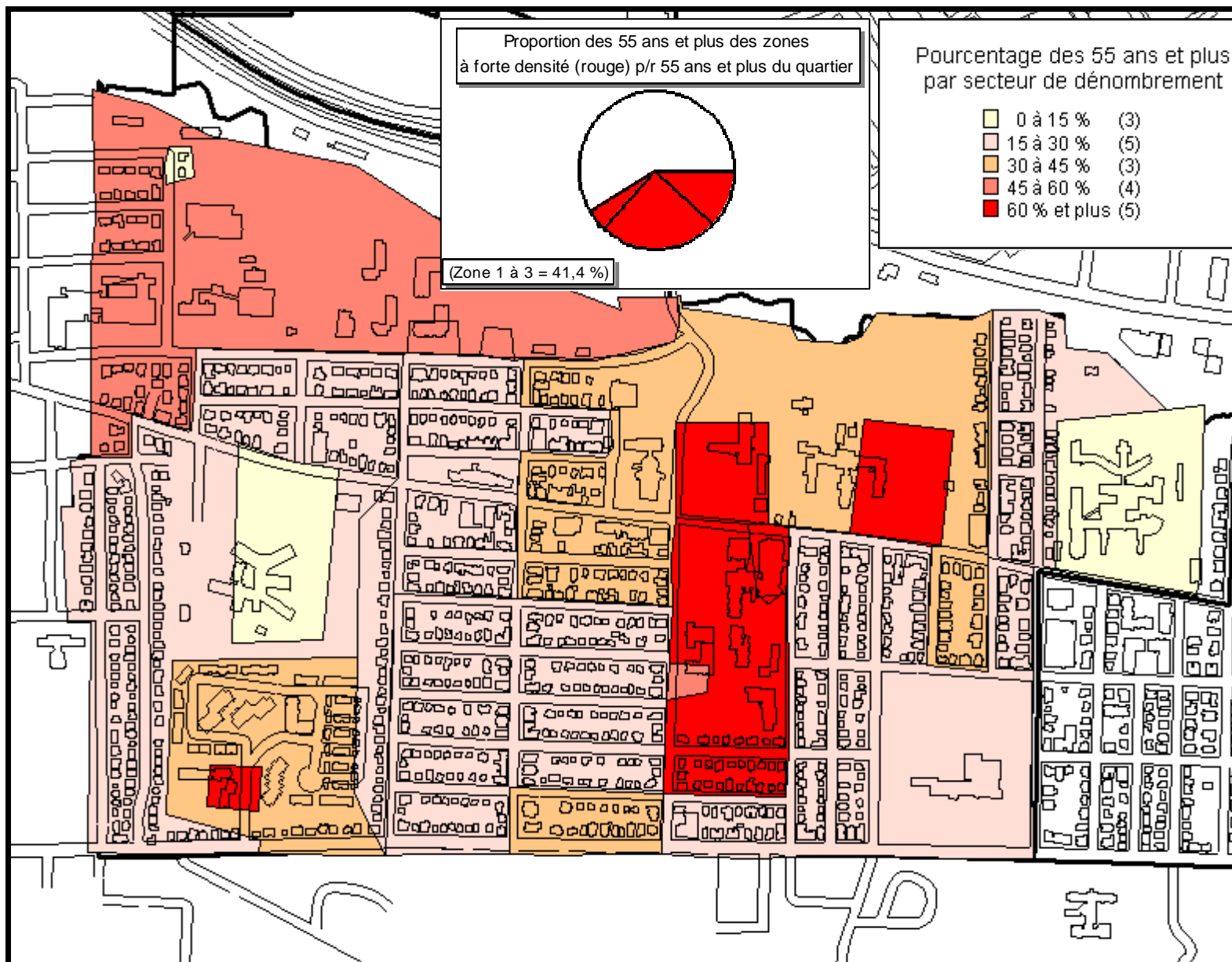


TABLEAU 3 : ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE, 1986-1996

CARTE 4 – DISTRIBUTION DE LA POPULATION DES 55 ANS ET PLUS, 1996



35 à 54 ans et la baisse des populations plus jeunes laissent entrevoir à plus long terme un vieillissement graduel. Le phénomène est également observable à l'échelle du secteur Haute-Ville et de la ville.

Devant cette réalité, le développement du territoire pour le quartier Saint-Sacrement et pour l'ensemble de la ville devra s'orienter vers l'atteinte d'un équilibre dans la répartition de la population, en termes d'âge. Cette réalité impliquera également des ajustements dans la structure de l'offre en services et en habitation, dans la mesure où l'administration municipale devra répondre aux besoins d'une population de plus en plus âgée. Par ailleurs, le défi d'attirer les familles dans les quartiers centraux prendra tout son sens dans une répartition adéquate des différentes catégories de population en termes d'âge, sur l'ensemble du territoire.

LA SCOLARITÉ

Le niveau d'instruction des résidants et résidentes du quartier est élevé (tableau 4). Sur la population des 15 ans et plus, 43 % des gens ont entrepris des études universitaires et près de 33 % détiennent un baccalauréat ou un diplôme supérieur. Ces résultats sont légèrement supérieurs pour la Haute-Ville. À l'échelle de la ville, le quart de la population a entrepris des études supérieures et le sixième détient un baccalauréat ou un diplôme d'études supérieures.

Scolarité de la population						
	Quartier Saint-Sacrement		Secteur Haute-Ville		Ville Québec	
	1996	%	1996	%	1996	%
Population totale de 15 ans et plus selon le plus haut niveau de scolarité atteint	7 125	----	32 180	----	142 660	----
Niveau inférieur à la 9e année	710	10.0%	2 670	8.3%	23 830	16.7%
De la 9e à la 13e année	1 875	26.3%	7 350	22.8%	45 805	32.1%
Certificat ou diplôme d'une école de métiers	165	2.3%	875	2.7%	5 420	3.8%
Autres études non universitaires seulement	1 315	18.5%	6 315	19.6%	32 730	22.9%
Études universitaires	3 060	42.9%	14 970	46.5%	34 875	24.4%
Avec baccalauréat ou diplôme supérieur	2 170	30.5%	10 985	34.1%	23 385	16.4%

TABLEAU 4 : SCOLARITÉ DE LA POPULATION, 1996

LES MÉNAGES

L'analyse de la composition des ménages renseigne sur le mode d'habitation des personnes. La représentativité des familles parmi l'ensemble des ménages du quartier (tableau 5) atteste des résultats d'analyse du profil démographique. En effet, 60 % des ménages (2 255 au total) sont non familiaux, c'est-à-dire qu'ils sont constitués de personnes vivant seules ou qui ne forment pas une famille. Ce pourcentage est de 66 % en Haute-Ville contre 49 % à l'échelle de la ville. De plus, les personnes vivant seules représentent 53 % de la population dans Saint-Sacrement, 55 % en Haute-Ville et 43 % pour tout le territoire de la ville.

Le pourcentage élevé des individus de 55 ans et plus explique en grande partie ce résultat. Or, le nombre de femmes de 55 ans et plus représente 69 % des individus de cette cohorte d'âge. Considérant que ces personnes vivent généralement seules, on en conclut que le fort pourcentage (66 %) de personne seules est majoritairement constitué de femmes.

60 % des ménages du quartier Saint-Sacrement sont non familiaux

Composition des ménages						
	Quartier Saint-Sacrement		Secteur Haute-Ville		Ville Québec	
	1996	%	1996	%	1996	%
Nombre total de ménages privés	4 290	----	20 160	----	81 810	----
Nombre moyen de personnes dans les ménages privés	1.7	----	1.7	----	2.0	----
Ménages unifamiliaux	1 700	39.7%	6 890	34.3%	41 190	50.3%
Ménages multifamiliaux	0	0.0%	30	0.1%	165	0.2%
Ménages non familiaux	2 585	60.3%	13 170	65.6%	40 455	49.4%
1 personne	2 255	52.8%	11 150	55.4%	34 795	42.5%
2 personnes	1 310	30.7%	6 130	30.5%	26 015	31.8%
3 personnes et plus	705	16.5%	2 835	14.1%	20 990	25.7%

TABLEAU 5 : COMPOSITION DES MÉNAGES, 1996

Les familles de 2 personnes représentent le quart des ménages du quartier et 64 % des familles (tableau 6). Cette proportion similaire dans le secteur Haute-Ville (68,2 %) est inférieure dans l'ensemble de la ville (54,5 %). La représentativité des familles de 3 personnes ou plus, c'est-à-dire les familles avec enfants, est moindre dans le quartier par rapport à l'ensemble de la ville. Ce pourcentage atteint 46 % pour la ville comparativement à 36 % dans Saint-Sacrement.

Composition des familles						
	Quartier Saint-Sacrement		Secteur Haute-Ville		Ville Québec	
	1996	%	1996	%	1996	%
Nombre total de familles	1700	—	6980	—	41520	—
Familles de 2 personnes	1085	64,0%	4715	68,2%	22645	54,5%
Familles de 3 personnes et plus	610	36,0%	2195	31,8%	18875	45,5%
Familles parentales	1310	80,4%	5425	78,6%	32550	78,4%
Familles monoparentales	320	19,6%	1480	21,4%	8970	21,6%

TABLEAU 6 : COMPOSITION DES FAMILLES, 1996

Il est intéressant de constater que bien que la population de Saint-Sacrement soit plus âgée par rapport à celles de la Haute-Ville et de la ville, les familles de trois personnes et plus sont moins nombreuses dans l'ensemble du secteur Haute-Ville, comparativement au quartier Saint-Sacrement. Par sa nouvelle politique d'habitation, la Ville a mis en place des mesures incitatives pour attirer les familles dans les quartiers centraux, notamment ceux de la Haute-Ville.

AUTRES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Les indicateurs socio-économiques des dernières statistiques présentent un bilan positif de l'activité économique du quartier Saint-Sacrement. Les 6 000 emplois recensés en 1996 dans le quartier représentaient alors 4,7 % de l'emploi total de la ville et 13,9 % des emplois du secteur Haute-Ville. À titre comparatif, Montcalm comptait 24 % de l'emploi du secteur, Vieux-

Taux de chômage			
	Quartier Saint-Sacrement	Secteur Haute-Ville	Ville Québec
	1996	1996	1996
Population de 15 ans et plus	9.0	11.5	12.8
Population de 15 à 24 ans	19.3	22.2	20.5
Population de 25 ans et plus	7.1	9.4	11.4

TABLEAU 7 : TAUX DE CHÔMAGE, 1996

Québec Haute-Ville, 26 % et Saint-Jean-Baptiste, 35 %. La Colline du Parlement, dans les limites du quartier Saint-Jean-Baptiste, concentre en effet une grande proportion de l'emploi de la Haute-Ville.

En 1996, le taux de chômage s'établissait à 9 %, soit le plus bas niveau du secteur Haute-Ville. Il était de près de 4 points inférieur à la moyenne observée à l'échelle de la ville (tableau 7).

Le revenu individuel moyen dans Saint-Sacrement est le second en importance dans le secteur Haute-Ville, derrière la moyenne affichée pour la population de Montcalm. Il était de 26 494 \$ en 1996, soit 22 % supérieur au revenu individuel moyen des citoyens et citoyennes de Québec

Revenus moyen et médian			
	Quartier Saint-Sacrement	Secteur Haute-Ville	Ville Québec
	1996	1996	1996
Population de 15 ans et plus			
Revenu moyen	26 494\$	26 090\$	21 653\$
Revenu médian	18 515\$	19 020\$	15 703\$
Famille			
Revenu moyen	61 469\$	59 380\$	45 772\$
Revenu médian	51 154\$	49 430\$	39 357\$

TABLEAU 8 : REVENUS INDIVIDUEL ET FAMILIAL, 1996

Le revenu individuel moyen dans Saint-Sacrement est le second en importance dans le secteur Haute-Ville

(tableau 8). Cet écart atteint 34 % au niveau du revenu familial. Le revenu familial médian, c'est-à-dire le revenu familial le plus fréquent en termes de nombre de familles était de 51 154 \$, comparativement à 39 357 \$ pour la ville. Ces données sont proportionnelles aux statistiques du secteur Haute-Ville.

3.2 LA FORME URBAINE ET LE MILIEU BÂTI

La forme actuelle du quartier remonte à ses origines, alors que la Grande Allée était la voie de communication principale qui reliait Québec à sa banlieue. Après l'ouverture de l'avenue Belvédère, l'avenue Holland reliait la Haute-Ville à la Basse-Ville. L'orientation de ces principaux axes devait dicter un siècle plus tard le tissu urbain de Saint-Sacrement.

Organisé selon une trame orthogonale (carte 5), le quartier est traversé d'ouest en est par deux grands axes de circulation : le chemin Sainte-Foy et le boulevard René-Lévesque. Le boulevard de l'Entente traverse la moitié ouest du quartier, de l'avenue Holland à la frontière de la ville de Sainte-Foy, dans l'axe de la rue Painchaud. L'alignement perpendiculaire des rues transversales assure la fluidité des déplacements intra-urbains.

Parmi les rues transversales, l'axe Holland/Saint-Sacrement et l'avenue Marguerite-Bourgeoys sont des artères secondaires de circulation importantes. La jonction de ces rues avec les trois voies de circulation majeures du quartier forme des nœuds stratégiques dans la trame urbaine.

Le parcellaire du quartier est relativement dense (carte 6). Il se caractérise par des îlots aux dimensions assez uniformes, à l'exception des grandes propriétés qui se distinguent de la composition urbaine. Les grands ensembles immobiliers résidentiels de fort gabarit (le Samuel-Holland, l'édifice Le

Noblet, la Cité Bellevue, les tours d'habitation du boulevard de l'Entente, les immeubles de la corporation Notre-Dame-du-Bon-Secours) contrastent vivement avec le parcellaire des îlots résidentiels et augmentent de façon considérable la densité du quartier.

Les îlots ont une morphologie généralement rectangulaire, à l'exception de ceux situés le long du chemin Sainte-Foy ou en bordure de la falaise. Près de la moitié des îlots sont traversés par des ruelles. Les bâtiments possèdent généralement une arrière-cour de faible dimension.

LE SECTEUR NORD-EST

La portion nord-est du quartier, telle que définie dans la section 1.3 du document (carte 7), est caractérisée d'une part par la présence de trois grandes institutions et d'autre part par un secteur densément résidentiel, le développement de la *Quebec Park*, dont l'origine remonte à 1910. L'Hôpital Saint-Sacrement, l'Hôpital Jeffery-Hale et la propriété des sœurs du Bon-Pasteur, d'architecture rationaliste, se détachent nettement du tissu résidentiel du quartier. Leur implantation en retrait du chemin Sainte-Foy se rattache au réseau public collectif par un espace de représentation, soit un espace libre de construction en front et autour des bâtiments sur chaque propriété. Des entrées automobiles relient les pavillons au chemin Sainte-Foy. En cour arrière, ces propriétés disposent de vastes terrains non construits en bordure de la falaise, offrant de belles percées sur la Basse-Ville.

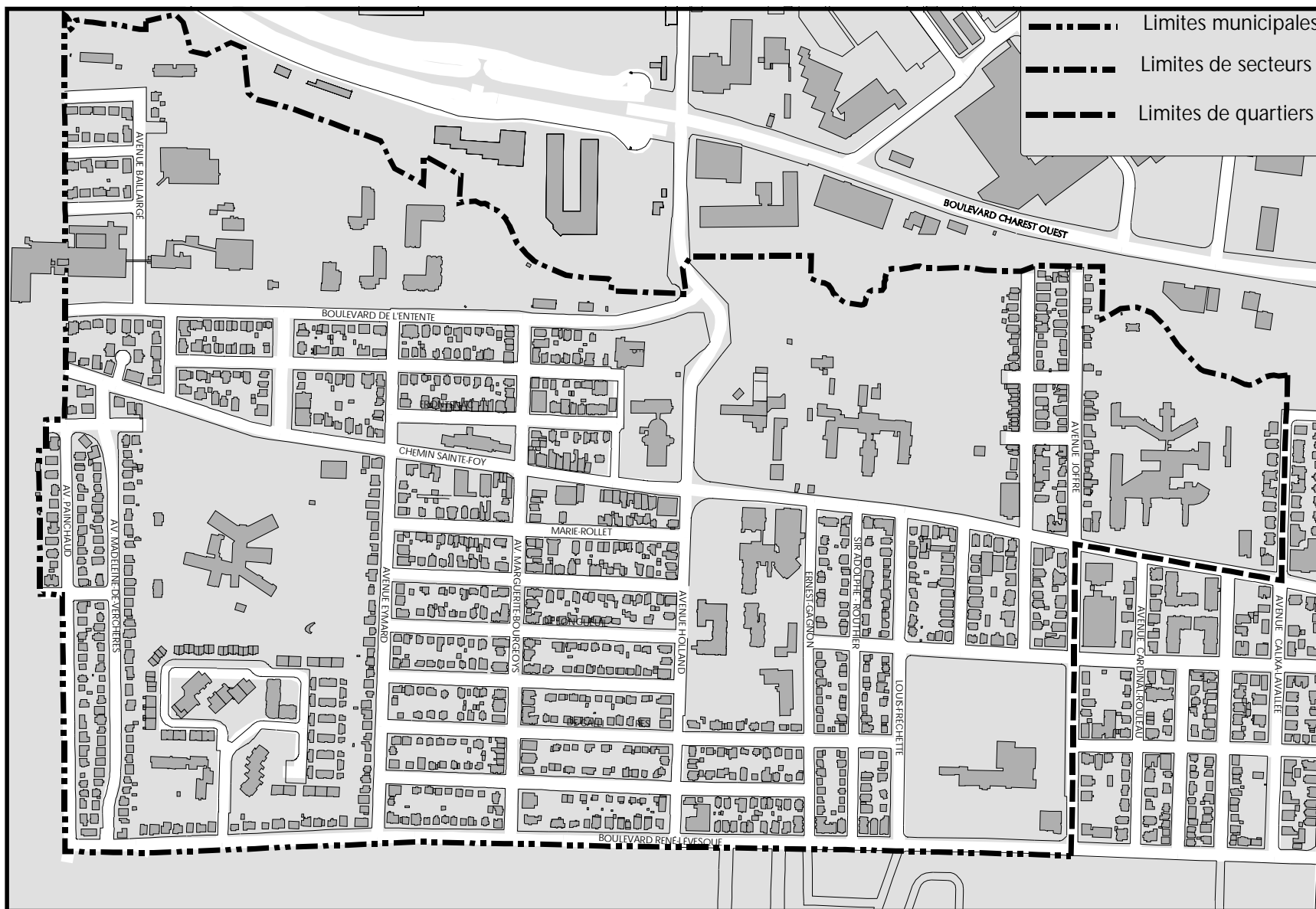
La trame résidentielle est isolée des entités urbaines adjacentes, puisque resserrée entre les terrains de l'Hôpital Saint-Sacrement du côté est et la propriété des sœurs du Bon-Pasteur (Institut Saint-Jean-Berchmans) à l'ouest. Le long des avenues Joffre et Monk, les alignements résidentiels sont regroupés dans des demi-îlots. Les lots le long de ces alignements présentent donc des arrière-cours du côté des

La forme actuelle du quartier remonte à ses origines, alors que la Grande Allée était la voie de communication principale qui reliait Québec à sa banlieue.

CARTE 5 – SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



CARTE 6 – FORME URBAINE ET ENVIRONNEMENT BÂTI



grandes propriétés. Les bâtiments, comportant pour la plupart 2 étages, sont de type pavillonnaire, jumelé ou mitoyen.

Dans l'ensemble, le bâti résidentiel date des années 1950 et 1960. Un seul bâtiment fait exception au gabarit de ce secteur. L'édifice Le Noblet, d'une hauteur de 8 étages, est situé à l'angle nord-ouest du chemin Sainte-Foy et de l'avenue Monk.

LE SECTEUR SUD-EST

La portion sud-est illustre parfaitement le contraste qui s'observe dans la trame du quartier. Ce secteur comporte des lots de grandes dimensions auxquels sont juxtaposés des îlots résidentiels composés de bâtiments de 2 à 3 étages. Datant des années 1940 à 1960, les bâtiments résidentiels sont de type pavillonnaire, mitoyen ou jumelé. Les maisons unifamiliales et jumelées dominent le paysage. Plusieurs présentent des caractéristiques architecturales intéressantes, notamment au niveau des éléments en façade. Une activité commerciale s'est développée en bordure du chemin Sainte-Foy.

Les lots de plus grandes dimensions sont occupés par des édifices à logements et des bâtiments ou espaces publics. Les deux institutions d'enseignement, soit l'école Holland et le collège Saint-Charles-Garnier, disposent d'un parc adjacent au bâtiment. Le second, d'architecture rationaliste, occupe plus du quart du secteur sud-est, à la limite est du quartier. À l'angle de l'avenue Holland et du chemin Sainte-Foy, le parc Samuel-Holland est la dernière parcelle de terrain qui reste du vaste domaine du XVIII^e siècle. À l'est du parc, la propriété du YWCA est adjacente à un immeuble résidentiel de 6 étages. À l'ouest du parc, les cinq tours d'habitation du Samuel-Holland s'élèvent jusqu'à 24 étages.

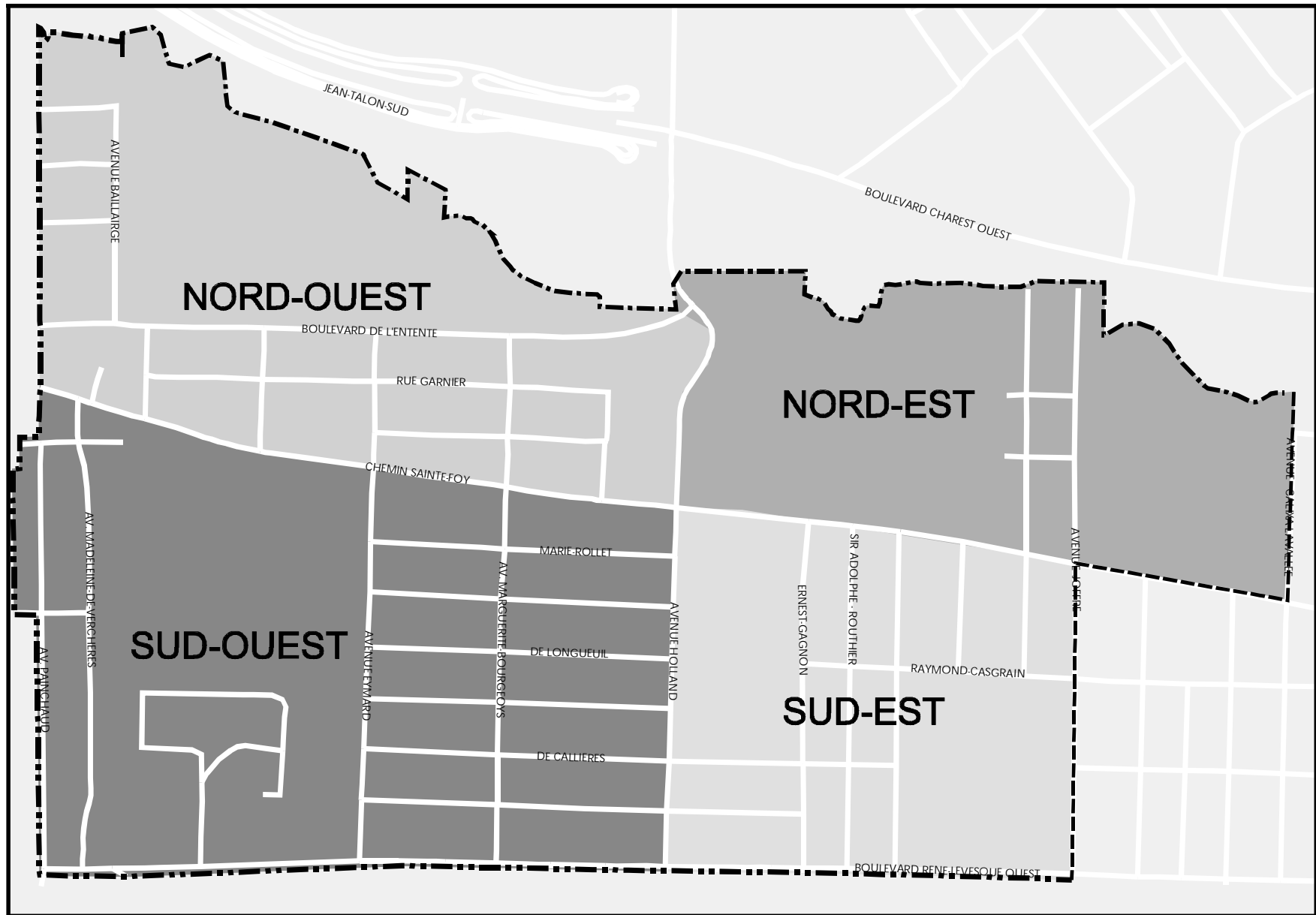
LE SECTEUR SUD-OUEST

Cette portion se caractérise également par la présence de deux grands ensembles, l'un à caractère institutionnel, l'autre à caractère résidentiel, auxquels sont juxtaposés des îlots résidentiels présentant un caractère similaire à ceux des deux autres secteurs analysés précédemment. Les maisons unifamiliales dominent le profil bâti entre les rues Eymard et Holland.

Située sur le chemin Sainte-Foy, la propriété de la congrégation Notre-Dame, érigée vers la fin du XIX^e siècle, s'étendait alors du boulevard René-Lévesque au chemin Sainte-Foy. La scission de cette vaste propriété dans les années 1980 a donné naissance à un important projet d'édifices résidentiels et de maisons mitoyennes, la Cité Bellevue, reliée au boulevard René-Lévesque par la rue Gérard-Morrisset. À l'ouest de ce développement, des résidences unifamiliales de 1 à 2 étages composent les îlots.

Ce secteur se caractérise également par l'animation commerciale du chemin Sainte-Foy, de l'avenue Eymard à l'avenue Holland. Le bâti commercial/résidentiel de cette zone comporte 2 à 3 étages. Un édifice commercial imposant, sis au coin sud-est de la propriété de la congrégation Notre-Dame, identifie la fin de la zone commerciale.

CARTE 7 – LIMITES DES SOUS-SECTEURS D'ÉTUDE



LE SECTEUR NORD-OUEST

Enfin, le profil urbain de la portion nord-ouest du quartier est scindé en deux sections par le tracé du boulevard de l'Entente. Au nord du boulevard, ce secteur se distingue du reste du quartier par sa très faible densité en termes de superficie du bâti au sol, par rapport au terrain. Ce secteur concentre les propriétés du cégep François-Xavier Garneau, 4 immeubles résidentiels de 6 à 7 étages chacun et le parc Saint-Sacrement. À l'extrême ouest, deux îlots de résidences unifamiliales, coupés en deux sections par la limite municipale, sont voisins des terrains du cégep.

Au sud du boulevard de l'Entente, le lotissement correspond au profil de la trame urbaine du quartier. Le tracé du chemin Sainte-Foy a orienté la forme irrégulière de certains îlots. L'avenue de Vimy, plus large, possède un couvert végétal généreux qui lui concède un caractère prestigieux. Cette partie du quartier s'est développée antérieurement au reste du quartier. Plusieurs résidences possédant un intérêt patrimonial certain datent des années 1910 et 1920. Ces résidences de 2 à 3 étages sont mitoyennes, jumelées ou pavillonnaires. Quelques immeubles comportent plusieurs logements.

Ce secteur comprend également la moitié nord de la zone commerciale du chemin Sainte-Foy. Entre l'avenue Marguerite-Bourgeoys et l'avenue Holland, le bâti commercial, non sans intérêt, se compose d'une série de maisons mitoyennes de 3 étages datant des années 1930 et 1940. L'église occupe l'extrémité est de cette zone. Le promontoire du terrain situé derrière offre une très belle perspective sur la Basse-Ville de Québec.

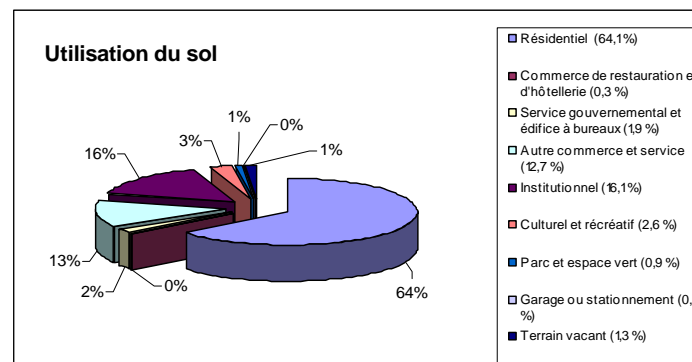
Finalement, les propriétés institutionnelles de ce secteur sont celles de l'église du Très-Saint-Sacrement et de l'école primaire Saint-Sacrement. Derrière l'église, *les Habitations populaires Saint-Sacrement* renferment sous leur toit le centre des loisirs.

3.3 L'UTILISATION DU SOL

LES FONCTIONS URBAINES

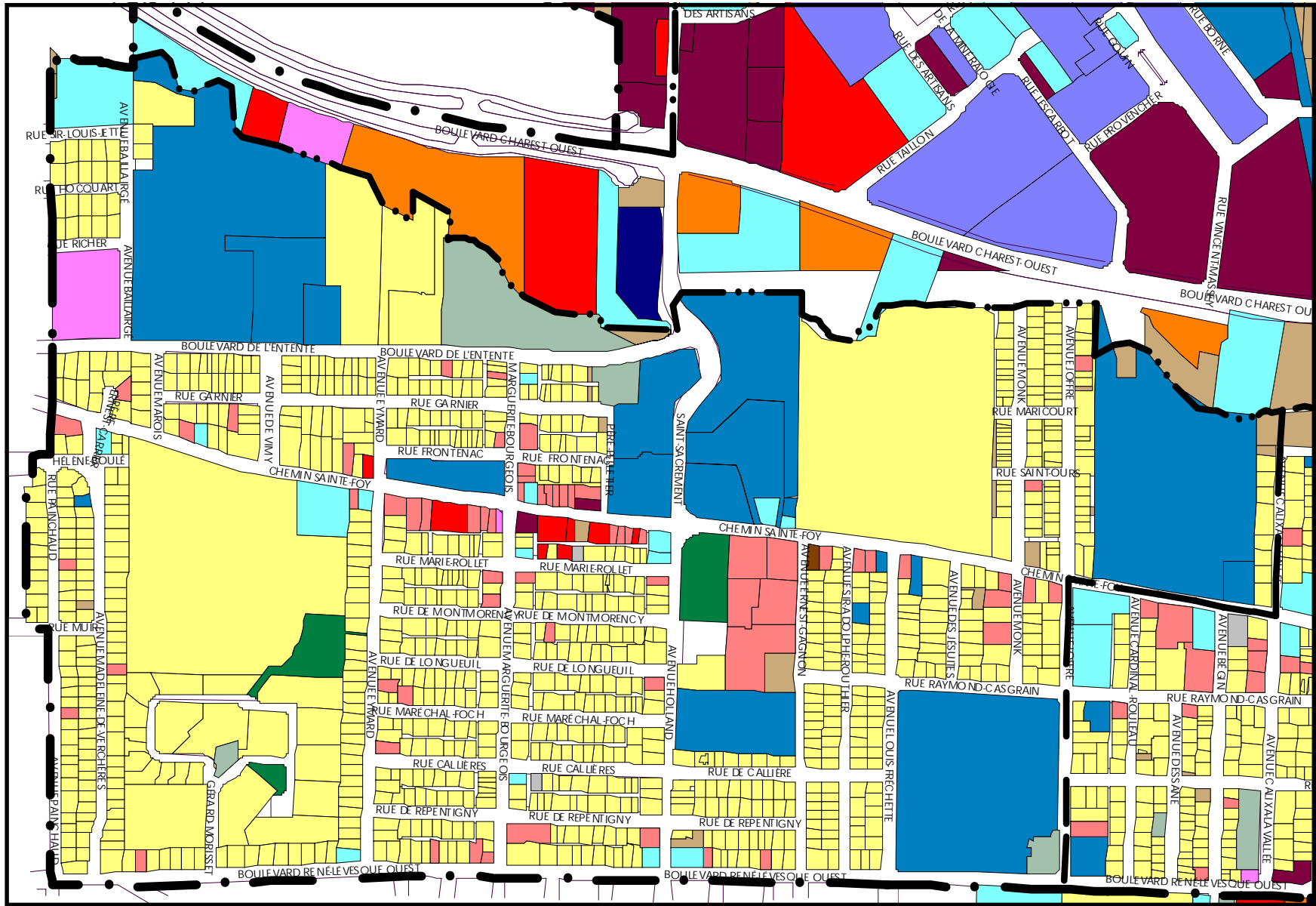
La fonction résidentielle occupe le territoire à 64,1 % (graphique 2, carte 8). La fonction institutionnelle arrive au second rang avec un fort pourcentage de 16,1 %. Les commerces et services représentent 14,9 % de l'utilisation du sol. De ce pourcentage, 0,3 % sont des commerces de restauration et d'hôtellerie et 1,9 %, des bureaux et services gouvernementaux. Les équipements récréatifs et culturels correspondent à 2,6 % et finalement, les parcs et espaces verts occupent une faible superficie de 0,9 %. Les statistiques n'incluent toutefois pas la superficie en espace vert du coteau Sainte-Geneviève.

Malgré les nombreux espaces libres en bordure de la falaise, l'offre en espace vert ou parcs de détente destinés aux résidents et résidentes reste faible. Par ailleurs l'importante superficie occupée par de grandes propriétés publiques ou institutionnelles suscite une réflexion quant aux possibilités de recyclage de ces vastes terrains et des bâtiments qui y sont implantés.



GRAPHIQUE 2 : RÉPARTITION DES USAGES DU SOL

CARTE 8- RÉPARTITION DES USAGES DU SOL



LA RÉGLEMENTATION SUR LE ZONAGE ET L'URBANISME

En termes de réglementation, le zonage du quartier découle des différentes fonctions auxquelles le sol est destiné. Sur le nombre total de zones, la moitié sont des zones résidentielles et plus du cinquième, des zones publiques et récréatives. (carte 9).

Trois zones situées sur le chemin Sainte-Foy permettent à la fois les usages commerciaux et résidentiels. La plus grande, une zone mixte (zone M) correspond au secteur commercial du chemin Sainte-Foy. Les deux autres, restreintes en dimensions (les zones CH et CP), sont beaucoup plus restrictives.

La zone mixte du chemin Sainte-Foy permet les activités commerciales et les services, même ceux liés à la restauration, excluant cependant les bars. Les services professionnels sont également autorisés à l'étage au-dessus du rez-de-chaussée. Toutefois, afin de protéger les usages résidentiels actuels de la zone la notion d'habitation protégée dictée par l'article 94 du règlement de zonage s'applique. Cette norme vise à protéger les usages résidentiels en empêchant la transformation d'un logement à des fins autres que résidentielles, notamment dans les zones mixtes afin de conserver la mixité des fonctions.

Malgré la présence de plusieurs commerces et services sur l'avenue Marguerite-Bourgeoys, seuls les usages résidentiels sont autorisés par le règlement. Les entreprises existantes opèrent par droits acquis. Cette mesure octroie un droit d'exploitation aux entreprises existant avant l'entrée en vigueur du règlement de zonage actuel (1988).

Les services liés à l'hôtellerie ne sont autorisés que pour l'implantation de couettes et café dans les zones résidentielles (les zones d'habitation du règlement de zonage) et la zone mixte. Les couettes et cafés constituent avant tout un usage complémentaire à la fonction résidentielle.

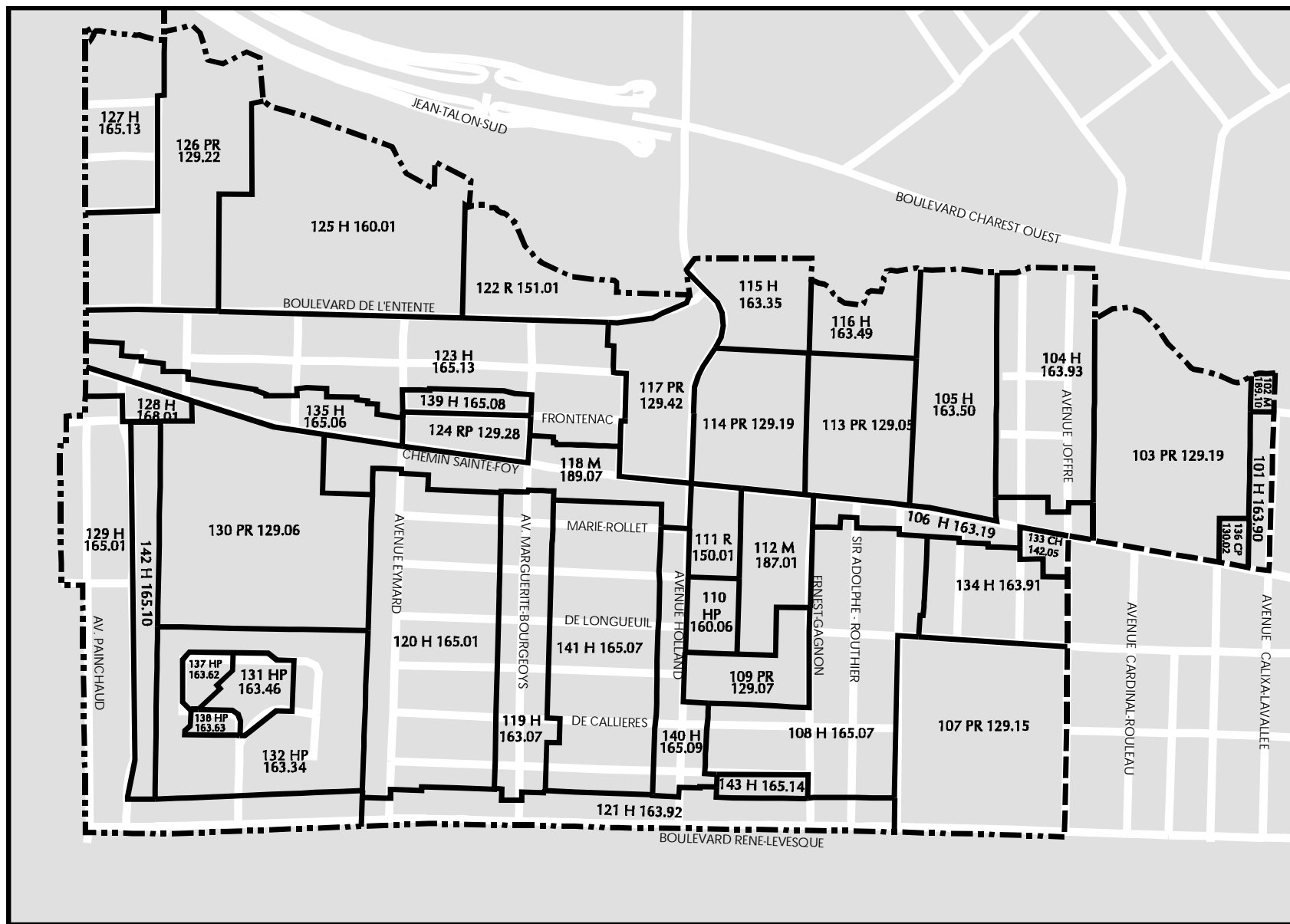
Depuis quelques années, la règlement de zonage prévoit une distance minimale devant séparer toute construction de la crête ou du pied de la falaise. Cette norme a pour but de protéger l'écosystème et d'éloigner les dangers inhérents aux interventions dans la falaise ou à proximité (éboulis). Elle assure en même temps une certaine protection des percées visuelles qu'offre ce promontoire sur la Basse-Ville.

Considérant les nouvelles tendances du marché du travail, la Ville a adopté un règlement autorisant les activités professionnelles en résidence sur l'ensemble de son territoire. Ce type d'activité est parfaitement compatible avec la fonction résidentielle dans la mesure où elle ne génère pas de conflits, en termes de circulation, de stationnement, de bruit. De tels inconvénients pourront être évités en contrôlant par exemple le nombre d'employés, employées autorisé et en interdisant la transformation de l'activité professionnelle en entreprise commerciale.

La révision du cadre réglementaire dans la démarche du plan directeur permettra de redéfinir les normes applicables sur l'ensemble du territoire en fonction des objectifs de développement retenus par la Ville et la population. Cette démarche vise à assurer l'adéquation entre la densité d'occupation au sol du cadre bâti et les hauteurs souhaitables pour chaque zone, en fonction du profil bâti de l'ensemble du quartier et de manière à protéger les percées visuelles.

La révision du cadre réglementaire dans la démarche du plan directeur permettra de redéfinir les normes applicables sur l'ensemble du territoire en fonction des objectifs de développement retenus

CARTE 9 – LIMITES DE ZONES ACTUELLES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE VOZ-3 DE LA VILLE DE QUÉBEC



3.4 LES ENJEUX DU QUARTIER

La population du quartier Saint-Sacrement jouit d'un milieu de vie d'une grande qualité, à quelques pas du centre d'affaires de la capitale. La vocation résidentielle principale, l'abondance du couvert végétal, la qualité et la diversité du cadre bâti, la proximité d'une offre de commerces et services diversifiée et enfin, la tranquillité et la sécurité des lieux contribuent à l'établissement d'un milieu de vie à la fois tranquille et animé. Par la localisation centrale du quartier, les résidants et résidentes profitent des avantages reliés à la diversité et à la proximité du centre-ville.

Ces atouts ont entraîné un important courant de densification depuis les 30 dernières années. Dans cette optique, le premier défi pour Saint-Sacrement est de poursuivre la maîtrise et la gestion de son développement en planifiant le changement dans le respect des acquis du milieu, notamment des grandes propriétés institutionnelles.

Les programmes rattachés à la politique d'habitation mettent en lumière la volonté de la Ville de favoriser la venue des familles dans les quartiers centraux. Dans cette perspective, le second défi pour le quartier est d'offrir un milieu de vie répondant aux besoins de cette clientèle, en termes de logement, de biens de consommation et de services. La proximité et la variété des services de même que l'existence d'un réseau de parcs et d'équipements communautaires adéquats sont des critères essentiels pour répondre aux besoins de cette clientèle.

Ces deux défis sous-tendent huit grands enjeux qui découlent de l'analyse des constats présentés dans la section suivante. Ces enjeux tiennent compte des 4 aspects du milieu de vie soit l'aménagement urbain, l'environnement, l'activité économique et enfin la culture, les loisirs et la vie communautaire.

Enjeu 1 : Le maintien des acquis et la consolidation de l'aménagement urbain

Enjeu 2 : La planification de l'avenir des grandes propriétés

ENJEU 1 : LE MAINTIEN DES ACQUIS ET LA CONSOLIDATION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

En termes d'aménagement urbain, la planification du développement du quartier repose d'une part sur le maintien des acquis du paysage urbain et d'autre part, sur la consolidation des secteurs dont l'aménagement est peu structuré ou déficient. Le contrôle des nouvelles insertions dans le paysage urbain permettra de conserver l'image de marque du quartier et la qualité de l'environnement urbain dans son ensemble.

L'avenue Marguerite-Bourgeoys est un axe transversal structurant qui définit un pôle de quartier important, à la jonction du chemin Sainte-Foy. Entre le boulevard René-Lévesque et le chemin Sainte-Foy, la voie est beaucoup plus large comparativement au tronçon au nord du boulevard René-Lévesque. De même, l'aménagement déficient des interfaces de la rue (faible couvert végétal, éclairage de type autoroutier) est peu propice aux déplacements piétons.

ENJEU 2 : LA PLANIFICATION DE L'AVENIR DES GRANDES PROPRIÉTÉS

Le paysage urbain du quartier Saint-Sacrement se distingue par une importante concentration de grandes propriétés institutionnelles implantées sur de vastes terrains.

La transformation des valeurs sociales, de la structure de la population, les changements relatifs à la vocation éducative traditionnelle des communautés religieuses et le vieillissement graduel de leurs effectifs impliqueront dans un proche avenir la requalification de certaines de ces propriétés, en termes d'usages et de normes.

ENJEU 3 : LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les traces de l'histoire du quartier, à l'époque où il constituait la banlieue de Québec, sont encore aujourd'hui bien présentes dans le profil de la trame urbaine et au niveau du cadre bâti. Le couvert végétal mature et abondant témoigne aujourd'hui de ce qui constituait alors la campagne aux yeux des citoyens et citoyennes de Québec. À ces éléments du paysage, s'ajoutent les percées visuelles qui dirigeaient autrefois le regard à l'infini avec comme toile de fond les Laurentides.

La protection et la mise en valeur du patrimoine commencent d'abord par une prise de conscience par la population des richesses qui le composent.

ENJEU 4 : LE CONTRÔLE DE LA CIRCULATION

Le volume important de circulation dans le quartier est généré par sa localisation centrale et par la présence de trois axes majeurs qui traversent le territoire : le chemin Sainte-Foy, le boulevard René-Lévesque et la Grande Allée. Saint-Sacrement est un quartier de transit pour la population des municipalités de banlieue qui se dirige vers le centre-ville ou vers la concentration d'immeubles à bureaux du chemin Saint-Louis.

Trop souvent, les rues transversales à caractère local deviennent le refuge des véhicules qui veulent contourner la trajectoire de la circulation de transit sur les grandes artères. La sécurité et la quiétude des résidents et résidentes s'en trouvent menacées. La traverse de ces grandes artères constitue par ailleurs une épreuve pour certaines catégories de piétons, enfants et personnes âgées notamment.

La problématique reliée à la circulation est complexe. Dans la mesure où la Ville souhaite favoriser la venue des familles dans les quartiers centraux, la circulation est un enjeu d'importance puisqu'elle contribue en grande partie à la qualité de vie en milieu urbain.

ENJEU 5 : LA MISE EN VALEUR DU COTEAU SAINTE-GENEVIÈVE

Le quartier Saint-Sacrement jouit d'un environnement d'une qualité exceptionnelle au sein de la ville de Québec. Les problèmes d'hygiène publique, de nuisances et de dégradation de l'environnement sont très peu fréquents. Malgré l'importante densité de logements que supporte la trame urbaine, le quartier possède de nombreux arbres matures dont certains sont remarquables.

La falaise, qui délimite le quartier dans sa partie nord, est le site d'une concentration importante d'espèces arbustives variées et un lieu de prédilection pour la faune ailée. Cet écosystème fait d'ailleurs l'objet d'attentions particulières, en termes de protection et de plantation, afin d'en préserver l'intégrité et la richesse.

Bien que la question de l'environnement ne constitue pas une problématique particulière pour le quartier, la préservation de cet acquis tient à la volonté de la population et des élus de contrôler les pressions sur l'environnement et d'assurer la préservation d'un couvert végétal abondant et de qualité. De telles démarches commencent par la sensibilisation de la population résidente, extérieure et des gens d'affaires à la protection de la qualité du milieu de vie et au respect de l'environnement naturel.

Enjeu 3 : La préservation et la mise en valeur du patrimoine

Enjeu 4 : Le contrôle de la circulation

Enjeu 5 : La mise en valeur du coteau Sainte-Genève

Enjeu 6 : Le maintien d'une activité commerciale viable et dynamique

ENJEU 6 : LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE VIABLE ET DYNAMIQUE

Le dynamisme économique du quartier Saint-Sacrement tient en grande partie à la présence de nombreux services professionnels, publics et institutionnels implantés majoritairement le long du chemin Sainte-Foy. La présence de deux hôpitaux participe dans une large mesure au succès des commerces et services du quartier. Ils ont d'ailleurs favorisé le développement d'une panoplie de services personnels reliés à la santé dont la portée dépasse les limites du quartier.

Les commerces et services du quartier font face à une concurrence importante provenant d'autres artères commerciales à proximité. La Ville a consenti des efforts considérables dans la revitalisation de l'artère commerciale du chemin Sainte-Foy au cours des années 1990.

Une réflexion doit dès maintenant s'amorcer sur l'orientation souhaitable que devra prendre l'artère commerciale du quartier afin de mieux se positionner par rapport à la concurrence, assurer la rentabilité des entreprises et répondre aux besoins de la population résidante.

ENJEU 7 : LA CONVERGENCE DES FORCES DU MILIEU EN REGARD DU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ COMMUNAUTAIRE

La population du quartier bénéficie d'une très bonne desserte en loisirs et activités communautaires. Plusieurs organismes proposent une programmation d'activités pour diverses clientèles. La localisation centrale du quartier permet à la population d'avoir rapidement accès aux activités du centre-ville et des municipalités limitrophes.

L'amélioration de l'animation communautaire suppose un travail proactif mettant en valeur le potentiel du milieu de même que la participation et l'implication des organismes

locaux. Un travail de concertation entre tous les intervenants du milieu est donc essentiel au développement d'une programmation d'activités communautaires pour répondre aux besoins des citoyens et citoyennes et pour les impliquer davantage dans leur milieu.

Par ailleurs, un soutien doit être assuré aux bénévoles dont la participation est le gage d'une animation urbaine dynamique et constante.

ENJEU 8 : LA CONSOLIDATION DES ÉQUIPEMENTS DE LOISIR DU QUARTIER

Le quartier Saint-Sacrement est relativement bien pourvu en équipements de loisir. La consolidation de cette offre concerne l'amélioration ou l'ajout de certains équipements, principalement au parc Saint-Sacrement.

Deux projets d'importance viendront consolider l'offre actuelle : la poursuite du réseau cyclable reliant notamment le parc Notre-Dame-de-Bellevue à la piste existante et le projet d'aménagement d'une promenade en bordure du coteau Sainte-Geneviève.

Enjeu 7 : La convergence des forces du milieu en regard du développement de l'activité communautaire

Enjeu 8 : La consolidation des équipements de loisir du quartier