

# Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec

## Mémoire du Conseil de quartier des Jésuites

---

### Introduction

Le quartier des Jésuites est l'un des 6 quartiers de l'arrondissement de Charlesbourg. Localisé au sud de l'arrondissement, il est borné au Nord par le Boulevard Jean-Talon, à l'Est par le boulevard Loiret, à l'Ouest par le boulevard Henri-Bourassa et au Sud par la 41<sup>ième</sup> Rue.

Par cette intervention, nous voulons attirer l'attention des décideurs de la Ville de Québec sur deux objectifs qui devraient faire partie du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération pour le bien de notre quartier mais également pour résoudre des problématiques reliées notamment à la congestion routière, à la qualité de l'air et au respect du patrimoine. Concrètement, nous proposons que le Schéma annonce l'intention de favoriser le développement socio-économique de l'arrondissement de Charlesbourg et de sauvegarder les terres agricoles des Sœurs de la Charité, qu'on souhaite dézoner alors qu'elles sont considérées comme faisant partie des terres les plus argileuses de la Ville. Bien entendu, les moyens adéquats pour atteindre les objectifs devraient être inscrits au plan d'action et le Conseil de quartier des Jésuites devrait être mis à contribution pour le choix et l'articulation de ses moyens.

### 1. Développement socio-économique de l'arrondissement de Charlesbourg

#### Une diversification souhaitable des zones d'activités économiques

L'une des situations désagréables vécue dans l'agglomération de Québec concerne la congestion routière, notamment sur les artères de la haute ville menant à la colline parlementaire et sur celles conduisant aux pôles de développement de Sainte-Foy et de Lebourgneuf. Or, si une partie de la solution se trouve dans la réalisation d'un réseau de transport collectif structurant, il faut aussi considérer une meilleure répartition de l'activité économique sur tout le territoire de l'agglomération. On ne saurait se contenter de renforcer uniquement des pôles de développement qui souffrent déjà d'engorgement comme le propose le Schéma. Actuellement, l'arrondissement de Charlesbourg peine à conserver ses commerces d'envergure et ses commerces de proximité. La Ville de Québec devrait mettre en place certains incitatifs pour corriger cette situation. Toutes les mesures visant le transport actif allègent d'autant les problématiques

liées à l'automobile privée, aux transports collectifs et aux infrastructures et équipements publics associés. Ces mesures doivent découler de règles enchâssées dans le Schéma d'aménagement.

#### Prévoir la revitalisation des banlieues de première couronne

Les banlieues de première couronne comme celle dont fait partie le quartier des Jésuites ont été construites en fonction des déplacements automobiles. Cette caractéristique fait en sorte de limiter le développement des commerces de proximité et le développement d'une véritable vie de quartier. Parmi les contraintes rencontrées, soulignons l'absence d'un trottoir à certains endroits stratégiques. Il faut également souligner la difficulté de circuler à vélo dans certains coins du quartier. Comblers ces lacunes permettrait de circuler de façon sécuritaire dans le quartier pour atteindre les commerces de proximité ou simplement faire un peu d'exercice.

Ces actions s'inscriraient tout à fait dans l'annonce de la mise en œuvre de la stratégie suivante : « Développer et consolider les liens piétonniers et cyclables vers les concentrations commerciales de quartier, les arrêts de transport en commun ainsi que les écoles primaires et secondaires » page 70.

Mentionnons aussi l'absence dans le quartier des Jésuites d'une place centrale de rassemblement dotée d'un mobilier urbain où les résidents du quartier pourraient relaxer et tisser des liens comme il en existe dans plusieurs quartiers. Cette année, la Ville a même mis en place six places publiques éphémères pour animer ou favoriser l'esprit communautaire dans certains quartiers. Le communiqué de presse de la ville annonçant ce projet en reconnaît l'importance par ces mots « Lieux de rencontres, de détente et d'animation, ces places publiques représentent de véritables havres de verdure et de fraîcheur au cœur de différents quartiers... L'expérience des places publiques s'avérant concluante, nous investissons plus de 750 000 \$ pour multiplier ces projets d'embellissement sur l'ensemble du territoire, tout en répondant aux besoins exprimés par la population. » Alors à quand dans le quartier des Jésuites?

#### Une opération de planification manquée à Charlesbourg

En 2015, le Conseil d'arrondissement de Charlesbourg a annoncé la préparation d'un éventuel plan particulier d'urbanisme. Il était alors permis d'espérer la mise en place d'un plan d'action pour revitaliser l'arrondissement. Cette démarche s'est plutôt soldée par l'adoption d'un règlement omnibus très peu ambitieux, limité à la requalification des abords du Boulevard Henri-Bourassa et de la 1<sup>ère</sup> Avenue. Rien n'a été prévu pour la modernisation du milieu de vie visé et, par conséquent, de notre quartier.

### Construire la ville sur la ville

Le Règlement omnibus, adopté à l'automne 2016 par le Conseil d'arrondissement de Charlesbourg, a également diminué le nombre d'étages permis dans plusieurs zones bordant le boulevard Henri-Bourassa et la 1<sup>ère</sup> Avenue par rapport à ce qui avait été autorisé voilà quelques années limitant à trois ou quatre étages dans ces zones. Nous ne comprenons toujours pas ce qui a motivé cette décision. Aux dires même des représentants de la Ville de Québec, la pression est beaucoup plus forte maintenant sur la disponibilité de logements. Le Conseil de quartier avait pourtant déposé des propositions au Conseil d'arrondissement demandant de rectifier le tir. Ses suggestions n'ont pas été retenues.

La réduction du nombre d'étages permis autour de la 1<sup>ère</sup> Avenue et du Boulevard Henri-Bourassa est une erreur qui doit maintenant être corrigée. Pour nous, cet espace constitue l'une des zones de Charlesbourg qui se prête bien à une densification. En outre, un nombre d'étages plus grand (donc plus de résidents) autour de ces artères constituerait un incitatif additionnel à l'établissement de commerces de proximité puisqu'il pourrait offrir de meilleures perspectives de rentabilité.

Rappelons également que la construction du méga-hôpital sur le Boulevard Henri-Bourassa amènera inévitablement une hausse de la demande de logements en périphérie. Or, le boulevard Henri-Bourassa et la 1<sup>ère</sup> Avenue sont desservis par plusieurs circuits d'autobus dont un des deux premiers circuits Métrobus. La circulation sur le Boulevard Henri-Bourassa est toujours assez fluide, même aux heures de pointe. De plus, la piste cyclable du Corridor des Cheminots passe en face de l'hôpital de l'Enfant-Jésus, ce qui favorise le transport actif.

Cette réduction du nombre d'étages permis est aussi en contradiction avec deux des orientations du Plan de développement durable de la Ville qui vise à « Offrir de nouvelles résidences à proximité des axes majeurs de transport en commun pour les jeunes ménages et les personnes âgées » et « Générer de nouveaux investissements privés le long des corridors stratégiques du réseau de transport public ».

Enfin, c'est aussi en contradiction avec ce que le Schéma prévoit et qui se lit comme suit « Autoriser les plus fortes densités résidentielles, commerciales, et d'administration et services dans les secteurs les mieux desservis par le transport en commun » page 69.

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

« Soutenir une densification résidentielle prioritaire le long des corridors du transport en commun et sur les sites à fort potentiel de développement et favoriser l'ajout de logements aux étages d'édifices mixtes à différents endroits le long des artères et voies principales (Charest, Saint-Joseph, Dorchester, de la Couronne) supportant le réseau de transport en commun.» Alors pourquoi faire le contraire à Charlesbourg?

Après cette première opération de planification manquée, voici maintenant que le schéma d'aménagement n'annonce rien de significatif pour Charlesbourg. Alors qu'on prévoit renforcer les pôles urbains des boulevards Lebourgneuf, d'Estimauville, Laurier, des secteurs du Centre commercial Fleur de Lys et de l'avenue Belvédère, rien n'est prévu pour Charlesbourg.

Le Schéma devrait être proactif et proposer une vision et un plan d'action pour promouvoir un développement socio-économique équilibré sur l'ensemble du territoire de la Ville de Québec. Charlesbourg est une banlieue de première couronne qui pourrait attirer davantage de nouveaux habitants si une densification, douce ou moyenne, y était favorisée sur ces grandes artères. À cet effet, des incitatifs financiers pourraient être mis en place. La banlieue a besoin d'être modernisée. Plusieurs rapports le mentionnent.

#### Des travaux d'observateurs avertis vont dans le sens de notre proposition

Plusieurs études ou organismes (dont l'organisme Vivre en ville) ont déjà mentionné l'importance de réduire les déplacements automobiles dans l'agglomération pour, à la fois, diminuer les besoins en infrastructures routières, réduire le coût d'entretien du réseau, améliorer la qualité de l'air et diminuer les rejets de gaz dans l'atmosphère. Or, cela passe par plusieurs pôles urbains dynamiques dont une planification adéquate des espaces commerciaux afin de renforcer les activités commerciales à l'échelle du quartier. L'organisme Vivre en Ville insiste sur l'importance de s'attarder aux quartiers existants pour répondre aux besoins des nouveaux ménages. Ils ont identifié 8 stratégies pour consolider ce qui existe et requalifier les parcelles vacantes ou sous-utilisées.

Par ailleurs, le professeur de renommée internationale, Jan Gehl<sup>1</sup>, propose un aménagement urbain basé sur la possibilité pour plus de citoyens de se déplacer à pied ou à vélo pour leurs activités (travail, magasinage, loisir) et d'avoir accès à des places publiques et des espaces verts à proximité de leur résidence afin de permettre la détente et la socialisation entre voisins. Les propositions du

---

<sup>1</sup> Professeur en design urbain à l'école d'architecture de l'Académie royale danoise de Copenhague. Il a étudié et enseigné le design urbain aux États-Unis, au Canada, en Australie et en Europe. Il a rédigé plusieurs livres sur l'élaboration d'espaces publics. Il dirige une firme de consultation (les bureaux Gehl Architects) qui a conseillé plusieurs villes à travers le monde.

professeur Gehl sont même déjà mises en application avec succès dans certaines villes dont Copenhague et New-York.

Un professeur de l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal<sup>2</sup> propose, entre autres choix, deux pistes de réflexion pour la requalification de banlieues du type du quartier des Jésuites : le développement d'options de transport à la demande, plus près des préférences des aînés et de leurs aptitudes de déplacement et une révision du cadre réglementaire de manière à diversifier physiquement et fonctionnellement les quartiers résidentiels. Cela améliorerait la desserte en commerces et en services de proximité, tout en permettant une certaine densification. Cette avenue rendrait aussi possible l'implantation de logements et de services au cœur de ces quartiers.

## **2. Sauvegarde des terres agricoles des Sœurs de la Charité**

### Un morceau de notre patrimoine

Les terres des Sœurs de la Charité sont situées sur la limite est du quartier des Jésuites d'où notre vif intérêt pour leur vocation future. Ces terres, d'une superficie de 200 hectares, ont une vocation agricole depuis le régime français et ont joué un rôle particulier tout au long de l'histoire de Québec. Leur conservation jusqu'à maintenant au cœur du périmètre urbain d'une grande agglomération revêt un caractère unique qu'il faut mettre en valeur et exploiter. Elles font partie du patrimoine québécois au même titre que certains bâtiments ou sites naturels.

Les objectifs de contrôler l'urbanisation diffuse et le morcèlement désorganisé du territoire sont louables mais ne doit toutefois pas se faire à n'importe quel prix. Il faut considérer le potentiel de développement que représentent ces terres et le fait que la révision du zonage aura un impact non négligeable sur l'aménagement du territoire à Charlesbourg dans le quartier des Jésuites.

D'ailleurs, plusieurs raisons peuvent justifier la nécessité d'un examen approfondi de la question avant de dézoner les terres agricoles des sœurs de la Charité. Premièrement, les terres agricoles de qualité représentent moins de 2% de la superficie du Québec, il est important de chercher à en préserver les activités qui contribuent également à l'essor économique de la production locale. Deuxièmement, le gouvernement a jadis essayé de protéger en reconnaissant la rareté de cette ressource et le besoin de la préserver pour les générations futures. Hormis les changements de gouvernements, le contexte de la nécessité de préserver des terres agricoles demeure le même. Troisièmement, le risque d'une

---

<sup>2</sup> Sébastien Lord. Banlieues et vieillissement, page 136. Article à l'intérieur d'un collectif intitulé Question d'urbanisme. Presses de l'Université de Montréal. Avril 2012.

utilisation excessive des services publics avoisinants (écoles, parcs, piscines publiques) n'est pas pris en compte alors que la croissance de la population dans le secteur s'accompagnera sans aucun doute d'une hausse des besoins des services de base tels que les hôpitaux, les CLSC, les cliniques, les commerces, les groupes de médecine familiale. Tous ces éléments démontrent qu'aucune analyse d'impacts ni recherche de solutions exhaustives n'a été effectuée au préalable et que des options plus écoresponsables ont été négligées.

### Une précipitation non fondée

La Ville invoque le manque de terrains pour la construction de nouvelles maisons et duplex pour demander précipitamment le dézonage de ces terres à la Commission de protection du territoire agricole. Or, les nouvelles projections démographiques utilisées à la demande du gouvernement dans la deuxième version du projet de Schéma ne justifient plus cette urgence. Ainsi, la deuxième version laisse voir que pour un manque projeté de 1 022 maisons ou duplex d'ici 20 ans, on veut construire 8 220 maisons en zone agricole. Ceci est nettement injustifié. De plus, l'introduction depuis octobre 2016, de nouvelles règles fédérales plus sévères sur le crédit hypothécaire aura fort probablement comme effet de réduire la demande pour ces types de logement. Dans ces conditions, il y a même un risque de surcharger le bassin immobilier engendrant ainsi une dévalorisation des maisons.

La possibilité évoquée par la Ville d'une hausse du prix des logements comme à Vancouver et Toronto ne tient pas la route. Ces deux villes ont une densité de population de respectivement 4 et 5 fois plus grande que Québec. Leur attrait pour les investisseurs étrangers dans l'immobilier et la population immigrante est probablement la principale raison de la bulle spéculative qui a cours dans ces villes, situation que nous ne retrouverons certainement pas à Québec. Même Montréal ne fait pas face à une telle situation.

### D'autres grandes villes conservent de grands espaces à d'autres fins que l'habitation

Malgré un coût beaucoup plus élevé du logement à Vancouver et Toronto qu'à Québec, ces deux villes comptent sur des espaces non disponibles à l'habitation d'une superficie beaucoup plus grande que les 103 hectares du Parc des champs de batailles. Ainsi, à Vancouver le parc Stanley est un parc urbain de 404,9 hectares, soit le troisième plus grand parc urbain d'Amérique du Nord. Situé au cœur de Toronto, High Park est un espace vert d'une superficie de 161 hectares.

Des villes hors Canada encore plus densément peuplées ont également de très grands parcs à l'intérieur de leur périmètre urbain. Ainsi, à Madrid, le Casa de

Campo occupe 1 722 hectares. À Londres Hyde Park et Kensington Garden, à proximité l'un de l'autre, occupent respectivement 142 et 110 hectares. À Paris, le Bois de Boulogne s'étend sur 846 hectares. Enfin, à New-York Central Park occupe 341 hectares.

Tous ces parcs sont, bien sûr, conservés pour leur apport environnemental, mais aussi pour leur apport au développement socio-économique. Le Parc Stanley de Vancouver attire environ huit millions de visiteurs chaque année. Central Park est le parc le plus visité aux États-Unis avec 37,5 millions de visiteurs par an.

Par ailleurs, à Bruxelles, une ville davantage à l'échelle de celle de Québec mais avec une densité de population beaucoup plus grande, mise sur une forêt périurbaine de 4 500 hectares dont la porte d'entrée se situe à environ 5 kilomètres du centre-ville. Cette forêt est traitée comme un patrimoine inestimable par les autorités de la Région. On met de l'avant ses fonctions sociale (aspects paysager, récréatif et éducatif), environnementale (aspects biodiversité, purification de l'air, stockage de carbone) et économique directe (emploi, production de bois) et indirecte (attire autour d'elle des activités de restauration, d'hébergement, de produits commerciaux reliés).

Québec pourrait certainement se permettre de conserver un territoire supplémentaire de 200 hectares non disponibles pour l'habitation.

#### La finalité du projet dans le quartier des Jésuites par rapport à l'urbanisation

On ne peut prévoir avec certitude que les agrandissements prévus dans le Schéma sur la zone agricole des Sœurs de la Charité constituent un site d'accueil potentiel alors qu'actuellement, sur le marché, l'offre de maisons dépasse largement la demande. De plus, peut-on prétendre avec certitude que les nouvelles familles choisiraient d'habiter cet espace, vu la quantité de projets immobiliers d'envergure dans les zones urbaines de la Ville. Pour lutter contre l'étalement urbain, on devrait chercher à régler davantage les projets de construction. Déjà en Ville plusieurs aménagements résidentiels et habitations existent pour encourager les jeunes familles à s'y installer (Quartier QB- Kaméléon Condos, Le St Moritz) pour ne citer que ceux-ci. Ces projets offrent un potentiel d'habitation qui semble suffisant. Il serait pertinent pour la Ville d'examiner le taux d'occupation des logements neufs (condos, maisons de ville, maisons en rangée) et celui de logements restés vacants après être nouvellement construits avant de dézoner des terres argileuses qui comptent parmi les 2% de terres propices à agriculture restant dans la province.

La sauvegarde de terres agricoles disponibles pour la production locale de denrées répond le mieux aux intérêts de la communauté et ceci contribue également à la préservation de notre sécurité alimentaire. De plus, la

consommation locale s'avère un appui aux producteurs locaux qui souhaitent poursuivre l'exploitation de leurs terres à des fins agricoles. Il convient également de mentionner qu'une fois les terres à vocation agricoles dézonées pour la construction, on ne peut plus les rendre apte à l'agriculture. Il serait pertinent d'entamer plutôt des modifications de zonages dans les secteurs qui ont besoin d'être revitalisés au niveau de leur population et qui n'ont pas de zones dédiées à l'agriculture.

#### L'utilisation de l'argument de l'étalement urbain

L'argument de l'impact négatif de l'étalement urbain bien que véridique est nettement exagéré. Ainsi la municipalité à proximité de Québec avec le plus fort taux de croissance de population est Sainte-Brigitte-de-Laval. Or celle-ci est située à 28 km du Vieux-Québec et de la colline parlementaire alors que des coins de la ville de Québec ne sont pas tellement plus proches de cet important lieu de travail selon les indications prises sur le site du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports. (exemples : Val Bélair est à 21 km, Lac-Saint-Charles à 19 km, Notre-Dame-des-Laurentides à 17 km, Cap-Rouge et Loretteville à 16 km et le quartier Laurentien à 15 km). Nous obtenons un résultat d'un ordre assez semblable en considérant d'autres municipalités en forte croissance démographique comme Shannon et Stoneham.

Il faut aussi mentionner que si la Ville était aussi préoccupée par cette question qu'elle le prétend, elle ne soutiendrait pas des projets beaucoup plus générateurs d'étalement urbain tel qu'un troisième lien avec la rive sud, l'élargissement des autoroutes urbaines et périurbaines, le développement du pôle de développement Laurier déjà très occupé et dont on sait très bien qu'il aura pour effet d'étirer le développement domiciliaire à l'ouest de la ville de Québec (de St-Augustin à Portneuf) ou vers la Rive-Sud. Elle travaillerait plutôt à revitaliser ses banlieues de première couronne.

#### Un projet porteur à moyen et long terme

Pourquoi ne pas se servir de la vocation agricole des terres des Sœurs de la Charité comme moteur et vitrine pour créer en périphérie une grappe d'activités récréo-touristiques, culturelles et éducatives (centre d'interprétation, cours d'agriculture urbaine, parc, restaurants, gîtes, etc. Ce serait une occasion idéale de montrer aux jeunes générations un grand pan de l'histoire québécoise qui tourne autour de l'agriculture et du rôle positif des communautés religieuses. Ces installations représenteraient également un ajout majeur à l'offre touristique de Québec en plus de constituer un moteur de développement économique pour un coin de la ville qui en a bien besoin.



Il est presque certain que, au moment de leur création, la pression de promoteurs était très forte pour construire sur les terres qui constituent le parc des Plaines d'Abraham, de Central parc, ou de tous les parcs situés au cœur de grandes agglomérations. Mais qui regrette aujourd'hui que des dirigeants visionnaires aient permis la conservation de ces sites. Pouvez-vous imaginer le tollé citoyen si un politicien voulait retourner ces terres à l'habitation. De la même façon, il faut à peine un soupçon d'imagination pour comprendre l'attrait futur d'un site agricole de cette envergure au cœur d'une ville, dans une société où les citoyens sont de plus en plus éloignés de cette activité pourtant vitale pour notre survie.

Un groupe de finissants à la maîtrise en aménagement du territoire et développement régional et local de l'Université Laval ont d'ailleurs déposé une proposition pour revigorer le tissu urbain de Charlesbourg en tirant profit des atouts culturels, institutionnels et agricoles avoisinants. Il suggère de « Relier les secteurs du Trait-Carré de Charlesbourg, du Bourg-Royal, des Promenades Beauport et du golf, via l'aménagement de coulées vertes à caractère agricole et récréatif.

Comme le rappelle le centre d'agriculture biologique du Canada, la Loi sur le zonage agricole du Québec est un modèle responsable de politique de planification destinée à protéger de l'empiètement urbain. La Ville ne devrait pas poser de geste qui aurait comme conséquence de produire un écartement des premiers principes de cette Loi. Il est certain que dans quelques années, on louangera les dirigeants qui auront su conserver ce patrimoine agricole.

Selon nous, Québec aura ainsi beaucoup plus de chance de faire l'objet d'un documentaire du type « Demain » qu'en construisant des bungalows sur des terres agricoles ancestrales, fussent t'ils présentés sous un enrobage moderne.

Le maintien du caractère agricole des Terres des Sœurs de la Charité s'inscrirait très bien dans la vision stratégique énoncée dans le Schéma qui avance la chose suivante :

*« Dans cette collectivité ancrée dans son histoire et tournée vers l'avenir, le développement se poursuivra en valorisant ses richesses patrimoniales et naturelles en lui conférant son caractère durable exceptionnel» page 27.*

Il s'inscrirait également parfaitement dans l'Orientation 4 du Schéma, *Capitale durable*, qui vise à «valoriser et préserver le patrimoine et les milieux d'intérêt» page 30.

## Conclusion

- Il nous apparaît donc important que le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec :
  - Annonce l'intention de promouvoir le développement socio-économique du corridor Henri-Bourassa et de l'aménagement des quartiers en périphérie et prenne des actions en conséquence après consultation des conseils de quartier concernés;
  - Ne propose pas le dézonage des terres des Sœurs de la Charité et envisage, à moyen et long termes, un développement important autour de cette zone d'un volet culturel, éducatif et récréo-touristique;
  - Précise les intentions et modalités préconisées pour assurer une plus grande participation des citoyens ou de leurs représentants (conseils de quartier dans la Ville de Québec) à la mise en place des actions découlant des orientations du Schéma.

20-08-2017