

MÉMOIRE DE L'INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DU QUÉBEC

Destinataire : Commission de la capitale nationale du Québec

15 septembre 2017

Institut de développement urbain du Québec

511, rue Saint-Joseph bureau 302

Québec (Québec) G1K 3B7

418-523-8267 | info@iduquebec.com

www.iduquebec.com

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
1. L'Institut de développement urbain du Québec.....	3
2. Accès et parcours de la capitale : un travail en attente d'être achevé.....	4
3. Valorisation des espaces publics et renouvellement du patrimoine bâti comme moyens pour contrer l'étalement urbain	6
Conclusion.....	8
Recommandations.....	9

Introduction

La ville de Québec possède un charme et des attributs dignes des plus belles villes du monde. Le gouvernement du Québec lui a conféré officiellement le statut de capitale nationale par le biais d'un projet de loi l'an dernier, mais l'appellation date déjà d'une vingtaine d'années.

La Commission de la capitale nationale du Québec veille, depuis 1995, à faire en sorte que le statut particulier de la ville se traduise par des politiques d'aménagement à la hauteur de ce qu'on est en mesure d'attendre d'un tel lieu. Avec l'aide de ses partenaires, « la Commission contribue à embellir la capitale et à faire reconnaître son rôle au sein de la province par des projets respectant les plus hauts standards en matière d'aménagement »¹. Pour remplir son mandat, la Commission s'appuie sur une vision d'ensemble qui rallie ses partenaires et qui est renouvelée sporadiquement. Il appert que le temps est venu de présenter une nouvelle vision de la capitale. En tant que partenaire de la Commission, l'IDU a accepté l'invitation que cette dernière lui a lancée au courant de l'été et fait état, dans le présent mémoire, de ses principales préoccupations et des enjeux qu'il considère importants à ses yeux. L'entrée de la capitale ouest et des accès en général, le défi de l'étalement urbain à travers l'entretien et le renouvellement du patrimoine bâti, ainsi que la valorisation et l'accès des espaces publics de la capitale y seront abordés.

1. L'Institut de développement urbain de Québec : présentation brève

L'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est un organisme indépendant et à but non lucratif. Porte-parole de l'industrie immobilière commerciale, il veille à défendre les intérêts des plus importants membres de l'industrie. Ses membres sont des promoteurs, des propriétaires et des gestionnaires immobiliers, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels œuvrant dans des secteurs connexes : avocats, architectes, urbanistes, entreprises de services, etc.

L'IDU se consacre au progrès de l'industrie immobilière commerciale et au développement urbain responsable au Québec. L'industrie de l'immobilier commercial contribue annuellement à la hauteur de 15,1 milliards de dollars au PIB du Québec. Elle génère plus de 12 milliards en retombées économiques et plus d'une centaine de milliers d'emplois sont soutenus par ses activités. Elle contribue à la hauteur de 6,7 milliards de dollars en revenus fiscaux pour les différents gouvernements.

L'Institut s'est notamment prononcé, au cours de la dernière année, comme un partisan de l'autonomie des villes. L'IDU souhaite une fiscalité juste, mais aussi concurrentielle.

¹ Commission de la capitale nationale du Québec (2016). *Pour une vision commune de l'aménagement de la capitale*. Document de consultation, page 4.

L'industrie immobilière commerciale contribue à la hauteur de 53 % de toutes les taxes foncières perçues sur le territoire de la Capitale-Nationale, soit 585 millions de dollars en impôts fonciers. L'impact de l'industrie pour la région de la Capitale-Nationale se chiffre à 1,6 milliards de dollars et génère plus de 12 000 emplois-années dans la région de Québec.

2. Accès et parcours de la capitale : un travail en attente d'être achevé

La ville de Québec a bien changé depuis ces 20 dernières années; plusieurs secteurs ont été entièrement repensés, réaménagés, améliorés. On n'a qu'à penser à la démolition des bretelles de l'autoroute Dufferin et l'aménagement de l'avenue Honoré-Mercier, à la « dé-bétonisation » du boulevard René-Lévesque dans le secteur de la colline parlementaire, à la revitalisation des berges de la rivière St-Charles, à la création de la Promenade Samuel-de-Champlain, pour ne nommer que ces exemples. Ces chantiers ont modifié pour le mieux le visage de la capitale, la rendant plus accueillante, verte et belle.

L'économie de la région ne saurait aller mieux. Le taux de chômage atteint un plancher historique, la ville se développe à vitesse accélérée et bien que les prévisions démographiques soient moins optimistes que prévues^e, elle accueille chaque année des milliers de nouveaux ménages qui viennent s'y installer. Le défi est donc grand pour la capitale de fournir des accès fluides, cohérents et esthétiques aux résidents et touristes qui la traversent à chaque jour.

L'IDU a eu l'occasion d'identifier de grands projets structurants qu'il considère d'une importance capitale, voire incontournable sur le plan du développement immobilier et urbain, lors du colloque *Québec 2050* tenu en 2015. Parmi eux, il y a l'entrée ouest de la ville, aussi appelée dans l'espace public « la tête des ponts » : cet ensemble de « bretelles spaghetti », infrastructures routières inesthétiques et arrivées en fin de vie utile, qui doivent être remplacées, et d'espaces déserts, non aménagés et inhospitaliers entourant notamment la gare de train d'un côté et l'Aquarium du Québec de l'autre.

L'IDU est en accord avec le constat émis par la Commission de la capitale nationale du Québec, soit que « le traitement de l'entrée de la capitale n'est pas à la hauteur d'une ville telle que Québec (...) et ne permet pas de souligner son caractère distinctif » et acquiesce aux objectifs généraux énoncés par la Commission, qui sont les suivants : signaler de manière distinctive les accès et les parcours de la capitale et encourager un développement cohérent et harmonieux du milieu urbanisé ».²

On s'attendrait à ce que l'entrée ouest de la Ville se démarque par une architecture audacieuse. Selon les conclusions tirées de *Québec 2050*, le pont devrait être accessible au transport en commun et aménagé pour le transport actif (pistes cyclables et passerelles facilitant le lien inter rives intégrées au Pont de Québec) et la gare ferroviaire

² Commission de la Capitale Nationale du Québec (2016). *Pour une vision commune de l'aménagement de la capitale*. Document de consultation, pages 36 et 39.

devrait être déménagée à l'est de l'autoroute. De plus, les entrées de la capitale devraient être réaménagées afin de faciliter notamment la fluidité de la circulation, par la reconstruction de l'échangeur Henri-IV/Duplessis. Le secteur se doit d'être embelli afin de mettre en valeur la région de la Capitale-Nationale. Idéalement, l' Aquarium du Québec serait désenclavé et deviendrait un attrait touristique encore plus grand, avec l'ajout d'équipements et d'infrastructures supplémentaires. Et pour compléter la revalorisation de ce secteur de la ville, on pourrait inclure la revitalisation de la rue Route de l'Église en tant qu'artère commerciale, afin de soutenir la densification du quartier.

Recommandation 1 : L'entrée ouest de la capitale doit se démarquer par une architecture audacieuse; elle doit être réaménagée afin d'y inclure à la fois des projets de transports actif et collectif, d'améliorer la fluidité de la circulation dans le secteur de l'échangeur Henri-IV/Duplessis et d'offrir un coup d'œil visuel digne de l'entrée d'une capitale.

Outre l'entrée ouest de la capitale, il est important, aux yeux de l'IDU, que les secteurs de l'aéroport et du port de Québec fassent l'objet de développement dans les prochaines années. Le prolongement de l'autoroute 40 en direction de Saint-Augustin afin de faciliter et d'accroître l'accès à l'aéroport est nécessaire. De plus, la mise en place d'une desserte modale adéquate et du calibre d'un aéroport international, à partir du centre-ville et des principaux pôles d'activité de la ville, doit se réaliser. Quant au Port de Québec et de la zone portuaire Québec-Lévis, le développement de ces derniers fera en sorte que la capacité industrielle du port en fera l'un des plus compétitifs en Amérique. La construction d'un nouveau terminal de croisière permettra de doubler le nombre de croisiéristes venant à Québec et d'assurer des opérations d'embarquement-débarquement efficaces et conviviales. Le secteur du Bassin Louise devrait faire l'objet d'investissements majeurs et ainsi devenir un quartier populaire et attrayant, comptant des commerces, des immeubles de bureaux, des hôtels et des activités d'animation diverses. Ce secteur devrait faire l'objet d'une attention particulière.

Recommandation 2 : L'IDU recommande que les accès à l'Aéroport international de Québec soient améliorés, d'abord par le prolongement de l'autoroute 40 vers Saint-Augustin, ensuite par la mise en place d'une desserte modale adaptée à un aéroport de calibre international, à partir du centre-ville et des principaux pôles d'activité de la ville.

Recommandation 3 : Un nouveau terminal de croisière au Port de Québec permettant de doubler le nombre de croisiéristes et d'assurer des opérations d'embarquement-débarquement doit être construit. De plus, le secteur du Bassin Louise devrait pouvoir bénéficier d'investissements majeurs afin de devenir un quartier populaire et attrayant, regroupant commerces, des immeubles de bureaux, des hôtels et des activités d'animation diverses.

3. Valorisation des espaces publics et renouvellement du patrimoine bâti comme moyens pour contrer l'étalement urbain

La Commission de la capitale nationale du Québec livre un constat à l'égard de l'environnement bâti qui est partagé par l'IDU :

La forme urbaine de la région métropolitaine de Québec, caractérisée par des ensembles urbains de faible densité, monofonctionnels et souvent inaccessibles autrement qu'en transport motorisé, pose plusieurs défis en matière de gestion de l'urbanisation. Alors que tous s'entendent aujourd'hui sur la nécessité de reconstruire la ville sur elle-même, peu s'accordent sur les modalités de requalification et de densification de l'espace urbain.³

L'IDU est un fervent partisan des villes, c'est connu. Dernièrement, à l'occasion de la consultation publique sur le *Schéma révisé d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec*, il a confirmé son adhésion au principe d'intensification urbaine, une version bonifiée de la densité urbaine stricte. En effet, un milieu dense ne signifie pas qu'il est durable, voire même viable, et qu'il répond aux besoins des gens qui y habitent ou le fréquentent. L'intensité comprend donc la densité, certes, mais aussi une multitude de paramètres qui permettent de créer des milieux de vie dynamiques et attrayants. Parmi ces paramètres, comptons entre autres la compacité, la diversité et la mixité d'usages, l'architecture et le design urbain de qualité de même que la connectivité. On pourrait y ajouter l'entretien et le renouvellement du patrimoine bâti et l'accès et l'utilisation des espaces publics de la capitale, en vue d'atteindre l'objectif de reconstruire la ville sur la ville, un concept-clé dans la réflexion de l'IDU au sujet de l'étalement urbain.

Nous nous posons en partenaire de premier plan de la ville pour faire avancer dans l'espace public ces concepts, selon nous à la base d'un aménagement de meilleure qualité pour la ville et ses résidents.

Ainsi, les initiatives visant la réutilisation et la réhabilitation des locaux dans les quartiers centraux tels le pôle Vieux-Québec-colline parlementaire sont à encourager. Ces quartiers ont facilement accès aux modes de transport actif et collectif et ils sont « situés dans une zone centrale comportant une mixité d'activités »⁴. « L'occupation des bâtiments et leur réalisation (recyclage, réhabilitation voie transformation) constituent des conditions de survie du patrimoine ».⁵

Aussi, l'IDU est d'accord quant aux objectifs généraux poursuivis par la CCNQ qui souhaite « ancrer les espaces publics dans leur milieu, assurer l'accès à des espaces publics de

³ Commission de la Capitale Nationale du Québec (2016). Pour une vision commune de l'aménagement de la capitale. Document de consultation, page 49.

⁴ Commission de la Capitale Nationale du Québec (2016). Pour une vision commune de l'aménagement de la capitale. Document de consultation, page 54.

⁵ Tiré de Québec 2050- Patrimoine, p.9.

qualité et favoriser l'utilisation des espaces publics de la capitale »⁶. Pour l'IDU, il s'agit d'éléments qui renforcent l'attractivité des quartiers centres, les rendant plus sécuritaires et conviviaux pour ceux qui y résident. Cette vision s'inscrit dans l'approche d'intensification urbaine portée par l'IDU.

Évidemment, l'IDU fait le vœu que les autorités gouvernementales reconnaissent l'importance de revitaliser les quartiers existants, d'entretenir et de renouveler le patrimoine bâti et soutiennent ainsi les initiatives visant à reconstruire la ville sur elle-même. L'IDU souhaite que les autorités réalisent les avantages financiers à soutenir de tels projets sur le long terme. Le coût de l'étalement urbain n'a plus à être démontré.

Il va de soi que la protection et la mise en valeur du patrimoine constituent une responsabilité partagée entre les intervenants publics et privés. Un partenariat public-privé doit donc être mis en place. Une collaboration entre les acteurs de ces milieux servira l'acquisition de connaissances, la conservation, la mise en valeur des bâtiments et des espaces patrimoniaux⁷. Ce partenariat servira à faire en sorte d'assurer « développement cohérent qui reconnaîtra le patrimoine culturel et naturel dans ses diverses dimensions, géré, préservé et réutilisé correctement de façon concertée en visant l'adhésion sociale »⁸. L'IDU croit qu'il est pertinent de mettre en place un processus de conception intégrée et d'accompagnement, ainsi qu'une aide financière ou technique aux investisseurs, en complément des processus d'approbation des projets.

Recommandation 4 : En termes d'entretien et de renouvellement du patrimoine bâti, l'IDU croit qu'il est pertinent de mettre en place un processus de conception intégrée et d'accompagnement, ainsi qu'une aide financière ou technique aux investisseurs, en complément des processus d'approbation des projets.

À l'occasion du 400^e anniversaire de la Ville de Québec, l'IDU a collaboré avec la Commission de la capitale nationale au projet d'illumination de l'église Notre-Dame-des-Victoires, au cœur de Place-Royale. Cette mise en lumière de l'une des plus vieilles églises de Québec est la contribution de l'IDU au 400^e de la Ville. Dix ans plus tard, l'IDU souhaite à nouveau offrir sa collaboration à la Commission. Il pourrait s'agir de revitaliser un élément important du patrimoine de la ville ou de mettre en valeur l'un de ses secteurs laissé à lui-même, afin d'en faire bénéficier à la fois les citoyens et de contribuer à hausser le niveau d'embellissement de la capitale. Cette collaboration peut prendre plusieurs formes; l'IDU lance l'invitation à la Commission d'entamer une nouvelle réflexion sur la forme que ce partenariat pourrait prendre et le projet qui pourrait être ciblé.

⁶ Commission de la Capitale Nationale du Québec (2016). *Pour une vision commune de l'aménagement de la capitale*. Document de consultation, pages 62-63.

⁷ Tiré de Québec 2050- Patrimoine, p. 24.

⁸ Tiré de Québec 2050- Patrimoine, p.23

Recommandation 5 : L'IDU souhaite travailler à nouveau de concert avec la Commission de la capitale nationale, tel qu'il l'a fait lors de la mise en lumière de l'église Notre-Dame-des-Victoires en 2008, à l'embellissement d'un lieu faisant partie du patrimoine ou de l'histoire de la capitale.

Conclusion

La Commission de la capitale nationale du Québec a entamé un exercice visant à renouveler son document officiel présentant sa vision d'ensemble pour la capitale, rassemblant les avis de ses partenaires, dont fait partie l'Institut de développement urbain du Québec.

Ces derniers temps, l'IDU a eu l'occasion de se prononcer à quelques reprises sur les thèmes qui lui tiennent à cœur : l'étalement urbain dans son mémoire portant sur le *Schéma révisé d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec*, l'attractivité des centres urbains dans celui portant sur le projet de loi 122 visant à donner plus d'autonomie aux villes, la mobilité durable et les grands secteurs de développement immobilier urbain stratégiques, lors du colloque *Québec 2050* du printemps 2015, entre autres. L'IDU a ainsi répondu à l'invitation lancée par la CCNQ de réitérer sa vision de la capitale nationale à partir du document de consultation offert, à travers les enjeux qui rejoignent l'IDU.

Tout le secteur de l'entrée ouest de la ville semble faire l'unanimité quant à la nécessité de l'aménager et d'en faire une porte d'entrée digne d'une capitale nationale. Le développement de la ville de Québec, en pleine effervescence, doit se poursuivre et deux de ses infrastructures majeures, l'aéroport et le port, doivent pouvoir compter sur le support nécessaire afin de voir leurs projets se concrétiser.

La Ville de Québec doit prendre les grands moyens afin de contrer l'étalement urbain; pour se faire, il faut mettre en place des initiatives pour rendre les quartiers centraux plus attrayants, plus sécuritaires, habitables, car ils détiennent des avantages indéniables. L'entretien et le renouvellement du patrimoine bâti, la revitalisation des espaces publics s'inscrivent dans les meilleurs principes de développement durable. L'IDU ne peut qu'appuyer de telles orientations, et milite pour l'établissement d'un partenariat public-privé.

En terminant, l'IDU a senti qu'une autre invitation était faite aux promoteurs immobiliers par la Commission : faire de la capitale nationale une ville encore plus belle, qui se distinguera encore davantage. Les membres de l'IDU de la région de Québec sont des développeurs fiers et entendent bien répondre « présent » à cette invitation.

Recommandations

1- L'entrée ouest de la capitale doit se démarquer par une architecture audacieuse; elle doit être réaménagée afin d'y inclure à la fois des projets de transports actif et collectif, d'améliorer la fluidité de la circulation dans le secteur de l'échangeur Henri-IV/Duplessis et d'offrir un coup d'œil visuel digne de l'entrée d'une capitale.

2- L'IDU recommande que les accès à l'Aéroport international de Québec soient améliorés, d'abord par le prolongement de l'autoroute 40 vers Saint-Augustin, ensuite par la mise en place d'une desserte modale adaptée à un aéroport de calibre international, à partir du centre-ville et des principaux pôles d'activité de la ville.

3- Un nouveau terminal de croisière au Port de Québec permettant de doubler le nombre de croisiéristes et d'assurer des opérations d'embarquement-débarquement doit être construit. De plus, le secteur du Bassin Louise devrait pouvoir bénéficier d'investissements majeurs afin de devenir un quartier populaire et attrayant, regroupant commerces, des immeubles de bureaux, des hôtels et des activités d'animation diverses.

4- En termes d'entretien et de renouvellement du patrimoine bâti, l'IDU croit qu'il est pertinent de mettre en place un processus de conception intégrée et d'accompagnement, ainsi qu'une aide financière ou technique aux investisseurs, en complément des processus d'approbation des projets.

5- Recommandation 5 : L'IDU souhaite travailler à nouveau de concert avec la Commission de la capitale nationale, tel qu'il l'a fait lors de la mise en lumière de l'église Notre-Dame-des-Victoires en 2008, à l'embellissement d'un lieu faisant partie du patrimoine ou de l'histoire de la capitale.