



Mémoire de l'Institut de développement urbain -  
Programme particulier d'urbanisme -  
Secteur sud du centre-ville Saint-Roch



Mémoire soumis le 15 septembre 2016  
par le Conseil régional de Québec  
Institut de développement urbain

## I. Présentation de l'Institut de développement urbain

L'Institut de développement urbain (IDU) regroupe des promoteurs, des développeurs et des gestionnaires immobiliers, des investisseurs, des prêteurs et des professionnels œuvrant dans des secteurs connexes. Il constitue le principal porte-parole de l'industrie immobilière commerciale au Québec. L'IDU a pour mission de favoriser le progrès de l'industrie immobilière et le développement urbain responsable au Québec.

En 1992, de nombreux promoteurs, propriétaires et gestionnaires immobiliers de la région de Québec ont décidé de joindre les rangs de l'IDU. C'est ce qui a mené à la mise sur pied du Conseil régional de Québec (CRQ) qui constitue une instance consultative, dont le rôle premier est d'orienter les actions de l'IDU dans la grande région de Québec et d'assurer le leadership régional de la communauté immobilière.

C'est avec enthousiasme que l'IDU et ses membres de la grande région de Québec ont reçu l'intention de la Ville de réaliser un programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch. C'est aussi avec un réel plaisir qu'ils soumettent leurs recommandations y afférentes, une vision développée à l'occasion du projet *Québec 2050*, auquel plusieurs acteurs économiques de la région ont contribué.

Les membres de l'IDU tiennent d'ores et déjà à rappeler à la Ville de Québec qu'elle dispose d'alliés prêts à contribuer au développement du secteur sud du centre-ville Saint-Roch faisant l'objet de ce nouveau programme particulier d'urbanisme.

## II. Constats

Dans le cadre du projet *Québec 2050*<sup>1</sup> qui visait à proposer une vision intégrée d'aménagement et de développement à l'horizon 2050 afin de contribuer à la réflexion collective concernant le développement urbain et l'aménagement de la région métropolitaine de Québec, nous avons analysé la situation du quartier Saint-Roch. Nos constats rejoignent ceux de nombreux gens d'affaires, professionnels et citoyens fréquentant le secteur et qui y ont participé.

### 1- Principaux atouts du secteur

Nombreux acteurs économiques d'envergure, issus de divers milieux ont choisi Saint-Roch comme siège de leurs activités. Citons, à titre d'exemple, outre les restaurants du secteur, Ubisoft, Beenox, Frima, IXmedia, Squeeze, Cortex, Nova Film, Sarbakan et Kronos. Selon les statistiques récentes disponibles, le secteur comptait 12 695 travailleurs en 2011, ce qui représente une hausse de 27 % depuis 2006<sup>2</sup>.

Le secteur possède également des artères dynamiques accueillant des commerces variés principalement à l'est du boulevard Charest et de la rue Saint-Joseph ; sur les rues Dorchester et de la Couronne.

Des projets résidentiels se développent dans le quartier. C'est le cas notamment de FRESK offrant 169 logements répartis dans un tour de 20 étages. Ce projet contribuera à l'augmentation de l'offre d'habitation dans le secteur, et par conséquent à la diversité de sa clientèle résidente.

Saint-Roch bénéficie par ailleurs d'une très bonne desserte en transport en commun (avec une part modale de 15,4 %) qui sera renforcée considérablement avec l'implantation du Service rapide par bus (SRB). Il est prévu que le quartier soit le pôle d'échange dans le cadre du projet SRB, ce qui contribuera à la dynamisation du secteur.

---

<sup>1</sup> Pour trouver des informations additionnelles sur le projet, les thèmes abordés et la vision des membres de l'IDU de la grande région de Québec en 2050, visitez le [quebec2050.com](http://quebec2050.com)

<sup>2</sup> Source : Ville de Québec, *Fiche Synthèse 2 : Portrait du territoire et enjeux*

## 2- Principaux défis du secteur

Saint-Roch est fréquenté quotidiennement par des milliers de travailleurs qui résident majoritairement à l'extérieur du secteur.

Le quartier a une clientèle résidente stagnante. En 2011, il a enregistré une population de 7 600 personnes<sup>3</sup>, soit moins de 200 nouveaux résidents depuis 2001. Pour mémoire, le quartier, à son âge d'or, comptait plus de 20 000 résidents. Cette déficience de la clientèle résidente entrave au développement du secteur.

D'un côté, l'offre d'habitation y est limitée et non renouvelée. On y dénombre 5 400 logements (dont plus de 78 % de type locatif) avec une importante concentration (plus de 90 %) dans la portion sud du quartier, entre la falaise, les rues du Prince-Édouard, du Roi et de Saint-Vallier. De l'autre côté, les immeubles récemment construits sont peu nombreux.

Le secteur regorge de nombreux édifices abandonnés et de terrains vacants, sous-utilisés ou pouvant être exploités différemment. Près de 10 % des terrains du centre-ville sont vacants ou sous-utilisés d'après le plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville. De plus, le bâti actuel est désuet et de taille limitée.

Outre le problème d'îlot de chaleur, la qualité du sol est mauvaise et la nappe phréatique est élevée dans le quartier Saint-Roch, ce qui complique l'aménagement de stationnements souterrains.

Depuis quelques années, des commerces et des entreprises ont plié bagage ou envisagent de quitter Saint-Roch pour s'installer ailleurs.

Finalement, l'insécurité et la difficulté en matière de circulation (ex. : étroitesse des rues, congestion quasi permanente sur le boulevard Charest, ce qui limite considérablement l'accès au quartier et ses commerces) demeurent une contrainte majeure dans le secteur.

---

<sup>3</sup> Source : Ville de Québec, *Fiche Synthèse 2 : Portrait du territoire et enjeux*

### III. Proposition d'actions

#### Notre vision pour le quartier Saint-Roch

Dans le cadre du projet *Québec 2050*, nous avons fait part de notre vision en ce qui concerne le quartier Saint-Roch. Cette vision est également partagée par nombres d'acteurs économiques de la région. Ainsi, nous le voyons comme un pôle du savoir, culturel et numérique. Nous le voyons également comme un secteur « branché », numérique et vivant, un lieu de convergence de diverses activités, dont économiques et culturelles. Une signature urbaine caractérisant le secteur et des infrastructures reflétant le savoir et la culture devraient y être déployées dans le futur.

Pour concrétiser cette vision, il est important que les occupants se multiplient, se diversifient et s'approprient le quartier.

De plus, il faudrait que le secteur :

- soit revitalisé et attrayant pour ses occupants : clientèle résidente et les acteurs économiques qui le fréquentent ;
- offre une qualité de vie égale, voire supérieure à celle offerte en banlieue ;
- renvoie l'image d'un centre-ville forte.

Conséquemment, chaque pied carré offert dans le quartier doit être exploité de manière optimale.

Nous sommes convaincus que les actions que nous suggérons dans la partie suivante contribueront à la réalisation des objectifs de développement souhaités par la Ville de Québec, les citoyens, les gens d'affaires et les travailleurs fréquentant le secteur. Nous estimons qu'à terme, ces recommandations contribueront à la concrétisation de la vision du quartier Saint-Roch que nous avons identifiée dans le cadre du projet *Québec 2050*.

## Nos recommandations

### 1. Hausser et diversifier l'offre d'habitation par la densification et l'exploitation de certains terrains vacants.

Nous joignons notre voix à celle de nombreux acteurs économiques et citoyens sur l'importance d'attirer de nouveaux résidents dans le quartier Saint-Roch.

Ces nouveaux résidents devraient être composés notamment de familles et de travailleurs du secteur. Afin de les attirer et les retenir, une augmentation ainsi qu'une diversification de l'offre résidentielle sont nécessaires.

Étant donné les différentes contraintes du secteur énoncées précédemment, la densification est une solution devant être priorisée. Elle s'effectuera notamment par l'ajout en surhauteur de logements et la subdivision des lots. Cette densification devrait se réaliser dans le respect des critères suivants : maintien voire amélioration du couvert végétal, intégration architecturale, respect des critères d'ensoleillement du quartier, développement des services de proximité et convivialité pour les modes actifs de transport.

Outre la densification, nous estimons qu'il serait avantageux d'allouer certains terrains vacants à la construction de nouveaux logements afin d'augmenter et de diversifier la clientèle résidente du secteur.

Rappelons qu'en 2041, l'agglomération de Québec prévoit accueillir 61 500 nouveaux ménages qui requerront le même nombre d'habitations. Sur les 61 500 nouvelles habitations requises, 24 700 sont de type maison unifamiliale et duplex, 36 800, de type appartement et condo. De plus, une densité minimale de 75 logements par hectare est recommandée pour le centre-ville.

Nous sommes convaincus que le secteur Saint-Roch a la capacité de contribuer à répondre à cette demande en accueillant un nombre important de ces nouveaux ménages.

2. Apporter des modifications au plan d'aménagement actuel du territoire pour permettre la densification et le redéveloppement des nombreux espaces et bâtiments désuets, vacants, sous-utilisés ainsi qu'abandonnés.

Comme mentionnée ci-dessus, la densification est primordiale pour développer l'offre d'habitation dans le secteur. Pour ce faire, il est nécessaire de revoir le plan d'aménagement actuel du territoire afin d'accroître la densité permise et le nombre de nouvelles unités autorisées dans le secteur.

Il est par ailleurs important d'optimiser chaque pied carré offert dans le secteur. D'un côté, le coût des terrains au centre-ville est élevé. De l'autre côté, le quartier regorge de nombreux espaces et bâtiments désuets, vacants, sous-utilisés et abandonnés, nécessitant un redéveloppement à la fois intelligent et responsable.

Le développement en hauteur est crucial si on cherche à rentabiliser les investissements nécessaires et le potentiel offert par le secteur. Une révision des normes actuelles est par conséquent requise.

3. Encourager le développement d'édifices en hauteur sur des grandes artères

Nous joignons encore une fois notre voix à celle de nombreux professionnels et citoyens ayant participé à des forums de discussion et des séances de consultations tenus par le Conseil de quartier sur la nécessité de construire des édifices ayant un gabarit plus important le long des principales grandes artères<sup>4</sup> (telles que le Boulevard Charest, rues Dorchester et de La Couronne) et certaines zones situées à proximité de ces axes.

Cette recommandation s'aligne avec l'un des objectifs poursuivis par le réseau structurant de transport en commun (sur le plan du développement urbain) annoncé dans le cadre de l'étude de faisabilité du Tramway/Service rapide par bus : « requalification de l'axe du boulevard Charest de manière à mieux distribuer le développement à l'intérieur du corridor »<sup>5</sup>. En effet, il est prévu que plusieurs nouveaux logements à haute densité seront construits sur une distance de 300 mètres de part et d'autre du boulevard.

---

<sup>4</sup> Source : [ville.quebec.qc.ca](http://ville.quebec.qc.ca)

<sup>5</sup> Source : <https://www.ville.levis.qc.ca/fileadmin/documents/pdf/developpement/etude-tramway-srb.pdf>

#### 4. Déployer des infrastructures adéquates et suffisantes pour favoriser le transport actif

Selon l'enquête Origine-Destination (2011) réalisé par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, 31 % des déplacements vers le quartier Saint-Roch et près de 40 % de ceux produits dans le quartier en une journée de 24 heures sont représentés par la marche.

Le réseau cyclable du secteur Saint-Roch est peu développé. Cependant, toujours selon toujours cette enquête, sa part modale du vélo est estimée à 2,7 % en pointe du matin et 1,7 % sur toute la journée. Cela représente l'une des parts modales du vélo les plus élevées dans l'ensemble de la ville. À ce sujet, les rues du Pont, Saint-Joseph et Caron constituent les axes les plus achalandés.

Ce mode de transport est complémentaire au transport en commun et constitue le premier choix de nombreux travailleurs et résidents du secteur. Conséquemment, les membres de l'IDU à Québec estiment qu'il est important de s'assurer que le secteur dispose d'une infrastructure adéquate et suffisante permettant d'encourager le transport actif qui s'aligne sur les principes de la mobilité durable.

## IV. Conclusion

En réponse à l'intention de la Ville de Québec de réaliser un programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch, l'IDU a souhaité partager sa vision (identifiée à l'occasion du projet *Québec 2050*) et ses recommandations contribuant à l'atteinte de l'objectif de développement du secteur. L'IDU voit Saint-Roch comme un pôle du savoir, culturel et numérique, un secteur « branché », numérique et vivant, un lieu de convergence de diverses activités, dont économiques et culturelles. Saint-Roch possède plusieurs atouts. Par exemple, en tant que choix de plus de 800 entreprises, le quartier accueille plus de 12 000 travailleurs et possède plusieurs artères commerciales. Il bénéficie par ailleurs d'une bonne desserte en transport en commun. De plus, des projets résidentiels d'envergure y voient le jour. Cependant, Saint-Roch doit composer avec plusieurs contraintes, entre autres, une clientèle résidente peu nombreuse, une offre d'habitation limitée et non renouvelée, des difficultés en matière de circulation, une présence de nombreux espaces vacants et sous-utilisés, des édifices abandonnés, un bâti actuel désuet et de taille limitée.



Nous sommes d'avis que pour redynamiser le secteur, il est primordial que ses occupants (clientèle résidente, acteurs économiques et travailleurs) se multiplient, se diversifient et se l'approprient. C'est ce qui nous a mené à recommander la hausse et la diversification de l'offre d'habitation par la densification intelligente et responsable du secteur, ainsi que l'exploitation de certains terrains vacants en vue de la construction de nouveaux logements. Nous croyons qu'il lui sera également bénéfique de développer des édifices en hauteur sur ses grandes artères. Etant donné l'importance du transport actif, choix de plusieurs personnes (travailleurs, résidents, etc.) qui fréquentent le secteur, nous recommandons que des infrastructures adéquates et suffisantes y soient déployées. Plusieurs acteurs économiques et citoyens s'étaient prononcés sur la possibilité d'une meilleure exploitation des stationnements à ciel ouvert. Nous sommes d'avis qu'il est important de maintenir au moins la même offre en matière stationnement dans le centre-ville.