



Position de l'IDU Québec relativement au Schéma d'aménagement et de développement pour l'agglomération de Québec – 2040

Mémoire soumis le 3 juin 2016
par M. Michel Dallaire
Président du Conseil régional de Québec
IDU Québec

I. Présentation de l'Institut de développement urbain du Québec

L'Institut de développement urbain (IDU Québec) 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 Québec 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 Québec. 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 Québec dans la grande région de Québec et d'assurer le leadership régional de la communauté immobilière.

L'IDU Québec a analysé la version préliminaire du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) pour l'agglomération de Québec-2040. Nombre des enjeux abordés dans le SAD figurent parmi les éléments de vision priorisés par ses membres, abordés dans le cadre de Québec 2050, un projet porté par l'IDU, touchant le développement urbain et l'aménagement de la région métropolitaine de Québec. Dans le présent mémoire, l'IDU propose des recommandations qui, nous osons espérer, contribueront à l'atteinte des objectifs de développement visés par l'agglomération de Québec.

II. Position de l'IDU Québec relativement au Schéma d'aménagement et de développement pour l'agglomération de Québec – 2040

1- Priorisation de la densification

Le SAD pour l'agglomération de Québec – 2040 prévoit une hausse significative des densités résidentielles, commerciales et d'administration « dans les secteurs les mieux desservis par le transport en commun » (chapitre 5). L'IDU Québec ne peut que se réjouir de cette décision qui cadre parfaitement à la vision de ses membres exprimé dans le cadre du projet Québec 2050. Ainsi, en ce qui concerne le volet résidentiel, l'IDU Québec estime que cette densification devrait toucher les quartiers centraux, la première banlieue et les extrémités attenantes aux artères principales dans les banlieues d'après-guerre, les pôles d'activités économiques et les parcs technologiques. Elle s'effectuera notamment par l'ajout en surhauteur de logements et la subdivision en lots. Cette densification devrait également se réaliser dans le respect des critères suivants : maintien voire amélioration du même couvert végétal, intégration architecturale, développement des services de proximité, convivialité pour les modes actifs de transport.

2- Encouragement de la mobilité durable

Le SAD pour l'agglomération de Québec – 2040 accorde une attention particulière au transport. Conséquemment, des stratégies et plusieurs mesures incitatives ont été énoncées afin d'encourager le transport collectif et actif de personnes, ainsi que le transport responsable et durable des marchandises (chapitre 4 – 4.3).

Lors des travaux de réflexion précédant le colloque Québec 2050, les participants aux sept chantiers ont souligné l'importance de l'accroissement de la part modale des déplacements en transport collectif et actif. Ils ont par ailleurs insisté sur l'importance d'une meilleure desserte des destinations et des axes majeurs de circulation par un réseau performant de transport en commun, ainsi que la nécessité d'optimiser la gestion des réseaux de circulation. Encore une fois, l'IDU Québec ne peut que se réjouir de retrouver dans le SAD nombre des éléments de vision identifiés par ses membres et ceux qui ont travaillé en collégialité avec eux dans le cadre du projet Québec 2050.

Notons qu'il est important de tenir compte de l'arrivée progressive et soutenue des véhicules électriques et intelligents (Tesla, Google Car, microbus, etc.) en matière d'aménagement urbain et futur de la ville, puisque ces nouveaux moyens de transport auront des impacts majeurs sur les habitudes de déplacement des personnes.

3- Complémentarité des pôles d'activité économique

Dans la première mouture du nouveau SAD, l'agglomération a mis en exergue les caractéristiques actuelles et souhaitées du Centre-ville (Chapitre 5 – 5.1.1) et des pôles urbains régionaux : Laurier, Fleur-de-Lys, Belvédère, D'Estimauville et Lebourgneuf (Chapitre 5 – 5.1.2). Il en est de même avec les zones spécialisées dans le commerce de détail (commerces à rayonnement régional ou suprarégional), les parcs industriels et technologiques (chapitre 5 – 5.1.6 et 5.1.7), les regroupements de commerces de grande surfaces (power centers), les commerces isolés de plus petite superficie autour de stationnement commun et les centres commerciaux majeurs se trouvant en bordure d'autoroutes (chapitre 5 – 5.1.5). Les groupes d'usages autorisés dans chacune de ces principales concentrations d'activités économiques ont été spécifiés.

L'IDU Québec estime que le développement de ces pôles d'activité économique devrait être pensé en complémentarité plutôt qu'en concurrence directe ou en dédoublement de l'offre et des spécialisations. Ses membres sont d'avis que chaque pôle devrait avoir une spécialisation, une identité et une vocation distinctes. Par exemple, Lebourgneuf pourrait être un pôle de bureaux et de destination commerciale, D'Estimauville, pôle industriel propre et pôle de recherche et de santé, Sainte-Foy (Laurier), pôle de bureaux et commercial. En ce qui concerne les parcs industriels (actuels et futurs), l'IDU Québec estime qu'il est important qu'ils forment des pôles homogènes accessibles par infrastructures de transport, facilement accessibles pour les travailleurs, éloignés des quartiers résidentiels, offrant des loyers abordables et des services adéquats pour les travailleurs y étant affectés (garderie, restauration, etc.). Ces parcs industriels devraient être dotés d'un meilleur système de gestion de la pollution sonore. Enfin, les nouveaux parcs industriels devraient être ouverts et décloisonnés.

4- Partenariat entre les acteurs privés et publics

L'IDU Québec appuie les initiatives que l'agglomération souhaite prendre dans le cadre de l'élaboration du nouveau SAD afin de maintenir sa croissance et la qualité de vie de sa population. L'Institut croit en l'importance d'une collaboration étroite entre les acteurs privés et publics (ex. : les propriétaires et les promoteurs immobiliers, les autorités urbaines, les organismes sociaux et les autres acteurs du milieu) dans la concrétisation de différents projets de développement. Ainsi, ce partenariat devrait se baser sur le principe de la réciprocité : le propriétaire ou le promoteur concourt aux objectifs de la collectivité. Cela se concrétise notamment par la densification, la mise en valeur des terrains contaminés, la priorisation de la mixité sociale dans les projets immobiliers. En échange, la collectivité concourt aux objectifs du promoteur ou du propriétaire. Cela se traduit, par exemple, par différentes mesures incitatives : traitement accéléré des demandes, projets non susceptibles d'approbation référendaire, modulation fiscale, participation à la décontamination.

Afin de bâtir une agglomération intelligente, l'IDU Québec estime que les citoyens devraient être également appelés à s'impliquer davantage et de manière active dans les projets de développement urbain.

Les informations publiques devraient être par ailleurs divulguées de manière proactive, ce qui permettra de mieux outiller les promoteurs, les entrepreneurs et les citoyens dans toute prise de décision et/ou de position. De plus, la divulgation proactive des informations publiques aidera les promoteurs à mieux répondre aux besoins et favorisera l'acceptabilité sociale des projets.

5- Entrée dans une nouvelle ère commerciale

Nous assistons actuellement à la popularité grandissante du commerce électronique. Le commerce traditionnel est ainsi appelé à révolutionner et faire preuve d'une importante créativité afin d'assurer sa survie.

En outre, dans un contexte marqué par l'accélération du processus de vieillissement de la population, il est important d'assurer la proximité des commerces aux zones résidentielles et la requalification des artères.

L'IDU remercie les municipalités formant l'agglomération de Québec de lui avoir donné l'opportunité de se prononcer dans le cadre du projet d'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement pour l'agglomération de Québec – 2040. Ses membres de la grande région de Québec, en soumettant ce mémoire, cherchent à contribuer à la réflexion collective concernant le développement urbain et l'aménagement intelligent de la région. Conséquemment, l'IDU Québec et ses membres tiennent à offrir leur entière collaboration dans la réalisation des projets de développement prévus à la suite de l'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement pour l'agglomération de Québec – 2040.



M. Michel Dallaire
Président du Conseil régional de Québec
IDU Québec