

**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)
POUR L'ENTRÉE DE VILLE DU QUARTIER SAINT-ROCH**

**MÉMOIRE DE LA CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE
(CDÉC) DE QUÉBEC**

Présentation de l'organisation

155, boulevard Charest Est, RC-1
Québec (Québec) G1K 3G6
418 525-5526
www.cdecdequebec.qc.ca



Grâce à sa connaissance des besoins et des enjeux des quartiers centraux¹ de la ville de Québec, la Corporation de développement économique communautaire (CDÉC) de Québec contribue activement, depuis près de 20 ans, à l'initiation, l'accompagnement et la réalisation de projets visant l'amélioration de la qualité de vie des citoyens. De plus, elle coordonne et participe à des concertations ou des comités de travail ainsi qu'à la mise sur pied d'entreprises d'économie sociale et solidaire (coopérative/OBNL).

Objectif du document

Localisée dans le quartier Saint-Roch depuis de nombreuses années, notre organisation dispose de liens importants avec les organismes du milieu et connaît bien leur réalité et celle des citoyens qui y vivent. Cette expertise nous permet de nous positionner sur certains éléments du PPU en lien avec le maintien de la qualité de vie des citoyens du quartier et de vous faire part de notre vision d'avenir pour le quartier.

¹ Nous desservons les quartiers centraux de la Ville de Québec : Duberger-Les Saules, Giffard, Lairet, Maizerets, Saint-Jean Baptiste, Saint-Roch, Saint-Rodrigue, Saint-Sauveur, Vanier et Vieux-Limoilou.

Notre positionnement

Orientation 1 : Confirmer l'îlot de la place Jacques-Cartier comme pôle culturel du centre-ville et vitrine de la technoculture

Nous sommes conscients que la désuétude des aménagements intérieurs et extérieurs de la place Jacques-Cartier et celle du stationnement souterrain nécessitent des travaux de réfection. Toutefois, la construction d'un édifice de très haute taille (16 à 18 étages) n'est pas souhaitable, puisqu'elle briserait le cadre bâti environnant. Ainsi, afin de conserver l'échelle humaine du quartier, un bâtiment de 5 à 8 étages maximum est souhaitable. Nous formulons la même recommandation pour l'édifice en hauteur projeté au coin de la rue de la Croix-Rouge, ainsi que pour tous les autres édifices qui seront construits, afin de permettre le maintien des perspectives visuelles sur la haute-ville et inversement de la haute-ville vers la basse-ville.

De plus, la CDÉC a comme préoccupation que la construction de cet édifice ouvre la porte à davantage d'édifices en hauteur dans ce quartier, soit que ce dernier puisse être le premier d'une lignée de bâtiments du même gabarit. D'autant plus qu'un tel bâtiment augmenterait la valeur foncière des terrains avoisinants et donc, à plus long terme, celui des logements. Cette augmentation du coût des logements aura comme impact inévitable une gentrification du quartier et une perte de mixité sociale, deux conséquences nullement souhaitables. De plus, la vocation projetée de cet édifice (commercial, bureau et condominium de luxe) ne répond pas aux besoins du quartier et de sa population.

L'augmentation du nombre de places de stationnement n'est pas conséquente avec un plan de mobilité durable. Afin d'avoir un réel impact sur cette dernière, il faudra choisir entre les transports alternatifs ou l'automobile. Pour nous, les transports actifs et les transports en commun sont à privilégier, puisqu'ils répondent davantage aux besoins des citoyens et qu'ils ont des impacts moindres sur leur qualité de vie.

Orientation 2 : Consolider et densifier le tissu urbain par l'apport de nouveaux projets sur les terrains vacants et l'amélioration du cadre bâti existant;

Il faut s'assurer de maintenir une mixité sociale et d'usage dans le quartier.

Ainsi, afin d'éviter que le développement de nouveaux projets implique l'expulsion de citoyens, il faut faire en sorte que les orientations qui seront prises seront inclusives et permettront le maintien des populations en place.

Pour ce faire, il faut s'assurer de l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets d'habitation. Il serait plus que pertinent que la ville définisse un pourcentage de logements sociaux obligatoires dans tous les nouveaux projets résidentiels se construisant sur ses propres terrains. Généralement, les intervenants du secteur de l'habitation s'entendent sur un

pourcentage de 30 % de logements sociaux, ce que nous considérons adéquat. La ville devrait aussi favoriser, notamment par des incitatifs fiscaux, la réalisation de projets mixtes incluant du logement social lorsque les projets sont développés par des promoteurs privés.

Selon nous, le modèle de développement utilisé dans les rues des Goélands, du Martin-Pêcheur, de la Drave et autres rues de ce secteur est intéressant du point de vue de la mixité (coopératives, locatifs, HLM) et de la densité (3-4 étages) que nous souhaiterions voir se réaliser dans les futurs développements.

De plus, la mixité d'usage est à maintenir. Pour ce faire, il faut s'assurer que le développement commercial ne se fasse pas au détriment ni du milieu communautaire, ni de la vocation résidentielle du quartier.

Orientation 3 : Mettre en valeur les terrains désaffectés de la Pointe-aux-Lièvres par la création d'un écoquartier contigu au parc;

Nous sommes tout à fait en accord avec le développement d'un écoquartier qui ne peut être que bénéfique pour le milieu. Toutefois, nous avons comme préoccupation qu'il y soit développé des typologies d'habitation variées, tant sur les terrains de la ville que sur les terrains privés. Il serait aussi judicieux que le projet intègre des logements locatifs, et non pas seulement des condominiums et des logements sociaux, et ce, afin de pouvoir maintenir une diversité de population dans le quartier.

Orientation 4 : Consolider le parc Victoria et ses grands équipements publics en favorisant une plus grande ouverture sur le milieu urbain;

Nous percevons de manière très positive le fait de désenclaver le parc Victoria et de le rendre accessible aux piétons et aux cyclistes.

Toutefois, il serait souhaitable que le réaménagement des espaces, par exemple la relocalisation du poste de police, ne serve pas simplement à augmenter le nombre de places de stationnements, mais bien à consolider et augmenter le nombre d'espaces verts. Nous sommes conscients que des places de stationnements doivent être maintenues, mais nous croyons important de mieux les intégrer dans le paysage environnant.

De plus, il nous semble nécessaire de ne pas concentrer les espaces verts seulement autour du parc Victoria et du parc linéaire de la rivière, mais bien d'en intégrer un peu partout dans le quartier et dans les futurs projets développés.

Orientation 5 : Retisser les liens au cœur du quartier Saint-Roch et avec le secteur de Limoilou en procédant aux interventions qui s'imposent dans la foulée des orientations d'aménagement du Plan de mobilité durable;

La mobilité concerne, en premier lieu, les résidents d'un quartier. Elle devrait être pensée pour eux prioritairement et non pour les personnes qui y travaillent ou y transitent. Il faut donc voir à réduire la circulation nuisible à la qualité de vie des citoyens en misant davantage sur les transports actifs. Pour ce faire, il serait pertinent de laisser plus de place aux vélos et aux piétons, plutôt que de limiter leur circulation aux abords du quartier seulement.

Il est difficile de travailler sur la mobilité durable pour un seul secteur sans des interventions beaucoup plus larges permettant d'obtenir des effets significatifs. De plus, nous considérons illogique de penser le développement aujourd'hui en fonction d'un tramway dont l'implantation n'est prévue que pour 2026.

Orientation 6 : Concrétiser le projet « Saint-RochTechnoCulture » en misant sur les atouts du milieu et le potentiel de mise en valeur de l'espace public.

Le concept de technoculture est vague et non porteur de sens pour les citoyens. De plus, la zone concernée n'est même pas celle du PPU (à l'exception de la place Jacques-Cartier). Par conséquent, ce projet ne devrait donc pas y être présenté.

Le projet pilote proposé dans le parc Saint-Roch ne cadre pas avec un milieu habité et ne profitera ni au quartier, ni à ses habitants. Advenant la réalisation d'un projet dans le parc, il faudrait s'assurer de travailler ce projet en collaboration avec la population, et non pas le lui imposer. En effet, les résidents autour du parc sont inquiets des possibles répercussions d'un tel projet sur leur milieu de vie.

Toutefois, dans l'optique d'améliorer l'accès à la culture, il est nécessaire de rénover la bibliothèque Gabrielle-Roy et son auditorium, qui jouent déjà un rôle important en terme d'accès à la culture et à la technologie pour les citoyens. Il serait aussi intéressant de regarder la possibilité d'y implanter un cinéma, un bel exemple de projet "technoculturel" mieux à même de répondre aux besoins des résidents du secteur.

Recommandations :

- La CDÉC de Québec recommande que le bâtiment qui sera construit sur la place Jacques-Cartier n'excède pas 8 étages considérant l'importance de conserver un agencement avec le cadre bâti existant et le maintien des espaces publics.
- La CDÉC de Québec recommande de favoriser les transports alternatifs et de rejeter les projets impliquant une augmentation du nombre de places de stationnements.
- La CDÉC de Québec recommande de maintenir la mixité d'usage dans le quartier sans oublier sa vocation communautaire.
- La CDÉC de Québec recommande d'assurer la mixité sociale en imposant 30 % de logements sociaux dans le développement d'habitation sur les terrains de la ville et d'inciter les propriétaires privés à faire de même.
- La CDÉC de Québec recommande d'augmenter la proportion d'espaces verts dans l'ensemble du quartier et non pas seulement aux abords du parc Victoria.