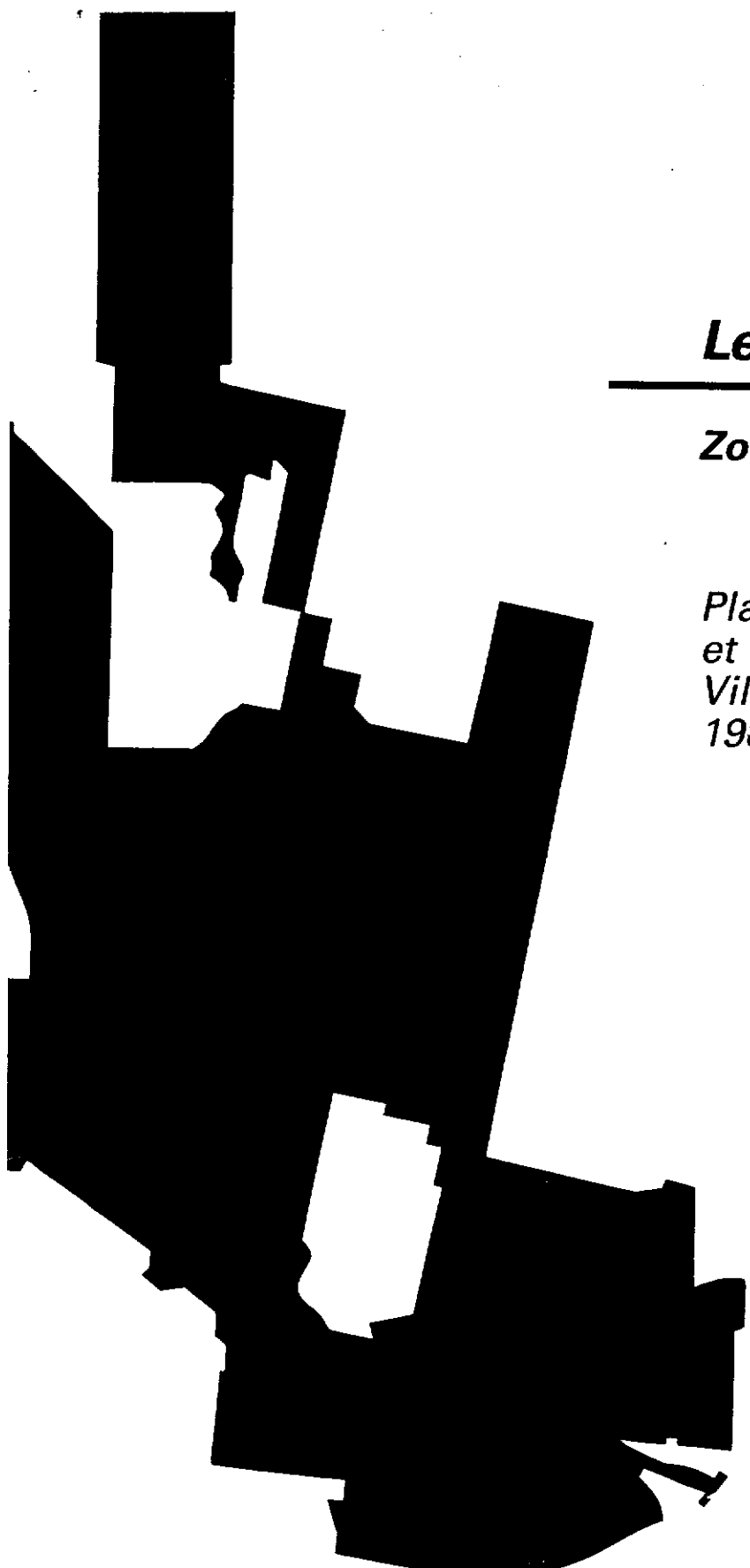


# *Lebourgneuf*

---

## *Zone d'aménagement*

*Plan directeur d'aménagement  
et de développement de la  
Ville de Québec  
1988*



## **Avant-propos**

Le 30 mai 1988, le Conseil municipal adoptait le premier plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville de Québec. Issu d'une vaste consultation publique menée au cours des premiers mois de l'année 1987, le plan directeur fixe les balises du développement de Québec pour les prochaines années. Il est le fruit d'un large consensus entre les citoyens, les groupes et les entreprises qui font de Québec un organisme vivant, dynamique, diversifié et en constante mutation.

Poursuivant la promotion des orientations du plan directeur, la Ville de Québec a décidé de produire une série de documents reproduisant l'essentiel des données et des analyses ayant servi à formuler les orientations contenues dans son plan directeur.

À cette fin, chaque plan de quartier a fait l'objet d'un dépliant distribué aux foyers et aux places d'affaires concernées. Le présent document fait partie quant à lui d'une série de douze (12) cahiers portant sur l'habitation, l'économie et l'emploi, les loisirs, le transport, les services et infrastructures publics, la sécurité publique, l'environnement, le patrimoine, le design urbain, le centre-ville, la rivière Saint-Charles et Lebourg-neuf.

Destinés prioritairement aux intervenants-clés du secteur public comme du secteur privé, ces cahiers visent à assurer la meilleure compréhension possible des objectifs poursuivis par la Ville et à faciliter l'accès de ces intervenants aux informations pertinentes qu'ils pourront utiliser dans leur propre processus de décision.

*Le plan directeur d'aménagement et de développement de Québec a été réalisé sous les auspices d'un comité directeur composé de:*

François Marchand, président et conseiller municipal  
Roland Durand, conseiller municipal  
André Néron, conseiller municipal  
Yvon Vézina, conseiller municipal  
Jean-Paul Bourret\*, directeur général adjoint  
Jacques Alméras\*\*, directeur général adjoint  
Laurent Bélanger, directeur, Service des loisirs et des parcs  
Pierre-Paul Gingras, coordonnateur, Service de l'urbanisme  
Renald Gravel, agent de recherche du Comité exécutif  
André Joncas, directeur, Office municipal de développement économique de Québec  
Marcel Laliberté, directeur, Service de la circulation et du transport  
Serge Viau, directeur, Service de l'urbanisme

#### *Production*

Service de l'urbanisme, directeur: Serge Viau

#### *Coordination*

Pierre-Paul Gingras  
Jin Bak Pyun\*\*\*

#### *Recherche et rédaction*

Catherine Berthod

avec la collaboration de:

Benoit Beaulieu  
Serge Filion

#### *Édition*

Service de l'urbanisme, en collaboration avec le Service des communications

#### *Révision linguistique*

Jacques Alméras  
Pierre-Paul Gingras  
Renald Gravel

\* Membre jusqu'en octobre 1987.  
\*\* Membre depuis octobre 1987.  
\*\*\* En fonction jusqu'en février 1987.

#### *Cartographie*

Michel Brousseau  
Suzanne Lapointe  
Anne Lortie

avec la collaboration de:

André Tanguay

#### *Conception et réalisation graphiques*

René Lemieux  
Charlotte Roy  
Élise Saint-Pierre

avec la collaboration de:

Claude Chabot  
Raymond Demers  
Pierre Gagné  
Paul Lamontagne  
Albert Verret

#### *Secrétariat*

Renée Auger  
France Bordage  
Sylvie Durand  
Lucie Larose  
Lise Marcotte  
Diane Morin  
Lucie Plamondon  
Mona Sirois

#### *Photocomposition*

Typo Litho composition inc.

#### *Photogravure*

Les Ateliers Graphiscan Itée

#### *Impression*

La Lithographie Bourgneuf inc.

**Table des matières**

	page
Introduction.....	5
1. État de la situation.....	7
1.1 Concept initial d'organisation.....	7
1.2 Bilan du développement.....	7
1.3 Lebourgneuf, zone spéciale d'aménagement.....	9
2. Potentiel de Lebourgneuf.....	11
2.1 Organisation spatiale de l'agglomération.....	11
2.1.1 Étalement urbain.....	11
2.1.2 Structure de l'agglomération.....	12
2.1.3 Rôle de Lebourgneuf.....	12
2.2 Développement résidentiel.....	12
2.2.1 Marché régional.....	12
2.2.2 Marché résidentiel dans la ville de Québec.....	12
2.2.3 Perspectives dans Lebourgneuf.....	14
2.3 Activités économiques.....	15
2.3.1 Zone industrielle Lebourgneuf.....	15
2.3.2 Parc industriel Métrobec.....	16
2.3.3 Zones commerciales.....	16
2.3.4 Potentiel de développement.....	16
2.4 Potentiel pour les loisirs et la récréation	17
3. Orientations d'aménagement et de développement.....	19
3.1 Développement résidentiel.....	19
3.2 Développement d'un centre d'affaires	20
3.3 Développement de l'industrie et des services.....	21
3.4 Aménagement d'espaces et d'équipements récréatifs.....	22
3.5 Développement du réseau de transport.....	24
3.6 Qualité du milieu urbain.....	25
3.7 Partage des responsabilités.....	25

**Liste des figures**

	page
Figure 1: Lebourgneuf, objectifs du concept et situation actuelle, 1987.....	7
Figure 2: Répartition de la croissance démographique entre les sous-régions de l'agglomération de Québec, 1961-1986.....	11
Figure 3: Distribution spatiale des mises en chantier, R.M.Q., 1971-1976, 1976-1981, 1981-1986.....	12
Figure 4: Mises en chantier, Secteur des Rivières et Ville de Québec, 1980-1986.....	14
Figure 5: Zone industrielle Lebourgneuf, évolution des constructions, 1974-1987.....	15
Figure 6: Ventes au détail, tendances et perspectives, horizon 1996, R.M.Q. (exprimé en \$ 81).....	17

**Liste des cartes**

Organisation spatiale, Communauté urbaine de Québec
Lebourgneuf, concept d'aménagement

## **Introduction**

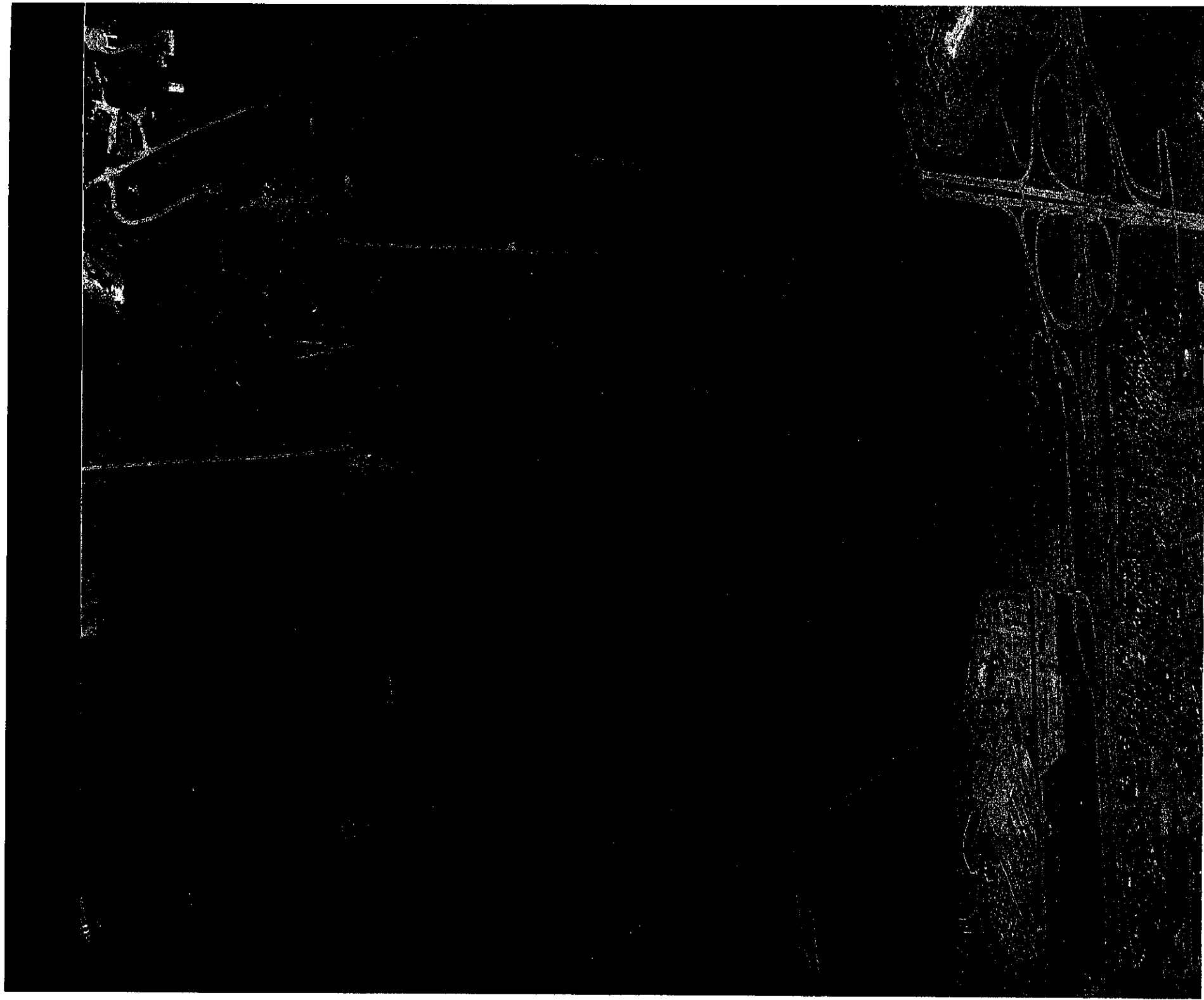
Par le présent document, la Ville de Québec propose un ensemble d'objectifs d'aménagement et de développement pour le projet Lebourgneuf, vaste territoire situé dans le secteur des Rivières.

L'aménagement de cette zone revêt une importance majeure pour la Ville de Québec. D'une part, Lebourgneuf représente le seul potentiel foncier d'envergure dans les limites du territoire actuel de la ville; il peut répondre à ses besoins en développements résidentiels, commerciaux, industriels et récréatifs, et ce, à long terme.

D'autre part, Lebourgneuf constitue un élément stratégique de l'organisation spatiale de la région métropolitaine de Québec. Son développement permettra de structurer cette organisation de façon efficace et rationnelle, sur le plan des infrastructures, du transport en commun, de la conservation énergétique, etc. Cet enjeu est d'ailleurs reconnu par la Communauté urbaine de Québec qui, dans son schéma d'aménagement, établit un centre structurant dans Lebourgneuf.

Il y a douze ans, la Ville de Québec s'était déjà dotée d'un plan d'aménagement dans Lebourgneuf et avait initié une série d'interventions pour le réaliser. La présente politique constitue une mise à jour du plan initial, adaptée au contexte actuel et aux besoins futurs de développement.

Le document comprend trois chapitres. Le premier présente un bilan sommaire de la réalisation du plan initial et de la situation actuelle. Le deuxième traite du potentiel de développement de Lebourgneuf, dans les domaines résidentiel, récréatif, industriel et commercial. Enfin, le troisième chapitre porte sur les orientations d'aménagement concernant Lebourgneuf.



## 1. État de la situation

Lebourgneuf représente un vaste territoire, d'une superficie de 15 km<sup>2</sup>, délimité par la rivière Saint-Charles et le boulevard l'Ornière, à l'ouest, les boulevards Chauveau et Saint-Joseph, au nord, l'autoroute Laurentienne, à l'est, et l'autoroute de la Capitale, au sud.

Ce territoire, intégré à Québec en 1973 lors de l'annexion de Neufchâtel et de Charlesbourg-Ouest, n'était alors que très peu touché par l'urbanisation. Lebourgneuf a fait l'objet, en 1974, d'un plan d'aménagement et la Ville de Québec a poursuivi, depuis, des actions concrètes au niveau des acquisitions foncières et de l'aménagement.

### 1.1 Concept initial d'organisation

En 1974, la Ville de Québec proposait essentiellement, par le concept Lebourgneuf, la création d'une collectivité nouvelle. Cette option s'inscrivait dans une démarche visant à trouver des solutions de rechange à l'urbanisation traditionnelle.

La collectivité Lebourgneuf devait être composée de 13 000 ménages et devait intégrer commerces, services et espaces à bureaux, regroupés le long d'axes d'équipements (boulevards Lebourgneuf et des Galeries). Des activités communautaires et récréatives y étaient également projetées.

L'habitation, regroupée dans des modules d'habitat, bordait les axes d'équipements. Cette organisation spatiale, favorisant l'intégration emploi-service-résidence, reflétait une volonté d'adopter une approche plus urbaine pour les développements de banlieues.

En ce qui concerne les espaces verts, le territoire devait être desservi par un réseau de parcs linéaires (rivière Saint-Charles, rivière du Berger, la falaise et les emprises de lignes hydroélectriques devant être regroupées).

Dans le plan initial d'affectation du sol, une place prépondérante était accordée à l'habitation. La localisation des activités commerciales était prévue sur les sites des centres d'achats actuels et dans une zone située en bordure de

l'autoroute de la Capitale, cette zone incluant également des établissements à caractère industriel.

La réalisation du concept était basée sur un programme de développement qui prévoyait, sur une période de 13 ans, une croissance importante de l'habitation et de l'activité commerciale.

Selon ce programme, une population de 40 000 résidents, répartie dans 13 000 logements, devait se localiser dans Lebourgneuf. Aux habitations allaient s'ajouter l'aménagement de plus de 120 000 m<sup>2</sup> d'espaces à bureaux ainsi que le développement de commerces régionaux, de voisinage ou de quartier. Aucun développement industriel majeur n'était prévu, à l'époque, dans les études de planification.

### 1.2 Bilan du développement

Le bilan de développement permettra d'évaluer l'ampleur du développement réalisé jusqu'à aujourd'hui, par rapport aux objectifs contenus dans le concept d'organisation élaboré en 1974.

#### Figure 1

#### Lebourgneuf, objectifs du concept et situation actuelle, 1987.

	Prévisions 1974-1987	Situation actuelle
Nombre de logements	13 000	2 250 (1)
Bureaux	120 000 m <sup>2</sup>	28 000 m <sup>2</sup> (2)
Commercial		
Régional	130 000 m <sup>2</sup>	135 000 m <sup>2</sup> (2)
Quartier	30 000 m <sup>2</sup>	0
Voisinage	22 000 m <sup>2</sup>	0
Industriel	Axe de la Capitale	(voir carte utilisation du sol)

Source: Service de l'urbanisme, Ville de Québec.

(1) Estimé à partir du rôle d'évaluation de janvier 1987 et des mises en chantier pour l'année 1987.

(2) Estimé en 1986.

## **Habitation**

En raison de la décroissance du volume des mises en chantier à l'échelle régionale, des modifications dans la localisation des ménages et du faible taux de pénétration de Lebourgneuf dans le marché résidentiel métropolitain, le développement domiciliaire dans Lebourgneuf a été très ralenti jusqu'en 1985, avec une production annuelle inférieure à 100 logements. Par contre, en 1986 et 1987, le quartier a bénéficié du volume élevé de mises en chantier qu'a connu la région. On estime qu'environ 1 000 logements y ont été construits durant ces deux années, et le nombre total d'unités, fin 1988, peut être évalué à 2 400.

Le développement résidentiel s'est effectué, en premier lieu, à la périphérie du projet Lebourgneuf, en liaison avec les noyaux d'urbanisation existants. Selon le concept de 1974, les secteurs les plus centraux devaient initialement se développer.

Toujours selon le schéma d'ensemble initial, des densités moyenne ou forte d'habitation étaient préconisées, le long des axes d'équipements (principalement le boulevard Lebourgneuf et les grandes artères de circulation) et dans les espaces les plus centraux. Une plus faible densité était prévue à la périphérie, à proximité des secteurs résidentiels déjà existants. Il apparaît, aujourd'hui, que ces orientations ont été peu suivies.

## **Industrie, commerces et édifices à bureaux**

Dans le concept initial, on prévoyait que le développement de la fonction commerciale régionale se réaliserait dans une zone réservée à des fins industrielles et commerciales, correspondant globalement à la moitié du terrain situé au sud du boulevard Lebourgneuf. L'utilisation actuelle du sol permet de constater que ces fonctions ont connu une croissance plus considérable que prévu et qu'elles occupent la majeure partie des terrains au sud du boulevard Lebourgneuf. Le nombre d'emplois disponibles dans Lebourgneuf était estimé à 15 000, en 1988.

## **Installations récréatives**

Dans ce domaine, le potentiel du territoire du projet Lebourgneuf reste à mettre en valeur, de façon à améliorer la qualité du projet et à accaparer une plus grande part du marché résidentiel métropolitain. Aucun équipement ou espace récréatif majeur n'a encore été aménagé, à l'intérieur même du projet, et les résidents sont desservis par les installations des quartiers voisins. Au niveau local, seul le parc Prévert, qui constitue un parc de voisinage, a été aménagé.

La Ville de Québec est cependant intervenue, de façon significative, pour assurer la réalisation du réseau de parcs, prévu dans le concept initial. Elle a acquis d'importantes superficies de terrain, notamment le long des Rivières Saint-Charles et du Berger. Plus récemment, en 1987, un plan d'aménagement des espaces récréatifs pour l'ensemble du territoire était adopté. Ce plan délimitait de façon précise les espaces verts à aménager et identifiait leur niveau de desserte, reprenant ainsi les éléments forts du concept de 1974, tout en tenant compte des développements réalisés et du contexte actuel de planification.

## **Services et infrastructures publics**

Les artères principales de circulation doivent être complétées afin de rendre le territoire plus accessible, à la fois vers le nord et dans l'axe est-ouest. Les projets les plus récents sont l'ouverture du boulevard le Mesnil et le raccordement du boulevard Neuvialle au boulevard Lebourgneuf.

En ce qui concerne le réseau secondaire, celui-ci se réalise au rythme du développement et n'est donc présent que dans les secteurs résidentiels ou d'activités existants. Plusieurs boulevards importants, sont dépourvus d'infrastructures; cette situation compromet, pour l'instant, la mise en valeur des terrains qui les bordent.

Le système de transport en commun rapide, préconisé dans le concept initial pour relier Lebourgneuf au centre-ville, n'est pas encore en



place mais l'emprise du boulevard Lebourgneuf a toutefois été prévue pour recevoir un tel système.

La réorganisation des grands corridors du réseau hydro-électrique reste à réaliser. Par ailleurs, la Ville de Québec procède déjà à l'enfouissement systématique des réseaux d'alimentation pour les nouveaux projets de développement résidentiels dans Lebourgneuf. Elle négocie actuellement avec Hydro-Québec en vue d'établir une véritable politique d'enfouissement des réseaux.

### **Interventions foncières**

Selon le concept initial, les autorités municipales devaient acquérir une superficie importante de terrains (plus de 600 hectares), pour initier le développement de Lebourgneuf. La Ville de Québec a, effectivement, mis en oeuvre un important programme d'acquisitions foncières; en 1986, elle constitue le plus grand propriétaire dans cette zone, détenant 352 hectares de terrains, en parcs et en espaces verts, ainsi qu'en espaces résidentiels, industriels et commerciaux.

La Ville poursuit ses acquisitions, notamment pour compléter le réseau d'équipements récréatifs projeté. Certains terrains de l'escarpement ainsi que quelques-uns de ceux qui seront aménagés en parcs de voisinage ou de quartier restent à acquérir. Les moyens utilisés à cette fin sont les échanges de terrains et l'application du règlement concernant la cession de terrains pour fins de parcs, à laquelle est assujettie toute personne ou société qui subdivise un terrain.

Par ailleurs, la Ville de Québec a entrepris de céder des terrains à des constructeurs ou promoteurs, pour fins de développement résidentiel ou commercial. Le programme Bâtir Lebourgneuf, mis en place en 1986, a ainsi permis de vendre, jusqu'ici, environ 10 hectares dans le secteur Le Mesnil, ce qui permettra la réalisation de plus de 250 logements. En outre, une expérience récente de vente de terrain à des particuliers permettra d'ériger une quinzaine d'autres résidences unifamiliales dans Lebourgneuf. Enfin l'OMDEQ poursuit ses programmes de vente de terrains du parc Métrobec et s'apprête à lancer des appels d'offres pour développer un important terrain à l'ouest du boulevard du Vallon.

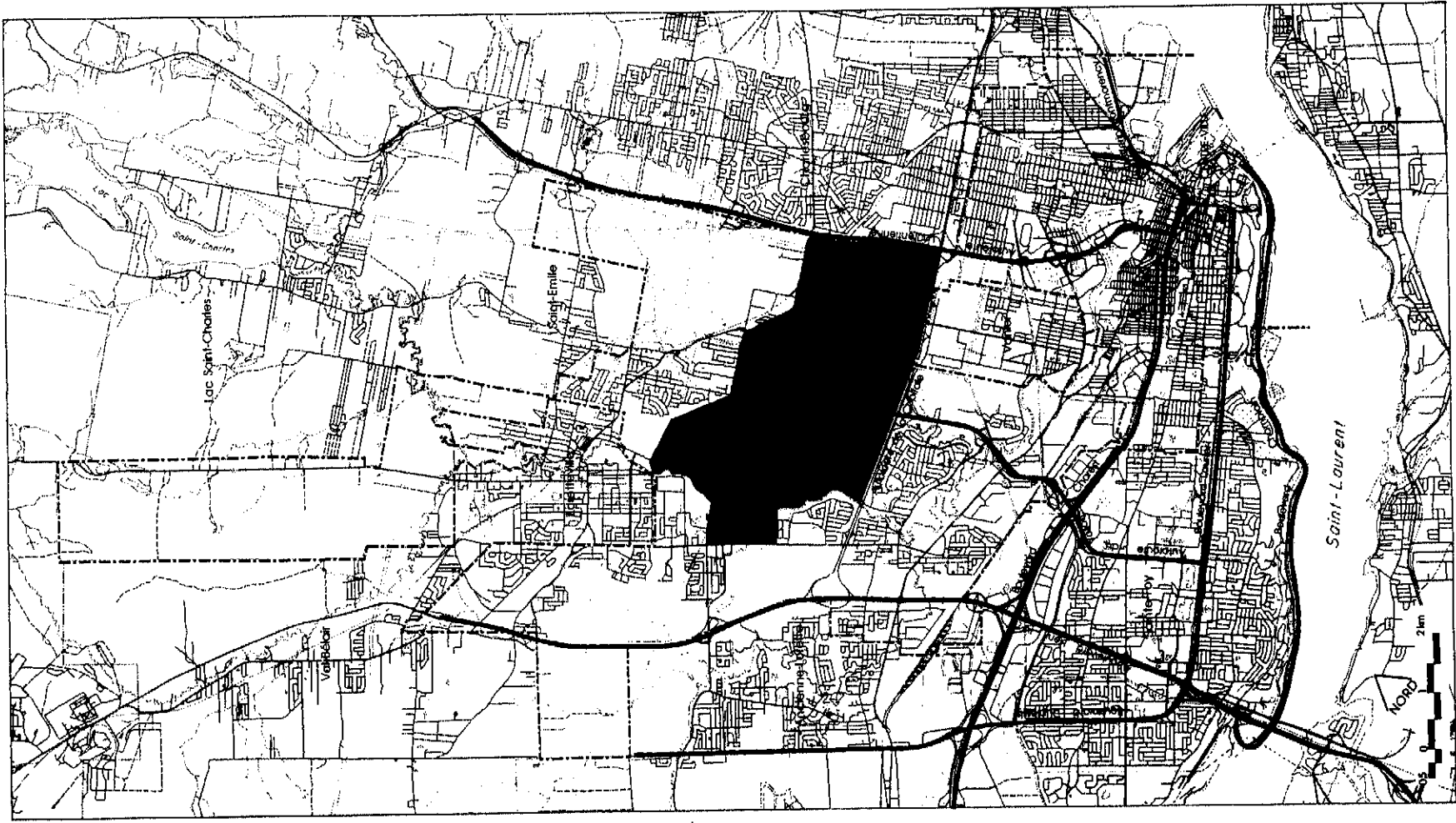
### **1.3 Lebourgneuf, zone spéciale d'aménagement**

Le bilan effectué met en évidence le fait que le schéma d'aménagement, élaboré en 1974, n'a pas été réalisé selon les projections. Seules les fonctions commerciales et industrielles ont connu une croissance significative, tandis que la construction de logements aussi bien que l'aménagement des parcs n'ont été qu'amorcées.

Lebourgneuf demeure donc un espace à développer. En fait, Lebourgneuf constitue, encore aujourd'hui, la réserve de terrains la plus vaste de la ville. Seule cette zone offre à la Ville de Québec la possibilité de réaliser un aménagement d'envergure et d'atteindre ses objectifs en matière d'habitation et de développement économique. L'atteinte de ces objectifs permettra à Québec d'augmenter son poids démographique dans la région, d'élargir la base fiscale et de stimuler la création d'emplois.

Par sa localisation, Lebourgneuf constitue un espace important pour le développement de la ville et de l'agglomération de Québec. Situé au centre de l'agglomération, le développement de Lebourgneuf permettra de consolider le tissu urbain de la partie nord de la couronne de l'agglomération et d'accroître sensiblement le niveau de service de tout le secteur des Rivières. Le réseau routier qui desservira Lebourgneuf intégrera cette zone à tous les quartiers voisins et aux quartiers centraux de la ville de Québec.

Étant donné l'enjeu important que représente Lebourgneuf, la Ville de Québec a décidé d'en faire une zone spéciale d'aménagement et d'élaborer pour ce territoire un plan d'aménagement et de développement, afin de mieux soutenir la relance observée depuis deux ans dans le domaine résidentiel et d'y susciter le développement d'un véritable centre d'affaires. Cette approche, est-il besoin de le rappeler, s'inscrit dans les orientations du schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec qui prévoit, dans Lebourgneuf, l'implantation d'un centre structurant.



## 2. Potentiel de Lebourgneuf

Deux aspects de l'organisation du territoire de l'agglomération de Québec doivent être brièvement décrits afin de mieux faire ressortir l'importance de l'enjeu qui représente la mise en valeur du potentiel de Lebourgneuf: il s'agit de l'étalement urbain et de la structure de l'agglomération.

### 2.1 Organisation spatiale de l'agglomération

L'organisation territoriale de l'agglomération a été caractérisée, depuis une vingtaine d'années, par un étalement des activités urbaines; il en résulte un manque de structuration qui affaiblit, encore aujourd'hui, l'agglomération.

#### 2.1.1 Étalement urbain

Toutes les études réalisées sur la région métropolitaine de Québec (R.M.Q.) reconnaissent l'ampleur de l'étalement urbain et de son impact sur la rentabilité des équipements publics. L'étude de cadrage sur la zone spéciale de Québec, réalisée en 1973, révélait que l'expansion résidentielle suivait un schéma de dispersion, rendant impossible la rentabilisation des équipements et des infrastructures.

Le ministère des Affaires municipales, dans le cadre d'une étude sur l'urbanisation dans la zone métropolitaine de Québec réalisée en 1979, concluait également que le phénomène de suburbanisation avait entraîné le dépérissement socio-économique de la ville-centre.

L'analyse de la démographie et de la croissance résidentielle dans la R.M.Q. démontre clairement que la croissance générale des activités a été localisée à l'extérieur de la ville-centre. L'analyse de la répartition de la croissance, par période quinquennale, révèle que, de 1961 à 1971, la croissance démographique s'est principalement manifestée à l'extérieur de Québec, dans les autres municipalités de la Communauté urbaine de Québec (C.U.Q.).

L'étalement urbain est encore plus marqué lorsqu'on considère l'attraction qu'ont exercée, de 1971 à 1981, les municipalités situées à l'extérieur de la C.U.Q. (rive nord hors C.U.Q. et rive sud) sur la localisation des nouveaux ménages. Le développement urbain semble toutefois se consolider depuis 1981. La diminution de population qu'a connue la ville centrale est beaucoup moins prononcée que durant les périodes précédentes, tandis que l'extérieur de la CUQ connaît un ralentissement de sa croissance démographique. Ces données semblent annoncer

Figure 2

### Répartition de la croissance démographique entre les sous-régions de l'agglomération de Québec, 1961-1986.

Sous-régions	1961/1966	1966/1971	1971/1976	1976/1981	1981/1986
Ville de Québec	7,1 %	- 4,0 %	-26,5 %	-31,3 %	- 7,4 %
Ville de Sainte-Foy	30,1 %	33,2 %	7,0 %	- 6,9 %	3,8 %
Reste de la C.U.Q.	52,6 %	57,0 %	82,1 %	67,6 %	48,7 %
Rive nord/hors C.U.Q.	0,2 %	4,8 %	6,0 %	16,6 %	6,5 %
Rive sud	10,0 %	9,0 %	31,4 %	54,0 %	48,5 %
R.M.Q. (1)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

un renversement de la tendance à l'étalement urbain, observée au cours des années 1970.

Encore aujourd'hui, l'étalement urbain entraîne de lourdes conséquences sur la région de Québec: faible rentabilisation des équipements et des infrastructures publics, augmentation du nombre et de la longueur des déplacements à l'intérieur de l'agglomération et affaiblissement de la structure urbaine.

### 2.1.2 Structure de l'agglomération

Les études qui ont analysé le phénomène d'étalement urbain mettent en évidence l'absence d'une structure urbaine forte dans l'agglomération. La hiérarchie actuelle des pôles d'activités se limite au centre-ville régional et, à un niveau secondaire, au pôle plus récent de Sainte-Foy. Cette situation ne permet pas d'appuyer et de favoriser efficacement le développement économique de la région.

Le schéma d'aménagement de la C.U.Q. fait ressortir cette réalité et contient des propositions pour une structure urbaine basée sur le centre-ville de Québec et sur des centres structurants, localisés à Sainte-Foy, Charlesbourg, Beauport et Lebourgneuf. Les centres structurants, qui accueillent les équipements et les services importants, ont pour fonction de compléter le réseau hiérarchisé de la structure urbaine de la C.U.Q. Par leur développement, les autorités régionales visent à structurer et à consolider le développement de l'agglomération urbaine de Québec.

### 2.1.3 Rôle de Lebourgneuf

L'étalement urbain, avec ses conséquences négatives sur la rentabilisation des équipements et des infrastructures, de même que la faible structure urbaine, constituent deux traits particuliers de la région métropolitaine de Québec que le développement de Lebourgneuf doit permettre de transformer, au cours des prochaines années.

À une échelle plus locale, le développement de Lebourgneuf doit permettre de mieux structurer le secteur des Rivières, par le prolongement de la trame urbaine et le développement d'un pôle d'équipements et de services qui améliorera sensiblement la qualité de vie des résidents du secteur.

## 2.2 Développement résidentiel

### 2.2.1 Marché régional

La production résidentielle dans Lebourgneuf est influencée par des phénomènes de nature régionale, tels le volume de construction et la répartition de la production dans l'agglomération. Par rapport à la décennie précédente, le début des années 1980 a été marqué par un ralentissement de la construction dû principalement à une forte récession économique, laquelle a toutefois eu comme conséquence de favoriser la consolidation du développement urbain.

Au cours de la période 1972-1981, la région métropolitaine enregistrait une moyenne annuelle de mises en chantier de 5 450 unités de logements. Durant cette même période, la ville de Québec s'accaparait en moyenne 19% de cette production. De 1982 à 1986, la production métropolitaine moyenne chutait de 10%, à environ 5 000 logements annuellement. Cette période s'est néanmoins terminée avec deux années au volume de construction très élevé, à savoir 6 410 logements en 1985 et 7 734 logements en 1986 dans la région métropolitaine. Toujours au cours de la période 1982-1986, la ville de Québec voyait sa production moyenne annuelle augmenter d'environ 4%, passant de 1 060 à 1 110 logements, faisant ainsi grimper sa part de marché à 22%. D'ailleurs, en 1985, la production municipale était de 1 613 logements soit 26% de la production métropolitaine, et en 1986, elle était de 1 920 logements ou 24.8% de l'agglomération.

Figure 3

### Nombre de logements neufs mis en chantier (moyenne annuelle).

Période	Ville de Québec	Région métropolitaine de Québec (RMQ)	% Ville/RMQ
1972-1976	1 134	5 318	21.3 %
1977-1981	983	5 587	17.6 %
1982-1986	1 102	5 057	21.8 %
1985	1 613	6 140	26.3 %
1986	1 920	7 734	24.8 %
1987	2 204	8 646	25.5 %
1988	1 537	6 133	25.1 %

Source: S.C.H.L. Statistique du logement.



NOON

0 200 400

Service de l'urbanisme, V

Pour l'année 1987, le volume de construction métropolitain s'est élevé à 8 646 unités, dont 2 204 ou 25,5% ont été réalisées à Québec. L'année 1988 marque, pour sa part, un retour aux niveaux de 1985 avec une production métropolitaine de 6 133 logements neufs dont 1 537 ou 25,1% ont été mis en chantier à Québec. Cette performance permet d'atteindre pour une troisième année d'affilée, l'objectif annuel de 1 500 logements d'ici 1996.

En ce qui a trait au phénomène de dispersion du développement urbain, on observe que durant la période 1977-1981, les municipalités membres de la Communauté urbaine de Québec avaient recueilli 67% des mises en chantier de la région métropolitaine. Au cours de la période 1982-1986, cette proportion est passée à 75%, dénotant un frein au phénomène de la dispersion urbaine. Les parts du marché métropolitain obtenues à Québec depuis 1985 et mentionnées précédemment montrent bien ce ralentissement de la dispersion de la construction résidentielle métropolitaine et l'amélioration de la position concurrentielle de la ville de Québec.

### 2.2.2 Marché résidentiel dans la Ville de Québec

Le secteur des Rivières contribue, pour une part importante, aux mises en chantier à Québec; de 1980 à 1986, ce secteur a accueilli en moyenne, près de 40 % des mises en chantier de la ville. Pour accroître cette proportion sans nuire à la revitalisation des quartiers centraux, il

faudrait que le marché des unités unifamiliales à Québec soit plus considérable.

La production résidentielle de Québec a été, en effet, caractérisée, durant la période 1980-86, par l'importance du multifamilial. Bien que ce type de logements ait connu une forte croissance en 1986 dans le secteur des Rivières, sa construction est encore principalement localisée, et de façon traditionnelle, dans les quartiers centraux.

Seule une augmentation de la part de Québec, dans le marché régional de la résidence unifamiliale, est donc susceptible d'accroître la part totale de la Ville dans le marché résidentiel métropolitain. Voilà le défi que les autorités municipales entendent relever en stimulant le développement résidentiel de Lebourgneuf.

À l'intérieur même du projet Lebourgneuf, le rythme de construction s'est avéré très lent jusqu'en 1985, demeurant inférieur à 100 logements par année. Cependant, en 1986 et 1987, plus de 1 000 logements y ont été mis en chantier.

Bien qu'une large proportion de ces mises en chantier découle du dynamisme qui a caractérisé le développement du secteur locatif dans l'ensemble de la région et de la ville, le succès remporté par le développement domiciliaire du secteur du boulevard des Gradins, ainsi que celui du programme de mise en disponibilité de terrains dans le projet Le Mesnil, sont

Figure 4

#### Mises en chantier (1) — Secteur des rivières et Ville de Québec, 1980-1986.

Année	Secteur des Rivières	Ville de Québec	Secteur des Rivières/Québec %
1980	344	767	31,3
1981	270	1 100	46,9
1982	194	576	33,7
1983	260	769	33,8
1984	380	615	61,8
1985	473	1 613	29,3
1986	882	1 920	45,9
1980-1986	2 803	7 360	38,1

Source: S.C.H.L., Statistique du logement.  
(1) Excluant le recyclage.

des signes incontestables du nouvel attrait exercé par le projet Lebourgneuf sur le marché régional de l'habitation unifamiliale.

### **2.2.3 Perspectives dans Lebourgneuf**

Compte tenu de sa grande superficie, le potentiel d'accueil de nouveaux logements dans Lebourgneuf reste considérable, avec plus de 11 000 logements. Les perspectives de développement résidentiel, pour les dix prochaines années, prévoient l'utilisation d'une partie seulement de ce potentiel. Les études démographiques annoncent une stabilisation de la population pour l'agglomération de Québec; les stratégies de développement résidentiel de Lebourgneuf devront, par conséquent, s'appuyer sur des modifications de comportement des ménages en matière d'habitat, plutôt que sur l'augmentation du volume global de construction dans la région.

Pour procéder à une évaluation adéquate de la production de logements dans le projet Lebourgneuf, pour la période 1986-1996, il faut d'abord considérer les perspectives de développement domiciliaire dans le secteur des Rivières et, en particulier, dans les quartiers Neufchâtel et Lebourgneuf.

En tenant compte, à la fois, des tendances passées, des potentiels d'accueil et de l'effet des interventions municipales dans le domaine du développement domiciliaire, le nombre estimé de ménages qui s'établiront dans les quartiers Neufchâtel et Lebourgneuf, de 1986 à 1996, s'élève à 7 000.

D'après les tendances récentes de répartition des mises en chantier entre ces deux quartiers, au moins 75 % de ces ménages devraient s'établir à l'intérieur des limites du projet Lebourgneuf, entraînant, pour cette période, la construction de 5 500 unités de logements additionnelles.

La disponibilité de terrains constitue un facteur primordial de développement, dans un contexte intermunicipal d'urbanisation. Toutefois, dans les perspectives actuelles du marché (stabilisation à moyen terme du nombre des ménages de l'agglomération, concurrence accrue

entre les municipalités), ce facteur n'est pas suffisant. Malgré le potentiel considérable de développement dans Lebourgneuf, le maintien d'un niveau élevé d'activité de construction domiciliaire dépendra, en premier lieu, de l'attrait exercé sur les ménages par le projet.

Le bassin de la clientèle potentielle de Lebourgneuf est intéressante particulièrement celui des acheteurs de logements. On l'estime à 20 000 pour les cinq prochaines années.

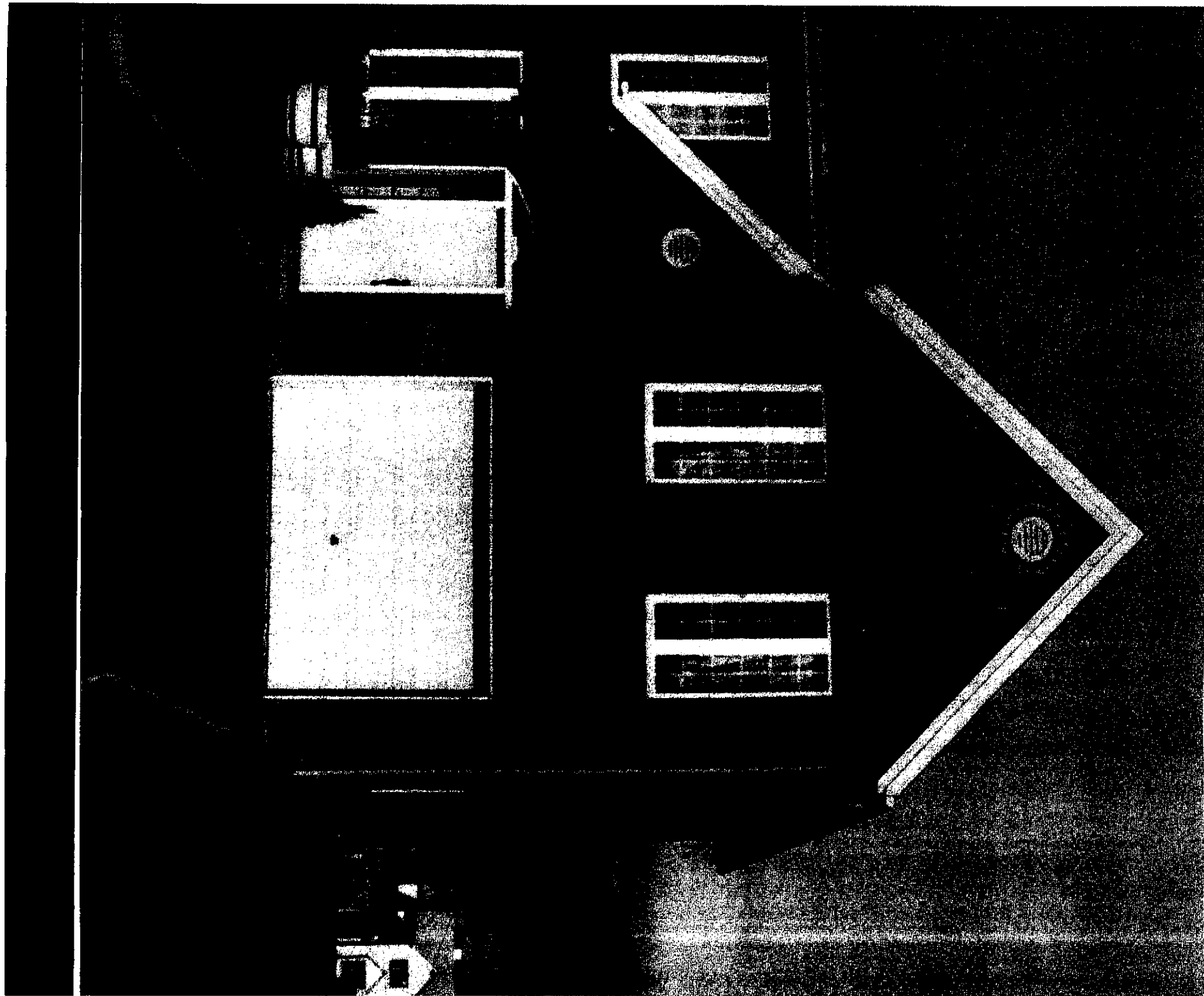
La bonne accessibilité de Lebourgneuf et sa proximité au centre-ville constituent les plus importants facteurs d'attrait pour cette clientèle. Toutefois, des interventions supplémentaires apparaissent nécessaires pour renforcer l'attrait de Lebourgneuf, notamment l'aménagement d'un grand nombre d'espaces et d'équipements récréatifs ainsi que la poursuite du développement du réseau routier primaire.

Ces interventions profiteront d'ailleurs, non seulement aux résidents de Lebourgneuf, mais aussi à ceux des quartiers voisins. Elles devront être appuyées par diverses mesures de promotion du projet qui inciteront les ménages à venir s'établir dans Lebourgneuf.

### **2.3 Activités économiques**

Les fonctions économiques ont présenté un développement très rapide dans le projet Lebourgneuf. En 1986, un total de 15 000 emplois y étaient dénombrés. Les objectifs véhiculés par le concept d'aménagement de 1974 ont été dépassés; cette performance se mesure aussi bien en terme de superficie de terrain occupée qu'en terme de rentabilité économique (évaluation foncière).

La vie économique dans Lebourgneuf regroupe les activités d'entreprises relevant du secteur manufacturier et du secteur tertiaire (administration, commerces et services). Ces activités sont concentrées majoritairement dans un large corridor, situé au nord de l'autoroute de la Capitale, comprenant le parc Métrobec, le centre commercial Les Galeries de la Capitale, la zone industrielle Lebourgneuf et le centre commercial Place Lebourgneuf.





### 2.3.1 Zone industrielle Lebourgneuf

Entre 1974 et 1987, cent vingt-deux entreprises se sont implantées dans la zone industrielle de Lebourgneuf, située entre les boulevards des Galeries et des Gradins, au sud du boulevard Lebourgneuf. Ces établissements occupent près de 920 000 m<sup>2</sup> de terrains et représentent une valeur approximative de 56 600 000 \$ (terrains et bâtiments).

Figure 5

#### Zone industrielle Lebourgneuf, évolution des constructions, 1974-1987.

Année	Nombre d'entreprises (1)	Superficie (terrain) Milliers de m <sup>2</sup>	Évaluation (bâtisse et terrain)
1974	6	121	3 458 000
1975	---	---	---
1976	---	---	---
1977	2	300	19 210 000
1978	2	26	2 308 500
1979	4	196	23 140 860
1980	2	39	805 000
1981	1	6	825 000
1982	1	2	135 000
1983	---	---	---
1984	3	11	570 420
1985	11	60	2 495 880 (2)
1986	84	77	3 775 470 (2)
1987	6	75	81 970 (2)
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>913</b>	<b>56 606 100</b>

Source: OMDEQ, Ville de Québec.

(1) Inclut les locataires.

(2) Ces données sont partielles, certaines évaluations n'étant pas encore disponibles.

Ces entreprises relèvent, en grande majorité, du secteur tertiaire. Elles évoluent dans les domaines des services, du commerce, de l'administration, de la restauration et du transport. Les industries du secteur manufacturier ne représentent qu'une faible proportion des activités. Les deux entreprises les plus importantes, en

terme de superficie, sont la Commission de transport de la Communauté urbaine de Québec et le ministère des Transports, qui occupent, à elles seules, 445 000 m<sup>2</sup> d'espaces. À la fin de 1987, la superficie d'espaces disponibles pour l'implantation de nouveaux établissements dans la zone industrielle de Lebourgneuf était de 244 000 m<sup>2</sup>.

### 2.3.2 Parc industriel Métrobec

Le parc industriel Métrobec, d'une superficie totale de 615 000 m<sup>2</sup>, comptait, en 1987, seize entreprises. La moitié d'entre elles oeuvrent dans le domaine des services. Plusieurs évoluent également dans le domaine de l'électronique. Les entreprises les plus importantes sont Hydro-Québec, Gaz Métropolitain, F.X. Drolet et Vidéoiron.

Le parc Métrobec, ouvert en 1972, a été occupé rapidement; fin 1987, aucun espace n'y était disponible.

### 2.3.3 Zones commerciales

Deux importants centres commerciaux ont été réalisés dans Lebourgneuf. Place Lebourgneuf, terminée en 1979, occupe une superficie de 35 000 m<sup>2</sup> et regroupe environ 45 magasins dont plusieurs commerces spécialisés notamment dans le domaine de l'ameublement et de la décoration.

Construit en 1981, le centre commercial les Galeries de la Capitale s'étend pour sa part sur 114 000 m<sup>2</sup> de surface suite à un agrandissement réalisé en 1988, qui a permis d'y aménager un parc d'amusement, en plus d'ajouter une quarantaine de commerces aux quelques 190 existants. Il constitue l'un des trois centres régionaux.

Le projet Lebourgneuf ne compte, pour l'instant, aucune autre concentration de commerces, au niveau du quartier ou du voisinage. Les résidents actuels sont principalement desservis, à ce chapitre, par les artères commerciales des quartiers voisins.

### 2.3.4 Potentiel de développement

Malgré les nombreuses et importantes implantations commerciales et industrielles qui ont vu le jour dans Lebourgneuf, le potentiel de développement économique de ce secteur demeure considérable. D'une part, la demande d'entreprises, désirant se localiser ou se relocaliser dans cette partie de l'agglomération, demeure forte. D'autre part, une grande partie des espaces disponibles sont situés à l'intérieur des limites de la ville de Québec, au sud de l'autoroute de la Capitale dans le quartier Duberger mais surtout au nord de celle-ci dans Lebourgneuf.

Dans le domaine commercial, les perspectives laissent entrevoir la possibilité d'une augmentation significative du volume des ventes dans la région et, par conséquent, un bon potentiel de développement commercial dans Lebourgneuf.

Selon les tendances observées dans le profil de consommation et dans les revenus, les ventes au détail en 1996, pour la région métropolitaine de Québec, sont estimées à 3.4 milliards \$, comparativement à 2.4 milliards \$ en 1983, soit un accroissement de l'ordre de 1 milliard.

Les centres commerciaux de Lebourgneuf pourront bénéficier de cette augmentation des ventes dans la région pour prendre de l'expansion ou pour accroître leur productivité. Ils auront cependant à oeuvrer dans une situation de forte concurrence avec les autres centres commerciaux, incluant le centre-ville de sorte que l'évolution de leur part de marché dépendra de leur compétitivité.

Par ailleurs, des commerces de desserte locale s'implanteront dans Lebourgneuf, au rythme des développements résidentiels, afin de répondre aux besoins des ménages qui viendront s'installer.

Lebourgneuf offre de grandes perspectives de développement dans le domaine des fonctions administratives. À court et à moyen terme, plus de 450 000 m<sup>2</sup> d'espaces à bureaux pourraient être implantés, principalement le long des axes majeurs de circulation, tels les boulevards Lebourgneuf et du Vallon.

Le projet Lebourgneuf présente plusieurs avantages susceptibles d'attirer de nouvelles activités économiques, dont la qualité et la localisation stratégique des espaces disponibles. Accessibles par un réseau autoroutier régional,

**Figure 6**

**Ventes au détail, tendances et perspectives, Horizon 1996, région métropolitaine de Québec (exprimé en dollars de 1981).**

	1974	1983	Taux de croissance 1974-1983	Projections 1996
Total des ventes (.000 \$)	1 930 000	2 376 331	2,3 %	3 412 400
Population	501 365 (1)	576 075 (1)	1,5 %	596 430 (2)
Ventes per capita	3 867	4 027	0,4 %	5 721
Revenu disponible	6 811	8 979	3,2 %	12 714
Propension à consommer (3)	56,7 %	44,8 %	- 2,0 %	45 % (4)

Source: The Financial Post Market Surveys.

(1) Population des recensements respectivement de 1971 et 1981 pour les années 1974 et 1983.

(2) Projections du Bureau de la Statistique du Québec. Ces projections peuvent être qualifiées de conservatrices.

(3) La propension à consommer d'une personne est la proportion de son revenu qu'elle dépense pour des biens de consommation.

(4) Le niveau de 1983 a été retenu.

ces espaces sont à une courte distance des différents pôles d'activités de la région en plus d'être très visibles à partir des principales artères de circulation.

Par ailleurs, le prolongement du boulevard Du Vallon vers le nord permettrait d'accroître l'accessibilité des Galeries de la Capitale et de Place Lebourgneuf, à partir des quartiers voisins et des municipalités situées au nord de Lebourgneuf.

Outre cette grande accessibilité, la possibilité de développer, à proximité des zones d'emplois, un parc résidentiel important, diversifié et de grande qualité constitue un facteur clé pour attirer des entreprises du tertiaire moteur et de haute technologie ainsi que des bureaux de prestige.

#### **2.4 Potentiel pour les loisirs et la récréation**

Les équipements et les espaces récréatifs remplissent un rôle déterminant dans le développement de Lebourgneuf. Ces aménagements doivent permettre, à la fois, d'attirer et de susciter le développement, de consolider les noyaux résidentiels existants et, suivant le rythme de développement, de répondre aux besoins des citoyens.

Actuellement, le seul espace récréatif aménagé dans Lebourgneuf est le parc Prévert, qui constitue un parc de voisinage. Lebourgneuf a, toutefois, conservé des espaces naturels de grande qualité qui peuvent être aménagés à des fins de loisirs.

La rivière du Berger constitue le principal potentiel d'espaces naturels au coeur de Lebourgneuf. Cette rivière a conservé un caractère très attrayant, avec ses berges accidentées et recouvertes, en plusieurs endroits, de boisés regroupant plusieurs espèces.

Avec la rivière Saint-Charles et l'escarpement qui traverse Lebourgneuf d'est en ouest, la rivière du Berger constitue un réseau linéaire de

grand potentiel pour un aménagement récréatif axé sur les activités de détente, de randonnée, de pêche ou d'observation. Enfin, d'autres corridors, dont les emprises des lignes hydro-électriques, pourraient venir se greffer à ce réseau pour quadriller Lebourgneuf d'espaces verts.

Depuis l'annexion des municipalités qui forment aujourd'hui le secteur des Rivières, la ville de Québec a procédé à l'acquisition de la majeure partie des terrains situés aux abords des rivières Saint-Charles et du Berger. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une politique globale des équipements et des espaces récréatifs, privilégiant notamment la rivière Saint-Charles comme axe majeur du réseau récréatif municipal.

### **3. Orientations d'aménagement et de développement**

Le développement de Lebourgneuf est bien amorcé depuis quelques années et il importe de le poursuivre et de l'accentuer. En ce sens, trois orientations structurent le plan d'aménagement et de développement de Lebourgneuf.

#### ***Augmenter la population et la richesse fiscale de Québec***

Cette orientation traduit la volonté de la Ville de contrer la baisse de population sur son territoire, de rentabiliser les infrastructures existantes et de consolider le développement résidentiel autour des pôles de services majeurs.

#### ***Consolider la structure urbaine de Québec et de sa région***

Cette orientation s'inscrit dans une approche globale, adoptée par la CUQ, dans le but de contrer l'étalement urbain et de faciliter le développement rationnel de son territoire, par une hiérarchisation des pôles d'activités, comprenant notamment la création d'un centre structurant dans Lebourgneuf.

Cette orientation témoigne également de la volonté de l'administration municipale de structurer le développement du secteur des Rivières dans l'organisation spatiale de la ville. Lebourgneuf est appelé à constituer un centre d'activités complémentaire au centre-ville régional. Ces deux pôles seront reliés, à plus long terme, par un réseau de transport efficace.

#### ***Créer un milieu de vie complet et de qualité, à proximité du centre-ville régional***

Encore peu urbanisé, Lebourgneuf se prête à des aménagements novateurs et au développement d'un cadre urbain de qualité et adapté aux modes de vie d'aujourd'hui. Ce secteur pourra ainsi répondre aux besoins d'une population diversifiée et exigeante face à son environnement résidentiel. Un grand nombre d'emplois, d'équipements et de services en fera un milieu de vie complet.

Compte tenu de ces orientations générales, la Ville de Québec projette de favoriser, dans Lebourgneuf, l'implantation de nouveaux logements, d'activités économiques et d'un réseau complet d'équipements récréatifs. Elle s'assurera que cette zone devienne un noyau d'équipements et de services important, desservant le secteur des Rivières et la partie nord-ouest de l'agglomération.

Le développement des voies de communication dans Lebourgneuf permettra l'accès à ces services et à ces installations, de même que l'intégration des différentes parties du territoire, incluant les municipalités adjacentes.

### **3.1 Développement résidentiel**

Le développement résidentiel constitue une facette essentielle du concept d'aménagement de Lebourgneuf. Compte tenu des perspectives du marché résidentiel et du potentiel d'espaces vacants, la Ville projette d'y favoriser la construction de 5 500 logements, entre 1986 et 1996.

Lebourgneuf accueillerait ainsi plus du tiers des 15 000 nouveaux logements qui devraient s'implanter dans la Ville, au cours de cette période; le projet Lebourgneuf soutient donc, de façon significative la stratégie de développement résidentiel engagée par les autorités municipales.

Afin de créer un milieu de vie de qualité, ces logements seront regroupés dans des zones à vocation résidentielle. Le réseau routier, les lignes hydro-électriques, la rivière du Berger et l'escarpement permettent de délimiter neuf aires résidentielles, tout en constituant, par ailleurs, des axes de liaisons entre chacune d'elles. Par leur taille (elles comptent entre 700 et 2 000 ménages), ces aires résidentielles correspondent à des unités de voisinage, bénéficiant d'un niveau de services et d'équipements approprié.

Lebourgneuf comptera une grande diversité de logements. Une majeure partie du territoire abritera des maisons unifamiliales, isolées ou groupées, tandis qu'une plus grande densité

sera privilégiée près du centre d'affaires et en bordure des grands axes de circulation, réservés principalement à des édifices multifamiliaux.

Toutes les catégories socio-économiques de résidents seront recherchées et les îlots d'habitation seront planifiés en conséquence, offrant une grande variété de types de logement en terme de mode d'occupation ou d'architecture, tout en conservant une harmonie d'ensemble.

La Ville favorisera le développement résidentiel de Lebourgneuf en augmentant sa force d'attraction et en créant un milieu de grande qualité, à l'avant-garde de l'aménagement urbain. L'administration municipale s'assurera, notamment, de la qualité architecturale des nouveaux développements. Elle pourvoira ces derniers d'installations et d'espaces récréatifs et y améliorera son réseau de transport. La plantation d'arbres et la variété des aménagements paysagers feront partie des priorités d'aménagement.

Chacune des aires résidentielles bénéficiera des services qui sont nécessaires pour satisfaire les besoins quotidiens de la population, tels que commerces, services, et équipements communautaires. Ces services seront principalement regroupés dans des centres de quartier et de voisinage, situés au coeur des zones résidentielles.

Deux centres de quartier seront progressivement implantés, l'un dans le Mesnil, l'autre dans le secteur compris entre les boulevards St-Jacques et Neuville. Ils abriteront notamment une école et une église. Deux centres de voisinage s'ajouteront, dont l'un aux environs du parc Prévert. Des noyaux de commerces desserviront les résidents, aux intersections des principales voies de circulation.

L'aménagement des centres de quartier et de voisinage contribuera à développer un caractère propre aux nouveaux espaces résidentiels. Comme lieux privilégiés de services, les centres de quartier et de voisinage constitueront des pôles auxquels s'identifieront les résidents.

La Ville entend encourager, par des mesures concrètes, le développement résidentiel.

Les contacts avec les promoteurs seront poursuivis afin de leur faire valoir les possibilités d'investissements. Des instruments de promotion seront utilisés pour faire connaître le projet et ses avantages. Des mesures fiscales et financières incitatives pourront, s'il y a lieu, comme actuellement, être mises en oeuvre, telles les crédits de taxes foncières ou la réduction des coûts de localisation. Ces interventions s'ajouteront aux opérations de mise en valeur et d'installation d'équipements pour améliorer la force d'attraction du projet.

### **3.2 Développement d'un centre d'affaires**

Malgré la dispersion des centres d'activités dans les municipalités de banlieue, qui s'est accélérée au cours des dix dernières années, la ville de Québec demeure le premier pôle d'emplois de la région. Pour maintenir l'importance régionale et nationale de Québec, l'implantation d'activités fortes s'avère nécessaire. Le développement des activités économiques et la création d'un centre structurant dans Lebourgneuf répond à cette orientation. La Ville de Québec favorisera l'implantation, dans ce secteur, d'activités fortes et prestigieuses, dans les domaines de l'administration, du commerce et des services.

Ces activités seront concentrées dans une zone, définie par la Ville comme le centre d'affaires de Lebourgneuf. Cette zone s'étend autour du centre commercial des Galeries de la Capitale et le long du boulevard Lebourgneuf, jusqu'à l'autoroute Laurentienne.

Le centre d'affaires de Lebourgneuf est conçu comme un complément à celui situé au centre-ville régional. Il accueillera des activités qui privilégient des critères de localisation différents de ceux préconisés au centre-ville, comme la superficie de terrains disponibles ou l'accessibilité en automobile.

La mixité des fonctions, la densité relativement élevée, comparativement aux autres parties de Lebourgneuf, et le caractère prestigieux des projets que l'on y développera caractériseront le centre d'affaires. Des bureaux, des

commerces de détail, des hôtels et des restaurants se profileront sur ses artères. Finalement, le centre d'affaires présentera un caractère nettement plus urbain qu'ailleurs dans Lebourgneuf.

Situé au coeur de Lebourgneuf, autour du pôle commercial principal que constituent les Galeries de la Capitale, le centre d'affaires sera limité, au nord et à l'ouest, par des espaces naturels à vocation récréative: la rivière du Berger et l'escarpement. Enfin, il sera localisé à l'intersection de trois voies de circulation majeures, c'est-à-dire le boulevard Lebourgneuf ainsi que les autoroutes du Vallon et de la Capitale.

Axe d'équipements et de services, le boulevard Lebourgneuf prolongera le centre d'affaires. Lorsque raccordée au boulevard Neuvialle, cette artère traversera tout le secteur d'est en ouest et en constituera un élément d'identification.

Le boulevard Lebourgneuf sera aménagé en une voie urbaine de prestige bordée de bureaux, auxquels s'ajouteront des commerces à certaines intersections stratégiques. Des trottoirs, une piste cyclable ainsi qu'un aménagement paysager, répondant à des critères de design bien définis, le caractériseront. Le boulevard pourrait également devenir un axe de transport en commun, son emprise permettant d'installer des voies réservées ou un système de transport en commun rapide.

À l'extrémité est du boulevard Lebourgneuf, le centre d'affaires sera complété par un deuxième pôle, jouxtant le centre commercial Place Lebourgneuf. Ce dernier est contigu au centre structurant de Charlesbourg, défini comme tel dans le schéma d'aménagement de la CUQ.

Le boulevard Lebourgneuf assurera donc une continuité des activités et reliera deux pôles majeurs de l'agglomération. Il constituera un axe économique additionnel à celui qui relie la colline Parlementaire et l'université Laval. Ces deux axes seront, à plus long terme, reliés par un système de transport efficace, entre le centre-ville de Québec et Lebourgneuf.

### **3.3 Développement de l'industrie et des services**

Les activités industrielles et les services ont connu un développement rapide dans Lebourgneuf. Compte tenu du potentiel d'espaces disponibles, la Ville continuera d'y attirer de nouvelles entreprises, tout en encourageant la croissance de celles déjà établies. Les entreprises qui souhaitent prendre de l'expansion pourront s'y relocaliser.

Les activités industrielles et de services seront maintenues dans une large bande, entre le boulevard Lebourgneuf et l'autoroute de la Capitale, comprenant le parc Métrobec et la zone industrielle Lebourgneuf. Cette bande accueille des activités plutôt extensives et présente une densité moins élevée que celle du centre d'affaires. En ce sens, elle lui est complémentaire, et le centre d'affaires assure également une transition avec les secteurs résidentiels.

La zone industrielle et de services accueillera, de façon privilégiée, des industries de pointe, des centres de distribution commerciale et des entrepôts. Ces entreprises trouveront dans cette partie de Lebourgneuf des espaces bien desservis et accessibles, dans un environnement de qualité.

Actuellement, cette zone compte de nombreuses entreprises du secteur tertiaire. Elle présente déjà un caractère mixte qui la distingue d'un parc industriel traditionnel. L'association de plus en plus forte d'industries de pointe et de commerces transformera peu à peu ce corridor en parc d'affaires, concept plus moderne qui reflète l'évolution de l'économie vers le secteur tertiaire et le manufacturier de haute technologie. La Ville continuera de miser sur le virage technologique et la croissance du secteur manufacturier vers les créneaux porteurs d'avenir.

Le Ville de Québec continuera de stimuler le développement industriel et commercial, par des mesures d'aide financière et technique. Elle a déjà pratiquement complété la révision de la réglementation de ses parcs industriels, en plus

d'offrir des programmes de subvention et de crédit de taxes foncières. Ces programmes s'appliquent à la construction ou à l'agrandissement des bâtisses industrielles ou commerciales, situées à l'intérieur de sept parcs et zones industriels de son territoire, dont le parc Métrobec et la zone industrielle Lebourgneuf.

Enfin, la création de l'Office municipal de développement économique continuera d'offrir le service de « guichet unique », qui permet d'accélérer le traitement des projets industriels et de fournir une assistance technique et une meilleure information aux gens d'affaires.

### **3.4 Aménagement d'espaces et d'équipements récréatifs**

L'aménagement des nombreux espaces naturels de Lebourgneuf et l'installation, sur son territoire, d'équipements récréatifs majeurs constituent une part importante des interventions prévues dans cette zone. Ces opérations contribueront à améliorer la qualité de l'environnement et à attirer de nouveaux ménages, en conférant à Lebourgneuf un caractère recherché.

Les espaces récréatifs constituent des éléments structurants du concept d'aménagement de Lebourgneuf. Ils établissent un lien entre les diverses zones de Lebourgneuf, en intégrant le centre d'affaires aux aires résidentielles, aux zones de commerces ainsi qu'aux services et aux zones industrielles. L'aménagement récréatif de l'escarpement de Lebourgneuf et celui des berges de la rivière du Berger contribueront également à renforcer la structure de l'agglomération, en rattachant Lebourgneuf aux autres quartiers du secteur des Rivières, à la partie nord-ouest de l'agglomération et aux quartiers centraux de Québec.

La Ville de Québec projette d'aménager une importante superficie d'espaces récréatifs dans Lebourgneuf, en affectant à cette fonction une proportion de territoire beaucoup plus élevée que celle que l'on retrouve dans les quartiers centraux. Ces espaces s'intégreront au réseau hiérarchisé d'équipements récréatifs de Québec, qui les répartit selon leur niveau de desserte, soit régional, municipal, à l'échelle du secteur, du quartier ou du voisinage. Le parc linéaire

des rivières Saint-Charles et du Berger représente l'atout le plus important du projet. D'une envergure régionale, ce parc constituera l'élément distinctif de Lebourgneuf et des quartiers voisins. Il traversera tout le territoire de Québec.

Un autre parc sera aménagé sur l'escarpement et formera un axe secondaire prolongeant et unissant ceux des rivières Saint-Charles et Duberger. Le parc linéaire, le long de la rivière du Berger et de l'escarpement, couvrira 125 hectares de la superficie de Lebourgneuf, et sera doté de sentiers piétonniers, de pistes cyclables et de pistes de ski de fond qui assureront son rôle d'axe intégrateur.

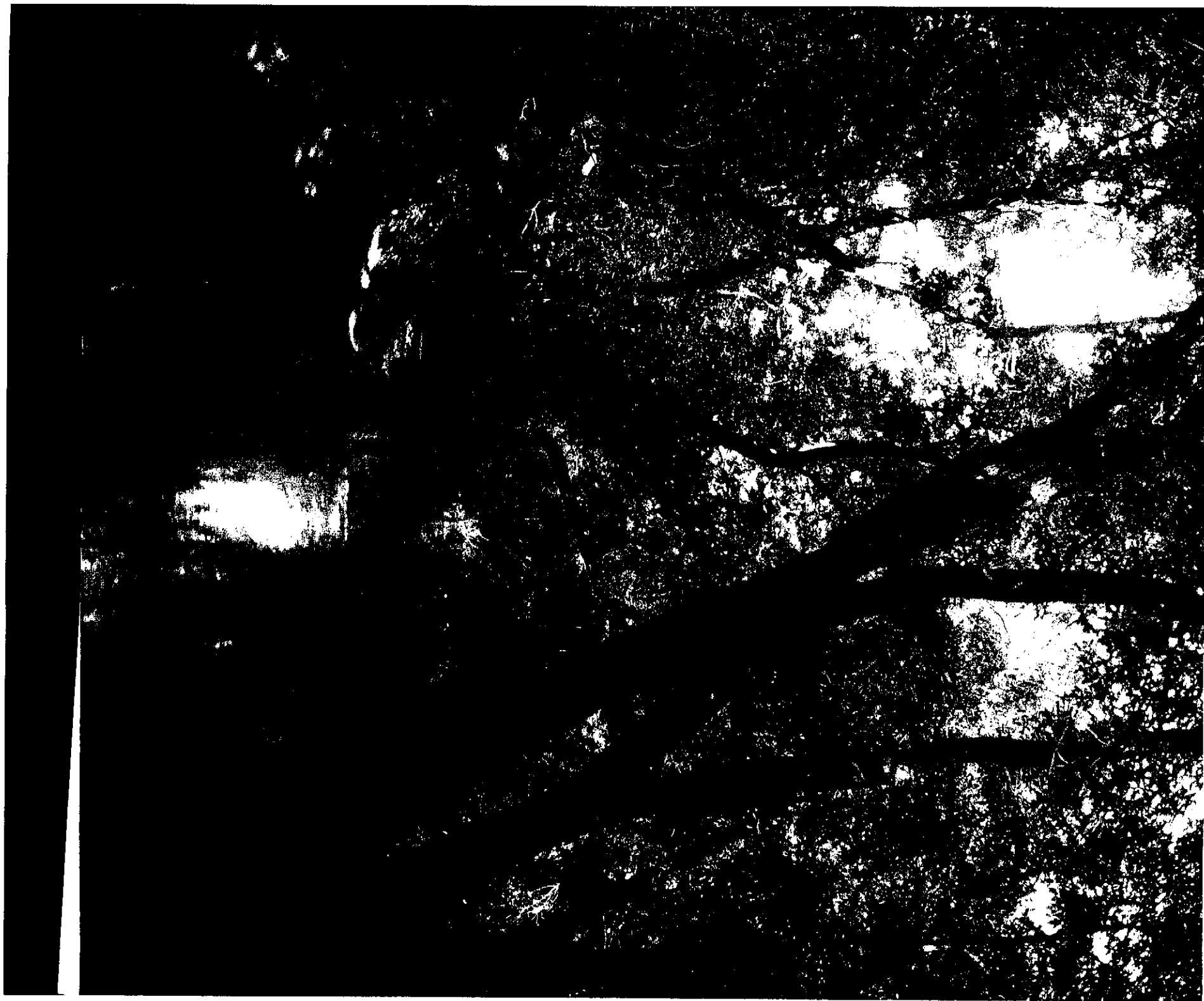
L'aménagement du parc linéaire visera à protéger et à améliorer l'environnement et le caractère naturel que représentent les rivières. Les boisés, notamment, feront l'objet d'un véritable programme de restauration écologique.

Un équipement récréatif d'envergure municipale pourra être implanté sur un terrain situé à l'ouest de la rivière du Berger, le long du prolongement de l'autoroute du Vallon. D'autres équipements, à l'échelle du secteur et du quartier, seront aménagés, au rythme de développement.

Le développement résidentiel devra s'accompagner de l'aménagement d'espaces verts et d'équipements récréatifs de voisinage. Les zones résidentielles existantes devront, en priorité, être dotées de parcs et faire l'objet d'un aménagement paysager.

L'ensemble de ces espaces récréatifs recouvrent 215 hectares, soit 17 % du territoire de Lebourgneuf (excluant les espaces le long de la rivière Saint-Charles). Cette proportion est considérable pour un projet de cette envergure. À titre de comparaison, dans l'ensemble de la ville, les espaces récréatifs incluant ceux déjà acquis en bordure des rivières Saint-Charles et du Berger représentent, actuellement, 8,7 % du territoire. Ces aménagements témoignent de la volonté de la Ville de favoriser la qualité de vie et la mise en valeur des espaces naturels de cette partie de Québec.

Par ailleurs, des espaces sont disponibles pour des installations privées. Un terrain de golf pourrait stimuler la création de nouvelles zones





résidentielles. L'équipement récréatif, intégré au centre commercial des Galeries de la Capitale, constitue un autre exemple d'aménagement pouvant augmenter la force d'attraction de Lebourgneuf.

### **3.5 Développement du réseau de transport**

Le réseau de transport représente un élément structurant de l'organisation spatiale de Lebourgneuf et du secteur des Rivières. Une expansion de ce réseau doit être envisagée en fonction du développement. Il remplit deux rôles essentiels: améliorer l'accessibilité de Lebourgneuf dans l'agglomération, particulièrement depuis le centre-ville régional, et relier les différentes zones de développement du projet.

Actuellement, les liaisons automobiles nord-sud sont difficiles, en raison des débits élevés de circulation sur les artères existantes. Les tronçons des boulevards Saint-Jacques et Pierre Bertrand, notamment, connaissent des débits élevés qui affectent la circulation. Les mêmes problèmes se présentent pour les liaisons est-ouest, sur des sections de l'avenue Chauveau et du boulevard Saint-Joseph.

Une organisation du réseau routier s'avère donc nécessaire, comprenant à la fois une expansion et l'élargissement de certaines voies. L'expansion du réseau routier viendra décharger les artères achalandées et faciliter les liaisons, entre Lebourgneuf et les territoires situés au nord de la ville, ainsi que les déplacements internes. Elle contribuera également à réduire la circulation de transit sur les rues résidentielles.

En ce qui concerne les liaisons nord-sud, les artères primaires seront le boulevard l'Ormière (élargi), le boulevard Saint-Jacques (qui sera réaménagé à moyen terme), l'autoroute Du Vallon, prolongée en boulevard vers le nord, les boulevards Pierre-Bertrand et des Gradins élargis, ainsi que l'autoroute Laurentienne.

Pour les liaisons est-ouest, le boulevard Lebourgneuf a été prolongé jusqu'au boulevard Neuville, des tronçons du boulevard Saint-Joseph seront élargis, et le boulevard de la Morille sera prolongé jusqu'au boulevard Du Vallon. Par ailleurs, l'avenue Chauveau sera élargie, à l'est du boulevard l'Ormière selon des plans à définir.

Le réseau routier primaire, qui traverse Lebourgneuf, ne sera pas constitué d'autoroutes mais plutôt d'artères urbaines. Ces dernières auront comme fonction principale de desservir les zones de développement. Elles seront, notamment, bordées de trottoirs et d'arbres. La continuité du réseau piétonnier et cyclable sera assurée.

Les deux principales artères donnant accès à Lebourgneuf refléteront le caractère particulier du secteur. Le boulevard Lebourgneuf, intégré au centre d'affaires, constituera une voie de prestige, propice à la localisation des fonctions tertiaires et administratives.

Le boulevard du Vallon présentera des caractéristiques urbaines et traversera le centre d'affaires, le parc linéaire et des secteurs résidentiels. Les accès y seront limités, notamment à la traversée de l'escarpement et de la rivière du Berger. Des noyaux mixtes commerciaux et résidentiels pourront s'implanter aux principales intersections de ces deux artères.

Parallèlement à la réorganisation du réseau routier primaire, des voies secondaires seront mises en place, afin de desservir les zones d'activités et d'habitation. Ces interventions seront réalisées au rythme des besoins accompagnant le développement de Lebourgneuf.

Il sera, par ailleurs, nécessaire de prévoir une infrastructure efficace de transport en commun pour assurer les déplacements internes et vers les secteurs périphériques, de même que pour relier Lebourgneuf au centre-ville. Le système de transport en commun de la CTCUQ sera amélioré, notamment le soir et la fin de

semaine. Les parcours d'autobus seront concentrés sur le boulevard Lebourgneuf. Des voies réservées pourront y être aménagées le cas échéant.

Finalement, un important réseau viendra faciliter et rendre plus sécuritaires les déplacements cyclistes.

Le réseau s'articule à partir d'une piste cyclable, longeant les rivières Saint-Charles et du Berger, et comprend:

- une piste le long de l'escarpement;
- une piste le long du boulevard du Vallon;
- une piste le long du boulevard Lebourgneuf;
- une piste le long du boulevard des Galeries;
- la voie existante sur l'avenue Chauveau, réaménagée et prolongée vers l'ouest jusqu'au centre commercial le Carrefour Neufchâtel.

Des chaussées partagées viennent se rattachier à ces pistes et à ces voies cyclables pour former un réseau très étendu dans Lebourgneuf, et le relier aux autres quartiers de la ville de Québec.

### **3.6 Qualité du milieu urbain**

Lebourgneuf accueillera une part importante du développement de Québec, au cours des prochaines années. La Ville entend attribuer à Lebourgneuf un caractère distinctif qui attirera une clientèle de résidents et de promoteurs à la recherche d'un environnement de grande qualité.

La Ville de Québec adoptera ou poursuivra l'application de plusieurs mesures à cet effet, dont un programme de réaménagement des lignes à haute tension. En plus de créer un impact sur le paysage, ces lignes occupent de larges couloirs qui forment de véritables barrières entre les secteurs. Il est possible de regrouper certaines de ces lignes. Des pylônes AVA (aspect visuel amélioré) pourraient être utilisés dans quelques cas.

Un programme d'embellissement et d'utilisation de ces couloirs accompagnera le réaménagement.

La Ville préconise également l'enfouissement systématique des câbles des réseaux électriques et téléphoniques. Une politique similaire s'applique déjà à l'enfouissement des fils dans les zones résidentielles de Lebourgneuf. Elle devra être étendue aux autres parties du projet.

L'administration municipale établira des critères de design garantissant la qualité architecturale des projets résidentiels, commerciaux ou administratifs.

L'aménagement des espaces vacants devra également faire preuve d'une grande qualité. Celui-ci devra s'accompagner d'aménagements paysagers, de mobiliers urbains et témoigner d'une intégration aux espaces récréatifs. Certaines entreprises pourront être relocalisées. C'est le cas, notamment, des établissements dont l'entreposage crée un impact visuel négatif et des entreprises qui présentent un niveau élevé de nuisance.

### **3.7 Partage des responsabilités**

L'ampleur et la diversité des développements dans Lebourgneuf nécessitent la participation de nombreux partenaires.

L'implication de la Ville sera principalement consacrée à la promotion et au soutien des développements résidentiel et économique. L'administration municipale interviendra, notamment, dans la mise en valeur du territoire, l'acquisition de terrains, l'aménagement de parcs et le développement du réseau routier. Elle poursuivra, par ailleurs, les mesures d'aide technique et financière ainsi que la promotion pour attirer les promoteurs et de nouveaux ménages.

La concertation avec le secteur privé s'avèrera souvent indispensable, en particulier pour le développement résidentiel et pour l'amélioration de l'environnement. Ainsi, la plantation

d'arbres dans les secteurs résidentiels ou dans les parcs industriels nécessitent la participation des citoyens et des promoteurs.

La participation des gouvernements supérieurs concerne, pour sa part, plusieurs domaines. Elle pourrait se concrétiser dans le financement du projet de parc linéaire des rivières Saint-Charles et du Berger, qui constitue un aménagement récréatif d'envergure.

Le ministère des Transports du Québec pourrait également participer financièrement aux améliorations touchant les boulevards Pierre-Bertrand, Saint-Jacques et Saint-Joseph, l'avenue Chauveau ainsi que le prolongement de l'autoroute du Vallon.