

OBJET	MÉMOIRE N° : AT2003- 373 RÉF.: 21-102-02
Mettre en œuvre une politique identifiant les zones de lotissements résidentiels prioritaires.	DATE : 19 JANVIER 2004
	SERVICE : AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

EXPOSÉ DE LA SITUATION :
 Voir page suivante.

ANALYSE ET SOLUTION ENVISAGÉE :
 Voir page suivante.

RECOMMANDATIONS :
 Que le Conseil municipal adopte une résolution à l'effet que soit mise en œuvre la politique suivante :

- Favoriser la construction de logements sur les terrains vacants desservis et dans les secteurs en redéveloppement, ainsi que par l'entremise de recyclages et d'agrandissements, afin de réduire le besoin de réaliser de nouveaux lotissements résidentiels;
- Dans les zones qui sont identifiées comme ayant les plus grands potentiels ou des potentiels intermédiaires (voir la carte synthèse en annexe), accepter les projets qui rencontrent les exigences de la Ville en matière d'ingénierie, de transport, d'environnement, de design urbain, de rentabilité fiscale, de contraintes anthropiques, de diversité des fonctions et des types d'habitations, etc.;
- Dans les zones qui sont identifiées comme ayant les plus grandes contraintes (voir la carte synthèse en annexe), ne permettre aucun nouveau lotissement résidentiel, sauf pour des bouclages d'infrastructures (exemple : relier deux rues cul-de-sac), ou pour des projets sur des terrains de faible envergure entourés de toutes parts par des lotissements existants (en d'autres termes, consolider un secteur déjà construit, remplir un vide dans la trame de rues), ou pour des projets permettant de relier des lotissements existants avec des services publics déjà présents (exemple : parc, école), ou pour des projets qui s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'un plan d'ensemble qui a déjà été approuvé par résolution d'un Conseil municipal, ou pour des projets innovateurs sur le plan environnemental. Les projets qui pourront se prévaloir de ces exceptions devront toutefois, pour être acceptés, être en mesure de rencontrer les mêmes exigences de la Ville que les projets situés dans les zones ayant les plus grands potentiels ou des potentiels intermédiaires.
- Adopter une stratégie de communication pour informer les intervenants dans le domaine et le public en général de la ligne de conduite préconisée et pour susciter leur adhésion;
- Établir une concertation avec la Communauté métropolitaine de Québec afin que l'ensemble du territoire de cette dernière fasse l'objet du même exercice d'établissement de priorités;
- Continuer à développer les connaissances sur les contraintes et potentiels s'appliquant aux zones de lotissements résidentiels et, le cas échéant, s'ajuster en conséquence.

Cette résolution constituerait une mesure transitoire en vigueur jusqu'à l'adoption du plan directeur d'aménagement et de développement prévue à la fin de 2004.

RÉSERVÉ AU SERVICE DES AFFAIRES JURIDIQUES
 Vérifié par :

RÉSERVÉ AU TRÉSORIER
 Vérifié par :

FINANCEMENT		CERTIFICAT DE CRÉDIT	ANNEXES
() Emprunt	() Budget	() Ci-joint N° :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet de résolution ▪ Tableau ▪ 8 cartes ▪ 5 rapports des Commissions consultatives
() Fonds roulement	() Autres	\$	
(X) Aucune implication financière		(X) Non requis :	

SIGNATURES		SUIVI
Requérant : _____ Serge Bédard	Date :	Rés. CV
Direction de division : _____ Jacques Dompiere	Date :	Rés. CE
Direction de service : _____ Fernand Martin	Date :	Rés. A.
Direction générale : _____ Serge Viau	Date :	

SB/fb

EXPOSÉ DE LA SITUATION (suite) :

La construction de logements sur les terrains vacants desservis et par l'entremise de recyclages et d'agrandissements devrait être encouragée le plus possible afin de réduire le besoin de réaliser de nouveaux lotissements résidentiels (« ouverture de rue » permettant la construction de logements), au bénéfice de l'équilibre des finances publiques, du contrôle du compte de taxes du contribuable et de la protection de l'environnement.

Même si le financement de la construction de nouvelles rues, et des réseaux d'aqueduc et d'égout qui y sont associés, est assuré par les promoteurs, il n'en demeure pas moins que les nouveaux lotissements entraînent des dépenses publiques majeures. Ces équipements doivent être au fil des ans entretenus et réparés par la Ville. Celle-ci doit aussi réaliser des travaux pour que les conduites principales aient la capacité suffisante pour desservir l'ensemble du territoire. La création de nouveaux milieux résidentiels a également des incidences sur les coûts de la desserte en transport en commun, de l'aménagement et de l'entretien d'espaces récréatifs locaux, du service de sécurité publique, de l'amélioration de la capacité du réseau routier principal. L'ajout de nouveaux espaces commerciaux et de nouveaux services pour desservir ces nouveaux milieux peut aussi avoir un impact négatif sur la vitalité des établissements déjà existants. Enfin, ces nouveaux lotissements se réalisent souvent au détriment de la préservation des espaces naturels.

Pour les mêmes raisons, il faut aussi planifier judicieusement la localisation des nouveaux lotissements résidentiels. La proximité des services et équipements existants, la capacité des infrastructures publiques et la protection des milieux naturels sont des critères à utiliser en ce sens. Le contrôle des lotissements résidentiels va aussi dans le sens du développement durable, en permettant de viser notamment la réduction de la dépendance à l'automobile et la protection des acquis. L'établissement de priorités parmi tous les nouveaux lotissements résidentiels qu'il est possible de réaliser constitue donc un exercice incontournable pour la Ville de Québec.

De façon officielle, le gouvernement du Québec a indiqué en décembre 2002 dans le document « Orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec » que cette ligne de conduite est celle qu'il préconise. Deux des attentes signifiées à la CMQ sont de « diriger de façon prioritaire les fonctions urbaines à l'intérieur du tissu bâti existant » et de « gérer l'extension du milieu bâti en vouant au développement les secteurs qui lui sont contigus en respectant des objectifs de développement durable telles l'accessibilité par le transport en commun et la protection des milieux naturels ».

Dans la même veine, le Réseau de transport de la capitale a publié en février 2003 son document de réflexion sur les orientations stratégiques 2003-2013 « Le transport collectif à Québec – Pour une qualité de vie améliorée » où il est indiqué qu'il faut bâtir un environnement qui favorise l'utilisation du transport en commun par des choix judicieux d'aménagement urbain. Pour sa part, le document « Stratégies de développement durable de la Ville de Québec » présenté en novembre 2002 aborde notamment la question de la protection des espaces naturels et l'idée de ne pas développer à tout prix.

Le contexte actuel est favorable à la mise en application de cette ligne de conduite. La création de la nouvelle Ville a mis fin à la concurrence entre les diverses parties du territoire pour l'obtention de revenus fiscaux et permet l'adoption d'une planification intégrée où l'ensemble des contraintes et potentiels sur tout le territoire peut être pris en considération.

La politique présentée dans ce mémoire a été élaborée avec la collaboration du Service de développement économique, du Service de l'environnement, du Service de l'ingénierie, du Service des loisirs et du Service des travaux publics. La table des directeurs d'arrondissement et la Division de la gestion du territoire des arrondissements de Charlesbourg, de Beauport, de La Haute-Saint-Charles et Laurentien ont aussi été consultées.

Un rapport d'étape a été soumis au Comité plénier le 28 août et le 27 novembre. Enfin, le dossier a été soumis aux commissions consultatives « schéma d'aménagement », « habitation et logement social », « développement économique » et « environnement », de même qu'à un regroupement de promoteurs immobiliers, à un regroupement d'organismes environnementaux, au Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues (GIRBa) de l'École d'architecture de l'Université Laval et à l'Institut de développement urbain (IDU).

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES (suite)**Potentiel résidentiel et projection de nouveaux ménages**

Une étude a été réalisée pour évaluer le nombre de nouveaux logements pouvant être construits à l'intérieur des nombreuses zones – identifiées conjointement par la CUQ et les anciennes villes à l'époque – où des lotissements résidentiels peuvent être réalisés en conformité avec les règlements d'urbanisme. Il ressort de cette étude que 20 000 nouveaux logements sont prévus dans les zones où des plans d'ensemble ont été déposés (qu'ils soient à une étape préliminaire ou avancée), et on peut estimer à 20 000 autres nouveaux logements le potentiel dans les autres zones, pour un total de 40 000 logements. Ce calcul étant généralement basé sur une hypothèse de développement de faible densité, ce nombre pourrait facilement être accru si une plus grande diversité de densités était préconisée. Par exemple, si la densité n'augmentait que de 10 %, 4000 autres logements pourraient être construits.

La réalisation de lotissements résidentiels n'est toutefois pas la seule façon de créer des logements. En 2003, selon les données actualisées de la CUQ, 6000 autres logements peuvent être construits sur des terrains vacants desservis par l'aqueduc et l'égout. D'autres nouveaux logements, dont le nombre est difficile à estimer, peuvent aussi être obtenus par recyclage et agrandissement de bâtiments existants. Par exemple, 382 logements ont été réalisés de cette façon en 2002, soit 12 % du nombre total. Enfin, il existe aussi un potentiel de nouveaux logements dans des secteurs en redéveloppement où les règlements d'urbanisme ne permettent pas l'habitation actuellement. Par exemple, quelques milliers de logements pourraient être créés dans l'axe Maizerets/Montmorency dans le cadre d'une démarche de revitalisation.

De façon très conservatrice, on peut estimer qu'il existe un potentiel d'au moins 60 000 nouveaux logements sur le territoire de la ville.

La projection de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) est de 9000 nouveaux ménages d'ici 2006, de 18 500 d'ici 2011 et de 30 000 d'ici 2021.

Cette estimation de 30 000 nouveaux logements à construire d'ici 2021 ne tient pas compte toutefois du fait qu'environ 200 logements sont supprimés annuellement selon les données du rôle d'évaluation, pour diverses raisons : opérations d'agrandissement d'un logement à même un autre logement par l'enlèvement de cloisons, changement de vocation du local, sinistre, vétusté. En contrepartie, un certain nombre de logements est créé par des opérations de subdivisions de logements existants. Une recherche plus poussée sur cette question amènerait des précisions.

Étant donné que le potentiel de nouveaux logements est de beaucoup supérieur à la projection de nouveaux ménages, il est donc possible d'établir des priorités en favorisant une consolidation des secteurs existants et la localisation des nouveaux milieux résidentiels à des endroits où il serait plus facile de minimiser les dépenses publiques et les impacts sur les espaces naturels.

Par ailleurs, l'ISQ prévoit que d'ici 2021, seulement 12 000 personnes s'ajouteront aux quelques 500 000 personnes habitant la ville (hausse de 2,4 %). C'est dire que le morcellement des ménages existants sera en bonne partie la cause de la formation des 30 000 nouveaux ménages. Ailleurs sur le territoire de la CMQ, ce sont 16 000 nouveaux ménages qui sont prévus : 12 000 à Lévis, 3500 dans la MRC de la Jacques-Cartier et 500 sur le territoire de la MRC de la Côte-de-Beaupré.

Enfin, depuis 2000, le nombre de logements mis en chantier à Québec (excluant les logements créés par recyclages) et la part de la Ville dans la CMQ ont continuellement augmenté selon les données de la SCHL. En 2000, 1353 logements étaient mis en chantier à Québec, ce qui représentait 59 % de toutes les mises en chantier de la CMQ. Ce nombre augmentait à 1526 (60 %) en 2001, à 2903 (68 %) en 2002 et à 3121 (72 %) à la fin des trois premiers trimestres de 2003.

Critères servant à établir les priorités

Afin d'établir des priorités parmi toutes les zones à lotir, sept critères d'évaluation leur ont été appliqués : leur localisation par rapport aux périmètres d'urbanisation, la part modale du transport en commun dans les secteurs où elles sont situées, la capacité actuelle à les desservir par le réseau d'aqueduc, par le réseau d'égout domestique et par le réseau d'égout pluvial, ainsi que la qualité du milieu naturel qu'on y retrouve et la présence ou non d'équipements récréatifs suffisants pour desservir la population qui habiterait dans ces nouveaux lotissements. Sur les cartes illustrant les évaluations, une zone identifiée en rouge comporte des contraintes, une zone en vert comporte un potentiel, et une zone en jaune nécessite une analyse plus poussée. À la fin, une évaluation globale des zones est obtenue par la superposition des résultats de l'application de chacun des critères.

Ces évaluations ont été faites à partir des connaissances actuelles. Des ajustements pourraient être apportés au fur et à mesure que seront produites des études techniques additionnelles.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES (suite)

Périmètres d'urbanisation

Un des critères est celui de la localisation des zones par rapport aux périmètres d'urbanisation identifiés au schéma de la CUQ. Dès l'adoption du schéma en 1985, l'intention d'établir des priorités était déjà bien présente. Plus une zone était située à proximité des territoires les plus densément urbanisés, plus on lui accordait une priorité élevée de mise en valeur.

Ainsi, le périmètre d'urbanisation 1 couvre les environs du secteur Kabir-Kouba, le long de la rivière Saint-Charles dans les quartiers Saint-Roch, Saint-Sauveur et Limoilou. Le périmètre 2 comprend tout le plateau de la Haute-Ville allant de Sainte-Foy au Vieux-Québec, le centre-ville régional, Vanier, Limoilou et la partie sud de Charlesbourg et de Beauport. Le périmètre 3 couvre Cap-Rouge, une partie de Saint-Augustin et de Sainte-Foy, L'Ancienne-Lorette, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf et une partie de Neufchâtel, de Charlesbourg et de Beauport. Le périmètre 4 comprend la partie ouest de Saint-Augustin, Val-Bélair, Loretteville, Lac Saint-Charles, Saint-Émile, et la partie nord de Neufchâtel, de Charlesbourg et de Beauport. Le périmètre 5 inclut les zones agricoles et forestières où aucune nouvelle rue ne peut être construite. La délimitation de ces périmètres avait fait l'objet d'un consensus au niveau des administrations municipales à l'époque.

Dans le cadre du présent exercice d'établissement des priorités, les zones comprises à l'intérieur des périmètres 1, 2 et 3 – qui correspondent aux secteurs centraux et à la première couronne périphérique – sont identifiées en vert (potentiel de développement), et les zones à l'intérieur du périmètre 4 en rouge (contrainte au développement). La priorité est donc accordée aux zones ayant la plus grande proximité avec les principaux équipements et services publics.

Selon les données actualisées de la CUQ, à l'intérieur des périmètres 1, 2 et 3, plus de 30 000 nouveaux logements peuvent être construits sur des terrains vacants desservis et dans des zones où des lotissements résidentiels sont possibles. Le potentiel est encore plus élevé si on tient compte des possibilités de recyclage, de densification des lotissements à réaliser et de mise en valeur de secteurs en redéveloppement.

Part modale du transport en commun

Un autre critère utilisé est la part modale du transport en commun dans les secteurs où est située chacune des zones où des lotissements résidentiels sont possibles. La part modale est la proportion de tous les déplacements assurés par le service de transport en commun dans un secteur donné. Pour l'application de ce critère, une zone qui est située dans un secteur où la part modale est élevée représente une zone qui doit avoir une priorité élevée : la population qui habitera dans ces nouveaux lotissements est susceptible d'utiliser le transport en commun plus souvent que celle qui habitera dans des secteurs où la part modale est inférieure. Les zones faisant partie de secteurs où la part modale est de 10 % ou plus sont illustrées en vert, celles où la part modale se situe entre 5 et 10 % en jaune et celles où la part modale est inférieure à 5 % en rouge.

Les secteurs où la part modale est la plus élevée se retrouvent sur le plateau de la Haute-Ville, au centre-ville, dans Limoilou, Duberger et Les Saules, et les secteurs où elle est la moins élevée se retrouvent en périphérie de la ville. Les autres secteurs font l'objet d'une part modale intermédiaire.

Capacité actuelle des réseaux d'aqueduc et d'égouts domestique et pluvial

Les trois prochains critères tiennent compte de la capacité actuelle des réseaux d'aqueduc et d'égouts domestique et pluvial à desservir les nouveaux lotissements dans chacune des zones. Les évaluations sont basées principalement sur les connaissances empiriques obtenues « sur le terrain ».

Là où la capacité actuelle de ces réseaux est insuffisante, il existe toujours des solutions techniques d'ingénierie pour résoudre les problèmes. Cependant, les travaux publics nécessaires peuvent être très onéreux.

Les zones identifiées en rouge sont celles où des ouvrages majeurs sont requis pour desservir adéquatement les nouveaux lotissements résidentiels, celles en vert ne posent en principe aucun problème si bien que seule une analyse courante de validation est à faire et celles en jaune nécessitent une étude de planification étant donné que les connaissances actuelles ne sont pas assez étendues pour faire une juste évaluation de la situation.

Plusieurs zones requièrent une étude de planification. Par ailleurs, les zones où des ouvrages majeurs sont requis sont surtout situées en périphérie de la ville.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES (suite)

La question des bassins de rétention – qui est associée à la question de la capacité du réseau d'égout pluvial – mérite une attention particulière. Près d'une trentaine de ces bassins doivent absolument être construits pour desservir des secteurs existants, sans même qu'un seul nouveau lotissement n'y soit réalisé, ce qui représente un investissement public d'environ 10 M\$. Ces bassins de rétention sont notamment indispensables pour contribuer à prévenir l'aggravation des problèmes d'érosion et d'inondation.

Protection des milieux naturels

La protection des milieux naturels est également un critère important à considérer. Les zones à lotir qui sont constituées d'un milieu forestier de potentiel écologique élevé ou d'un milieu humide ou qui sont à proximité d'un plan d'eau sont identifiées en rouge (contrainte majeure connue). Les zones comportant une régénération naturelle ou un paysage agricole sont illustrées en jaune (étude de terrain requise). Enfin, les zones de friche ou déboisées ou qui sont en milieu urbain sont identifiées en vert (analyse courante). L'évaluation du type de milieu provient de la carte écoforestière.

L'application de ce critère permettrait non seulement de conserver des milieux naturels intéressants mais aussi de contribuer à éviter l'accroissement des problèmes d'érosion et d'inondation. Les milieux humides et forestiers notamment constituent en fait des bassins de rétention naturels dont la conservation diminue le besoin d'en construire d'autres de toutes pièces à même les fonds publics.

Les zones identifiées comme comportant une contrainte majeure sont surtout situées en périphérie de la ville.

Présence ou non d'équipements récréatifs

La présence ou non, à proximité de chacune des zones, d'équipements récréatifs suffisants pour desservir la population qui habiterait ces nouveaux lotissements a aussi constitué un critère d'évaluation.

Les zones identifiées en rouge sont celles où on ne retrouve pas à proximité d'équipements récréatifs. La réalisation de lotissements à ces endroits nécessiterait probablement des investissements importants dans ce domaine. Les zones identifiées en jaune sont situées dans un environnement qui comporte certaines lacunes sur le plan des services récréatifs ou dont les équipements sont sur-utilisés. Les zones identifiées en vert sont situées pour leur part dans un milieu bien pourvu en équipement récréatif.

Synthèse de tous les critères

Les résultats de l'application de chacun des critères pour chacune des zones où des lotissements résidentiels sont possibles ont été superposés afin d'obtenir une synthèse. Chaque critère a été considéré comme ayant un poids égal au poids de chacun des autres. La synthèse est illustrée par la classification de l'ensemble des zones en trois groupes : les zones ayant les plus grands potentiels (vert), les zones ayant les plus grandes contraintes (rouge) et les zones de contraintes et de potentiels intermédiaires (jaune).

Les zones ayant les plus grandes contraintes sont situées à la périphérie nord de la ville, celles ayant les plus grands potentiels se retrouvent dans les périmètres 1, 2 et 3, tandis que les zones de potentiels intermédiaires sont localisées entre ces deux groupes.

Politique à mettre en œuvre

L'évaluation des zones de lotissements résidentiels nous donne la possibilité d'identifier les priorités.

Ainsi, dans les zones qui sont identifiées comme ayant les plus grandes contraintes sur la carte synthèse, la Ville pourrait avoir comme politique de n'autoriser aucun nouveau lotissement résidentiel, à l'exception des cas suivants :

- des bouclages d'infrastructures (exemple : relier deux rues cul-de-sac);
- des projets sur des terrains de faible envergure entourés de toutes parts par des lotissements existants (en d'autres termes, consolider un secteur déjà construit, remplir un vide dans la trame de rues);
- des projets permettant de relier des lotissements existants avec des services publics déjà présents (exemple : parc, école);
- des projets s'inscrivant dans le cadre de la réalisation d'un plan d'ensemble qui a déjà été approuvé par résolution d'un Conseil municipal.

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES (suite)

On retrouve des zones identifiées comme ayant les plus grandes contraintes dans trois des huit arrondissements : Charlesbourg, Haute-Saint-Charles et Laurentien. Une estimation préliminaire de projets pouvant faire partie des exceptions énumérées ci-haut dans les zones ayant les plus grandes contraintes a été faite par la division de la gestion du territoire de chacun de ces trois arrondissements. À Charlesbourg, 110 logements pourraient être ajoutés en consolidant des secteurs déjà construits. À la Haute-Saint-Charles, 710 logements pourraient être mis en chantier, principalement dans le cadre de la réalisation de deux plans d'ensemble déjà approuvés par résolution d'un Conseil municipal. Dans Laurentien, 330 logements pourraient être construits par des bouclages jugés prioritaires de rues existantes visant l'amélioration de la sécurité et de l'entretien du réseau routier. De ce nombre, 310 logements se trouveraient à Val-Bélair et une vingtaine à Saint-Augustin (dans ce dernier cas toutefois, le projet se trouve dans une zone agricole).

Les projets qui pourront se prévaloir de ces exceptions devront toutefois, pour être acceptés, être en mesure de rencontrer les exigences de la Ville en matière d'ingénierie, de transport, d'environnement, de design urbain, de rentabilité fiscale, etc, tout comme les projets qui sont situés dans les zones identifiées comme ayant les plus grands potentiels ou des potentiels intermédiaires.

Il y a donc un potentiel estimé non exhaustif de 1150 logements dans les zones identifiées comme ayant les plus grandes contraintes qui s'ajouterait au potentiel de 25 500 logements situé dans les zones de grands potentiels ou de potentiels intermédiaires. Le tableau ci-joint présente par arrondissement ces estimations qui ne comprennent pas le potentiel de logements par recyclage, ni le potentiel sur les terrains vacants desservis, ni le potentiel obtenu par la réalisation de projets plus denses, ni le potentiel dans des secteurs en redéveloppement (voir annexe 2).

Les autres éléments de la politique décrits dans la section « Recommandations » et dans le projet de résolution en annexe seraient d'encourager le plus possible la construction de logements qui ne nécessitent pas d'ouvertures de rues, d'adopter une stratégie de communication pour informer la population et les intervenants dans le domaine, d'établir une concertation avec la CMQ dans le but de préconiser la même ligne de conduite sur l'ensemble du territoire et de continuer à développer les connaissances et s'ajuster en conséquence le cas échéant.

Cette politique devrait être adoptée par résolution du Conseil municipal et être en vigueur jusqu'à l'adoption du plan directeur d'aménagement et de développement prévue à la fin de 2004.

Projet de résolution

- Attendu que pour assurer le bien-être des citoyens et des citoyennes, la Ville doit évaluer les projets de nouveaux lotissements résidentiels en appliquant les principes du développement durable;
- Attendu que pour répondre adéquatement à la demande pour les nouveaux secteurs de développement, il est essentiel que la Ville adopte un processus lui permettant d'établir des priorités et de planifier judicieusement la localisation des futurs lotissements résidentiels et ce, pour assurer l'équilibre des finances publiques, le contrôle du compte de taxes des contribuables et la protection de l'environnement;
- Attendu qu'il est opportun que la Ville adopte des critères permettant d'évaluer objectivement les futurs développements;
- Attendu qu'il est important que la Ville adopte et mette en œuvre une politique en ce sens avant l'adoption du plan directeur d'aménagement et de développement prévu à la fin de 2004.

Il est résolu par le Conseil de Ville que soit mise en œuvre la politique suivante :

- Favoriser la construction de logements sur les terrains vacants desservis et dans les secteurs en redéveloppement, ainsi que par l'entremise de recyclages et d'agrandissements, afin de réduire le besoin de réaliser de nouveaux lotissements résidentiels;
- Dans les zones qui sont identifiées comme ayant les plus grands potentiels ou des potentiels intermédiaires (voir la carte synthèse en annexe), accepter les projets qui rencontrent les exigences de la Ville en matière d'ingénierie, de transport, d'environnement, de design urbain, de rentabilité fiscale, de contraintes anthropiques, de diversité des fonctions et des types d'habitations, etc.;
- Dans les zones qui sont identifiées comme ayant les plus grandes contraintes (voir la carte synthèse en annexe), ne permettre aucun nouveau lotissement résidentiel, sauf pour des bouclages d'infrastructures (exemple : relier deux rues cul-de-sac), ou pour des projets sur des terrains de faible envergure entourés de toutes parts par des lotissements existants (en d'autres termes, consolider un secteur déjà construit, remplir un vide dans la trame de rues), ou pour des projets permettant de relier des lotissements existants avec des services publics déjà présents (exemple : parc, école), ou pour des projets qui s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'un plan d'ensemble qui a déjà été approuvé par résolution d'un Conseil municipal, ou pour des projets innovateurs sur le plan environnemental. Les projets qui pourront se prévaloir de ces exceptions devront toutefois, pour être acceptés, être en mesure de rencontrer les mêmes exigences de la Ville que les projets situés dans les zones ayant les plus grands potentiels ou des potentiels intermédiaires.
- Adopter une stratégie de communication pour informer les intervenants dans le domaine et le public en général de la ligne de conduite préconisée et pour susciter leur adhésion;
- Établir une concertation avec la Communauté métropolitaine de Québec afin que l'ensemble du territoire de cette dernière fasse l'objet du même exercice d'établissement de priorités;
- Continuer à développer les connaissances sur les contraintes et potentiels s'appliquant aux zones de lotissements résidentiels et, le cas échéant, s'ajuster en conséquence.

SÉANCE DU CONSEIL DE LA VILLE

Extrait du procès-verbal de la séance du conseil de la Ville de Québec, tenue le lundi 16 février 2004, à 17 heures, à la salle du conseil de l'hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, Québec.

CV-2004-0117 Mise en œuvre d'une politique identifiant les zones de lotissements résidentiels prioritaires - AT2003-373 (Ra-1110)

Attendu que pour assurer le bien-être des citoyens et des citoyennes, la Ville doit évaluer les projets de nouveaux lotissements résidentiels en appliquant les principes du développement durable;

Attendu que pour répondre adéquatement à la demande pour les nouveaux secteurs de développement, il est essentiel que la Ville adopte un processus lui permettant d'établir des priorités et de planifier judicieusement la localisation des futurs lotissements résidentiels et ce, pour assurer l'équilibre des finances publiques, le contrôle du compte de taxes des contribuables et la protection de l'environnement;

Attendu qu'il est opportun que la Ville adopte des critères permettant d'évaluer objectivement les futurs développements;

Attendu qu'il est important que la Ville adopte et mette en œuvre une politique en ce sens avant l'adoption du plan directeur d'aménagement et de développement prévu à la fin de 2004;

En conséquence, sur la proposition de madame la conseillère Odile Roy,

appuyée par monsieur le conseiller Yvon Bussières,

il est résolu de mettre en œuvre la politique suivante :

- favoriser la construction de logements sur les terrains vacants desservis et dans les secteurs en redéveloppement, ainsi que par l'entremise de recyclages et d'agrandissements, afin de réduire le besoin de réaliser de nouveaux lotissements résidentiels;
- dans les zones qui sont identifiées comme ayant les plus grands potentiels ou des potentiels intermédiaires (voir la carte synthèse en annexe au mémoire AT2003-373), accepter les projets qui rencontrent les exigences de la Ville en matière d'ingénierie, de transport, d'environnement, de design urbain, de rentabilité fiscale, de contraintes anthropiques, de diversité des fonctions et des types d'habitations, etc...;

CV-2004-0117 (suite)

- dans les zones qui sont identifiées comme ayant les plus grandes contraintes (voir la carte synthèse en annexe au mémoire AT2003-373), ne permettre aucun nouveau lotissement résidentiel, sauf pour des bouclages d'infrastructures (exemple : relier deux (2) rues cul-de-sac), ou pour des projets sur des terrains de faible envergure entourés de toutes parts par des lotissements existants (en d'autres termes, consolider un secteur déjà construit, remplir un vide dans la trame de rues), ou pour des projets permettant de relier des lotissements existants avec des services publics déjà présents (exemple : parc, école), ou pour des projets qui s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'un plan d'ensemble qui a déjà été approuvé par résolution d'un conseil municipal, ou pour des projets innovateurs sur le plan environnemental. Les projets qui pourront se prévaloir de ces exceptions devront toutefois, pour être acceptés, être en mesure de rencontrer les mêmes exigences de la Ville que les projets situés dans les zones ayant les plus grands potentiels ou des potentiels intermédiaires;
- adopter une stratégie de communication pour informer les intervenants dans le domaine et le public en général de la ligne de conduite préconisée et pour susciter leur adhésion;
- établir une concertation avec la Communauté métropolitaine de Québec afin que l'ensemble du territoire de cette dernière fasse l'objet du même exercice d'établissement de priorités;
- continuer à développer les connaissances sur les contraintes et potentiels s'appliquant aux zones de lotissements résidentiels et, le cas échéant, s'ajuster en conséquence.

Monsieur le conseiller Yvon Bussières demande le vote.

Vote en faveur : Monsieur le maire Jean-Paul L'Allier, mesdames les conseillères et messieurs les conseillers Renaud Auclair, Ann Bourget, Yvon Bussières, Normand Chatigny, Lynda Cloutier, Richard Côté, France Dupont, Paul Gardon, Denis Giguère, Henry Jenkins, Jacques Jobin, Jacques Joli-Coeur, Luc Lafrance, Louise Lapointe, Jean-Marie Matte, Guylaine Noël, Guy Perrault, Odile Roy et Carol St-Pierre.

Vote contre : Madame la conseillère et messieurs les conseillers Claude Allard, Gilles Bolduc, Jean-Claude Bolduc, Marcel Corriveau, Clément Coulombe, Jean-Luc Duclos, Daniel Dupuis, André Gignac, Jean-Marie Laliberté, Jacques Langlois, Gilles Latulippe, Lisette Lepage, Ralph Mercier, Guy Poirier et Guy Rochon.

(Monsieur le président s'est abstenu de voter).

Adoptée sur division

(Signé) Alain Loubier
Président

(Signé) Josette Tessier
Greffière