

5.3.4 Le programme particulier d'urbanisme du secteur D'Estimauville

L'objectif est la revitalisation d'un quartier devenant, au fur et à mesure de l'achèvement des interventions, de plus en plus agréable à habiter, travailler et se divertir, tant pour ses occupants actuels que futurs.

Les différents éléments s'imbriquent les uns dans les autres pour former une nouvelle dynamique de quartier offrant des lieux de travail et de loisirs à proximité des logements. Ses constructions et aménagements s'intègrent à la trame urbaine et aux équipements récréotouristiques, ce qui favorise le transport en commun et la fréquentation des circuits piétonniers et cyclables. Les aménagements procurent aux citoyens une bonne qualité de vie.

Le programme particulier d'urbanisme de l'annexe E du PDAD présente les orientations et le projet d'aménagement pour le secteur D'Estimauville. Il traduit les objectifs de l'administration municipale en matière d'affectations détaillées du sol et de gabarits de construction et présente les grands projets d'aménagement urbain. Le PPU contribue ainsi à la mise en œuvre de la planification particulière et détaillée pour ce secteur.

Un milieu déstructuré

Le secteur D'Estimauville est un milieu déstructuré depuis nombre d'années. Le secteur est en mutation. Les aspects insatisfaisants de la situation actuelle sont les suivants :

- faible vitalité commerciale, en concurrence avec d'autres pôles régionaux;
- plusieurs bâtiments vacants et grandes superficies de terrains libres;
- aires de stationnement de surface occupant une large portion de l'espace constructible;
- végétation quasi inexistante;
- déficience et faible qualité des aménagements des domaines public et privé;
- présence de barrières d'origine anthropique limitant l'accès au fleuve.

La vision générale

Souhaitant revitaliser le secteur, la Ville de Québec a reconnu en 2005, par l'adoption de son *Plan directeur d'aménagement et de développement* (PDAD), vouloir favoriser l'émergence d'un Centre majeur d'activités (CMA) au carrefour de l'avenue D'Estimauville et du boulevard Sainte-Anne. Le CMA D'Estimauville est un secteur prioritaire de développement de la portion est du territoire municipal. La Ville entend restructurer ce secteur afin d'y favoriser la mixité des fonctions, d'accroître l'offre résidentielle et de rénover, voire de remplacer, le bâti existant en plus d'améliorer le paysage par de nouveaux aménagements urbains.

Cette vision d'aménagement repose sur les grandes orientations municipales en matière de mobilité durable, de densification des milieux construits et de renforcement des pôles urbains majeurs.

Les grandes orientations générales

Cette démarche de requalification globale s'appuie sur cinq orientations générales d'aménagement et de développement :

- Créer une porte d'entrée notable au Centre majeur d'activités D'Estimauville.
- Intensifier et diversifier les activités en privilégiant la cohabitation des fonctions économiques et résidentielles.
- Promouvoir une architecture urbaine et contemporaine et améliorer l'encadrement bâti en bordure des principales artères.
- Accroître l'efficacité du transport en commun.
- Proposer une trame urbaine facilitant les déplacements piétonniers et cyclables ainsi que le réseautage des équipements récréotouristiques.

Pistes d'action générales

Chacune des orientations repose sur un ensemble d'actions, de principes ou d'objectifs à atteindre sur lesquelles les différents acteurs privés ou publics devront se baser pour intervenir.

- Confirmer le rôle de l'avenue D'Estimauville comme artère stratégique et accroître sa convivialité en tant qu'espace public.
- Assurer la vitalité et l'animation du secteur par la création d'un milieu de vie offrant une mixité des fonctions économiques : commerces, administration, services, habitations et équipements communautaires, etc.
- Implanter les édifices de plus grands gabarits le long de l'avenue D'Estimauville et du boulevard Sainte-Anne.
- Créer un pôle intermodal et améliorer les infrastructures de transport en commun afin de faciliter, en toute saison, l'accès au secteur pour les usagers.
- Limiter et réduire de façon notable les aires de stationnement de surface.
- Favoriser l'aménagement d'aires piétonnes et d'espaces publics.
- Inclure le réseau cyclable aux nouveaux aménagements.

La vision pour l'écoquartier

L'écoquartier est une composante importante du CMA D'Estimauville. On privilégie à cet endroit une mixité de fonctions avec une forte présence de l'habitation, fonction peu apparente actuellement dans le périmètre du PPU, étant donné son rôle antérieur de pôle commercial.

La Ville souhaite s'engager vers la création d'un nouveau quartier, un milieu offrant toute la gamme des biens et des services à distance de marche. La Ville souhaite faire un écoquartier exemplaire s'appuyant sur les trois piliers du développement durable : environnement, société et économie. En effet, la Ville veut créer un lieu qui réduit l'impact de l'activité humaine sur l'environnement, optimise la qualité de vie et contribue à la croissance économique.

Les grandes orientations propres à l'écoquartier

Pour générer cet écoquartier urbain, cinq orientations spécifiques s'ajoutent aux orientations générales.

- Atteindre la mixité urbaine et sociale.
- Offrir un cadre de vie agréable et diversifié.
- Préconiser des constructions respectueuses de l'environnement.
- Utiliser des énergies renouvelables et une meilleure gestion de l'eau.
- Proposer des modes de transports autres que l'automobile.

Pistes d'action propres à l'écoquartier

- Offrir des typologies de bâtiments et de logements variés pour parvenir à un équilibre social et intergénérationnel, incluant des logements sociaux.
- Utiliser l'espace de façon mixte en faisant se côtoyer habitations, biens et services de proximité, bureaux et services communautaires, afin d'offrir un quartier autonome.
- Construire des bâtiments mixtes avec commerces et services au rez-de-chaussée afin de tirer le maximum d'avantages possible de la proximité et de limiter au minimum les trajets entre le domicile, les services et le lieu de travail.
- Aménager une esplanade au cœur du quartier afin d'optimiser le cadre de vie.
- Construire des bâtiments ayant une architecture innovatrice et durable.
- Utiliser des techniques, matériaux et dispositifs écoresponsables (ex. : matériaux renouvelables, comme le bois, ou contenant des fibres recyclées).
- Accroître l'isolation et l'étanchéité des constructions (ex. exposer les fenêtres au soleil, etc.).
- Diminuer la consommation d'eau potable des bâtiments et recourir à la gestion des eaux de pluie.
- Prévoir l'installation de toitures végétales.
- Viser l'autonomie et l'efficacité énergétiques par l'utilisation de nouvelles technologies, comme la géothermie pour chauffer ou climatiser les bâtiments, et des énergies renouvelables, notamment le chauffage urbain et l'énergie solaire.
- Favoriser l'utilisation de systèmes de gestion écologiques des eaux pluviales.
- Aménager des stationnements intérieurs pour réduire les aires de surface et les îlots de chaleur et aménager des places de stationnement réservées au covoiturage et aux vélos.
- Limiter l'emploi de la voiture en favorisant les déplacements à pied et à vélo ainsi qu'en aidant les employeurs à mettre en place des mesures encourageant leurs employés à opter pour des modes de transport autres que l'automobile en solo.

Règle d'interprétation

Le contenu de l'annexe E sur le programme particulier d'urbanisme du secteur D'Estimauville a préséance sur le contenu général du PDAD pour ce territoire spécifique. En cas d'incompatibilité entre toute orientation, tout objectif, tout principe ainsi que toute norme réglementaire du PDAD et celles du PPU, ces dernières prévalent.