

Sous la direction de  
GianPiero Moretti  
et Geneviève Vachon

Morphologie du cadre bâti de la couronne périurbaine de la  
**Communauté métropolitaine de Québec**

Le GIRBa



UNIVERSITÉ  
LAVAL



Communauté  
métropolitaine  
de Québec

Ce rapport a été préparé par Daniel Lacroix et Amina Saï, sous la direction de GianPiero Moretti et Geneviève Vachon, et avec la participation de Carole Després, Andrée Fortin, Érick Rivard, Geneviève Brunet-Gauthier et Daniel Leclerc.

Photo de la page couverture: NASA

Toutes les orthophotographies et données cartographiques utilisées dans ce rapport ont été fournies par la *Communauté métropolitaine de Québec*, à l'exception des données numérisées par le GIRBa.

Les vues à vol d'oiseau ont été prises par M. Pierre Lahoud, du ministère de la Culture et des Communications du Québec.

Les autres photos qui figurent dans ce rapport proviennent de la banque du GIRBa.

Le **GIRBa**  
Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues

[www.girba.crad.ulaval.ca](http://www.girba.crad.ulaval.ca)

---

# Table des matières

---

<b>1</b>	Mandat de l'équipe et limites de l'étude.....	1
<b>1.1</b>	Volets et objectifs du mandat .....	2
<b>1.2</b>	Territoire à l'étude.....	2
<b>2</b>	Méthode.....	3
<b>2.1</b>	L'approche morphologique.....	3
<b>2.2</b>	Périmètre urbanisé.....	4
<b>2.3</b>	Repérage et analyse des noyaux périurbains.....	5
<b>3</b>	Éléments de définition: Banlieue / rurbain.....	7
<b>3.1</b>	Enjeux et potentiels de la banlieue de première couronne.....	7
<b>3.2</b>	Caractères sociaux, fonctionnels et spatiaux .....	10
<b>3.3</b>	Le rurbain ou les rurbains.....	11
<b>4</b>	Caractérisation des tissus.....	13
<b>4.1</b>	Noyaux villageois.....	13
-	analyse synchronique: localisation des noyaux et découpage des tissus .....	13
-	analyse diachronique: évolution des noyaux (1920 à 2000) .....	14
-	typologie des noyaux .....	17
<b>4.2</b>	Dispersion périurbaine .....	20
-	catalyseurs de développement et typologie .....	20
<b>5</b>	Portrait socio-démographique préliminaire du territoire périurbain.....	25
<b>6</b>	Le discours promotionnel sur le logement neuf.....	31
<b>7</b>	Diagnostic et enjeux.....	35
<b>7.1</b>	Identités territoriales .....	35
<b>7.2</b>	Écologie et environnement .....	36
<b>7.3</b>	Polarisation sociale.....	37
<b>7.4</b>	Accessibilité et mobilité .....	37
<b>8</b>	En guise de conclusion: Pistes d'orientation d'aménagement.....	39
Annexes		
<b>A</b>	Fiches analytiques des noyaux périurbains de la CMQ.....	43
<b>B</b>	Compte rendu de la table ronde du 22 octobre.....	101





Ce rapport présente les résultats d'une recherche sur la couronne périurbaine de la *Communauté métropolitaine de Québec* (CMQ), menée par le *Groupe Interdisciplinaire de Recherche sur les Banlieues* (GIRBa) de l'Université Laval. Ce travail est le résultat d'une commande de la CMQ dans le cadre de l'élaboration de son schéma directeur.

À l'ère de l'automobile et des télécommunications, qui ont rendu possibles le travail à domicile et l'éloignement des pôles d'emploi, et dans une perspective de stagnation de la population québécoise, la croissance du territoire périurbain a de quoi préoccuper. Le phénomène soulève bien des questions, tant du point de vue des conséquences sur les milieux naturels et les quartiers déjà édifiés que de celui du devenir de l'identité d'un milieu qui subit des transformations suivant des modèles importés des quartiers urbains et suburbains. Les résultats que livre ici le GIRBa sont issus d'une analyse morphologique, c'est-à-dire, selon le mandat de cette recherche, une caractérisation de la croissance relativement récente du territoire périurbain de Québec et de Lévis et une description des qualités spatiales de son cadre bâti. Cet exercice «descriptif» vise ainsi, d'une part, à combler le manque de connaissances sur la morphologie de ce territoire en émergence et, d'autre part, à élaborer un premier diagnostic et formuler des enjeux d'aménagement pour la couronne périurbaine de Québec et de Lévis, en vue d'éclairer les processus décisionnels relatifs à l'élaboration du schéma directeur de la CMQ. Ce rapport constitue la première étape d'un projet de recherche plus vaste qu'a entrepris le GIRBa à l'automne 2004 et qui abordera le territoire périurbain dans ses dimensions sociologiques, humaines, urbanistiques et architecturales.

Le rapport est structuré en huit sections. Les trois premières visent à expliciter les bases théoriques qui ont sous-tendu ce travail de recherche. Tout en définissant les limites de l'étude, cette partie permet de mieux cerner théoriquement les territoires rurbains par rapport aux autres composantes de l'agglomération métropolitaine. De manière particulière, la section trois avance des éléments de définition des territoires rurbains et de leurs habitants, en contraste avec les territoires suburbains.

La section quatre constitue le cœur de l'étude morphologique sur les territoires rurbains de la CMQ et vise leur caractérisation formelle. Dans un premier temps, cette section établit une typologie des noyaux villageois qui permet de saisir les phénomènes d'occupation progressive des parties les plus denses du territoire (cette typologie est appuyée par l'analyse des structures des 28 noyaux villageois de la CMQ; voir fiches en annexe). Deuxièmement, en analysant différents facteurs que nous appellerons des catalyseurs de croissance, elle permet de cerner le mode de dispersion rurbanne dans les franges de l'agglomération.

Les sections cinq et six, un complément de recherche, présentent un portrait préliminaire des populations qui occupent les territoires périurbains excentriques, ainsi qu'une analyse des publicités sur les nouveaux développements résidentiels dans la CMQ. Ces sections, dont le contenu déborde du mandat initial, permettent d'améliorer la compréhension du développement rurbanne dans l'agglomération de Québec.

La section sept présente les enjeux relatifs au développement du territoire rurbanne de la CMQ. Ces derniers sont le fruit du croisement des analyses du GIRBa et de la discussion qui a suivi leur présentation aux représentants de différentes entités municipales de la CMQ lors d'une table ronde tenue à l'École d'architecture le 22 octobre 2004 (voir procès-verbal en annexe).

La conclusion revient sur les éléments de diagnostic que cette recherche a permis de mettre en lumière, tout en ouvrant sur des questions liées à l'aménagement futur des territoires périurbains. Elle identifie également des pistes de recherches qui permettraient une meilleure compréhension du phénomène rurbanne dans le territoire de la CMQ.



## 1.1 Volets et objectifs du mandat

Pour réaliser notre mandat, nous avons divisé la recherche en trois volets, chacun ayant des objectifs bien précis :

### Volet 1 – inventaire et localisation des tissus

- Définir la notion de « périurbanisation »,
- Comprendre les logiques d'expansion de l'organisme urbain,
- Faire l'inventaire des différents tissus périurbains.

### Volet 2 – classification et caractérisation des tissus

- Déterminer les caractéristiques des tissus résidentiels

et spécialisés périurbains et des principaux types de bâtiments qu'on y retrouve.

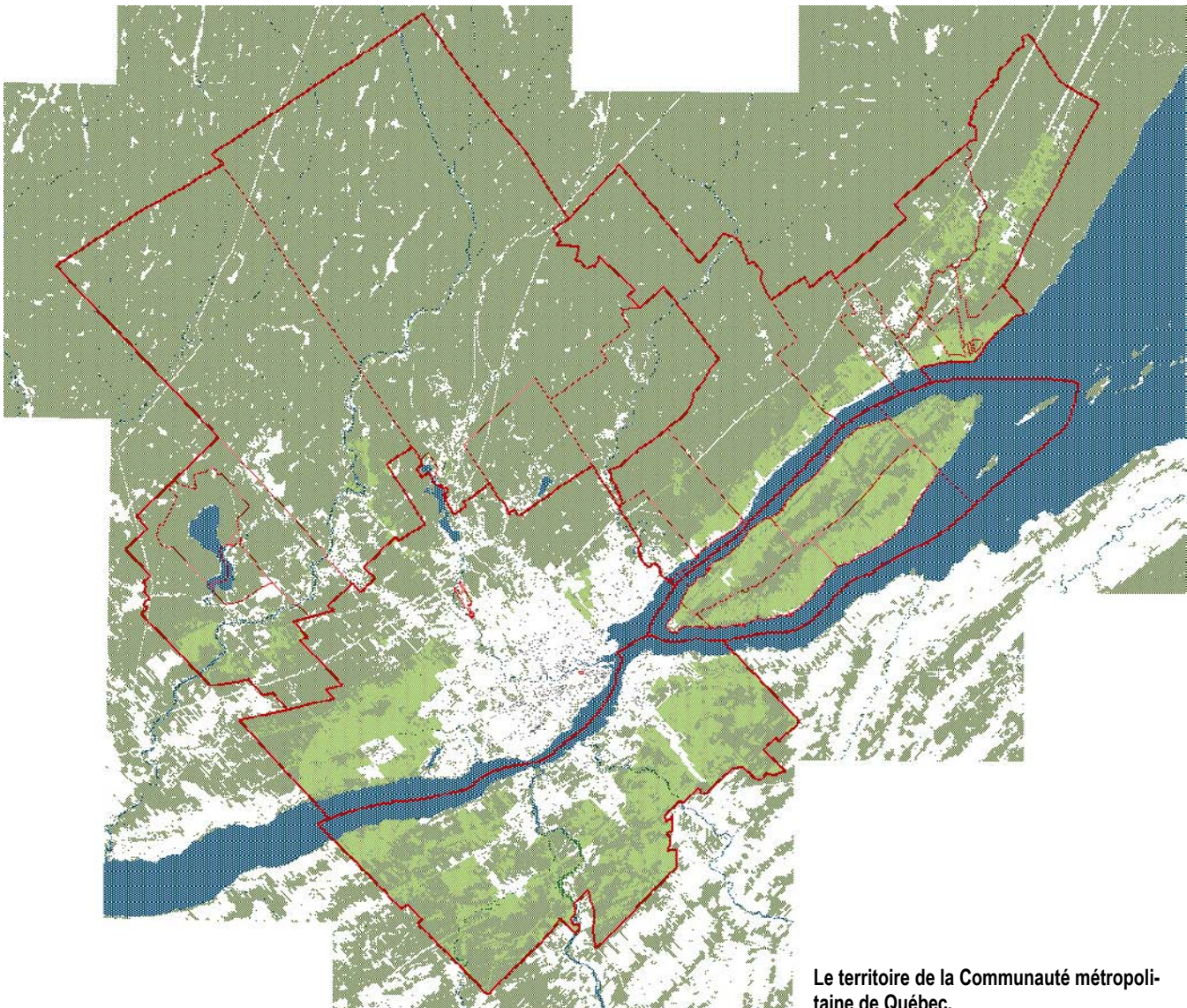
### Volet 3 – diagnostic, enjeux et orientations

- Élaborer un diagnostic et énoncer des enjeux pour les secteurs périurbains,
- Formuler des orientations et des objectifs d'aménagement viable.

## 1.2 Territoire à l'étude

Le territoire étudié se limite à la couronne périurbaine de la Communauté métropolitaine de Québec, c'est-à-dire tous les noyaux urbains et villageois situés à l'extérieur

de la zone urbanisée de Québec et de Lévis (v. section 2.2).



Le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec.



## 2.1 L'approche morphologique

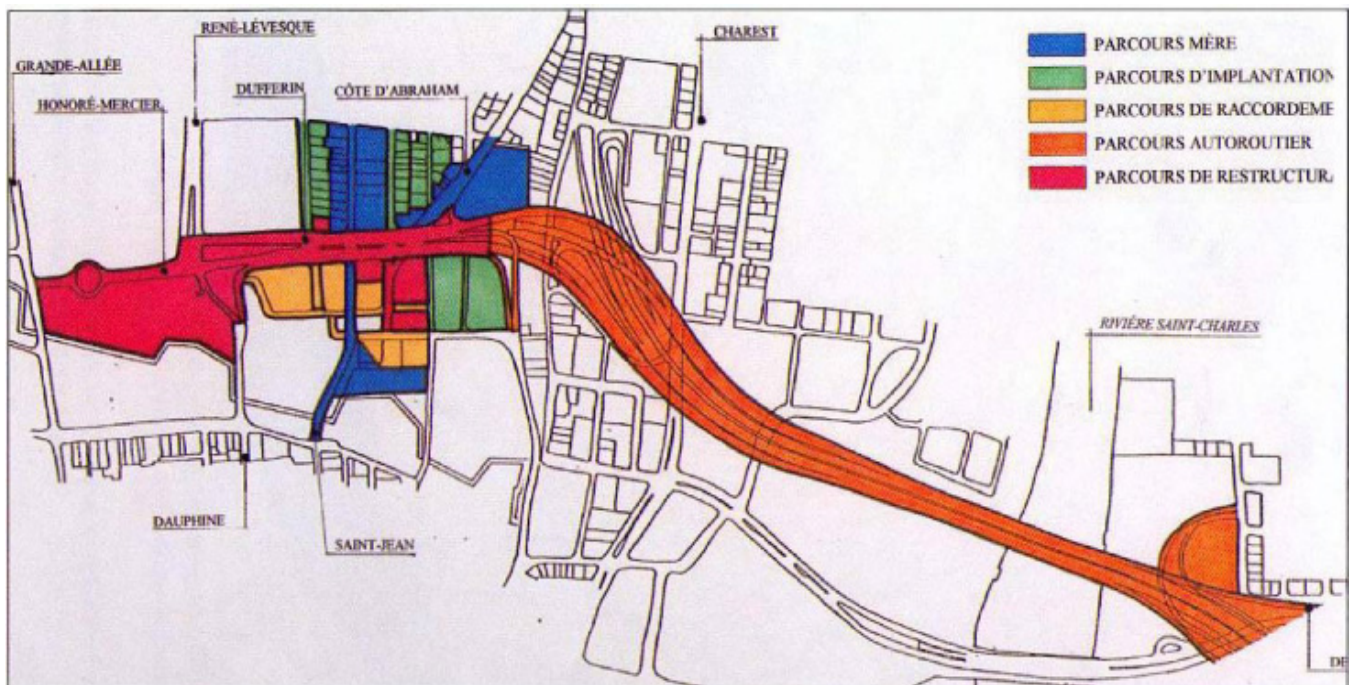
La méthode adoptée dans le cadre de la présente recherche fait partie d'un champ d'étude plus large, nommé «typomorphologie», qui comprend à la fois l'analyse typologique et l'analyse morphologique des milieux bâtis. Alors que la première réfère à un exercice de classification d'objets apparentés selon un certain nombre d'attributs permettant de les regrouper et/ou de les distinguer, la seconde s'intéresse plutôt au processus de production et de transformation de la forme urbaine. Le travail réalisé pour la zone périurbaine de la CMQ emprunte davantage à la morphologie.

Notre analyse morphologique comporte essentiellement trois grands points :

- Une lecture et une classification des différents tissus de la couronne périurbaine, basées sur une illustration de la croissance de ces tissus («morphogenèse») et sur un découpage de ceux-ci selon leur fonction respective (usage résidentiel ou «spécialisé»; voir section

2.3). La notion de «tissu urbain» correspond à un ensemble de règles syntaxiques qui régissent l'assemblage des bâtiments, des parcelles, des îlots et des voies de circulation, et qui permettent par conséquent de découper la ville en zones plus ou moins homogènes selon la forme et le gabarit des éléments d'un tissu donné. Nous avons également complété notre lecture à l'échelle urbaine avec un bref regard sur la forme, les dimensions et même, dans certains cas, le coût d'achat des parcelles en milieu périurbain.

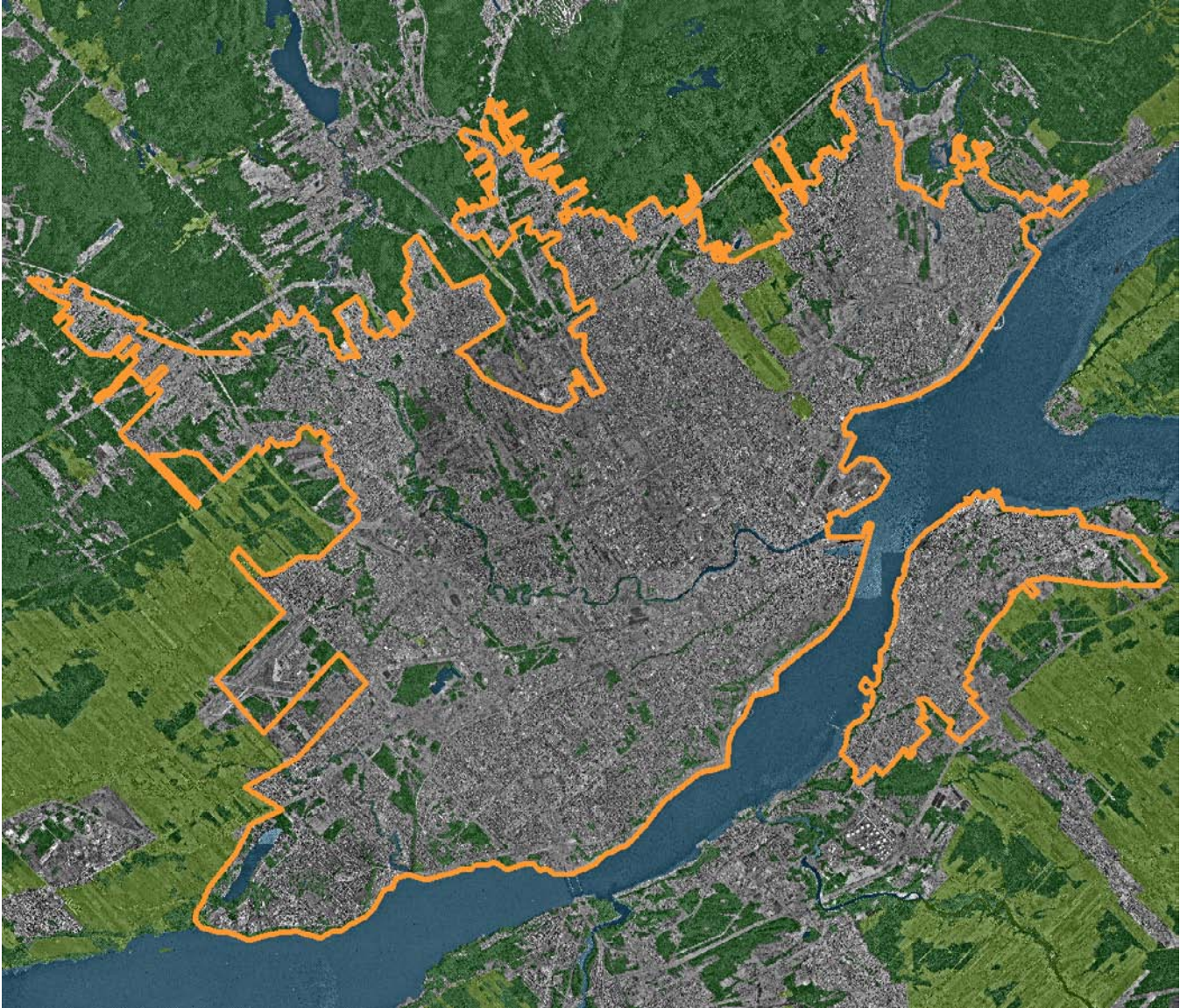
- Une caractérisation des formes de différents secteurs du territoire périurbain, dans le contexte de leur transformation. Ces formes résultent entre autres de l'influence exercée par différents facteurs, certains naturels, comme la topographie, d'autres anthropiques, comme les premières routes et voies ferrées qui ont sillonné le territoire.
- La définition d'une certaine « identité », à partir des caractéristiques propres au territoire périurbain.





La typomorphologie postule que ces connaissances sont un pré-requis pour intervenir de façon sensée et responsable, dans la continuité du processus de transformation des villes. Tel que mentionné en introduction de la section 1, elle constitue un complément d'autres types de recherches et d'analyses, notamment sur les résidents (leurs usages et représentations de l'espace).

## 2.2 Le périmètre urbanisé



Le périmètre urbanisé de Québec et Lévis.

La couronne périurbaine étant située, comme son nom l'indique, au-delà de la zone urbanisée, nous avons d'abord cherché à délimiter cette dernière afin de pouvoir ensuite cerner le territoire périurbain proprement dit. Pour ce faire, nous avons tracé sur une carte la frontière entre les deux en recherchant les discontinuités du tissu

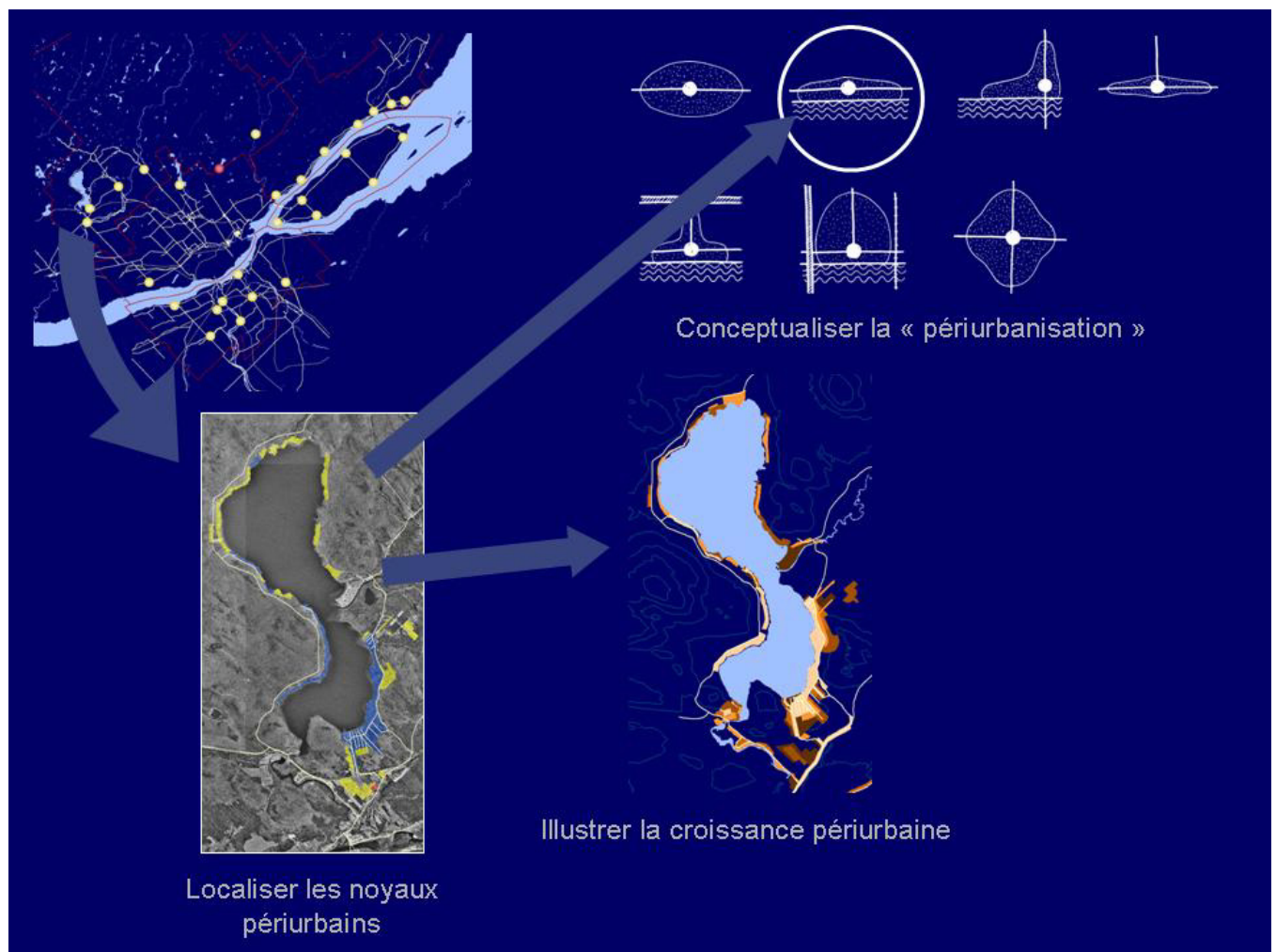
urbain, qui se traduisent tantôt par la rencontre du milieu bâti avec le milieu naturel (boisés, zones agricoles, cours d'eau), tantôt par un effilochement de la forme urbaine et une atténuation de la densité du bâti le long des axes routiers.



## Volet 1

Après avoir délimité la zone urbanisée, il nous a ensuite été possible, pour le premier volet de l'étude, de procéder au repérage des noyaux périurbains en nous basant sur deux cartes, l'une actuelle, comportant notre délimitation urbain/périurbain, et l'autre datant de 1950. Puis, nous avons effectué une première analyse de chacun des noyaux identifiés. Cette analyse consistait, d'une part, à illustrer la croissance des noyaux à partir d'une série de cartes couvrant la période de 1920 à aujourd'hui

et, d'autre part, à découper les tissus qui composent ces noyaux en tissus originels (les «cœurs» historiques), résidentiels et spécialisés (commerces, institutions, industries, etc.). Cela nous a conduit à élaborer une première typologie des noyaux périurbains, basée sur certaines relations récurrentes entre la morphologie de la croissance, le cœur historique, les premières routes et les barrières naturelles et artificielles présentes.

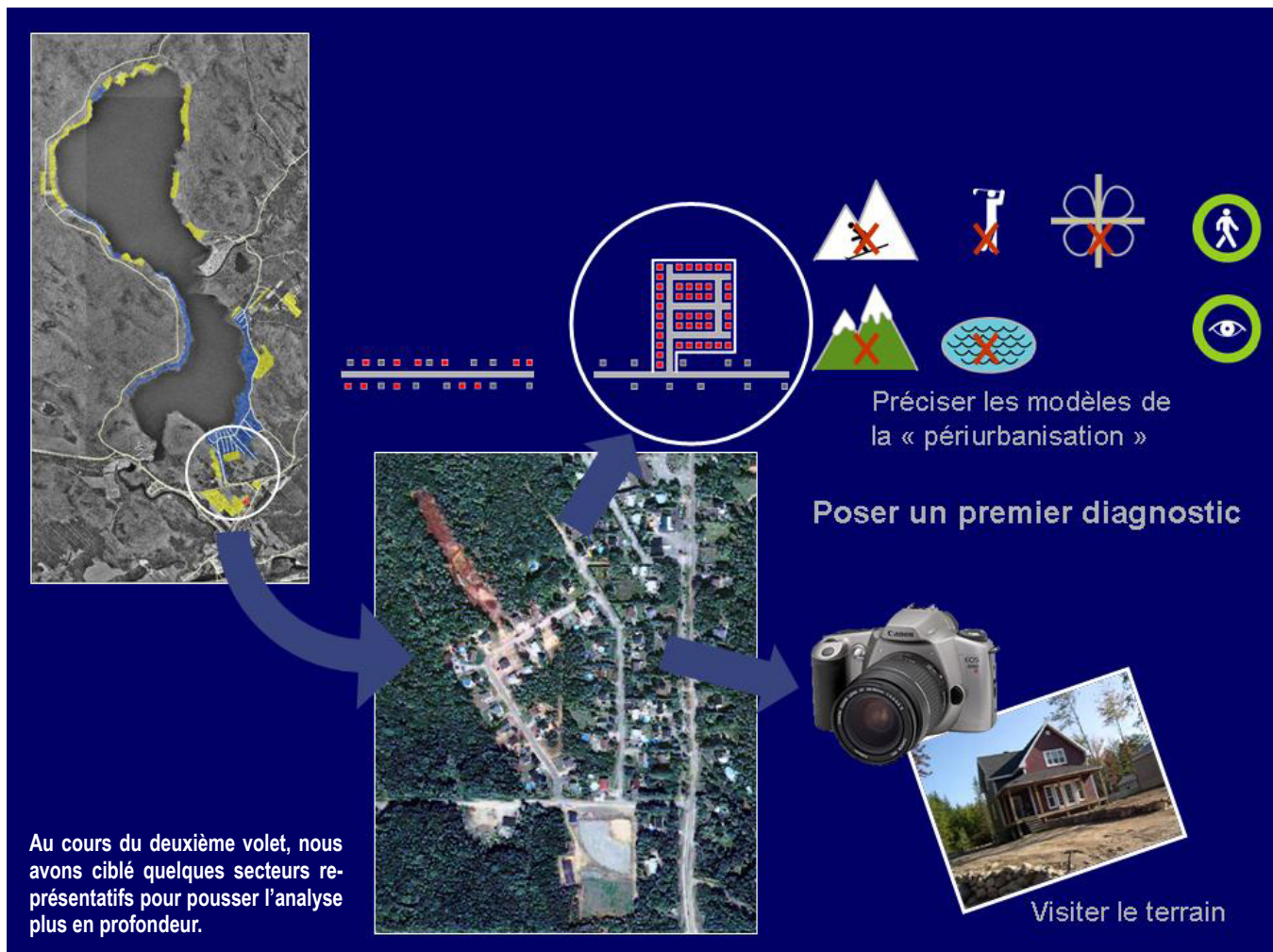


Volet 1: Repérage des noyaux périurbains et classification typologique.

## Volet 2

Lors du second volet de notre étude, nous avons rencontré des urbanistes de Lévis et des trois MRC qui composent la CMQ pour cibler de façon plus précise des secteurs de la couronne périurbaine à analyser. Ces secteurs étaient pour eux représentatifs des tendances actuelles en matière de développement local et des impacts de ce dernier sur le territoire ou le paysage. Les secteurs identifiés sont tous en cours d'édification ou de

densification et leur envergure varie grandement de l'un à l'autre. Nous sommes donc allés visiter chacun d'eux et avons pris sur place quelques photographies et clips vidéo (voir CD-ROM joint à ce rapport). L'analyse et la comparaison des secteurs visités nous a permis de raffiner notre modèle conceptuel de la périurbanisation, élaboré au cours du premier volet, en faisant ressortir des éléments qui caractérisent ce phénomène d'étalement.



Volet 2: Caractérisation de secteurs représentatifs de développements résidentiels rurbains.

Avant de présenter les résultats de cette analyse, il convient de définir ce que nous entendons par territoire périurbain, plus spécifiquement, comment le distinguer du territoire des banlieues. Nous avons convenu d'appeler ces nouveaux développements excentriques, les territoires rurbains (sections 3.2 et 3.3). La section 3.1, quant à elle, rappelle les enjeux de la consolidation et de la requalification des banlieues édifiées dans les années 50 et 60.

### 3.1 Enjeux et potentiels de la banlieue de première couronne

De 1998 à 2004, les travaux de recherche du GIRBa ont porté principalement sur les banlieues de première couronne de Québec, c'est-à-dire : Beauport, Charlesbourg, Duberger (aujourd'hui partie de l'arrondissement Les Rivières), Sainte-Foy et Sillery (ces deux dernières étant désormais fusionnées en un seul arrondissement).

De manière générale, les banlieues édifiées entre 1950 et 1970 :

- vieillissent socialement (jeunes retraités, personnes seules, jeunes adultes) et se dépeuplent (fermetures d'écoles, résidences pour personnes âgées ...);
- vieillissent physiquement (désuétude des infrastructures urbaines, du parc locatif, des équipements de loisirs);
- servent difficilement les aspirations contemporaines des ménages en quête d'une maison neuve ou champêtre;
- desservent dorénavant les besoins en services d'une population plus excentrée mais aussi de celle de quartiers centraux, composant avec une mobilité croissante.

Leur mise à jour implique des bénéfices sociaux et écologiques mais aussi des coûts importants.

En 2002, l'équipe a publié aux éditions *Nota Bene* le livre *La banlieue revisitée*, qui rendait compte des résultats des travaux menés jusque là et qui témoignait bien des avantages d'une approche interdisciplinaire et participative à une réflexion sur la régénération des banlieues de première couronne. Cette approche, en plus de permettre la mise en commun de différents types de savoirs, favorise un va-et-vient continu entre la recherche, le design et le développement du cadre réglementaire et de politiques d'aménagement. C'est dans cette perspective qu'à l'été de la même année, le GIRBa entreprenait une démarche participative d'aménagement des banlieues. Le processus, qui a fait appel à une soixantaine

de collaborateurs de différents milieux, s'est échelonné sur 18 mois pour se terminer par une session intensive de design urbain participatif (ou charrette) en novembre 2003. Au cours du cheminement du volet participatif, le GIRBa a publié deux recueils regroupant les présentations et comptes rendus des diverses rencontres (également disponibles sur Internet). Cette démarche a permis d'élaborer un diagnostic et de formuler des enjeux d'aménagement pour les banlieues vieillissantes de Québec, en étroite collaboration avec des partenaires des gouvernements fédéral et provincial, de la Ville de Québec et des milieux communautaires (Després *et al.*, 2004). Les enjeux et défis ainsi dégagés sont répartis en six classes de considérations, se résumant comme suit :

#### Considérations sociales

- Répondre à la diversification des besoins en habitation, notamment à la demande de logements abordables et de logements adaptés aux aînés;
- Freiner la dépopulation par la rétention des ménages vieillissants et l'attraction de jeunes ménages;
- Servir les besoins de populations vulnérables dans certains secteurs.

#### Considérations culturelles et patrimoniales

- Réseauter et mettre en valeur les noyaux historiques;
- Mettre en valeur les «couleurs locales» des différentes banlieues.

#### Considérations économiques et financières

- Maintenir et mettre à jour les infrastructures urbaines et les équipements communautaires;
- Conjuguer leur mise à jour aux ressources limitées des différentes instances gouvernementales;
- Concilier le développement de grandes surfaces avec le maintien du commerce de proximité;
- Contrôler les impacts négatifs de la concentration de pôles d'emplois dans certains secteurs (Sainte-Foy

et Lebourgneuf) et des emplois limités dans d'autres (Beauport).

### **Considérations environnementales et écologiques**

- Préserver l'intégrité des milieux naturels sur plusieurs sites;
- Protéger et mettre en valeur les sites récréotouristiques;
- Contrôler et minimiser la pollution sous toutes ses formes (bruits, surfaces imperméables, gaz à effet de serre, etc.).

### **Considérations liées à la qualité urbaine**

- Diminuer le morcellement du territoire et l'impact des barrières physiques naturelles et artificielles;
- Atténuer l'enclavement de plusieurs secteurs résidentiels et industriels;
- Améliorer l'accessibilité de plusieurs pôles d'emplois, commerciaux, institutionnels et communautaires.

### **Considérations liées à la mobilité et aux déplacements**

- Accroître la perméabilité de certains ensembles résidentiels et secteurs industriels;
- Ajuster le transport en commun aux pratiques de mobilité contemporaines (horaires, fréquences, circuits banlieue à banlieue, etc.);
- Améliorer les conditions d'utilisation du transport en commun et le confort du piéton (abribus, confort climatique, déneigement, stationnement, trottoirs, sécurité, etc.).

Au cours d'une session intensive de design urbain tenue les 6 et 7 novembre 2003, le GIRBa, aidé de ses partenaires du gouvernement, de la CMQ, de la Ville de Québec, du RTC et du milieu communautaire, a élaboré des propositions d'aménagement pour répondre à ces enjeux:

### **Mise en réseau (à pied, en vélo, en autobus ou en auto), le long d'axes unificateurs, des :**

- Zones vertes / plans d'eau;
- Pôles (économiques, commerciaux et culturels);
- Zones résidentielles.

### **Consolidation et densification de pôles de centralité stratégiques à la rencontre des axes unificateurs**

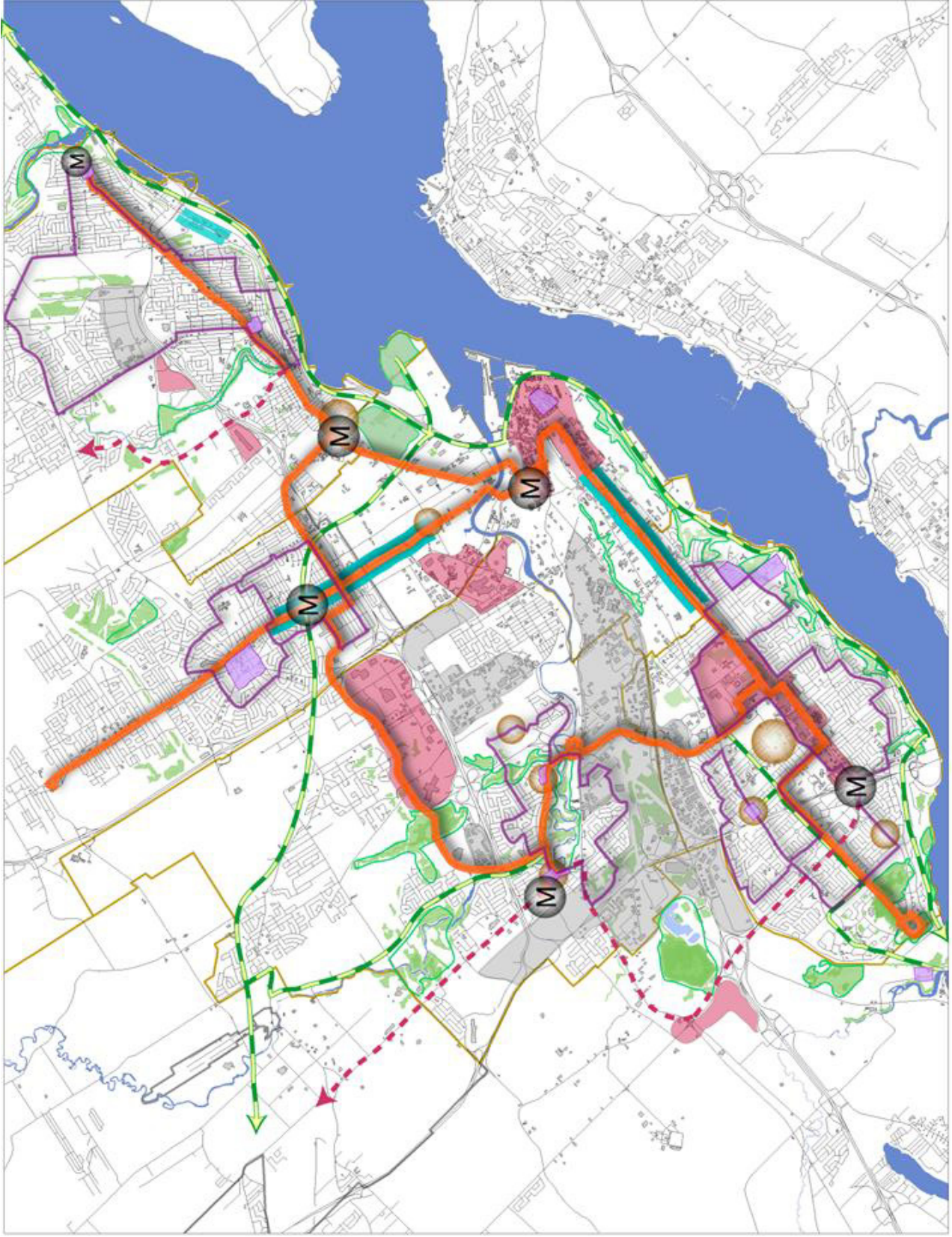
- Augmentation de la mixité fonctionnelle;
- Densification des secteurs résidentiels avoisinants;

- Implantation de points de services multifonctionnels;
- Mise en valeur des caractéristiques socio-culturelles.

### **Optimisation du transport collectif**

- Arrêts structurants jumelés, selon le cas, à des commerces et des services;
- Boucle de métrobus reliant:
  - Charlesbourg,
  - Terminus Les Saules,
  - Centre-ville,
  - Université Laval / Pôle Sainte-Foy;
- Consolidation de boucles secondaires desservant les quartiers résidentiels et les pôles d'emplois.





Proposition pour la requalification et la consolidation des banlieues de première couronne, élaborée par le GIRBa et ses collaborateurs lors d'une «charrette» de design. Les résultats de cette «charrette» seront présentés en détail dans un CD-ROM interactif qui sera disponible au printemps 2005.

## 3.2

### Banlieue vs. rurbain: caractères sociaux, fonctionnels et spatiaux

Dans la cadre du mandat qui nous a été confié par la CMQ, nous devons réfléchir à ce qui définit concrètement le rurbain comme interface entre la ville et la campagne, mais aussi comme milieu de vie. Pour ce faire, nous avons comparé les définitions de différents auteurs en études urbaines et nous avons aussi, à la lumière de nos propres travaux, opposé le rurbain à la banlieue. Voici, en résumé, les points saillants de cet exercice :

#### La banlieue

#### Le rurbain

##### Critères spatiaux

- Tissus urbains en continuité avec la ville
- Dominance du bâti sur le non-bâti
- Juxtaposition de développements résidentiels de faible et de moyenne densité

- S'organise autour de noyaux villageois / habitat rural, sans créer de tissu continu (mitage)
- Dominance du non-bâti sur le bâti
- Dominance de maisons individuelles, de quelques unités à quelques centaines

##### Critères fonctionnels

- Centre commerciaux régionaux
- Centres d'achat de quartier
- Institutions:
  - Collèges/université
  - Hôpitaux
  - Écoles primaires et secondaires (menacées?)
- Pôle d'emploi en forte croissance
- Transport en commun

- Présence de commerces locaux
- Franchises de restauration rapide, pharmacies, épiceries, station service
- Écoles primaires, CPE
- Emplois:
  - Petites industries
  - Secteur récréotouristique
- Absence ou rareté du transport en commun

← Magasins-entrepôts et POWER CENTERS →

##### Critères sociaux

- Population mixte qui ressemble de plus en plus à celle des quartiers centraux
  - Aînés
  - Familles monoparentales
  - Couples sans enfant
  - Personnes seules
- Majorité travaille en ville ou en banlieue

- Population mixte composée de:
  - Résidents pionniers
  - Saisonniers de longue date (chalets)
  - Nouveaux résidents (jeunes retraités, jeunes ménages)
  - Visiteurs adeptes de plein air
- Majorité travaille en ville ou en banlieue

S'agit-il de *rurbain* ou de *banlieue*?

Certains territoires périurbains en développement ont les mêmes caractéristiques que les développements de banlieues des années 50-60:

- développements résidentiels de faible densité
- développements d'envergure

Ex. Saint-Jean-Chrysostome versus Duberger

... à la différence que:

- pas la croissance démographique de 1950-60
- les autoroutes précèdent et déterminent leurs localisations

### 3.3 *Le rurbain ou les rurbains?*

Le rurbain n'est pas un territoire homogène, pas plus que la banlieue ne l'est !

De la rive nord à la rive sud, d'est en ouest, la rurbanisation ne s'opère pas selon les mêmes modalités, pour les mêmes raisons, avec les mêmes impacts.

#### DÉMOGRAPHIE 1996-2001

Entre 1996 et 2001, la RMR de Québec a eu une croissance démographique de 1%. Pourtant, les prévisions de l'ISQ (établies en 2000) étaient, selon l'optimisme du scénario:

entre 1996 et 2011 : 5,1 à 5,3 %

entre 2011 et 2026 : 0,4 à 0,7 %

La croissance observée est loin des prévisions et plus près de ce qui avait été prévu pour la prochaine décennie.

Comme on peut le constater, il n'est pas simple d'élaborer une définition exacte et exclusive du rurbain. Ce territoire étant présentement en mutation, son paysage se transforme, ses limites évoluent et sa population change. Où la banlieue s'arrête-t-elle et où le rurbain commence-t-il? La réponse n'est pas évidente, car au fur et à mesure que se développe le rurbain, la banlieue le rattrape et y exporte ses typologies résidentielles et commerciales de même que son mode de vie. En outre, comme la rurbanisation n'est pas un processus uniforme partout sur le territoire, il est difficile de construire une définition qui puisse à la fois englober toute la couronne rurbaine et la caractériser avec précision. La rurbanité est décidément une réalité complexe aux multiples visages, tout comme la banlieue.



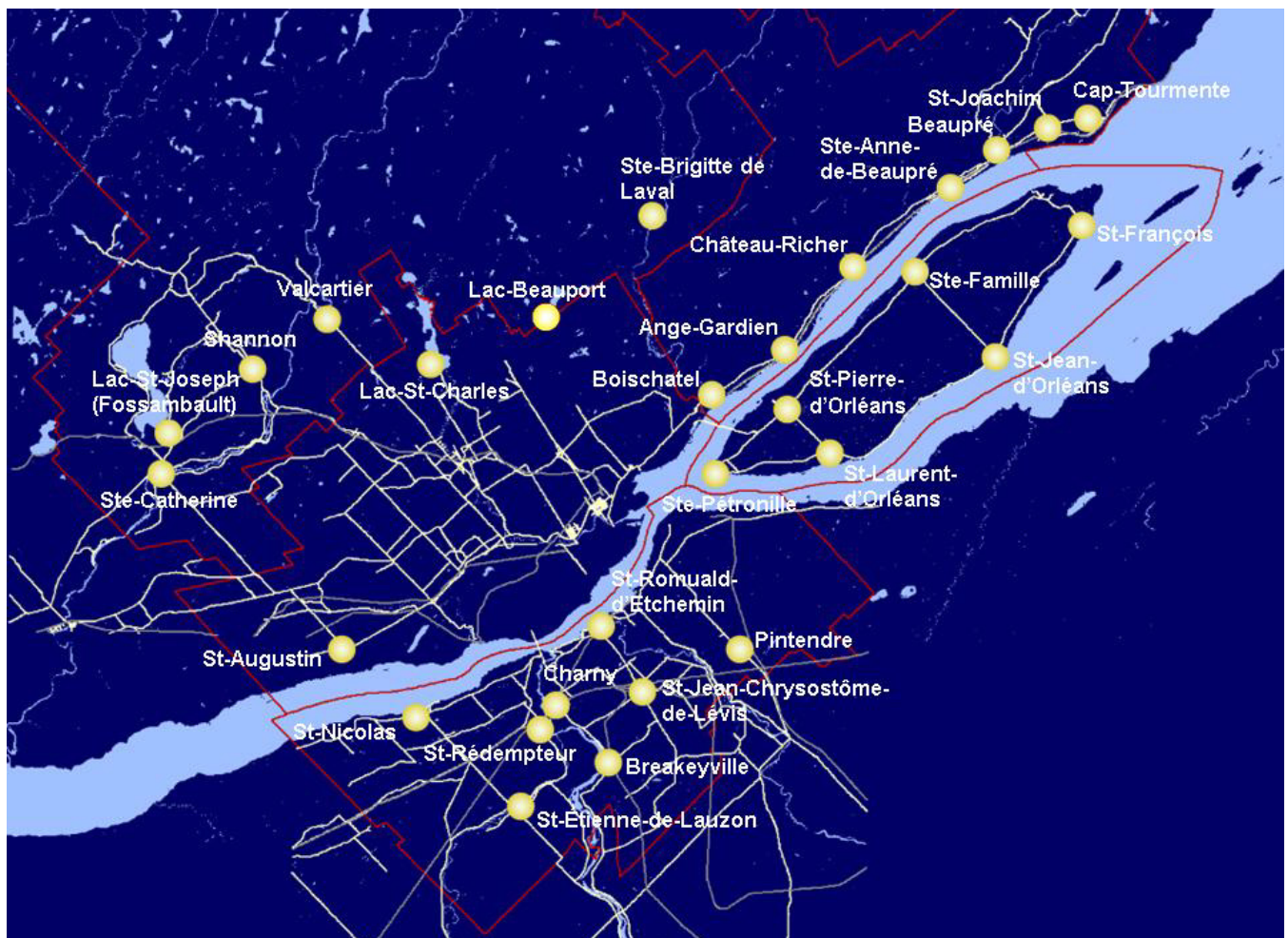


## 4.1 Noyaux villageois

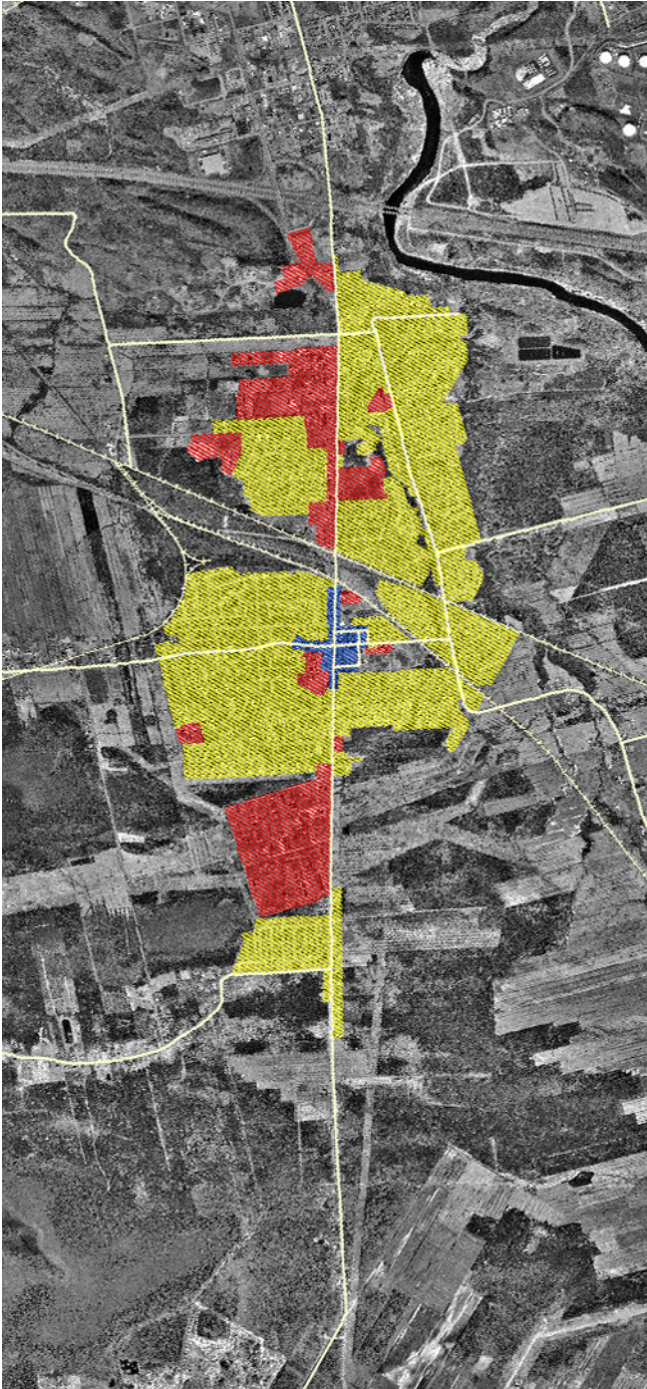
### Analyse synchronique: localisation des noyaux et découpage des tissus

Tel que mentionné à la section 2.3, la première étape de notre recherche a consisté à circonscrire le territoire périurbain de la CMQ, en identifiant d'abord les anciens noyaux villageois situés à l'extérieur de la zone urbanisée. Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, nous avons inventorié 29 noyaux à caractère potentiellement périurbain. Parmi ceux-ci, notons toutefois que celui de Lac-Beauport n'est pas, d'après la carte de 1950, un ancien noyau à proprement parler.

En typomorphologie, l'analyse dite «synchronique» porte sur un stade précis, qui correspond souvent au moment présent, du développement ou de la transformation de l'objet à l'étude, tandis que l'analyse «diachronique» consiste à étudier le processus de transformation, donc à comparer les différents stades de développement de cet objet.



Répartition des noyaux périurbains sur le territoire de la CMQ.



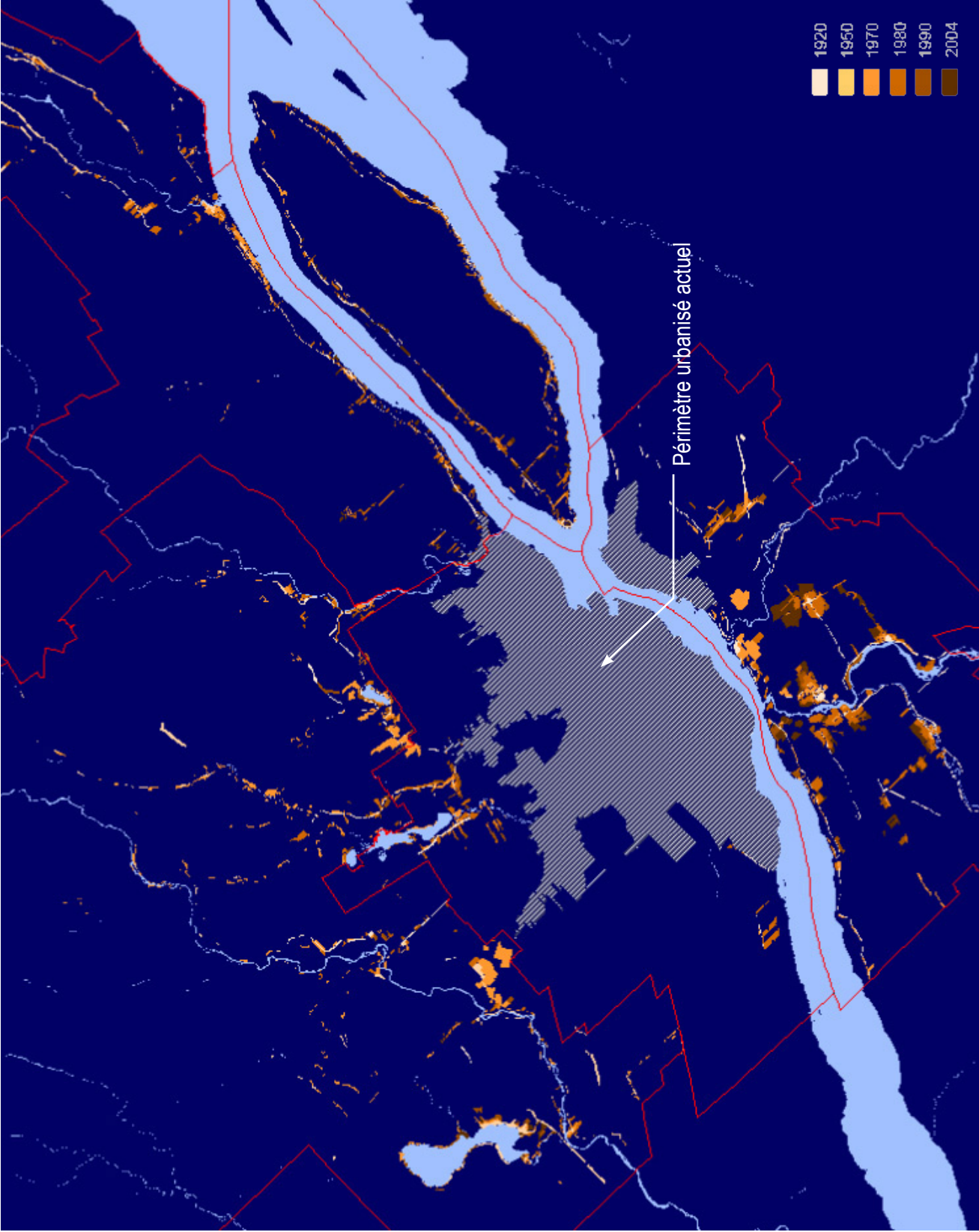
Exemple de découpage des tissus d'un noyau périurbain.

Suite au repérage des noyaux anciens, le territoire périurbain a été découpé en morceaux de tissu. Chacun des noyaux a d'abord été délimité, à partir de la carte de 1950, sur un fond constitué de photographies aériennes récentes (zone bleue sur l'illustration ci-contre). À cette information, ont été également superposés les parcours et voies ferrées de 1950 (en blanc). Puis nous avons ajouté les tissus actuels, résidentiels (en jaune) et spécialisés (en rouge), pour obtenir un résultat qui nous permet de comprendre la logique d'expansion des tissus urbains en rapport avec les divers éléments environnants (parcours fondateurs, voies ferrées, autoroutes, cours d'eau, etc.).

### **Analyse diachronique: évolution des noyaux villageois (1920 à 2000)**

Parallèlement au découpage des tissus, nous avons reconstruit, à l'aide de cartes topographiques produites par les ministères de la Défense nationale et des Ressources naturelles, la croissance périurbaine de la communauté dans son ensemble, de 1920 à aujourd'hui (figure de droite). Il ressort de cette partie de notre analyse que le développement du territoire périurbain de Québec a pris de l'ampleur entre 1950 et 1970. À partir de 1970, il devient plus important sur la rive sud, ce qui n'est certainement pas étranger à l'ouverture du pont Pierre-Laporte.



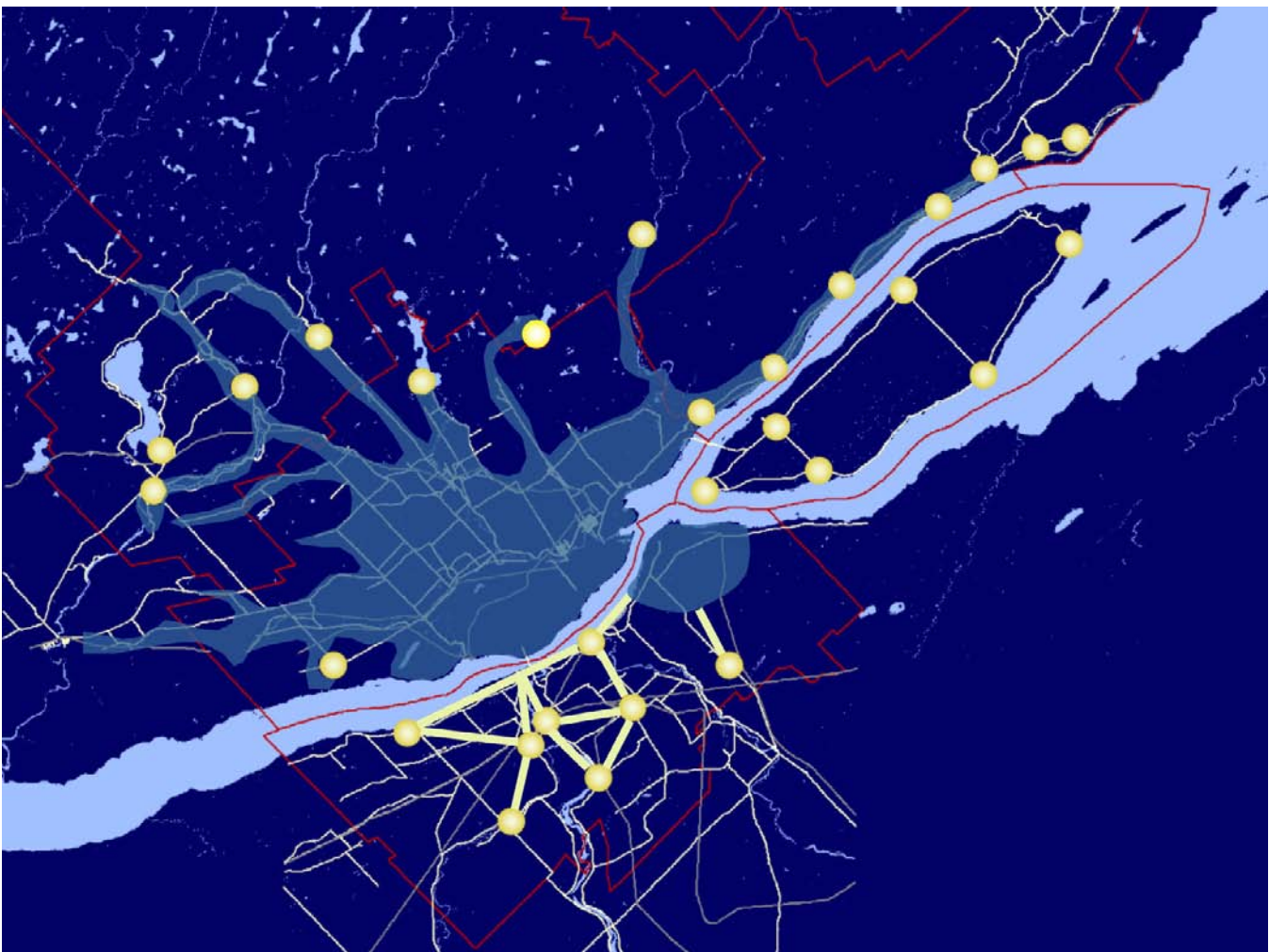


Évolution du territoire périurbain de la CMQ depuis 1920.

## Les structures d'étalement

À la lumière de l'analyse de la croissance périurbaine, nous constatons qu'il existe de part et d'autre du fleuve deux structures d'étalement différentes, qui découlent entre autres de contraintes géomorphologiques (topographie et hydrographie):

- une structure tentaculaire au Nord (effilochage le long des routes et dans le creux des vallées);
- une structure satellitaire au Sud (entités relativement compactes séparées par des zones agricoles et des boisés).



Les structures métropolitaines de Québec et Lévis.



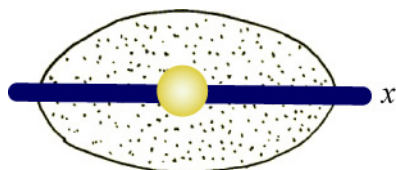
## Typologie des noyaux villageois

Après un premier examen des vingt-neuf noyaux périurbains inventoriés, nous sommes en mesure de dégager une typologie préliminaire pour décrire comment, de manière générale, ces milieux sont structurés. Les éléments de cette définition typologique sont présentés ci-dessous et dans les pages qui suivent. Parmi ces éléments se trouvent des «barrières», c'est-à-dire des obstacles naturels ou anthropiques, qui nuisent aux déplacements ou à l'expansion du tissu urbain.

Chaque type peut présenter des «variantes», c'est-à-dire des différences morphologiques significatives mais non structurelles.

Pour compléter cette section, l'annexe A rassemble les fiches techniques qui illustrent tous les cas de noyaux villageois et les présentent plus en détail.

Type A: Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur  $x$

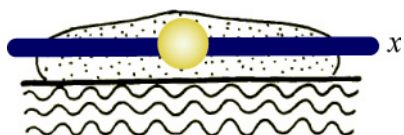


### Variante A-1

Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours fondateur.

Ex.: Pintendre

Saint-Ferréol-les-Neiges, secteur Mont-Sainte-Anne  
Sainte-Brigitte-de-Laval, anciennement secteur Laval



### Variante A-2

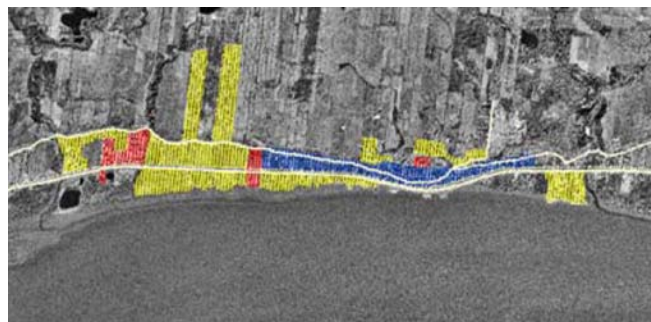
Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

Ex.: Sainte-Anne-de-Beaupré, Château-Richer, L'Ange-Gardien, Fossambault-sur-le-Lac, Saint-François, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Sainte-Pétronille, Saint-Laurent d'Orléans



■ vieux tissus  
■ tissus de base  
■ tissus spécialisés

Noyau périurbain de type A-1.  
L'exemple du secteur Mont-Sainte-Anne, à Saint-Ferréol.



■ vieux tissus  
■ tissus de base  
■ tissus spécialisés

Noyau périurbain de type A-2.  
L'exemple de Château-Richer.

Type B: Ancien noyau situé au point de franchissement d'une barrière naturelle par un parcours fondateur  $x$

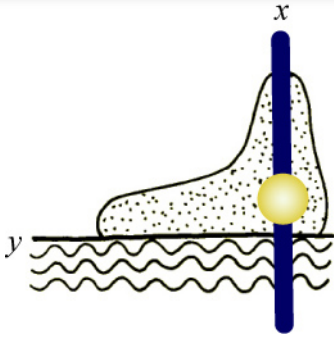


Photo: Pierre Lahoud

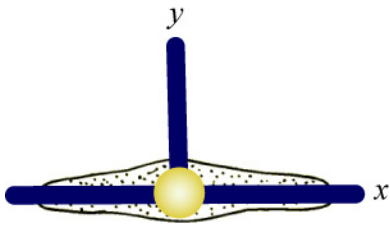


La croissance s'effectue à la fois dans l'axe du parcours fondateur et dans celui de la barrière naturelle.

Ex.: Boischatel, Beaupré

Noyau périurbain de type B. L'exemple de Boischatel.

Type C: Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs,  $x$  et  $y$ , formant une intersection en « T »



#### Variante C-1

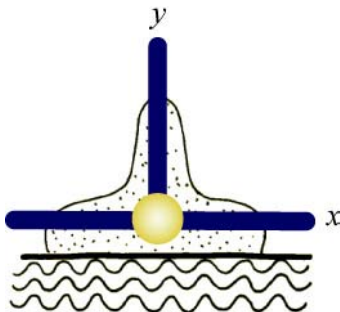
Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours  $x$  seulement.

Ex.: Shannon

Sainte-Famille

Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans

Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans



#### Variante C-2

Le parcours  $x$  longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, la barrière naturelle ayant pour effet à la fois de catalyser la croissance en  $x$  et de la bloquer en  $y$ .

Ex.: Breakeyville

Saint-Étienne-de-Lauzon

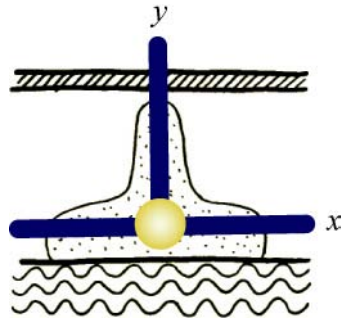
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier

Valcartier



■ vieux tissus  
■ tissus de base  
■ tissus spécialisés

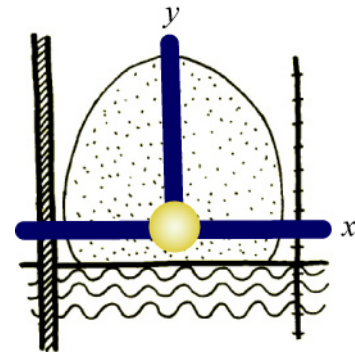
Noyau périurbain de type C-2. L'exemple de Saint-Étienne-de-Lauzon.



### Variante C-3

Le parcours  $x$  longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, catalysée en  $x$  par la barrière naturelle, mais bloquée en  $y$  par cette même barrière ainsi que par une barrière artificielle.

Ex.: Saint-Romuald

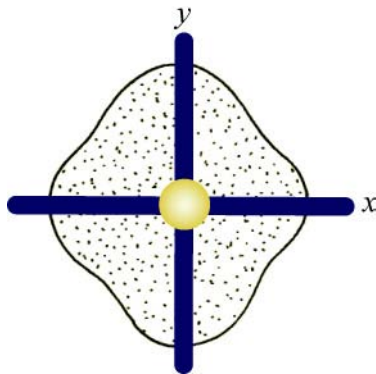


### Variante C-4

Le parcours  $x$  longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, catalysée en  $x$  par la barrière naturelle, mais bloquée en  $y$  par cette même barrière et également bloquée en  $x$  par deux barrières artificielles de part et d'autre du noyau.

Ex.: Charny

Type D: Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs,  $x$  et  $y$ , formant une intersection en «X»



Aucune barrière. La croissance s'effectue le long des deux parcours.

Ex.: Saint-Jean-Chrysostome



vieux tissu ■■■  
tissus de base ■■■  
tissus spécialisés ■■■

Noyau périurbain de type D. Le cas de Saint-Jean-Chrysostome.



### Catalyseurs de développement périurbain

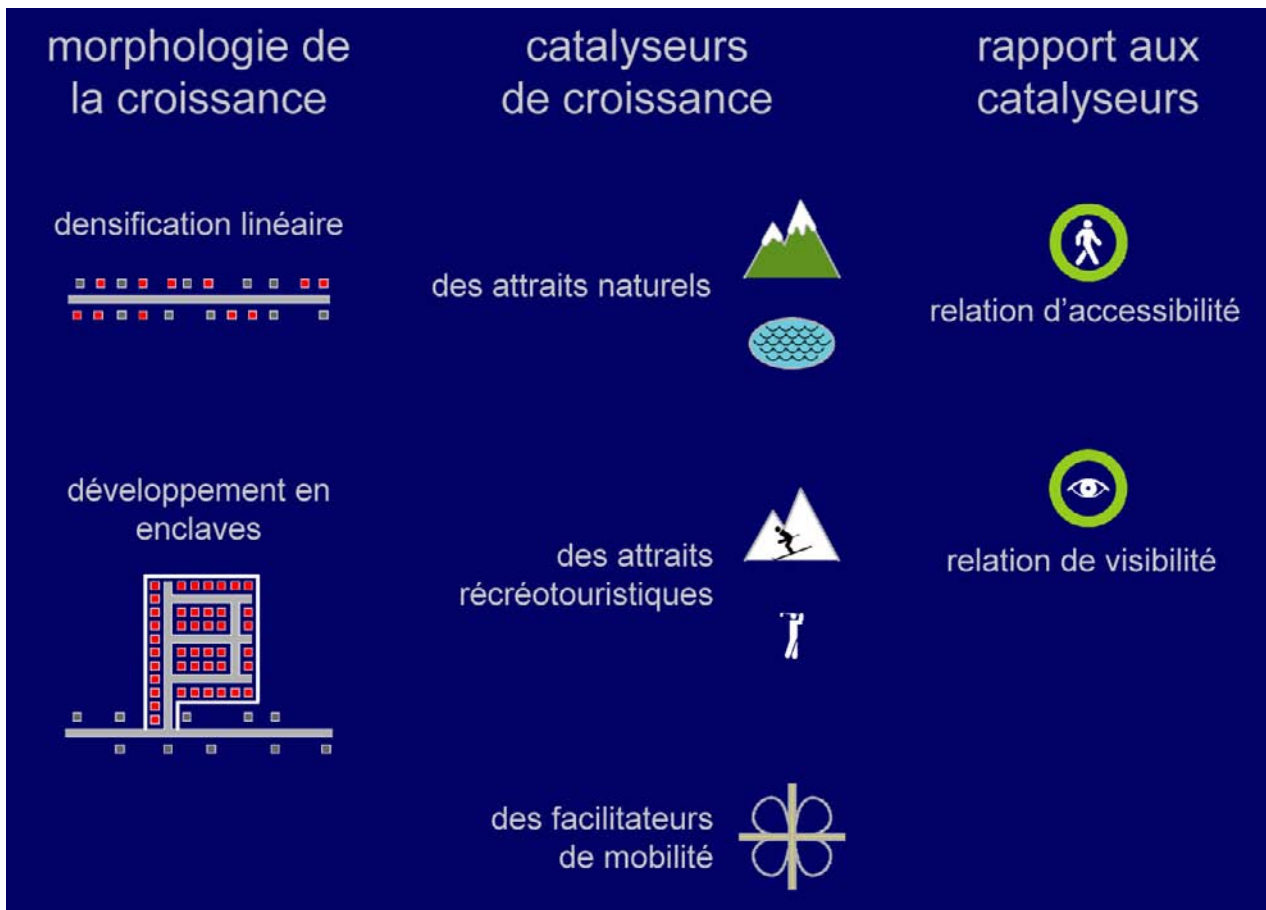
Au cours du deuxième volet de l'étude, notre analyse à une échelle d'observation plus fine a permis de préciser le mode de croissance du territoire périurbain et d'établir certaines corrélations entre la présence d'attraits et le développement des tissus. Il semble que le développement périurbain se définit à partir de trois critères (figure ci-dessous): la morphologie ou forme de croissance, les catalyseurs de croissance et le rapport du lieu aux catalyseurs.

Nous n'avons rencontré que deux **formes de croissance**: la densification linéaire le long de vieux parcours, la plupart du temps à caractère ruraux, et le développement en enclaves, un mode qui s'apparente plus à la banlieue. Contrairement à la densification linéaire, qui consiste à remplir les interstices vacants entre les maisons le long d'une route, les enclaves, bien qu'elles soient aussi connectées aux vieilles routes, sont de véritables petits systèmes urbains indépendants du point de

vue de la forme (mais pas du point de vue fonctionnel), qui possèdent leur propre réseau de rues et leur propre découpage parcellaire.

Les **catalyseurs** sont des attraits autour desquels s'organise la croissance. Ici encore, nous observons qu'il existe une différence entre la rive nord, où prédominent les catalyseurs naturels et récréotouristiques, et la rive sud, où la plupart des nouveaux quartiers semblent émerger en bordure des facilitateurs de mobilité: les autoroutes.

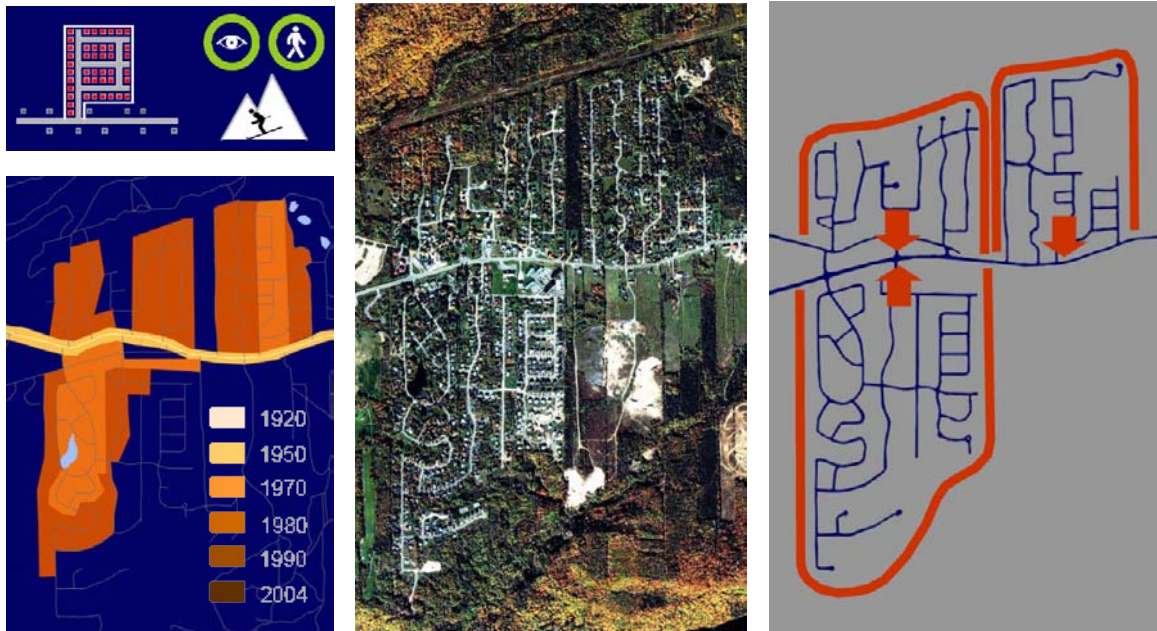
Les secteurs en développement que nous avons étudiés n'ont pas tous un **rapport** direct au(x) catalyseur(s). Si certains des terrains offerts sont effectivement adossés à des cours d'eau ou à moins de cinq minutes du centre de ski alpin, d'autres ne jouissent que du panorama. C'est là le troisième élément de définition de la croissance périurbaine.



Critères de définition de la croissance périurbaine.

Les exemples qui suivent illustrent des cas de développements résidentiels influencés par la présence de trois des catalyseurs présentés à la page précédente.

### Le secteur Mont-Sainte-Anne à Saint-Ferréol-les-Neiges: la vue et l'accès à la montagne de ski



À Saint-Ferréol, de part et d'autre de l'Avenue Royale (route 360), des enclaves se sont développées à proximité de la montagne de ski qui est manifestement le catalyseur de croissance de cet endroit. Dans ce cas-ci, le rapport au catalyseur en est un à la fois de proximité et de lien visuel: du côté sud de la route 360, on retrouve une série de maisons orientées non pas parallèlement à la rue, mais plutôt de manière à ce que les larges baies vitrées des séjours donnent sur la montagne. Les maisons sont de styles très variés, certaines étant de simples copies des modèles suburbains, d'autres évoquant la

villégiature, et d'autres encore empruntant des formes carrément innovantes.

Ces ensembles résidentiels sont relativement récents si l'on en croit le schéma ci-dessus; les plus âgés remontent à 1970. Le développement se poursuit toujours, principalement du côté sud de la route 360. La forme particulière de la trame des rues, dont le caractère très organique s'oppose visiblement à la rigidité de la grille en milieu urbain, de même que la configuration totalement hermétique des enclaves ne permettent que la circulation locale. Les deux enclaves

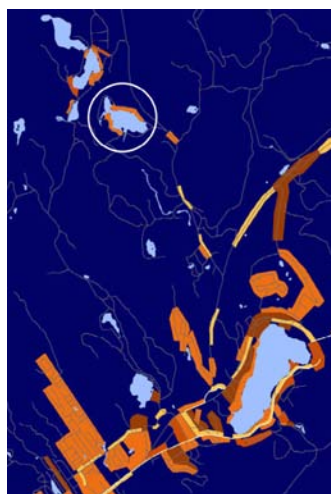




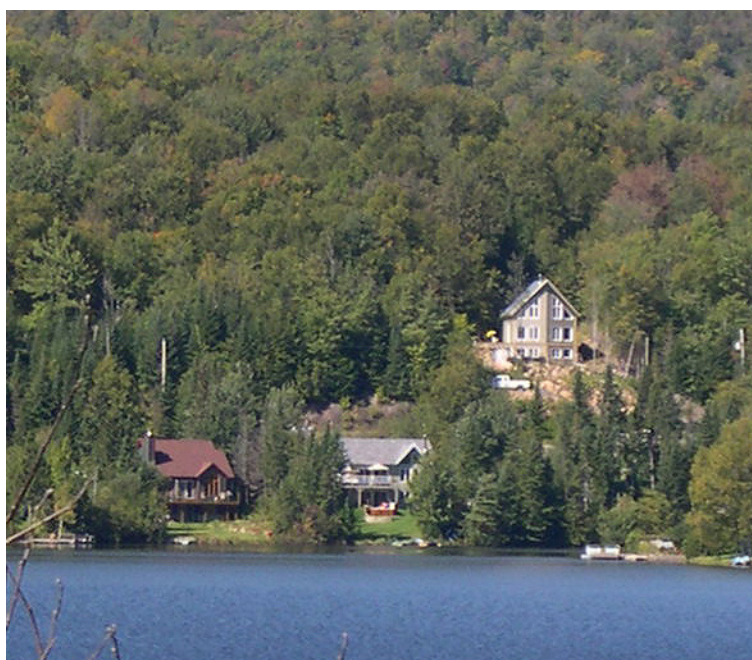
voisines, au nord de la route 360, sont même complètement dépourvues de connexion entre elles. Cette configuration entraîne forcément le drainage de la circulation locale vers la route principale, seule voie possible pour les déplacements en dehors du quartier. Une telle situation peut entraîner des problèmes non seulement en termes d'augmentation du volume de trafic, mais aussi en termes de conflits possibles en raison

du double rôle que doit assumer la route 360, qui demeure une artère régionale desservant un territoire rural tout en devant permettre aux résidents d'entrer et sortir de façon sécuritaire des enclaves qu'ils habitent. Les modifications sur la voie qu'implique ce deuxième rôle pourraient bien compromettre le caractère du paysage et le transformer en milieu suburbain.

### Le secteur du Lac Morin à Lac-Beauport: la vue et l'accès au plan d'eau



- 1920
- 1950
- 1970
- 1980
- 1990
- 2004

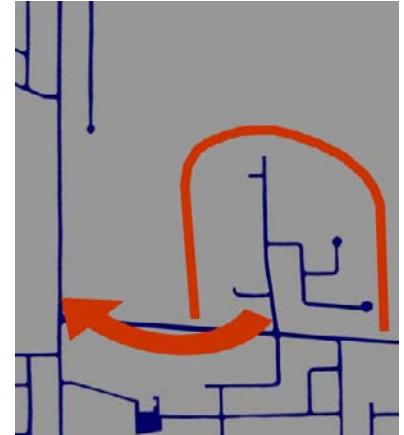
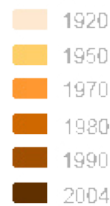
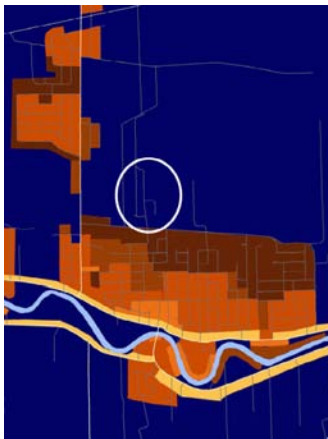
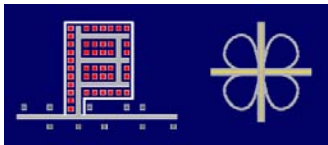


Le Lac Morin, au nord de la ville de Lac-Beauport, est un autre secteur présentement en développement. On y retrouve plusieurs petits chalets plus âgés, mais aussi de nombreuses constructions récentes, plus imposantes, bien que leur style réfère en général à une imagerie de villégiature. Nous classons cet exemple parmi les cas de densification linéaire, car il n'y a pas d'expansion du réseau routier: la construction neuve se concentre strictement le long du chemin qui fait le tour du lac. Évidemment, le lac joue le rôle de catalyseur de

croissance, et il s'ensuit une privatisation progressive de ses berges. La pente du terrain permet aux résidents dont les maisons sont situées de l'autre côté du chemin de jouir d'une vue panoramique remarquable, faute de bénéficier d'un accès direct à

l'eau. De plus, toutes ces maisons étant adossées à la forêt, aucune n'a de voisin à l'arrière, offrant ainsi aux propriétaires un certain «rapprochement avec la nature» typique du milieu périurbain.

### Le *Domaine des châtelets* à Saint-Étienne-de-Lauzon: la proximité des autoroutes



Comme nous l'avons dit précédemment, la situation de la rive sud est différente de celle de la rive nord. Le cas du *Domaine des châtelets* est un bel exemple de ce qui s'y passe. Il s'agit d'un lotissement d'assez grande envergure, opéré par un promoteur et localisé au nord de la partie urbanisée de Saint-Étienne. À cet endroit, on ne remarque aucun attrait particulier; le seul élément qui semble agir comme catalyseur est la proximité de l'autoroute 20, qui permet de gagner rapidement les ponts et les pôles d'emplois et de services; le résident peut donc «navetter» aisément de chez lui à Lévis ou à Québec sur une base quotidienne. De plus, il retrouve près de son domicile une école récemment construite pour accueillir les nouveaux enfants du secteur, ainsi qu'une artère de type «strip» commerciale, la route Lagueux, qui d'ailleurs se densifie rapidement. L'architecture du *Domaine des châtelets*, en dépit de ce que son nom laisse entendre, est très typiquement suburbaine. En comparaison avec les exemples précédents, elle ne cherche pas à évoquer un quelconque caractère de villégiature.

Cet exemple, représentatif de ce que nous avons observé sur la rive sud, démontre bien que celle-ci vit présentement un phénomène plus près de la suburbanisation que de la rurbanisation. Cette suburbanisation s'apparente, quoique de moindre ampleur, à ce qu'ont connu les banlieues de Beauport, Charlesbourg, Duberger, Sainte-Foy et Sillery au cours des décennies de 1950 à 1970.







# 5

## Portrait socio-démographique préliminaire du territoire périurbain

Quel sont les profils des résidents des territoires périurbains? Comment ces derniers ont-ils évolué? Cette section présente les résultats préliminaires d'une analyse en cours au GIRBa.

### VARIATION DE LA POPULATION

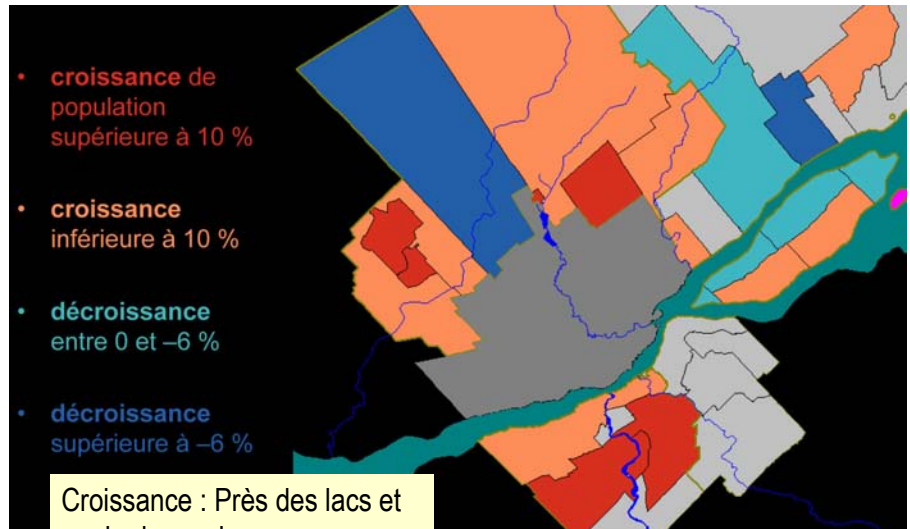
Les secteurs en rouge sont ceux pour lesquels la variation de population a été positive et ceux en bleu, négative. Au cours de la décennie 1991-2001, la MRC de la Côte-de-Beaupré a vu sa population décroître, tout comme l'Île-d'Orléans. Toutefois, la population a généralement crû sur la rive sud et dans la MRC de la Jacques-Cartier.

#### Plus précisément :

Entre **1991-1996**, les croissances de population les plus importantes se situaient dans les municipalités de Saint-

Jean-Chrysostome (27,1%), Sainte-Hélène-de-Breakeville (14,2%) et Sainte-Brigitte-de-Laval (13,4%).

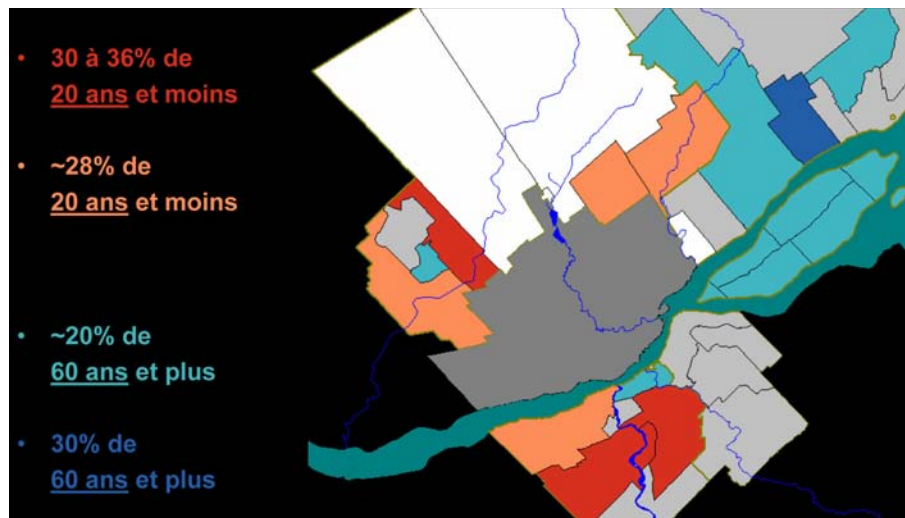
Entre **1996-2001** les décroissances de population les plus importantes se situent dans les municipalités de Saint-Ferréol-les-Neiges (-9,2%), de Sainte-Anne-de-Baupré (-3,9%) et de Château-Richer (-3%). Pour ce qui est de la croissance des populations, les plus significatives s'observent dans les municipalités du Lac-Delage (21,5%), de Fossambault-sur-le-Lac (14,5%) et du Lac-Beauport (10,2%). La croissance de la population est donc plus visible dans les endroits bordés de lacs.



Croissance : Près des lacs et sur la rive sud,  
 Décroissance : Côte-de-Beaupré et Île-D'Orléans

Variation de la population au sein de la CMQ, de 1991 à 2001. Source: Statistique Canada

On observe une plus forte concentration de 20 ans et moins sur la rive sud et une plus forte concentration de 60 ans et plus dans les MRC du nord-est de Québec.



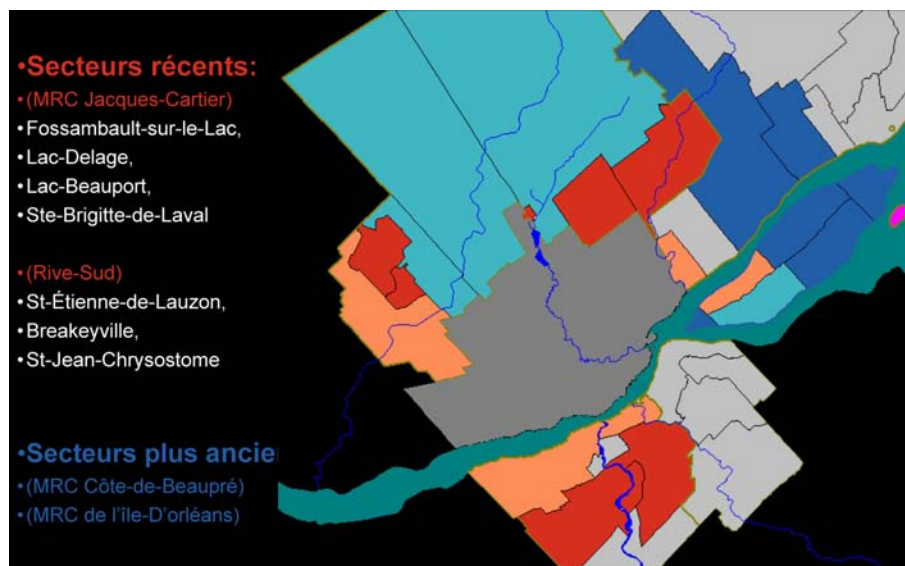
Proportion des moins de 20 ans et des 60 ans et plus. Source: Statistique Canada, 2001

## PÉRIODES DOMINANTES DE CONSTRUCTION

La majorité du territoire a été édifié entre 1971 et 1980

De manière générale, les noyaux anciens voient leur population décroître.

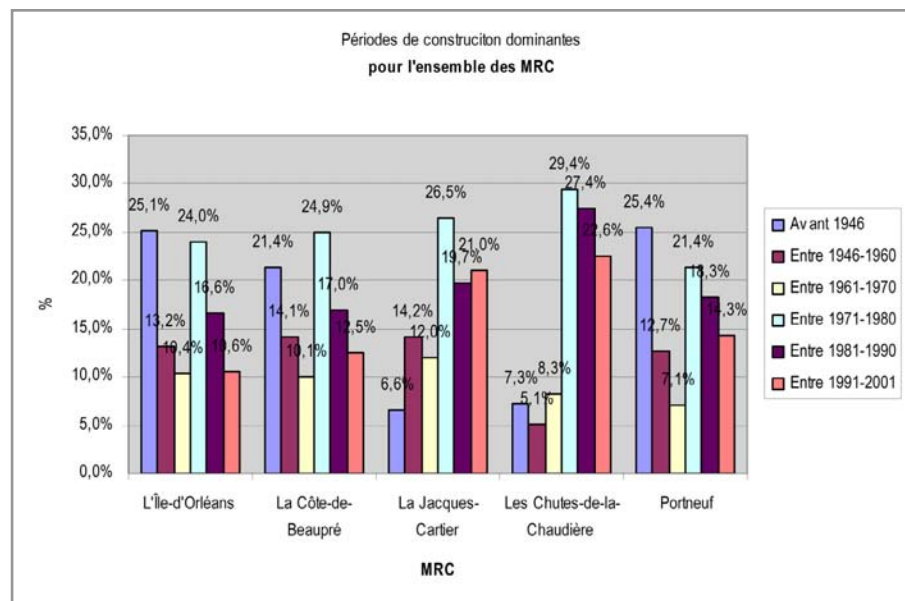
Les secteurs en rouge sont les plus récents, en bleus les plus anciens.



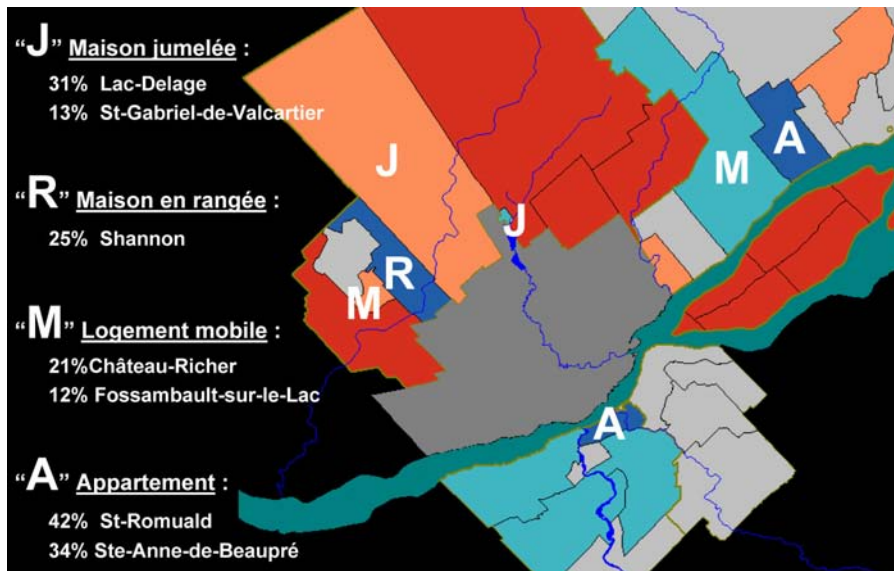
Âge relatif des différents territoires périurbains. Source: Statistique Canada, 2001

Comme on l'a vu avec la variation de la population, les secteurs qui se sont développés dans les dernières années sont agrémentés de lacs, d'endroits de villégiature ou situés sur la rive sud, près de autoroutes. À l'opposé, les noyaux les plus anciens comme la MRC de la Côte-de-Beaupré et de l'Île-d'Orléans, voient généralement leur population diminuer.

Les périodes de construction dominantes vont également dans le même sens que la croissance ou la diminution de la population puisque

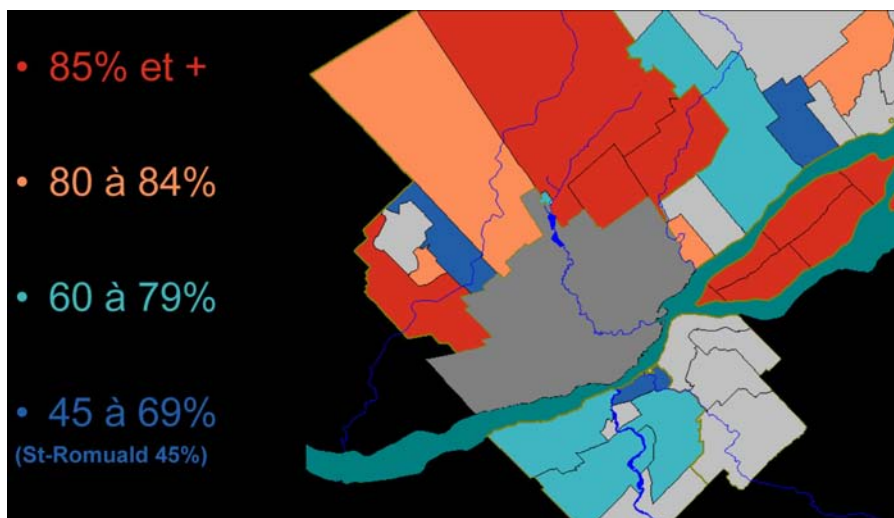


Périodes dominantes de construction. Source: Statistique Canada, 2001



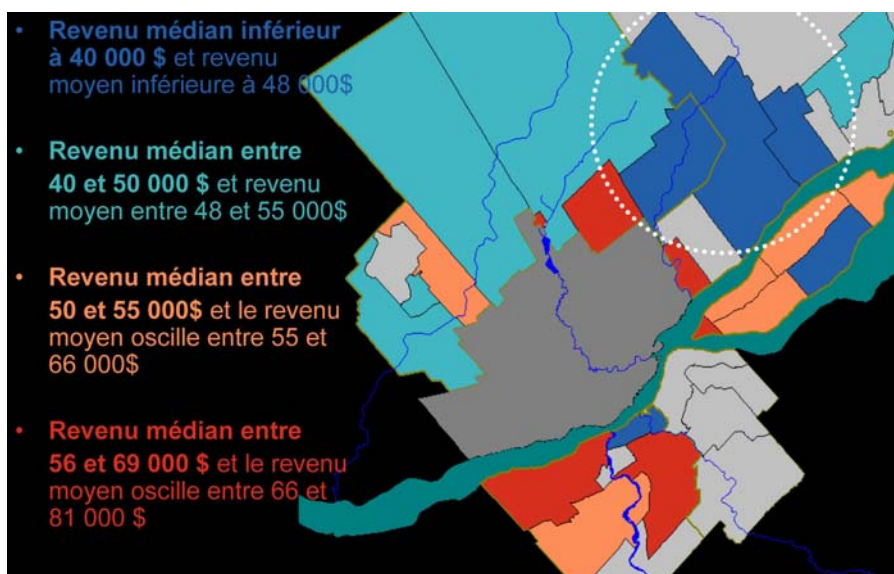
Type dominant de résidences particulières sur les territoires périurbains. Source: Statistique Canada, 2001

les secteurs qui se sont majoritairement construits dans des périodes plus anciennes –avant 1946 jusqu’à 1970– sont ceux dont la population diminue (MRC de la Côte-de-Beaupré et de l’Île-d’Orléans) tandis que les MRC de la Jacques-Cartier et de la rive sud, régions dont la construction a été plus tardive –après les années 1980– voient leur population augmenter. Toutefois, pour tous les secteurs, la construction a connu une effervescence dans la décennie 1970.



Pourcentage de maisons individuelles sur les territoires périurbains. Source: Statistique Canada, 2001

Sur la rive sud, on note une moins grande proportion de maisons individuelles, alors que sur l’Île d’Orléans, la maison individuelle domine.



Revenu des ménages sur les territoires périurbains. Source: Statistique Canada, 2001

## REVENUS DES MÉNAGES

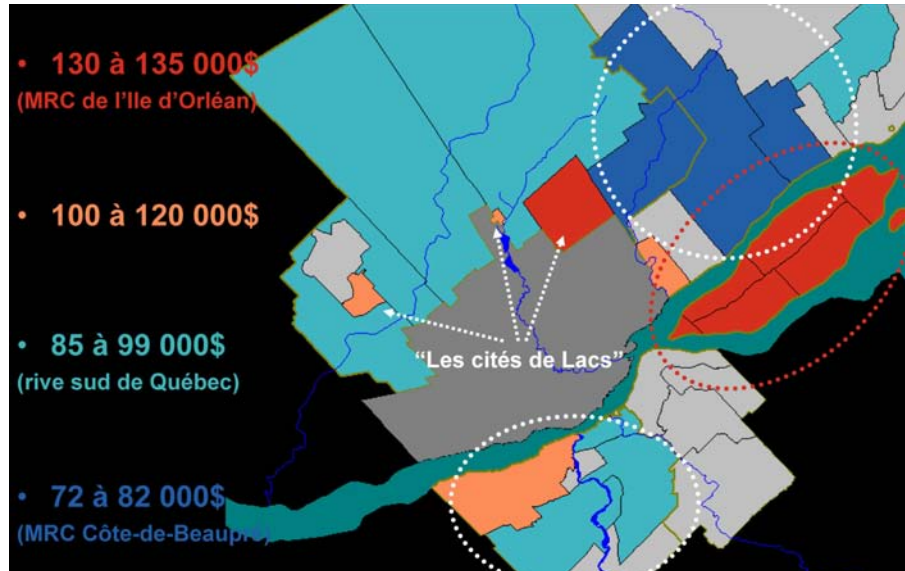
Les secteurs en rouge sont ceux qui abritent les ménages les plus riches et en bleu, les plus pauvres. Entre les ménages les plus riches et ceux les plus pauvres, il y a un écart important, le revenu moyen le plus élevé étant le double de celui le plus faible.

Les secteurs plus riches se trouvent au Lac-Beauport, à Saint-Jean-Chrysostome, à Sainte-Pétronille, à Boischatel, au Lac-Delage et à



Saint-Nicolas. Le revenu moyen des ménages oscille entre 63 et 81 000 \$ et le revenu médian, entre 50 et 69 000 \$. Les résidents les plus pauvres habitent à Sainte-Anne, Château-Richer, Saint-Romuald, Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans et Sainte-Brigitte-de-Laval. Le revenu moyen se situe entre 41 et 47 000\$; le revenu médian, entre 33 et 41 000\$. Les endroits où il y a des lacs recueillent une population relativement plus riche. À titre indicatif, le tableau ci-dessous montre que les municipalités agrémentées de lacs sont celles dont le pourcentage de personnes ayant un revenu atteignant les 50 000 \$ est le plus élevé.

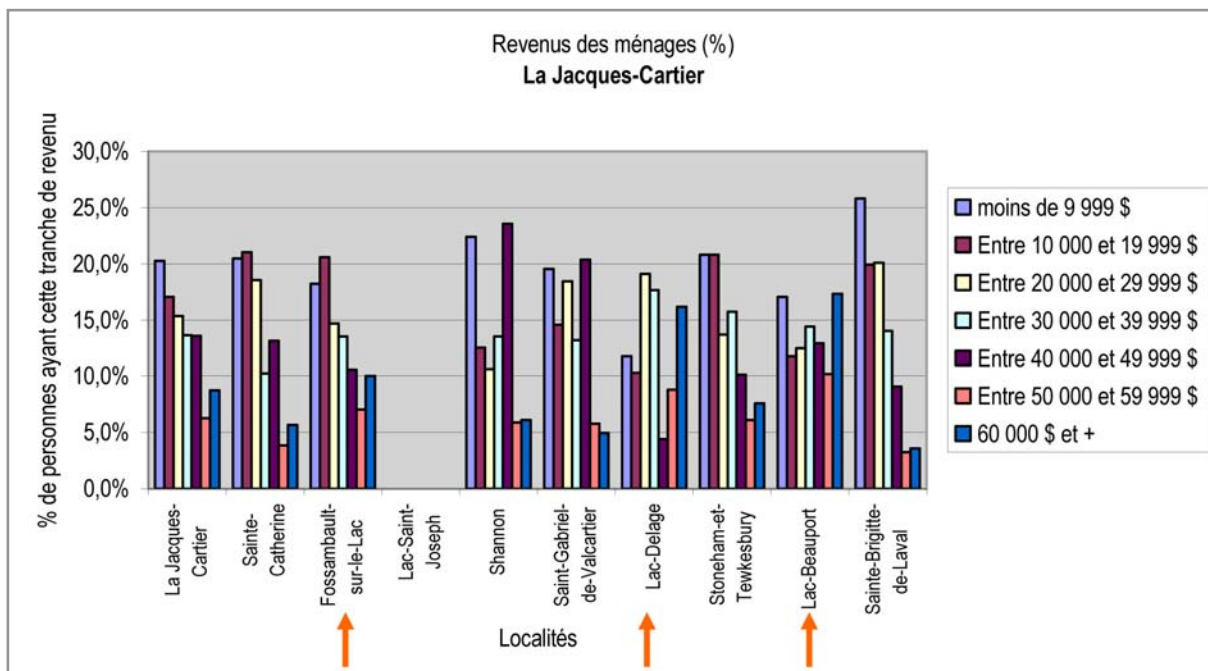
Les secteurs affichant les plus faibles revenus sont aussi ceux où les maisons valent le moins cher. Toutefois, notre analyse indique un taux d'effort important pour un pourcentage de la population.

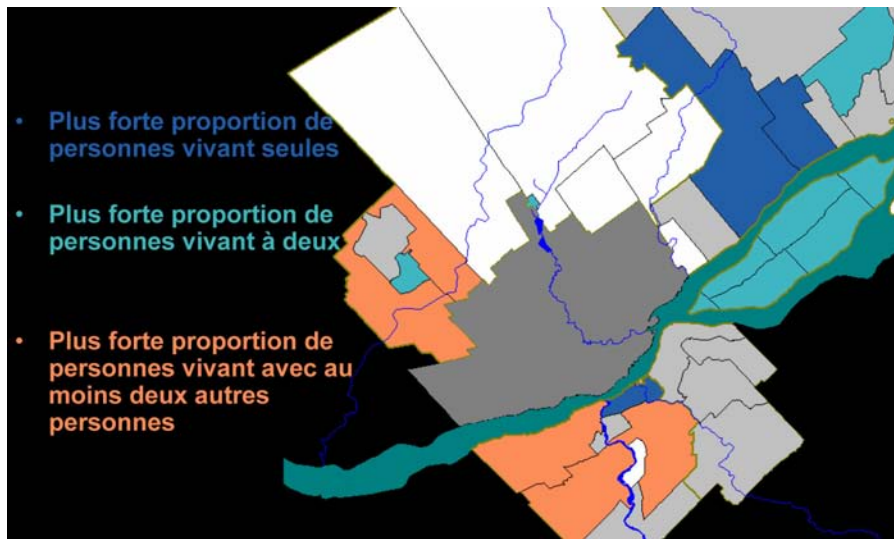


Valeur des logements. Source: Statistique Canada, 2001



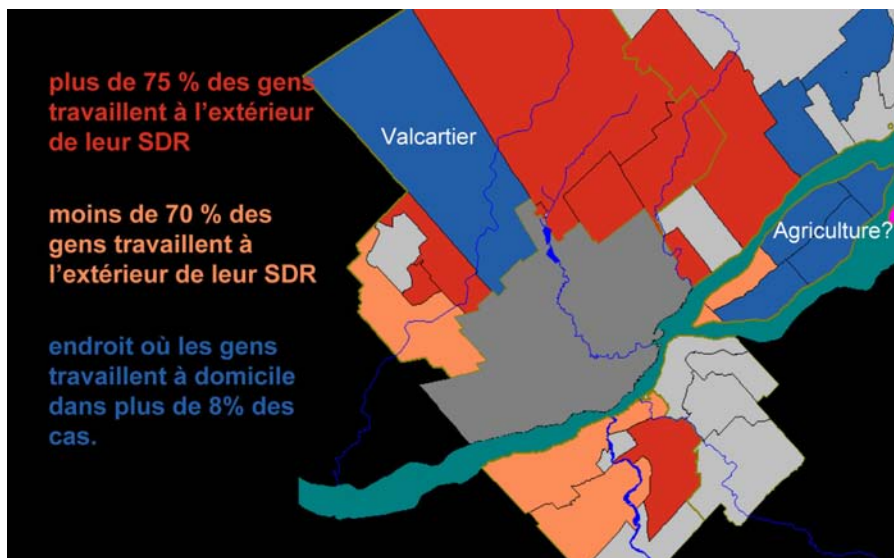
Taux d'effort et valeur des logements. Source: Statistique Canada, 2001





Taille des ménages. Source: Statistique Canada, 2001

La plus forte proportion de personnes vivant seules se retrouve dans le secteur de la Côte-de-Beaupré alors que les ménages plus nombreux semblent se concentrer sur la Rive-Sud ainsi qu'à Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier et à Shannon.



Localisation du lieu de travail des résidents périurbains. Source: Statistique Canada 2001

## LIEU DE TRAVAIL

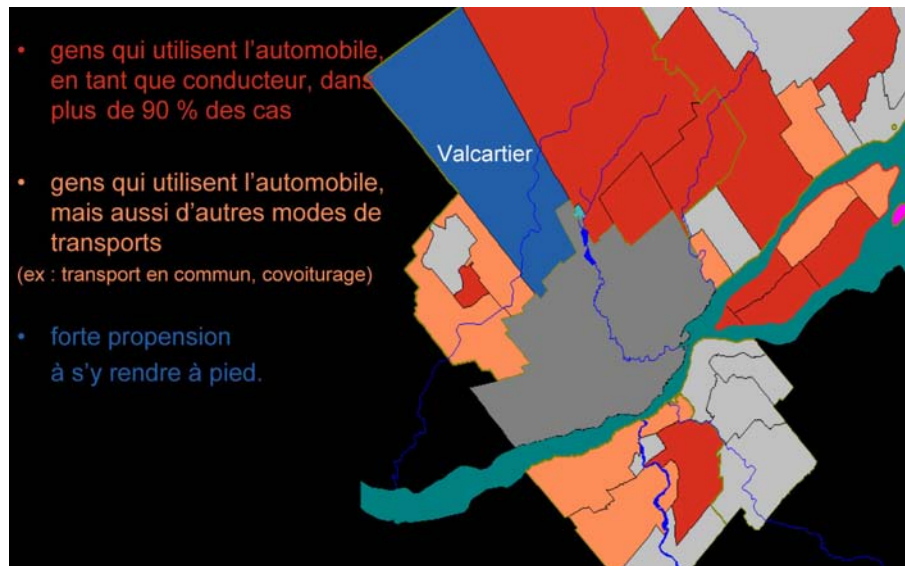
De manière générale, la grande majorité des gens travaillent à l'extérieur de leur secteur de résidence.

Les secteurs en rouge sont ceux où les gens travaillent majoritairement dans la subdivision de recensement (SDR) tandis que les bleu présentent une forte propension à travailler à l'intérieur de la SDR, voire à domicile. Saint-Gabriel-de-la-Jacques-Cartier, Sainte-Anne-de-Beaupré et l'Île-d'Orléans abritent des gens qui sont plus enclins à travailler dans leur secteur de résidence. Certains secteurs présentent également une proportion assez importante de travailleurs à domicile (Saint-Feréol-les-Neiges, Sainte-Anne-de-Beaupré, Lac-Beauport, Fossambault-sur-le-Lac et Saint-Nicolas).

## MODE DE TRANSPORT

Les secteurs en rouge sont ceux où les gens utilisent le plus l'automobile (en tant que conducteur). En bleu ce sont eux qui ne l'utilisent généralement pas.

Les gens habitant des secteurs au Nord ainsi que ceux de l'Île d'Orléans utilisent plus majoritairement l'automobile pour se déplacer, et ce, en tant que conducteur. Dans Saint-Gabriel-de-Valcartier, les gens utilisent peu l'automobile, probablement parce qu'on y observe davantage de gens qui travaillent au sein même de leur SDR.



Mode de transport dominant des ménages périurbains. Source: Statistique Canada, 2001

Près de la moitié des secteurs sont habités par des gens qui ne prennent jamais, où très rarement l'autobus: les gens à utiliser l'automobile pour se déplacer. De plus, les hommes utilisent davantage l'automobile (en tant que conducteur) que les femmes. On peut penser qu'elles voyagent avec leur conjoint. Les transport en commun sont peu utilisés, ils sont en fait absents dans plusieurs secteurs.

# 6

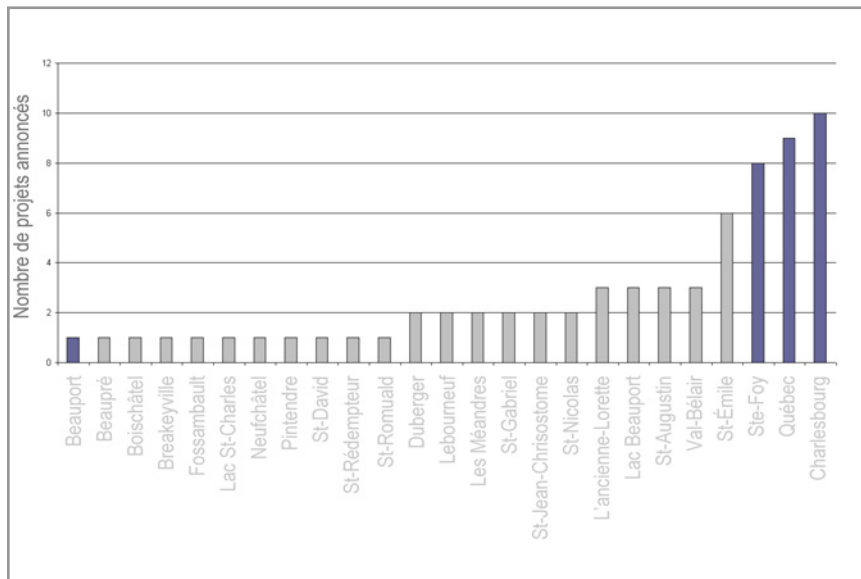
## Le discours promotionnel sur le logement neuf

La section suivante vise à dresser un portrait préliminaire du discours promotionnel véhiculé dans les médias écrits sur le logement neuf. Pour ce faire, nous avons procédé à l'analyse de 107 publicités recensées dans différents journaux de la ville (le Cahier Habitation du Soleil des mois de mars à juin entre 2001 et 2004, le Journal de l'Habitation de septembre à octobre 2004 et le Publi immobilier Québec d'octobre 2004).

Au total, nous avons recensés 51 développements résidentiels différents, à l'extérieur de la nouvelle ville de Québec, au cours de la période couverte. Lorsque les publicités référaient à des sites internet, nous les avons consultés pour compléter les informations.



### Résultats de l'analyse



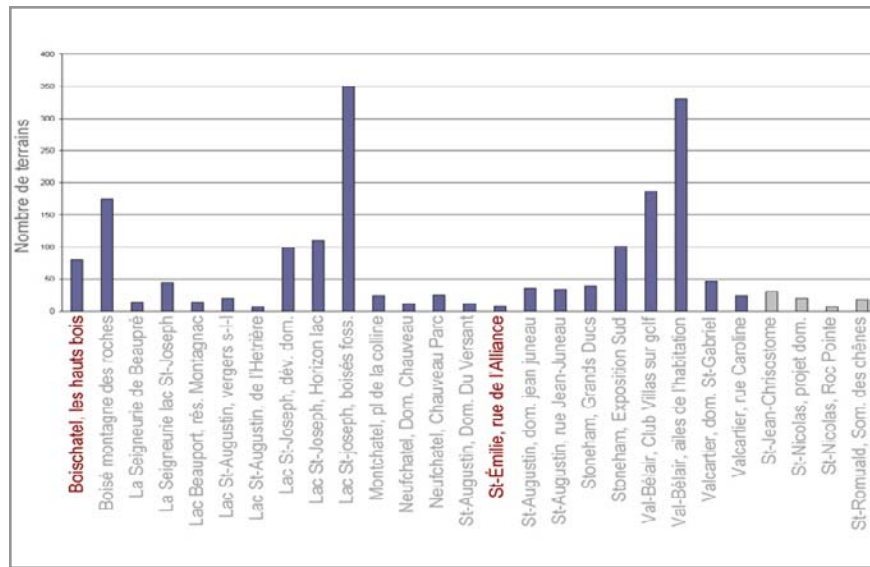
Parmi les 73 projets en cours sur le territoire, 43 sont en milieu périurbain.

Périurbain   
 Banlieue de 1<sup>ère</sup> couronne

Nombre de développements résidentiels dans la CMQ selon le Journal de l'habitation (octobre 2004).



2/3 des développements résidentiels offrent moins de 50 terrains.



Nombre de terrains offerts pour chaque développement résidentiel.

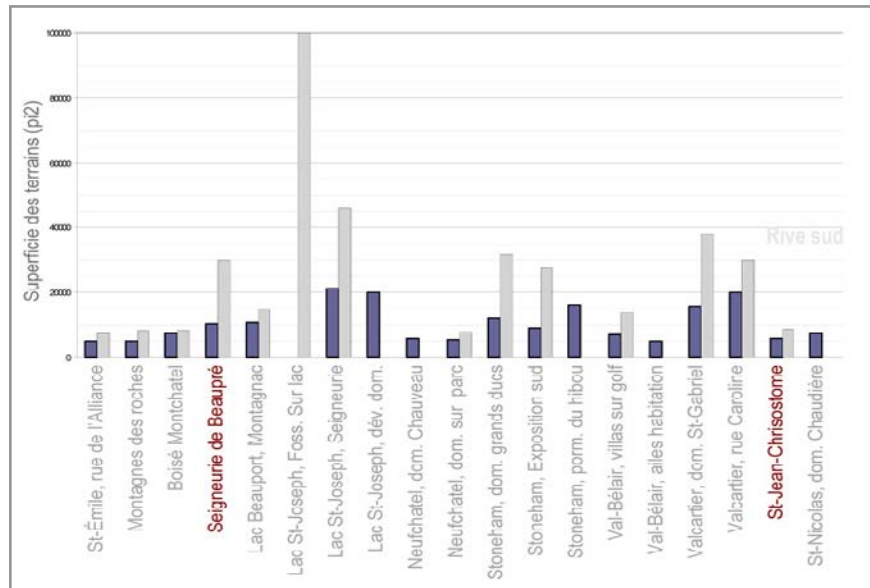
Rive Nord

Rive Sud

**ST-JEAN-CHRYSOSTOME**  
**Rue Normandie Phase II**  
 31 6 terrains prêts à construire,  
 à moins d'un kilomètre  
 de l'école Taniata,  
 de 6000 à 8700 pieds carrés  
 «Pas de taxe de secteur»

**Les Développements Urbains Inc.**  
 819, Commerciale, St-Jean-Chrysostome (Québec)  
**839-0100**

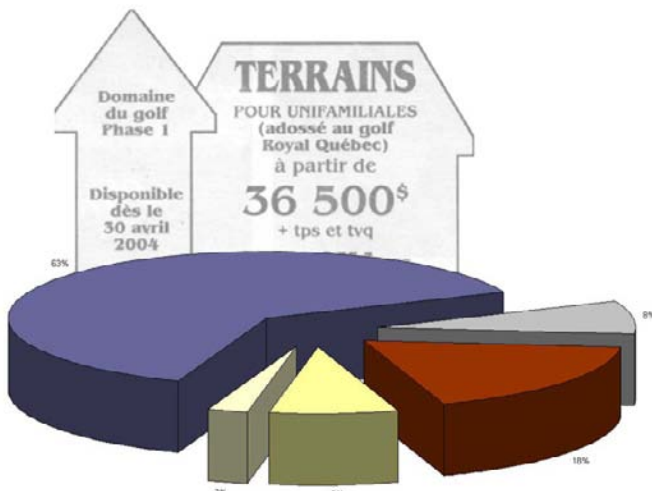
Seulement 6 développements sur 19 offrent des terrains de 6000 pi<sup>2</sup> ou moins.



Superficie des terrains proposés.

plus petit terrain disponible (pi<sup>2</sup>)

plus grand terrain disponible (pi<sup>2</sup>)



- unifamiliale
- unifamiliale avec logement (bigénération)
- condominium
- locatif
- bifamiliale

En grande majorité, les promoteurs proposent des terrains pour de l'habitation unifamiliale.

Types d'habitation offerts (lorsque mentionnés 37/51).



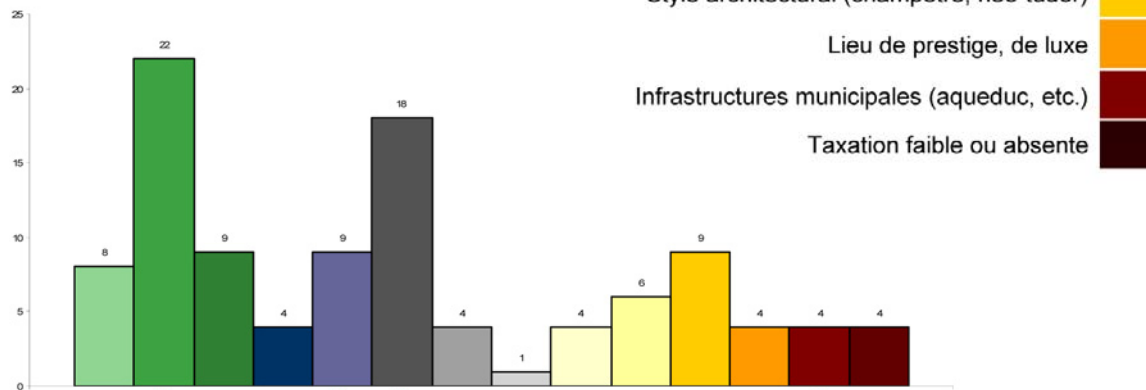
Fossambault-sur-le-Lac	<b>20 000\$</b>	20 000 pi <sup>2</sup>	1,00\$ / pi <sup>2</sup>
Lac St-Joseph, dév. du sommet	<b>30 000\$</b>	100 000 pi <sup>2</sup>	0,33\$ / pi <sup>2</sup>
Lac Beauport, rés. Montagnac	<b>35 750\$</b>	11 000 pi <sup>2</sup>	3,25\$ / pi <sup>2</sup>
Boischatel, Domaine du Golf	<b>36 500\$</b>	n/d	n/d
Seigneurie du Lac St-Joseph	<b>50 000\$</b>	21 500 pi <sup>2</sup>	2,33\$ / pi <sup>2</sup>
Stoneham, Exposition sud	<b>59 000\$</b>	9 025 pi <sup>2</sup>	6,50\$ / pi <sup>2</sup>

Prix des terrains offerts (sur les 6 mentions).

Il n'y a pas de rapport direct entre le prix des terrains et leur superficie.



Le contact avec la nature et le désir d'accessibilité avec la ville-centre sont les arguments les plus utilisés par les promoteurs.



Arguments de vente utilisés.

Le nouveau développement résidentiel est majoritairement localisé en milieu périurbain et les développements haut de gamme semblent dominer le marché. Les promoteurs offrent majoritairement de grands terrains, plus grands que ceux typiques des banlieues de première couronne, et les prix de ces terrains varient grandement. La maison unifamiliale domine largement le marché. On vend la nature, facilement accessible en voiture!



Au terme de notre recherche, nous avons identifié cinq grands enjeux qui s'appliquent au territoire périurbain et qui rejoignent des éléments de la vision stratégique par «chantiers» de la CMQ<sup>1</sup>. Des représentants des différentes MRC et des villes de Québec et de Lévis ont été invités à la fin d'octobre 2004 à venir valider, discuter et compléter ce diagnostic autour d'une même table. Un compte rendu de cette rencontre participative se retrouve à l'annexe B.

## 7.1 Identités territoriales

### Patrimoine bâti et paysages

Cet enjeu d'aménagement réfère à la qualité des éléments qui composent les paysages bâtis et naturels et leur donnent une valeur identitaire reconnaissable. Les noyaux villageois et leur patrimoine bâti offrent un potentiel de mise en valeur des identités locales, tout comme les attraits naturels tels les centres de villégiature ou les grands parcs naturels. Cela dit, l'étalement plus ou moins anarchique le long des routes rurales peut contribuer à la détérioration de la qualité des paysages, de leur cohérence spatiale et visuelle. De même, la construction résidentielle aux abords d'attraits naturels comme les lacs peut entraîner une privatisation des vues et des accès, des aspects identitaires des territoires périurbains. Les orientations de la CMQ que recoupent ces enjeux sont énumérées dans l'encadré de droite.



### Chantiers 2, 4 et 5 Une communauté plus créative / mieux aménagée

- Collaborer à la valorisation de l'ensemble du patrimoine historique
- Renforcer l'attraction des quartiers centraux et des noyaux villageois
- Resserrer le développement le long d'axes structurants
- Accroître la densité d'occupation du territoire
- Favoriser la proximité des services et leur accessibilité par transport collectif



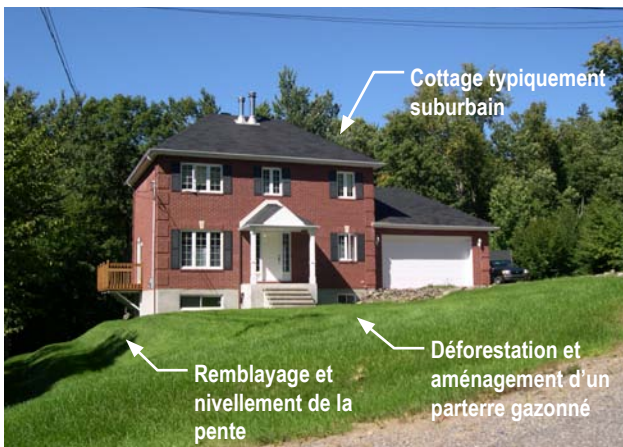
Photo: Pierre Lahoud

<sup>1</sup>: CMQ (18 novembre 2004) *Vision stratégique du développement: Rapport de consultation*. Québec.



## Importation de modèles de développement «urbains»

L'importation de modèles de développement urbains ou suburbains au sein des territoires périurbains constitue un autre enjeu de préservation et de mise en valeur des identités locales. C'est le cas des supermarchés, des stations-service et des petits centres commerciaux avec de larges stationnements aux entrées des villages. C'est également le cas de certaines typologies résidentielles «suburbaines» implantées sur des terrains déboisés avec peu d'égard au paysage environnant.



## Chantiers 5 et 6 Une communauté mieux aménagée / plus accessible

- (...) on remarque une localisation croissante des commerces à grande surface le long des autoroutes. L'exemple du développement des complexes de cinéma et de quelques commerces de grande surface près de la route de l'aéroport est le plus typique.
- Consolider et harmoniser le développement de l'offre commerciale et de services



## 7.2 Écologie et environnement



### Chantier 3 Une communauté plus saine et plus durable

- Des cours d'eau inaccessibles dont les rives sont menacées
- (...) La prolifération et la concentration de résidences secondaires ou principales ont entraîné une privatisation des plans d'eau (lacs et rivières) sur le territoire...
- Préserver, mettre en valeur et développer les potentiels d'utilisation des milieux forestiers et boisés
- Identifier les boisés urbains et agricoles du territoire afin de les préserver et de les conserver



En matière d'environnement et d'équilibre écologique des territoires périurbains, notre diagnostic soulève principalement les problèmes liés à la déforestation pour la construction résidentielle, près des cours d'eau ou non. La construction dans les pentes pose un défi particulier non seulement en termes d'érosion des sols et d'eutrophisation des cours d'eau, mais

aussi en termes d'intégrité visuelle des paysages naturels. Enfin, la cohabitation du développement résidentiel avec les terres agricoles s'avère également problématique notamment au plan de la conservation du patrimoine

rural: découpage ancestral des terres, bâti agricole, sols arables comme ressource collective, etc. Les constats et les orientations de la CMQ en cette matière semblent coïncider avec notre diagnostic.

### 7.3 Polarisation sociale

Le développement de la couronne périurbaine entraîne une polarisation sociale (voir portrait socio-démographique préliminaire) qui se lit dans les formes des quartiers résidentiels. Il est clair que les territoires rurbains subissent une sorte «d'embourgeoisement rural» qui n'est pas étranger, entre autres, aux pratiques contemporaines de mobilité (voir prochain enjeu). Les développements de prestige, le plus souvent à proximité d'une aménité d'exception comme un golf, le fleuve ou un centre de villégiature, sont clairement distincts des développements suburbains plus standardisés dont la logique d'implantation suit généralement celle des accès routiers. La construction de logements abordables à proximité de ces enclaves est à notre connaissance inexistante, ce qui contredit les orientations de la CMQ en matière de mixité des types de logement au sein des quartiers en territoires périurbains. Par ailleurs, le développement rurbain provoque des tensions entre les «pionniers» et les «néo-ruraux», un phénomène qu'on commence à documenter à travers la province.



Communauté  
métropolitaine  
de Québec

#### Chantier 2

#### Une communauté plus solidaire

- Favoriser la mixité de divers types de logement.
- Contrer la pénurie de logements abordables.
- Réduire les iniquité entre individus.
- Favoriser la mixité de divers types de logements.

### 7.4 Accessibilité et mobilité

L'accessibilité des ménages aux aménités de la vie quotidienne constitue une mesure de la qualité des formes urbaines. La question de la mobilité des ménages sur le territoire périurbain est cruciale: les nouveaux propriétaires, pour la plupart très mobiles, sont attirés vers les milieux naturels, rendus facilement accessibles. Le développement périurbain en mode de dispersion oblige l'usage de l'automobile pour participer à une urbanité orientée sur la mobilité. Les pratiques de mobilité et l'omniprésence des moyens de communication, entre autres, créent de nouveaux besoins dans la conception des espa-



ces ainsi que dans la distribution des services et des équipements (centres d'amusement et de villégiature, power centers, parcs industriels et pôles technologiques, etc.). La mobilité engendre toutefois la présence de barrières artificielles (comme les autoroutes) qui, bien qu'elles facilitent une accessibilité à l'échelle territoriale, restreint les déplacements locaux (d'un quartier à un autre, ou de sa maison au pôle de services). L'augmentation du trafic de transit sur les routes rurales, le plus souvent conçues pour un trafic local, donne lieu à une intensification des usages commerciaux orientés vers l'automobile (entraînant l'élargissement des voies, l'implantation de feux de circulation, un affichage anarchique, etc.) et ainsi à une transformation en boulevard urbain générique, au détriment des identités locales. Les constats et les orientations de la CMQ, bien qu'ils encouragent l'utilisation de modes alternatifs de transport, traitent peu des répercussions d'une ville «diffuse», voire de l'étalement, sur les paysages le long des anciennes routes rurales, notamment.

- Maintenir la fluidité du réseau routier actuel en misant sur une utilisation efficace des autres modes de transport
- Prendre le pari du transport en commun et des modes de transports alternatifs au transport individuel





Les observations menées sur le territoire périurbain de l'agglomération de Québec ont permis d'en esquisser un premier portrait, sommaire il faut le préciser, considérant l'étendue du territoire et les limites inhérentes au mandat. Bien qu'elle ait privilégié le registre des formes architecturales et urbaines, l'étude a également abordé le croisement avec d'autres analyses amorcées au GIRBA à l'automne 2004 et qui visent à mieux comprendre les rurbains, leurs styles de vie et les significations qu'ils attachent à leur milieu résidentiel

L'analyse morphologique a fait ressortir les dynamiques d'occupation progressive et récente de ces secteurs assez peu connus et mal documentés, qui se posent à la limite entre les parties plus denses de l'agglomération et les espaces naturels qui la bordent. Notre observation a révélé, notamment, une occupation généralisée des secteurs privilégiés de l'agglomération (rive des lacs, abords des rivières, front fluvial, stations de ski, etc.), par de nouvelles implantations résidentielles qui consomment de plus en plus le territoire de la CMQ, toujours en s'éloignant de la partie centrale de l'agglomération.

Plus particulièrement, l'analyse morphologique a souligné les grandes différences qui existent dans le développement des secteurs périurbains de la rive-nord par rapport à ceux de la rive-sud. Du côté nord, la présence d'éléments du relief naturel, telles que les vallées, contraignent le développement, le rend plus linéaire et convergent vers le noyau de la ville de Québec. Au contraire, sur la rive-sud, la plaine permet un développement urbain satellitaire, fortement influencé par la présence du réseau autoroutier.

Relativement à l'occupation plus spécifique du territoire, des phénomènes d'urbanisation forts contrastés ont été observés dans l'ensemble des formes des nouveaux établissements. D'une part, on assiste à une course importante vers l'occupation de lieux privilégiés qui profitent d'attraits naturels majeurs (lacs, rivières, berges du fleuve, stations de ski, etc.). Nombre de nouveaux développements résidentiels se concentrent dans ce type

d'environnement. D'autre part, on observe une urbanisation « dispersée », qui se traduit par une édification en bande le long des anciens chemins ruraux jusqu'à créer, dans certains cas, un continuum urbanisé.

Cette occupation du territoire se fait, généralement, sans égard pour les identités locales héritées. Par exemple, nos observations et relevés sur le terrain ont montré l'importance du phénomène d'importation de modèles d'habitations de banlieue, mal adaptés aux environnements dans lesquels ils s'inscrivent. (La base filmographique et photographique que nous avons constituée et qui est annexée à ce rapport en témoigne.) Cette « standardisation » de l'habitat dans les milieux naturels, souvent riches mais fragiles, banalise progressivement les paysages de l'agglomération urbaine.

Quant aux noyaux villageois qui marquaient la structure territoriale héritée de l'agglomération, ils paraissent eux aussi bouleversés par la course à l'urbanisation de ces territoires. L'abandon de bâtiments anciens et des artères commerciales traditionnelles, ainsi que l'implantation des typologies commerciales propres à la grande distribution, contribuent à la déstructuration de ces milieux fragiles. De manière générale, la question des spécificités locales est effacée par le rouleau compresseur des modèles dominants de développement de la banlieue.

Les résultats préliminaires de la démarche de caractérisation des milieux résidentiels croisés, lors de la table ronde, avec les connaissances pointues et opérationnelles des intervenants locaux responsables de la gestion et du développement de territoires périurbains spécifiques de la CMQ, a permis de dégager des points de convergence qui, à notre avis, sont fondamentaux pour les futurs actes de planification des secteurs périurbains.

En premier lieu, les territoires périurbains en dehors du périmètre d'urbanisation apparaissent complexes et diversifiés. Chacun possède une identité propre, qui peut être fondée sur des caractères naturels ou hérités de ses structures territoriales et villageoises. Ainsi, une pla-

nification éclairée devrait d'abord définir la nature de ces composantes, de manière à les mettre en valeur dans une démarche de planification d'ensemble. Il apparaît nécessaire d'approfondir les connaissances relatives à la morphologie et à l'identité spatiale de ces territoires, mais également aux représentations que les résidents s'en font, tant les résidents d'origine que les nouveaux résidents.

Outre la nécessité d'approfondir la connaissance du territoire périurbain, afin notamment de mieux contrôler le développement rural, la table ronde du 22 octobre 2004 a permis d'identifier plusieurs enjeux qui sont au cœur des préoccupations pour leur aménagement. Un consensus est ressorti autour de priorités, notamment la mise en valeur des atouts patrimoniaux villageois, la protection des milieux naturels et agricoles, ainsi que les modalités qui concernent l'accessibilité de ces territoires éloignés.

La consolidation des noyaux villageois apparaît comme l'un des éléments importants dans la composition des territoires périurbains étudiés. D'une part, dans une logique de développement durable et responsable, elle permettrait la requalification des structures en place (services et équipements) et des résidences existantes. D'autre part, cette récupération pourrait contribuer, de manière déterminante, au renforcement des caractères identitaires de ces milieux, tout en contrant les effets de l'étalement et de la multiplication des services, dont la viabilité économique peut-être mise en doute à moyen ou long terme.

Dans cette optique, l'analyse typologique relative aux configurations des noyaux villageois, menée à la section 4.1, pourrait éclairer les interventions dans ces secteurs. Des stratégies communes pourraient être mises de l'avant pour caractériser davantage les noyaux villageois appartenant à un même type. Cette manière de procéder pourrait, d'une part, permettre des interventions qui respectent la spécificité des différents noyaux villageois et, d'autre part, améliorer la lisibilité de ces éléments à l'échelle plus large du territoire.

Un deuxième enjeu concerne la protection des milieux naturels et agricoles. Ces derniers, ainsi que l'étude l'a mis en évidence, sont grugés par les développements résidentiels qui en occupent souvent des portions privilégiées. Il devient nécessaire de protéger ces milieux,

autant en considérant les aspects environnementaux proprement dits, mais également en portant une attention à l'échelle du paysage. Une politique éclairée de développement du territoire ne saurait s'arrêter aux seules protections. En effet, il apparaît urgent et nécessaire d'intervenir là où les développements résidentiels interagissent avec des environnements sensibles, de manière à introduire des façons de faire distinctes par rapport à celles des banlieues édifiées dans les années 50, 60 et 70. Cette action permettrait de peaufiner des modèles urbains et architecturaux plus pertinents, adaptés aux territoires périurbains dominés par la campagne ou la nature, et en continuité avec les identités définies par les différentes typologies présentées à la section 4.2. Il va sans dire que cette dernière recommandation doit être comprise dans une optique de consolidation et de requalification prioritaire des milieux existants, dans un contexte de stagnation démographique. C'est le cas, notamment, des banlieues édifiées entre 1950 et 1960 dont le dépeuplement est amorcé.

Enfin, l'accessibilité aux nouveaux milieux rurbains demeure intimement liée à la présence des grands axes autoroutiers et à la structure héritée des chemins territoriaux et essentiellement reliée à l'utilisation de l'automobile. Les discussions ont souligné l'importance de diversifier la mobilité, en améliorant le transport en commun (taxi-bus, circuits récréo-touristiques, etc.) de manière à desservir toutes les populations, notamment les jeunes et les personnes âgées. Cette diversification pourrait contribuer à rationaliser le transport sur les tracés viaires existants.

Ces points de réflexion et premières pistes pour l'aménagement des territoires périurbains, voire rurbains, de la CMQ font entrevoir l'important débat qui devrait être tenu relativement à l'avenir de ces secteurs quant à leur rapport avec les milieux naturels, les noyaux villageois et les territoires intérieurs au périmètre d'urbanisation de la CMQ. Seules des interventions intégrées d'aménagement dans les différents secteurs ouvriront la porte à une communauté où les différentes réalités locales trouveront la place qui leur revient.

---

## Références

---

- BAUER, G., ROUX, J.M. (1976) *La rurbanisation, ou la ville éparpillée*, Paris : Éditions du Seuil, c1976.
- BOUDON, R., BESNARD, P., CHERKAOUI, M., LÉCUYER, B.-P. (1996) *Dictionnaire de la sociologie*, librairie Larousse.
- BOURDIN, A. (2002) *Anthropologie de la mobilité: la mobilité généralisée*, <http://perso.wanadoo.fr/ville-en-mouvement/articles.htm>.
- CEDRA, H., cité par M. RONCAYOLO et T. PAQUOT (1992) *Villes et civilisation urbaine: 18ème - 20ème siècles*, Paris : Larousse.
- COULON, A. (2002) *L'école de CHICAGO*, Paris: Presse universitaire de France, 4ème édition.
- DESPRÉS, C., BRAIS, N., AVELLAN, S. (2004) Collaborative planning for retrofitting suburbs: Transdisciplinary and intersubjectivity in action, In: R. Lawrence & C. Després (eds) *Transdisciplinarity, Futures*, 36(4): 471-486, numéro thématique.
- FORTIN, A., DESPRÉS, C., VACHON, G. (dir.) (2002) *La banlieue revisitée*, Québec: Éditions Nota bene.
- GRAFMEYER, Y. (1994) *Sociologie urbaine*, Paris: Nathan.
- GRESLE, F., PANOFF, M., PERRIN, M., TRIPIER, P. (1994) *Dictionnaire des sciences humaines: Sociologie, anthropologie*, Paris: Nathan.
- MERLIN, P., CHOAY, F. (2000) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris: Presses universitaires de France, 3ème édition.
- Ministère des Affaires Municipales, Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (1985) *Aménagement du territoire et urbanisme: répertoire commenté des termes, des organismes et des lois*.
- PARK, R.E., BURGESS, E.W., MCKENZIE, R.D. (1967) *The city*, Chicago : University of Chicago Press.
- PRESS, I., SMITH, M.E. (1980) *Urban place and process: reading in the anthropology of cities*, New York: Macmillan.
- VIGANO, P. (2001) *Territories of a new modernity*, Napoli: Electa.







---

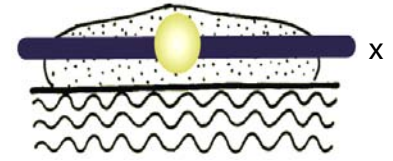
## Fiches analytiques des noyaux périurbains de la CMQ

---





# Fossambault-sur-le-Lac



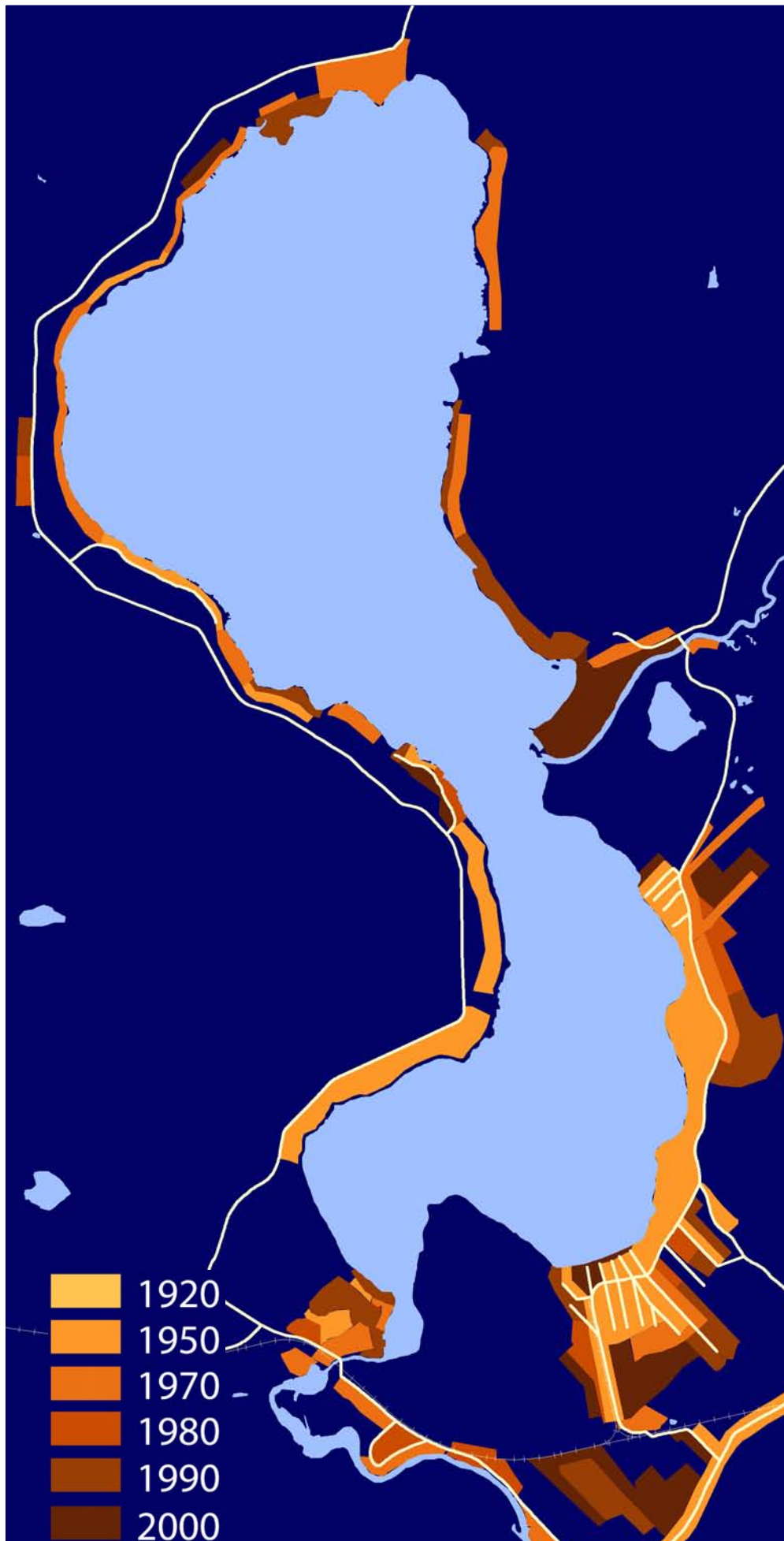
## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

- NOYAU ANCIEN
- TISSU DE BASE
- TISSU SPÉCIALISÉ







Fossambault-sur-le-Lac



Les Boisés de Napoléon



Fossambault-sur-le-Lac

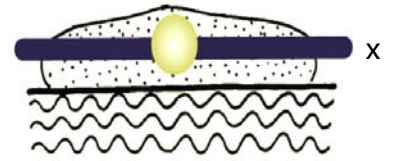


Les Boisés de Napoléon

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Saint- Rédempteur

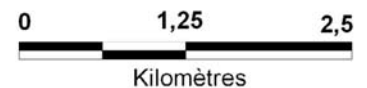


A2

**Ancien noyau situé le long  
d'un parcours fondateur x:**

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







Densification résidentielle



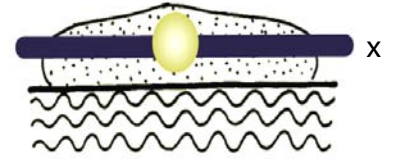
Vue sur l'entrée de la ville

**ANALYSE DIACHRONIQUE**





# Château-Richer



A2

## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







Vue des cours arrières de la rue Huot



Nouvelles constructions sur la rue Huot



Vue sur le boulevard Sainte-Anne



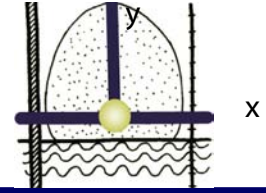
Vue sur le catalyseur

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Charny

C4



**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»**

Le parcours x longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, catalysée en x par la barrière naturelle, mais bloquée en y par cette même barrière et également bloquée en x par deux barrières artificielles de part et d'autre du noyau.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ





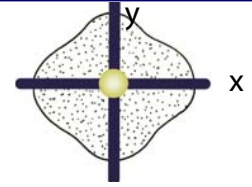


**ANALYSE DIACHRONIQUE**





# Saint-Jean-Chrysostome



D

**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «X»:**

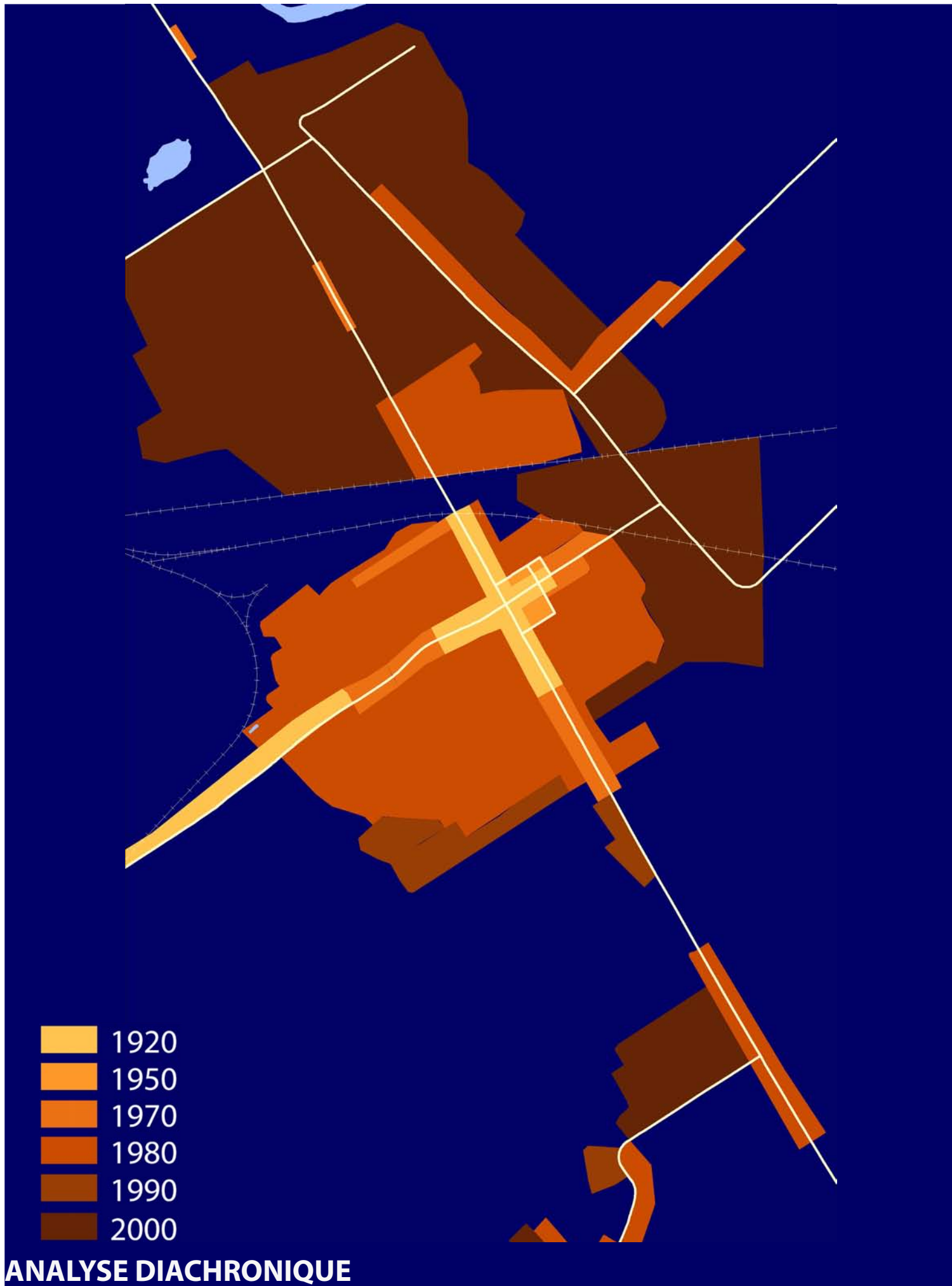
Aucune barrière. La croissance s'effectue le long des deux parcours.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ



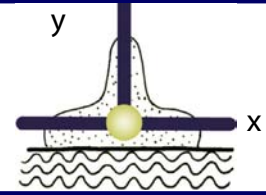
Kilomètres





**ANALYSE DIACHRONIQUE**

# Breakeyville

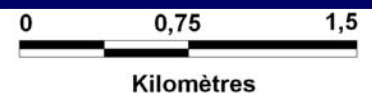


C 2

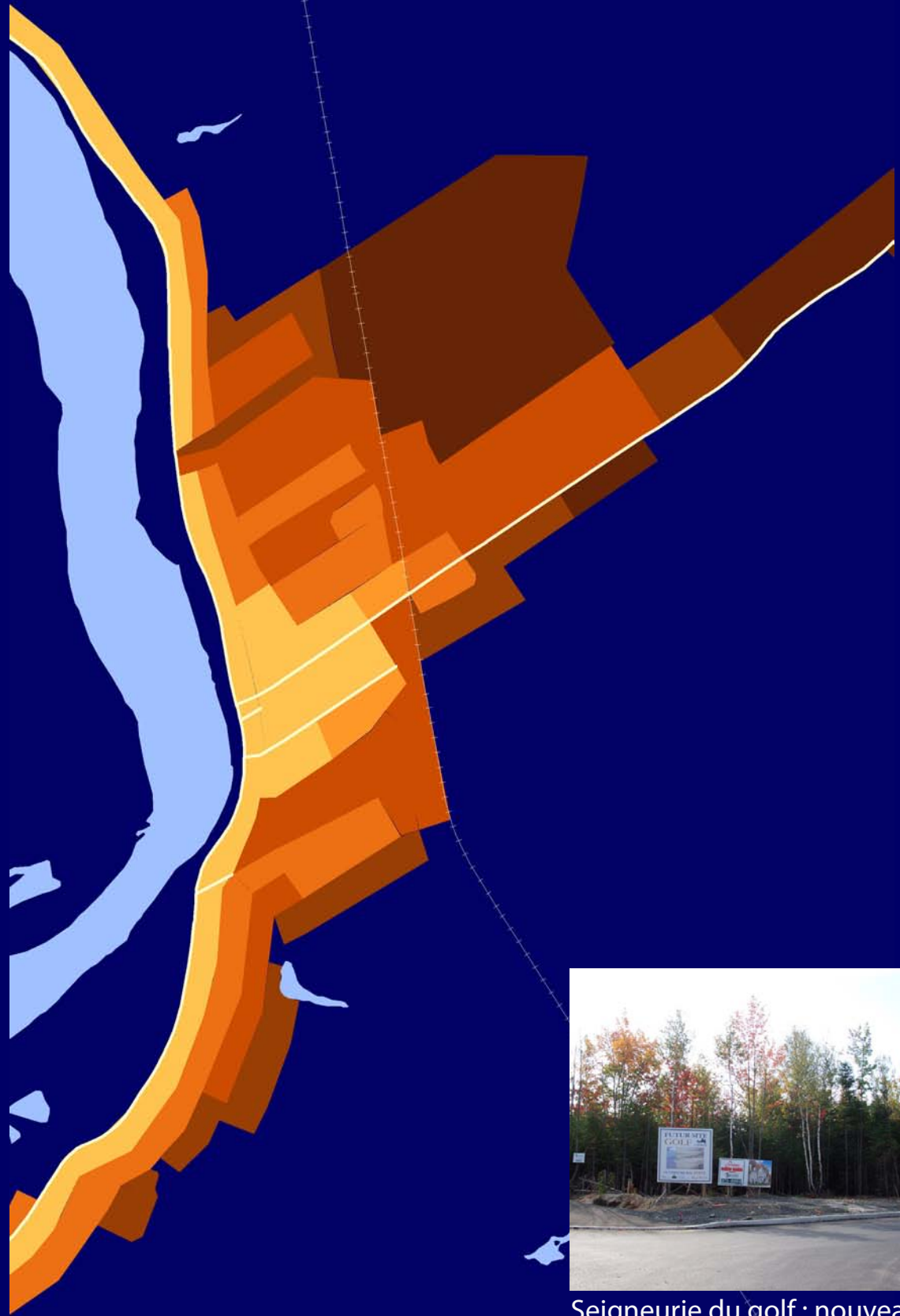
**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Le parcours x longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, la barrière naturelle ayant pour effet à la fois de catalyser la croissance en x et de la bloquer en y.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ





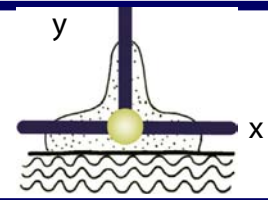


Seigneurie du golf : nouveaux développements domiciliaires près du golf

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Saint-Étienne-de-Lauzon



**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Le parcours x longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, la barrière naturelle ayant pour effet à la fois de catalyser la croissance en x et de la bloquer en y.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







Développement domiciliaire des Châtelets



Futur développement domiciliaire



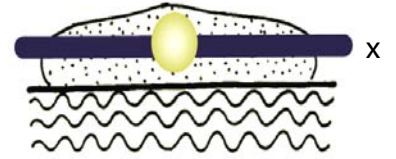
Nouvelle école primaire et bibliothèque



Entrée de la ville

**ANALYSE DIACHRONIQUE**

# Saint-Nicolas



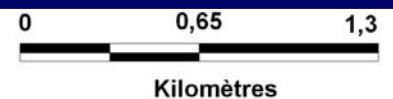
A2

## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

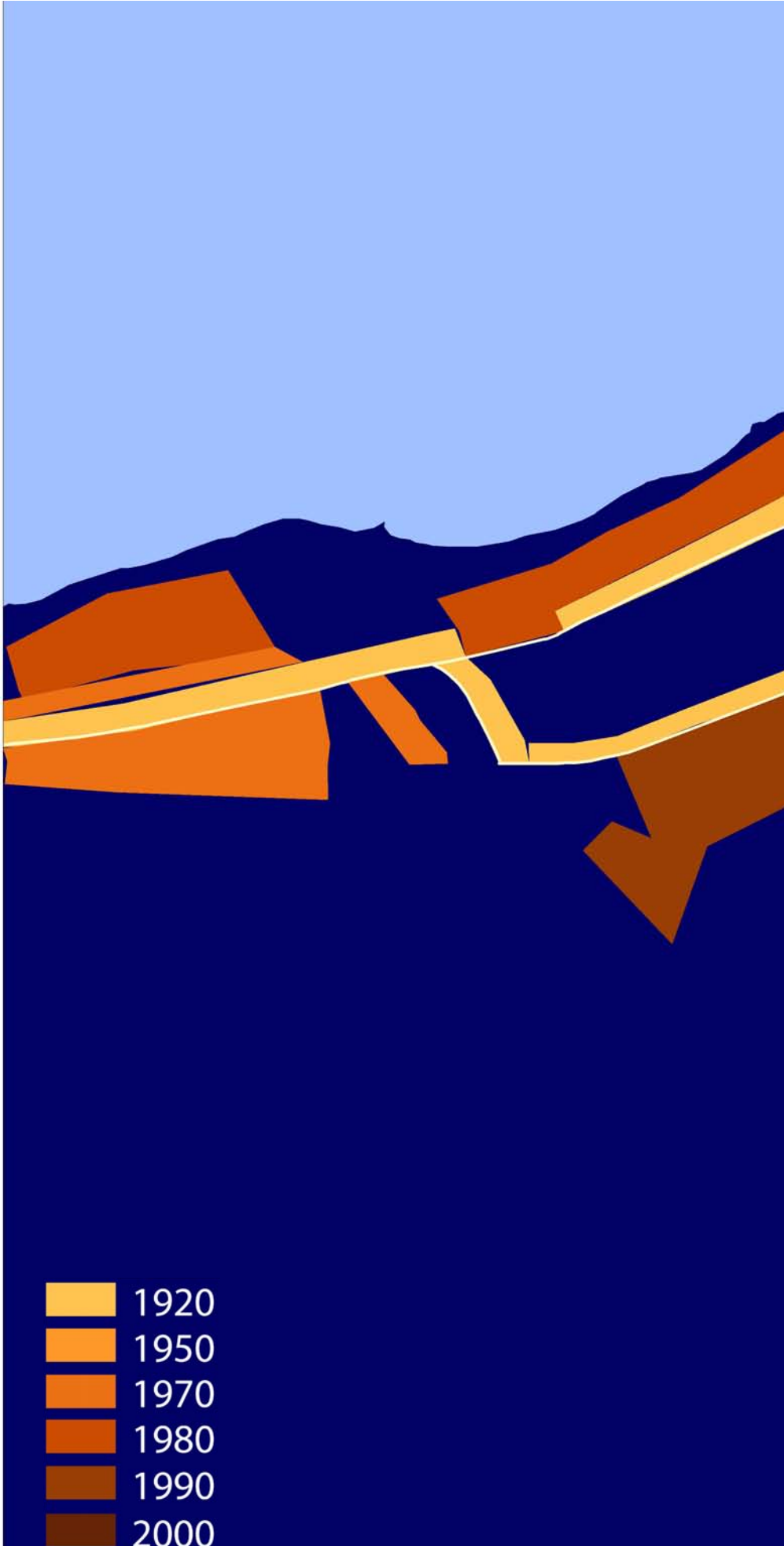
Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.



-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







- 1920
- 1950
- 1970
- 1980
- 1990
- 2000

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



Nouveaux développements sur le boulevard Methot



Développements au nord de la 132



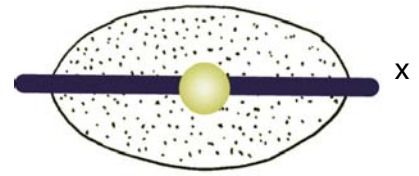
Développements au sud de la 132 avec vue sur le catalyseur



Nouveaux développements « les Boisés du Pont »



# Saint-Ferréol-les-Neiges



**Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:**

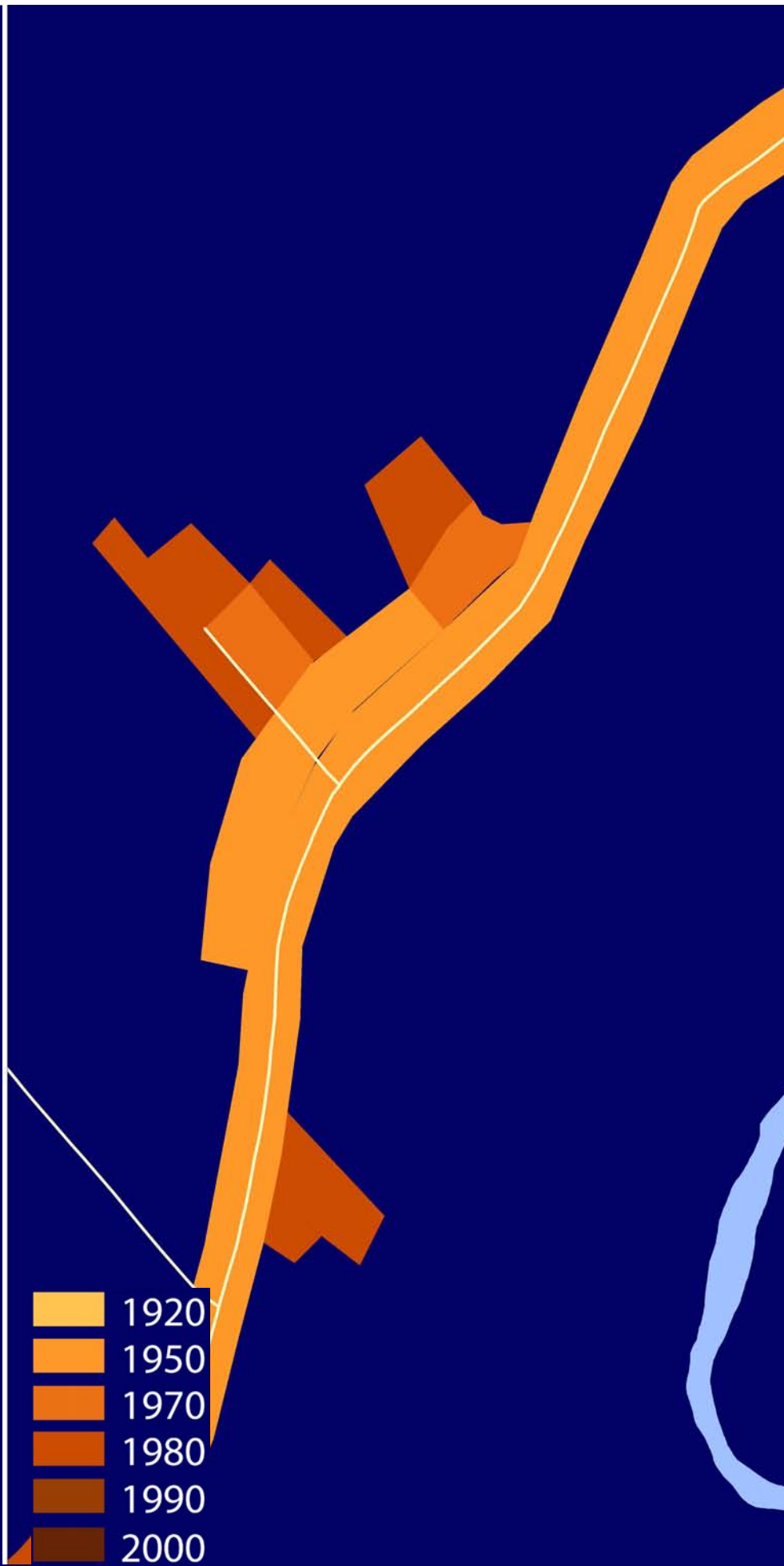
Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours fondateur.

■ NOYAU ANCIEN  
■ TISSU DE BASE  
■ TISSU SPÉCIALISÉ

0 0,4 0,8  
Kilomètres

9/28





- 1920
- 1950
- 1970
- 1980
- 1990
- 2000



Développement résidentiel au Mont Sainte-Anne



Développement résidentiel au Mont Sainte-Anne



Diversité des typologies résidentielles au Mont Sainte-Anne

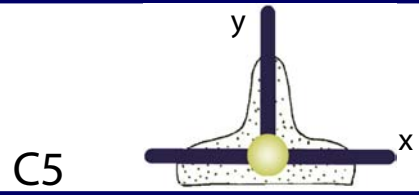


Nouveaux développements résidentiels au Mont Sainte-Anne

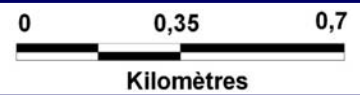
**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Saint-Joachim



-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ

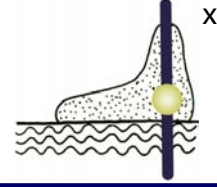




**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Beaupré

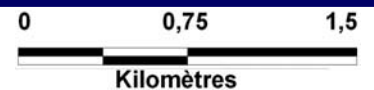


B

**Ancien noyau situé au point de franchissement d'une barrière naturelle par un parcours fondateur x:**

La croissance s'effectue à la fois dans l'axe du parcours fondateur et dans celui de la barrière naturelle.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ





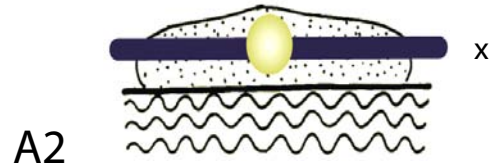


**ANALYSE DIACHRONIQUE**





# Sainte-Anne-de-Beaupré



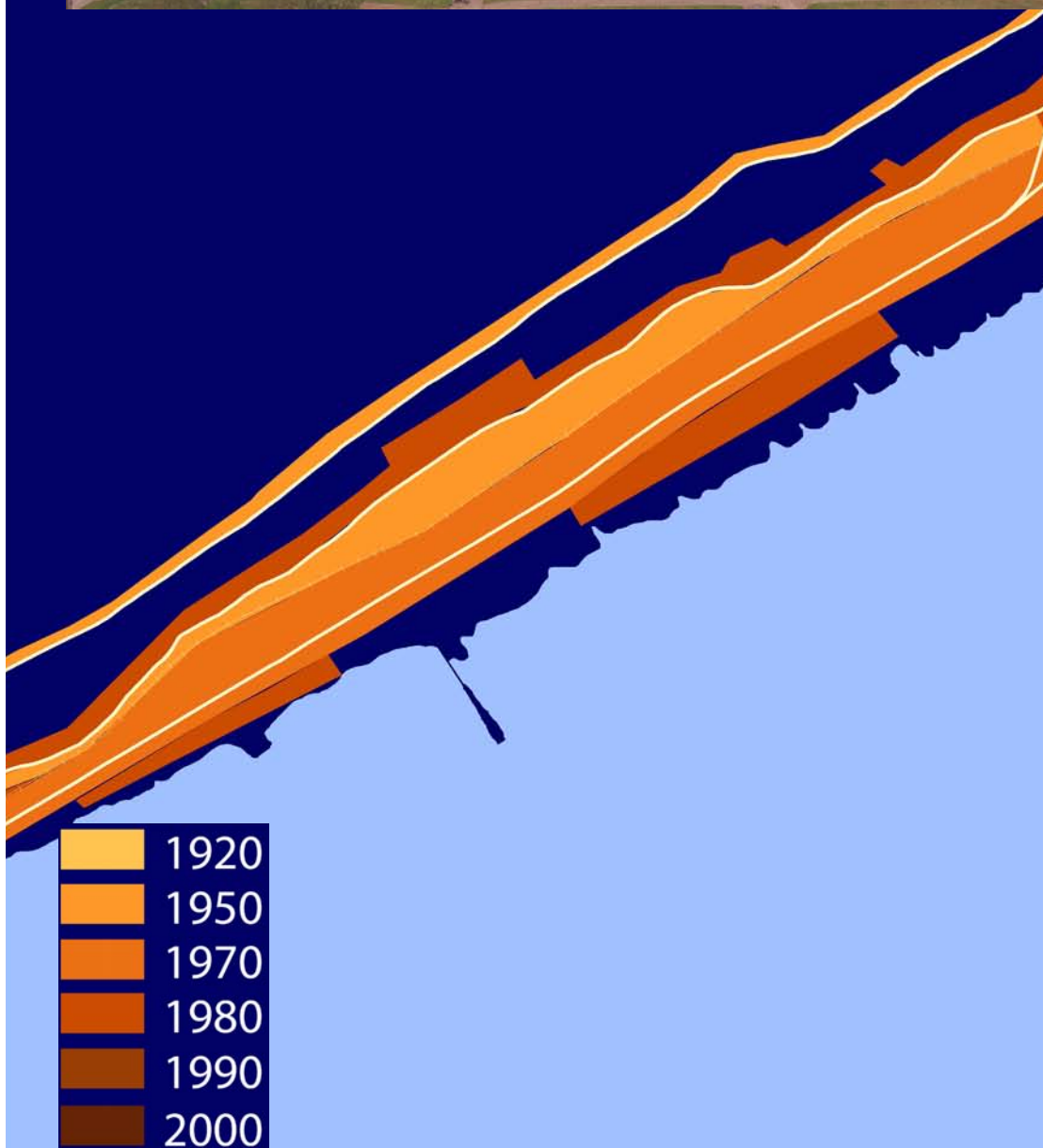
## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ



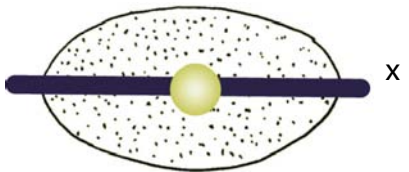




**ANALYSE DIACHRONIQUE**

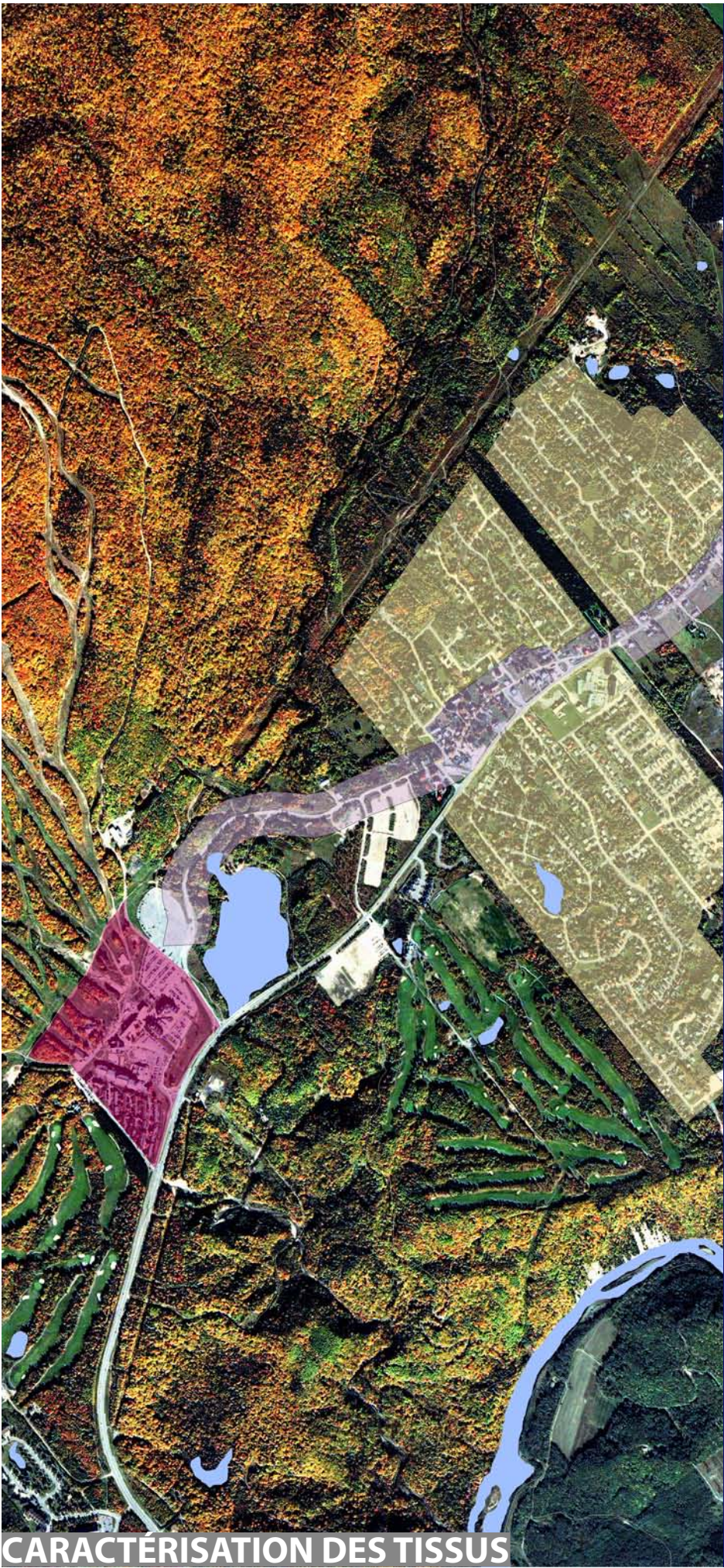


# Mont Sainte-Anne



**Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:**

Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours fondateur.



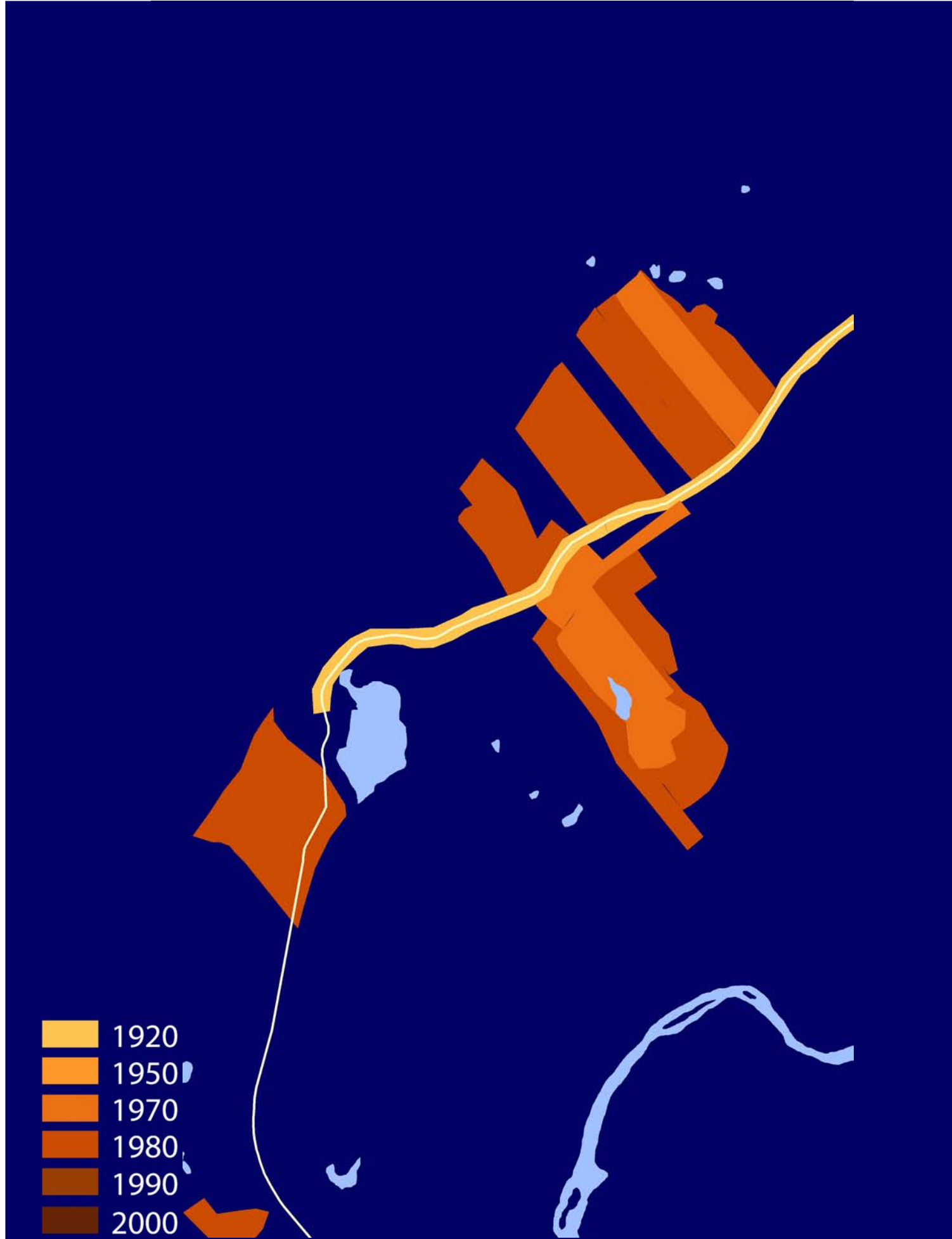
- NOYAU ANCIEN
- TISSU DE BASE
- TISSU SPÉCIALISÉ



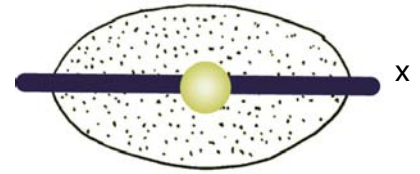




**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Sainte-Brigitte-de-Laval

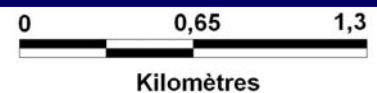


A1

**Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:**

Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours fondateur.

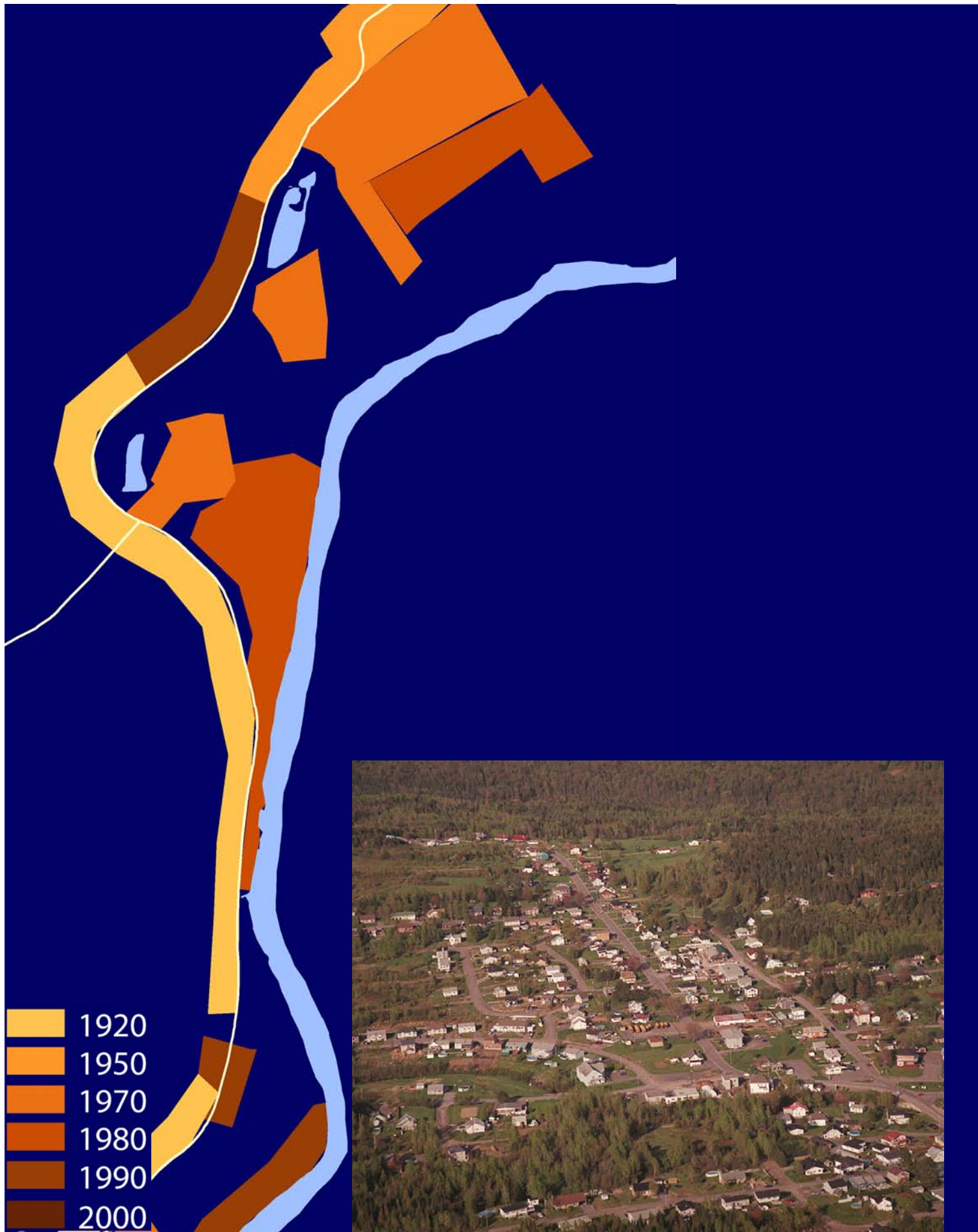
-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ



Kilomètres

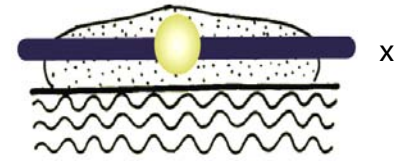
14/28





**ANALYSE DIACHRONIQUE**

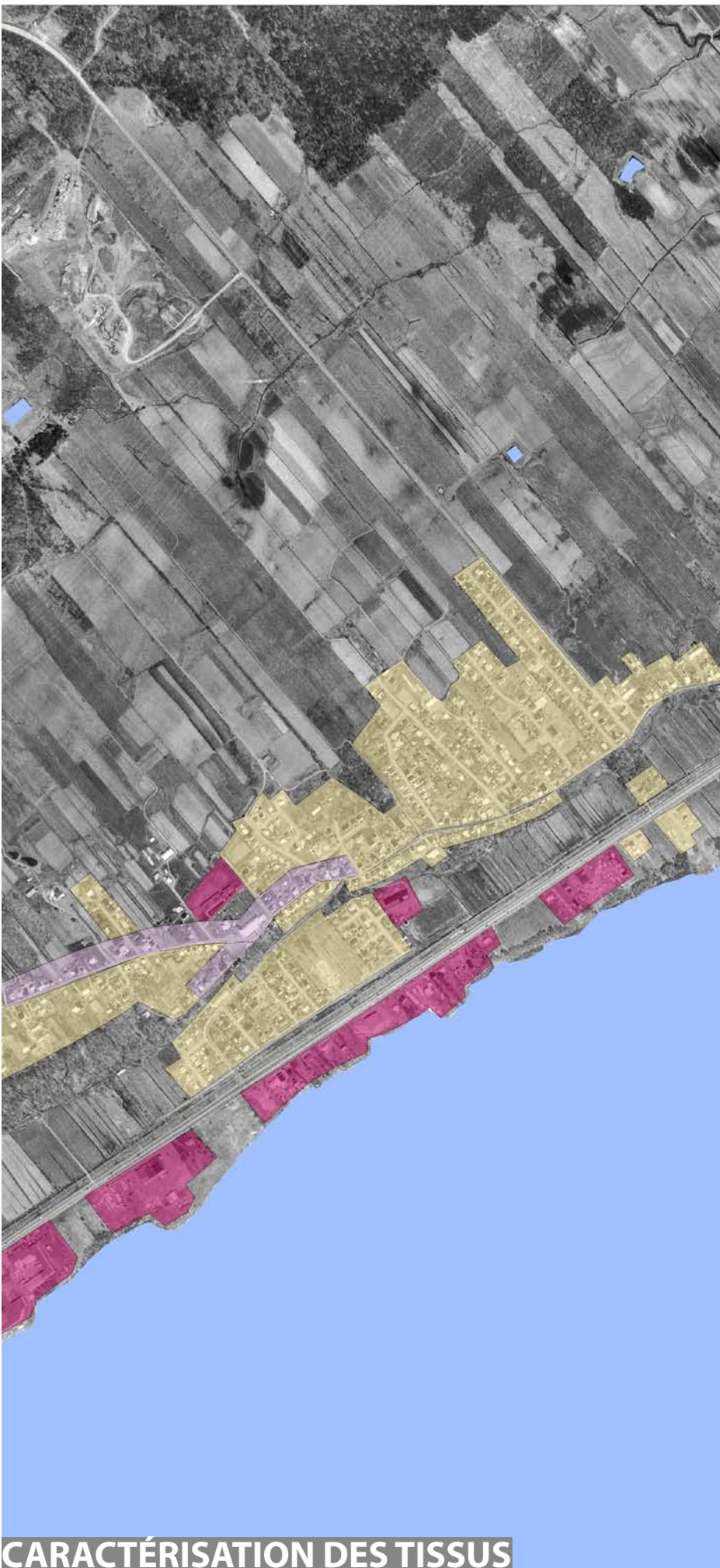
# L'Ange-Gardien



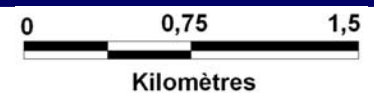
A2

## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.



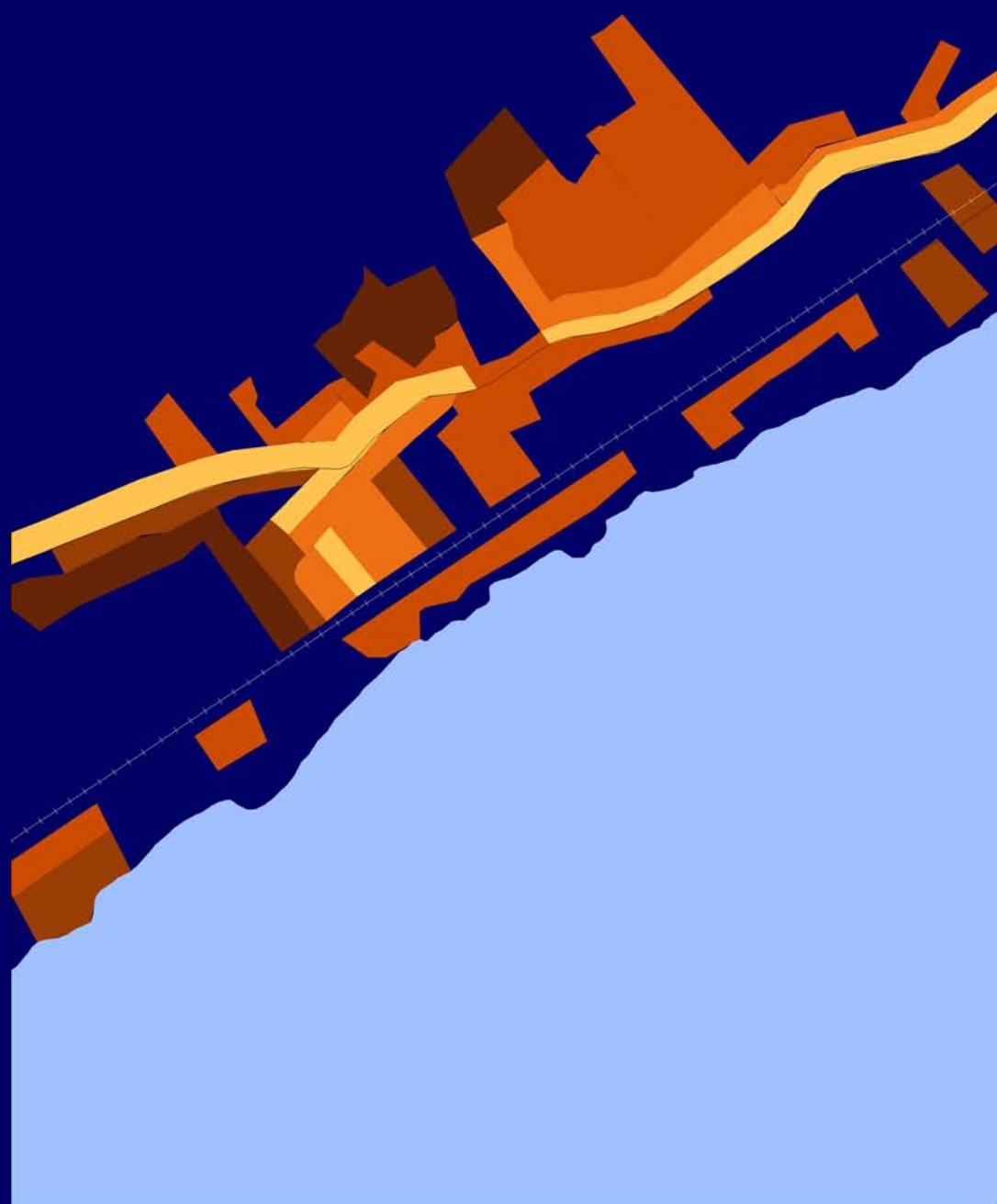
- NOYAU ANCIEN
- TISSU DE BASE
- TISSU SPÉCIALISÉ



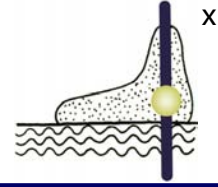




**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Boischatel

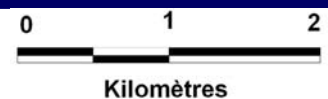


B

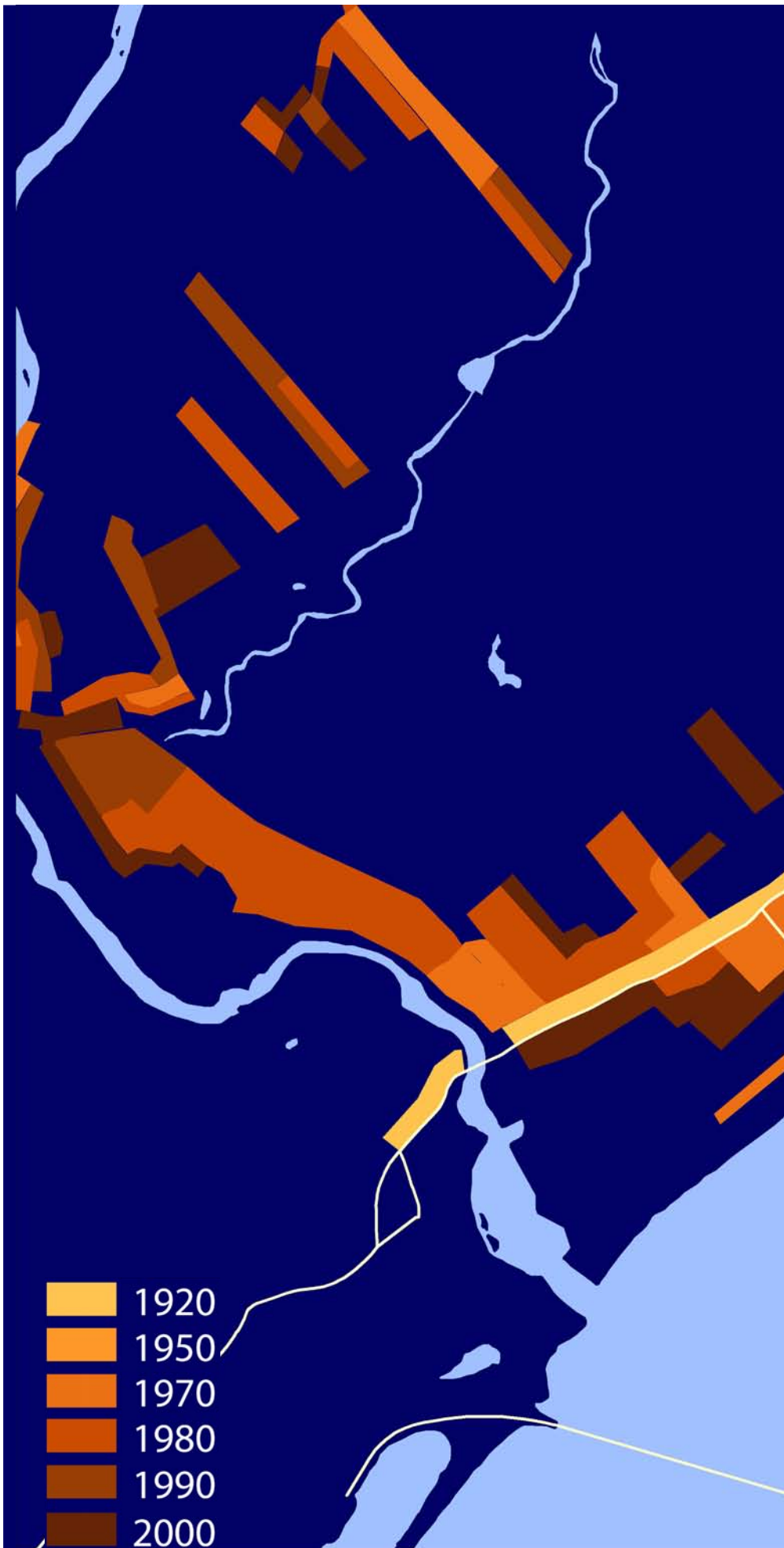
**Ancien noyau situé au point de franchissement d'une barrière naturelle par un parcours fondateur X:**

La croissance s'effectue à la fois dans l'axe du parcours fondateur et dans celui de la barrière naturelle.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







**ANALYSE DIACHRONIQUE**



Développement résidentiel de la Garrison



Développement résidentiel de la Garrison, typologie de bâti importée



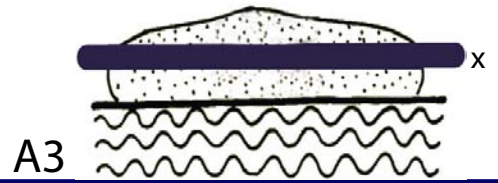
Domaine du Golf Royal



Domaine du Haut Bois



# Lac-Beauport



## Croissance le long d'un parcours fondateur x:

Pas de noyau originel. La croissance s'effectue à la fois dans l'axe du parcours fondateur et dans celui de la barrière naturelle.

- NOYAU ANCIEN
- TISSU DE BASE
- TISSU SPÉCIALISÉ







- 1920
- 1950
- 1970
- 1980
- 1990
- 2000



Vue sur le Lac Morin



Maison sur le Lac Bleu



Maison sur le Lac Morin

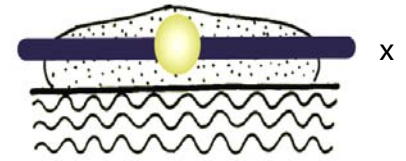


Maison sur le Lac Morin

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Lac-Saint-Charles



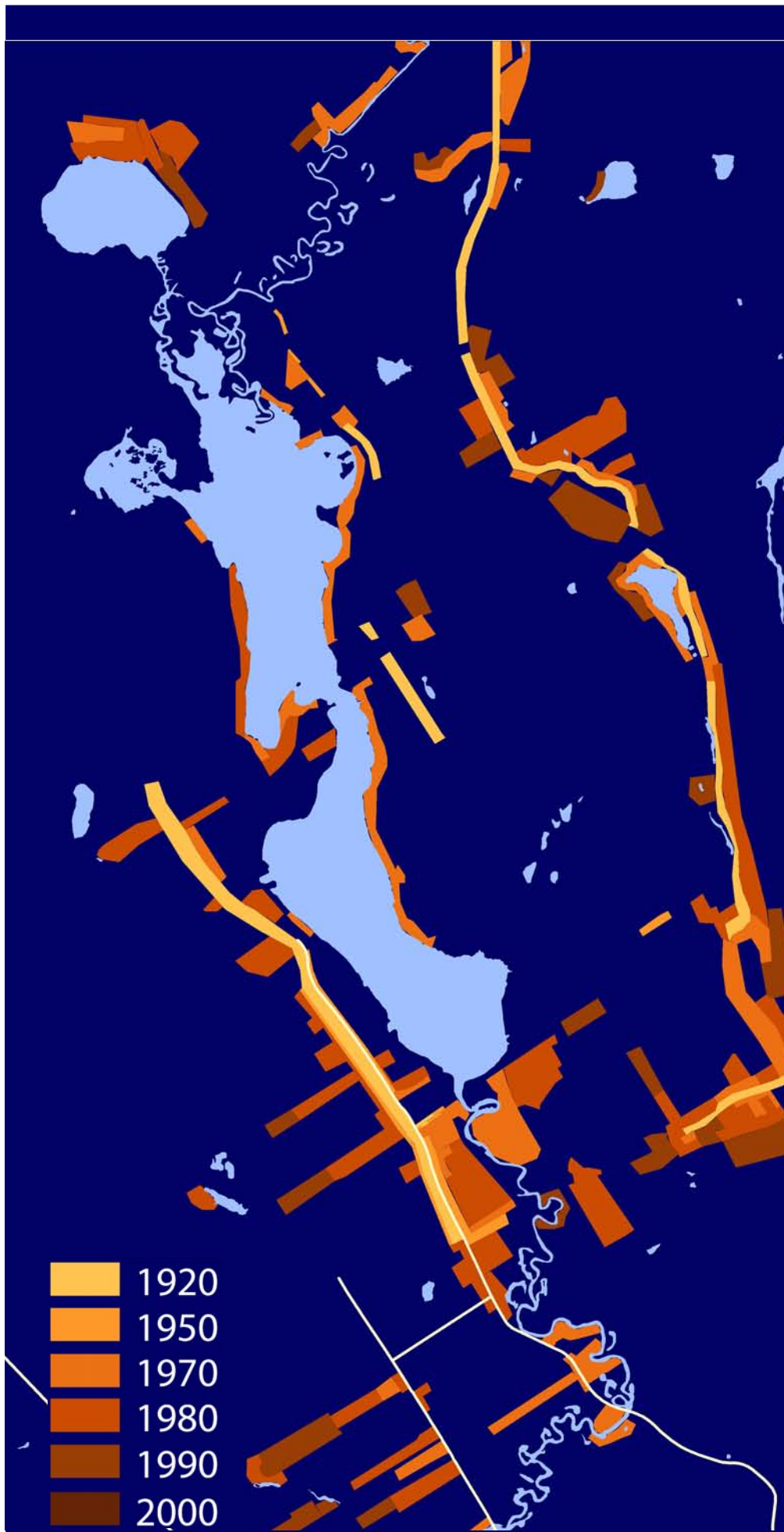
## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







Maisons au nord de Lac-Saint-Charles



Nouvelles maisons au nord de Lac-Saint-Charles



Maisons au vieux Lac-Saint-Charles

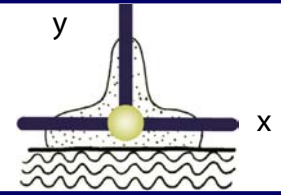


Développement résidentiel au sud-ouest de Lac-Saint-Charles

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



# Valcartier



C2

**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Le parcours x longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, la barrière naturelle ayant pour effet à la fois de catalyser la croissance en x et de la bloquer en y.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ



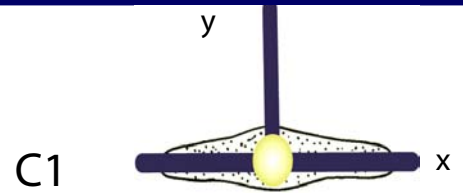




**ANALYSE DIACHRONIQUE**



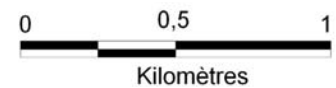
# Shannon



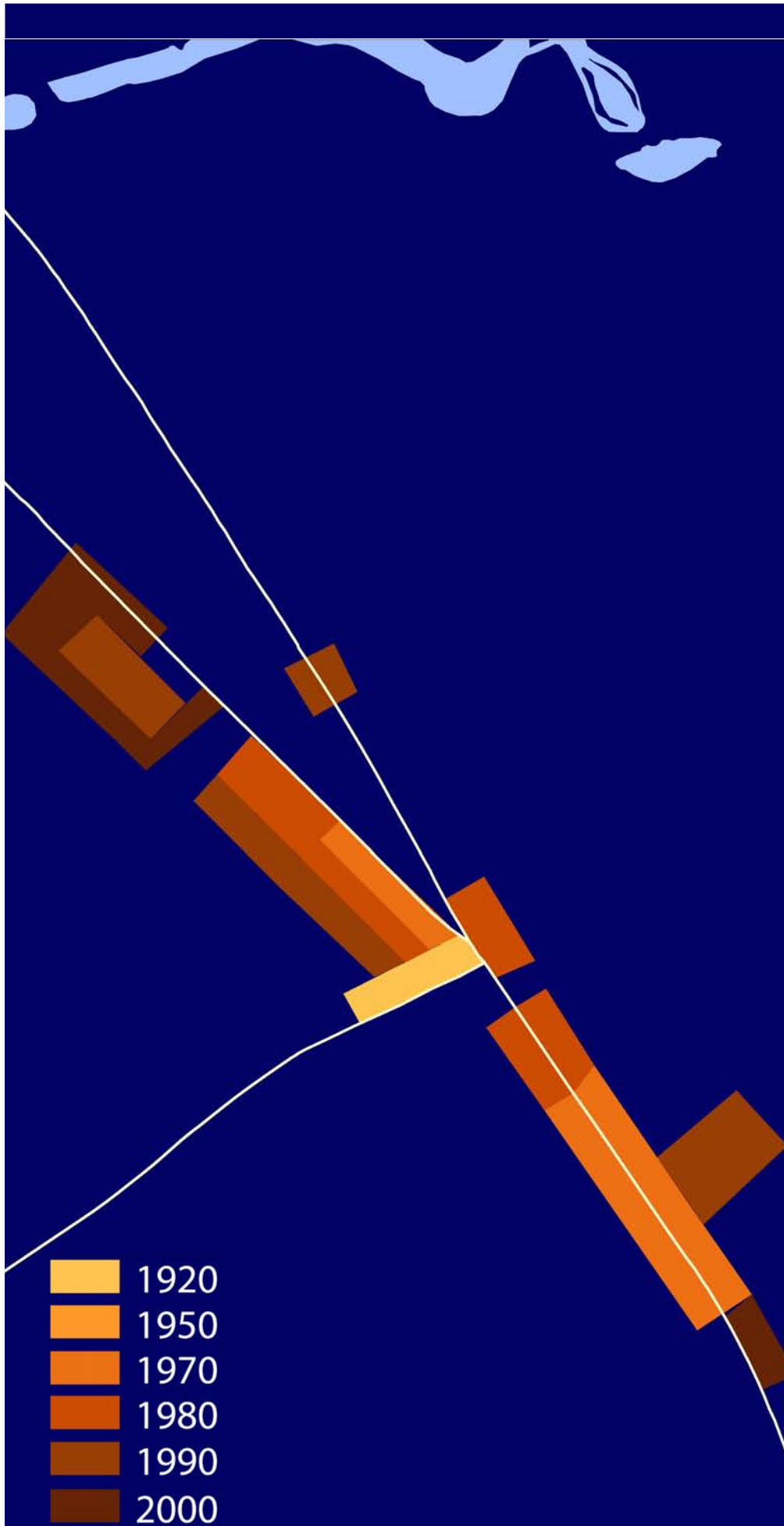
**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours x seulement.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







Développement résidentiel à Shannon



Maison sur le chemin Wexford



Vieille maison sur le chemin Wexford

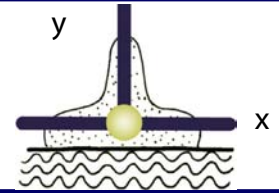


Développement résidentiel le long de la rue Saint-Patrick

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



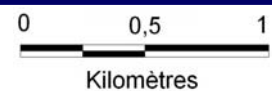
# Sainte-Catherine



**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Le parcours x longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, la barrière naturelle ayant pour effet à la fois de catalyser la croissance en x et de la bloquer en y.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







Développement résidentiel à Sainte-Catherine



Développement résidentiel les Boisés Quatre-Saisons



Maisons construites dans les années 1990

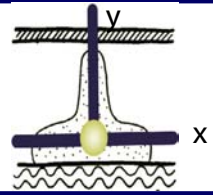


Maison en construction au Jardin des Cheminots

**ANALYSE DIACHRONIQUE**

# Saint-Romuald

C3



**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Le parcours x longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue le long des deux parcours, catalysée en x par la barrière naturelle, mais bloquée en y par cette même barrière ainsi que par une barrière artificielle.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ



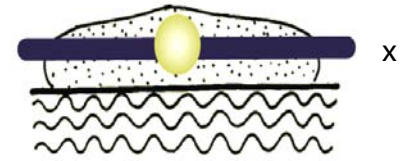




- 1920
- 1950
- 1970
- 1980
- 1990
- 2000

**ANALYSE DIACHRONIQUE**

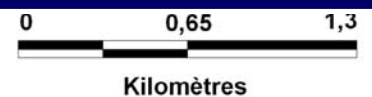
# Sainte-Pétronille



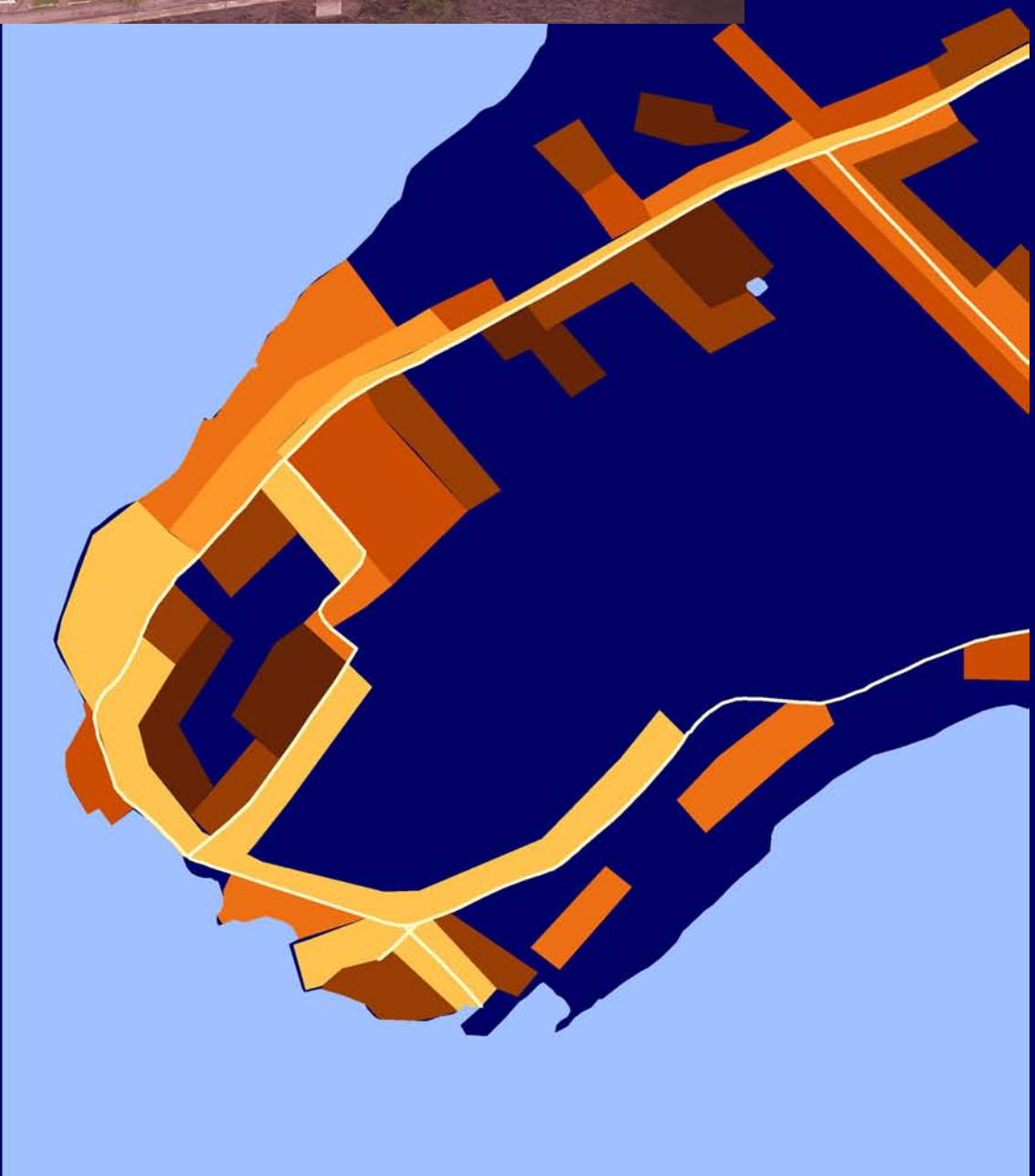
## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ





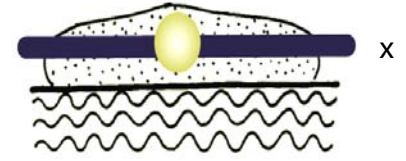


- 1920
- 1950
- 1970
- 1980
- 1990
- 2000

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



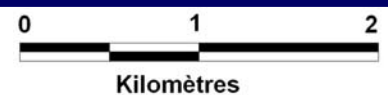
# Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans



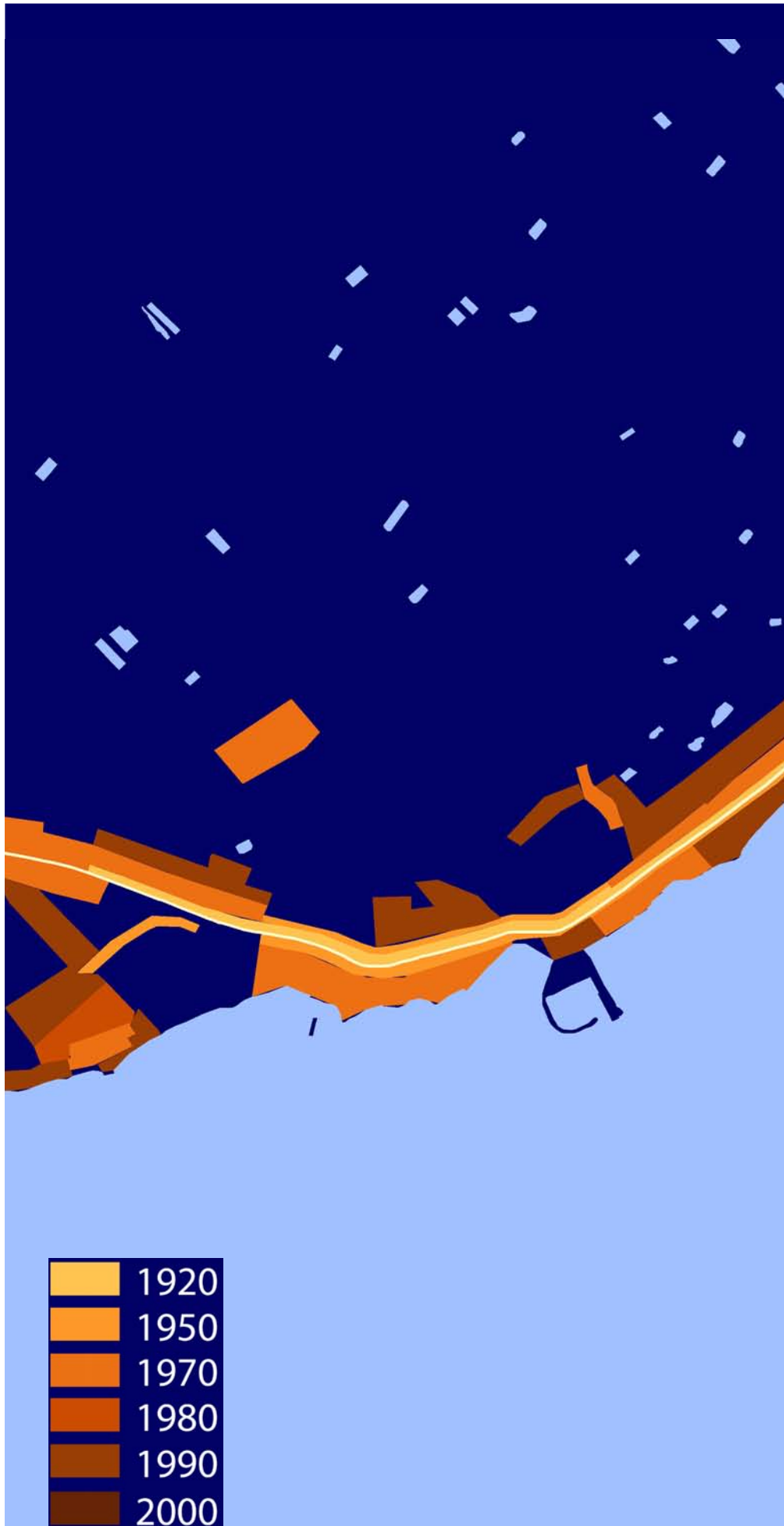
## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

- NOYAU ANCIEN
- TISSU DE BASE
- TISSU SPÉCIALISÉ







Maison unifamiliale sur le littoral sud



Maison bloquant la vue vers le fleuve



Maison unifamiliale sur le littoral sud

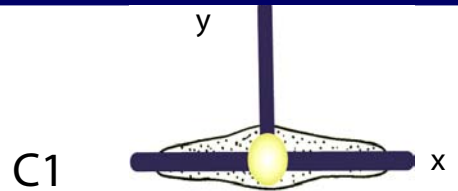


Maison unifamiliale sur le littoral sud

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



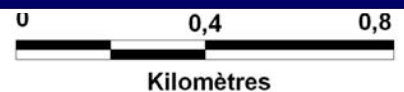
# Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans



**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

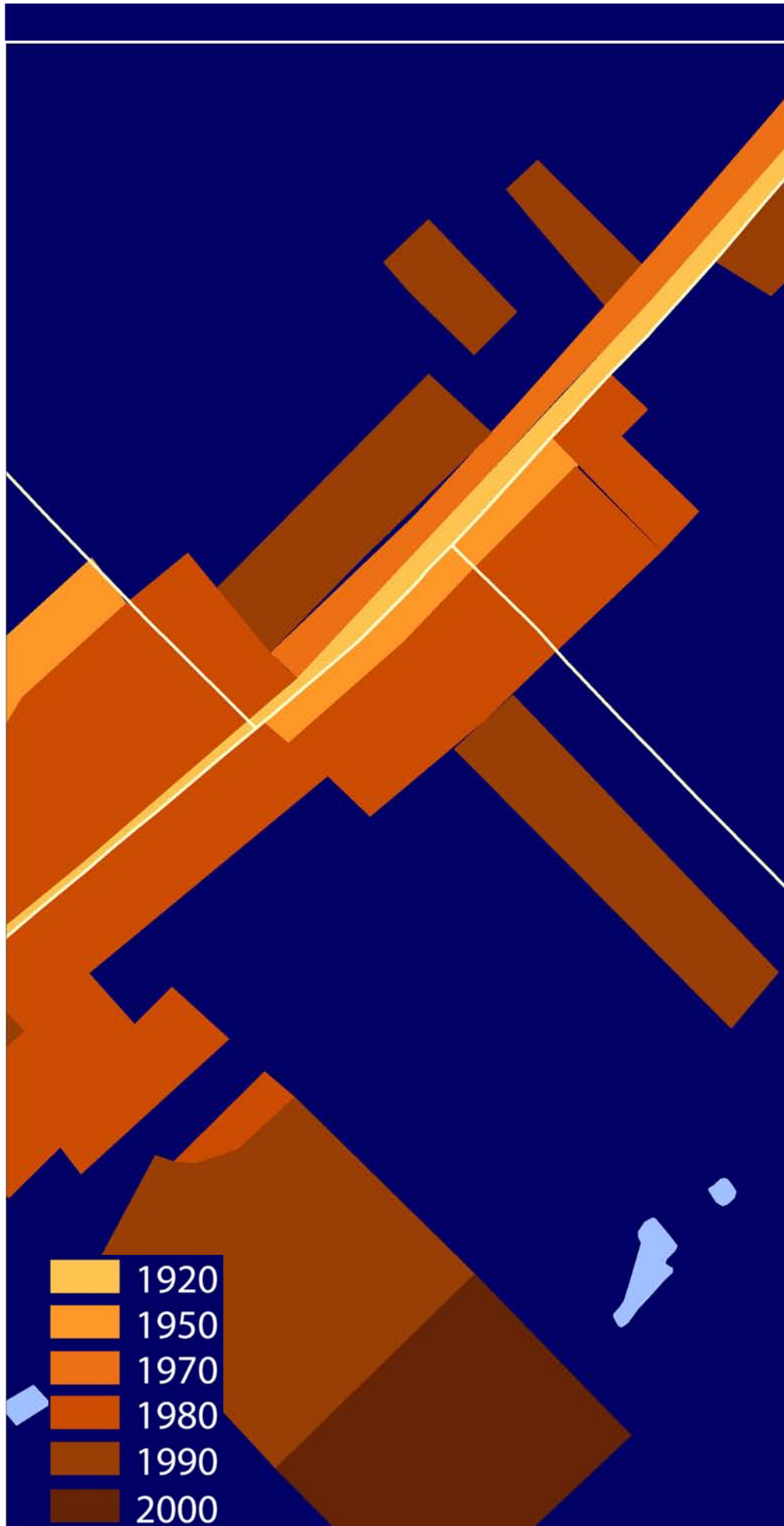
Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours x seulement.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ



25/28





Développement résidentiel  
Rousseau



Développement résidentiel  
Rousseau



Développement résidentiel  
Rousseau



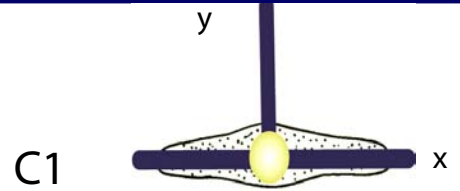
Champs cultivés à proximité  
du développement Rousseau

-  1920
-  1950
-  1970
-  1980
-  1990
-  2000

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



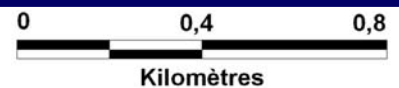
# Sainte-Famille



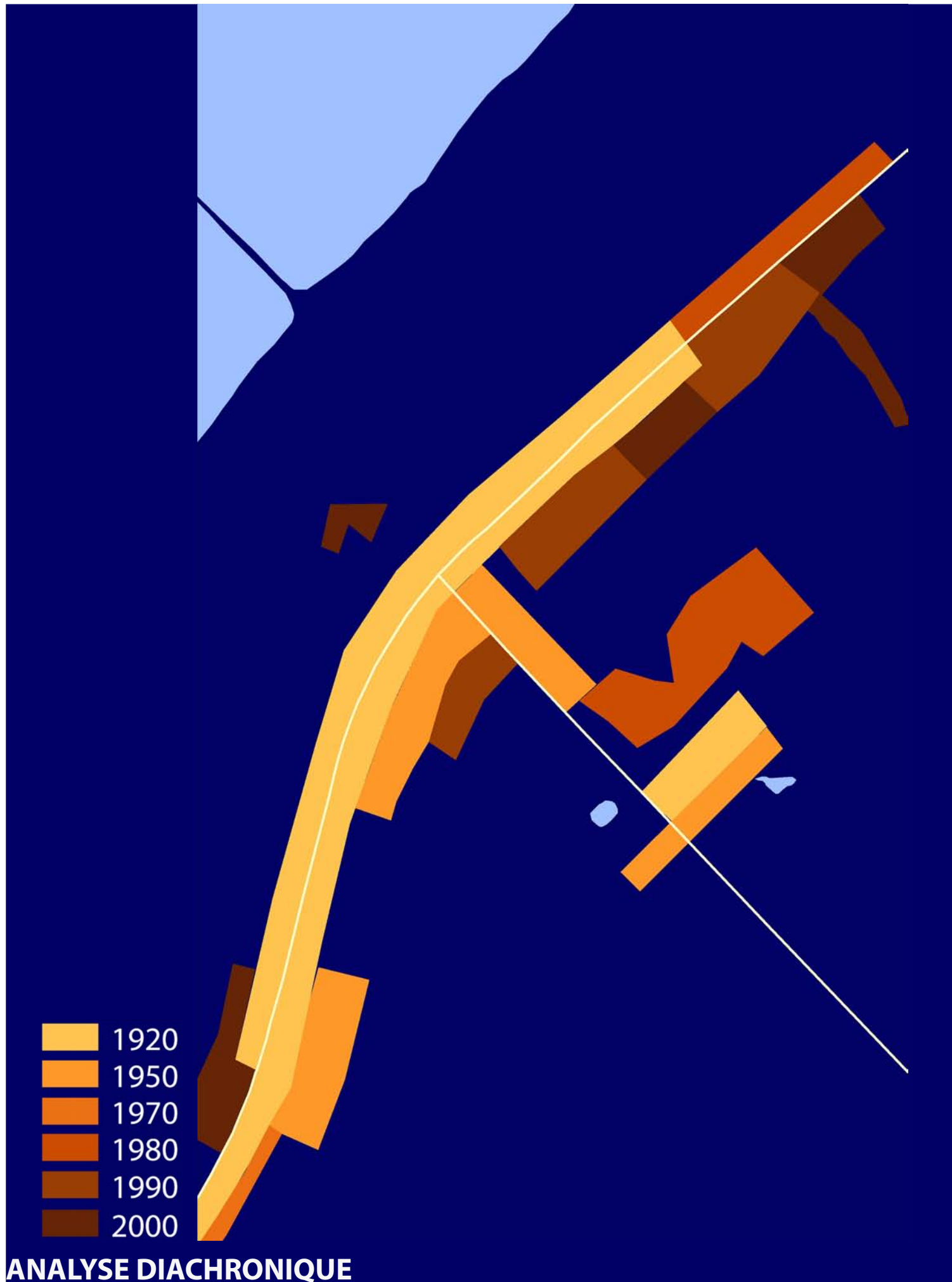
**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours x seulement.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ

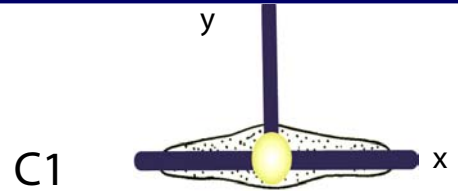






**ANALYSE DIACHRONIQUE**

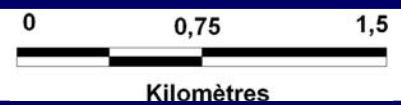
# Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans



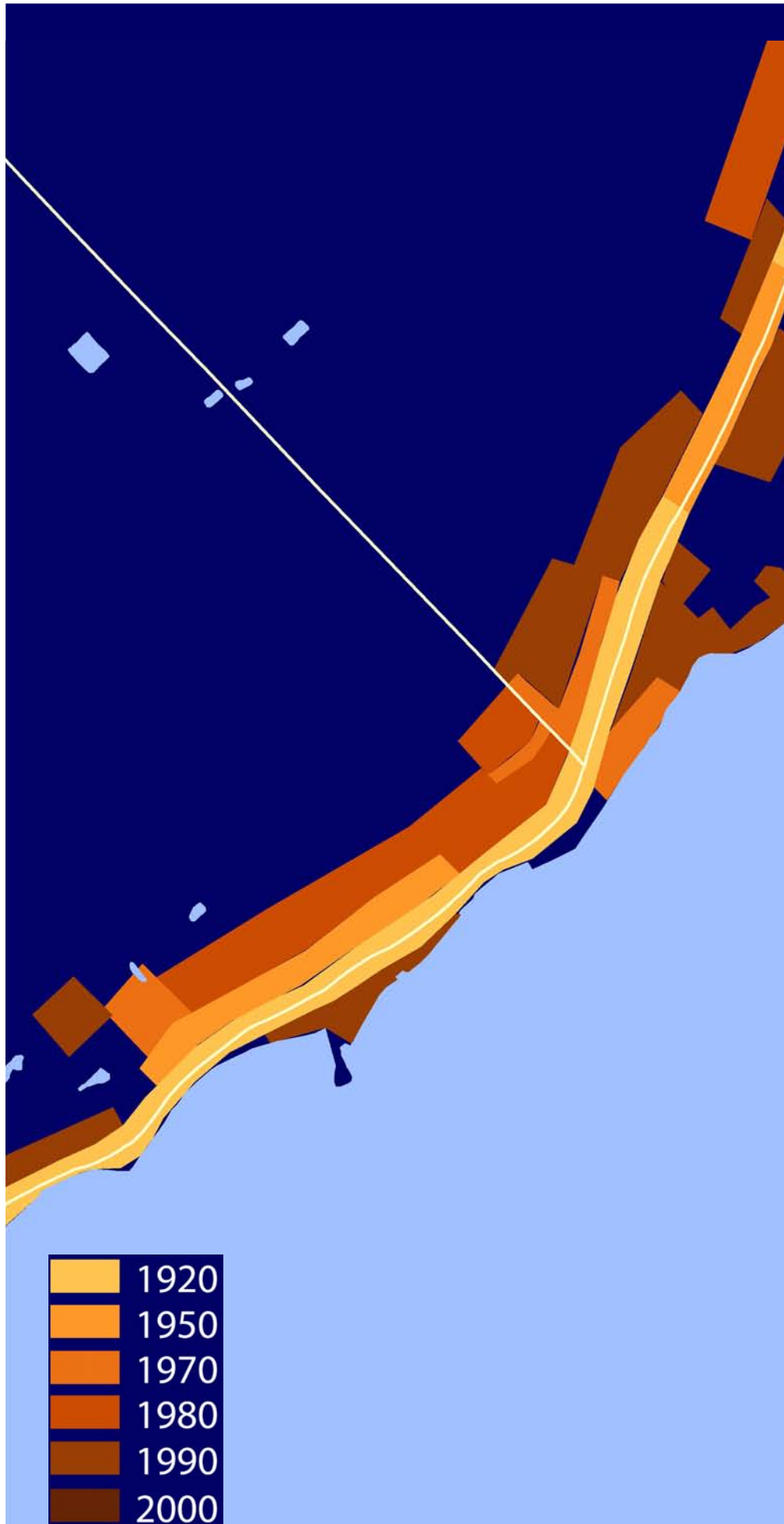
**Ancien noyau situé au carrefour de deux parcours fondateurs, x et y, formant une intersection en «T»:**

Aucune barrière. La croissance s'effectue dans l'axe du parcours x seulement.

- NOYAU ANCIEN
- TISSU DE BASE
- TISSU SPÉCIALISÉ







Maison unifamiliale sur le littoral sud



Couette & café sur le littoral sud



Importation d'un modèle de cottage suburbain

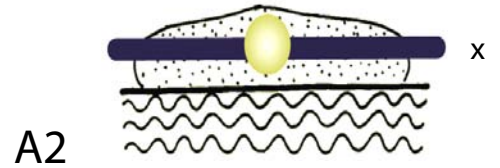


Densification de la paroi bâtie le long du littoral sud

**ANALYSE DIACHRONIQUE**



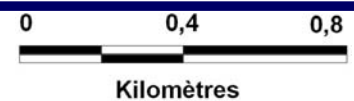
# Saint-François-de-l'Île-d'Orléans



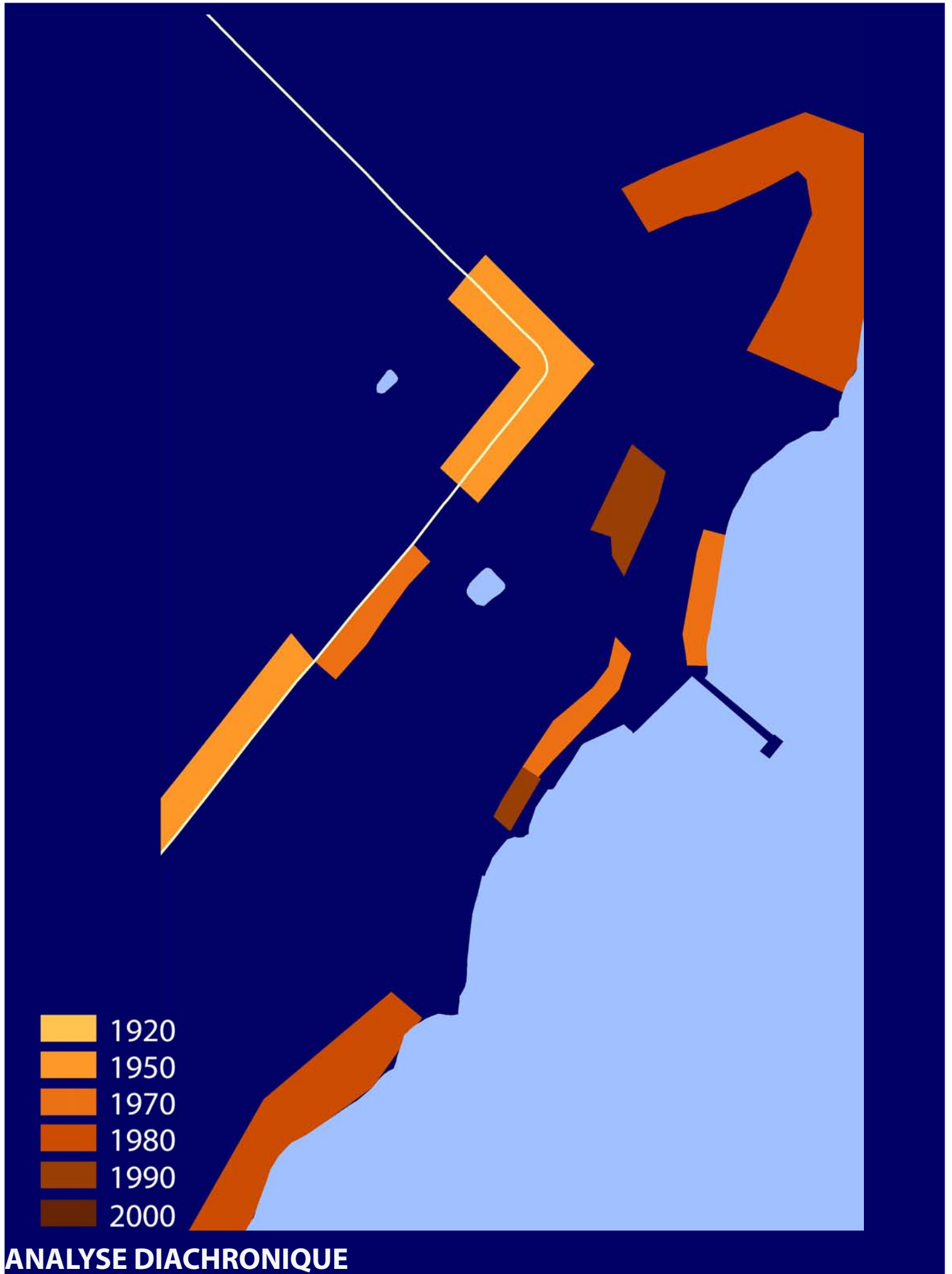
## Ancien noyau situé le long d'un parcours fondateur x:

Le parcours fondateur longe une barrière naturelle. La croissance s'effectue dans cet axe, à la fois catalysée et limitée par la barrière.

-  NOYAU ANCIEN
-  TISSU DE BASE
-  TISSU SPÉCIALISÉ







Cette journée de travail participatif, tenue le 22 octobre 2004 à l'École d'architecture de l'Université Laval, portait sur la validation des diagnostic, enjeux et orientations d'aménagement pour la couronne périurbaine de Québec et de Lévis, à la lumière des résultats de l'analyse morphologique.

Les participants présents à la session de travail étaient:

- MM. Claude Hallé et Dominique Lord, de la Communauté métropolitaine de Québec;
- M. Denis Jean et Mme Diane Collin, de la Division de l'Aménagement du territoire de la Ville de Québec;
- MM. Benoît Chevalier et Luc-Marc Baillargeon, du Service de l'aménagement du territoire de la Ville de Lévis;
- M. Pierre-Alexandre Côté, du Service de l'urbanisme de la MRC de l'Île-d'Orléans;
- Mme Chantale Richard, du Service de l'urbanisme de la MRC de la Côte-de-Beaupré.

Le *Groupe interdisciplinaire de recherche sur les banlieues* (GIRBa) était représenté par Mmes Andrée Fortin, Carole Després, Geneviève Vachon, Amina Saï, Nabila Bachiri et par MM. Florent Joerin, Gianpiero Moretti, Daniel Lacroix, Daniel Leclerc, Érick Rivard et Tarek Sarrhaoui.

L'objectif général de la journée consistait à employer la méthode participative pour élaborer un diagnostic et identifier des enjeux ainsi que des défis d'aménagement pour la couronne périurbaine de Québec et de Lévis à la lumière de l'analyse morphologique du cadre bâti.

Les objectifs spécifiques étaient de :

1. Compléter et préciser l'analyse morphologique des territoires périurbains de la CMQ;
2. Améliorer la compréhension de dynamiques locales (habitation, emploi, tourisme, etc.) dans les différents sous-territoires périurbains de la CMQ;

3. Discuter de l'avenir du territoire de la couronne périurbaine de la CMQ;
4. Identifier les principaux enjeux d'aménagement (communs ou spécifiques) au sein de sous-territoires périurbains de la CMQ.

Le programme de la journée s'est déroulé selon ces étapes:

1. Accueil et mot de bienvenue, par Carole Després (GIRBa)
2. Visions de territoires – Présentations/Discussion, par les invités
  - 1) Dynamiques locales des milieux;
  - 2) Changements visibles sur le territoire depuis les dernières années;
  - 3) Enjeux et défis d'aménagement pour l'avenir (notamment l'habitation).
3. Portrait d'ensemble – Présentations/Discussion, par les membres du GIRBa : analyses du territoire périurbain de la Communauté métropolitaine de Québec
  - 1) Résultats de la caractérisation morphologique des milieux résidentiels, Daniel Lacroix (GIRBa)
  - 2) Résultats préliminaires d'analyses socio-démographiques, Daniel Leclerc (GIRBa)
  - 3) Résultats préliminaires d'analyses des discours promotionnels annonçant les nouveaux développements domiciliaires, Érick Rivard (GIRBa)
4. Enjeux des prochaines années en matière d'habitation pour l'agglomération de Québec, par Andrée Fortin et Carole Després (GIRBa)
  - 1) Prévisions de croissance démographique et vieillissement de la population
  - 2) Retour sur le territoire des banlieues de première couronne.
5. Synthèse de la matinée et discussion



Dîner

6. Identification des principaux enjeux en aménagement: atelier de travail participatif avec cartes/photos/dessins

- 1) Identification des principaux enjeux et défis d'aménagement communs à l'ensemble des territoires périurbains de la CMQ
- 2) Identification et discussion d'enjeux et de défis d'aménagement spécifiques à certains sous-territoires périurbains de la CMQ

7. Synthèse de la journée et prise de position

## 1. Visions de territoires : dynamiques locales

### *Ville de Lévis*

En 2003, la nouvelle Ville de Lévis (qui réunit 10 anciennes municipalités) a mené un exercice de planification stratégique (Schéma d'aménagement) avec différents partenaires (GRT, OMH, promoteurs immobiliers, agents de revitalisation, agents d'immeubles, etc.). L'un des objectifs de cet exercice était de développer une stratégie de gestion de l'habitation.

### Stratégie résidentielle

Plusieurs constats forcent la Ville de Lévis à réviser sa stratégie résidentielle:

- Une forte croissance résidentielle s'observe depuis le début des années 1970 avec la construction du pont Pierre-Laporte et l'ouverture de vastes territoires pour le lotissement résidentiel et ce, malgré la loi sur la protection des terres agricoles, en vigueur depuis 1978. Une période de fort développement s'amorce, sans trop d'égard aux impacts à long terme sur la demande en services municipaux dont le financement s'essouffle au début des années 1990.
- Les zones prioritaires d'aménagement de la MRC de la Chaudière ne sont plus pertinentes.
- Les tendances démographiques confirment le vieillissement de la population. Les baby-boomers constituent 40% de la population. Ce sont des propriétaires de

maisons unifamiliales dans les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes de banlieues. Leur stratégie résidentielle suit 3 scénarios: 1) ils vendent leur maison et achètent un condo sur la rive nord; 2) ils transforment et adaptent leur maison, des PIIA permettant l'ajout de logement supplémentaire; ou 3) ils rachètent une maison dans un quartier de Lévis qui répond mieux à leurs besoins.

À la lumière de l'analyse des pyramides d'âge de sa population, la Ville de Lévis se préoccupe du « creux » qui suit la cohorte des baby-boomers qui devraient mettre leur maison en vente à court et moyen terme. En conséquence, si la Ville mise sur le marché des premières propriétés, elle risque de créer un déséquilibre dans le marché immobilier qui aura un surplus.

### Stratégie de «centralité»

La nouvelle Ville de Lévis milite en faveur d'un meilleur contrôle de la croissance et de l'étalement urbain pour assurer une meilleure rentabilité. Cette stratégie de consolidation pour orienter la planification (plutôt que de subir les conséquences du développement) vise essentiellement à briser le mythe que la croissance est la planche de salut du développement urbain. Elle se traduit par:

- La consolidation d'une aire urbaine centrale (AUC) le long de l'axe Est-Ouest au nord de l'autoroute 20 (de Saint-Nicolas jusqu'à Lévis). Cet axe consolidé où seront concentrés emplois, institutions, équipements et transport en commun, permettra de diriger la croissance. L'AUC offre un potentiel de développement de 7100 logements.
- Création d'aires urbaines périphériques (AUP) où se localiseront des services de proximité pour assurer une meilleure qualité de vie. Les AUP offrent un potentiel de 2000 logements sur des terrains vacants déjà desservis.
- Des aires de consolidation conditionnelle (ACC) recevront un feu vert pour le développement si les critères suivants sont respectés: profiter d'une desserte en transport en commun, profiter d'infrastructures en place (réseaux d'aqueduc et d'égouts), contrer les problèmes de circulation sans en créer davantage, profiter d'écoles existantes, minimiser les impacts fiscaux négatifs pour la Ville.

## **MRC de la Côte-de-Beaupré**

La MRC de la Côte-de-Beaupré semble fonctionner en «mode réaction» avec un outil d'aménagement désuet, le Schéma d'aménagement de 1987, qui à l'époque de son élaboration n'avait bénéficié que de peu de réflexion collective. L'exercice de planification stratégique de 2003 n'a pas été endossé par l'ensemble des élus. Certains misent toujours sur le développement local dans un esprit de compétition entre municipalités, sans tenir compte des préoccupations à l'échelle territoriale comme le vieillissement de la population et un taux de croissance faible. Cette inertie dans l'application du schéma encourage une planification *a posteriori*.

Le développement de la Côte-de-Beaupré est essentiellement «linéaire», dans l'axe des boulevards Sainte-Anne et Royal. Le zonage agricole constitue une importante contrainte au développement, même dans un esprit de consolidation (comme insérer du logement entre deux maisons existantes). Boischatel se développe plus rapidement. Son territoire a accueilli une centaine de nouvelles constructions en 2004. En comparaison, les autres municipalités affichent une croissance plus faible (entre 10 et 25 permis en 2004). Le secteur de la sablière est un enjeu de développement dont on débat actuellement en consultations publiques. Le phénomène de la conversion des chalets en résidence principale est observable mais pas remarquable. Le maintien de la ligne des hautes eaux le long du littoral constitue un autre type de contrainte, notamment pour redonner accès au fleuve et implanter des activités de relance récréo-touristiques.

En résumé, les objectifs en matière de planification de la MRC sont de :

- Maintenir le périmètre d'urbanisation qui est actuellement limité par des terres agricoles.
- Préserver le caractère patrimonial du territoire.
- Redonner accès aux berges du fleuve et encourager le développement d'activités touristiques.
- Créer des emplois pour attirer de nouveaux résidents.

## **MRC de l'Île-d'Orléans**

La MRC de l'Île-d'Orléans a révisé son schéma d'aménagement en 2001 et des modifications y ont été apportées en 2004. L'Île d'Orléans regroupe six municipalités.

La majeure partie de son territoire (94%) est agricole. Le reste est constitué de «zones blanches» (4% urbaines et 2% de villégiature). La vocation agricole y est dominante, quoique l'agro-tourisme se développe. Depuis 10 ans, la population y est assez stable, avec une faible diminution malgré une légère augmentation du nombre de ménages. Cela dit, les villages de Saint-Pierre, Saint-Laurent et Sainte-Pétronille ont profité de hausses de population par rapport à Sainte-Famille et Saint-Jean, ce qui confirme le clivage des vocations à l'est (agricole) et à l'ouest (résidentiel). La pointe de l'île subit un phénomène de transformation des chalets en maisons luxueuses; c'est le « Westmount » de l'île.

Les constats et les préoccupations en matière d'aménagement sur l'Île d'Orléans se résument comme suit :

- Construction d'une vingtaine de nouvelles maisons par année. Ce nombre reste important, toutes proportions gardées, compte tenu de la vocation agricole du territoire. Avant 2001, peu de contrôle était imposé aux promoteurs qui réussissaient à obtenir la permission de développer sur les terres agricoles. Le schéma de 2001 interdit la construction dans les zones agricoles, hormis sur les terres des agriculteurs. Cela dit, le nouveau schéma d'aménagement n'est mis en application que par une seule municipalité, Saint-François; les autres retardent l'échéance.
- Développement de constructions à caractère commercial aux intersections des axes importants.
- Consolidation des îlots déstructurés (caractère commercial / mixte ou résidentiel) qui sont perdus pour l'agriculture.
- Embourgeoisement de l'Île, principalement des zones situées au bord du Fleuve. Par conséquent, il est difficile d'y acheter une propriété (rareté et coût).
- Tensions entre agriculteurs et « néo-ruraux ». Alors que ces derniers militent en faveur de la protection et de la conservation, les agriculteurs appuient le développement.
- Inexistence d'un réseau d'aqueduc sur l'Île (les réseaux sont privés). Cependant, un réseau public est en construction à Sainte-Famille.
- Déficit de territoire à urbaniser, conséquemment au choix de préserver la zone agricole et ce, malgré les pressions.
- Diminution du nombre de fermes familiales au profit des plus grosses fermes, une tendance provinciale.



## Ville de Québec

La vision du prochain PDAD (en consultation interne au moment de cette table ronde) est axée sur le développement durable dans un horizon de 20 ans et qui tient compte des réalités démographiques. Cette vision s'articule autour d'une structure territoriale renforcée et de la consolidation des milieux de vie existants.

Le PDAD découle des constats suivants :

- Vieillesse physique et sociale de la 1<sup>ère</sup> et de la 2<sup>e</sup> couronnes de banlieues.
- Potentiel résidentiel de plus de 50 000 logements alors que le nombre de nouveaux ménages n'est estimé qu'à 26 300 d'ici 2021.
- Le développement urbain se fait principalement sur les territoires de la 3<sup>e</sup> couronne.
- Problèmes dans l'alimentation en eau potable et en traitement des eaux usées.

### Étude sur le potentiel de lotissement

La Ville a identifié un potentiel de 50 350 logements répartis dans des zones de contrainte plus ou moins grandes en vertu de critères mesurables (comme la proximité de services et d'équipements, l'approvisionnement en eau et la desserte des égouts, les impacts environnementaux, etc.). Ce potentiel se chiffre à plus ou moins 35 000 unités (considérant une densité moyenne de 17 log./hectare, soit la densité d'un tissu de maisons unifamiliales). Malgré les perspectives de croissance à la baisse, l'augmentation du nombre de ménages se traduit par une demande en logements. L'un des défis en matière d'habitation consiste donc à se questionner sur l'équilibre à atteindre entre la construction de nouveaux lotissements et la consolidation / densification des milieux existants.

En résumé, les préoccupations et les défis auxquels la Ville fait face sont les suivants:

- Consolider le développement du territoire.
- Mesurer le potentiel des terrains vacants à l'intérieur

du périmètre d'urbanisation.

- Favoriser la consolidation et la densification des banlieues de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronne et les rendre attrayantes pour une population renouvelée.
- Donner un nouveau souffle de vie aux bungalows pour y attirer les jeunes ménages.
- Comprendre les changements dans la structure des ménages pour mieux répondre à des besoins nouveaux.
- Requalifier les secteurs desservis pour limiter le développement au-delà du périmètre d'urbanisation.
- Restaurer les réseaux de traitement des eaux usées et de distribution en eau potable et orienter le développement en fonction de l'état des réseaux existants.
- Comprendre les mutations que connaît le centre pour une meilleure planification et gestion de la périphérie.

À la suite de ce tour de table, quelques points de discussion ressortent, notamment l'inertie dans le raisonnement des promoteurs et de certaines administrations, qui veut que le marché immobilier doive répondre aux demandes immédiates, dont celles des jeunes ménages qui cherchent du neuf dans des secteurs éloignés et sans services en place. Ce raisonnement, lorsqu'il est allié à la notion que le développement est garant d'une fiscalité saine, fait en sorte que tout objectif de prioriser la consolidation des milieux existants est difficile à concrétiser.

Cela dit, les instances de gestions reconnaissent que plusieurs ménages ne semblent pas trouver dans ces milieux ce qu'ils cherchent dans la périphérie éloignée. Le «rêve rural» demeure important et fait partie de l'imaginaire collectif québécois. Ce rêve est-il réalisable ailleurs que dans les territoires rurbains éloignés? Informer les résidents semble une piste intéressante puisque les promoteurs sont actuellement les seuls à s'occuper de publicité sur les milieux résidentiels. Un effort de communication de la part des gestionnaires peut être souhaitable. Cela dit, la consolidation des milieux existants comme ceux de la 1<sup>ère</sup> couronne de banlieues se bute souvent à des phénomènes de «pas dans ma cour» qui demandent réflexion.

## 2. Présentations du GIRBa

Les membres du GIRBa ont présenté les résultats de leurs analyses, dont le contenu a été livré dans les sections précédentes.

## 3. Enjeux d'aménagement

La discussion s'est ensuite orientée autour de quatre enjeux d'aménagement.

### *Enjeu 1 – Identités territoriales*

Plusieurs thèmes sont soulevés :

#### **La conservation et la mise en valeur du patrimoine**

Un service aide-conseil à la rénovation du patrimoine existe dans la MRC de la Côte-de-Beaupré et pourrait s'exporter à d'autres territoires aux prises avec la mise en valeur du patrimoine historique.

#### **Le développement commercial en milieu villageois**

La tendance au développement de commerces de grandes surfaces en milieu rurbain se confirme. En apparence, l'insertion de grandes épicerie donne un signal de progrès pour une petite municipalité, mais se traduit plus souvent par une perte de services de proximité. Il s'avère difficile de limiter l'implantation de tels commerces dans les villages et petites villes. Cela dit, les impacts sur les paysages sont à peu près ignorés et la réglementation, mal adaptée. Des études de marché et de localisation semblent souhaitables pour orienter la prise de décision en matière d'implantation des commerces, plutôt que de se plier aux aléas de la compétition entre municipalités ou aux demandes des franchiseurs. Les gestionnaires pourraient au minimum se doter de normes en matière d'implantation des stationnements, en s'assurant que les épicerie-franchises adaptent leurs plans en conséquence.

#### **Le maintien des secteurs anciens**

Tous les schémas et plans d'aménagement devraient intégrer des objectifs clairs en matière de conservation

des bâtiments anciens et d'intégration des nouvelles constructions aux milieux anciens sur leur territoire. Mais comment attirer de jeunes ménages vers ces maisons et secteurs anciens? Les participants soulignent que ces milieux sont bien récupérés, somme toute, soit par des ménages qui rénovent, soit par d'autres qui s'installent à proximité. Cela dit, l'attrait du neuf en milieu périphérique éloigné persiste. Comment rendre attirant cet «entre-deux» que représente la 1<sup>ère</sup> couronne de banlieues? Les moyens pour encourager le maintien des noyaux villageois (en milieu rurbain et suburbain) et y attirer de nouveaux ménages demeurent très «locaux» et essentiellement orientés sur les aspects physiques (au moyen de PIIA, notamment). Les incitatifs comme les programmes de rénovation et de mise aux normes sont plus rares.

Pour documenter ce qui fonde la mémoire collective des lieux, on suggère d'organiser un concours de photographie afin d'identifier ce qui est le plus représentatif, d'après les résidents, de leur territoire. L'idée est de connaître ce qui menace la mémoire collective de manière à cibler les efforts.

### *Enjeu 2 – Nature*

Le développement résidentiel en milieu rurbain, comme le confirment les valeurs véhiculées dans le discours promotionnel, est associé à une recherche de nature.

Sur la rive sud, beaucoup de normes environnementales encadrent le développement urbain : la protection des zones agricoles, des forêts et boisés, des milieux humides, des zones ripariennes, etc. Les forêts en zones blanches offrent un potentiel récréatif sur lequel se pencher. Pour plusieurs instances, le problème de l'approvisionnement en eau potable semble un enjeu particulièrement important dans les années à venir, un enjeu lié à la planification par bassins versants.

Comment opérer et gérer l'interpénétration des milieux naturels et des milieux urbains ? Que faire des développements autour des lacs ou sur les pentes ? La Ville de Lévis, face au développement à proximité des falaises le long du fleuve, invoque des normes liées à la sécurité publique, d'une part, et à l'esthétisme, d'autre part. Les crans rocheux, qui sont des éléments identitaires du paysage riverain, sont protégés.



Les participants s'entendent pour dire que les activités récréo-touristiques ou agro-touristiques constituent des avenues de développement économique compatibles avec la préservation du patrimoine naturel.

### ***Enjeu 3 – Polarisation sociale***

Cette notion qu'acquérir un terrain dans les territoires périurbains coûte moins cher (prix d'achat et taxes) que dans les secteurs centraux et de banlieue persiste depuis longtemps. Cette logique a sous-tendu la dispersion urbaine. Les taux d'intérêts sur les prêts hypothécaires sont extrêmement faibles et incitent les ménages à l'endettement (avec des taux de financement allant jusqu'à 90%). En favorisant la dispersion périurbaine, une clientèle mieux nantie est desservie au détriment des populations plus vulnérables qui ne peuvent accéder à du logement abordable puisqu'il ne s'y construit pas. Comment sensibiliser les promoteurs de développements neufs? Qu'advient-il quand le vieillissement rattrapera ces développements ou que leurs résidents à la mobilité réduite nécessiteront des soins? Qui rachètera ces maisons, dans un contexte de dépopulation? Comment concilier les quartiers de maisons luxueuses avec les besoins de la population dans son ensemble, dont celui en logement abordable?

### ***Enjeu 4 – Accessibilité***

La question du transport en commun est au cœur de cette discussion. Sur la rive sud, on mise sur la consolidation du réseau qui jouit d'une augmentation de l'achalandage. Actuellement, un travailleur sur deux travaille sur la rive nord. La création d'emplois locaux est l'une des motivations derrière la consolidation du réseau de transport collectif, à laquelle souscrit le conseil municipal avec de plus en plus de ferveur. Prévoir des corridors réservés pour les autobus sur les artères et les autoroutes semble une solution plus viable que l'élargissement ou l'ajout de voies pour réduire les problèmes de congestion à la tête des ponts. Les participants avancent l'idée d'une gare intermodale sur la rive sud d'où un train de banlieue pourrait emprunter le réseau ferroviaire en direction du centre-ville de Québec et ainsi offrir une alternative aux automobilistes.

Une question se pose: le développement du transport en commun dans les municipalités périurbaines con-

tribuerait-il à transformer ces milieux en «banlieues»? Actuellement, la desserte en autobus y est pratiquement inexistante et quelques améliorations seraient sans doute positives, selon les besoins de la population. Il faudrait toutefois se questionner sur le type de service à implanter dans ces milieux qui ne requièrent pas nécessairement un service de «navetteurs» (penser à des taxi-bus ou des véhicules plus petits qui emprunteraient des boucles de rabattement sur des axes plus achalandés, par exemple). Il serait stratégique de concevoir un système de transport en commun qui s'allie à un réseau de lieux et circuits récréo-touristiques de même que d'équipements de loisir, de manière à rentabiliser un tel service dans des milieux peu densément peuplés. En variant les types de véhicules, de trajets et de services, les possibilités de rentabilisation et de fidélisation augmentent. De toute façon, orienter la planification urbaine et le développement en fonction des transports alternatifs, ce qui sous-tend des investissements publics et collectifs importants, reste du domaine des débats de société.

