



**CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY
CONSEIL D'ADMINISTRATION
Mardi 10 mars 2026**

**3^e assemblée ordinaire du conseil d'administration du CONSEIL DE
QUARTIER DE SILLERY, tenue le mardi 10 mars 2026, au Centre
communautaire Noël-Brulart, 1229, avenue du Chanoine-Morel, salle 107.**

PRÉSENCES

M ^{me} Janet Drury	Présidente (2026)
M. Julien Roy	Secrétaire (2026)
M. Hugues Beaudouin	Trésorier (2026)

M ^{me} Mary Shee	Administratrice (2027)
M. Pierre Gagnon	Administrateur (2026)
M. Luc Trépanier	Administrateur (2027)
M ^{me} Anna Cividino	Administratrice (2026)
M. Patrick Lamontagne	Administrateur (2027)

Membre sans droit de vote

M^{me} Marianne White Conseillère municipale, district de Saint-Louis–Sillery

IL Y A QUORUM

ABSENCES

AUTRES PRÉSENCES

M. Sergio Avellan	Conseiller en urbanisme à la ville de Québec
M ^{me} Florence Bélanger	Conseillère stratégique, Cabinet du maire de Québec
M ^{me} Cristina Bucica	Conseillère en consultations publiques
M. Raymond Poirier	Conseiller municipal, district de Limoilou

8 autres personnes sont présentes dans à l'assemblée

Ordre du jour

1. [Lecture et adoption de l'ordre du jour](#)
2. [Adoption et suivis du procès-verbal de la rencontre du mardi 10 février 2026](#)
3. [Mobilité](#)
4. [Patrimoine](#)
5. [Période d'information de la conseillère municipale](#)
6. [Période de questions et commentaires des membres du conseil d'administration](#)
7. [Période de questions et commentaires du public](#)
8. [Assemblée publique de consultation et demande d'opinion : 902, Grande Allée Ouest - permission](#)
9. [Point d'information sur le tramway par un élu](#)
10. [Correspondance et trésorerie](#)
11. [Varia](#)
12. [Levée de l'assemblée](#)

[Annexe 1 : Réponse de la Ville à la résolution 26-CA-03](#)

Table des abréviations :

- CQS : Conseil de quartier de Sillery
- SHS : Société d'histoire de Sillery
- SDC : Société de développement commercial
- TCV : Table de concertation vélo des conseils de quartier de Québec
- RTC : Réseau de transport de la Capitale
- CVC : Corridor Viva Cité

Procès-verbal

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

La présidente, Janet Drury, préside l'assemblée, qui débute à 19 h 04. Elle fait la lecture de l'ordre du jour.

SUR UNE PROPOSITION de Mary Shee DÛMENT APPUYÉE par Julien Roy, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour de ce mardi 10 mars 2026.

2. Adoption et suivis du procès-verbal de la rencontre du mardi 10 février 2026

Janet Drury rappelle que des modifications aux résolutions adoptées en janvier, 26-CA-01 et 26-CA-02, ont été entérinées lors de la séance de février et une copie de ces résolutions modifiées est donc disponible en annexe en fin du présent procès-verbal.

SUR UNE PROPOSITION de Mary Shee DÛMENT APPUYÉE par Julien Roy, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU d'adopter le procès-verbal de la rencontre du mardi 10 février 2026

3. Mobilité

Julien Roy fait un résumé de la dernière séance de la TCV. La présentation faite aux membres est disponible publiquement ici :

https://drive.google.com/file/d/1n_cF20cNgewAWi_3WslGiPixH7o7Eo_W/view

4. Patrimoine

Mary Shee fait la lecture de la résolution 26-CA-05 en expliquant l'historique du [sentier des Grands-Domains-de-Sillery](#) et Hugues Beaudoin fait une présentation du trajet planifié dans le PPU à l'aide d'une carte fournie par la Ville.

Cristina Bucica fait la lecture de la réponse de la Ville à la résolution 26-CA-03 puisque celle-ci touche aussi le sujet de la résolution 26-CA-05. La réponse complète est disponible en Annexe 1

Marianne White mentionne que le projet n'a pas de financement disponible à court terme ce qui ne permet pas de planifier de nouvelles phases pour l'instant.

SUR UNE PROPOSITION de Mary Shee DÛMENT APPUYÉE par Hugues Beaudoin, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU d'adopter la résolution 26-CA-05.

5. Période d'information de la conseillère municipale

Marianne White fait des suivis sur les différents sujets discutés dans les derniers mois.

Canopée : Une mise à jour régionale est en cours par la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) et les résultats sont attendus dans environ 7 mois.

àVélo : Trois stations sont ajoutées ou déplacées : sur la rue Bergerville près de l'avenue Charles, sur la promenade Samuel de Champlain au bas de la côte de Sillery et sur rue Lapointe près de l'intersection de la rue du Général-Allard

Sécurité routière : Le nouveau programme de [subvention pour mobiliser en sécurité routière 2025-2029](#) privilégie les projets à impact durable (aménagements physiques) plutôt que la simple sensibilisation ou l'affichage. Le prochain appel à projet aura lieu en septembre 2026 et la collaboration entre organismes est davantage encouragée.

6. Période de questions et commentaires des membres du conseil d'administration

Mary Shee demande à Marianne White si la planification détaillée des travaux à venir sur l'avenue Charles-Huot est connue et quels seront les impacts en tenant compte des travaux à venir sur le boulevard Laurier. Marianne White répond que la phase 1 n'est pas encore complétée et qu'il reste notamment du pavage à faire sur le tronçon sud.

7. Période de questions et commentaires du public

Un citoyen déplore le manque de verdure et le recul inexistant de certains nouveaux immeubles en construction, notamment sur le chemin Sainte-Foy.

Marianne White explique que les règlements imposent généralement 20 à 30 % d'espaces verts, mais les membres du conseil rappellent que cette définition inclut désormais les piscines, les spas et les terrasses imperméables dans les aires vertes.

8. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion : 902, Grande Allée Ouest - permission d'occupation

Une consultation publique est tenue par la Ville dans le cadre d'une demande de permission d'occupation pour l'immeuble situé au 902, Grande-Allée Ouest. La demande vise à permettre l'aménagement de bureaux de services financiers dans cette maison située dans une zone résidentielle.

Une présentation est faite par Sergio Avellan, conseiller en urbanisme à la Ville de

Québec et est disponible ici :

<https://www.ville.quebec.gc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=fa4df040-34b9-4607-8e9e-b177ba43d2b9.pdf>

Un rapport de la consultation, rédigé par Cristina Bucica et incluant l'opinion du conseil de quartier, est disponible ici :

<https://www.ville.quebec.gc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/CPFichierAzure.ashx?Fichier=0fa5035e-4a7c-4f6c-a7a1-a143effc2184.pdf>

9. Point d'information sur le tramway par un élu

Raymond Poirier expose les changements majeurs à prévoir à court terme en lien avec les travaux préparatoires pour le tramway :

1. Le réseau de transition du RTC dès le 21 mars :

L'objectif est de retirer les bus des zones de chantier pour assurer la fiabilité des parcours.

Changements majeurs : Les parcours 800 et 801 ne circuleront plus sur la colline parlementaire (boulevard René-Lévesque).

Nouvelle ligne 805 : Un nouveau parcours, le 805, assurera la liaison entre le terminus Saint-Roch et Marly pour compenser ces modifications.

Impacts locaux : Des citoyens ont exprimé leurs inquiétudes concernant la fusion des parcours 25 et 11, ainsi que l'allongement des trajets pour les étudiants du quartier se rendant au Cégeps Garneau et Sainte-Foy ou à l'Université Laval. Les citoyens résidant au sud du chemin Saint-Louis, notamment sur la côte à Gignac, se désolent des modifications du parcours 16 et de la réduction de la fréquence des passages. Ils recommandent que la Ville élargisse le service de Flexibus dans ce secteur.

2. Planification des travaux et coordination :

Les travaux préparatoires sur René-Lévesque débuteront au printemps.

Méthodologie : Les travaux se feront par tronçons progressifs plutôt que par un blocage complet de l'artère. Ils sont sous la direction de CDPQ Infra et de son partenaire, Kiewit.

Coordination des chantiers : La Ville assure coordonner le calendrier du tramway avec les projets immobiliers privés (comme le projet Le Highlands) et les réfections routières municipales (comme sur le boulevard Laurier et l'avenue Chanoine-Morel) pour éviter de paralyser trop d'axes simultanément.

Rues ciblées : Bien que l'échéancier précis par rue ne soit pas encore finalisé, la séquence exacte des travaux sur la forêt urbaine et les acquisitions de terrains (gré

à gré ou expropriations) seront confirmées bientôt

3. Inquiétudes citoyennes et sécurité :

Plusieurs membres du conseil et résidents ont soulevé des enjeux de sécurité liés au trafic de transit.

Circulation de transit dans les rues résidentielles : On craint que les automobilistes n'utilisent des rues comme Père-Marquette, Père-Vimont et Chanoine-Morel pour éviter les chantiers, augmentant ainsi les risques de vitesse et d'impatience.

Sécurité scolaire : Une attention particulière a été demandée pour les zones entourant les écoles privées (Jésus-Marie, Pères Maristes, Saint-Charles Garnier) et les CHSLD (comme Joffre), où circulent de nombreux piétons vulnérables.

Enclavement : Le cas spécifique de la rue Gérard-Morisset (un cul-de-sac débouchant sur René-Lévesque) a été cité comme exemple de secteur risquant l'isolement total durant les travaux, mais un lien temporaire est déjà planifié par la ville.

4. Canaux d'information et suivi :

Raymond Poirier a insisté sur l'importance de la transparence pour favoriser l'acceptabilité sociale.

Points de contact : La ressource principale pour les enjeux en temps réel demeure Info Chantier via le 311.

Rencontres à venir : Une séance virtuelle pour les administrateurs des conseils de quartier est prévue le 23 mars, et une rencontre technique pour l'ouest de la ville aura lieu au début du mois d'avril.

Vigie citoyenne : M. Poirier remercie les citoyens présents pour leurs commentaires et s'est engagé à utiliser les préoccupations soulevées ce soir pour alimenter le travail de vigie de la Ville et de CDPQ Infra.

10. Correspondance et trésorerie

Un état des revenus et dépenses est présenté par Hugues Beaudoin. Aucune anomalie n'est à signaler.

Conseil de Quartie de Sillery				
État des revenus et dépense au 2026-03-10				
Compte opérations				
Date	Description	Montant	Solde	Explications
2026-02-10	Solde		2 337,72 \$	
2026-02-28	Frais financier	(5,95 \$)		Forfait mensuel
	Total R/D	(5,95 \$)		
2026-03-10	Solde		2 331,77 \$	
Compte épargne stable (sécurité routière)				
Date	Description	Montant	Solde	Explications
2026-02-10	Solde		120,96 \$	
2026-02-28	Intérêts	0,14 \$		Intérêts sur dépôt
	Total R/D	0,14 \$		
2026-03-10			121,10 \$	
Note	Adresse pour virement interac			hbeaudoin@sillery.conseilquartier.quebec

L'Assemblée générale annuelle du conseil de quartier Sillery aura lieu le mois prochain, le mardi 14 avril. Il est rappelé qu'un budget de 400\$ a été alloué pour l'organisation et des collations pour les citoyens présents.

Julien Roy travaille à la mise en page du rapport annuel et remercie les collègues du CQS pour leur contribution.

11. Varia

Des discussions ont lieu entre les membres sur l'organisation de l'AGA.

Cristina Bucica propose aux membres de rédiger un court texte pour le dépliant qui sera distribué pour l'AGA du mois prochain.

12. Levée de l'assemblée

SUR UNE PROPOSITION de Anna Cividino DÛMENT APPUYÉE par Julien Roy, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU de lever la séance à 22h01.

L'assemblée générale annuelle aura lieu le mardi 14 avril 2026

La prochaine assemblée ordinaire du conseil de quartier aura lieu le mardi 12 mai 2026.

Janet Drury
Présidente

Julien Roy
Secrétaire

Les résolutions entérinées dans ce PV #03 :
26-CA-05

Annexe 1

Réponse de la Ville à la résolution 26-CA-03

Réponse rédigée par Mme Diane Collin du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement :

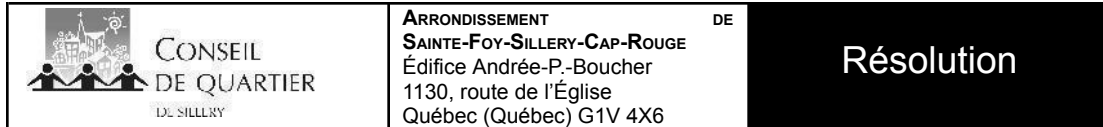
Suivi résolution 20-CA-03 : Projet Highlands

Au cours des dernières années, la Ville a réalisé une première phase du sentier des Grands domaines de Sillery, entre la côte de Sillery et le Domaine Cataract. Le conseil de quartier souligne que certains résidents des copropriétés voisines semblent méconnaître le caractère public des aménagements. Il recommande donc de mieux baliser les prochaines phases du sentier, notamment près des terrains cédés à la Ville dans le secteur du futur projet Le Highland.

Les aménagements de la phase 1 identifient clairement la propriété municipale : trois portails affichant le logo de la Ville marquent les accès, et des massifs végétaux ou boisés délimitent les terrains privés des espaces publics. Des panneaux d'interprétation, également identifiés au logo de la Ville, jalonnent le parcours. Au besoin, une communication écrite pourrait être transmise aux propriétaires riverains pour rappeler le caractère public du sentier et de ses abords.

Par ailleurs, même si la Ville souhaite éventuellement prolonger le sentier, elle ne prévoit aucune nouvelle phase à court ou moyen terme. Plusieurs terrains nécessaires pour réaliser un sentier au tracé continu manquent toujours, et aucun budget n'est actuellement disponible.

Ainsi, aucun aménagement n'est prévu prochainement sur le terrain municipal adjacent au projet Le Highland. Ce lot est isolé et ne permet pas de prolonger le sentier vers l'est ou l'ouest; la Ville ne souhaite donc pas encourager sa fréquentation. Toutefois, elle ne veut pas non plus que le promoteur y empiète. Celui-ci devra donc aménager une séparation claire entre son terrain et celui de la Ville. Les modalités de cet aménagement sont en cours de définition et devraient être connues d'ici l'été, avant le début prévu du chantier en août ou septembre 2026.



Conseil d'administration
du **Conseil de quartier de Sillery**
(CQS)

Extrait du procès-verbal de la 1^{ère} assemblée du *Conseil de quartier de Sillery* tenue le mardi **13 janvier 2026** à 19h, en présentiel.

Accès sécuritaire aux transports en commun sur le chemin Saint-Louis

RÉSOLUTION 26-CA-01

CONSIDÉRANT QUE :

- Certain tronçons du chemin Saint-Louis n'ont pas de trottoir des deux côtés, notamment sur le côté sud ;
- Le manque d'emprise publique empêche la mise en place de trottoirs ou d'accès sécuritaire à certain arrêts du RTC, notamment l'arrêt Du Buisson sud #2417;

Il est proposé par : M. Julien Roy

Et appuyé par : M. Hugues Beaudoin

IL EST RÉSOLU DE :

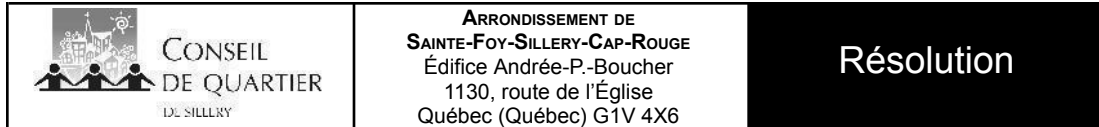
- Demander au RTC de prendre des mesures pour sécuriser l'accès à ses arrêts d'autobus dont l'arrêt #2417 ;
- Demander à la Ville et le RTC de collaborer pour planifier les acquisitions d'emprises nécessaires pour sécuriser l'accès aux arrêts d'autobus ;
- Demander au Syndicat De La Copropriété Le Boisé Du Domaine Benmore de collaborer avec la Ville et le RTC pour permettre la mise en place d'un trottoir en bordure du chemin Saint-Louis ;
- De rappeler aux parties prenantes que la Ville souhaite une mise à niveau de la piste cyclable du chemin Saint-Louis, mais nécessite davantage d'emprise pour réaliser celle-ci.

Janet Drury

Présidente

Le 13 janvier 2026

Date



Conseil d'administration
du **Conseil de quartier de Sillery**
(CQS)

Extrait du procès-verbal de la 3^e assemblée du *Conseil de quartier de Sillery* tenue le mardi **10 mars 2026** à 19h

Poursuivons la réalisation du grand projet du sentier de la falaise de Sillery

RÉSOLUTION 26-CA-05

CONSIDÉRANT QUE :

- Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du site patrimonial de Sillery et ses environs, adopté le 21 décembre 2015, prévoit la création d'un sentier linéaire le long de la falaise de Sillery reliant, grosso modo, le parc du Bois-de-Coulonge à l'est, et la Maison des Jésuites sur le chemin du Foulon à l'ouest ;
- Le PPU identifie comme objectifs spécifiques¹ de « localiser les points d'accès à chaque extrémité du sentier et des liens depuis les chemins Saint-Louis et du Foulon » et de « s'assurer que la Ville devienne propriétaire des terrains nécessaires à la mise en place du parc et du sentier linéaire » ;
- Des terrains municipaux acquis ont été négociés avec la Ville dans le cadre des demandes de permis des projets immobiliers en cours ou prévus à l'époque (10 % contribution à des fins de parc, 20 % don écologique). Ces espaces ont été intégrés dans le PPU au moment de son adoption² ;
- La Ville a déjà réalisé une partie de ce projet en aménageant le sentier des Grandes-Domains-de-Sillery, qui est devenu une attraction majeure, très appréciée par le public depuis son inauguration, le 12 juillet 2023 ;
- Il y a encore des négociations et des démarches à faire pour sécuriser les espaces déjà acquis par la Ville et pour acquérir les terrains restants pour permettre le passage du sentier et pour assurer les points d'accès, notamment au Collège Jésus-Marie de Sillery, au Boisé des Augustines, au Séminaire des Pères Maristes, et au cimetière Mount Hermon ;
- Des complexes immobiliers actuels ou en construction dans le site patrimonial ont tendance à ne pas identifier leurs limites et à ne pas permettre l'accès aux espaces publics. Il est donc urgent de compléter ce sentier linéaire vers les deux extrémités avant que des nouvelles constructions viennent bloquer de manière permanente la mise en valeur et l'accès au site au grand public ;
- Il y a une série d'obstacles (ex. clôtures, signalisation, etc.) brisant la continuité du sentier et de sa connexion avec le parc du Bois-de-Coulonge ;
- L'établissement d'une telle continuité du sentier serait un attrait touristique majeur pour la Ville de Québec³ ;
- Dans l'aménagement du site patrimonial de Sillery via le PPU, les retombées économiques pour la Ville (droits de mutation, taxes foncières municipales, taxes de bienvenue) et pour les promoteurs immobiliers sont déjà largement encaissées, alors qu'après une décennie, les retombées patrimoniales promises au grand public tardent à se matérialiser⁴ ;

- Ce sentier linéaire est le seul endroit permettant de se replonger dans l'esprit du lieu du site patrimonial⁵ pour lequel il a été créé et qui doit être transmis par devoir de mémoire aux générations futures.

Il est proposé par : Mary Shee

Et appuyé par : Hugues Beaudoin

IL EST RÉSOLU DE DEMANDER À LA VILLE DE QUÉBEC DE :

- Accélérer la réalisation du sentier linéaire, tel que décrit dans le PPU de 2015, afin de relier ses limites est et ouest, ainsi que les passages pour y accéder à partir du réseau viaire (voies publiques) et espaces publics ;
- Prioriser l'acquisition des espaces requises dans la planification des investissements de la Ville, par exemple dans l'Entente de développement culturel entre la Ville et le ministère de la Culture et des Communications, dans le but de permettre la réalisation des tronçons est et ouest du sentier linéaire ;
- Utiliser les retombées fiscales provenant de la construction des projets immobiliers pour l'aménagement futur du site ;
- Enlever les obstacles qui freinent l'accès aux terrains publics prévus le long du sentier (ex. clôtures, signalisation, etc.) ;
- Bien identifier les voies d'accès au sud du chemin Saint-Louis vers le sentier afin de permettre à tous l'accès sécuritaire au sentier ;
- Élaborer un projet de signalisation pour délimiter l'espace public qui respecte l'esprit du lieu ;
- Informer, au moment de la vente de toute propriété immobilière voisine des propriétés municipales, de la limite de leur terrain juxtaposée aux terrains de la Ville dans le site patrimonial.

Janet Drury
Présidente

Le 10 mars 2026
Date

1. Sentier linéaire de la falaise de Sillery, [Programme particulier d'urbanisme \(PPU\) du site patrimonial de Sillery et ses environs](#), 2015, section 5.1.2, p. 77 et carte no. 23. « Le sentier linéaire couvrira près de 4,7 kilomètres en haut de la falaise. À ce tracé, s'ajouteront des liens vers le chemin Saint-Louis et vers le chemin du Foulon totalisant quelque 2,4 kilomètres ».
2. [Sommaire décisionnel PC2015-073](#), daté du 9 décembre 2015. Les dotations mentionnées au PV de la séance du conseil municipal du 21 décembre s'ajoutent aux contributions pour parcs et espaces naturels, pour former l'ensemble de 110 000 m² ou 18 terrains de football décrits par Mme Julie Lemieux pour décrire le sentier linéaire de la falaise de Sillery.
3. [Tourisme à Québec : à l'Ouest toute !](#), Le Soleil, le 24 janvier, 2013. Projet présenté par la présidente de la Coalition Héritage Québec, Johanne Elsener, afin de créer un circuit touristique « de Cap en Cap », visant à sortir les visiteurs du Vieux-Québec et de les faire visiter des sites historiques à l'ouest de la Ville, notamment en empruntant le sentier de la falaise de Sillery.
4. [Séance du conseil municipal du 21 décembre, 2015](#), 1^{ère} Période des questions des citoyens :

Commentaires de Mme Julie Lemieux : « aujourd'hui on dit justement qu'on est ouvert aux initiatives citoyennes et aux projets citoyens comme celui de Cap en Cap. » La Ville s'engage à développer seulement 10 % des grands domaines des propriétés conventuelles (à conserver 90 %) et à créer un sentier linéaire de 110 000 m² ou 18 terrains de football, qui serait redonné aux citoyens.

Commentaires de M. Rémi Normand : « Toutes les interventions se feront dans le respect des caractéristiques du milieu, on va éviter de morceler les grands domaines, les grands ensembles, on va conserver les percées visuelles, on va préserver la dominance des boisés, on va respecter l'organisation spatiale, on va limiter l'impact des nouvelles constructions, on va maintenir l'intégrité des bâtiments anciens lorsqu'ils sont encore en bon état et on va permettre la réappropriation du site par tous les citoyens de la Ville de Québec et non pas quelques-uns. C'est l'objet et l'objectif du sentier linéaire ».
5. [Déclaration de Québec sur la sauvegarde de l'esprit du lieu](#), Conseil International des Monuments et des Sites, adoptée à Québec, Canada, le 4 octobre 2008.

Carte 23 : Sentier linéaire de la falaise de Sillery et liens nord-sud



Source : PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs, adopté le 21 décembre 2015.

902, Grande Allée Ouest - permission d'occupation pour un usage de type services financiers

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme R.C.A.3V.Q. 409 et 412

Activité de participation publique

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

Date et heure

10 mars 2026, à 20 h

Lieu

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 107
1229, avenue du Chanoine-Morel

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification règlementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Période de questions et commentaires du public.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

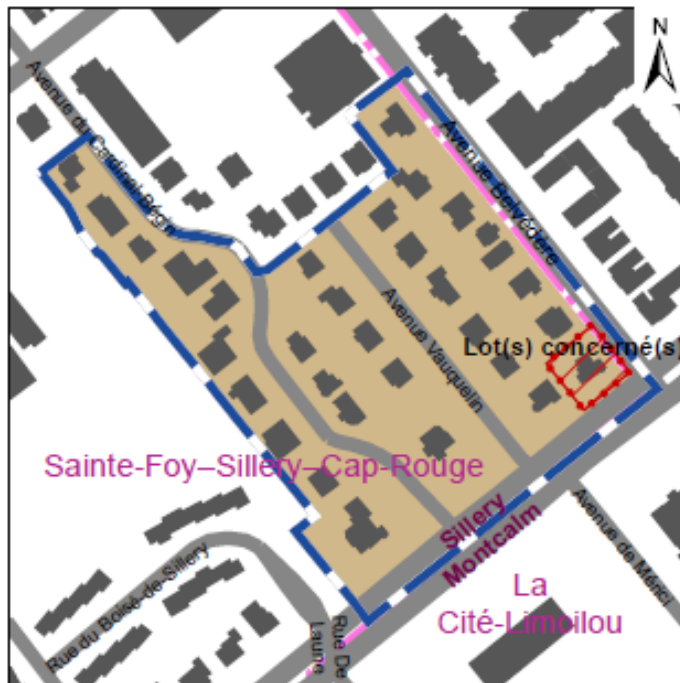
Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, lot 1 302 663, 902, Grande Allée Ouest. Le lot visé est situé au coin de Grande Allée Ouest et de l'avenue Belvédère.



Description du projet et principales modifications

L'objectif de cet exercice est de permettre l'aménagement de bureaux de services financiers dans la maison située au 902, Grande Allée. Aucun changement ne sera apporté à l'apparence du bâtiment.

Principale modification proposée

- Autoriser l'occupation du bâtiment situé sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec par un usage du groupe C1 services administratifs, dans le but de permettre le changement de l'usage résidentiel de la propriété au 902, Grande Allée Ouest, par un usage de type services financiers

Seul le R.C.A3V.Q. 412 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=980>

Participation

Membre du conseil municipal

- Marianne White, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

Personne-ressource de la Ville

- Sergio Avellan, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Janet Drury, présidente
- Julie Roy, secrétaire
- Hugues Beaudoin, trésorier
- Anna Cividino, administratrice
- Mary Shee, administratrice
- Pierre Gagnon, administrateur
- Patrick Lamontagne, administrateur
- Luc Trépanier, administrateur

Participation

15 personnes, dont 7 membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge **de refuser** les Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q. 409) et Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 302 663 du cadastre du Québec (R.C.A.3V.Q. 412) pour les raisons suivantes :

- En l'absence d'un plan d'aménagement clair des stationnements, même si le conseil de quartier n'est pas contre le changement d'usage en soi, il se prononce contre cette modification puisqu'elle entraîne une augmentation du nombre de cases de stationnement exigé sur le site (de 6 cases actuellement à un minimum de 9 cases);
- Le conseil de quartier souligne le possible impact négatif de cette augmentation du nombre de cases de stationnement sur le pourcentage d'aire verte qui pourra être conservée (incluant les haies en façade avant et latérale est), sur la conservation d'arbres matures sur la propriété ainsi que sur la préservation de l'aménagement paysager essentiel au caractère patrimonial de cette maison située sur le Grande Allée, un axe à valeur patrimoniale élevée.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	8	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

Aménagement du terrain et de l'immeuble

- Le requérant est présent dans la salle et apporte quelques précisions en lien avec le projet et précise que le projet de rénovation vise principalement l'intérieur et n'implique pas de changement de structure ou d'apparence au bâtiment. Il présente des photos de la propriété (état actuel et état projeté) pour démontrer son intention de conservation de l'extérieur du bâtiment et la mise en valeur de la façade par un entretien de la haie et de la vigne qui la cache présentement. Il montre également, à titre d'exemple, des photos de la propriété voisine, qui lui appartient également, qui a été rénovée et qui offre le même type de services financiers.
- On demande des précisions en lien avec la haie végétale et on demande si la propriété va être clôturée.

Réponse de la Ville : *On précise que la Ville exige dans ses conditions la conservation de la haie végétale existante en front de Grande Allée Ouest.*

Réponse du requérant : *Le terrain ne sera pas clôturé et la haie végétale sera maintenue et entretenue, tel qu'Exigé par la Ville.*

- Une personne demande si la maison est protégée du point de vue patrimonial.

Réponse de la Ville : *On précise que bien que l'immeuble possède une qualité architecturale et patrimoniale intéressante, il n'est pas classé au sens légal.*

- Une personne demande si, au-delà du projet proposé par le requérant, la modification réglementaire permet des ajouts ou des modifications concernant la superficie ou la volumétrie du bâtiment.
- Une autre personne demande si le requérant a l'intention de relier les deux édifices par une passerelle ou autre (étant donné que l'édifice voisin est occupé par la même compagnie).

Réponse de la Ville : *On précise que la modification proposée concerne uniquement l'usage, aucune modification n'est apportée aux normes de zonage en vigueur concernant l'implantation ou la hauteur du bâtiment.*

Réponse du requérant : *Il confirme qu'il n'a pas l'intention de modifier l'extérieur du bâtiment ni de relier les deux édifices. Des services différents seront offerts dans ces deux bureaux, services aux entreprises d'un côté et aux particuliers de l'autre. Les deux équipes ne sont pas appelées à collaborer.*

Usage bureaux administratifs

- Une personne se demande pourquoi transformer cette maison en bureaux, alors qu'il y a beaucoup de locaux vacants à proximité.

Réponse du requérant : *Il précise vouloir aménager un espace de vie, pas juste un bureau traditionnel, à l'instar des bureaux situés dans l'immeuble voisin.*

Territoire d'application

- Une personne demande des précisions concernant le territoire d'application de la modification proposée.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que la modification concerne uniquement le lot 1 302 663, donc la propriété située au 902, Grande Allée Ouest. Aucune modification n'est proposée pour les autres propriétés situées dans la même zone.*

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

Aspect extérieur, stationnement, aire verte et valeur patrimoniale

- Une administratrice souligne la valeur exceptionnelle de la maison et son emplacement sur la Grande Allée, à la suite de plusieurs maisons de prestige, à l'entrée au centre-ville. Elle se dit contente d'entendre que le requérant souhaite préserver la maison dans son état actuel, la rénover et entretenir ses espaces verts.
- Elle souligne l'importance de ne pas autoriser l'aménagement d'espaces de stationnement en façade sur la Grande Allée, afin de pouvoir préserver l'intégrité architecturale de la façade et préserver la haie et ainsi éviter de défigurer la maison.

Réponse de la Ville : *On prend en note le commentaire et on réitère les conditions de l'occupation. Le règlement indique clairement : pas d'agrandissement de la superficie du bâtiment dans le futur et maintien de la haie en front de la Grande Allée Ouest.*

Réponse du requérant : *Le requérant confirme avoir l'intention de rénover la maison dans le respect de son apparence et des aménagements paysagers.*

- Un administrateur exprime la même préoccupation en lien avec le stationnement. Il remarque la qualité des rénovations apportées à la maison voisine, appartenant au même propriétaire, mais constate que le stationnement occupe une portion importante du terrain de celle-ci. Il craint que l'augmentation du nombre de cases pour répondre aux exigences reliées au changement d'usage sur le terrain du 902, Grande Allée Ouest, ait comme conséquence une diminution des espaces végétalisés. Il se demande pourquoi dans un projet résidentiel à plusieurs logements, comme celui sur Maguire, on n'exige pas un minimum de cases de stationnement et pour un bureau situé dans une zone très bien desservie par le transport en commun on exige minimum 9 cases de stationnement. Il se dit en accord avec un changement de l'usage si on ne modifie pas le nombre de cases de stationnement sur le terrain.
- Un autre administrateur dit également ne pas être contre un changement d'usage pour des services administratifs et apprécie le souhait du requérant de préserver le caractère distinctif de la maison. Il souhaiterait que ce changement se fasse sans demander l'ajout de stationnement sur le site.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que l'exemption du nombre minimal de cases de stationnement s'applique uniquement aux projets résidentiels. L'usage bureaux administratifs exige des normes minimales en matière de stationnement. Le requérant devra donc soit réaménager ce nombre de cases tout en respectant les normes en vigueur (marges latérales, pourcentage d'aire verte, etc.), soit faire appel à l'exemption de cases, par le paiement d'une compensation.*

- Un administrateur remarque la présence d'arbres matures sur le terrain et souhaiterait que la Ville ne permette pas d'abattage d'arbres pour permettre d'aménager le nombre de cases de stationnement requis.

Réponse du requérant : *Les arbres sont davantage devant la maison et du côté ouest, il n'y a pas d'abattage d'arbre prévu dans le projet de rénovation.*

Nombre d'interventions

12 interventions, dont le requérant et 4 membres du conseil de quartier.

Réalisation du rapport

Date

20 mars 2026

Rédigé par

Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Janet Drury, présidente du conseil de quartier de Sillery