



**CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY
CONSEIL D'ADMINISTRATION
Le 8 juin 2021**

**Procès-verbal de la cinquième assemblée tenue le mardi, 8 juin 2021 à
19h00 par visioconférence**

PRÉSENCES:

M ^{me} Hélène Garant	Présidente (2022)
M. Maxime Bélanger	Vice-président (2022)
M. Luc Trépanier	Secrétaire (2023)
M ^{me} Claudia Perreault	Trésorière (2023)
M. Hugues Beaudoin	Administrateur (2022)
M ^{me} Valérie Kelly	Administratrice (2022)
M. Luc Villeneuve	Administrateur (2023)
M ^{me} Mary Shee	Administratrice (2023)
M ^{me} Janet Drury	Administratrice cooptée (2022)
M ^{me} Muriel Gennatas	Administratrice cooptée (2022)
M ^{me} Nicole Lefebvre	Administratrice cooptée (2022)
M ^{me} Émilie Villeneuve Louis-Sillery	Conseillère municipale, district de Saint-

ABSENCES :

IL Y A QUORUM

AUTRES PRÉSENCES :

M ^{me} Cristina Bucica	Conseillère en consultations publiques Service de l'interaction citoyenne
M ^{me} Diane Collin	Conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
M ^{me} Marie-Claude Bergeron	Conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
M ^{me} Jocelyne Séguin	Secrétaire de rédaction

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 15 personnes assistent à l'assemblée.

Ordre du jour

21-05-01	Lecture et adoption de l'ordre du jour	19 h 00
21-05-02	Adoption du procès-verbal du 11 mai 2021	19 h 05
21-05-03	Demandes d'opinion	19 h 10
	▪ Modifications réglementaires du PPU pour le site patrimonial de Sillery, 1274-1280, avenue Chanoine-Morel et 2003, chemin Saint-Louis	
	▪ Plan de construction du 2025, rue Brulart	
21-05-04	Questions et commentaires du public	20 h
21-05-05	Informations de la conseillère municipale	20 h 10
21-05-06	Activités	20 h 20
	▪ Mobilité durable et environnement	
	▪ Urbanisme et aménagement	
	▪ Histoire, patrimoine, culture	
	▪ Communautaire, parcs et loisirs	
21-05-07	Fonctionnement	21 h
21-05-08	Divers	21 h 10
21-05-09	Levée de l'assemblée	21 h 15

Avant la rencontre, à 18h30, monsieur Jean-Louis Vallée, président de la *Société d'histoire de Sillery* prononce un court exposé portant sur le *Site historique déclaré de Sillery*.

Procès-verbal

21-05-01 Lecture et adoption de l'ordre du jour

M^{me} Hélène Garant, présidente, ouvre la réunion à 19 h 00.

Quelques items sont ajoutés au point 6.

SUR UNE PROPOSITION DE M. Maxime Bélanger, DÛMENT APPUYÉE PAR M. Hugues Beaudoin, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour tel que modifié.

21-05-02 Adoption du procès-verbal du 11 mai 2021

M^{me} Bucica formule quelques modifications qu'elle a déjà transmises au secrétaire.

RÉSOLUTION 21-CA-30

Concernant l'adoption du procès-verbal du 11 mai 2021

SUR UNE PROPOSITION DE M^{me} Claudia Perreault DÛMENT APPUYÉE PAR M^{me} Mary Shee, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter le procès-verbal du 11 mai 2021 tel que modifié.

21-05-03 Demandes d'opinion

M^{me} Bucica présente les membres du conseil d'administration ainsi que les conseillères en urbanisme qui interviendront dans les demandes d'opinion. Elle explique le déroulement de la séance.

▪ **Modifications réglementaires au PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs : pour le 1274-1280, avenue du Chanoine-Morel et pour le 2003, chemin Saint-Louis (R.V.Q. 2931 et R.C.A.3V.Q. 291)**

M^{me} Collin partage à l'écran la présentation concernant les modifications proposées et elle explique en détail le premier projet puis le second. Les membres du conseil d'administration discutent et se prononcent sur chacun des projets séparément. La présentation sera transmise aux membres du conseil.

1274-1280, avenue du Chanoine-Morel

La première modification proposée au PPU consiste à augmenter de 18 à



20 le nombre maximal de logements permis dans l'aire délimitée par les rues Sheppard, Chanoine-Morel et Bergerville et comprenant les immeubles sis au 1605 à 1631, rue Sheppard et au 1274 à 1280, avenue du Chanoine-Morel.

Les membres du conseil posent des questions sur les usages permis, sur l'agrandissement possible du bâtiment et sur la superficie des logements prévus.

Présente à la réunion, la demanderesse explique qu'il s'agit essentiellement de permettre la conversion de locaux commerciaux du rez-de-chaussée en logements de 1 à 2 chambres et qu'aucune nouvelle construction n'est prévue.

Les membres se prononcent sur les options possibles (refus, acceptation ou autre option).

2003, chemin Saint-Louis

Les modifications proposées au PPU relativement au projet de construction du 2003, chemin Saint-Louis consiste à créer une nouvelle aire au zonage en regroupant les terrains situés à l'ouest de l'intersection du chemin Saint-Louis et de la rue Maguire. Sur cette nouvelle aire, l'habitation à tous les niveaux est permise et la hauteur maximale est réduite à trois étages (ou 13 m), excepté une surhauteur représentant 20 % de la projection au sol du bâtiment qui peut atteindre 4 étages et 15 m maximum. De plus, un minimum de 2 et d'au plus 17 logements seraient autorisés dans un bâtiment isolé. Le nombre d'usages autorisés serait réduit à



4 soit Logement, Services administratifs, Vente au détail et Restaurant.

Une [séance d'information publique](#) a eu lieu le 20 mai dernier. La consultation écrite a eu lieu du 21 mai au 4 juin. Neuf personnes, organismes et regroupement se sont exprimés concernant la volumétrie et la manque d'intégration du projet au caractère patrimoniale du site, l'hébergement de type *Airbnb*, les aires vertes, les plantations, les entrées de stationnement, les pressions sur le nombre de stationnements disponibles sur rue, la circulation à l'intersection du chemin Saint-Louis et de l'avenue Maguire et sur les risques de débordement routier vers d'autres rues du quartier, les percées visuelles sur le Fleuve à partir du chemin Saint-Louis et la vue sur le cimetière-jardin. Ils signalent également l'absence de la *Table de concertation* promise en juillet 2013.

M^{me} Bucica rappelle que l'opinion porte non pas sur le projet en soi, mais sur les modifications au zonage. Quelques personnes demandent si la Ville pourrait rencontrer les citoyens comme cela a été fait pour les résidents de l'avenue de Laune concernant le projet du 955, Grande Allée Ouest.

M^{me} Bucica rappelle qu'une séance d'information par la Ville a eu lieu le 20 mai dernier et que le projet a fait l'objet d'une présentation en amont par le promoteur au voisinage immédiat. La conseillère, M^{me} Villeneuve, se montre disponible pour une éventuelle rencontre avec les citoyens et les citoyennes.

Au nom d'un regroupement des rues Louis-H.-LaFontaine et du Père-Massé qui a pris part à la consultation écrite, un citoyen précise que le regroupement est en faveur de la revitalisation du terrain de l'ancienne station-service à des fins d'habitation, excluant toute vocation commerciale. De plus, le regroupement est préoccupé par l'effet visuel de l'ajout d'un quatrième étage sur 20 % de la superficie sur les résidences adjacentes situées plus bas sur la rue Louis-H-Fontaine, de l'impact de l'aménagement

de la terrasse sur le toit et des balcons sur l'intimité des voisins. Il conteste également la volumétrie et le nombre de logements (17) ainsi que le stationnement sur rue dont pourront se prévaloir les résidents du bâtiment au moyen de vignettes.

Le regroupement juge que le bâtiment proposé ne répond pas aux critères de conservation du site patrimonial. Il considère que la Commission d'urbanisme et de conservation du Québec (CUCQ) intervient trop tardivement dans le processus d'approbation ce qui nuit considérablement à leur capacité d'intervention d'approbation ce qui nuit considérablement à leur capacité d'intervention.

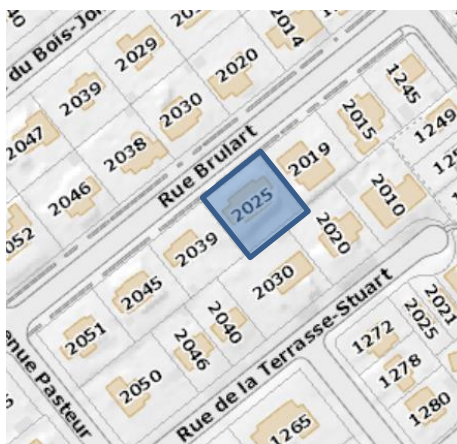
Les membres du Conseil s'interrogent quant à eux sur l'usage *Restaurant* attribué à la zone ainsi que sur le gabarit imposant du bâtiment et son manque d'intégration au secteur historique de Sillery, la superficie des logements, la taille des balcons, la canopée proposée, les percées visuelles, l'augmentation de la circulation, le réaménagement de l'intersection du chemin Saint-Louis et de l'avenue Maguire ainsi que sur le zonage parcellaire que représente, à leur avis, la nouvelle aire de zonage proposée. Ils considèrent que la modification ne respecte pas les orientations du *PPU de Sillery et de ses environs*.

M. Bélanger fait lecture d'un commentaire écrit rédigé par le conseil de quartier. Ce commentaire explique en quoi les modifications proposées pour le projet du 2003, chemin Saint-Louis sont irrecevables. Le conseil serait plutôt d'avis que le site soit utilisé par la Ville pour souligner l'entrée du site patrimonial déclaré de Sillery. La position écrite du conseil de quartier sera transmise aux représentants de la Ville.

Le compte rendu de la demande d'opinion est disponible sur le [site de participation citoyenne](#) relatif au PPU pour le site patrimonial de Sillery ainsi que sur la [page web du conseil de quartier](#) et est annexé au présent document.

(Voir annexe.)

- **[Plan de construction au 2025, rue Brulart \(R.C.A.3V.Q. 304\)](#)**



Le plan de construction soumis à l'attention du conseil de quartier vise à régulariser une situation non conforme à la réglementation quant à la superficie d'un pavillon de jardin, situé en cour arrière du 2025, rue Brulart.

Un jugement de la Cour supérieure a confirmé l'irrégularité du pavillon de jardin et reconnu que la Ville de Québec était en partie responsable de cette irrégularité. Comme la construction est trop importante pour faire l'objet d'une

dérogation mineure, la Ville a proposé d'assujettir le lot à l'approbation d'un plan de construction qui permettrait après coup, de rendre conforme le pavillon de jardin. Les deux modifications règlementaires requises pour ce faire ont dû être soumises au conseil de quartier selon la procédure en vigueur.

La première modification a été soumise au conseil de quartier le [8 septembre 2020](#). Elle n'a pas été acceptée puisqu'un membre seulement s'est prononcé en faveur de la modification, trois autres s'étant abstenus et un membre s'étant prononcé contre ([rapport de la demande d'opinion](#)). Le règlement R.C.A.3V.Q. 274 a toutefois été autorisé par le conseil d'arrondissement.

La seconde modification concernant le plan de construction comme tel fait l'objet de la présente consultation du conseil de quartier. Le plan a été validé par la Ville et jugé conforme au règlement précédemment mentionné.

Une [présentation](#) du plan est disponible en ligne. La consultation écrite a eu lieu du 17 au 31 mai.

Les membres du conseil d'administration discutent du pavillon de jardin à partir d'une vue obtenue sur *Google Maps* et partagée à l'écran. Ils reviennent sur les événements qui ont conduit la Ville à devoir proposer deux règlements pour rendre conforme le pavillon de jardin et à devoir soumettre ces règlements au conseil de quartier pour entériner une situation où la Ville elle-même est fautive.

Le compte rendu de la demande d'opinion est disponible sur le [site de participation citoyenne](#) relatif au plan de construction du 2025, rue Brulart ainsi que sur la [page web du conseil de quartier](#) et est annexé ici.

(Voir annexe.)

21-05-04 Questions et commentaires du public

Un citoyen souhaite réagir au fait que la Ville entend modifier prochainement les limites de vitesse à la baisse dans l'ensemble de ses arrondissements,



mais que la **limite de vitesse sur l'avenue Charles-Huot**, contrairement à toutes attentes, passera de 30 à 40 km/h. Une séance d'information a eu lieu sur le sujet et la Ville a proposé d'installer trois îlots ralentisseurs (ou bollards), mais cette solution serait saisonnière puisque les îlots doivent être retirés en hiver.

L'avenue présente plusieurs particularités qui interfèrent avec la mobilité active : visibilité réduite et dénivelé important dans la falaise de Sillery, absence de trottoirs du côté ouest et notamment près d'un arrêt de bus et

mobilité active importante dans la partie résidentielle de l'avenue en particulier par des enfants d'âge primaire et préscolaire.

Les relevés de vitesse effectués par la Ville montrent que les excès de vitesse sont fréquents sur l'avenue. Les citoyens craignent tout simplement que le rehaussement de la vitesse à 40 km ne cautionne des excès de vitesse encore plus importants.

La Ville a, semble-t-il, des projets pour réaménager l'avenue Charles-Huot, mais ils seraient tributaires de la réalisation du tramway ce qui reporte de plusieurs années leurs mises en place.

Étant donné que les nouvelles limites de vitesse entreront en vigueur cet été et que le conseil fait relâche à partir de maintenant jusqu'au 14 septembre, M^{me} Garant suggère d'adopter dès maintenant une résolution demandant à ce que des mesures d'atténuation permanentes soient mises en place sur l'avenue Charles-Huot.

RÉSOLUTION 21-CA-31

Concernant une demande à la Ville de Québec pour des mesures d'atténuation permanentes sur l'avenue Charles-Huot

SUR UNE PROPOSITION DE M^{me} Mary Shee DÛMENT APPUYÉE PAR M^{me} Claudia Perreault, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT que le conseil de quartier de Sillery demande à la Ville de Québec d'implanter des mesures permanentes d'atténuation de vitesse sur l'avenue Charles-Huot.

(Voir la résolution en annexe.)

Bruits excessifs

M^{me} Shee mentionne que des gens se plaignent du bruit des ventilateurs sur l'avenue Maguire. Le [règlement sur les nuisances](#) pourrait s'appliquer. Les gens incommodés doivent porter plainte au 311, entre 8 et 19 h, sinon appeler le 911.

M^{me} Lefebvre rapporte que deux citoyens se plaignent du bruit excessif de courses d'automobiles modifiées sur la côte de Sillery. Les bruits sont tellement dérangeants qu'ils doivent garder leurs portes et leurs fenêtres fermées. Les citoyens ont porté plainte aux 311 et 911, mais la Ville ne donne pas suite et la police n'intervient pas. Le même problème affecte le [Vieux-Québec](#).

21-05-05 Période d'information de la conseillère municipale

La conseillère, M^{me} Émilie Villeneuve a dû s'absenter après les demandes d'opinion pour des raisons familiales. Le point est reporté.

21-05-06 Activités

- **Mobilité durable et environnement**

- **Table de concertation Vélo**

M. Beaudoin a assisté à la dernière rencontre de la Table concertation Vélo. Les réalisations et les plans de la Ville concernant les liens cyclables ont été présentés. À Sillery, la piste cyclable partagée piétonne cycliste va passer par le parc du Buisson.

- **Urbanisme et aménagement**

- Concernant le coût de la location du kiosque de Sous-les-Bois, M^{me} Villeneuve communiquera l'information très prochainement.



Quant aux **fils électriques** de distribution non conformes, c'est bien auprès d'Hydro-Québec qu'il fallait porter plainte comme l'a fait M^{me} Shee en mai dernier.

Photo : Luc Villeneuve

- M^{me} Shee mentionne qu'à Montréal, un dépliant est distribué dans les arrondissements pour expliquer en détail ce qu'est le logement de type *Airbnb*, ce qui est légal et ce qui est illégal. Elle va faire parvenir l'information aux membres du conseil. On pourrait suggérer à la Ville de faire quelque chose de semblable sur son territoire.

- **Histoire, patrimoine, culture**

- **Maison Bignell - résolution**

Tel que prévu lors de l'assemblée du 11 mai dernier, une résolution a été rédigée concernant la protection et la restauration de la maison Bignell sise au 1524, Côte à Gignac, dans le site patrimonial de Sillery.

Résolution 21-CA-32

Concernant une demande à la Ville de Québec pour la protection et la restauration de la maison Bignell située dans le site patrimonial déclaré de Sillery

SUR UNE PROPOSITION DE M^{me} Hélène Garant DÛMENT APPUYÉE PAR M. Maxime Bélanger, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT que le conseil de quartier de Sillery demande à la



Ville de Québec d'utiliser dès maintenant les pouvoirs que lui concède la loi 69, *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, pour protéger et restaurer la maison Bignell située à l'extrémité ouest du site patrimonial déclaré de Sillery, et ainsi prouver que la Ville est digne de répondre aux exigences des *Villes du Patrimoine mondial*. Il est également résolu de demander que le dialogue avec le propriétaire soit

initié dès maintenant et ainsi rendre la maison fonctionnelle en prenant les mesures d'exception et ainsi assurer la sauvegarde de ce bâtiment patrimonial.

(Voir la résolution en annexe.)

○ **Résidence Auguste-Blouin, 1170 avenue du Cardinal-Bégin**

En suivi du procès-verbal du 9 mars dernier, une résolution devait être préparée concernant le sort réservé à la résidence Auguste-Blouin.

Le chantier a beaucoup progressé depuis le mois de mars et le boisé qu'une citoyenne voulait préserver n'existe pratiquement plus. Le Conseil avait demandé des informations supplémentaires, mais elles n'ont pas été fournies. Le projet de résolution est abandonné.

○ **Mécanisme d'information Site patrimonial déclaré de Sillery**

En suivi du procès-verbal du 11 mai dernier, M^{me} Shee a obtenu de la Ville des informations indiquant qu'un permis a été octroyé pour le projet *Benmore* le 31 août 2020. Et, selon M^{me} Villeneuve, le promoteur aurait obtenu l'approbation du ministère de la Culture et des Communications pour démarrer la construction de deux tours de 5 et de 7 étages. M^{me} Shee souhaiterait recevoir l'information confirmant cette approbation.

Concernant le manque d'informations relativement aux projets pour lesquels des permis sont accordés sans que le conseil de quartier ou la conseillère n'en soient informés, M^{me} Shee a rédigé un projet de résolution demandant à Ville que le conseil de quartier de Sillery soit informé en amont à propos de toutes interventions

majeures prévues dans les limites du PPU pour le site patrimonial de Sillery et du PPU de Sillery.

Actuellement, le conseil est informé des projets qui demandent une modification au zonage ou une dérogation mineure avant la délivrance d'un permis, mais il n'est pas informé de ceux qui n'en requièrent pas et qui obtiennent un permis. Le Conseil souhaiterait être informé de tous les projets et non seulement de ceux qui sont non conformes au zonage.

Les membres conviennent de revenir sur le sujet en septembre. Le projet de résolution déjà préparé sera alors mis à jour.

- **Communautaire, parcs et loisirs**

21-05-07 Fonctionnement

- **Secrétariat**
- **Trésorerie**

COMPTE COURANT

RÉSOLUTION 21-CA-33

Concernant le paiement de 90 \$ pour le procès-verbal 8 juin 2021

SUR UNE PROPOSITION DE M^{me} Mary Shee, DÛMENT APPUYÉE PAR M. Hugues Beaudoin, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'émettre un paiement de 90 \$ à M^{me} Jocelyne Séguin pour la rédaction du procès-verbal du 8 juin 2021.

COMPTE PROJET

RÉSOLUTION 21-CA-34

Concernant le paiement 303,53 \$ pour une 3^e parution dans le journal *l'Appel* pour le projet de sensibilisation à la sécurité routière

SUR UNE PROPOSITION DE M^{me} Hélène Garant, DÛMENT APPUYÉE PAR M^{me} Claudia Perreault, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'émettre un paiement de 303,53 \$ à Métro Média pour un troisième bandeau publicitaire dans le journal *l'Appel*.

RÉSOLUTION 21-CA-35

Concernant le paiement de 4 598,99 \$ à CAA-Québec pour le projet de sensibilisation à la sécurité routière

SUR UNE PROPOSITION DE M. Maxime Bélanger, DÛMENT APPUYÉE PAR M. Hugues Beaudoin, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'émettre un paiement de 4 598,99 \$ à CAA-Québec pour les 16 formations sur la sécurité routière données dans les trois écoles participant au projet.

▪ **Documentation**

Aucun point à signaler.

21-05-08 Divers

Les membres conviennent de se réunir en août, préférablement en présentiel, avant la rencontre régulière du 14 septembre.

21-05-09 Levée de l'assemblée

Aucun autre point n'ayant été ajouté et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 h 15. La prochaine assemblée ordinaire aura lieu le 14 septembre 2021.

M^{me} Hélène Garant

Présidente

M. Luc Trépanier

Secrétaire

C:\Users\Utilisateur\Dropbox\Luc-dossiers\Conseil de Quartier de Sillery\PV du CQS 2021\05 PVCQS-2021-06-08
CA_projet non_adopté.docx

Annexes

Rapport de demande d'opinion, RCA3VQ 291, PPU de Sillery, 12 pages
Rapport de demande d'opinion, RCA3VQ 304, Rue Brulart, 3 pages
Lettre à la Ministre de la Culture et des Communications (1 page) et Commentaires du CQS (4 pages)
Résolution 21-CA-31, Avenue Charles-Huot, 2 pages
Résolution 21-CA-32, Maison Bignell, 3 pages



Note

Pour l'instant, les deux rapports de consultation publique nous ont transmis en format *PDF*. Ils seront ultérieurement annexés au PV.

Ces deux rapports de demande d'opinion ont été aussi transmis au conseil d'arrondissement.



CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY
 Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge
 Édifice Andrée-P.-Boucher
 1130, route de l'Église
 Québec (Québec) G1V 4X6

Madame Nathalie Roy
 Ministre de la Culture et des Communications
 225, Grande Allée Est, 1^{er} étage, bloc A
 Québec (Québec) G1R 5G5

ministre@mcc.gouv.qc.ca

11/06/2021

Dépôt de commentaires

Madame la Ministre,

J'aimerais attirer votre attention sur une demande de modification au PPU de Sillery dans le site patrimonial déclaré portant sur un terrain vacant soit l'ancienne station-service connue sous le vocable d'*Ultramar*. La Ville se propose de permettre la construction d'un immeuble de 17 logements d'une volumétrie de 14 fois le gabarit de l'ancienne station-service.

MEMBRES 2021-2022

Hélène Garant,
 présidente
 Maxime Bélanger
 Vice-président
 Claudia Perreault,
 trésorière
 Luc Trépanier,
 secrétaire
 Janet Drury
 Muriel Gennatas
 Nicole Lefebvre
 Valérie Kelly

Marie Shee Venner

Hugues Beaudouin

Luc Villeneuve

Émilie Villeneuve,
 conseillère municipale

Le lot ciblé est situé à l'ouest du carrefour de l'avenue Maguire-côte de Sillery et du chemin Saint-Louis (*Chemin du Roy*). Le petit lot était en quelque sorte la cour avant de la maison patrimoniale *Timmony* (érigée en 1835) ayant déjà eu son adresse sur le chemin Saint-Louis. La requalification du terrain maintenant vague aurait dû souligner cette époque et aurait dû assurer la protection des vues sur la côte de Sillery dès l'adoption du PPU de Sillery en 2015.

Les institutions responsables ont l'occasion de restaurer cette porte d'entrée centrale du site patrimonial adjacent au lieu historique national canadien du cimetière-jardin du Mount Hermon créé en 1848.

Il est assez étonnant qu'un petit conseil de quartier composé de citoyens et de citoyennes bénévoles doit devenir le chien de garde d'un lieu reconnu nationalement. Comme dit l'adage : *pour savoir où l'on va, il faut savoir d'où l'on vient*.

Veillez recevoir, madame la Ministre, l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Hélène Garant,

Présidente

Pièce jointe :
 COMMENTAIRES DU CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY SUR LA MODIFICATION
 CIBLÉE -CÔTE DE SILLERY ET CHEMIN SAINT-LOUIS, 4 pages.



Demande d'opinion du
8 juin 2021

COMMENTAIRES DU CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY SUR LA MODIFICATION CIBLÉE -CÔTE DE SILLERY ET CHEMIN SAINT-LOUIS

Dans la zone M_M_2, qui fait l'objet de la présente demande de modification ciblée du zonage du 2003, chemin Saint-Louis, le zonage actuel permet de construire 4 logements par bâtiment isolé ou jumelé, d'une hauteur maximale de 4 étages, avec commerces au RC. Concrètement, le zonage actuel permettrait de construire jusqu'à 10 logements dans 3 édifices de 4 étages avec commerces au RC. Les usages permis à cet égard sont :

- H1 Résidentiel
- C1 Services administratifs
- C2 Vente aux détails et services
- C3 Lieu de rassemblement
- C20 Restaurant
- C21 300 m² maximum / bâtiment, localisation S, R (Débit d'alcool)
- C31 Poste d'essence
- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P3 Établissement d'éducation et de formation
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I2 Industrie artisanale
- R1 Parc

Dans sa demande de modification de zonage pour ce terrain, le requérant désire augmenter jusqu'à 17 le nombre maximum de logements permis dans un bâtiment isolé et de permettre l'usage habitation au RC afin de faciliter. Selon le requérant, cette modification permettrait une meilleure répartition des unités de logement et limiterait leur gabarit à 3 étages, tout limitant à 20 % la projection au sol de bâtiment de 15 m ou 4 étages.

La Ville propose donc de créer une nouvelle zone 31279Mb afin d'intégrer le lot situé du côté sud du chemin Saint-Louis à un secteur situé en face et du côté nord, dans le but de permettre la réalisation le projet de développement résidentiel du requérant. Pour ce faire, elle souhaite de modifier le PPU de Sillery.

Commentaires du Conseil de quartier de Sillery :

Le projet résidentiel projeté par le requérant de la demande se situe dans un secteur très fréquenté par les citoyens de Sillery, soit à l'entrée sud de la rue commerçante Maguire. Celle-ci fait actuellement l'objet d'un important de réaménagement. De plus, le lot 2 074 904 serait situé dans le site patrimonial de Sillery. Sa proximité du cimetière-jardin du Mount Hermon (1848), désigné lieu historique national du Canada, et de la maison Timmony (1835), un

bâtiment patrimonial reconnu, ainsi que son emplacement stratégique lui confèreraient, selon le *Répertoire du patrimoine bâti* de la Ville de Québec, un potentiel d'épanouissement identitaire et patrimonial très important. Par ailleurs, l'absence de plan de construction détaillé dans la demande du requérant ne permet pas d'évaluer les impacts de son implantation sur le cadre bâti environnant.

Les principales orientations du PPU de Sillery ayant une incidence sur la présente demande de modification sont :

- **Préserver les caractéristiques essentielles du site patrimonial ;**
- **Préserver l'ambiance et l'aspect boisé typique du chemin Saint-Louis ;**
- **Maintenir les percés visuelles et panoramas ouverts sur le fleuve depuis le chemin Saint-Louis, ainsi que les vues sur les cimetières, les parcs champêtres et autres éléments publics.**

Le PPU mentionne également l'importance de mettre en valeur la côte de Sillery et de favoriser les projets mettant en valeur l'histoire du site patrimonial.

Le conseil de quartier de Sillery considère que la modification proposée du PPU ne respecterait pas ces orientations, car il :

- Ne reprends pas la logique d'implantation, le gabarit et les principes de composition des bâtiments à proximité du côté sud du chemin Saint-Louis dans le site patrimonial ;
- Pourrait nuire aux percées visuelles sur la côte de Sillery à partir du chemin Saint-Louis.
- Ne respecte pas l'identité du lieu.

Par ailleurs, le conseil de quartier est préoccupé par la proposition de créer une nouvelle zone 31279Mb en intégrant le lot visé avec le lot 3 140 536 qui ne fait pas partie du site patrimonial de Sillery. La teneur des modifications demandées par le requérant concernant le 2003, chemin Saint-Louis constitue une procédure de zonage parcellaire. Le « spot zoning » consiste à rezoner un terrain pour permettre un usage ne faisant pas partie de la classe d'usages permis dans une zone. Le *spot zoning*/zonage parcellaire/rezoning/modification ciblée, bien que légale, ne peut pas uniquement favoriser les intérêts privés au détriment de l'intérêt public¹.

Selon les informations qui nous ont été soumises, le projet n'a pas été réfléchi dans l'intérêt des citoyens, et ce, pour les raisons suivantes :

- 17 logements nous paraissent énormes, considérant que l'avenue Maguire vient tout juste d'accueillir un projet de copropriétés locatives de 42 logements à proximité du site visé ;
- Le caractère ancestral historique du quartier de Sillery n'est aucunement respecté par l'architecture contemporaine du projet projeté, et ce, aux portes de notre rue

¹ Froment c. Repentigny (Ville de), 2016 QCCA 227, voir également Landry c Sainte-Foy (Ville de), 2010 QCCA 2351

commerçante, l'avenue Maguire, de l'emblématique restaurant Montego et du cimetière-jardin du Mount Hermon ;

- Un bâtiment de 17 logements s'intégrerait mal au cadre bâti actuel et nuirait à la beauté du paysage de la côte de Sillery ;
- Le projet n'indique pas s'il prévoit ou non des stationnements pour les nouveaux arrivants ;
- L'intersection de la côte de Sillery et du chemin Saint-Louis est déjà très achalandée, non seulement par les automobilistes, mais aussi par les cyclistes et les piétons, dont plusieurs sont des écoliers. Nous doutons de la capacité des voies existantes à absorber la circulation additionnelle, d'autant plus que l'entrée du stationnement souterrain est située à seulement 40 m de l'intersection. De plus, la réduction de la largeur de l'avenue Maguire pourrait contribuer aux problèmes de circulation. L'ajout des voies pour faciliter les virages sur le chemin Saint-Louis et la côte de Sillery n'est pas envisageable puisqu'il ne permettrait pas de conserver la trame de ces rues, en lien avec sa valeur patrimoniale ;
- Tout éventuel bâtiment érigé sur l'emplacement du 2003, chemin Saint-Louis devrait impérativement respecter les marges de dégagement du cadre bâti existant, notamment par rapport à la maison Timmony, et la maison unifamiliale à côté, pour ne pas recréer la regrettée erreur des copropriétés locatives nouvellement construits sur l'avenue Maguire ;
- La hauteur du bâtiment et l'emplacement des balcons et de la terrasse sur le toit risquent de ne pas préserver l'intimité des résidents des maisons situées plus bas sur la côte de Sillery ainsi que sur la rue Louis H.-LaFontaine ;
- L'édifice proposé n'assure pas une uniformité de style et de taille avec le quartier et les résidences situées à l'ouest et au sud ;
- L'espace consenti en bordure de rue paraît trop exigü pour planter des arbres d'espèces comparables à ce que l'on retrouve dans ce quartier ;
- L'augmentation de la densité permise pourrait exercer des pressions de développement sur les maisons situées à côté dans la zone R_F_7 menant à des demandes de modification de zonage, de démolitions et l'intégration dans la nouvelle zone 31279Mb.

Proposition du Conseil de Sillery :

Nous estimons que l'importance de la localisation stratégique faisant partie du site patrimonial de Sillery de ce lot devrait être optimisée par la Ville de Québec par la création aménagée d'un lieu de rassemblement, d'un parc et/ou d'une station de cyclistes. Nous proposons ainsi que le lot 2 074 904 soit intégré à la zone 31711Pa qui permet les usages suivants :

R1 : Parc

P1 : Équipement religieux

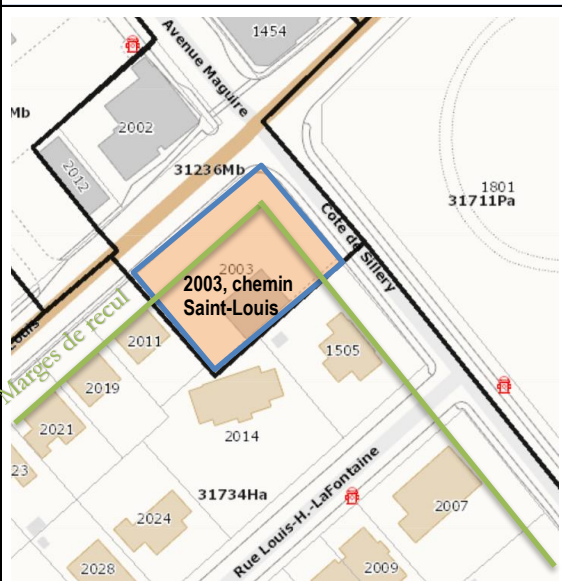
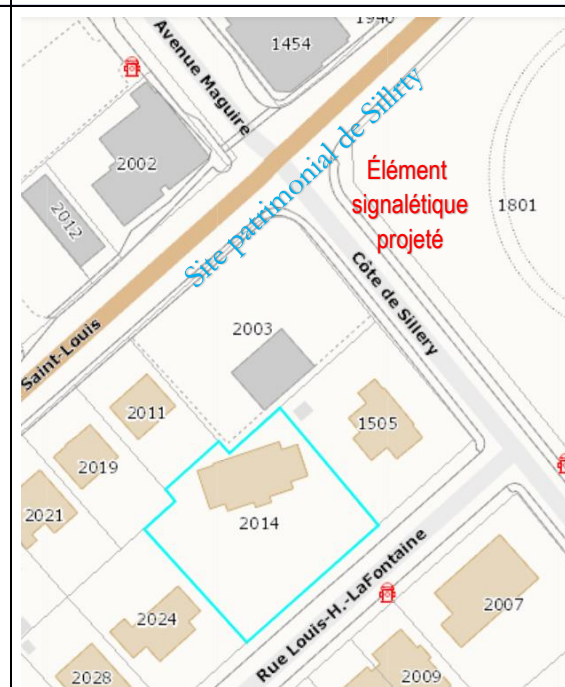
Nous proposons également de profiter de cette réflexion pour mettre en valeur l'entrée centrale du site patrimonial déclaré de Sillery par une signalisation appropriée.



Nous proposons enfin de profiter de cette réflexion pour faire de ce lieu l'entrée centrale du site patrimonial déclaré de Sillery avec une signalisation et une signature phare.

Photo : Maison Timmony, façade actuelle

Le site :

<p>Propriété vacante, 2003, Saint-Louis</p>	<p>Maison Timmony, 2014, Louis-H.-LaFontaine</p>
<p>Grande zone existante 31236Mb</p>	<p>Petite zone projetée M_SL_6</p>
 <p>Marges de recul souhaitées en harmonie avec le milieu patrimonial.</p>	 <p>Au 19^e siècle, l'orientation de la façade de la maison patrimoniale de style néoclassique québécois (1770-1900) était sur le chemin Saint-Louis [maintenant au 2014, rue Louis-H.-LaFontaine].</p>
<p>Source : Carte interactive de la Ville de Québec, 1/1 000.</p>	

Document déposé à la rencontre du Conseil de quartier de Sillery du 8 juin 2021.

Copies conformes

- Madame Nathalie Roy, ministre de la Culture et des Communications
- Madame Line Ouellet, présidente du Conseil du patrimoine culturel du Québec
- Madame Joëlle Boutin, députée de Jean-Talon
- Madame Émilie Villeneuve, conseillère du district de Saint-Louis-Sillery
- Madame Suzanne Verreault, présidente de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec
- Monsieur Jean-François Gosselin, conseiller du district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux
- Monsieur Jean Rousseau, conseiller du district du Cap-aux-Diamants, chef de Démocratie Québec
- Monsieur Camil Lacroix, président de la Société de développement commercial Maguire
- Monsieur Louis-Philippe Coulombe, représentant des citoyens de la rue Louis-H.-LaFontaine et du Père-Massé
- Monsieur François Bourque, journaliste, Le Soleil



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-
SILLERY-CAP-ROUGE
Édifice Andrée-P.-Boucher
1130, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4X6

Résolution

Conseil de quartier de Sillery (CQS)

Cinquième rencontre, quatrième assemblée régulière du *Conseil de quartier de Sillery* tenue le mardi 8 juin 2021 à 19 h, en visioconférence

Avenue Charles-Huot Problème récurrent de sécurité routière

RÉSOLUTION 21-CA-31

ATTENDU QUE le Conseil partage les préoccupations des citoyennes et des citoyens du quartier et est soucieux de protéger le paysage urbain.

ATTENDU QUE le regroupement des citoyens et des citoyennes de l'avenue Charles-Huot s'est manifesté une autre fois lors de la dernière rencontre du Conseil.

ATTENDU QUE déjà plusieurs résolutions sont restées muettes au cours des cinq dernières années :

- 10 mai 2016, résolution 16-CA-25,
- 9 mai 2017, résolution 17-CA-34,
- 9 mai 2017, résolution 17-CA-35.

ATTENDU QUE les problèmes de circulation et de sécurité sont, hélas, demeurés récurrents et non résolus malgré les signalements ou les avertissements.

Il est proposé par : M^{me} Mary Shee

Et appuyé par : M^{me} Claudia Perreault

IL EST RÉSOLU,

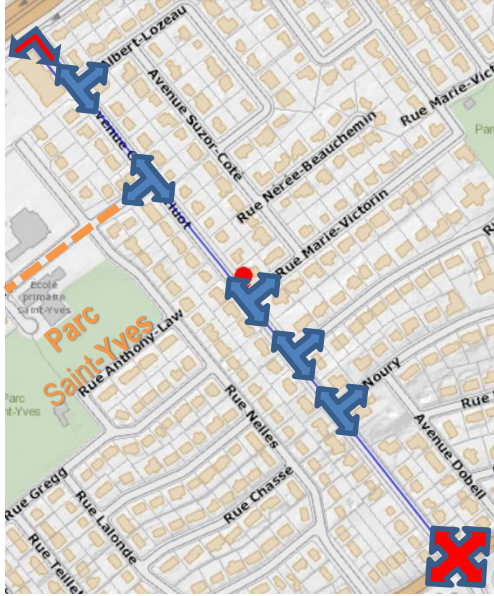
D'appuyer la requête du regroupement des citoyens de l'avenue Charles-Huot mainte fois signalée en promptement mettre de l'avant, dès cet été, des mesures d'atténuation permettant la limitation de vitesse abusive de ce tronçon de voie de transit entre le chemin Saint-Louis et le petit boulevard Laurier.

Et

DE RÉSOUDRE, à la faveur des citoyens et des citoyennes, les problèmes toujours récurrents, jamais résolus, de cette voie de transit très particulière en milieu résidentiel donnant accès à un milieu scolaire et à un parc public très fréquenté par les enfants. L'abaissement de la vitesse permise à 30km/h devrait sérieusement être analysé et éventuellement appliqué dans les plus brefs délais, avant la reprise des activités scolaires en fin d'août 2021.

Proposition adoptée à l'unanimité.

Caractéristique de l'avenue



820 mètres

Accès Nord, par le Petit boulevard Laurier (sens unique) à l'autoroute Robert-Bourassa (R 740) et Est-Ouest, le boulevard Laurier (R 175)

Accès Sud, par la Côte à Gignac au boulevard Champlain (R 136) et Est-Ouest, chemin Saint-Louis

Rue Triquet, cheminement scolaire (École Saint-Yves) [Fiche de diagnostic, *Accès Transports viables*]

Intersections

VERS L'OUEST

1. Rue Triquet

VERS L'EST

2 Rue Albert-Lauzon

3 Rue Marie-Victorin

4 Rue Eugène-Fiset

5 Rue Noury

Source : Carte interactive de la Ville de Québec, saisi à 1/5 000.

Déplacement piéton : trottoir que sur le côté Est seulement. Absence de passage piétonnier.

Déplacement cyclable : chaussée désignée [Charles-Huot, Marie-Victorin, Triquet]

Qui était Charles Huot ? Il était un artiste peintre émérite (1855-1930).

M^{me} Émilie Beaulieu, citoyenne | emilie.beaulieu.4@ulaval.ca

M. Denis Soulet, citoyen | denis.soulet@me.com

M. Étienne Grandmont, directeur général, Accès Transports viables | acces@transportsviables.org



Mme Suzanne Verreault, présidente du CUCQ | cucq@ville.quebec.qc.ca

M. Marc Des Rivières, directeur, Transport et mobilité intelligente, Ville de Québec |

M. Rémy Normand, président de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge.

M^{me} Émilie Villeneuve, conseillère, District de Saint-Louis-Sillery.

Envois : **À remettre au conseil.**

- Maître Noémie Valsan-Bélanger, assistante-greffière, Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge | noemie.valsan-belanger@ville.quebec.qc.ca

Hélène Garant

Présidente

8 juin 2021

Date



ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-
SILLERY-CAP-ROUGE
Édifice Andrée-P.-Boucher
1130, route de l'Église
Québec (Québec) G1V 4X6

Résolution

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

Extrait du procès-verbal de la cinquième assemblée du *Conseil de quartier de Sillery* tenue le mardi **08 juin 2021** à 19 h, en visioconférence.

**La maison Bignell située dans le Site patrimonial déclaré de Sillery,
1524, côte à Gignac**

L'ÉVOLUTION DU BATIMENT EN 10 ANS D'ABANDON

En 2006



Pascale Llobat, MCCQ.

Vue avant

En 2006



Pascale Llobat, MCCQ.

Vue latérale

En 2016 ↓



Luc Trépanier, CQS.

En 2016 ↓



Luc Trépanier, CQS.

RÉSOLUTIONS 16-CA-34 et mise à jour 21-CA-32

ATTENDU QUE le Conseil de quartier de Sillery (CQS) se préoccupe de la sauvegarde et de la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux de son territoire.

ATTENDU QUE le Conseil de quartier de Sillery souhaite assurer la pérennité des bâtiments jugés de **valeur exceptionnelle** selon le répertoire du *Patrimoine urbain* de la ville de Québec et situés à l'intérieur du Site patrimonial déclaré de Sillery.

ATTENDU QUE ce bâtiment de style palladien à ossature et à revêtement de bois, à l'architecture néoclassique britannique parfaitement symétrique, construit probablement entre 1785 et 1817, situé au 1524 Côte à Gignac, connu sous le vocable de la *Maison Bignell*, est abandonné à son sort depuis 1973 et est toujours barricadé.

ATTENDU QUE cette résidence plus que bicentenaire qui faisait partie du domaine Kilmarnock maintenant morcelé, actuellement vacante et délabrée, témoin de la bourgeoisie anglophone du 19^e siècle (occupée successivement par les familles Stuart, Ross, M^{ac}Nider, Graddon et Bignell), constitue l'une des plus vieilles constructions toujours debout de Sillery (210 ans).

Il est proposé par : M^{me} Hélène Garant

Et appuyé par : M. Maxime Bélanger

IL EST RÉSOLU,

DE REDEMANDER à la Ville de Québec d'utiliser dès maintenant les pouvoirs que lui concède la loi 69, *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, pour protéger et restaurer la maison Bignell située à l'extrémité ouest du site patrimonial déclaré de Sillery, et ainsi prouver que la Ville est digne de répondre aux exigences des *Villes du Patrimoine mondial*.

DE REDEMANDER que le dialogue avec le propriétaire soit initié dès maintenant et ainsi rendre la maison fonctionnelle en prenant les mesures d'exception et ainsi assurer la sauvegarde de ce bâtiment patrimonial.

Proposition adoptée à l'unanimité.

M ^{me} Nathalie Roy, ministre à la Culture et aux Communications du Québec ministre@mcc.gouv.qc.ca M ^{me} Marie Alexandre Girard-Deschênes, responsable du site patrimonial, direction C-N, MCCQ mariealexandre.girard-deschenes@mcc.gouv.qc.ca M ^{me} Marie Alexandre Girard-Deschênes, responsable du site patrimonial, direction C-N, MCCQ mariealexandre.girard-deschenes@mcc.gouv.qc.ca M ^{me} Line Ouellet, présidente du Conseil du patrimoine culturel du Québec line.ouellet@cpcq.gouv.qc.ca M. Jean-Louis Vallée, président de la Société d'histoire de Sillery valleelouis@me.com M ^{me} Fanny Samson, journaliste à Radio-Canada fanny.samson@radio-canada.ca M. François Bourque, journaliste au Soleil fbourque@lesoleil.com M. Baptiste Richard-Chatelain, journaliste au Soleil bricardchatelain@lesoleil.com ▼ M. Rémy Normand, président de l'Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge. M ^{me} Émilie Villeneuve, conseillère, District Saint-Louis-Sillery. Envois : À remettre au conseil. - Maître Noémie Valsan-Bélanger, assistante-greffière, Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge noemie.valsan-belanger@ville.quebec.qc.ca
--

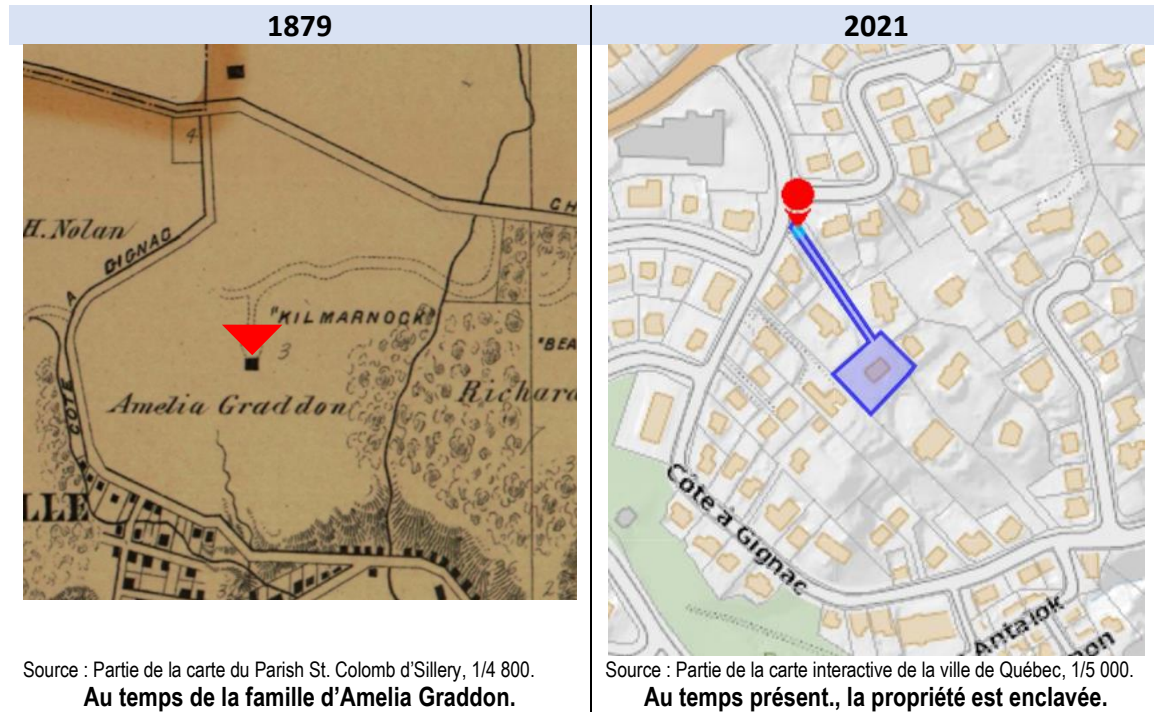
Hélène Garant

Présidente

08 juin 2021

Date

L'ÉVOLUTION DU PARCELLAIRE EN 142 ANS D'URBANISATION



(https://www.ville.quebec.qc.ca/culture_patrimoine/patrimoine/patrimoine_urbain/fiche.aspx?fiche=20454)