

MANDATÉ : Conseil de quartier de Sillery

Numéro de dossier : R.C.A.3V.Q.216

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/> Consultation RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/>  Tenue le 14 mars 2017 au Centre communautaire Noël-Brulart 1229, avenue du Chanoine-Morel	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Règlement modifiant le Règlement de            l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-            Cap-Rouge sur l'urbanisme en            concordance avec le programme            particulier d'urbanisme pour le pôle            urbain Belvédère (R.C.A.3V.Q. 216)</i>

#### 4. Présences

**Membres avec droit de vote** : Mmes Pierrette Vachon-L'Heureux et Sylvie Dorion ainsi que MM. Luc Trépanier, Gaétan Côté et Marc-André Maranda.

**Membre sans droit de vote** : M. Paul Shoiry, conseiller du district électoral de Saint-Louis-Sillery

**Présentation** : M. Alexandre Armstrong, conseiller en urbanisme, Service de la planification et de la coordination de l'aménagement du territoire et de l'environnement et Mme Joëlle Carpentier, conseillère en urbanisme, Division de la gestion du territoire, Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

**Animation et préparation du rapport** : Mme Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

#### 5. Informations présentées

- Présentation du territoire, des enjeux et des objectifs du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le pôle urbain Belvédère
- Présentation des principales modifications à l'avant-projet de PPU et au règlement de concordance pour le quartier de Sillery
  - Ajout de critères de design urbain pour les grandes propriétés à redévelopper ou requalifier
  - Modifications ponctuelles au cadre normatif préliminaire proposé (usages, hauteurs maximales prescrites, pourcentage minimal d'aire verte) pour le secteur d'emplois Thornhill et le secteur Archidiocèse / Saint-Dominique
- Information relative au déroulement de la consultation publique

Le conseil de quartier a reçu le mandat de formuler une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de l'article 74.1 de la Charte de la Ville de Québec. Le règlement R.C.A.3V.Q. 216 ne comprend pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

#### 6. Recommandation spécifique du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Sillery)

##### RÉSOLUTION 17-CA-13

##### Concernant le projet de programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère

**ATTENDU QUE** le Conseil de quartier de Sillery prend acte du long processus de consultation en amont du PPU qui a débuté le lundi 23 avril 2012 et s'est poursuivi jusqu'à maintenant;

**ATTENDU QUE** le Conseil de quartier de Sillery se préoccupe de l'aménagement de son territoire et plus particulièrement de l'harmonisation de son développement et de celui des quartiers limitrophes de Saint-Sacrement et de Montcalm dans le cadre du pôle urbain Belvédère;

**ATTENDU QUE** le Conseil de quartier de Sillery apprécie le nouvel équilibre assuré par l'établissement des deux noyaux mixtes celui de Holland et celui de Belvédère;

**ATTENDU QUE** le Conseil de quartier de Sillery considère que les trois secteurs d'emploi, soit celui du Chemin Sainte-Foy, de Mérici et de Thornhill, représentent un grand défi d'intégration à la vie du quartier;

**Sur proposition de M. Luc Trépanier, appuyée par Mme Sylvie Dorion, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Sillery recommandent unanimement au conseil d'arrondissement**

- **d'adopter le projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme en concordance avec le programme particulier d'urbanisme pour le pôle urbain Belvédère (R.C.A.3V.Q. 216)**
- **d'ajouter à la recommandation du conseil d'administration en réponse à la demande d'opinion R.C.A3.VQ. 216 ce qui suit :**
  - **D'EXPRIMER** l'inquiétude des citoyens et des citoyennes à propos de l'aménagement du secteur Thornhill, plus précisément en ce qui a trait à la celui des zones vertes, à la hauteur des édifices, mais surtout aux imprécisions relatives à la circulation automobile, aux bruits environnants, à ceux émanant des systèmes de ventilation ainsi qu'à l'éclairage nocturne;
  - **DE SIGNALER** l'inquiétude des citoyens et des citoyennes de l'avenue du Cardinal-Bégin en ce qui a trait à la modification à la zone 31212Pb (Pavillon Saint-Dominique), soit l'augmentation de la hauteur maximale de 10 mètres à 13 mètres, soit de 2 à 3 étages ou encore, la possibilité d'atteindre 34 mètres sur 60% de la projection au sol du bâtiment de 24 mètres;
  - **DE NOTER** le manque de transparence qui a entouré le recours de l'Administration à l'application du *Règlement sur la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel d'une superficie supérieure à 25 000 mètres carrés et à un établissement majeur de santé sur le lot numéro 1 302 636 du cadastre du Québec, R.V.Q. 2090;*
  - **DE SIGNALER** l'inquiétude des citoyens et des citoyennes de la rue du Boisé-de-Sillery en ce qui a trait à la modification à la zone 31212Pb (Pavillon Saint-Dominique), soit la réduction de la marge arrière de 80 mètres à 40 mètres;
  - **D'APPUYER** fermement le développement du lien piétonnier proposé pour relier le boulevard René-Lévesque Ouest à la Grande-Allée Ouest et favoriser les déplacements vers le Bois-de-Coulonge à l'entrée Est du site patrimonial de Sillery;
  - **DE DEMANDER** que, dans un avenir rapproché, lorsque le développement urbain occasionnera des changements d'aménagement de la zone 31211Pa (Archevêque catholique romain de Québec), la Ville prévoie réserver une portion de terrain pour usage communautaire et aménager une importante aire verte;
  - **DE SOULIGNER** également l'importance d'aménager le prolongement du lien cyclo-piéton de l'avenue Joffre pour atteindre la Grande-Allée;
  - **DE RAPPELER** qu'en matière de circulation urbaine, le recours au transport en commun doit être fortement encouragé afin de diminuer les effets négatifs des aménagements minéralisés des stationnements;
  - **DE RAPPELER** enfin que le territoire jouxte la limite Est du site patrimonial déclaré de Sillery et que celui-ci doit être impérativement signalé aux résidents et aux résidentes ainsi qu'aux touristes.
- **d'adopter la résolution du Conseil, à titre de mémoire, à présenter à la consultation publique du jeudi 30 mars 2017.**

## 7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes : 18

Nombre d'interventions : 7

Dans la période ouverte au public, sept personnes se sont exprimées au sujet des modifications proposées. Les questions et les commentaires ont porté principalement sur les aspects suivants :

### 1. Le secteur Thornhill / René-Lévesque:

- Un citoyen de l'avenue des Maires-Gauthier demande plusieurs précisions concernant :
  - la marge de recul : celle-ci a été augmentée de 15 m à 20 m;
  - la hauteur permise : on précise que celle-ci est de 24 m, mais qu'un angle d'éloignement par rapport à la zone résidentielle a été ajouté;
  - le pourcentage d'aire verte exigé : celui-ci a été augmenté à 20 %
  - la surhauteur permise : on précise que celle-ci ne doit pas dépasser 30 % de l'aire du bâtiment et qu'elle peut contenir seulement de l'équipement mécanique du bâtiment;
  - le lien piétonnier – il propose que la bande de terrain soit cédée à la Ville afin que celle-ci puisse en assurer l'entretien et y installer du mobilier urbain (bancs, poubelles, etc.)
- Un résidant de la rue du Père-Vimont appuie la proposition de son voisin concernant l'entretien du lien piétonnier. Il exprime également des inquiétudes concernant les aspects suivants :
  - l'accès au stationnement qui risque d'incommoder les résidents;
  - l'éclairage des édifices à bureaux situés à seulement 20 m des résidences, étant donné que les lumières restent souvent allumées toute la nuit;

- il souhaiterait que la marge arrière soit de 40 m, comme pour le Pavillon Saint-Dominique.
- Une résidante considère que les changements proposés sont majeurs et que le projet sur le terrain appartenant à Industrielle Alliance aura un impact important sur les résidants. Elle précise également que la moyenne d'âge de 56 ans a été calculée en incluant l'édifice Gibraltar, mais que dans les secteurs résidentiels de basse densité il y a encore beaucoup de familles. Elle exprime donc des craintes relatives à la circulation et au déneigement.

## **2. Le secteur du Pavillon Saint-Dominique**

- Un résidant de l'avenue du Cardinal-Bégin exprime des inquiétudes par rapport à la cohabitation des nouveaux projets avec le milieu résidentiel existant, en lien notamment avec les marges latérales et la hauteur permise (qui ont le double de celle du club de curling existant). Les terrains dans ce secteur étant assez petits en arrière, la construction de bâtiments de quatre étages et les stationnements nécessaires risquent d'avoir un impact important sur ces résidants, qui se sentiront enclavés.
- Un autre résidant du secteur souhaite avoir des détails sur la hauteur et le type de bâtiments autorisés sur ce terrain. On précise que les immeubles auront une hauteur maximale de 34 m et qu'ils seront reliés par un stationnement souterrain. Il craint un risque de congestion à la hauteur des avenues Joffre et Dessane. Pour la portion située à proximité du club de curling, il se demande si l'usage débit d'alcool est compatible avec le voisinage, selon lui cet usage peut être plutôt inquiétant pour de jeunes familles. On précise que cet usage ne réfère pas à des bars avec une scène pouvant attirer des spectacles, mais plutôt à des établissements de type bistro de quartier jugés compatibles avec un milieu mixte. Enfin, le citoyen craint un effet d'entraînement le long du chemin Sainte-Foy qui pourrait mener à la construction d'un projet semblable au projet Gibraltar sur le site de l'actuelle épicerie. On précise que le maximum permis dans cette zone est de 16 m, donc environ 4 étages.
- Un autre résidant de l'avenue du Cardinal-Bégin considère que la revitalisation de ce secteur vieillissant passe par l'arrivée de nouvelles familles. Le secteur est d'ailleurs très attirant pour celles-ci, étant donné la présence de plusieurs écoles et de services de proximité. Or, les familles sont davantage intéressées par des maisons de ville que par des condominiums ou des logements situés dans des bâtiments en hauteur. En tant qu'agent immobilier, il peut témoigner de la forte demande des familles pour les habitations unifamiliales, jumelées ou en rangée dans les quartiers centraux ainsi que de la rareté de l'offre. Il propose donc que les hauteurs soient ajustées afin que les nouveaux développements s'harmonisent avec le cadre bâti existant.
- Un résidant de la rue du Boisé-de-Sillery considère que la hauteur de 34 m autorisée sur ce terrain est trop élevée par rapport au milieu bâti existant, le projet proposé étant trop imposant pour un milieu résidentiel de basse densité. Il souhaiterait également que la marge de 40 m soit maintenue. Il mentionne que le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur a déjà fait l'objet de contestation de la part des citoyens du secteur. On précise que le PPU vient tout simplement intégrer les dispositions qui sont déjà en vigueur à la suite de l'adoption du règlement 2090 en 2011.
- Deux personnes demandent des précisions sur le lien piétonnier qui sera aménagé et sur sa largeur. Il est proposé de définir des règles pour encadrer l'aménagement paysager afin que ce lien soit convivial. On aimerait qu'il ressemble davantage à un parc qu'à un passage délimité par deux clôtures.

## **8. Questions et commentaires du mandaté (conseil d'administration du conseil de quartier de Sillery)**

- Un membre demande des précisions concernant l'article sur la protection des arbres et les caractéristiques du stationnement de type « urbain dense ». En tant que résident du secteur Thornhill, il exprime également des préoccupations en ce qui concerne les impacts d'un futur projet sur la qualité de vie des résidants, notamment en ce qui a trait à la circulation dans le secteur et aux impacts visuels et auditifs (intégration architecturale, luminosité, bruit, etc.).
- Deux personnes expriment des inquiétudes par rapport au rôle accru de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec avec l'ajout, sous sa juridiction, de plusieurs territoires de PPU. Il souhaiterait connaître davantage les critères qui orientent le travail de cette commission. On mentionne que les critères sont inscrits dans le règlement qui encadre le travail de la commission.
- Un membre réitère l'importance d'intégrer les préoccupations exprimées par les citoyens dans la résolution.
- Une membre souligne le bon travail fait par les professionnels de la Ville pour expliquer le contenu du projet et espère que la Ville tiendra compte des commentaires formulés lors de la consultation publique.

Les membres du conseil de quartier ont bénéficié d'une rencontre préparatoire qui leur a permis de poser plusieurs questions afin de bien comprendre les modifications proposées. Ils recommandent d'adopter le projet avec des modifications (voir résolution au point 6).

**9. Suivi recommandé**

Transmettre à la Division de la gestion du territoire et à l'assistant-greffier de l'arrondissement. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

**Approuvé par**



Pierrette Vachon-L'Heureux  
Présidente de l'Assemblée  
Conseil de quartier de Sillery

**20 mars 2017**

**Préparé par**



Cristina Bucica  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne