



LE SITE PATRIMONIAL DE SILLERY ET SES ENVIRONS

Concilier protection, mise en valeur et développement

Programme particulier d'urbanisme



Table des matières

I. Le contexte	9		
1.1. Démarche consultative	10		
1.2. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) comme mécanisme d'encadrement	10		
1.3. Les prémisses à l'élaboration du PPU	11		
1.4. Territoire d'application du PPU	11		
2. Le Portrait sommaire du territoire	15		
2.1. Les grandes composantes du territoire	15		
2.2. L'utilisation du sol	20		
2.3. Les caractéristiques du territoire	21		
2.4. Les perspectives visuelles et éléments d'intérêt	22		
2.5. Le cadre de planification	24		
3. La vision et les orientations d'aménagement et de développement	31		
3.1. La vision d'aménagement	31		
3.2. Les orientations et objectifs spécifiques d'aménagement	31		
3.2.1. Paysage urbain	31		
3.2.2. Forme urbaine et aménagement	32		
3.2.3. Qualité des milieux de vie	34		
3.3. Transposition des orientations et objectifs sur le territoire	35		
3.3.1. Délimitation des aires protégées et constructibles	35		
3.3.2. Révision du cadre normatif	37		
3.3.3. Mesures particulières pour la protection du couvert végétal	38		
3.3.4. Interventions inscrites dans une perspective de développement durable	38		
4. La mise en œuvre de la vision et des orientations d'aménagement	41		
4.1. Les affectations détaillées du sol et les règles d'urbanisme	41		
4.1.1. Les aires d'affectation	41		
4.1.2. Les règles d'urbanisme applicables aux aires d'affectations détaillées	42		
4.2. Les critères relatifs à l'implantation, au gabarit, à l'architecture et au paysage urbain	47		
4.2.1. Mécanismes d'encadrement à mettre à profit	47		
4.2.2. Territoire d'application de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)	48		
4.2.3. Principes additionnels à considérer	50		
4.2.4. Séminaire des Pères Maristes et Externat Saint-Jean-Berchmans	52		
4.2.5. Ancienne propriété des Sœurs Augustines de la Miséricorde de Jésus	54		
4.2.6. Domaine Benmore	57		

4.2.7	Propriété des Religieuses de Jésus-Marie et secteur de l'aréna Saint-Michel	60
4.2.8	Propriété des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc	63
4.2.9	Propriété des Pères Augustins-de-l'Assomption	66
4.2.10	Cimetière St.Patrick's	69
5.	Les programmes particuliers de mise en valeur et autres actions spécifiques	75
5.1	Les projets particuliers de mise en valeur	75
5.1.1	Réaménagement de la côte de Sillery	75
5.1.2	Sentier linéaire de la falaise de Sillery et liens nord-sud	77
5.1.3	Identification visuelle du site patrimonial de Sillery	80
5.2	La gestion des déplacements	81
5.2.1	Déplacements véhiculaires	81
5.2.2	Transport collectif	83
5.2.3	Transports actifs - réseau cyclable	85
5.2.4	Transports actifs - réseau piétonnier	87
6.	Conclusion	91
Annexe		93
	Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aire d'affectation	95

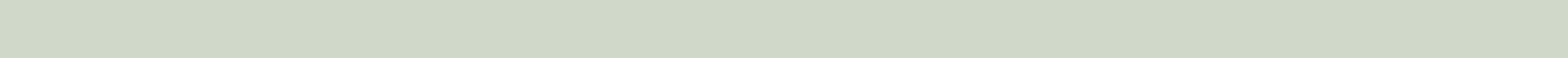


Table de cartes et illustrations

Carte 1 : Plan de localisation régionale	9	Carte et illustrations 16 : Stratégie d'intervention pour l'ancienne propriété des Sœurs Augustines	56
Carte 2 : Territoire d'application du Programme particulier d'urbanisme	12	Carte et illustrations 17 : Stratégie d'intervention pour le domaine Benmore	59
Carte 3 : Grandes composantes du territoire	19	Carte et illustrations 18 : Stratégie d'intervention pour la propriété des Religieuses de Jésus-Marie	62
Carte 4 : Utilisation du sol	20	Carte et illustrations 19 : Stratégie d'intervention pour la propriété des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc	65
Carte 5 : Caractérisation des boisés	21	Carte et illustrations 20 : Stratégie d'intervention pour la propriété des Pères Augustins-de-l'Assomption	68
Carte 6 : Perspectives visuelles et éléments d'intérêt	22	Carte et illustrations 21 : Stratégie d'intervention pour le Cimetière St.Patrick's	71
Carte 7 : Composantes d'intérêt patrimonial ou historique	23	Carte 22 : Sentier linéaire de la falaise de Sillery et liens nord-sud	72
Carte 8 : Approche conceptuelle	31	Carte 23 : Sentier linéaire de la falaise de Sillery et liens nord-sud	79
Carte 9 : Orientation des bâtiments spécialisés et parterres dégagés	33	Carte 24 a : Feux lumineux modifiés	82
Carte 10 : Délimitation des aires protégées et constructibles	36	Carte 24 b : Sens uniques projetés dans le faubourg Saint-Michel	83
Carte 11 : Plan des affectations détaillées du sol	44	Carte 25 : Desserte en transport en commun	84
Carte 12 : Plan des hauteurs maximales	45	Carte 26 : Réseau cyclable actuel et projeté au PDRC (2008)	86
Carte 13 : Plan des boisés visés par des mesures de protection particulières	46	Carte 27 : Plan synthèse des rues et parcours cyclables et piétonniers projetés	88
Carte 14 : Territoire d'application de la CUCQ et types de milieux	49		
Carte et illustrations 15 : Stratégie d'intervention pour la propriété des Pères Maristes	53		



I. Contexte



I. Le contexte

Situé entre la zone d'affaires de Sainte-Foy et le centre-ville, dans l'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, le site patrimonial de Sillery forme un immense îlot de verdure au centre du promontoire. Il se distingue par une concentration de vastes domaines boisés – propriétés religieuses ou institutionnelles, cimetières, parcs urbains – qui ont subi peu de transformations depuis les premières heures de l'occupation de Sillery. Leur présence a permis de préserver le caractère champêtre du chemin Saint-Louis et marque encore de façon toute particulière le paysage urbain.

Les différentes phases du développement du secteur, les vocations et les propriétaires qui s'y sont succédé ont joué un rôle décisif dans l'organisation actuelle de l'espace urbain et ont laissé des traces que l'on peut encore apprécier aujourd'hui. Si, de l'époque du Régime français, subsistent encore les limites des premières concessions et le tracé des premières routes, c'est de l'époque du commerce du bois et des chantiers navals, au 19^e siècle, qu'on doit le découpage actuel du territoire en vastes domaines qui étaient, à l'origine, occupés par les marchands britanniques. L'acquisition des domaines par les communautés religieuses à l'aube du 20^e siècle, puis le décret d'arrondissement historique en 1964, ont successivement permis d'en limiter le morcellement pendant plusieurs années.

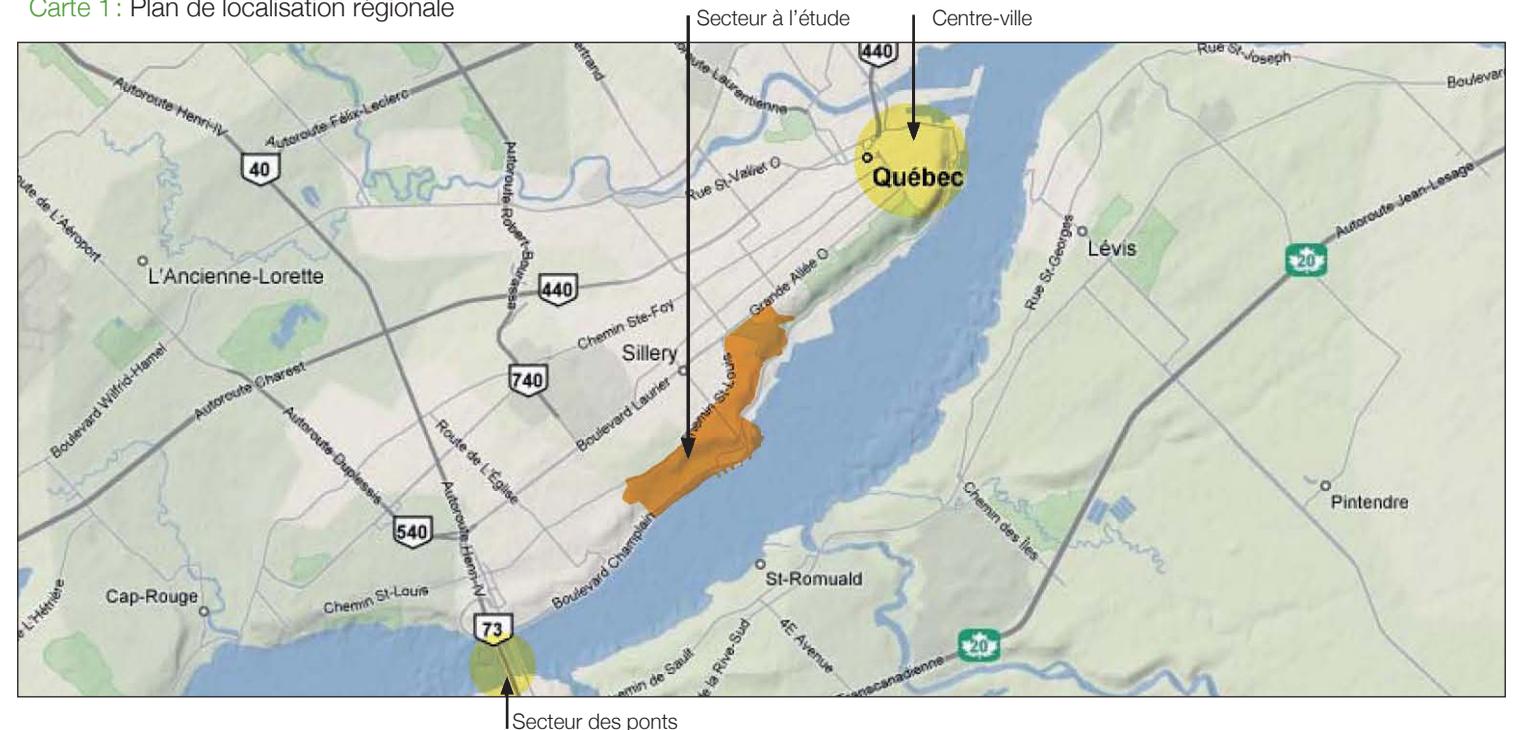
Depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) le 19 octobre 2012, l'arrondissement historique de Sillery est désormais désigné «site patrimonial déclaré».

Aujourd'hui, l'intégrité des grands domaines de Sillery est à nouveau remise en question en raison de la décroissance des

communautés religieuses qui sont de plus en plus nombreuses à devoir se départir de leur patrimoine immobilier. Voyant là une opportunité, des promoteurs n'ont pas tardé à manifester l'intention de réaliser des projets immobiliers sur ces sites. Cette situation a rapidement soulevé l'inquiétude des résidents du quartier quant à l'impact que de tels projets pourraient avoir sur leur qualité de vie et sur l'avenir même du site patrimonial de Sillery.

Face aux changements annoncés, la Ville de Québec a constaté qu'une réflexion en profondeur s'imposait. C'est ainsi qu'en 2006, elle a entrepris d'établir une vision d'ensemble de la problématique. Pour ce faire, elle a organisé un vaste processus de consultation publique qui lui a permis de jeter les bases d'une stratégie d'intervention pour la mise en valeur du site patrimonial de Sillery et l'encadrement des projets de transformation.

Carte 1 : Plan de localisation régionale



1.1. La démarche consultative

La démarche consultative menée par la Ville, qui s'est déroulée du printemps à l'automne 2006, comportait trois séances de consultation publique auxquelles ont participé quelque 1500 personnes. Cette démarche portait spécifiquement sur l'avenir des grandes propriétés religieuses et sur la mise en valeur du site patrimonial de Sillery.

Dans un premier temps, un état de la situation a été présenté aux participants. Considérant le départ imminent de plusieurs communautés religieuses et les opportunités de conversion qui en découlent, il a d'abord été établi que le statu quo n'était plus possible et qu'il importait « d'assurer un équilibre entre le développement, la mise en valeur et la conservation des milieux naturels et construits au sein du site patrimonial de ». Dans un second temps, les composantes dont la conservation est nécessaire au maintien du caractère du site patrimonial ont été identifiées, de façon à mettre en évidence les aires susceptibles d'accueillir des constructions. Enfin, des critères d'intervention généraux ont été établis. La troisième séance fut l'occasion de présenter une simulation du développement qui pourrait s'effectuer sur chaque site et de faire un survol des interventions de mise en valeur projetées au sein du site patrimonial de Sillery.

Les commentaires formulés par les participants aux consultations (résidents, communautés religieuses, promoteurs, professionnels de l'aménagement, groupes de protection du patrimoine...) ont mis en évidence des divergences d'opinions et des préoccupations différentes dans la population.

Malgré cela, on a pu identifier certaines tendances qui ressortent de ces consultations :

- le réaménagement de la côte de Sillery était fortement souhaité;
- le projet d'un sentier pédestre en bordure de la cime de la falaise, incluant des liens nord-sud avec le chemin Saint-Louis et le bas de la falaise a fait l'objet d'une forte adhésion;
- la protection du couvert végétal proposée a fait l'objet d'un accord général;
- la délimitation des aires constructibles et les gabarits proposés ont fait l'objet d'un accord partiel, excluant les propositions visant la propriété des Religieuses de Jésus-Marie et le domaine Benmore;
- la hauteur des bâtiments et le nombre de logements projetés sur la propriété des Religieuses de Jésus-Marie et le domaine Benmore ont fait l'objet d'une opposition généralisée en raison des impacts anticipés sur la qualité de vie, le paysage et la congestion routière. Près de la moitié des participants se sont montrés défavorables à l'ajout de constructions sur ces deux propriétés. C'est ce qui a conduit la Ville à revoir sa position quant aux interventions souhaitables sur ces sites, qui ont été réduites en importance;
- quelques personnes s'opposaient à toute nouvelle construction sur l'ensemble des grandes propriétés du site patrimonial de Sillery, mais il ne s'agissait pas d'une position majoritaire.

Au terme de ce processus consultatif, la Ville de Québec s'est engagée à parfaire sa stratégie d'intervention en tenant compte des commentaires formulés par les participants. Elle a aussi annoncé son intention de se doter d'outils formels de planification d'ensemble édictant clairement ses intentions à l'égard du site patrimonial de Sillery.

Dans les années qui ont suivies, le ministère de la Culture et des communications a entrepris de développer un Cadre de gestion ministériel pour les grandes propriétés de Sillery, qui fut adopté en 2010. Il s'est aussi chargé d'élaborer le Plan de conservation du site patrimonial de Sillery qui, lui, fut adopté en 2013. Même si la Ville de Québec avait poursuivi ses réflexions et son travail de planification, il fut convenu de reporter le dépôt d'un document officiel de planification municipale après l'entrée en vigueur de ceux du Ministère, de façon à s'assurer que leur contenu soit concordant.

1.2. Le programme particulier d'urbanisme comme mécanisme d'encadrement

Le PPU constitue l'outil tout indiqué pour encadrer les interventions futures au sein du site patrimonial de Sillery, qui recèle une grande valeur collective, mais aussi des enjeux particuliers de protection et de mise en valeur. En effet, l'identification de préoccupations particulières concernant l'avenir de cet ensemble patrimonial démontre la nécessité, pour la Ville, d'être un chef de file afin d'influencer le processus de développement ou de mise en valeur à venir et de coordonner les actions des divers intervenants intéressés. C'est précisément le rôle de cet outil de planification. Le PPU fait partie intégrante du Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville puisqu'il constitue une annexe de ce dernier. L'entrée en vigueur du PPU entraînera une révision de la réglementation d'urbanisme, de manière à rendre son contenu applicable à de futures demandes de permis.

1.3. Prémises à l'élaboration du PPU

Bien que la conversion attendue de plusieurs grandes propriétés religieuses de Sillery soit l'un des motifs à l'origine de l'actuelle démarche de planification, la Ville convient de l'utilité d'élargir la portée du PPU à l'ensemble du site patrimonial pour les raisons suivantes :

- il est avant tout question du site patrimonial de Sillery, qui représente un héritage unique à valoriser;
- les enjeux relatifs à la protection et à la mise en valeur du site patrimonial ne se résument pas au seul développement des propriétés religieuses;
- on doit aborder de façon globale l'ensemble des projets contribuant à la mise en valeur du site patrimonial.

Ces préoccupations doivent être prises en compte dans la délimitation du territoire couvert par le présent PPU.

1.4. Territoire d'application du PPU

Comme mentionné précédemment, le PPU ne peut se limiter au seul traitement des enjeux inhérents aux grandes propriétés religieuses. En effet, celles-ci font partie d'une entité, d'un ensemble d'intérêt historique plus vaste. Leur redéveloppement se doit donc d'être considéré de façon globale et non sectorielle, en prenant aussi en compte leur impact éventuel sur le caractère et l'intégrité même du site patrimonial.

Toute intervention dans ce secteur – qu'il soit question d'insérer une nouvelle construction ou d'intervenir sur le cadre bâti existant – doit s'effectuer dans le respect des caractéristiques architecturales, morphologiques et paysagères des lieux. Il faut aussi prendre en compte les multiples projets publics, en cours ou à venir, qui contribueront à sa mise en valeur.

Le site patrimonial de Sillery comporte d'autres composantes d'intérêt et revêt aussi une valeur d'ensemble, tant du point de vue de sa forme urbaine que de son histoire et de ses caractéristiques paysagères. Enfin, des projets de mise en valeur sont projetés tant au pied de la falaise et aux abords du littoral que sur le plateau même. Le PPU se doit donc de couvrir l'ensemble du territoire du site patrimonial de Sillery.

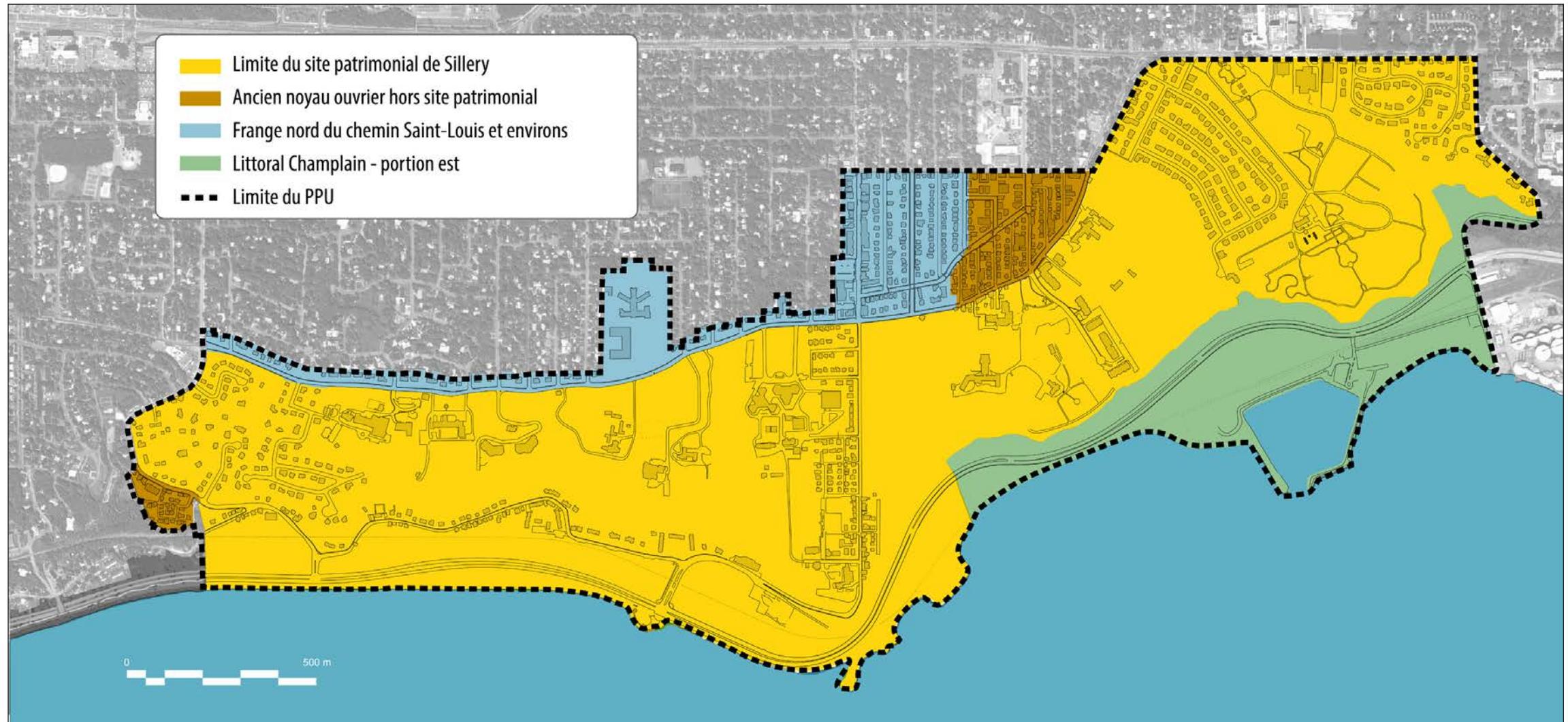
Les anciens noyaux d'habitat ouvrier de Bergerville et de Nolansville, de même que les terrains bordant le côté nord du chemin Saint-Louis et de l'avenue Maguire, gagnent à y être inclus. En effet, la valeur patrimoniale des noyaux ouvriers a été reconnue lors d'études visant à améliorer la connaissance du territoire. De même, le caractère pittoresque du chemin Saint-Louis résulte autant de la présence de vastes domaines non lotis sur son côté sud que du découpage parcellaire plus resserré

sur son côté nord, où l'on trouve d'ailleurs un certain nombre de constructions d'intérêt patrimonial. Les uns comme les autres participent à la valeur d'ensemble du secteur.

Le secteur visé par le projet d'aménagement de la phase 3 de la promenade Samuel-De Champlain a également été intégré aux limites du territoire d'application du PPU. Il est à noter que la Commission de la capitale nationale du Québec (CCNQ) est le promoteur de ce projet.

Ainsi, les limites du territoire d'application du PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs sont : la côte à Gignac à l'ouest, incluant les rues Antaiok et Grenon; les rives du fleuve et la falaise au sud; l'avenue De Laune à l'est; la limite arrière des lots bordant le côté nord du chemin Saint-Louis, l'avenue Maguire et la rue Sheppard au nord. Ces limites précises sont celles définies à la carte 2 de la présente annexe F.

Carte 2: Territoire d'application du Programme particulier d'urbanisme





2. Portrait sommaire du territoire

2. Le portrait sommaire du territoire

Ce chapitre fait brièvement état des principales caractéristiques du territoire du site patrimonial de Sillery.

2.1. Les grandes composantes du territoire

Le site patrimonial de Sillery regroupe plusieurs propriétés de grandes superficies, généralement assimilables aux anciens domaines. Ces grandes composantes peuvent être regroupées en trois catégories :

Les cimetières :

- *Le cimetière Mount Hermon (1801, chemin Saint-Louis) :*
Ce site a été acquis à cette fin en 1948. Outre des sépulcres d'époques variées, ce site sillonné de sentiers recèle une flore variée et des arbres matures.
- *Le cimetière St.Patrick's (1601, chemin Saint-Louis) :*
L'ancien domaine Woodfield a été morcelé en 1877 afin de constituer ce cimetière. Des boisés d'intérêt sont présents dans les portions nord-est et sud-ouest du site.

Les propriétés publiques :

- *Le parc du Bois-de-Coulonge (1215, Grande Allée ouest) :*
L'ancienne châtelainie de Coulonge, renommée Spencer Wood sous le Régime britannique, a fait très tôt l'objet d'aménagements horticoles qui ont contribué à sa renommée et que l'on peut apprécier encore aujourd'hui. Acquis par le gouvernement en 1849, ce domaine a été le lieu de résidence des gouverneurs généraux puis des lieutenants-gouverneurs jusqu'à l'incendie du bâtiment principal en 1968.

Renommé Bois-de-Coulonge en 1950, ce parc est accessible à la population depuis 1970 et s'est vu attribuer une vocation régionale en 1983. Géré par la Commission de la Capitale Nationale du Québec (CCNQ), il est composé d'espaces boisés (à 50 %) et d'aires gazonnées propices à la détente, d'aménagements horticoles d'un grand intérêt et de bâtiments témoins du passé du site.

- *Le domaine Catarqui (2141, chemin Saint-Louis) :*
Catarqui est le seul domaine du 19^e siècle à avoir été conservé de façon quasi intégrale, à l'exception d'un lot d'environ un hectare retranché en 1984 pour permettre la construction de la Maison Michel-Sarrazin. On trouve sur le site la villa Catarqui (1850) et neuf dépendances, plusieurs zones boisées d'intérêt, un pré dégagé dans sa portion est et un parterre aménagé entre la villa et la cime de la falaise.

En 1975, le gouvernement du Québec a acquis et classé le domaine Catarqui. Désigné « lieu officiel de fonctions » du gouvernement du Québec en 1996, il est demeuré inutilisé de 2002 à tout récemment. En 2009, la CCNQ, qui assure la gestion du domaine, a réalisé des travaux d'aménagement et d'agrandissement de la villa dans le but d'y accueillir l'École hôtelière de la Capitale, spécialisée dans l'alimentation et le tourisme. Les activités de cet établissement permettent de maintenir l'accès public du domaine.



Les propriétés appartenant ou ayant appartenu à des communautés religieuses :

D'ouest en est, on trouve sept propriétés appartenant ou ayant appartenu à des communautés religieuses :

→ *Propriété de la Corporation des Pères Maristes (2315, chemin Saint-Louis) :* On trouve sur ce site le Séminaire des Pères Maristes, une école secondaire privée qui profite d'une bonne fréquentation. L'ancienne villa Beauvoir construite en 1867, à laquelle se greffe le pavillon principal du Séminaire, a pu être préservée tout comme ses dépendances. Les religieux y résident.

En 2001, une partie du site en front du chemin Saint-Louis a été cédée pour construire l'Externat Saint-Jean-Berchmans. Le Séminaire a aussi été agrandi en 2007 pour accueillir un nouveau gymnase partiellement souterrain en front du chemin Saint-Louis.



→ *Ancienne propriété de la Fédération des Augustines de la Miséricorde de Jésus (2285-95, chemin Saint-Louis) :* La Fédération des Augustines s'est départie de cette propriété il y a quelques années. L'acquéreur a entrepris de recycler le couvent, un édifice de six et sept étages construit en 1962.

Une maison d'architecture vernaculaire située au sud-ouest du terrain constitue le seul vestige de l'époque de l'ancien domaine Clermont.



→ *Ancienne propriété des Sœurs de Sainte-Famille de Bordeaux (2140, chemin Saint-Louis) :* Ce site a été vendu en 2005 par la communauté. Le couvent a été recyclé en résidence pour personnes âgées et un édifice résidentiel de six étages a été érigé à l'ouest du couvent, en front du chemin Saint-Louis.



→ *Ancienne propriété des Sœurs Missionnaires de Notre-Dame d'Afrique (2071, chemin Saint-Louis)* : On trouve sur le site l'ancienne Villa Benmore, un bâtiment d'intérêt patrimonial érigé en 1830, et quelques dépendances dont une laiterie en pierre.

En 1975, une construction a été greffée à la villa pour répondre aux besoins des Sœurs Missionnaires de Notre-Dame d'Afrique qui en était alors propriétaires. Vendue en 2005, cette propriété a été renommée « Domaine Benmore » conformément à son appellation d'origine. Le couvent et la villa ont été recyclés en 2006 pour y aménager 16 logements en copropriété.



→ *Propriété des Religieuses de Jésus-Marie (2047, chemin Saint-Louis)* : On trouve sur ce site un couvent et une école, le Collège Jésus-Marie. Fondé en 1870, cet établissement privé accueille des élèves de niveau primaire et secondaire. Dédié aux filles à l'origine, il accueille maintenant des garçons également. L'ancienne villa Sous-Les-Bois, construite en 1833, est le seul bâtiment à avoir été épargné par l'incendie de 1983 qui a rasé l'ancien couvent.

Deux pavillons d'architecture contemporaine abritant les activités d'enseignement et les aires de vie des religieuses ont ensuite été reconstruits. Un gymnase a aussi été érigé en 1990 au nord-est du site, à la limite du faubourg Saint-Michel. La communauté a vendu la portion sud de sa propriété en 2012.



→ *Soeurs de Sainte-Jeanne-d'Arc (1505, avenue de l'Assomption)* : Le couvent des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc a été construit en 1918 sur ce site, de même que des bâtiments de service. Le couvent a fait l'objet d'agrandissements successifs intégrés de façon harmonieuse, dont le dernier en 1964.



Crédit : Pierre Lahoud

Crédit : Pierre Lahoud

→ *Pères Augustins-de-l'Assomption (1669, chemin Saint-Louis)* : Le sanctuaire du Sacré-Cœur a été construit sur ce site en 1925. On y trouve aussi l'édifice du Montmartre canadien, la maison Saint-Joseph et la maison des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc, de même qu'une grotte aménagée, un chemin de croix en plein air et deux monuments.



D'autres propriétés de plus petite échelle, mais faisant généralement partie d'ensembles homogènes, complètent la composition du site patrimonial de Sillery. En voici une brève présentation :

Les parcs publics municipaux à vocation de quartier :

Les parcs publics municipaux présents dans le secteur à l'étude sont :

- *le parc de l'Anse-au-Foulon* : Sis au pied de la falaise et voisin de la Promenade Samuel-De Champlain, il est doté d'équipements récréatifs.
- *le parc Saint-Michel* : Localisé dans le faubourg Saint-Michel, il accueille deux terrains de tennis et des jeux d'enfants. Entrecoupé d'aires de stationnement et présentant un aménagement minimal, il gagne à être restructuré.
- *le parc des Voiliers* : Localisé à l'est de la côte de Sillery, il offre une vue imprenable sur le fleuve.
- *le parc Bergerville* : Situé à l'angle du chemin Saint-Louis et de l'avenue du Maire-Beaulieu, ce parc de voisinage est doté de jeux psychomoteurs, de bancs et de plantations.

Les anciens faubourgs :

Comme mentionné précédemment, on rencontre, au sein ou aux environs du site patrimonial, quatre anciens noyaux d'habitat ouvrier construits à l'époque des chantiers navals et du commerce du bois.

Le noyau du Foulon qui longe le chemin du même nom présente une implantation linéaire contrairement aux noyaux de Saint-Michel, de Nolansville et de Bergerville, qui sont ponctuels. La trame de rues y est généralement resserrée, les rues étroites, les terrains et les maisons de petite taille. Ces secteurs présentent un intérêt historique et patrimonial indéniable.

Les lotissements et développements contemporains :

Parmi les développements réalisés à partir des années 50 sur des anciens domaines, on observe deux tendances :

- Certains domaines ont été morcelés pour accueillir un tissu résidentiel de basse densité, entraînant un lotissement complet des domaines dont la trace n'est désormais plus perceptible. Répartis aux deux extrémités du site patrimonial, les projets visés sont ceux :
 - de la rue Kilmarnock (ancien domaine Kilmarnock);
 - de l'avenue du Parc-Beauvoir (ancien domaine Beauvoir);
 - du secteur Parc-Lemoine (ancien domaine Spencer Wood);
 - du secteur Mont-Saint-Denis (ancien domaine Wolfefield).

→ Certains domaines se sont vus retrancher une partie de leur superficie pour accueillir de nouvelles constructions tout en limitant le morcellement des propriétés touchées. Des habitations de forte densité y ont été érigées. Présentant des gabarits plus importants, elles occupent une plus faible superficie du terrain de sorte que davantage d'espaces libres ont pu être préservés sur chaque grande propriété. Les projets visés sont :

- ↪ le complexe du Bois des Augustines, construit en 1990 à même un terrain qui faisait jusqu'alors partie de la propriété des Sœurs Augustines;
- ↪ le secteur de l'avenue du Maire-Beaulieu, principalement développé vers la fin des années 70, à même une portion du site des Pères Augustins-de-l'Assomption. On y trouve Les Résidences Bergerville, le manoir McGreevy, la Résidence de Puiseaux, les Jardins de Coulonge, le complexe Le Châtelain et la résidence St. Brigid's Home.

Carte 3 : Grandes composantes du territoire



2.2. L'utilisation du sol

Pour comprendre l'environnement dans lequel s'inscrit le site patrimonial de Sillery, il y a lieu de considérer l'utilisation du sol à l'échelle de l'ensemble du quartier de Sillery. Ainsi, on constate ce qui suit :

- L'habitation, principalement de basse densité, occupe près de 30 % du territoire de Sillery. Les habitations de moyenne et forte densité, concentrées près de l'avenue du Maire-Beaulieu, du secteur Bergerville et sur quelques anciens domaines religieux convertis (comme le Boisé des Augustines), ne représentent que 3,2 % de l'occupation du sol.
- La fonction institutionnelle, qui prend la forme d'écoles, d'églises, de propriétés religieuses et de cimetières, occupe un peu plus de 11 % du quartier. Sans surprise, la plupart se situent dans le site patrimonial de Sillery en raison de la forte concentration de propriétés religieuses.
- Les lieux de loisirs et de culture sont plus ou moins présents, occupant 3 % de la superficie du quartier, dont une large part associée au domaine Cataracqui et au Yacht Club de Sillery. On y trouve aussi quelques établissements culturels (centres d'art, musées, bibliothèque), mais peu d'équipements de loisirs (un aréna, une piscine et un tennis extérieurs).
- Les parcs et espaces verts ne couvrent que 6 % du quartier. Il ne faut toutefois pas négliger l'importance des propriétés religieuses et des cimetières qui, bien que de propriété privée, contribuent à accroître de façon significative la superficie d'espaces verts. Par exemple, dans le site patrimonial, ces propriétés couvrent une superficie totale de 38 500 m², dont 90 % est non construite.

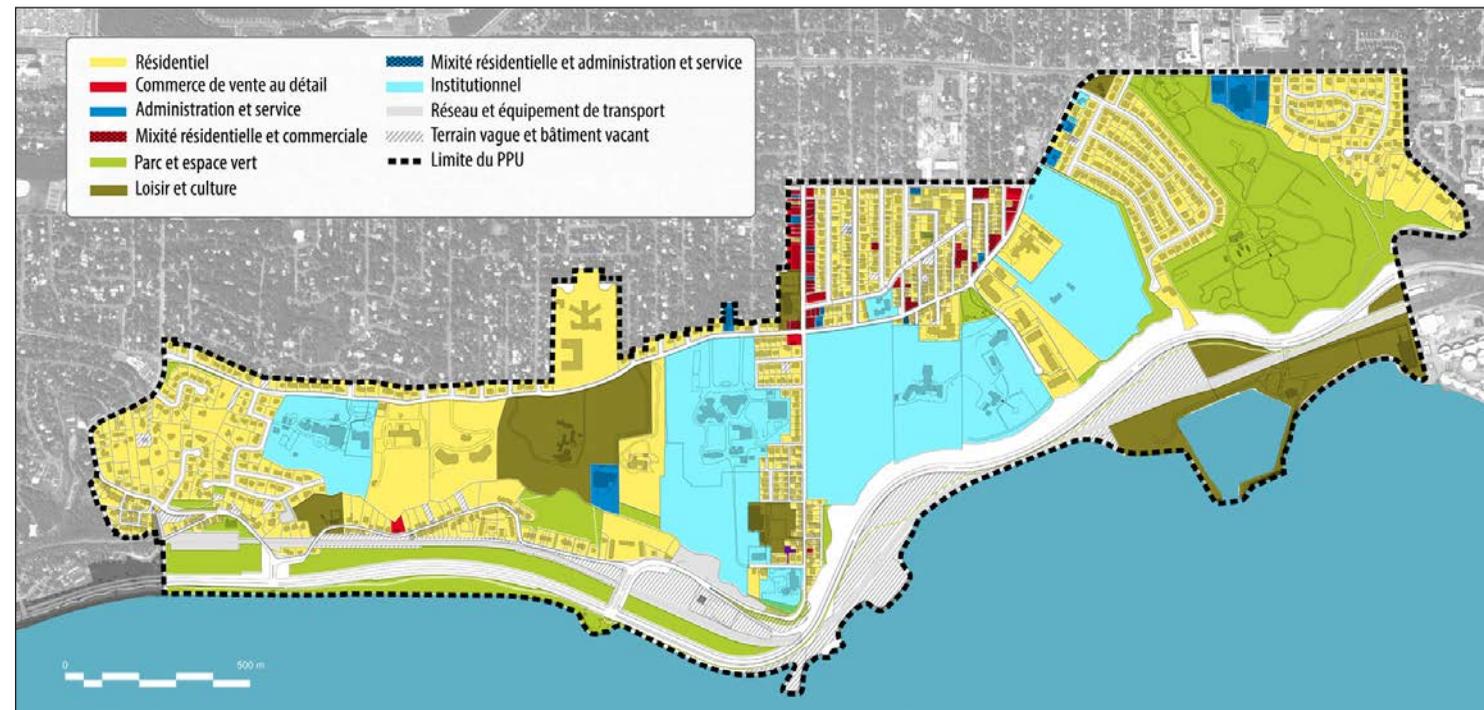
- Les commerces de détail et les bâtiments mixtes (habitations et commerces ou services) n'occupent que 0,76 % du territoire de Sillery et sont concentrés sur l'avenue Maguire et dans la portion sud du secteur Bergerville. Malgré la renommée de l'avenue Maguire, ses commerces visent d'abord une clientèle de quartier.

La densité résidentielle

Le quartier de Sillery présente la plus faible densité résidentielle parmi l'ensemble des quartiers occupant le promontoire de Québec.

Sa densité moyenne nette, qui n'excède pas 18 logements à l'hectare, est même inférieure à celle rencontrée dans d'autres banlieues de première couronne situées plus au nord du territoire, comme Duberger.

Carte 4: Utilisation du sol



2.3. Les caractéristiques du territoire

Le site patrimonial de Sillery se distingue autant par son paysage naturel que son paysage humanisé. L'un et l'autre se côtoient, permettant de dégager des panoramas ou d'encadrer des percées visuelles sur l'horizon ou des éléments construits d'intérêt. Parmi les caractéristiques paysagères les plus marquantes du secteur, mentionnons :

La topographie

Les grands domaines du site patrimonial présentent une pente douce et continue entre le chemin Saint-Louis et la falaise (variant de ± 20 m). Cette pente douce se transforme ensuite en un escarpement prononcé – la falaise. Pouvant atteindre une pente de 90 % sur une distance de 40 m, cet escarpement limite l'accès entre le plateau supérieur et la berge tout en dégagant des vues magnifiques sur le fleuve et sa rive ainsi que sur les ponts qui l'enjambent.

La paroi de la falaise, rocheuse à certains endroits et boisée à d'autres endroits, marque assurément le paysage de Sillery. Peu visible depuis les grandes propriétés qui la surplombent sauf si l'on s'approche de sa cime, elle est une composante fondamentale du profil de Sillery, essentiellement perceptible depuis le boulevard Champlain et la Rive-Sud du fleuve.

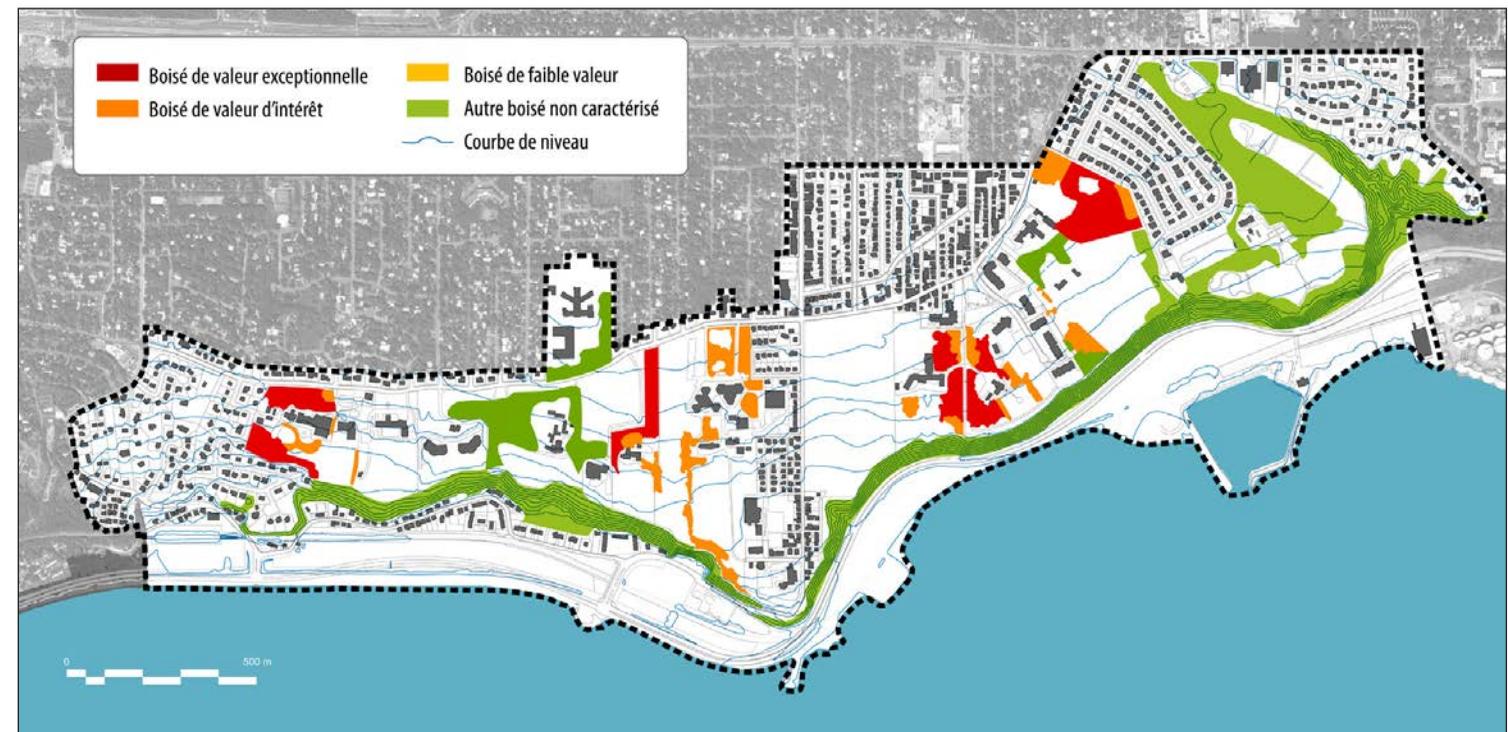
Le couvert boisé

Des boisés matures sont présents à différents endroits sur les grandes propriétés du site patrimonial. Dans certains cas, ils occupent les marges avant et contribuent au caractère champêtre du chemin Saint-Louis (Pères Maristes, Catarauqui, Benmore, Jésus-Marie, cimetière St.Patrick's). Ailleurs, ils couvrent les

parterres en bordure de la falaise (Pères Maristes, St.Patrick's) ou encore, ils couvrent la limite de deux propriétés (Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc, Pères Augustins). Les massifs boisés bordant la falaise forment un élément de continuité entre les différentes propriétés du site patrimonial de Sillery. Des lisières boisées d'orientation nord-sud, longent les limites de certaines propriétés (Sœurs Augustines, Jésus-Marie, Benmore) et forment des écrans entre elles tout en encadrant les percées visuelles vers le fleuve.

Enfin, des plantations isolées sont présentes sur l'ensemble des propriétés, notamment les cimetières, et contribuent aussi au caractère largement boisé du site patrimonial. Dans certains cas, on dénote la présence d'arbres remarquables de par leur grand âge, leur degré de conservation et leur stature imposante. Une caractérisation, réalisée en 2006 pour les boisés présents sur les grands domaines, établit la valeur des différentes unités boisées répertoriées.

Carte 5 : Caractérisation des boisés



2.4. Les perspectives visuelles et éléments d'intérêt

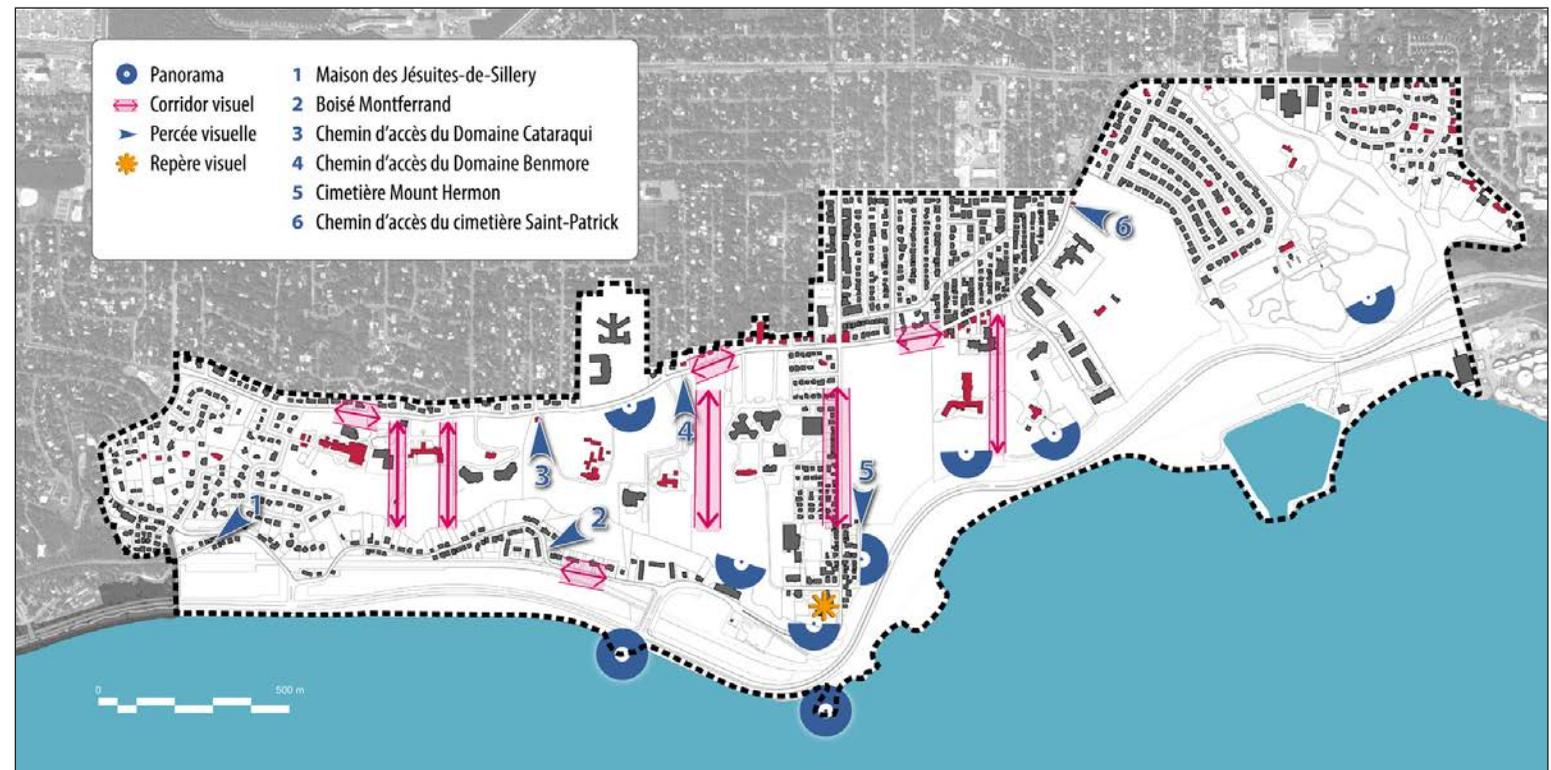
Si l'on fait abstraction des quelques édifices en hauteur plus récents, le clocher de l'église Saint-Michel qui s'avance sur la pointe à Puisseaux demeure l'élément construit le plus perceptible de près comme de loin – notamment depuis le boulevard Champlain et la Rive-Sud. Il s'agit d'un point de repère et d'un élément distinctif du promontoire de Sillery. Le fleuve Saint-Laurent joue un rôle particulier tant dans l'organisation du territoire que du paysage de Sillery, les vues panoramiques sur celui-ci ayant d'ailleurs conditionné l'implantation des toutes premières constructions sur le promontoire. Aujourd'hui encore, des panoramas continus sur le fleuve peuvent être appréciés depuis certains sites publics et propriétés religieuses, à partir de parterres complètement dégagés ou ponctués d'arbres. On peut apprécier ces panoramas depuis :

- le parterre de la propriété des Religieuses de Jésus-Marie;
- le parvis de l'église Saint-Michel;
- le parc des Voiliers;
- le parterre des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc;
- le parterre sud des Pères Augustins-de-l'Assomption;
- le parc du Bois-de-Coulonge.

Les parcs, les parterres dégagés et les cimetières qui se succèdent forment un corridor vert continu en bordure de la falaise, de sorte qu'en observant de loin le promontoire de Sillery, la végétation prédomine. Au pied de la falaise, la Promenade Samuel-De Champlain, le parc de la Jetée et le quai Frontenac offrent des vues panoramiques complètes sur le cap et le fleuve.

Malgré le faible développement des propriétés au sud du chemin Saint-Louis, il subsiste peu de corridors visuels permettant d'entrevoir le fleuve à partir du chemin Saint-Louis. Dans la plupart des cas, l'éloignement de la falaise est trop important pour permettre un lien visuel ou encore, la vue est obstruée par les boisés et les bâtiments.

Carte 6 : Perspectives visuelles et éléments d'intérêt



Les corridors visuels qui demeurent sont situés :

- de part et d'autre du couvent des Augustines;
- à l'ouest du collège Jésus-Marie;
- dans l'axe de la côte de Sillery;
- dans l'axe de l'avenue de l'Assomption, là où cette dernière se poursuivait autrefois.

Le caractère pittoresque du chemin Saint-Louis marque le paysage urbain du site patrimonial. Son tracé sinueux permet de découvrir peu à peu un corridor visuel dont l'ambiance diffère selon les tronçons. Son tronçon est se distingue par un corridor visuel resserré, encadré de part et d'autre de constructions. Les cimetières marquent une pause dans cet encadrement continu. Ses tronçons centre et ouest sont caractérisés par un corridor visuel encadré au nord mais largement ouvert au sud, en raison des vastes parterres dégagés des propriétés religieuses ou publiques qui le bordent.

Les anciens noyaux d'habitat ouvrier de Bergerville, du chemin du Foulon, de la paroisse Saint-Michel et de Nolansville comptent parmi les éléments distinctifs du paysage construit du Vieux-Sillery. Ceux-ci se différencient par le grain resserré du tissu urbain. Les étroites rues de l'ancien faubourg permettent au promeneur d'observer d'étroites vues encadrées des plus pittoresques. Enfin, le secteur compte quelques étroites percées visuelles encadrées permettant de découvrir des lieux d'intérêt paysager ou patrimonial.

Mentionnons entre autres :

- le boisé Montferrand, perceptible depuis le chemin du Foulon via des passages étroits;
- la Maison des Jésuites de Sillery, que l'on découvre au détour d'une courbe du chemin du Foulon;

- la vue sur le cimetière Mount Hermon, perceptible depuis la rue des Voiliers;
- les vues sur les chemins d'accès bordés d'arbres du domaine Cataraqui, du domaine Benmore et du cimetière St.Patrick's, perceptibles depuis le chemin Saint-Louis.

Carte 7 : Composantes d'intérêt patrimonial ou historique



2.5. Le cadre de planification

Plan directeur d'aménagement et de développement (2005) et Règlement sur l'urbanisme (2009)

Dans son Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), adopté en 2005, la Ville de Québec a clairement signifié sa volonté de préserver les témoins importants du patrimoine immobilier religieux et de porter une attention particulière aux propriétés des communautés religieuses. Elle s'est engagée à se doter de mécanismes qui lui permettront d'encadrer adéquatement les projets de recyclage ou de développement qui pourraient lui être soumis pour ces propriétés, et ainsi d'en faire une évaluation posée. Le présent PPU est conforme à cette orientation.

En outre, le PDAD énonce les principes à respecter afin de préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales, architecturales, naturelles ou paysagères des propriétés religieuses :

- Protéger et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt historique ou architectural;
- Maintenir les usages publics non menacés;
- Favoriser le recyclage et l'agrandissement des bâtiments existants en priorité;
- Préserver les boisés d'intérêt et la topographie naturelle;

- Protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles d'intérêt;
- Assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions:
 - ↪ Respecter les caractéristiques d'évolution de la trame urbaine;
 - ↪ Interdire la construction dans la marge avant pour préserver le caractère monumental des grandes propriétés;
 - ↪ Prendre en compte les densités, les typologies et les usages à proximité;
 - ↪ Mettre en valeur les caractéristiques d'aménagement particulières des sites;
- Maintenir et créer des espaces publics collectifs.

Le règlement de zonage de l'ancienne Ville de Sillery a été remplacé en 2009 par le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme de la Ville de Québec et le règlement sur l'urbanisme de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, adoptés afin d'harmoniser les pratiques sur l'ensemble du territoire de la ville et d'assurer la conformité au PDAD. Dans l'attente de l'élaboration d'un PPU, le contenu du règlement de zonage de 1980 de l'ancienne ville de Sillery avait alors, de façon transitoire, été transposé tel quel dans le règlement sur l'urbanisme. Dès l'entrée en vigueur du PPU, le règlement sur l'urbanisme devra être révisé en profondeur de façon à soutenir la mise en œuvre du PPU et de son contenu.

Depuis 2002, le site patrimonial de Sillery est, en vertu de la charte, sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) qui assure l'encadrement des interventions en matière d'architecture et d'intégration urbaine. Depuis 2009, elle exerce cette compétence en se basant sur le Guide « Conserver et mettre en valeur le Vieux-Sillery », produit en 2007 dans le cadre de l'entente entre le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (aujourd'hui ministère de la Culture et des Communications - MCC) et la Ville. À cet encadrement municipal, s'ajoute l'encadrement provincial de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ c. P-9.0002), l'approbation du ministère étant requise pour un certain nombre d'interventions. Ce double contrôle contribue à la sauvegarde et à la mise en valeur des éléments patrimoniaux et des caractéristiques représentatives du site patrimonial de Sillery.

Outre le territoire du site patrimonial de Sillery, les anciens faubourgs de Bergerville et de Nolansville, ainsi que certains bâtiments ponctuels présentant une valeur patrimoniale élevée, se sont respectivement ajoutés en 2009 et en 2013 à la liste des territoires soumis à l'encadrement de la CUCQ.

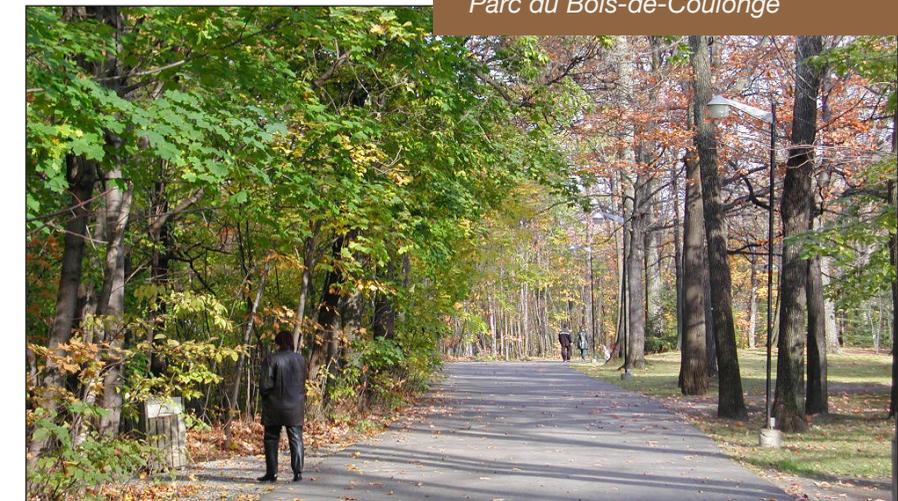
Autres études et démarches de planification

Dans le cadre de l'élaboration du présent PPU, la Ville a tenu compte de l'ensemble des études et des exercices de planification réalisés à ce jour, dont les suivants :

- Inventaire des perspectives visuelles remarquables comme biens patrimoniaux de Sillery (1996, URBIO);
 - Cadre de référence pour la gestion des arrondissements historiques (2002, CBCQ);
 - Étude de caractérisation du site patrimonial de Sillery (2004, Denyse Légaré);
 - Conserver et mettre en valeur le Vieux-Sillery – guide d'intervention (2007, Nicolas Roquet);
 - Évaluation des espaces boisés de l'arrondissement historique de Sillery (2006, Del Degán Massé);
 - Évaluation patrimoniale des couvents, monastères et autres propriétés religieuses de la ville de Québec (2006, Patri-Arch).
- Voici, en résumé, les principales orientations issues de ces documents, dont s'inspire le PPU :
- Préserver les caractéristiques essentielles du site patrimonial;
 - Maintenir la lisibilité de l'organisation spatiale et paysagère typique des domaines lors de leur reconversion;
 - Préserver le témoignage de l'occupation des communautés religieuses sur le territoire de Sillery;
 - Maintenir le profil de la falaise de Sillery et la prédominance du clocher de l'église Saint-Michel;
 - Respecter les caractéristiques formelles des faubourgs lors de l'insertion ou du remplacement du bâti;
 - Préserver l'ambiance et l'aspect boisé typique du chemin Saint-Louis, ainsi que les boisés d'intérêt;
 - Maintenir les percées 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 identitaires de Sillery;
 - Affirmer le caractère public des abords de la falaise par des choix appropriés d'aménagement.
 - Inclure, dans les limites du site patrimonial, les secteurs de Bergerville, de Nolansville et la frange nord du chemin Saint-Louis.

Enfin, le PPU est l'occasion pour la Ville de réaffirmer sa volonté de mettre en œuvre divers projets de mise en valeur du site patrimonial de Sillery pour lesquels des études ou des travaux ont récemment été complétés dont :

- la mise en valeur de la côte de Sillery («Vers la réécriture de la pointe à Puiseaux»- 2007);
- l'aménagement d'un lien piétonnier longeant la falaise («Avant-projet - promenade de la Falaise de Sillery» - 2008);
- la mise en valeur du littoral dans le cadre des différentes phases de réalisation de la Promenade Samuel-De Champlain (phase 1 : 2000-2009; phase 2 : en cours).



Parc du Bois-de-Coulonge

Cadre de gestion ministériel pour les grandes propriétés de l'arrondissement historique de Sillery (2010)

Le PPU est conforme au Cadre de gestion ministériel, publié en décembre 2010 par le ministère de la Culture et des Communications, qui fixe six grandes orientations à l'égard des grandes propriétés du site patrimonial de Sillery :

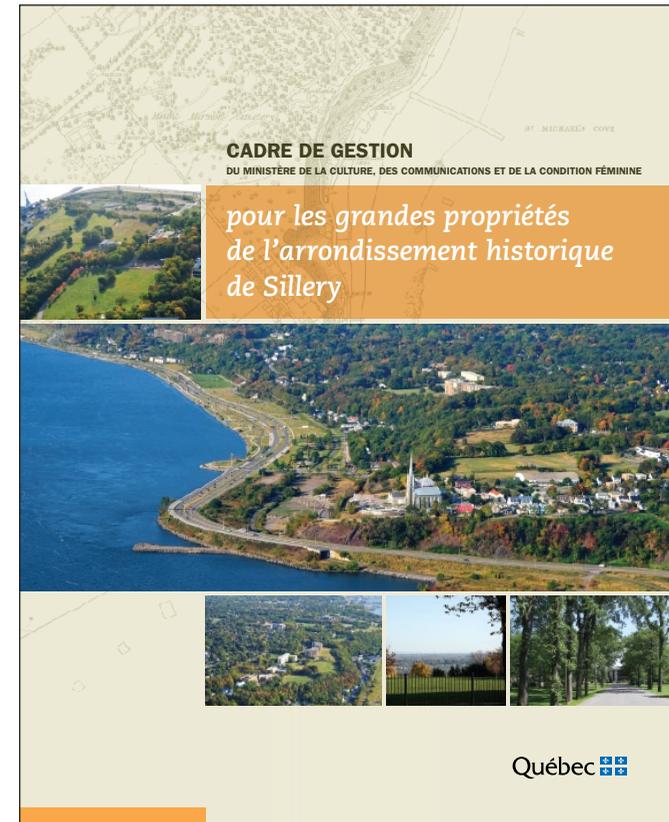
1. Éviter le morcellement des grandes parcelles par l'ouverture de rues ou du lotissement :
 - ↪ Desserte des développements par les voies d'accès existantes, sauf le parachèvement de la trame de rues actuelle.
2. Respecter le caractère paysager des propriétés en protégeant les grands espaces tels que :
 - ↪ Dégagements visuels en cour avant;
 - ↪ Aires de pertinences des édifices qu'ils desservent.
3. Conserver les percées visuelles depuis le chemin Saint-Louis vers le fleuve et la Rive-Sud.
4. Préserver et mettre en valeur la dominance des boisés :
 - ↪ Continuité du couvert végétal de la falaise et de la ligne de crête; boisés exceptionnels, mitoyens et paysagers;
 - ↪ Ambiance bucolique du chemin Saint-Louis : boisés, prés, sinuosité.

5. Respecter la typologie architecturale des grandes propriétés :

- ↪ Priorité au recyclage et à l'agrandissement des édifices conventuels;
- ↪ Maintien des villas et du système d'aménagement qui leur est associé;
- ↪ Espaces verts (jardins, parterres, boisés, prés) entourant les nouveaux « pavillons ».

6. Contrôler le gabarit des constructions en fonction des impacts sur le paysage :

- ↪ Dominance du clocher de l'église Saint-Michel;
- ↪ Continuité de la crête végétale de la falaise, ininterrompue par des constructions.



Plan de conservation du site patrimonial de Sillery (2013)

Le PPU est aussi conforme au *Plan de conservation du site patrimonial de Sillery*, rendu public le 12 juillet 2013 par le ministère de la Culture et des Communications. Ce plan énonce trois orientations encadrant tous les types d'intervention au sein du site patrimonial. Ces trois orientations, dont la portée est générale, constituent une référence et ne s'appliquent pas de façon systématique à tous les cas d'espèces. Ces trois orientations à portée générale sont les suivantes :

1. Préserver les valeurs patrimoniales du site patrimonial

- Identité et spécificité du territoire;
- Caractéristiques des composantes du lieu;
- Pérennité du patrimoine culturel;
- Protection et mise en valeur du site patrimonial.

2. Privilégier le traitement minimal

- Hiérarchisation des traitements (préservation, réhabilitation ou mise en valeur);
- Principe du moindre impact sur les valeurs patrimoniales.

3. Assurer la continuité à travers les changements

- Préservation des caractéristiques significatives et propres aux différentes époques;

- Cohérence des interventions avec les caractéristiques du site patrimonial.

À ces orientations s'ajoutent huit thématiques spécifiques faisant l'objet d'orientations générales, soit :

1. Les unités de paysage

- Préserver les caractéristiques historiques des unités de paysage en maintenant leurs distinctions.

2. Le cadre naturel

- Préserver les caractéristiques historiques du cadre naturel, notamment celles rattachées à la topographie, à l'hydrographie et au couvert végétal du territoire.

3. Le réseau viaire

- Conserver et mettre en valeur des caractéristiques historiques du réseau viaire du site patrimonial;
- Préserver la configuration historique du réseau viaire et respecter son rôle dans la structuration de l'espace.

4. Le système parcellaire

- Préserver les caractéristiques historiques du système parcellaire lors des opérations cadastrales.

5. Les qualités visuelles

- Protéger les caractéristiques historiques des qualités visuelles du site patrimonial.

6. Le patrimoine archéologique

- Protéger le patrimoine archéologique;
- Privilégier une approche d'archéologie préventive dans les secteurs qui ont un potentiel archéologique démontré.

7. Le cadre bâti

- Protéger les bâtiments du site patrimonial en favorisant leur préservation et leur restauration;
- Lorsqu'il y a démonstration de la validité et de la pertinence de l'intervention, recourir de manière exceptionnelle à la démolition d'un bâtiment.

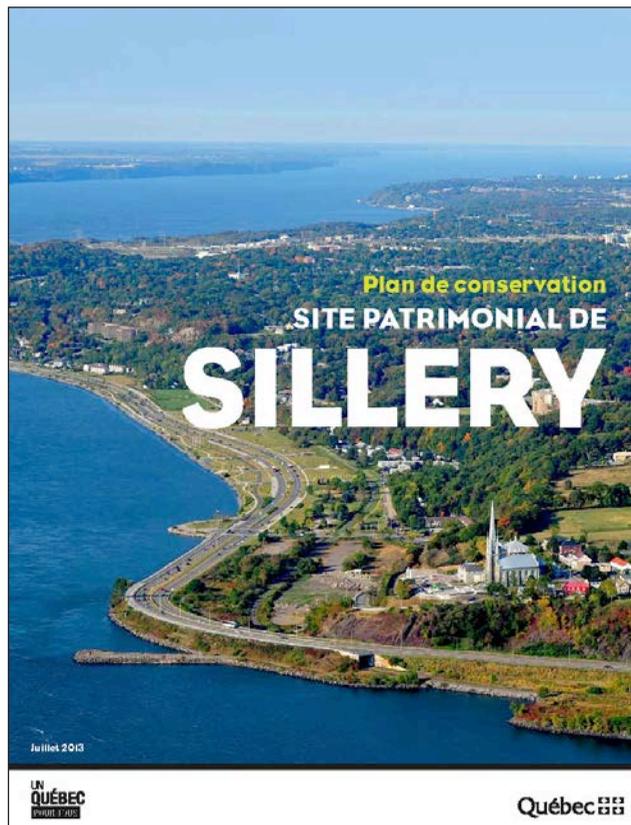


8. La mise en valeur

- Favoriser les projets mettant en valeur l'histoire du site patrimonial.

Des orientations particulières sont également énoncées en fonction des huit thématiques énumérées précédemment. Celles-ci visent quatre secteurs géographiques distincts au sein du site patrimonial de Sillery, soit :

- le secteur des grands domaines;
- le secteur des cimetières (St.Patrick's , Mount-Hermon);
- le secteur des noyaux ouvriers;
- le secteur de banlieue.





3. La vision et les orientations d'aménagement et de développement

3. La vision et les orientations d'aménagement et de développement

3.1. La vision d'aménagement

Le départ avéré ou imminent de plusieurs communautés religieuses de Sillery s'accompagne d'un inévitable changement de vocation de leur propriété. Considérant la valeur foncière importante de ces vastes propriétés et les coûts élevés que supposent l'entretien et la préservation des bâtiments conventuels et des aménagements paysagers, il est impossible qu'un acquéreur puisse rentabiliser ses opérations par l'unique recyclage des bâtiments conventuels. Ces sites, exceptionnels de par leur position stratégique sur le territoire et l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, constituent des lieux de choix pour l'implantation de nouvelles constructions. On constate aussi, dans les lotissements pavillonnaires de Sillery, une tendance à la substitution de constructions d'origine par des habitations plus cossues qui témoigne du fort potentiel d'attraction du secteur.

Dans un tel contexte, il devient évident que le statu quo – qui serait pourtant le moyen le plus facile de préserver le caractère des lieux – n'est plus possible. Le défi qui s'offre à la Ville, dans son rôle d'encadrement, consiste à définir la nature des interventions susceptibles d'être réalisées au sein du site patrimonial de Sillery, sans en altérer le caractère unique. Pour les promoteurs et concepteurs, il consiste à développer des projets qui se distinguent par leurs grandes qualités et contribuent à la mise en valeur du site patrimonial.

La vision de la Ville peut se traduire par la conciliation des préoccupations suivantes:

→ Conserver les caractéristiques identitaires du site patrimonial :

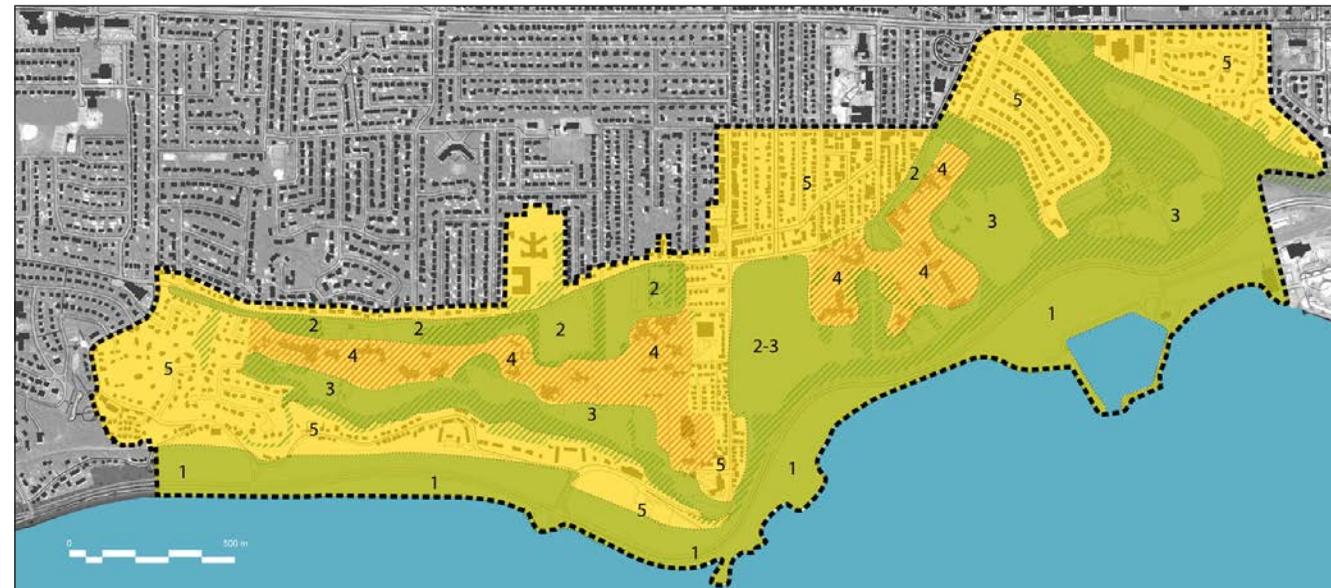
- ↪ le relief et le caractère naturel du site patrimonial;
- ↪ les relations visuelles avec le paysage naturel;
- ↪ les principaux témoins historiques et patrimoniaux;
- ↪ les « permanences structurales » à l'échelle urbaine (trame et tracé des rues, parcellaire, paysage naturel) et des propriétés (allées d'accès, vues cadrées à l'intérieur du site, etc.).

→ Mettre en valeur ces composantes d'intérêt;

→ développer de façon saine et équilibrée, en accord avec le milieu d'insertion :

- ↪ en assurant la continuité des nouvelles composantes avec la forme urbaine actuelle;
- ↪ en respectant les modes d'implantation propres à chaque parcelle;
- ↪ en tenant compte des dimensions et des formes des parcelles et des constructions adjacentes;
- ↪ en conservant les caractéristiques matérielles et la composition du bâti lors de transformations.

Carte 8 : Approche conceptuelle



La carte 8 illustre de façon schématique de quelle façon cette stratégie peut être transposée sur le territoire. Elle démontre que les modes d'occupation et d'implantation ponctuelles s'inscrivent avant tout dans une logique organisationnelle d'ensemble

Pour maintenir le caractère des lieux, toute nouvelle intervention doit s'inscrire en continuité avec cette organisation spatiale propre au site patrimonial. Il est donc convenu de favoriser :

- 1. la préservation du corridor vert du littoral :** ce dernier correspond à la Promenade Samuel-De Champlain et à ses abords. On voudra poursuivre la mise en valeur en soutenant sa vocation récréative et publique.
- 2. la préservation du corridor vert du chemin Saint-Louis :** il se caractérise par l'alternance de surfaces gazonnées ou aménagées. On y trouve les accès aux grandes propriétés et quelques zones boisées.
- 3. la préservation du corridor vert englobant la falaise, la cime et le pied de la falaise :** ce corridor englobe à la fois la falaise et les espaces verts boisés ou gazonnés présents au sommet ou au pied de celle-ci. Les espaces dégagés au sommet permettent d'observer le panorama sur le fleuve. La protection de ce corridor implique aussi le maintien du relief naturel qui se caractérise par une succession de plateaux se terminant par l'escarpement prononcé de la falaise.
- 4. La consolidation de la lisière construite qui traverse les domaines en leur centre :** cette lisière, qui s'insère entre les corridors verts du chemin Saint-Louis et la falaise, pourra être consolidée par l'agrandissement des bâtiments ou par l'ajout de bâtiments suivant la logique d'implantation des domaines et le bouclage des rues des faubourgs attenants.

- 5. La consolidation des milieux construits, hors des anciens domaines :** il peut s'agir tant des anciens faubourgs que des lotissements pavillonnaires.

3.2. Les orientations et objectifs spécifiques d'aménagement

La vision d'intervention retenue pour le site patrimonial de Sillery se fonde sur les orientations et objectifs suivants, regroupés en trois grandes catégories : le paysage urbain; l'aménagement et la forme urbaine; la qualité des milieux de vie. Ceux-ci serviront de guide pour la conception des projets d'intervention sur le cadre bâti existant ou pour l'insertion de nouvelles constructions.

3.2.1. Paysage urbain

Favoriser la conservation des caractéristiques paysagères propres au site patrimonial de Sillery

- Maintenir la continuité du couvert végétal marquant la silhouette de Sillery et les grands dégagements le long de la cime de la falaise;
- Maintenir le relief naturel du plateau et l'intégrité du cran rocheux de la falaise;
- Maintenir la dominance du clocher de l'église Saint-Michel dans le paysage de Sillery;
- Conserver le caractère typique du chemin Saint-Louis en respectant l'alternance de boisés et de parterres aménagés ainsi que la sinuosité de son tracé.

Maintenir et bonifier le couvert végétal

- Conserver la majeure partie des boisés exceptionnels et le couvert boisé de la falaise et des domaines publics;
- Saisir différentes opportunités pour bonifier le couvert végétal au sein du site patrimonial, tout particulièrement lors de l'ajout de nouvelles constructions;
- Préserver les lisières boisées marquant les limites des propriétés;
- Maintenir le plus possible les boisés d'intérêt, les aménagements paysagers et spécimens de grande valeur;
- Mettre à profit les divers mécanismes en place pour assurer la protection de ces boisés et limiter l'impact des travaux de constructions sur les arbres préservés.

Mettre en valeur les perspectives visuelles et les panoramas

- Préserver les liens visuels entre le chemin Saint-Louis et la falaise;
- Conserver la relation visuelle traditionnelle entre les villas ou couvents et le paysage fluvial;
- Maintenir les vues sur les cimetières, les parcs champêtres et autres espaces publics identitaires de Sillery.

3.2.2. Forme urbaine et aménagement

Préserver les principaux témoins historiques et patrimoniaux du secteur

- Protéger et mettre en valeur les bâtiments et composantes d'intérêt;
- Assurer une cohabitation harmonieuse entre les nouvelles constructions et les bâtiments d'intérêt patrimonial.

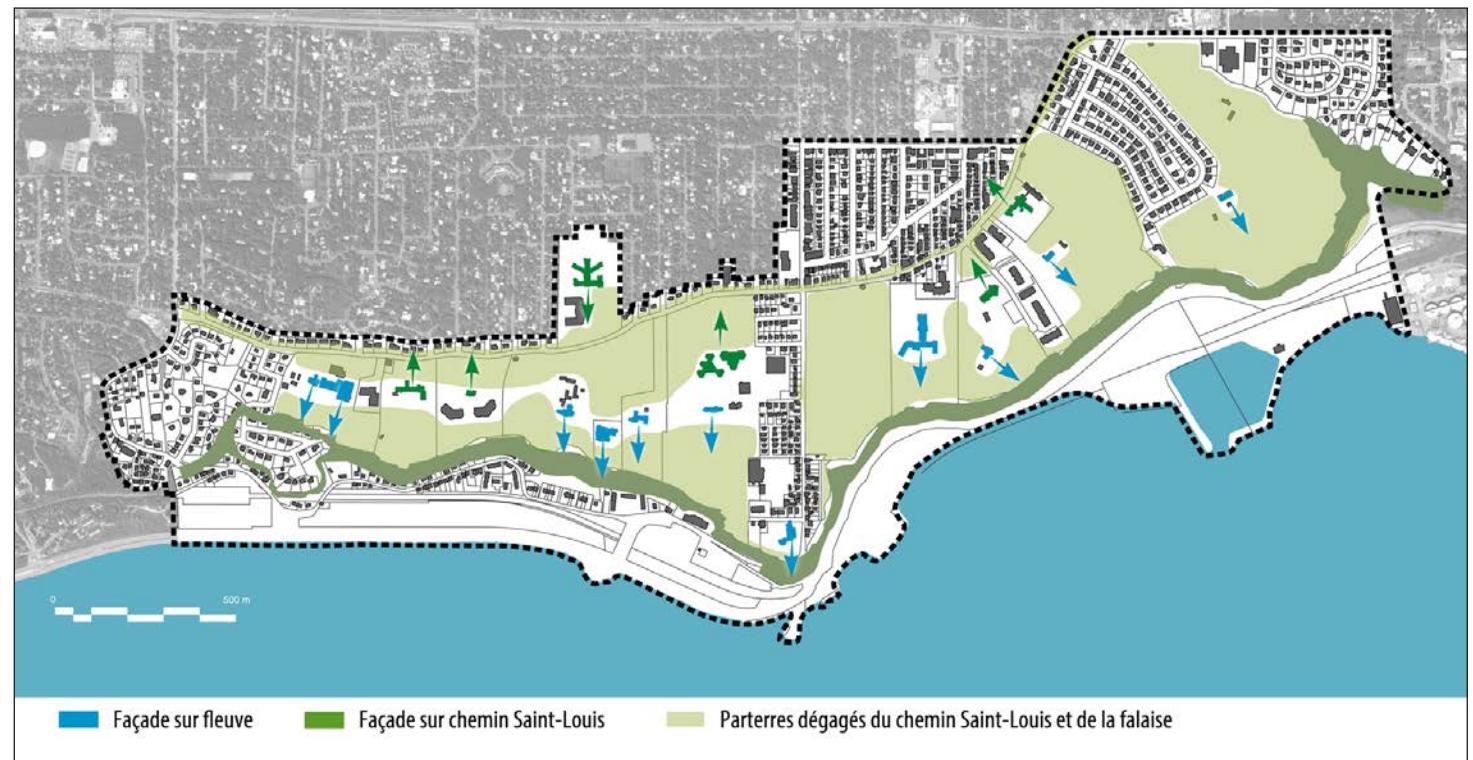
Maintenir la cohérence de la forme urbaine et respecter la capacité du milieu à intégrer de nouveaux espaces construits

- Favoriser le maintien et la mise en valeur des établissements scolaires en place;
- En cas de changement de vocation d'un site, accorder la priorité à la reconversion des bâtiments existants et à la consolidation des ensembles existants;
- En cas de développement, respecter l'organisation spatiale typique des grands domaines :
 - ▭ baliser le morcellement des domaines et maintenir leurs limites d'origine perceptibles;
 - ▭ regrouper les bâtiments institutionnels, les cours et les aménagements (allées, jardins, alignements d'arbres, massifs boisés, etc.) qui leur sont associés en une même parcelle;
 - ▭ proposer une implantation des nouveaux édifices compatible avec le mode d'implantation propre aux domaines ainsi que celui des faubourgs, lorsque voisins de ceux-ci;

- Préserver les espaces dégagés devant la façade principale des couvents et anciennes villas, celle-ci étant orientée soit vers la falaise, soit vers le chemin Saint-Louis;
- Consolider les anciens faubourgs et les lotissements plus récents en tenant compte de leurs particularités (parcellaire, échelle du bâti, implantation);

- Limiter la construction de rues aux seules interventions visant à compléter la trame de rues ou désenclaver des ensembles construits et éviter toute possibilité de circulation de transit.

Carte 9 : Orientation des bâtiments spécialisés et parterres dégagés



Assurer une répartition des gabarits sensible aux particularités du lieu et limitant les impacts sur le paysage et le milieu de vie

- Privilégier une implantation des constructions perpendiculaires à la falaise afin de ne pas obstruer les vues sur le fleuve et de limiter leur impact sur le profil de la falaise;
- Prévoir une gradation dans la hauteur des bâtiments, depuis le chemin Saint-Louis vers la falaise et depuis les milieux construits moins denses vers ceux les plus denses. Cette gradation peut se faire par le biais d'une modulation dans le volume d'une construction;
- ↳ Lors de l'agrandissement d'un bâtiment institutionnel, harmoniser la hauteur avec ce dernier.
- Concevoir les bâtiments de façon à éviter un aspect massif et assurer une transition adéquate entre les bâtiments dont le gabarit et la densité diffèrent par des formes réduisant l'impact des écarts rencontrés. Par exemple, prévoir des retraits successifs dans le volume.

Maximiser l'intégration architecturale des nouvelles constructions au cadre bâti existant

- Lors de rénovation ou de transformation des bâtiments existants, respecter les caractéristiques matérielles, formelles et architecturales qui les caractérisent;
- Lors d'insertions, favoriser la réalisation d'une architecture exemplaire, d'expression à la fois contemporaine et compatible avec les caractéristiques matérielles, formelles et architecturales du bâti existant.

3.2.3. Qualité des milieux de vie

Diversifier les fonctions en privilégiant des usages compatibles avec le caractère du secteur

- Diversifier l'offre résidentielle en prévoyant une variété de typologies résidentielles, en fournissant des logements de tailles variées et en répondant à différentes clientèles (familles, personnes seules, aînés...);
- Diversifier les fonctions par l'ajout d'usages liés au loisir et à la santé; de services de proximité et d'autres usages compatibles avec la dominante résidentielle du secteur.

Redonner un caractère public aux abords de la cime de la falaise.

- Assurer l'accès public aux abords de la falaise par l'aménagement d'un vaste parc linéaire composé d'un sentier et de liens nord-sud vers celui-ci;
- Par divers moyens, obtenir les terrains nécessaires à la mise en place de ce parc public.

Réaliser des interventions exemplaires du point de vue du développement durable

- Promouvoir l'intégration de mesures novatrices permettant de minimiser l'impact des interventions sur l'environnement;
- Développer un milieu urbain favorisant un mode de vie durable (consommation, déplacements, etc.).

Valoriser l'environnement urbain par la qualité de l'aménagement des propriétés privées

- Minimiser l'impact visuel du stationnement de surface existant par des aménagements paysagers;
- Aménager la majorité des nouvelles cases de stationnement en souterrain afin d'éviter l'ajout de nouvelles surfaces minéralisées;
- Limiter l'empiétement des stationnements souterrains hors des limites des murs de fondation afin de maintenir le couvert végétal existant et la plantation;
- Assurer une intégration optimale des ouvrages de rétention à l'aménagement des propriétés.

En lien avec le Plan de mobilité durable, améliorer les conditions de déplacement, tant utilitaires que récréatifs, pour l'ensemble des usagers

- Assurer une gestion optimale des déplacements motorisés actuels et futurs par des correctifs appropriés;
- Soutenir le RTC dans ses efforts pour optimiser la desserte en transport en commun;
- Optimiser le réseau cyclable;
- Chercher à améliorer le réseau de trottoirs sur les principaux axes, dans la mesure où l'espace disponible le permet;
- Faire de la côte de Sillery le lien piétonnier privilégié vers la Promenade Samuel-De Champlain.

3.3. Transposition des orientations et objectifs sur le territoire

3.3.1. Délimitation des aires protégées et constructibles

Pour orienter adéquatement les éventuels projets d'aménagement et de développement, l'approche conceptuelle applicable au territoire du PPU doit être précisée. À l'aide des données issues de l'analyse urbaine, des orientations et des objectifs, il est possible d'identifier les endroits où des interventions seront permises.

La méthode retenue pour ce faire consiste à superposer, par couches successives, les composantes à préserver pour faire ressortir les aires susceptibles d'accueillir des constructions.

On maintiendra donc libres de nouvelles constructions :

- Les propriétés publiques et grands parcs urbains ainsi que les cimetières, avec certaines nuances. Sont exclus :
 - les terrains en friche sur les cimetières, à la frange des milieux construits, qui sont susceptibles d'être consolidés;
 - les agrandissements sur les propriétés publiques, en lien avec les usages et constructions existantes.
- La quasi-totalité des boisés jugés de valeur exceptionnelle et la plus grande part des boisés d'intérêt;
- La falaise et une bande de dégagement pouvant varier de 50 à 100 mètres par rapport à la cime de la falaise;

- Les importantes marges de recul des bâtiments institutionnels par rapport au chemin Saint-Louis et leurs cours, incluant les allées d'accès, les aires d'agrément et les constructions accessoires, de façon à conserver le caractère monumental des bâtiments institutionnels et le paysage d'ambiance du chemin Saint-Louis;
- Les parterres traditionnellement associés à certains bâtiments institutionnels et anciennes villas, entre leur façade principale et la cime de la falaise;
- Les principaux corridors visuels vers la falaise et le fleuve depuis le chemin Saint-Louis.

Une fois ces espaces préservés et valorisés, on cherchera à consolider le développement à même les aires libres résiduelles dans le respect des milieux construits adjacents :

- Dans les secteurs lotis existants, permettre l'insertion de nouvelles constructions sur les terrains vacants ou à requalifier dans une perspective de densification douce, les insertions devant s'effectuer en harmonie avec le milieu construit;
- Sur les propriétés religieuses dédiées à l'enseignement et les propriétés gouvernementales (Catarauqui), permettre l'agrandissement des bâtiments afin de répondre aux besoins de croissance des établissements en place, dans le respect de la forme des constructions existantes;
- Sur les propriétés religieuses vouées à un changement de vocation, permettre le recyclage des bâtiments et l'utilisation des aires libres résiduelles pour des insertions respectant les règles d'implantation propres aux domaines;

- À la frange des propriétés religieuses, permettre l'utilisation des aires libres résiduelles pour compléter la trame et le développement des anciens faubourgs ou lotissements résidentiels attenants dans le respect de la forme des constructions existantes.

Rappelons que ces insertions devront s'effectuer conformément aux orientations et objectifs précédemment présentés.



Carte 10: Délimitation des aires protégées et constructibles



3.3.2. Révision du cadre normatif

Afin de soutenir la mise en œuvre des orientations et objectifs, des ajustements devront être apportés au cadre réglementaire en place.

Relativement aux usages autorisés, la stratégie retenue consiste d'une part à reconnaître la vocation actuelle du secteur et, d'autre part, à permettre une diversification des activités, par l'ajout d'activités compatibles sur les sites voués à un changement prochain de vocation. La révision du cadre réglementaire visera donc à :

- Maintenir et confirmer les secteurs résidentiels existants, incluant les quatre anciens faubourgs; les ensembles résidentiels récents, de basse densité et de moyenne et haute densité;
- Consolider l'offre de services de proximité du secteur. Le rôle de l'avenue Maguire comme rue commerciale de quartier est confirmé. Les usages commerciaux, déjà présents à cet endroit, sont permis en bordure nord-ouest du chemin Saint-Louis à l'est de l'avenue Maguire;
- Reconnaître la vocation des établissements publics du secteur (enseignement, culture, lieux de culte, cimetières...) :
 - ↪ le noyau de services publics et communautaires du faubourg Saint-Michel : église, garderie, aréna, terrains sportifs, etc.;
 - ↪ le cimetière Mount Hermon et le cimetière St.Patrick's dans sa portion regroupant sépulcres et bâtiments de service;
 - ↪ le Séminaire des Pères Maristes et les collèges Saint-Jean-Berchmans et Jésus-Marie en lien avec l'enseignement;
 - ↪ le domaine Catarauqui en lien avec la culture, le patrimoine et l'enseignement (école hôtelière de la Capitale).

- Autoriser l'habitation et l'habitation collective dans les bâtiments existants et de nouveaux bâtiments d'échelle compatible avec les milieux attenants. Répondre à une clientèle familiale en prévoyant une part de logements de grande taille et l'introduction d'habitations de gabarit intermédiaire (maisons de ville, plex) près des anciens faubourgs;
- Permettre, dans une vision à long terme, une diversification des activités en autorisant sur certaines propriétés des usages non résidentiels compatibles avec le milieu riverain :
 - ↪ l'hôtellerie de villégiature sur les grands domaines à l'est de la côte de Sillery;
 - ↪ les usages publics liés à la culture, au culte, à l'éducation et à la santé sur l'ensemble des grands domaines religieux;
 - ↪ les usages de mausolée, de columbarium et autres usages complémentaires aux cimetières.
- Réaffirmer la vocation récréative des parcs existants et favoriser l'émergence de nouveaux espaces publics collectifs :
 - ↪ les parcs de voisinage et des parcs régionaux existants sont maintenus et consolidés;
 - ↪ les terrains destinés à accueillir la promenade linéaire de la falaise de Sillery se voient attribuer une vocation de parc;
 - ↪ les terrains au pied de la côte de Sillery sont voués à une valorisation en lien avec la vocation récréative de la Promenade Samuel-De Champlain. Une vocation publique est privilégiée, mais des services en relation avec la promenade pourraient s'y insérer. Des analyses plus poussées, réalisées en concertation avec la CCNQ, permettront de préciser les besoins.

En complément, le cadre normatif sera ajusté de manière à :

- Protéger les dégagements entre les bâtiments d'intérêt patrimonial et de nouvelles constructions;
- Protéger les dégagements entre une façade institutionnelle et le chemin Saint-Louis ainsi que les parterres dégagés entre une façade institutionnelle et la falaise par l'imposition de marges appropriées;
- Regrouper les aménagements distinctifs des domaines dans les principales cours protégées par un recul;
- Exiger l'aménagement de la majorité des nouvelles cases de stationnement en souterrain et les proscrire en façade;
- Maintenir le mieux possible les boisés de valeur exceptionnelle et d'intérêt par l'identification des aires boisées à préserver et la fixation d'un pourcentage minimal de conservation par aire;
- Assurer une intégration optimale des nouvelles constructions par la fixation de hauteurs maximales tenant compte des constructions existantes et des caractéristiques paysagères du site patrimonial de Sillery :
 - ↪ une hauteur de trois à quatre étages près des faubourgs et du chemin Saint-Louis;
 - ↪ une hauteur maximale correspondant à six étages, selon la propriété;
 - ↪ les hauteurs maximales actuelles sont maintenues dans les anciens faubourgs et les lotissements résidentiels plus récents; elles sont traduites en mètres et en étages.

3.3.3. Les mesures particulières pour la protection du couvert végétal

La Ville souhaite assurer une protection optimale des boisés présentant une valeur exceptionnelle et d'intérêt. À cet effet, le cadre normatif fixé par ce PPU limite les possibilités d'y construire par une combinaison de mesures qui seront transposées dans la réglementation d'urbanisme. En plus de cet encadrement normatif, des efforts particuliers devront être soutenus afin d'assurer la pérennité du couvert boisé du site patrimonial de Sillery.

En vertu de l'article 1220 du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q. 1400, un arbre situé « dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* » ne peut être abattu sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation et ce, peu importe où il se situe sur le site. Aussi, la Ville étudiera au mérite toute demande d'abattage, qu'elle soit située à l'extérieur ou à l'intérieur d'une zone de protection intégrale prévue au PPU.

Outre le contrôle et l'interdiction d'abattage, la Ville pourra encadrer étroitement tout projet de construction réalisé à proximité d'arbres existants afin d'assurer leur viabilité. Parmi les mesures pouvant être mises en place, elle pourrait exiger :

- le dépôt d'une étude d'impact des travaux sur les arbres compris autour d'une construction projetée et ce, dès les plans préliminaires complétés. Une telle étude devra identifier les aires touchées par les travaux et autres manœuvres sur le chantier, de même que la projection au sol des arbres conservés. Elle devra prévoir des mesures pour limiter l'impact des travaux sur les arbres;

- la supervision sur le chantier de l'application des mesures de mitigation par un expert en arboriculture;
- la plantation en alignement d'arbres à grand déploiement le long des voies publiques et des chemins d'accès privés, la plantation d'arbres de gros calibre d'espèces représentatives des forêts du secteur pour compenser la coupe d'arbres existants, d'un nombre à déterminer.

Les Services de la Ville concernés par ces mesures proposeront les outils nécessaires qui permettront à la Ville d'imposer le respect de ces exigences.

Rappelons que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec détient des pouvoirs spécifiques lui permettant d'encadrer les interventions de façon à protéger les arbres et boisés d'intérêt.

3.3.4. Interventions inscrites dans une perspective de développement durable

La Ville souhaite que les futures interventions au sein du site patrimonial de Sillery s'inscrivent dans une perspective de développement durable. Pour juger de la durabilité d'une intervention, il convient de considérer, outre ses caractéristiques propres, sa localisation sur le territoire municipal et le milieu dans lequel il s'inscrit. Le site patrimonial de Sillery se situe au cœur du plateau Québec – Sainte-Foy, entre le Plateau centre de Sainte-Foy et le centre-ville – deux pôles majeurs de la région – et à mi-chemin entre deux importantes artères de la structure urbaine : le boulevard Laurier et le boulevard Champlain. Il bénéficie d'une variété de commerces et de services répartis le long du chemin

Saint-Louis et de l'avenue Maguire. Déjà développé, le secteur compte quand même des sites qui peuvent encore être requalifiés ou consolidés.

Ces caractéristiques font foi de la localisation stratégique du site patrimonial en zone prioritaire de consolidation. De façon générale, toute insertion en son sein et tout effort de mise en valeur contribueront au développement durable du territoire à l'échelle municipale. Parallèlement, les qualités patrimoniales, formelles et paysagères du site patrimonial en font un milieu sensible que des interventions ne doivent pas altérer et justifient qu'on l'assujettisse à des exigences additionnelles.

La Ville entend ainsi encourager la réalisation d'interventions exemplaires, tant en matière d'aménagement que de développement, permettant d'en limiter l'impact sur l'environnement et de favoriser des habitudes de vie durables. Cela peut se traduire de différentes façons et autant à l'échelle du voisinage, de l'îlot et de la parcelle que des bâtiments. Par exemple, on cherchera à réutiliser en priorité les bâtiments existants, à minimiser la perturbation des sites, à maximiser la protection du couvert végétal, à offrir des logements répondant aux besoins de différentes clientèles et à soutenir les déplacements actifs et collectifs.

De même, on favorisera, entre autres, l'innovation dans la conception de bâtiments, la récupération des eaux de pluie et une efficacité énergétique optimale des constructions.



4. La mise en œuvre de la vision et des orientations d'aménagement

4. La mise en œuvre de la vision et des orientations d'aménagement

Comme les précédents chapitres en font état, plusieurs sites compris au sein du site patrimonial de Sillery sont susceptibles de faire l'objet d'interventions. D'une part, certaines propriétés sont appelées à changer de vocation à court ou moyen terme et des projets de recyclage ou de redéveloppement seront alors envisagés. De même, certains terrains vacants offrent aussi des opportunités d'intervention. D'autre part, des opérations de mise en valeur ou de requalification du milieu urbain sont envisagées dans le secteur.

Dans un cas comme dans l'autre, il importe pour la Ville de préciser la nature et l'ampleur du développement qu'elle entend autoriser ou les possibilités d'aménagement qu'elle entrevoit dans le respect des orientations et de la stratégie d'intervention qu'elle a établie. C'est l'objet du présent chapitre qui présente successivement :

- les affectations détaillées du sol et les règles d'urbanisme applicables à chacune des affectations, ces règles découlant de l'application des orientations et des objectifs préalablement déterminés (4.1);
- les objectifs spécifiques, les caractéristiques à maintenir, les règles d'interventions préconisées et le potentiel de développement pour chaque grand domaine susceptible de faire l'objet d'une conversion ou autres interventions (4.2).

Pour chaque propriété, des plans-images et des esquisses sont présentés pour illustrer une possibilité d'aménagement susceptible d'y être réalisée. Il importe de préciser que ces règles d'interventions et ces représentations sectorielles s'inscrivent à l'intérieur d'une stratégie d'intervention globale, à l'échelle du site patrimonial de Sillery : elles n'ont pas été élaborées individuellement et ne doivent pas être considérées de telle façon.

Un plan synthèse du projet d'aménagement est présenté à la suite des fiches sectorielles.

En cas d'incompatibilité entre les principes véhiculés au chapitre relatif à la vision et aux grandes orientations et les dispositions du présent chapitre, ces dernières prévalent et sont réputées constituer le choix normatif du conseil municipal pour mettre en œuvre la vision du PPU. Les normes contenues au présent chapitre constituent la mise en œuvre des principes directeurs du PPU selon le degré d'incidence jugé souhaitable par les autorités de la ville.

4.1. Les affectations détaillées du sol et les règles d'urbanisme

4.1.1. Les aires d'affectation

Au PDAD, le territoire du PPU est réparti entre les grandes aires d'affectation suivantes : « Résidentielle – urbain », « Publique, institutionnelle et communautaire - à vocation locale », « Public, institutionnel et communautaire - à vocation régionale », « Mixte » et « Parc et espace vert ». Ces grandes aires d'affectation laissant une certaine latitude quant aux usages et normes autorisés. Il est donc nécessaire d'établir une affectation du sol plus détaillée pour établir clairement les règles applicables. Ce redécoupage et l'établissement de normes plus précises entraîneront une modification à la réglementation d'urbanisme afin de la rendre conforme aux orientations du PPU après l'entrée en vigueur de ce dernier.

Un plan des affectations détaillées du sol illustrées à la carte 11 permet de soutenir cette stratégie d'aménagement et de développement pour le site patrimonial de Sillery.

Quatre grandes affectations sont prévues :

- habitation;
- mixte;
- public, institutionnel et communautaire;
- parc et espace vert.

Ces aires sont redécoupées en fonction de leur localisation au sein du site patrimonial, des formes construites privilégiées et des usages précis dont l'exercice est souhaité à un endroit plutôt qu'à un autre. Ce niveau de détails additionnel permettra notamment d'assurer une intégration adéquate des nouvelles fonctions et formes construites au milieu d'insertion, en tenant compte du tissu bâti existant.

- Les aires d'affectation résidentielle « R » confirment les usages résidentiels existants et démontrent une ouverture à l'ajout de nouveaux secteurs résidentiels. D'autres fonctions compatibles peuvent dans certains cas être autorisées, mais l'habitation demeure prédominante. Ces aires peuvent prévoir des dispositions normatives aux fins suivantes :
 - maintenir les logements existants et consolider la présence résidentielle dans le respect des typologies existantes;
 - localiser à l'intérieur d'un bâtiment ou sur un site, l'endroit précis où sont souhaités ces usages et constructions;
 - identifier les types de bâtiments autorisés et le nombre minimal/maximal de logements autorisés par bâtiment.

Les catégories d'aires d'affectation résidentielles identifiées sont les suivantes :

- ↪ R_F : Résidentielle – sur ancien faubourg
 - ↪ R_Lb : Résidentielle – lotissement récent de basse densité
 - ↪ R_D : Résidentielle – sur ancien domaine
 - ↪ R_Lh : Résidentielle – lotissement récent de haute densité
- Les aires d'affectation mixte « M » reconnaissent et favorisent le renforcement de la mixité des fonctions dans certaines portions du territoire du PPU. Autorisant une variété d'usages compatibles, elles peuvent prévoir des dispositions normatives aux fins suivantes :
- ↪ localiser à l'intérieur d'un bâtiment, l'endroit précis où sont souhaités ces usages;
 - ↪ permettre certains usages à certaines conditions;
 - ↪ prévoir une superficie maximale autorisée par établissement et par bâtiment pour certains types d'usages;
 - ↪ permettre ou exclure certains usages de façon spécifique;
 - ↪ préciser certaines dispositions particulières.

Les catégories d'aires d'affectation mixtes identifiées sont les suivantes :

- ↪ M_M : Mixte en lien avec l'avenue Maguire;
 - ↪ M_SL : Mixte en lien avec la frange du chemin Saint-Louis;
 - ↪ M_SM : Mixte en lien avec le faubourg Saint-Michel;
 - ↪ M_FB : Mixte en lien avec le faubourg de Bergerville.
- Les aires d'affectation publiques, institutionnelles et culturelles « PIC » confirment la vocation publique dominante de certains sites et établissements, comme des établissements d'enseignement, des cimetières, des lieux de culte, des lieux culturels ou communautaires et autres. Ces affectations permettent des usages complémentaires aux fonctions publiques et peuvent, à certaines conditions, permettre d'autres usages compatibles (ex. : habitation, services).
- Les aires d'affectation parcs et espaces verts « PEV » confirment la vocation des parcs existants et soutiennent l'émergence de parcs en devenir. Elles peuvent viser des parcs à portée locale ou régionale. Ces derniers sont le principal usage autorisé, mais des usages et aménagements complémentaires peuvent leur être associés (stationnements, services, etc.). D'autres espaces verts de plus petite taille peuvent être compris dans les aires résidentielles ou mixtes.

4.1.2. Les règles d'urbanisme applicables aux aires d'affectations détaillées

Les règles d'urbanisme énoncées au présent chapitre devront obligatoirement être transposées au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge (R.C.A.3V.Q.4). C'est non seulement le cas des usages, mais aussi d'autres normes exclusivement prescrites qui devront elles aussi être transposées dans les grilles de spécifications du règlement d'urbanisme.

Ces normes visent les aspects suivants :

- les groupes d'usages autorisés;
- les usages associés, conditionnels, spécifiquement prescrits ou spécifiquement exclus;
- les marges de recul à l'axe, de la falaise ou d'autres normes d'implantation;
- le pourcentage de grands logements, le pourcentage d'occupation du sol (POS) et les aires vertes;
- la gestion des droits acquis.

Les dispositions normatives applicables à chacune des aires identifiées au plan des affectations détaillées sont identifiées dans le tableau 1 en annexe, ainsi que sur les plans qui l'accompagnent.

Voir tableau 1 de l'annexe

Les hauteurs maximales prescrites

Les hauteurs maximales en mètres, prescrites pour les différentes portions du territoire du PPU sont présentées sous forme de plan, à la carte 12. De même, le tableau 1 identifie, pour certaines aires, des hauteurs minimales ou maximales en étages, ainsi que certaines règles relatives à la mesure de la hauteur.

La protection des boisés

De même, la carte 13 identifie les aires boisées visées par des règles particulières de conservation spécifiées au tableau 1. L'identification de ces aires vise une conservation optimale de zones boisées présentant une valeur exceptionnelle ou d'intérêt.

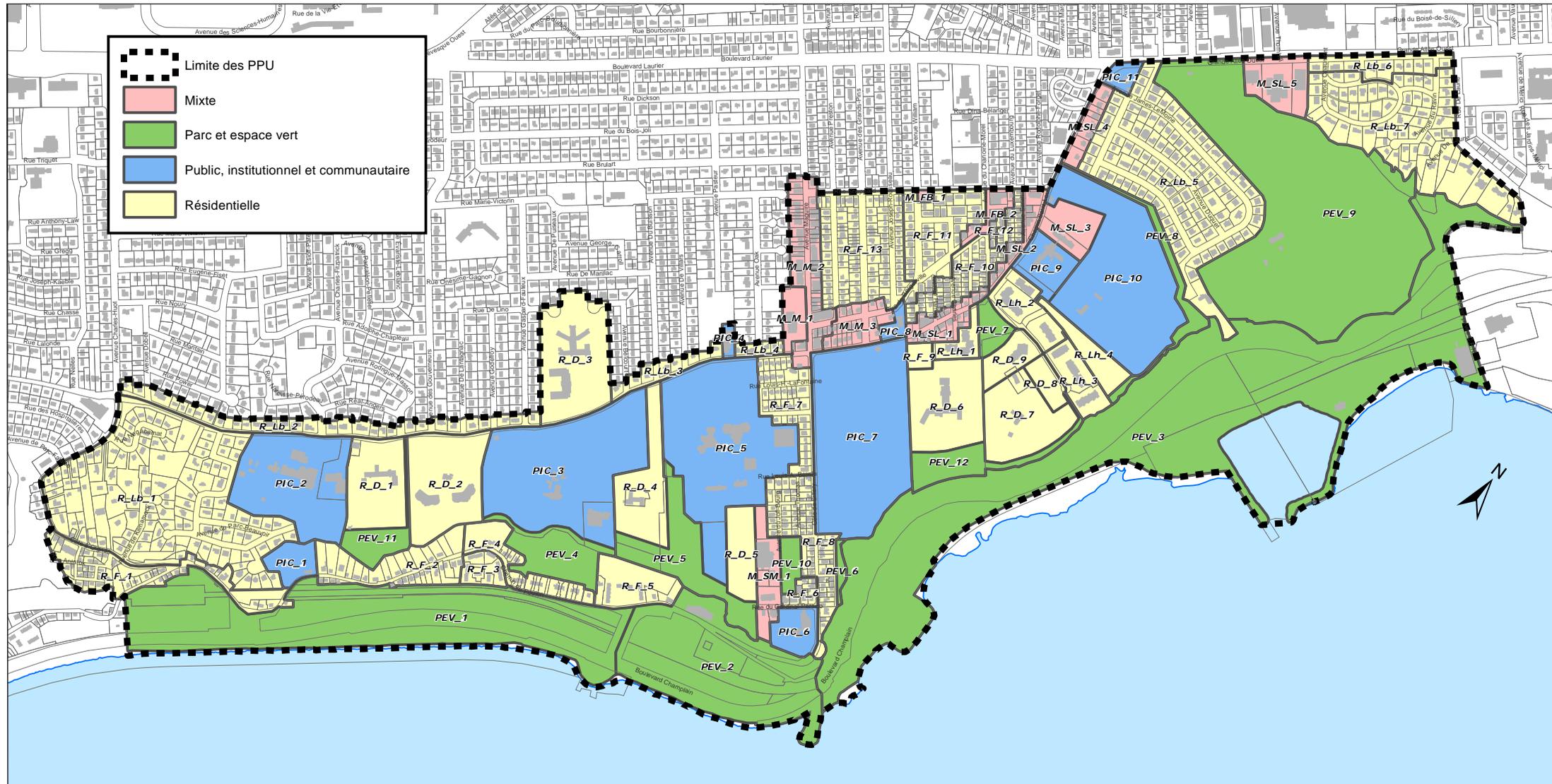
Règles d'interprétation

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent aux dispositions du tableau 1 :

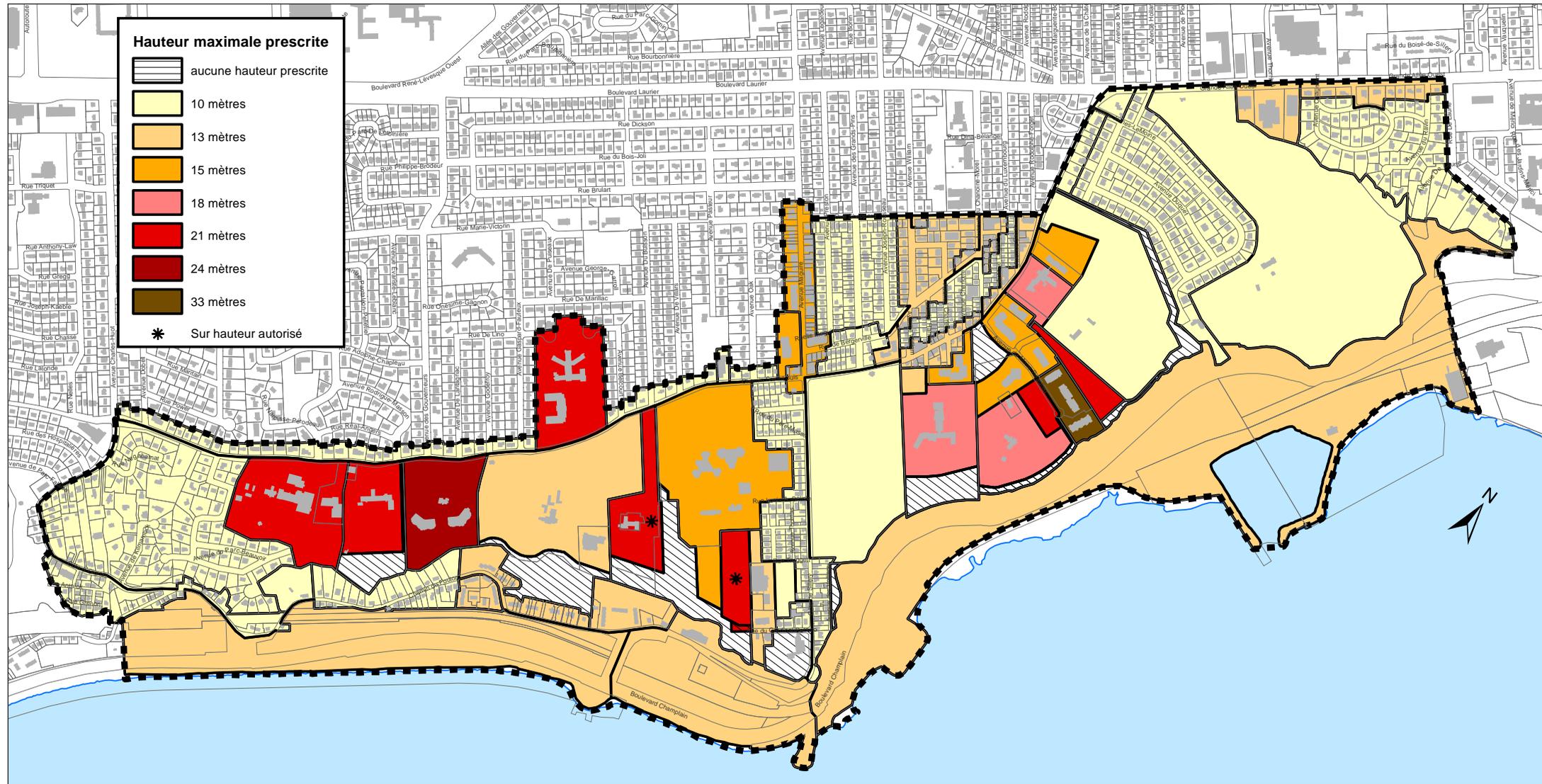
- les groupes d'usages prescrits ainsi que les usages associés, conditionnels ou spécifiquement autorisés ou exclus, doivent être identifiés à la grille des spécifications du règlement d'urbanisme et sont les seuls autorisés dans les aires d'affectation visées;
- lorsqu'indiquée, la localisation des usages à l'intérieur d'un bâtiment (ex. : rez-de-chaussée, étage) est la seule localisation possible; si aucune localisation n'est précisée, l'usage est permis à tous les niveaux du bâtiment;

- lorsqu'indiquées, les normes relatives à une marge de recul avant, à l'axe, de la limite supérieure de la falaise doivent être inscrites à la grille des spécifications du règlement d'urbanisme ou au plan de zonage;
- lorsqu'indiquées, les normes relatives au pourcentage d'aire boisée à préserver, à l'aire verte, à la hauteur des bâtiments, au pourcentage de grands logements ou à la superficie maximale d'un usage, à l'intérieur d'un bâtiment ou pour un même établissement, doivent être celles prescrites à la grille des spécifications du règlement d'urbanisme.

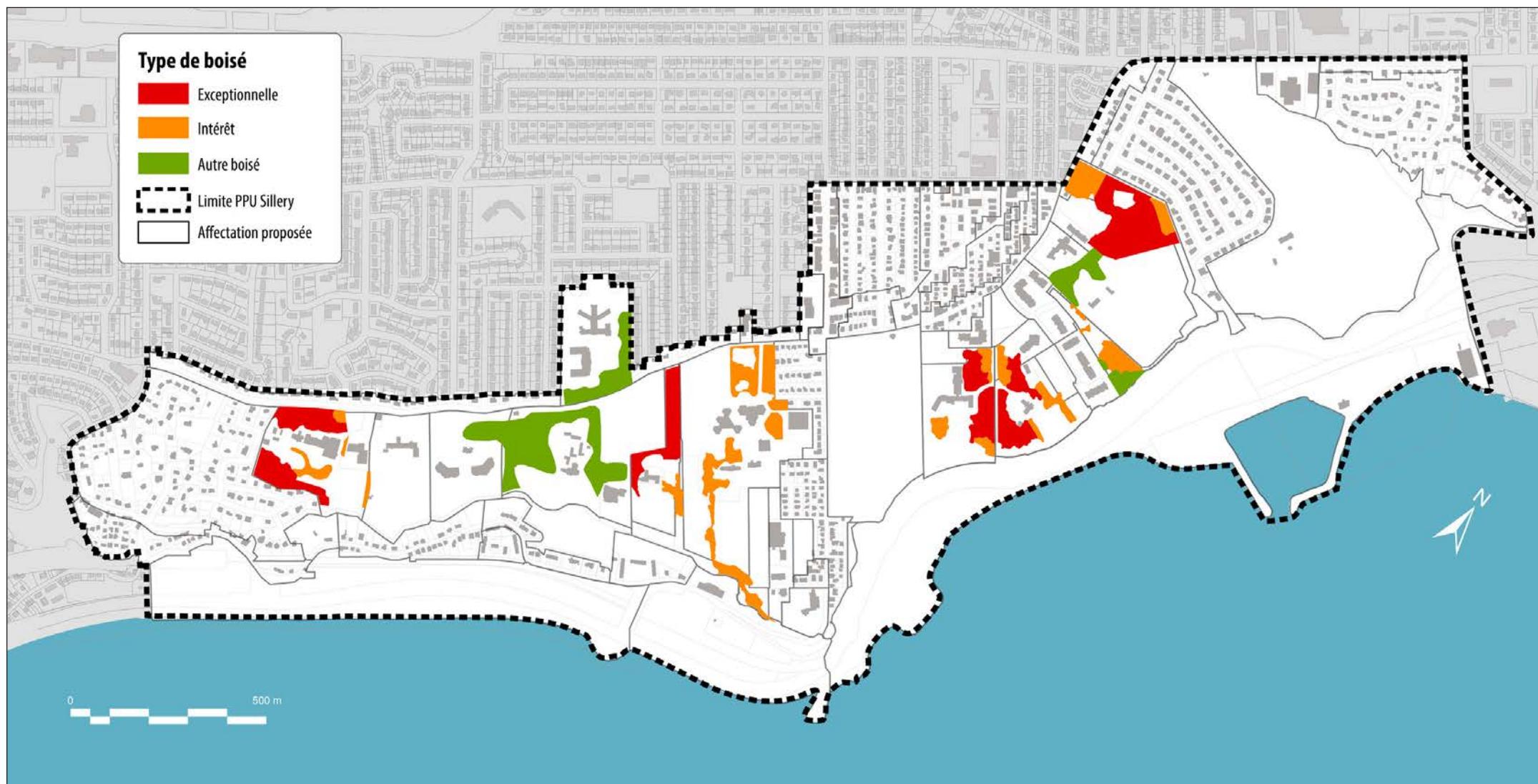
Carte 11: Plan des affectations détaillées du sol



Carte 12: Plan des hauteurs maximales



Carte 13: Plan des boisés et espaces visés par des mesures de protection particulières



4.2. Les critères relatifs à l'implantation, au gabarit, à l'architecture et au paysage urbain

4.2.1. Des mécanismes d'encadrement à mettre à profit

En 2006, la Ville de Québec et le ministère de la Culture et des Communications commandaient la production du guide d'intervention « *Conserver et mettre en valeur le Vieux-Sillery* ». Réalisé dans le cadre de l'Entente de développement culturel liant la Ville et le Ministère, ce guide trace un portrait des enjeux liés au territoire couvert dont :

- La possibilité de faire place à l'architecture contemporaine, à condition que ses qualités de conception et d'implantation permettent d'améliorer le paysage urbain et que ses qualités fonctionnelles améliorent les conditions de vie;
- L'amélioration de l'accès public au fleuve et à la falaise par la création de liens depuis les chemins du Foulon et Saint-Louis, l'intégration d'usages récréatifs sur la rive et au sommet de l'escarpement et la conservation des panoramas et vues cadrés sur le fleuve et sur la falaise;
- La problématique d'intégration de nouvelles constructions, liée à l'échelle, à l'implantation et au réseau viaire;
- La reconversion des grandes propriétés dans le respect des aménagements paysagers qui les entourent et qui sont des composantes particulièrement vulnérables lors d'un changement d'usage;

→ La revalorisation du bâti résidentiel des anciens faubourgs de Bergerville, de Nolansville, Saint-Michel et du Foulon, dont le caractère historique a souvent été effacé par l'accumulation de modifications ponctuelles;

→ La qualité de vie dans les secteurs résidentiels, par un maintien de la qualité de l'environnement et de la cohérence visuelle du bâti. Ceci implique de préserver le couvert végétal, de contrôler le gabarit des constructions lors de projets de reconstruction ou d'agrandissement et de limiter la hauteur des nouveaux édifices sur les grandes propriétés voisines.

Ce guide indique, sous forme de principes et de critères, comment intervenir sur différentes composantes du paysage urbain, incluant les perspectives visuelles, les espaces publics, les bâtiments résidentiels et institutionnels. Une importance est accordée aux caractéristiques identitaires du site patrimonial de Sillery, comme sa topographie, son réseau de voies hérité du Régime français, ses modes d'occupation du sol traditionnels, ses boisés et jardins institutionnels, ainsi que la relation avec la falaise et le fleuve. Il propose également des critères relatifs aux composantes architecturales, comme le revêtement des murs et des toitures, les portes et fenêtres, les saillies et ornements et les enseignes.

Il constitue un important outil de référence utilisé par le Conseil du patrimoine du Québec et la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec pour orienter leur prise de décision. Proposant un code de pratique pour la conception et l'application de la réglementation municipale, il s'ajoute aux outils développés au cours des dernières années – dont le Règlement

sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec – pour mieux encadrer les interventions physiques au sein du site patrimonial de Sillery (restaurations, rénovations, constructions, mise en valeur du paysage, etc.). Il peut également être utilisé comme référence par des propriétaires, promoteurs ou professionnels de l'aménagement qui conçoivent un projet de construction, de rénovation ou de restauration dans les limites du site patrimonial.

Le PPU réaffirme le rôle de premier plan du guide « *Conserver et mettre en valeur le Vieux-Sillery* » et des commissions ci-mentionnées dans l'encadrement de la qualité des interventions au sein du site patrimonial de Sillery. Rappelons que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) exerce les pouvoirs de la municipalité en regard du contrôle architectural et de la symétrie des constructions.

La stratégie de consolidation, de mise en valeur et de conservation mise de l'avant par le PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs se traduit par des orientations et des objectifs d'aménagement et de développement qui doivent être pris en considération. Le PPU aborde aussi plus en détail les interventions souhaitables pour chacune des propriétés susceptibles d'être requalifiées et prévoit des principes d'intervention spécifiques qui devront guider les interventions futures.

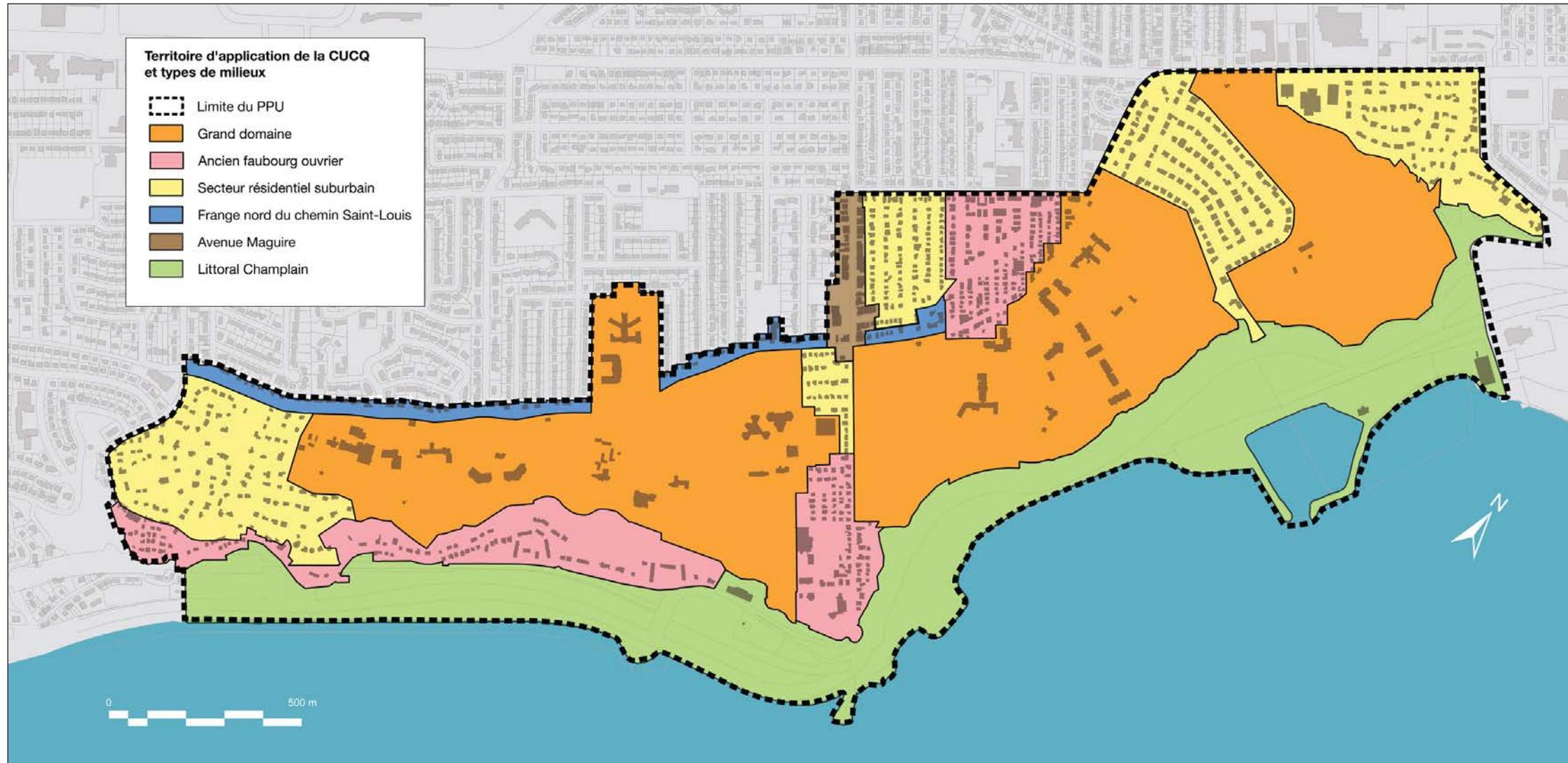
4.2.2. Territoire d'application de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)

La carte 14 illustre le territoire d'application de la CUCQ. Le territoire visé se compose de six différents types de milieux aux enjeux qui leur sont propres :

1. Les secteurs résidentiels suburbains
2. Les anciens faubourgs ouvriers
3. Les grands domaines
4. La frange nord du chemin Saint-Louis
5. L'avenue Maguire
6. Le littoral Champlain

Le site patrimonial de Sillery et les anciens faubourgs de Bergerville et Nolansville sont déjà soumis à l'encadrement de la CUCQ. Cependant, il serait pertinent de revoir le Règlement R.V.Q.1324 de façon à élargir le territoire sous la juridiction de la CUCQ et ainsi couvrir l'ensemble des milieux identifiés à la carte 14.

Carte 14: Territoire d'application de la CUCQ et types de milieux



4.2.3. Des principes additionnels à considérer

Le PPU contient différentes recommandations relativement à l'implantation, à la volumétrie, à l'architecture et l'intégration des nouvelles constructions au paysage urbain. Il serait opportun de réviser le règlement R.V.Q.1324 sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec afin d'en soutenir la mise en œuvre. Cet exercice de révision pourra s'inspirer, entre autres, des éléments suivants du PPU :

- les orientations et les objectifs d'aménagement et de développement identifiés à la section 3.2;
- les critères particuliers d'encadrement architectural présentés dans la section 4.2;
- les règles d'intervention spécifiques présentés pour chaque grand domaine, à la section 4.3;
- les règles d'intervention spécifiques présentés à la section 5.1 pour les projets particuliers de mise en valeur.

Il est à noter que les préoccupations et les caractéristiques à préserver diffèrent selon le type de milieu visé et ceci devrait transparaître dans la définition des critères d'évaluation qui serviront à encadrer les interventions futures. Voici un survol des préoccupations pour chacun des types de milieux identifiés :

Les secteurs résidentiels suburbains

- Respecter le caractère architectural général de ces milieux lors d'interventions;
- Prendre en considération la volumétrie caractéristique des constructions;
- Préserver les témoins importants du patrimoine ancien et moderne qui subsistent dans ces milieux.

Les anciens faubourgs ouvriers

- Maintenir les principales caractéristiques de leur forme urbaine : la trame des rues, le parcellaire; l'implantation, la typologie et le gabarit dominants des bâtiments.
- Lors de lotissements adjacents à un ancien faubourg, assurer la poursuite de la trame de rues et des principes de subdivision typiques des anciens faubourgs;
- Maintenir les traits propres du type de bâtiment sur lequel l'on intervient et dans le cas d'une nouvelle construction, respecter les traits propres du type de bâtiment dominant aux alentours du site où l'on intervient : nombre d'étages, forme du bâtiment au sol, forme du toit, dégagement du sol.

Les grands domaines

- Protéger les corridors visuels entre le chemin Saint-Louis et le fleuve;
- Préserver les parterres dégagés sur le fleuve et le chemin Saint-Louis :
 - ↪ inclure des mesures de protection des vues et des dégagements paysagers particuliers qui n'ont pas autrement été protégés par les normes d'implantation;
- Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial (villas, couvents, bâtiments secondaires) et maintenir un dégagement adéquat entre ceux-ci et les nouvelles constructions;
- En cas de développement, respecter l'organisation spatiale typique des grands domaines :
 - ↪ baliser le morcellement des domaines et maintenir leurs limites d'origine perceptibles;
 - ↪ implanter les édifices dans le respect du mode d'implantation pavillonnaire propre aux domaines;
 - ↪ limiter la construction de rues au seul bouclage de la trame existante ou aux interventions nécessaires pour désenclaver les ensembles construits;
- Minimiser l'impact visuel des nouvelles constructions sur le profil de la falaise, en privilégiant autant que possible une implantation perpendiculaire à la falaise;

- Concevoir les bâtiments de façon à éviter un aspect massif et préférer des formes réduisant l'impact des écarts rencontrés entre les secteurs dont les gabarits et la densité diffèrent.
- Lorsqu'une hauteur supérieure à la hauteur maximale permise est autorisée pour une proportion d'un bâtiment, localiser la sur-hauteur de façon à permettre une transition adéquate avec les sites voisins et de façon à limiter leur impact visuel dans le paysage. Les aires suivantes sont visées :
 - ↪ R_D_4 : la sur-hauteur n'est permise que pour un bâtiment localisé à l'est de la Villa Benmore et concentré dans la portion sud du bâtiment pour en limiter la visibilité depuis le chemin Saint-Louis;
 - ↪ R_D_5 : le calcul de la sur-hauteur s'applique pour chaque bâtiment ou volume construit principal, même si ceux-ci sont construits en projet d'ensemble ou interreliés par des passages ou un stationnement souterrain. Pour chaque bâtiment ou volume principal construit, morceler le volume supplémentaire de sur-hauteur en plusieurs parties de façon à ce qu'aucune d'elles n'excède 5 % de la projection au sol du bâtiment. .

La frange nord du chemin Saint-Louis

- Préserver le caractère paysager du chemin Saint-Louis;
- Respecter l'échelle typique des constructions, généralement de plus petite échelle que celles au sud du chemin Saint-Louis;
- S'intégrer en harmonie avec le caractère architectural général de cette frange urbaine;
- Préserver les témoins importants du patrimoine ancien et moderne.

L'avenue Maguire

- Prévoir une articulation et une modulation des façades qui reflètent la largeur moyenne des constructions le long de cet axe;
- Soutenir l'animation commerciale de l'avenue, par l'ouverture des façades et la présence de terrasses;
- Respecter le gabarit, la volumétrie et la composition des façades typiques du bâti le long de l'axe;
- Assurer une intégration optimale de l'affichage à la composition architecturale des façades.

Le littoral Champlain

- Maintenir et bonifier l'accès public au littoral;
- Inscrire les nouvelles constructions en continuité avec la 1^{ère} phase de la Promenade Samuel-De-Champlain.

Quel que soit le milieu dans lequel ils se trouvent, il n'est pas exclu que des critères spécifiques soient développés pour des sites spécifiques afin d'assurer la protection et la mise en valeur de bâtiments ponctuels auxquels la Ville attribue une valeur patrimoniale supérieure.

Les règles d'intervention énoncées au PPU ne sont pas exhaustives et tout autre critère soutenant la mise en œuvre de sa vision d'avenir peut être inscrit au règlement de la CUCQ.

4.2.4. Séminaire des Pères Maristes et Externat Saint-Jean-Berchmans

Objectifs spécifiques

- Préserver les principales composantes patrimoniales, architecturales et paysagères d'intérêt sur le site, incluant les boisés et les parterres aménagés ou gazonnés existants;
- Confirmer et maintenir le plus longtemps possible la vocation institutionnelle actuelle du site;
- Permettre à la population de profiter du panorama sur le fleuve.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- Le couvent, pour son architecture et son apport positif au paysage du chemin Saint-Louis, qui peut toutefois être modifié dans une certaine mesure pour en permettre la conversion;
- L'ancienne villa Beauvoir et ses dépendances qui présentent une grande valeur patrimoniale et historique;
- Le pavillon principal du séminaire pour son intérêt architectural;
- Le dégagement actuel entre le Séminaire et le chemin Saint-Louis :
 - Le boisé de valeur exceptionnelle en front du chemin Saint-Louis;
- Le dégagement au sud de la villa Beauvoir et du séminaire comme espace de représentation entre leur façade et le fleuve :
 - De façon optimale, la plus grande part du boisé de valeur d'intérêt et des arbres au sud du Séminaire, dont plusieurs remarquables en raison de leur âge et leur rareté;
- L'accès et la perspective visuelle à partir de l'avenue du Parc-Beauvoir;
- Le caractère naturel de l'escarpement.

Règles d'intervention

- Soutenir le maintien des établissements d'enseignement en place le plus longtemps possible et leur croissance s'il y a lieu;
- Permettre des agrandissements mineurs à la condition de conserver les principaux attributs du site et préférer une vocation en lien avec l'établissement scolaire :
 - Assurer la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'un agrandissement avec ceux du bâtiment existant et son environnement paysager;
 - Assurer le maintien de l'intégrité physique et architecturale du bâtiment existant;
 - Respecter la hauteur maximale des bâtiments existants;
 - Maintenir libre de tout bâtiment une bande de terrain de 60 mètres en bordure de la cime de la falaise;
- En cas de changement d'usage à plus long terme, considérer le recyclage des bâtiments en priorité, en préférant une vocation institutionnelle, et respecter les règles relatives à la construction ci-haut mentionnées :
 - Lorsqu'un usage est changé dans un bâtiment, les travaux tiennent compte des besoins liés à un nouvel usage dans la mesure où les caractéristiques architecturales, qui sont essentielles au maintien de l'identité du bâtiment, sont préservées;
- Minimiser l'impact visuel des aires de stationnement existantes sur le site par des aménagements paysagers;
- Favoriser l'aménagement d'une promenade près de la cime de la falaise.

Carte et illustrations 15 : Stratégie d'intervention pour la propriété des Pères Maristes

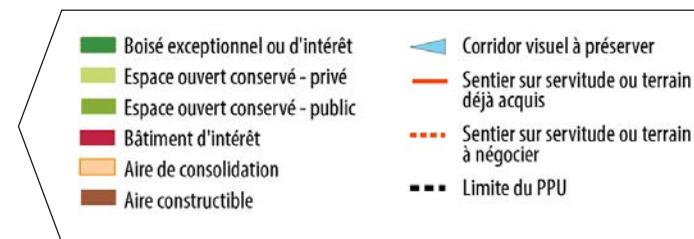
Carte de localisation



Approche conceptuelle



Vue aérienne



4.2.5. Ancienne propriété des Sœurs Augustines de la Miséricorde de Jésus

Objectifs spécifiques

- Permettre la reconversion de la propriété en privilégiant des usages cohérents et compatibles avec le caractère dominant du secteur;
- Préserver les principales composantes paysagères du site, dont le caractère monumental de la propriété et l'intégrité des parterres aménagés existants;
- Maintenir une relation visuelle et formelle entre le chemin Saint-Louis et la falaise;
- Permettre à la population de profiter du panorama sur le fleuve.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- Le dégagement entre le couvent et le chemin Saint-Louis et les éléments paysagers qu'on y trouve, comme espace de représentation entre la façade du bâtiment et le chemin Saint-Louis;
- La maison d'architecture vernaculaire située au sud-ouest du terrain et son allée d'accès, comme vestiges de l'occupation ancienne du site, s'ils n'entravent pas d'éventuels projets de mise en valeur ou de développement;
- Les percées visuelles nord-sud sur le paysage fluvial depuis le chemin Saint-Louis, de part et d'autre du couvent;
- Un corridor visuel nord-sud entre le bloc central du couvent et le paysage fluvial;
- Une partie du parterre paysagé situé du côté sud du couvent, s'inspirant du dégagement rencontré sur les propriétés adjacentes;
- Le caractère naturel de l'escarpement qui borde la partie sud de la propriété.

Règles d'intervention

- Privilégier une vocation résidentielle, incluant l'habitation collective, pour l'ensemble du site;
- Accorder la priorité à la reconversion du couvent :
 - ↪ Lorsqu'un usage est changé dans un bâtiment, les travaux tiennent compte des besoins liés à un nouvel usage dans la mesure où les caractéristiques architecturales qui sont essentielles au maintien de l'identité du bâtiment sont préservées.
- Permettre l'insertion de constructions ou l'agrandissement du couvent à même une portion de l'aire libre comprise entre le couvent et la falaise, à la condition de conserver les principaux attributs du site :
 - ↪ Prévoir une hauteur maximale de 21 mètres;
 - ↪ Assurer la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'un agrandissement ou d'une nouvelle construction avec ceux du bâtiment existant et son environnement paysager;
 - ↪ Assurer le maintien de l'intégrité physique et architecturale du bâtiment existant;
 - ↪ Planter les constructions perpendiculairement à la falaise, de manière à en minimiser l'effet de masse, sous forme d'ailes ou d'immeubles autonomes;

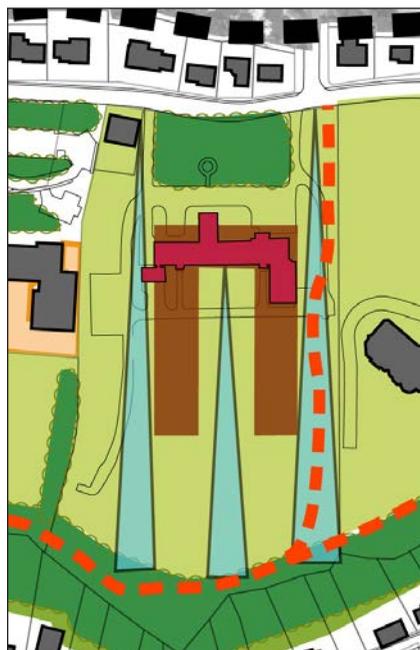
- Moduler la volumétrie, tant sur le plan vertical qu'horizontal, afin d'éviter un caractère massif : une articulation volumétrique en gradins suivant la pente du terrain peut être envisagée;
- Maintenir libre de bâtiment une bande de terrain de 80 mètres en bordure de la cime de la falaise.
- Aménager 90 % des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment, dont au moins 80 % en souterrain et réduire au strict minimum les aires de stationnement de surface existantes ou minimiser leur impact visuel par des aménagements paysagers appropriés;
- Favoriser l'aménagement d'un sentier piétonnier près de la cime de la falaise, tout en limitant les interactions visuelles avec la propriété :
 - Prévoir l'aménagement d'un lien piétonnier entre le chemin Saint-Louis et le sentier projeté afin d'en assurer l'accès public.

Carte et illustrations 16 : Stratégie d'intervention pour l'ancienne propriété des Soeurs Augustines

Carte de localisation



Approche conceptuelle



Exemple de développement possible



- | | |
|---------------------------------|--|
| Boisé exceptionnel ou d'intérêt | Corridor visuel à préserver |
| Espace ouvert conservé - privé | Sentier sur servitude ou terrain déjà acquis |
| Espace ouvert conservé - public | Sentier sur servitude ou terrain à négocier |
| Bâtiment d'intérêt | Limite du PPU |
| Aire de consolidation | |
| Aire constructible | |

État actuel



Simulation



4.2.6. Domaine Benmore

Objectifs spécifiques

- Préserver les principales composantes patrimoniales et paysagères d'intérêt sur le site, incluant les boisés et les parterres aménagés ou gazonnés existants;
- Permettre la reconversion de la propriété en privilégiant des usages cohérents et compatibles avec le caractère dominant du secteur;
- Préserver la quiétude et l'intimité des usagers de la Maison Michel-Sarrazin, un établissement de soins palliatifs implanté tout juste à l'ouest du domaine Benmore;
- Permettre à la population de profiter du panorama sur le fleuve.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- L'ancienne villa Benmore sans modifier son apparence extérieure;
- Le couvent annexé à la villa, qui peut être modifié à la condition de ne pas nuire à la mise en valeur de l'ancienne villa;
- La laiterie en pierre, au nord-est du bâtiment principal, comme rare vestige de la période agricole du site;
- Le boisé de valeur exceptionnelle au nord de la propriété et le chemin d'accès qui le traverse;
- De façon optimale, la plus grande part des aires boisées d'intérêt et des plantations présentes sur le site;
- Le parterre dégagé au sud de la villa et de l'ancien couvent, comme espace de représentation entre la façade de ces constructions et le fleuve;
- Le caractère naturel de l'escarpement qui borde la partie sud de la propriété.

Règles d'intervention

- Privilégier une vocation résidentielle pour l'ensemble du site;
- Assurer le maintien de l'intégrité physique et architecturale de la villa et de l'ancien couvent en cas de modifications ou d'agrandissement;
- Permettre l'insertion de constructions d'une hauteur d'au plus 18 mètres (environ quatre à cinq étages) au nord du couvent sans empiéter sur le boisé exceptionnel présent de part et d'autre du chemin d'accès au domaine;
- Permettre l'insertion de nouvelles constructions sur une partie de l'aire libre à l'est du couvent, à la condition de conserver les principaux attributs du site. En ce sens :
 - ⊖ Ne pas empiéter sur le parterre au sud de l'ancien couvent et de la villa;
 - ⊖ Prévoir une hauteur maximale de 21 mètres;
 - ⊖ Permettre qu'au plus 5 % de la projection au sol du bâtiment excède la hauteur maximale permise, sans dépasser 23 m. Concentrer ce volume supplémentaire dans la portion sud du bâtiment pour en limiter la visibilité depuis le chemin Saint-Louis.

- Assurer la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'une nouvelle construction avec ceux du bâtiment existant et de son environnement paysager :
 - ↪ Dans l'aire constructible à l'est de l'ancien couvent, implanter tout nouvel édifice perpendiculairement à la falaise, afin de minimiser l'effet de masse;
 - ↪ Moduler la volumétrie du bâtiment tant sur le plan vertical qu'horizontal, afin d'éviter un caractère massif : une articulation volumétrique en gradins suivant la pente du terrain doit être envisagée.
 - ↪ Maintenir libre de tout bâtiment une bande de terrain de 100 mètres en bordure de la cime de la falaise.
- Donner accès aux futures constructions depuis le chemin Saint-Louis par le chemin d'accès traditionnel au domaine Benmore :
 - ↪ Limiter au strict minimum requis les interventions sur ce chemin d'accès, celui-ci ne devant pas être élargi pour ne pas affecter l'intégrité du boisé exceptionnel qu'il traverse;
- Aménager 90 % des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment, dont au moins 80 % en souterrain;
- Prévoir des aménagements permettant de préserver la quiétude des occupants de la Maison Michel-Sarrazin;
- Prévoir l'aménagement d'un sentier piétonnier près de la cime de la falaise, tout en limitant les interactions visuelles avec la propriété;
- Favoriser la création d'un lien piétonnier entre le chemin Saint-Louis et le sentier de la falaise. Prévoir le passage d'un tronçon de ce lien à même le chemin d'accès localisé dans la portion est du Domaine Cataract, puis bifurquer vers l'est pour compléter ce lien à même le parterre localisé dans la portion sud du site du Collège Jésus-Marie (maintenant propriété du Domaine Sous-le-Bois). À cette fin, obtenir les servitudes de passage nécessaires, lorsque requis;
- Favoriser la création d'un nouveau lien cyclable entre le chemin Saint-Louis et la côte de Sillery. Prévoir le passage d'un tronçon de ce lien à même le chemin d'accès localisé dans la portion nord-est du Domaine Cataract, puis bifurquer vers l'est pour compléter ce lien à même le parterre localisé dans la portion sud du site du Collège Jésus-Marie (maintenant propriété du Domaine Sous-le-Bois). À cette fin, obtenir les servitudes de passage nécessaires, lorsque requis.

Carte et illustrations 17 : Stratégie d'intervention pour le domaine Benmore

Carte de localisation



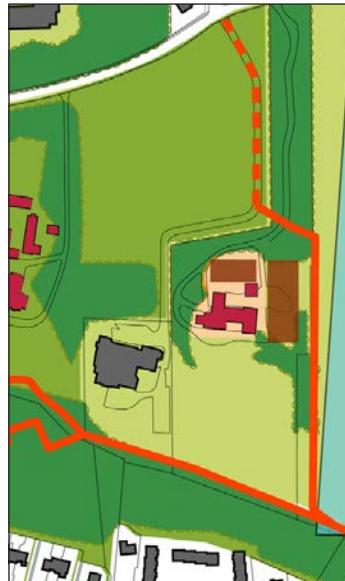
Exemple de développement possible



État actuel



Approche conceptuelle



- | | |
|---------------------------------|--|
| Boisé exceptionnel ou d'intérêt | Corridor visuel à préserver |
| Espace ouvert conservé - privé | Sentier sur servitude ou terrain déjà acquis |
| Espace ouvert conservé - public | Sentier sur servitude ou terrain à négocier |
| Bâtiment d'intérêt | Limite du PPU |
| Aire de consolidation | |
| Aire constructible | |

Simulation



4.2.7. Propriété des Religieuses de Jésus-Marie et secteur du faubourg Saint-Michel

Objectifs spécifiques

- Confirmer la vocation institutionnelle actuelle de la majeure partie du site;
- Permettre le développement d'une partie du site en optant pour des usages cohérents avec sa vocation dominante;
- Préserver les principales composantes paysagères du site, les boisés et les parterres aménagés ou gazonnés existants;
- Permettre à la population de profiter du panorama sur le fleuve;
- Consolider et bonifier les vocations résidentielle, communautaire et récréative du faubourg Saint-Michel;
- Soutenir l'émergence d'un noyau communautaire clairement perceptible par le regroupement des équipements et espaces publics du secteur.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- L'ancienne villa Sous-les-Bois pour sa valeur historique;
- Le dégagement entre les bâtiments du collège et le chemin Saint-Louis, les aménagements, les allées bordées d'arbres;
- Le boisé d'intérêt en front du chemin Saint-Louis et les lisières boisées d'intérêt présentes dans la portion sud du site;
- Le parterre dégagé au sud de la villa Sous-les-Bois, comme espace de représentation entre la façade de la villa et le fleuve et afin de protéger les perspectives vers le fleuve Saint-Laurent;
- Le caractère naturel de l'escarpement qui borde le sud de la propriété et de l'église Saint-Michel de Sillery;
- Le corridor visuel dégagé sur le fleuve, à l'ouest du site;
- Les terrains sportifs du collège qui peuvent toutefois être localisés ailleurs;
- Les caractéristiques formelles et paysagères du faubourg;
- Le centre de la petite enfance (CPE) Pamplémousse, les terrains de tennis et le parc Saint-Michel à son emplacement actuel;
- Le jardin communautaire qui peut toutefois être relocalisé près du faubourg.

Règles d'intervention

- Maintenir l'établissement d'enseignement en place le plus longtemps possible et soutenir sa croissance s'il y a lieu :
 - ↪ Permettre l'agrandissement des bâtiments ou des insertions en relation avec les activités du collège Jésus-Marie, dans la mesure où l'intégrité de l'ensemble est maintenue;
 - ↪ Advenant un changement d'usage des bâtiments existants, préférer le maintien d'une fonction institutionnelle connexe (centre de formation, etc.);
 - ↪ Lorsqu'un usage est changé dans un bâtiment, les travaux tiennent compte des besoins liés au nouvel usage dans la mesure où les caractéristiques architecturales essentielles au maintien de l'identité du bâtiment sont préservées.
- Permettre l'ajout de constructions à la limite sud-est de la propriété en relation avec les spécificités du faubourg Saint-Michel, ainsi que sur le site de l'aréna Jacques-Côté et les terrains municipaux attenants advenant leur mise en disponibilité :
 - ↪ Limiter l'aménagement de rues au bouclage des rues du faubourg;
 - ↪ De préférence, tracer la limite entre les constructions projetées et le parterre dégagé au sud de la villa Sous-les-Bois et chercher à maintenir l'accès et des liens visuels sur le parterre sud depuis le faubourg;
 - ↪ Privilégier une vocation résidentielle aux typologies variées et compatibles avec celles du faubourg;

- ↪ Prévoir une augmentation des hauteurs du faubourg Saint-Michel d'est en ouest :
 - À même le faubourg, prévoir des hauteurs de 10, puis de 13 mètres;
 - À l'ouest de l'aréna, prévoir une hauteur maximale de 21 mètres; Permettre qu'au plus 12 % de la projection au sol de chaque bâtiment excède la hauteur maximale, sans dépasser 23 mètres. Au-delà de 5 %, morceler le volume supplémentaire de sur-hauteur en plusieurs parties pour en limiter l'impact visuel;
 - Moduler la volumétrie des nouveaux bâtiments tant sur le plan vertical qu'horizontal, afin d'éviter un caractère massif : une articulation en gradins suivant la pente du terrain doit être envisagée. Une modulation de la hauteur des bâtiments dans le sens de la largeur pourrait également être considérée afin de réduire la hauteur perçue du côté du faubourg.
- ↪ Favoriser la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'une nouvelle construction avec son environnement paysager et construit;
- ↪ «De préférence, éloigner autant que possible du faubourg Saint-Michel les constructions projetées sur le parterre sud, afin d'assurer une transition harmonieuse avec les constructions à venir sur le site de l'aréna. Aux mêmes fins, prévoir des aménagements paysagers adéquats à l'interface du faubourg»
- ↪ Maintenir libre de tout bâtiment une bande de terrain de 50 mètres en bordure de la cime de la falaise.

- Aménager 90 % des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment, dont au moins 80 % en souterrain;
- Valoriser les terrains et espaces publics du faubourg Saint-Michel et maximiser leur interaction :
 - ↪ Maintenir le parc Saint-Michel à son emplacement actuel et favoriser sa mise en valeur et sa bonification au profit des résidents du faubourg
 - ↪ Advenant le redéveloppement de certains de ces espaces, relocaliser le jardin communautaire à l'extrémité ouest de la rue Cardinal-Persico, sur un terrain attenant au sentier linéaire de la falaise;
 - ↪ Rationaliser les aires de stationnement de surface existantes tout en répondant aux besoins locaux des résidents du faubourg, et minimiser leur impact visuel par des aménagements paysagers appropriés.
- Favoriser l'aménagement d'un lien piétonnier nord-sud entre le chemin Saint-Louis et la promenade de la falaise. À cette fin, prolonger le lien piétonnier amorcé à l'ouest du domaine Benmore;
- Favoriser la création d'un nouveau lien cyclable entre le chemin Saint-Louis et la côte de Sillery. À cette fin, prolonger en site propre le lien amorcé à l'ouest du domaine Benmore.

État actuel



Simulation



Carte et illustrations 18 : Stratégie d'intervention pour la propriété des Religieuses de Jésus-Marie

Carte de localisation



Exemple de développement possible



État actuel



Approche conceptuelle



- | | |
|--|---|
| ■ Boisé exceptionnel ou d'intérêt | ▶ Corridor visuel à préserver |
| ■ Espace ouvert conservé - privé | — Sentier sur servitude ou terrain déjà acquis |
| ■ Espace ouvert conservé - public | - - - Sentier sur servitude ou terrain à négocier |
| ■ Bâtiment d'intérêt | - - - Limite du PPU |
| ■ Aire de consolidation | |
| ■ Aire constructible | |

Simulation



État actuel



Simulation



4.2.8. Propriété des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc

Objectifs spécifiques

- Préserver les principales composantes paysagères du site et l'intégrité des aires boisées et parterres aménagés;
- Permettre une conversion du couvent en privilégiant des usages cohérents et compatibles avec le caractère dominant du secteur;
- Permettre le développement sur une partie du site en privilégiant des usages cohérents avec l'utilisation actuelle du site et le caractère dominant du secteur;
- Permettre à la population de profiter du panorama sur le fleuve.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- L'enveloppe extérieure du couvent et le volume intérieur de la chapelle :
 - ↳ Les bâtiments secondaires s'ils n'entravent pas un projet de mise en valeur ou de développement.
- Le parterre dégagé au sud du couvent, comme espace de représentation entre la façade de cet édifice et le fleuve :
 - ↳ Les aménagements paysagers sur ce parterre, incluant l'axe principal, les monuments, la grotte, le kiosque, etc.
- L'échelle et la trame, caractéristiques du faubourg de Bergerville à la limite nord-ouest de la propriété;
- La percée visuelle sur le couvent depuis l'avenue Roger-Lemelin et sur le cimetière Mount-Hermon depuis l'avenue de l'Assomption;
- La percée visuelle sur le fleuve à la limite nord-est de la propriété, suivant l'ancien axe de l'avenue de l'Assomption;
- De façon optimale, la plus grande part du boisé de valeur d'intérêt et exceptionnelle;
- Le caractère naturel de l'escarpement qui borde la partie sud-est de la propriété.

Règles d'intervention

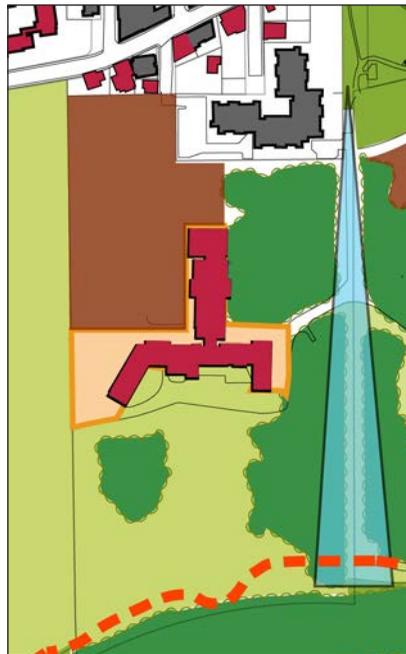
- Maintenir l'intégrité de la majeure partie de la propriété, en autorisant cependant l'ajout de constructions dans la portion du site localisée au nord-ouest du couvent;
- Marquer la limite entre le faubourg et le domaine en prolongeant l'avenue de l'Assomption de la rue du Maire-Beaulieu jusqu'à la rue Roger-Lemelin et prévoir un réaligement de l'avenue en conséquence :
 - ↪ Limiter l'aménagement d'autres rues au bouclage des rues du faubourg de Bergerville.
- Au nord-ouest du prolongement de l'avenue de l'Assomption, permettre l'insertion d'habitations qui s'harmonisent avec le bâti du faubourg :
 - ↪ Prévoir des typologies compatibles avec le faubourg : maisons et plex jumelés, en rangée;
 - ↪ Prévoir une gradation des hauteurs depuis le faubourg en direction du couvent au sud, sans excéder une hauteur maximale de 13 mètres (environ trois étages).
- Permettre un changement de vocation du couvent à des fins compatibles avec l'organisation interne du couvent et l'organisation du site :
 - ↪ Considérer en priorité le recyclage des bâtiments existants, mais permettre l'agrandissement du couvent ou l'ajout d'une construction dans l'espace libre situé au nord-ouest du couvent;
- ↪ Privilégier une vocation résidentielle, institutionnelle ou hôtelière convenant au caractère du site, comme une auberge; de préférence, affecter la chapelle à des fins compatibles avec sa forme construite (par exemple, des espaces communs);
- ↪ Au sud-est du prolongement de l'avenue de l'Assomption, ne pas excéder une hauteur maximale de 18m. Cependant :
 - Pour tout agrandissement du couvent, respecter la hauteur maximale de mur qu'il prolonge, excluant les parties de toitures en pente;
 - Pour toute nouvelle construction isolée, afin d'assurer un rapport d'échelle adéquat avec le faubourg Bergerville, moduler le volume construit de façon à limiter la hauteur à quatre étages dans sa portion la plus rapprochée du prolongement de l'avenue de l'Assomption et de la rue Roger-Lemelin;
- ↪ Moduler la volumétrie tant sur le plan vertical qu'horizontal, afin d'éviter un caractère massif;
- ↪ Lorsqu'un usage est changé dans un bâtiment, les travaux tiennent compte des besoins liés au nouvel usage dans la mesure où les caractéristiques architecturales essentielles au maintien de l'identité du bâtiment sont préservées;
- ↪ Confirmer l'accès à la portion de la propriété occupée par le couvent, par le prolongement d'une rue dans l'axe de l'ancienne avenue de l'Assomption;
- ↪ Aménager 90 % des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment, dont au moins 80 % en souterrain; rationaliser les aires de stationnement de surface existantes et minimiser leur impact visuel par des aménagements paysagers appropriés.
- Assurer la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement avec ceux des bâtiments existants et son environnement paysager;
- Maintenir libre de tout bâtiment une bande de terrain de 100 mètres en bordure de la cime de la falaise;
- Aménager un sentier près de la cime de la falaise, en lien avec le belvédère existant :
 - ↪ Créer un lien nord-sud suivant l'ancien tracé de l'avenue de l'Assomption afin d'assurer l'accès public du sentier.

Carte et illustrations 19 : : Stratégie d'intervention pour la propriété des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc

Carte de localisation



Approche conceptuelle



Exemple de développement possible



- | | |
|---------------------------------|--|
| Boisé exceptionnel ou d'intérêt | Corridor visuel à préserver |
| Espace ouvert conservé - privé | Sentier sur servitude ou terrain déjà acquis |
| Espace ouvert conservé - public | Sentier sur servitude ou terrain à négocier |
| Bâtiment d'intérêt | Limite du PPU |
| Aire de consolidation | |
| Aire constructible | |

État actuel



Simulation



4.2.9. Propriété des Pères Augustins-de-l'Assomption

Objectifs spécifiques

- Préserver les principales composantes paysagères du site, dont le caractère monumental de la propriété, de même que l'intégrité des aires boisées et des parterres aménagés existants;
- Confirmer la vocation institutionnelle du sanctuaire du Sacré-Cœur tout en permettant une éventuelle conversion en privilégiant des usages cohérents avec le caractère dominant du secteur;
- Permettre le développement sur une partie du site en privilégiant des usages cohérents et compatibles avec l'utilisation actuelle du site et le caractère dominant du secteur;
- Permettre à la population de profiter du panorama sur le fleuve.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- Le sanctuaire du Sacré-Cœur et le volume intérieur de la chapelle;
- Le parterre dégagé au sud-est du sanctuaire, comme espace de représentation entre la façade de cet édifice et le fleuve;
- Le boisé de valeur d'intérêt et exceptionnelle;
- La percée visuelle sur le fleuve à la limite sud-ouest de la propriété, suivant l'ancien axe de l'avenue de l'Assomption;
- Le caractère naturel de l'escarpement qui borde la portion sud-est de la propriété.

Règles d'intervention

- Permettre l'insertion de nouvelles constructions en bordure de l'avenue du Maire-Beaulieu, à la condition de conserver les principaux attributs du site :
 - ↪ Privilégier une vocation résidentielle, incluant l'habitation collective;
 - ↪ Prévoir une hauteur maximale de 21 mètres, en prévoyant une gradation du chemin Saint-Louis vers la falaise.
- Permettre une éventuelle substitution du Montmartre par un édifice mieux intégré à la trame urbaine :
 - ↪ Redresser l'avenue de l'Assomption en continuité avec les rues projetées au nord-ouest de la propriété voisine;
 - ↪ Permettre la construction d'un nouvel édifice offrant un meilleur encadrement au parc Bergerville et à l'avenue du Maire-Beaulieu;
 - ↪ Privilégier, pour un nouvel édifice, une vocation résidentielle ou institutionnelle (centre d'hébergement);
 - ↪ Prévoir une hauteur maximale de 15 mètres
- Permettre l'agrandissement du sanctuaire et, en cas de changement d'usage, son recyclage à des fins compatibles avec l'organisation interne du bâtiment :
 - ↪ Favoriser le maintien de l'usage actuel, mais en cas de recyclage, privilégier une vocation résidentielle ou publique; de préférence, affecter la chapelle à des aires communes compatibles avec sa forme construite;

- ↪ Permettre l'ajout d'une aile du côté ouest s'inspirant du concept d'origine du couvent (plans de 1925);
 - ↪ Permettre une hauteur maximale de 18 mètres; toutefois, malgré le relief du site, ne pas excéder la hauteur altimétrique actuelle du couvent ;
 - ↪ Confirmer l'accès à cette portion de la propriété par le prolongement d'une rue dans l'axe de l'ancienne avenue de l'Assomption;
 - ↪ Assurer la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'un agrandissement avec ceux du couvent et son environnement paysager.
- Assurer la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement avec ceux des bâtiments existants et son environnement paysager;
- Moduler la volumétrie des bâtiments tant sur le plan vertical qu'horizontal, afin d'éviter un caractère massif; une articulation volumétrique en gradin suivant la pente du terrain peut être envisagée;
- Maintenir libre de tout bâtiment une bande de terrain de 70 mètres en bordure de la cime de la falaise;
- Aménager 90 % des cases de stationnement en souterrain; rationaliser les aires de stationnement de surface existantes et minimiser leur impact visuel par des aménagements paysagers appropriés;
- Aménager un sentier piétonnier près de la cime de la falaise :
- ↪ Créer un lien suivant l'ancien tracé de l'avenue de l'Assomption et entre l'extrémité de la rue du Maire-Beaulieu et le sentier, afin d'assurer l'accès public du sentier.

Carte et illustrations 20 : Stratégie d'intervention pour la propriété des Pères Augustins-de-l'Assomption

Carte de localisation



Exemple de développement possible



Approche conceptuelle



- | | |
|---------------------------------|--|
| Boisé exceptionnel ou d'intérêt | Corridor visuel à préserver |
| Espace ouvert conservé - privé | Sentier sur servitude ou terrain déjà acquis |
| Espace ouvert conservé - public | Sentier sur servitude ou terrain à négocier |
| Bâtiment d'intérêt | Limite du PPU |
| Aire de consolidation | |
| Aire constructible | |

État actuel



Simulation



4.2.10. Cimetière St.Patrick's

Objectifs spécifiques

- Préserver les principales composantes patrimoniales, architecturales et paysagères d'intérêt sur le site, incluant les boisés d'intérêt et les parterres aménagés ou gazonnés existants;
- Confirmer la vocation actuelle de cimetière pour la majeure partie du site;
- Permettre le développement sur certaines parties du site en privilégiant des usages compatibles avec les usages actuels sur le site et en respectant les caractéristiques particulières de ce dernier.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- De façon optimale, la plus grande part des boisés d'intérêt et exceptionnels; dans la portion sud du site, le maintien d'un maximum d'arbres-vétérans et d'une lisière boisée continue entre de nouvelles constructions et le cimetière,
- L'ancien pavillon du gardien, la grille d'entrée, le chemin d'accès et l'ancienne chapelle;
- La continuité visuelle entre les diverses composantes du cimetière (pavillon du gardien, chemin d'accès, sépulcres, ancienne chapelle);
- Le dégagement entre le chemin Saint-Louis et les constructions riveraines;
- Des percées visuelles vers les boisés du cimetière depuis le chemin Saint-Louis;

Règles d'intervention

- Maintenir une parcelle institutionnelle cohérente, qui regroupe le pavillon du gardien, le sentier d'accès, les principaux boisés et les sépultures, en relation avec le chemin Saint-Louis :
 - ↪ Maintenir le caractère forestier du chemin d'accès au cimetière par la plantation d'arbres en bordure du chemin Saint-Louis et du côté ouest du chemin;
 - ↪ Localiser les voies d'accès à d'éventuelles nouvelles constructions à l'écart de l'entrée du cimetière;
- Permettre la transformation de la chapelle et l'ajout d'un édifice à même l'aire dégagée à l'est de la résidence Saint Brigid's et du Manoir McGreevy :
 - ↪ Prévoir des activités connexes au cimetière (columbarium, mausolée...);
 - ↪ Prévoir une hauteur maximale de 10 mètres dans le respect des milieux construits adjacents;
- Permettre l'insertion de constructions en front du chemin Saint-Louis, à même l'aire dégagée au nord du manoir McGreevy, tout en préservant le caractère du chemin Saint-Louis et les principaux attributs du site :
 - ↪ Privilégier une vocation résidentielle tout en permettant l'intégration de commerces et de services au rez-de-chaussée, en continuité avec le caractère mixte de ce tronçon du chemin Saint-Louis;

- ↪ Minimiser les empiétements sur les boisés attenants;
- ↪ Permettre une hauteur d'au plus 15 mètres, en cohérence avec les constructions du chemin Saint-Louis;
- Conformément au projet en cours de réalisation sur la bande de terrain attenante aux constructions de la rue du Maire-Beaulieu :
 - ↪ Privilégier une vocation résidentielle;
 - ↪ Permettre une hauteur maximale de 21 mètres, en prévoyant une volumétrie en gradins suivant la topographie;
 - ↪ Moduler la volumétrie des bâtiments tant sur le plan vertical qu'horizontal, afin d'éviter un caractère massif; une articulation volumétrique en gradin suivant la pente du terrain peut être envisagée;
 - ↪ Maintenir libre de tout bâtiment une bande de terrain de 65 mètres en bordure de la cime de la falaise.
- Assurer la compatibilité de l'implantation, du gabarit, du traitement architectural et des matériaux d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement avec ceux des bâtiments existants et son environnement paysager;
- Aménager 90 % des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment, dont au moins 80 % en souterrain; rationaliser les aires de stationnement de surface existantes et minimiser leur impact visuel par des aménagements paysagers appropriés;
- Aménager un sentier linéaire près de la cime de la falaise tout en limitant les interactions avec les habitations projetées :
 - ↪ Prévoir l'aménagement d'un lien pédestre longeant la limite nord-est du cimetière entre le chemin Saint-Louis et le sentier linéaire de la falaise.

Carte et illustrations 21 : Stratégie d'intervention pour le Cimetière St. Patrick's

Carte de localisation



Approche conceptuelle



Exemple de développement possible



- | | |
|---------------------------------|--|
| Boisé exceptionnel ou d'intérêt | Corridor visuel à préserver |
| Espace ouvert conservé - privé | Sentier sur servitude ou terrain déjà acquis |
| Espace ouvert conservé - public | Sentier sur servitude ou terrain à négocier |
| Bâtiment d'intérêt | Limite du PPU |
| Aire de consolidation | |
| Aire constructible | |

État actuel



Simulation



Carte 22 : Plan synthèse du projet d'aménagement





5. Les programmes particuliers de mise en valeur et autres actions spécifiques

5. Les programmes particuliers de mise en valeur et autres actions spécifiques

Des interventions complémentaires sont prévues pour pourvoir aux besoins générés par certains développements ou pour compléter les efforts de mise en valeur du site patrimonial de Sillery. Sont ici abordés les projets particuliers de réaménagement, de restructuration ou de mise en valeur et la gestion des déplacements.

5.1. Les projets particuliers de mise en valeur

Le réaménagement de la côte de Sillery – à titre de lien historique entre le plateau de Sillery et le chemin du Foulon – constitue une intervention prioritaire. Cet axe constitue le principal lien routier et piétonnier entre la Promenade Samuel-De Champlain et le plateau de Sillery. Outre la réfection complète de cet axe, notamment rendue nécessaire par l'état des infrastructures, plusieurs interventions contribuent déjà ou contribueront à la mise en valeur de ce secteur. Entre autres, mentionnons le réaménagement du parvis de l'église Saint-Michel réalisé en 2009, l'aménagement du sentier linéaire de la falaise de Sillery, ainsi que la mise en valeur des terrains municipaux au pied de la côte de Sillery.

5.1.1. Réaménagement de la côte de Sillery

La Ville de Québec prend en charge la première phase du réaménagement de la côte de Sillery, dans son tronçon compris entre le chemin Saint-Louis et l'église Saint-Michel.

Cette première phase du réaménagement de la côte de Sillery est maintenant complétée. Seul l'enfouissement des fils des services d'utilité publique reste à faire, lorsque l'ensemble du



projet de réaménagement aura été complété. La réalisation de la phase 2 du projet est prévue en 2016.

En ce qui concerne le réaménagement du bas de la côte de Sillery, elle travaille de concert avec la Commission de la Capitale Nationale du Québec (CCNQ). Cette démarche, qui s'inscrit dans le contexte de la phase 3 de la Promenade Samuel-De Champlain, vise à assurer la continuité entre les aménagements prévus au pied de la côte de Sillery avec les phases réalisées et à venir de la Promenade.

Objectifs spécifiques

- Développer une vision globale du réaménagement de la côte de Sillery;
- Traiter la côte de Sillery comme le lien majeur entre les berges du fleuve et le chemin Saint-Louis :
 - Améliorer les conditions des piétons et des cyclistes;
- S'inscrire dans la vocation récréotouristique du littoral.

Composantes et caractéristiques à maintenir

- Le tracé et l'é étroitesse de la côte de Sillery;
- Le caractère villageois du faubourg de Saint-Michel;
- L'intégrité du massif rocheux et des boisés présents dans la falaise, comme caractéristiques identitaires.

Règles d'intervention

- Réaménager les trottoirs existants plus confortablement et compléter les réseaux cyclables et de trottoirs entre le littoral et la cime de la falaise :
 - Porter attention aux trottoirs longeant le cimetière Mount-Hermon;
 - Introduire des aménagements facilitant les déplacements des cyclistes de façon sécuritaire.
- Valoriser la côte de Sillery dans son ensemble :
 - Intégrer une ou des haltes piétonnes à des endroits stratégiques et du mobilier urbain de qualité tout au long de l'axe;
 - Enfouir les fils des services d'utilité publique;
 - Remplacer l'éclairage de rues par des appareils adaptés au caractère patrimonial et à l'échelle des lieux et réduisant la pollution lumineuse;
 - Marquer l'accès sud du site patrimonial de Sillery d'un aménagement distinctif.
- Valoriser les terrains au pied de la côte en lien avec la vocation récréative de la Promenade Samuel-De Champlain :

- Prévoir une vocation publique et aménager des espaces publics paysagers en lien avec la promenade;
 - Envisager l'intégration de services destinés aux usagers de la Promenade Samuel-De Champlain;
 - Privilégier des interventions mettant en valeur les repères visuels (falaise, clocher, côte) et les vues sur ceux-ci;
 - Intégrer une aire de stationnement aux fins de la promenade, mais limiter son envergure et son impact visuel par des aménagements appropriés.
- Valoriser et maintenir l'intégrité du parc de l'Anse tout en maximisant son accès par divers moyens.

5.1.2. Sentier linéaire de la falaise de Sillery et liens nord-sud

Le sentier linéaire de la falaise de Sillery existe déjà de façon informelle. Ce projet fait l'objet de réflexions depuis de nombreuses années. Déjà en 1981, la Ville de Sillery l'inscrivait dans son Plan d'urbanisme. Elle se donnait les moyens de le réaliser en limitant la construction près de la cime de la falaise et en cherchant par divers moyens à récupérer les terrains nécessaires le long de la falaise. Elle précisait en outre qu'il s'agissait là d'un tronçon local d'un projet plus vaste de l'ancienne Communauté urbaine de Québec, qui prévoyait créer un vaste parc linéaire reliant le parc des Champs de Bataille à Cap-Rouge. Ce projet a ensuite été repris par la CCNQ, sous le nom des Sentiers de la Capitale, et par la Ville de Québec, dans son PDAD et dans le cadre de l'élaboration de son Plan vert, bleu et blanc. Lors des réflexions préliminaires sur l'avenir du site patrimonial de Sillery, il est apparu que ce projet demeure une priorité. Un consensus s'est rapidement établi sur l'opportunité de réaliser ce projet à court terme.

Réaménagement de la côte de Sillery



État actuel



Réaménagement en cours (phase 1)

La falaise, un milieu fragile et sensible, constitue le principal élément d'intérêt du secteur. Elle offre des vues panoramiques sur le fleuve et la Rive-Sud : le sentier linéaire permettra au plus grand nombre d'en profiter. Il 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. Destiné exclusivement aux piétons, ce sentier se distinguera par la diversité des milieux, des ambiances et des paysages qui ponctueront son cheminement, selon la propriété traversée : sous-bois, pelouses vallonnées, prés d'ambiance bucolique, cimetières, parcs aménagés.

Elle mettra aussi en lien les pôles d'intérêt du secteur : domaine Cataraqui, église Saint-Michel, parc du Bois-de-Coulonge, grands domaines, cimetières, Promenade Samuel-De Champlain, Maison des Jésuites de Sillery.

Objectifs spécifiques

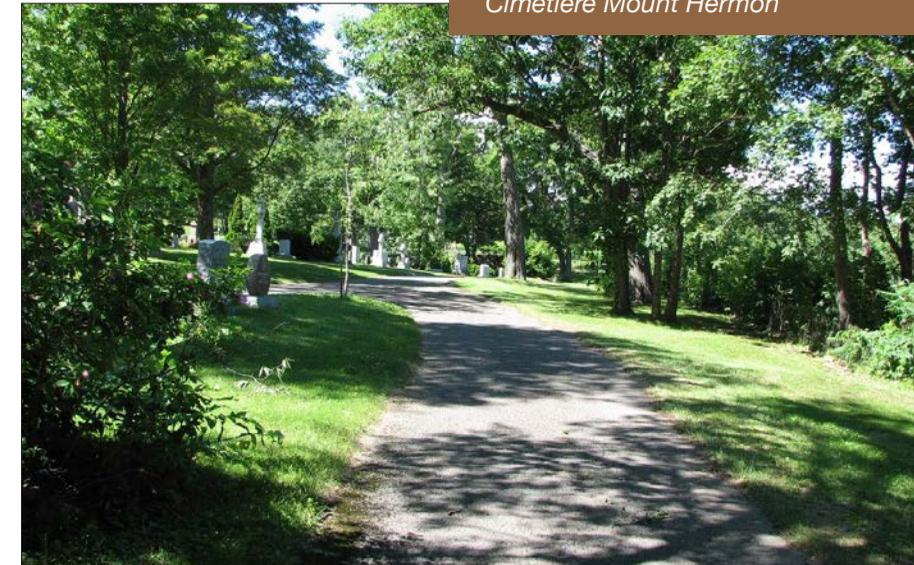
- Donner à la population de Québec un accès public aux abords de la falaise par l'aménagement d'un parc linéaire doté d'un sentier agréable et sécuritaire;
 - lier efficacement le sentier au quartier et au fleuve.
- Présenter et révéler la diversité des milieux rencontrés;
- Préserver la qualité de vie et l'intimité des propriétés attenantes ou traversées par le sentier;
- Préserver le milieu naturel où le sentier doit s'implanter, notamment dans la falaise (faune, flore, drainage, érosion).

Composantes et caractéristiques à maintenir

- Boisés d'intérêt et relief naturel;
- Ambiances particulières et propres à chaque site;
- Perception des limites des propriétés traversées comme permanences structurales.

Règles d'intervention

- Respecter la diversité des ambiances et des milieux, mettre l'emphase sur la diversité du parcours;
- Lorsque possible, emprunter les voies et les sentiers informels existants;
- Concevoir le sentier uniquement pour les piétons;
- Privilégier un aménagement sobre du sentier; l'intégrer en harmonie avec le milieu et minimiser ses impacts sur les propriétés attenantes par des aménagements visant à empêcher les intrusions et préserver l'intimité;
- Éviter les liens visuels avec les propriétés privées, dont la Maison Michel-Sarrazin, en aménageant le sentier sur des faux-plats en contrebas de la propriété concernée;
- Prévoir les caractéristiques d'aménagement suivantes :
 - Prévoir une largeur moyenne de cinq mètres, nécessaire à l'aménagement du sentier, aux plantations, au nivellement et à l'intégration d'ouvrages de sécurité;



Cimetière Mount Hermon

- Préférer un revêtement de poussière de pierre. Lorsque requis, l'utilisation de copeaux de bois peut être envisagée;
- En zones accidentées, mettre en place des passerelles. Sur les tronçons fortement dénivelés, implanter des escaliers;
- Lorsque le sentier doit emprunter la trame urbaine, identifier le parcours par un balisage particulier;
- Localiser les points d'accès à chaque extrémité du sentier et des liens depuis les chemins Saint-Louis et du Foulon;
- Aménager des belvédères et des points d'observation sur le fleuve à différents endroits le long du parcours;

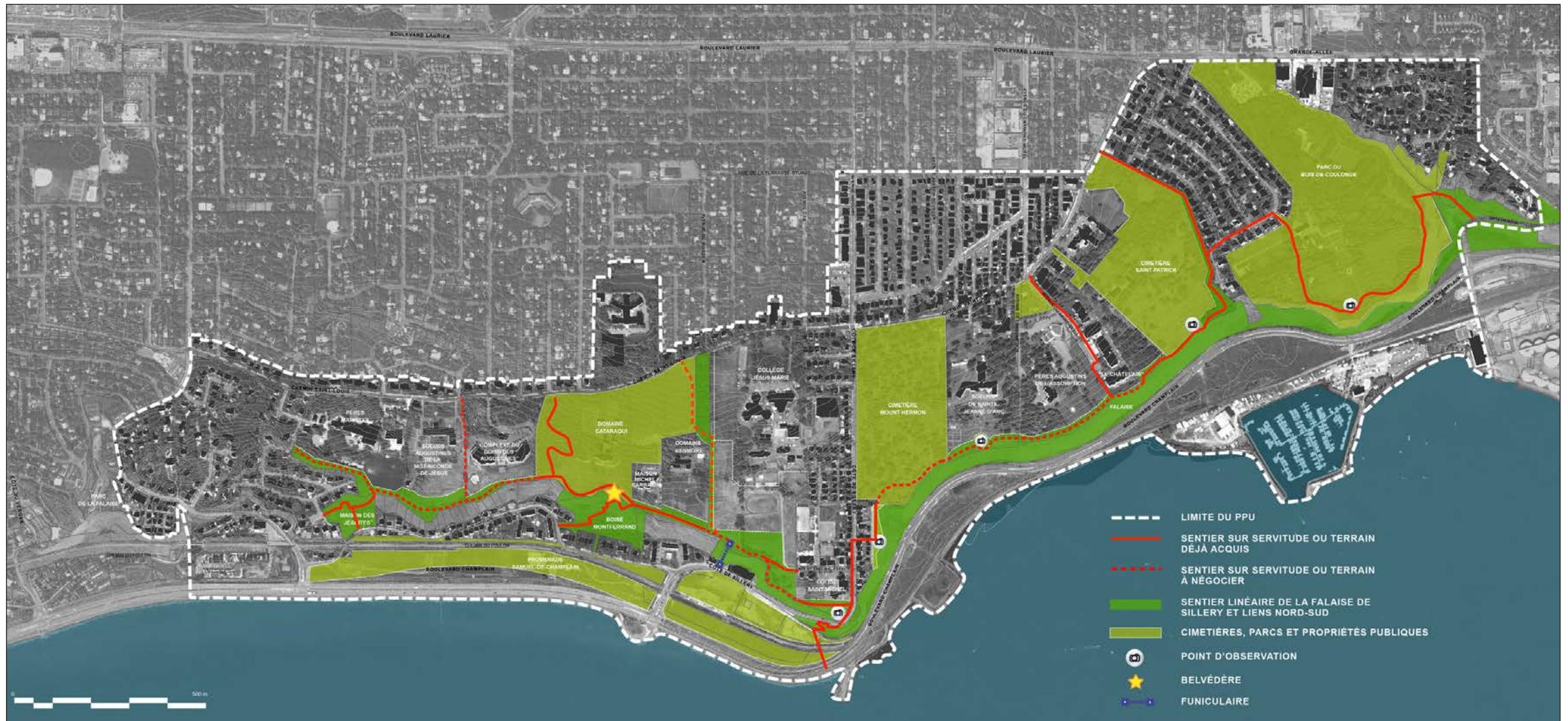
- ↪ Mettre en place un système de balises pour guider les usagers tout au long du parcours;
- ↪ Prévoir une signalisation d'accueil annonçant le sentier, incluant un plan de son tracé et des attraits.
- Doter le sentier et les lieux d'attraits majeurs qui le ponctuent d'une signalisation d'orientation, en lien avec la signature visuelle du site patrimonial de Sillery.
- Étudier les différents initiatives citoyennes, comme les projets «Cap en cap», «Parc des Grands Domaines» et «Jardins nourriciers», afin d'évaluer la possibilité de les intégrer en tout ou en partie dans le projet d'aménagement du sentier linéaire de la falaise de Sillery, développé par la Ville et la CCNQ;
- ↪ Envisager la possibilité de mettre sur pied un comité de suivi pour la mise en œuvre de ce projet;
- S'assurer que la Ville devienne propriétaire des terrains nécessaires à la mise en place du parc et du sentier linéaire :
 - ↪ Lors d'opérations cadastrale, privilégier une cession pour fins de parc sous forme de terrain plutôt qu'en argent;
 - ↪ Explorer toute autre avenue en faveur de la création d'un réel corridor vert public. Une démarche est en cours pour permettre à la Ville d'obtenir des superficies excédant le 10 % usuel, à des fins de parc.
- ↪ Attribuer une affectation «Parc et espace vert» aux terrains dédiés au parc linéaire à mesure qu'ils deviennent une propriété publique.
- ↪ Collaborer avec la Commission de la Capitale Nationale du Québec pour la réalisation de la section du sentier linéaire de Sillery localisée à l'ouest de la côte de Sillery. Sont incluses dans l'entente de collaboration les interventions prévues sur le site du Domaine Catarauqui. Convenir d'une entente précisant les rôles et responsabilités de chacune des parties quant à l'aménagement, l'entretien et le maintien de ce sentier.

Escaliers et passerelles de bois sur pilotis

Exemples de belvédère



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



5.1.3. L'identification visuelle du site patrimonial de Sillery

La notion d'ensemble du site patrimonial de Sillery est difficilement perceptible en raison de sa vaste superficie et de la diversité des paysages qui le composent. On y trouve des zones très différentes, voire contrastantes. C'est notamment le cas des grandes propriétés institutionnelles qui confèrent au site patrimonial un caractère semi-privé et, à l'inverse, aux lotissements serrés de type « faubourg » de certains secteurs d'habitation. Cette diversité de paysage est présentement difficile à saisir dans la mesure où ce territoire ne dispose d'aucune identification visuelle.

Ainsi, pour mieux faire connaître le site patrimonial de Sillery aux gens de Québec et d'ailleurs, la Ville de Québec entend se doter d'une stratégie d'identification visuelle et identitaire. Celle-ci devra marquer les limites de ce territoire protégé et mettre en valeur ses principaux attraits.

Le but de l'exercice est de faire en sorte que la population et les visiteurs prennent conscience de l'existence de ce site patrimonial, de sa valeur et de ses attraits.

Objectifs spécifiques

- Doter le site patrimonial de Sillery d'une signalisation identitaire propre à son image et développer une image de marque;
- Mieux faire connaître le site patrimonial de Sillery comme un territoire à protéger;
- Faire connaître l'histoire des lieux en mettant l'emphase sur ses grands acteurs, notamment les communautés religieuses;
- Mettre en évidence et faire découvrir les principaux attraits du site patrimonial de Sillery comme le Domaine Cataraqui, le parc du Bois-de-Coulonge, les cimetières-jardins, la maison des Jésuites de Sillery, les points de vue exceptionnels sur le paysage fluvial, etc.;
- Harmoniser la signalisation des lieux municipaux, culturels et patrimoniaux avec le caractère pittoresque du site patrimonial de Sillery;
- Doter le secteur d'une signalisation bien organisée, hiérarchisée, épurée et intégrée au milieu :
 - ▭ signalisation de destination;
 - ▭ signalisation des entrées;
 - ▭ signalisation des équipements touristiques;
 - ▭ signalisation des aménagements d'intérêt;
 - ▭ signalisation promotionnelle;
 - ▭ signalisation piétonnière.

Règles d'intervention

- Développer un concept d'identification visuelle;
- Identifier les composantes propres au site patrimonial de Sillery;
- Identifier les limites du site patrimonial et les secteurs d'implantation potentiels pour accueillir les éléments de signalisation;
- Identifier des outils complémentaires pour mieux faire connaître le site patrimonial de Sillery.

Pistes d'action

- Doter le site patrimonial de Sillery d'un plan directeur d'identification visuelle.

5.2. La gestion des déplacements

5.2.1. Les déplacements véhiculaires

En 2006, la Ville de Québec mandatait un consultant (Miro inc.) pour évaluer l'impact sur la circulation véhiculaire d'un développement résidentiel projeté dans le secteur du site patrimonial de Sillery. Le consultant avait donc le mandat d'établir un portrait de la situation actuelle, d'évaluer la situation future et de proposer des mesures d'atténuation pour limiter l'impact d'un futur développement en terme de congestion. Cette étude a été mise à jour par le consultant avec les données de 2011 (Genivar).

Les principaux constats tirés de la situation actuelle sont les suivants :

- Le chemin Saint-Louis, une artère secondaire construite il y a très longtemps, possède une emprise très étroite et une capacité véhiculaire réduite. Plus de 10 000 véhicules empruntent cet axe quotidiennement;
- La majorité des feux de circulation ne sont pas synchronisés entre eux et opèrent sur des durées de cycles différentes. L'absence d'infrastructures souterraines de télécommunication est la principale contrainte à un projet de synchronisation;
- L'achalandage est déjà élevé aux heures de pointe et certaines intersections sont périodiquement congestionnées, notamment celle formée par le chemin Saint-Louis et l'avenue Maguire;

→ Les autres intersections de la zone d'étude peinent à offrir des niveaux de service satisfaisants à certaines périodes de la journée, soit :

- ↪ chemin Saint-Louis / avenue Charles-Huot;
- ↪ chemin Saint-Louis / avenue du Chanoine-Morel;
- ↪ chemin Saint-Louis / boulevard Laurier;
- ↪ boulevard Laurier / avenue Holland.

Le consultant estimait que les développements anticipés, s'ils sont entièrement réalisés, auraient un impact sur la fluidité du chemin Saint-Louis entre l'avenue des Gouverneurs et le boulevard Laurier et que ceci abaisserait le niveau de service de certaines intersections.

Pour atténuer les impacts anticipés, la Ville de Québec prévoit mettre en œuvre certaines recommandations du consultant dès l'amorce des principaux projets de développement. L'implantation de l'ensemble de ces mesures aura pour effet d'améliorer la fluidité des déplacements véhiculaires sur le chemin Saint-Louis.

Il faut noter que les impacts pressentis par le consultant en 2006 tenaient compte du fait que la côte Gilmour était fermée en période hivernale. Or, la côte Gilmour a été depuis réaménagée de façon à la rendre accessible tout au long de l'année, ce qui constitue une amélioration non négligeable pour la fluidité des déplacements.

Faubourg Saint-Michel

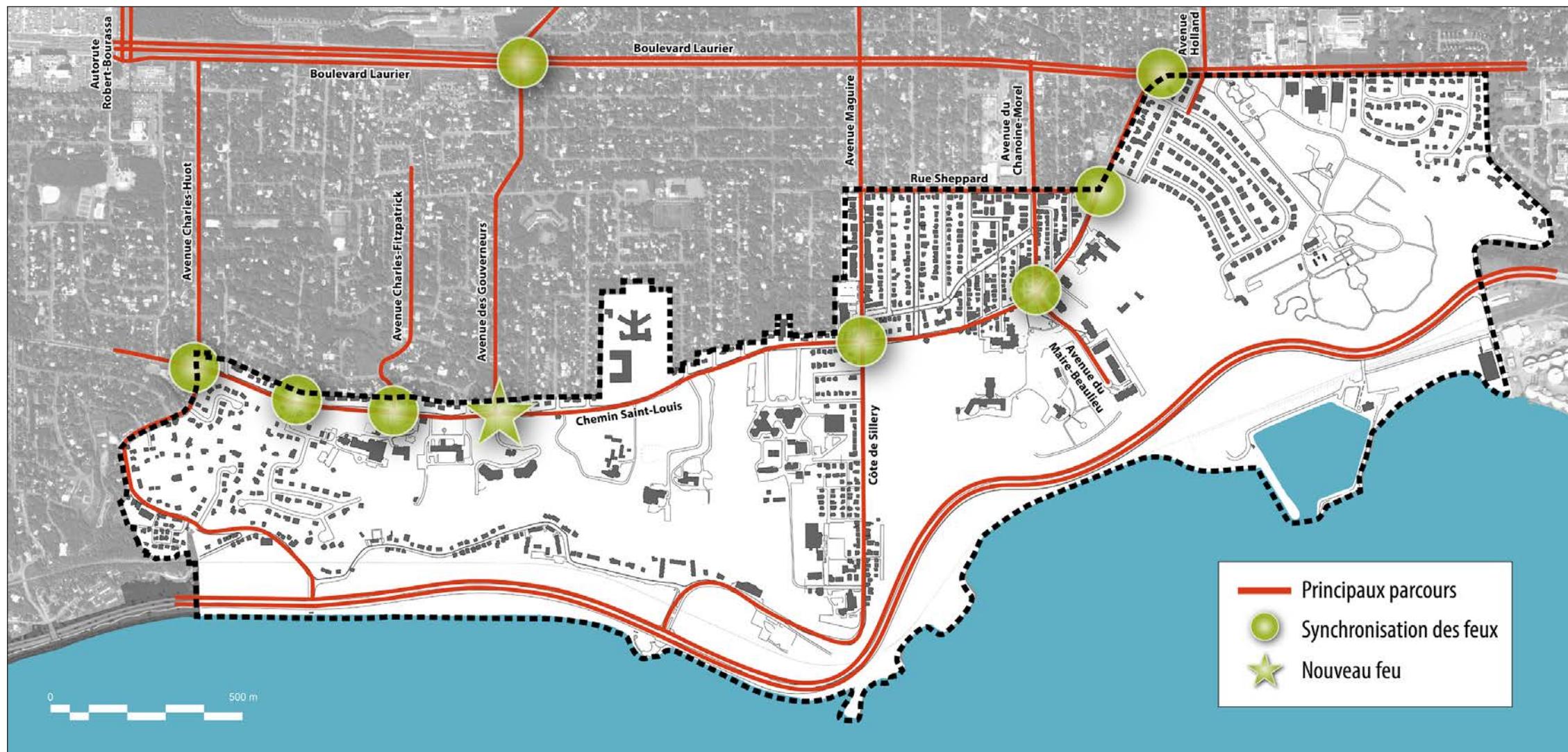
Les caractéristiques d'aménagement et les modalités de gestion des rues du secteur Saint-Michel pourront être modifiées afin de tenir compte de l'ajout de nouvelles unités d'habitation. Ces modifications viseront à faciliter la circulation des véhicules, à assurer la sécurité des usagers du réseau routier (automobilistes, piétons et cyclistes) et à limiter les impacts sur les rues résidentielles voisines.

La géométrie des rues de ce quartier permet difficilement la circulation à double sens. Dans cette optique et à l'image des rues étroites des quartiers centraux (Saint-Roch, Saint-Sauveur et Saint-Jean-Baptiste), un réseau de rues à sens unique sera mis en place tel qu'illustré sur la carte 24 b.

Un trottoir devra également être construit sur un côté des rues Narcisse-Roy (côté nord) et Treggett (côté sud) afin de faciliter l'acheminement des piétons vers la côte de Sillery et le futur parc. Des aménagements spécifiques devront être effectués sur la chaussée aux carrefours de l'avenue-Joli-Bourg et des rues Treggett ainsi que Narcisse-Roy pour assurer la sécurité des piétons.

Ces diverses mesures pourront être mises en place lorsque le bouclage des rues Treggett et Joli-Bourg aura été complété.

Carte 24 a : Feux lumineux modifiés



Les interventions projetées sur le réseau routier

- Reconfigurer l'intersection chemin Saint-Louis/avenue Maguire/côte de Sillery pour favoriser les mouvements de virages et améliorer sa capacité;
- Installer de nouveaux feux de circulation à l'intersection du chemin Saint-Louis et de l'avenue des Gouverneurs dans le but de sécuriser l'insertion des véhicules sur le chemin Saint-Louis en provenance de l'avenue des Gouverneurs;
- Réviser le mode de fonctionnement des feux de circulation et mettre en place un réseau de synchronisation pour les intersections du chemin Saint-Louis entre l'avenue Charles-Huot et le boulevard Laurier;
- Mettre en œuvre les modalités de gestion de la circulation proposées au sein du faubourg Saint-Michel.

5.2.2. Le transport en commun

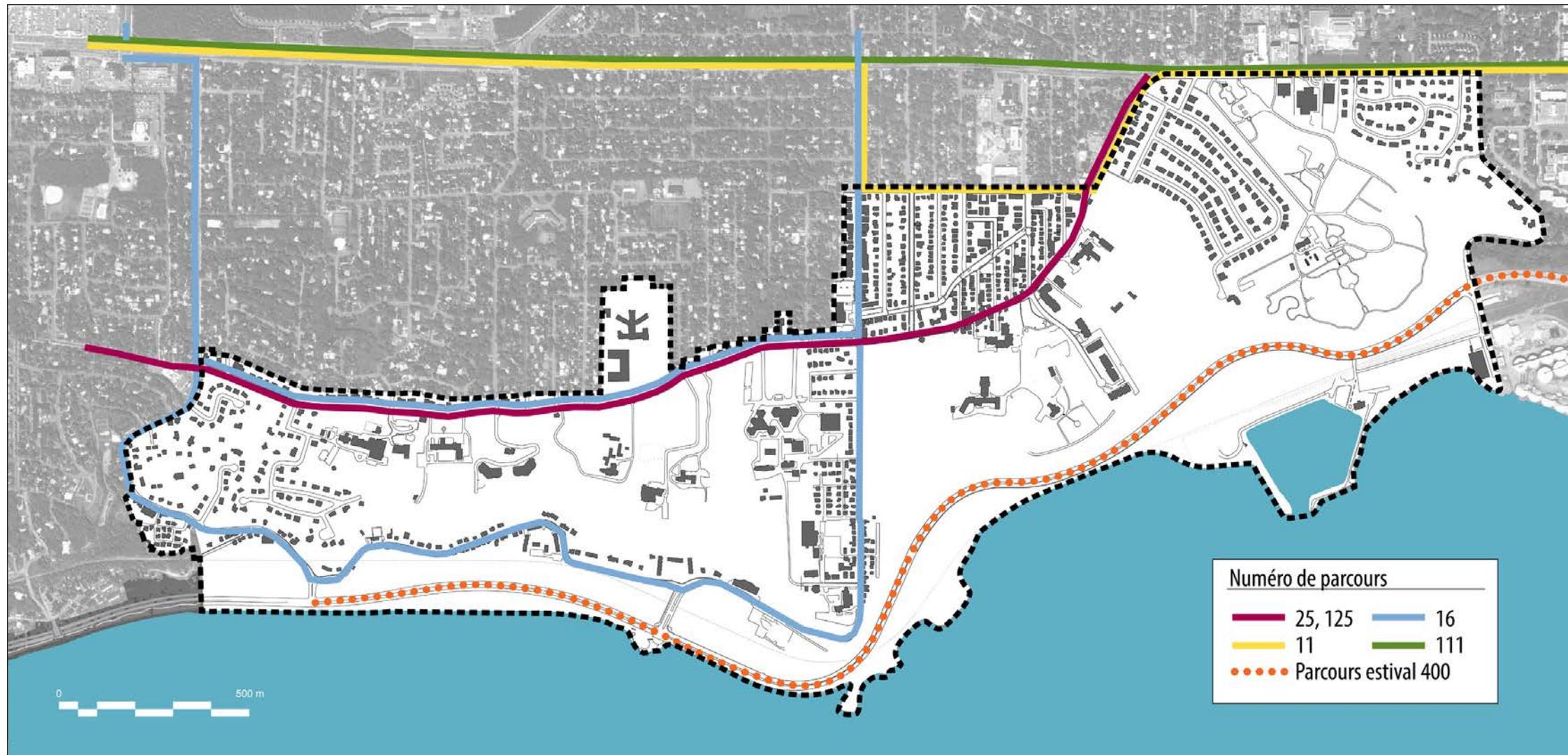
La desserte en transport en commun dans le secteur du site patrimonial de Sillery est essentiellement assurée par des parcours réguliers d'autobus du RTC (#11-111-16-25-125). Aucun parcours à haute fréquence (Métrobus) ne dessert directement le secteur. À titre indicatif, un kilomètre sépare l'intersection de l'avenue Maguire / chemin Saint-Louis de l'arrêt le plus près du Métrobus 800-801 sur le boulevard René-Lévesque. Le secteur n'est pas non plus à l'intérieur d'une zone de desserte du service express, prévu pour les navetteurs à destination du centre-ville et du centre de Sainte-Foy.

De plus, le parcours 400 emprunte le boulevard Champlain depuis la tête des ponts jusqu'au terminus D'Estimauville. Ce service spécial, offert exclusivement en période estivale, n'est cependant pas assuré pour les années à venir. En lien avec le Plan de mobilité durable, l'offre en transport en commun devra être optimisée.

Carte 24 b : Sens uniques projetés dans le faubourg Saint-Michel



Carte 25 : Desserte en transport en commun



5.2.3. Les transports actifs - réseau cyclable

Le réseau cyclable actuel du secteur de Sillery est composé de quatre liens est-ouest.

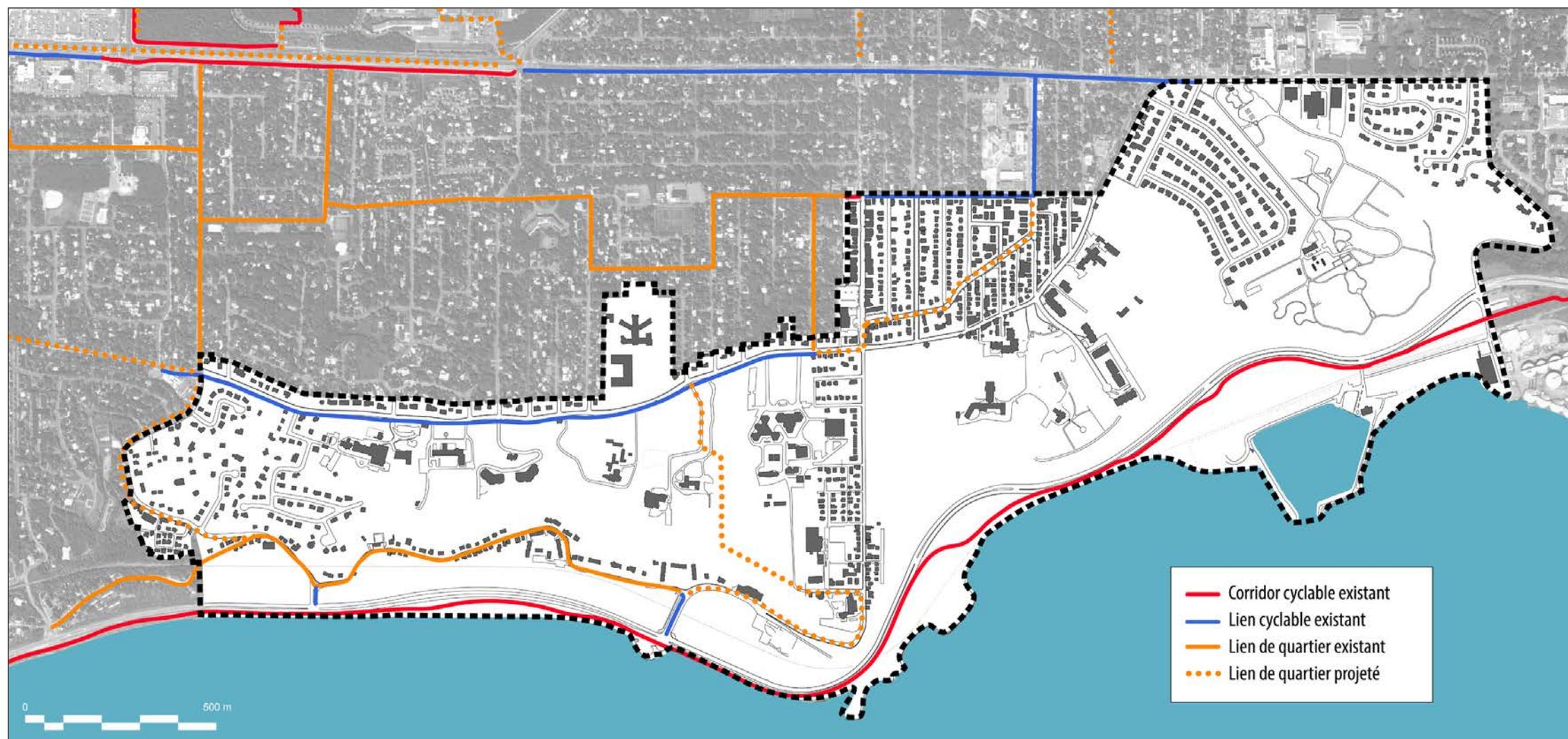
- Dans les limites du site patrimonial, l'axe cyclable principal du chemin Saint-Louis est composé de bandes cyclables unidirectionnelles. Des connexions restent cependant à compléter sur l'axe, compte tenu de contraintes techniques majeures, notamment à l'est de l'avenue Maguire.
- Le corridor du Littoral (et Route verte), dont la vocation est principalement récréative, offre une liaison d'envergure régionale en bordure du fleuve (piste cyclable en site propre).
- L'axe du boulevard Laurier comprend quant à lui une section en bandes cyclables et une section en piste cyclable. Ce lien permet de relier le campus de l'Université Laval au quartier Saint-Sacrement.
- Un lien de quartier est-ouest est également aménagé essentiellement en chaussée désignée sur les rues Marie-Victorin, de la Terrasse-Stuart, Sheppard, etc.

Les liaisons nord-sud sont assurées essentiellement par la rue Charles-Huot. Les rues Oak et Ernest-Lavigne et l'avenue du Chanoine-Morel offrent également de courts liens. Tous ces liens sont aménagés en chaussées désignées, à l'exception du tronçon de l'avenue du Chanoine-Morel, qui est aménagé en bandes cyclables.

Les interventions projetées sur le réseau cyclable

Le plan directeur du réseau cyclable (PDRC) prévoit des développements à l'intention des cyclistes dans le secteur de Sillery. Dans un premier temps, l'axe du chemin Saint-Louis sera prolongé jusqu'au boulevard Laurier via la rue de Bergerville. Un dernier tronçon de la rue Marie-Victorin sera également aménagé. Des liens nord-sud reliant l'axe Saint-Louis au Corridor du Littoral seront également créés via la côte à Gignac et la côte de Sillery.

Carte 26: Réseau cyclable actuel et projeté au PDRC (2008)



5.2.4. Les transports actifs - réseau piétonnier

La trame urbaine du site patrimonial de Sillery, ses rues assez étroites et le noyau commercial de l'avenue Maguire, rendent le secteur plutôt favorable à la marche. La présence d'écoles, de parcs et autres équipements collectifs de proximité sont également des générateurs de déplacements à pied. Des trottoirs sont présents en bordure de la majorité des grands axes de Sillery.

Certaines discontinuités sont toutefois observables dans les cheminements piétonniers, par exemple, sur le côté sud du chemin Saint-Louis. De plus, l'aménagement des trottoirs existants n'est pas toujours optimal. La largeur de certains tronçons les rend inconfortables et difficiles à déneiger en hiver. L'état de dégradation d'autres tronçons peut également nuire à la marche, particulièrement pour les personnes à mobilité réduite.

D'un point de vue récréatif, la bordure de la falaise recèle un potentiel indéniable pour la promenade.

Les interventions projetées sur le réseau piétonnier

- Aménager de nouveaux trottoirs aux points de discontinuité du réseau piétonnier, notamment sur le côté sud du chemin Saint-Louis;
- Améliorer l'état général des trottoirs existants par des travaux de réfection, lorsque requis;
- Aménager un sentier linéaire en bordure de la falaise;
- Développer de nouveaux liens pédestres entre le littoral et le plateau de Sillery, par la mise en œuvre des liens prévus dans la falaise de Sillery (reconstitution des liens historiques jadis surnommés « char-cottes »).

Carte 27 : Plan synthèse des rues et parcours cyclables et piétonniers projetés





6. Conclusion

6. Conclusion

La concentration de grands domaines boisés qu'on y trouve et ses qualités paysagères font du site patrimonial de Sillery un lieu unique à Québec, voire au Québec. Parce qu'ils ont subi peu de transformation depuis leur création au 19^e siècle, ceux-ci ont joué un rôle incontestable dans le maintien des caractéristiques formelles, spatiales, architecturales et paysagères qui confèrent au secteur son attrait, sa valeur et son unicité. Le départ graduel des communautés religieuses qui en étaient jusqu'à maintenant les propriétaires est une étape charnière dans l'évolution de ce territoire.

Les communautés doivent se départir de leur propriété et il est peu probable que celles-ci deviennent toutes des propriétés publiques. Si un changement de vocation est inévitable, il est cependant possible d'encadrer les transformations que pourraient subir ces terrains. Il est impératif que toute intervention au sein de ce territoire se fasse dans le respect des caractéristiques qui lui sont propres. Il s'agit en résumé d'éviter de morceler les grandes parcelles, de conserver les percées visuelles depuis le chemin Saint-Louis vers le fleuve, de préserver la dominance des boisés, de respecter le mode d'organisation spatiale propre aux domaines et de limiter l'impact des nouvelles constructions par un contrôle adéquat des hauteurs et des implantations.

Plus largement, une attention particulière doit être portée au maintien de l'intégrité des bâtiments anciens présents au sein du site patrimonial de Sillery, notamment au sein des anciens faubourgs, et du caractère typique du chemin Saint-Louis et de la côte de Sillery. Enfin, la Ville souhaite poursuivre la réalisation d'interventions contribuant à la mise en valeur du site patrimonial

de Sillery et à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens. C'est notamment le cas du projet d'aménagement d'un sentier linéaire près de la cime de la falaise.

La Ville de Québec est d'avis que l'encadrement offert par ce programme particulier d'urbanisme et les modifications qui seront apportées à la réglementation municipale permettront de concilier la transformation du milieu liée au départ de la plupart des communautés religieuses, la consolidation du cadre bâti dans le respect du lieu d'insertion, la conservation des caractéristiques identitaires du site patrimonial de Sillery et le maintien de la qualité de vie des résidents du secteur.

Tout nouveau projet déposé auprès des instances municipales dans ce secteur sera évalué en fonction des orientations et des principes d'interventions véhiculés par le programme particulier d'urbanisme en ce qui a trait aux gabarits, aux usages, à l'implantation, à l'aménagement, au couvert boisé et au paysage.

Les initiatives municipales sont, bien sûr, essentielles à la mise en œuvre de la vision d'avenir de la Ville de Québec pour le site patrimonial de Sillery. Cependant, la contribution du secteur privé est incontournable à l'atteinte des objectifs ciblés en matière de consolidation, de mise en valeur et d'embellissement. C'est pourquoi la Ville invite les propriétaires, promoteurs ou professionnels de l'aménagement à soutenir ses efforts en visant la réalisation d'interventions exemplaires et de grande qualité lorsqu'ils concevront un projet de construction, de rénovation, de recyclage et d'aménagement paysager pour ce secteur.



Annexe

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_F_1	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 à 2 logements R1	--	Marge avant : 0 m Marge arrière : 6 m 5 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PIC_1	Public, institutionnel et communautaire	P1 R1	--	--	Maximum 2 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_2	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 à 3 logements - Jumelé : 1 à 3 logements R1	--	Marge avant : 4,5 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 2,5 m 10 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_3	Résidentielle	H1 : - Isolé : 2 à 12 logements - Jumelé : 1 à 3 logements - En rangée : 1 logement, maximum 8 unités / rangée R1	--	Marge avant : 6 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 10 m 5 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_4	Résidentielle	H1 : logement - Isolé : 1 à 3 logements - Jumelé : 1 à 3 logements - En rangée : 1 à 2 logement, maximum de 6 bâtiments/rangée R1 : parc	--	Marge avant : 5 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 8 m 5 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_F_5	Résidentielle	H1 : - Isolé : 2 à 12 logements - Jumelé : 1 à 3 logements - En rangée : 1 logement, maximum de 6 unités / rangée R1	--	Marge avant : 5 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 8 m 5 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PEV_1	Parc et espace vert	R1 R2 C3 : 500 m ² par établissement	Est spécifiquement autorisé : A) un stationnement public	Marge avant : 8 m	--	--	--
PEV_2	Parc et espace vert	R1 R2 C2 : 500 m ² par établissement C3 : 500 m ² par établissement C20 : 500 m ² par établissement P1	Est spécifiquement autorisé : A) un stationnement public	Marge avant : 8 m	--	Note 3 – Arbres en milieu urbain	--
PEV_3	Parc et espace vert	C2 : 500 m ² par établissement C3 : 500 m ² par établissement C20 : 500 m ² par établissement C34 P1 R1 R2	Sont spécifiquement autorisés : A) un stationnement public D) un spa, service de massothérapie ou de soin esthétique H) un bar associé à un restaurant I) un bar sur café-terrasse associé à un restaurant L) une marina M) un parc nautique N) un établissement de vente, location ou réparation de bateaux	Marge avant : 8 m	--	--	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_LB_1	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 logement R1	Est spécifiquement autorisé : G) Un logement supplémentaire associé à un logement	Marge avant 5 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 8 m 40 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_LB_2	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 logement R1	Est spécifiquement autorisé : G) Un logement supplémentaire associé à un logement	Marge avant : 6 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 6,5 m 30 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PIC_2	Public, institutionnel et communautaire	P1 P3 R1	Est spécifiquement autorisé : B) Un couvent Est autorisé comme usage conditionnel : R) Un usage du groupe H1 ou H2	Marge avant : 32 m Marge latérale : 8 m Marge arrière : 12 m 40 % d'aires vertes Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 60 m	--	Note 2 – conservation du boisé à 90 % Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_D_1	Résidentielle	H1 H2 P1 P6 R1	Est spécifiquement exclu : - un centre d'hébergement de longue durée accueillant plus de 65 personnes	Recul axe du chemin Saint-Louis : 60 m Note 5 – Projet d'ensemble Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 80m 30 % d'aires vertes	Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur »	Note 3 – Arbres en milieu urbain Note 4 – % grands logements Note 9 – Stationnement prohibé en façade Note 10 – Stationnement souterrain – 80 % Note 11 – Stationnement intérieur – 10 %	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_D_2	Résidentielle	H1 : isolé, maximum 84 unités R1-	--	Marge avant : 90 m Marge latérale : 8 m Marge arrière : 12 m Note 5 – Projet d'ensemble Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 50 m 40 % d'aires vertes	--	Note 2 – conservation du boisé à 100 % Note 3 – Arbres en milieu urbain Note 10 – Stationnement souterrain – 90 %	--
PIC_3	Public, institutionnel et communautaire	P1 P3 P5 P6 C3 C10 : 10 chambres maximum R1	Est spécifiquement autorisé : J) Un restaurant associé à un usage public H) Un bar associé à un restaurant Sont spécifiquement exclus : - Un centre local de services communautaires - Un centre d'hébergement de longue durée accueillant plus de 65 personnes	Recul axe chemin Saint-Louis : 50 m 40 % d'aires vertes Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 50 m Note 8 : « Agrandissement autorisé d'un bâtiment implanté sur un lot qui n'est pas contigu à une rue publique »	--	Note 2 – Conservation du boisé à 90 % Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PEV_4	Parc et espace vert	R4	--	--	--	--	--
R_D_3	Résidentielle	H1 : isolé, maximum 160 unités H2 : isolé, maximum 165 logements R1	--	Recul axe du chemin Saint-Louis : 50 m Marge latérale : 20 m 40 % d'aires vertes Note 5 – Projet d'ensemble	Maximum 6 étages	Note 2 – Conservation du boisé à 100 % Note 3 – Arbres en milieu urbain	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_LB_3	Résidentielle	H1 : Isolé : 1 logement R1	Est spécifiquement autorisé : G) Un logement supplémentaire associé à un logement	Marge avant : 6 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 6,5 m 30 % d'aires vertes	--	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PIC_4	Public, institutionnel et communautaire	C 1 P1 P3 R1	Est spécifiquement exclu : - Un établissement d'enseignement secondaire de plus de 5 000 mètres carrés	Marge avant : 6 m Marge latérale : 1,5 m; combinées 5,5 m Marge arrière : 15 m 10 % aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain Note 9 – Stationnement prohibé en façade	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_LB_4	Résidentielle	H1 : Isolé : 1 logement R1	Est spécifiquement autorisé : G) Un logement supplémentaire associé à un logement	Marge avant : 6 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 8 m 30 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 – Arbres en milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PEV_5	Parc et espace vert	R1	Est spécifiquement autorisé : O) Un jardin communautaire	--	--	--	--
R_D_4	Résidentielle	H1 H2 R1	--	Recul axe chemin St-Louis : 180 m. 40 % d'aires vertes Note 5 – Projet d'ensemble Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 100 m.	Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur » Malgré la hauteur maximale permise, 5 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre une hauteur de 23 mètres.	Note 2 – Conservation du boisé 90 % Note 3 – Arbres en milieu urbain Note 4 – % grands logements Note 10 – Stationnement souterrain – 80 % Note 11 – Stationnement intérieur – 10 %	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
PIC_5	Public, institutionnel et communautaire	P1 P2 P3 R1 R2	Est spécifiquement autorisé : B) Un couvent Est autorisé comme usage conditionnel R) Un usage du groupe H1 ou H2	Marge de l'axe chemin St-Louis : 150 m 40 % d'aires vertes Note 5 – Projet d'ensemble Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 150 m.	--	Note 2 – conservation du boisé 100 % Note 3 – Arbres en milieu urbain	--
R_D_5	Résidentielle	H1 H2 R1	--	20 % d'aires vertes Note 5 – Projet d'ensemble Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 50 m	Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur » Malgré la hauteur maximale permise, un total de 12 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre une hauteur de 23 mètres.	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 4 – % grands logements Note 9 - Stationnement prohibé en façade Note 10 – Stationnement souterrain – 80 % Note 11 – Stationnement intérieur – 10 %	--
M_SM_1	Mixte	H1 : - Isolé et jumelé : 1 à 4 logements - Rangée : 1 à 3 logements, maximum de 4 logements par rangée H2 : Maximum 10 logements C3 P3 R1 R2	Est spécifiquement autorisé : K) Un restaurant associé à un lieu de rassemblement Est spécifiquement exclu : - un établissement d'enseignement secondaire de plus de 5 000 mètres carrés	Marge avant : 3 m Marge latérale : 2,1 m Marge arrière : 6 m Note 5 – Projet d'ensemble 20 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
M_SM_2	Mixte	H1 : - Isolé et jumelé : 1 à 2 log. - Rangée : 1 à 2 logements, maximum de 4 logements par rangée R1 R2	--	Marge avant : 3 m Marge latérale : 3,5 m Marge arrière : 6 m 20 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_6	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 à 6 logements - Jumelé : 1 à 3 logements R1	--	Marge avant : 4,5 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 2,5 m 20 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_7	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 logement R1	--	Marge avant : 4,5 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 6,5 m 10 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_8	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 à 2 logements - Jumelé : 1 logement R1	--	Marge avant : 2,5 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 2,5 m 10 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PIC_6	Public, institutionnel et communautaire	P2 R1	--	--	--	Note 3 - Arbres milieu urbain	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
M_M_1	Mixte	H1 : Localisation 2, 2+ - Isolé : minimum 10 logements C1 maximum 1100 m ² par bâtiment C2 C3 C30 P1 P3 P5 P8 R1 I2	--	Marge avant : 3 m Marge latérale : 0 m Marge arrière : 6 m	Minimum 2 étages Maximum 4 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade Note 10 – Stationnement souterrain – 50 % Type de stationnement : Urbain dense	Note 1 – Implantation dérogatoire
M_M_2	Mixte	H1 : Localisation 2, 2+ - Isolé : 2 à 4 logements - Jumelé : 1 à 4 logements C1 C2 C3 C20 C21, 300 m ² maximum / bâtiment, localisation S, R C31 P1 P3 P5 I2 R1	Est spécifiquement autorisé : H) Un bar associé à un restaurant est autorisé comme usage associé Usage contingenté : P) un seul poste d'essence est autorisé dans l'aire Q) deux débits d'alcool maximum sont autorisés dans l'aire	Marge avant : 3 m Marge latérale : 0 m Marge arrière : 6 m	Minimum 2 étages Maximum 4 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade Note 10 – Stationnement souterrain – 50 % Type de stationnement : Urbain dense	Note 1 – Implantation dérogatoire

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
M_M_3	Mixte	H1 : - Isolé : 2 à 4 logements - Jumelé : 1 à 2 logements - Rangée : 1 à 1 logement, maximum de 3 logements par rangée C1 : maximum 500 m ² par bâtiment P2 P5 : maximum 500 m ² par bâtiment R1	--	Marge avant : 4,5 m Marge latérale : 3 m Marge arrière : 8 m 30 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PEV_6	Parc et espace vert	R1	--	--	--	Note 3 - Arbres milieu urbain	--
PIC_7	Public, institutionnel et communautaire	P2 R1	Est spécifiquement autorisé : C) Un cimetière	--	--	Note 3 - Arbres milieu urbain	--
PIC_8	Public, institutionnel et communautaire	P2 P3 C1 : Maximum 200 m ² R1	Est spécifiquement autorisé : F) un lieu de rassemblement aux fins de pratiquer une activité en matière de culture, divertissement, loisirs ou communautaire d'un maximum de 500 m ² Est autorisé comme usage conditionnel : R) Un usage du groupe H1 ou H2 Est spécifiquement exclu : - un établissement d'enseignement secondaire de plus de 5 000 mètres carrés	Marge à l'axe du chemin Saint-Louis : 15 m Marge avant : 4,5 m Marge latérale : 6 m Marge arrière : 6 m 30 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade	Note 1 – Implantation dérogatoire

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
M_FB_1	Mixte	H1 : Localisation 2, 2+ - Isolé : 2 à 6 logements C2 : Maximum 500 m ² P5 R1	--	Marge avant : 3 m Marge latérale : 6 m Marge arrière : 2 m	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade	Note 1 – Implantation dérogatoire
M_FB_2	Mixte	H1 : Isolé : 2 à 18 logements C1 : maximum 500 m ² C2 : maximum 500 m ² C20 P5 R1	--	Marge avant : 1 m Marge latérale : 3 m Marge arrière : 2 m 10 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_9	Résidentielle	H1 : - Isolé : 4 à 6 logements - Jumelé : 2 à 3 logements - Rangée : 2 à 3 logements, maximum 4 par rangée R1	--	Marge avant : 6 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 8 m 30 % d'aires vertes Note 5 – Projet d'ensemble	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_10	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 à 4 logements - Jumelé : 1 à 2 logements R1	--	Marge avant : 0 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 2 m 10 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_F_11	Résidentielle	H1 : - Isolé : 2 à 20 logements - Jumelé : 1 à 3 logements R1	--	Marge avant : 4,5 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 4 m 30 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_12	Résidentielle	H1 : - Isolé : 4 à 12 logements - Jumelé : 2 à 6 logements - Rangée : 2 à 3 logements, maximum 4 par rangée R1	--	Marge avant : 1 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 2,5 m 5 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_F_13	Résidentielle	H1 : - Isolé : 1 à 2 logements - Jumelé : 1 logement R1 : parc	--	Marge avant : 4,5 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 6 m 20 % d'aires vertes	Malgré la norme prévue à la carte 12, la hauteur maximale est de 9 mètres Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
M_SL_1	Mixte	H1 : - Isolé : 1 à 4 logements - Jumelé : 1 à 3 logements C 1 : Maximum 500 m ² , localisation R C 2 : Maximum 500 m ² , localisation R R1	--	Marge avant : 1 m Marge latérale : 3 m Marge arrière : 4 m 10 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_Lh_1	Résidentielle	H1 H2 R1	--	Marge avant : 8 m Marge latérale : 5 m Marge arrière : 12 m 20 % d'aires vertes	Maximum 4 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_D_6	Résidentielle	H1 H2 P1 P6 R1	Sont spécifiquement autorisés : B) Un couvent D) Un spa, service de massothérapie ou de soin esthétique E) Un centre de villégiature ou une auberge Est spécifiquement exclu : - un centre d'hébergement de longue durée accueillant plus de 65 personnes	40 % d'aires vertes Note 5 – Projet d'ensemble Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 100 m	Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur »	Note 2 – conservation du boisé 90 % Note 4 – % grands logements Note 9 - Stationnement prohibé en façade Note 10 – Stationnement souterrain – 80 % Note 11 – Stationnement intérieur – 10 %	--
PEV_7	Parc et espace vert	R1	--	--	--	--	--
PEV_8	Parc et espace vert	R1	--	--	--	Note 3 - Arbres milieu urbain	--
R_D_7	Résidentielle	H1 H2 P1 P6 R1	Est spécifiquement autorisé : B) Un couvent Est spécifiquement exclu : - un centre d'hébergement de longue durée accueillant plus de 65 personnes	40 % d'aires vertes Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 70 m	Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur »	Note 2 – Conservation du boisé à 100 % Note 4 – % grands logements	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_D_8	Résidentielle	H1 H2 R1	--	Marge avant : 8 m Marge latérale: 5 m Marge arrière 12 m Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 70 m 20 % d'aires vertes	Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur »	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade Note 10 – Stationnement souterrain – 90 %	--
R_Lh_2	Résidentielle	H1 H2 R1	--	Marge avant : 8 m Marge latérale : 5 m Marge arrière : 12 m 20 % d'aires vertes	Maximum 4 étages	Note 2 – Conservation du boisé 80 % Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_D_9	Résidentielle	H1 H2 P1 P2 R1	Est spécifiquement autorisé : F) un lieu de rassemblement aux fins de pratiquer une activité en matière de culture, divertissement, loisirs ou communautaire	Marge avant : 6 m 20 % d'aires vertes	Maximum 4 étages	Note 2 – conservation du boisé 80 % Note 3 - Arbres milieu urbain Note 10 – Stationnement souterrain – 90 %	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_Lh_3	Résidentielle	H1 C1, maximum 300 m ² / établissement et bâtiment R1	--	Marge avant : 8 m Marge latérale : 5 m Marge arrière : 12 m Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 50 m 20 % d'aires vertes	Maximum 10 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
R_Lh_4	Résidentielle	H1 R1	--	Marge avant : 5 m Marge latérale : 10 m Marge arrière : 5 m 30 % d'aires vertes Note 5 – Projet d'ensemble Note 7 – Dégagement de la cime de la falaise de 65 m	Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur »	Note 2 – conservation du boisé 80 % Note 3 - Arbres milieu urbain Note 10 – Stationnement souterrain – 80 % Note 11 – Stationnement intérieur – 10 %	--
PIC_9	Public, institutionnel et communautaire	P6 P7 R1	--	Marge avant : 30 m Marge latérale : 8 m Marge arrière : 12 m 10 % d'aires vertes	Maximum 5 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	--
M_SL_2	Mixte	H1 : localisation 2, 2+ - Isolé : maximum 20 logements C 1 : Maximum 500 m ² C 2 C20 R1	Sont spécifiquement autorisés : H) Un bar associé à un restaurant I) Un bar sur café-terrasse associé à un restaurant	Marge avant : 1 m Marge latérale : 0 / combinée 3 m Marge arrière : 4 m 10 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade Type de stationnement : urbain dense	Note 1 – Implantation dérogatoire
M_SL_3	Mixte	H1 H2 C 2 : Maximum 500 m ² , localisation R seulement R1 :	--	Recul axe du chemin Saint-Louis : 35 m Marge latérale : 8 m Marge arrière : 12 m 30 % d'aires vertes	Maximum 4 étages	Note 2 – conservation du boisé 90 % Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade Note 10 – Stationnement souterrain – 90 %	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
PIC_10	Public, institutionnel et communautaire	P2 R1	C) Un cimetière est spécifiquement autorisé	Est spécifiquement autorisé : C) Un cimetière	Maximum 2 étages	Note 2 – Conservation du boisé 100% Note 3 - Arbres milieu urbain	--
PEV_9	Parc et espace vert	R1	C3 C20 : maximum 200 m ² P1 P3 R1 R2	--	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	--
PEV_10	Parc et espace vert	R1 R2		20 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
PEV_11	Parc et espace vert	R1	--	--	--	--	--
PEV_12	Parc et espace vert	R1	--	--	--	--	--
M_SL_4	Mixte	H1 : Isolé : 1 à 3 logements C 1 : Maximum 500 m ² P1 P3 P5 R1	Est spécifiquement exclu : – Un établissement d'enseignement secondaire de plus de 5 000 m ²	Marge avant : 8 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 8 m 30 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	--

Tableau 1 : Dispositions normatives du plan des affectations détaillés du sol par aires d'affectation

Aire d'affectation	Catégorie d'affectation	Groupes d'usages prescrits Localisation exigée de ces usages	Usage associé, conditionnel ou spécifiquement autorisé Usages spécifiquement exclus	Normes d'implantation ou d'aménagement	Hauteur minimale ou maximale en étages ou disposition particulière relative à la hauteur (hauteur maximale prescrite : voir Carte 12)	Normes particulières	Gestion des droits acquis exigée
PIC_11	Public, institutionnel et communautaire	C1 : maximum 500 m ² P1 P3 P5 R1	Est spécifiquement exclu : – Un établissement d'enseignement secondaire de plus de 5 000 m ²	Marge avant : 8 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 8 m 30 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	--
R_Lb_5	Résidentielle	H1 : 1 logement isolé R1	Est spécifiquement autorisé : G) Un logement supplémentaire associé à un logement	Marge avant : 6 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 6,5 m 30 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade	--
M_SL_5	Mixte	C1 C2 400 m ² / bâtiment C20 400 m ² / bâtiment P3 P5 R1	Est spécifiquement exclu : - un établissement d'enseignement secondaire de plus de 5 000 mètres carrés	Marge avant : 15 m Marge latérale : 4 m Marge arrière : 12 m 10 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain Note 9 - Stationnement prohibé en façade	--
R_Lb_6	Résidentielle	H1 : 1 logement isolé R1	Est spécifiquement autorisé : G) Un logement supplémentaire associé à un logement	Marge avant : 8 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 8 m 40 % d'aires vertes	Maximum 3 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire
R_Lb_7	Résidentielle	H1 : 1 logement isolé R1	Est spécifiquement autorisé : G) Un logement supplémentaire associé à un logement	Marge avant : 6 m Marge latérale : 2 m Marge arrière : 8 m 30 % d'aires vertes	Maximum 2 étages	Note 3 - Arbres milieu urbain	Note 1 – Implantation dérogatoire

Légende des abréviations du Tableau 1

USAGES

Typologie des groupes d'usages :

- H1 : logement
- H2 : habitation avec services communautaires
- C 1 : services administratifs
- C 2 : vente au détail et services
- C 3 : lieu de rassemblement
- C20 : restaurant
- C21 : débit d'alcool
- C31 : poste d'essence
- C34 : vente ou location d'autres véhicules
- P1 : équipement culturel et patrimonial
- P2 : équipement religieux
- P3 : établissement d'éducation et de formation
- P5 : établissement de santé sans hébergement
- P6 : établissement de santé avec hébergement
- P7 : établissement majeur de santé
- P8 : équipement de sécurité publique
- R1 : parc
- R2 : équipement extérieur de proximité
- R3 : équipement récréatif extérieur régional

Localisation des usages

- R : l'usage est autorisé: 1) au rez-de-chaussée 2) à un étage qui est adjacent à un passage piétonnier 3) au sous-sol pourvu qu'il s'agisse d'un agrandissement d'un usage exercé au rez-de-chaussée et que l'accès au sous-sol se fasse de l'intérieur;
- 2 : l'usage est autorisé au 2^e étage;
- 2+ : l'usage est autorisé aux étages situés au-dessus du 2^e étage.

Usage ou usage associé spécifiquement autorisé :

- A) Un stationnement public
- B) Un couvent
- C) Un cimetière
- D) Un spa, un service de massothérapie ou un service de soin esthétique
- E) Un centre de villégiature ou une auberge
- F) Un lieu de rassemblement aux fins de pratiquer une activité en matière de culture, divertissement, loisirs ou communautaire
- G) Un logement supplémentaire associé à un logement
- H) Un bar associé à un restaurant
- I) Un bar sur café-terrasse associé à un restaurant
- J) Un restaurant associé à un usage de la classe publique
- K) Un restaurant associé à un lieu de rassemblement
- L) Une marina
- M) Un parc nautique
- N) Un établissement de vente, location ou réparation de bateaux
- O) Un jardin communautaire

Usage contingenté

- P) Un poste d'essence
- Q) Un débit d'alcool

Usage conditionnel autorisé

- R) Un usage du groupe H1 logement ou H2 habitation avec services communautaires comme usage conditionnel, évalué selon les critères suivants :

- 1° l'usage du groupe H1 logement et H2 habitation avec services communautaires est exercé à l'intérieur d'un bâtiment érigé sur le lot visé situé dans la zone avant la date d'entrée en vigueur du PPU. Un agrandissement rendu nécessaire par la mise aux normes du bâtiment en vertu du Code national du bâtiment est toutefois autorisé;

2° la qualité de l'intégration de l'usage conditionnel avec le lot sur lequel le bâtiment visé est implanté est assurée;

3° l'usage conditionnel n'a pas pour effet d'accroître le nombre de cases de stationnement offertes en surface;

4° l'usage conditionnel permet d'accroître et de préserver la qualité du bâtiment dans lequel il doit être exercé.

DROITS ACQUIS :

Note 1 : « Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire »

Un bâtiment principal dérogatoire protégé qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins 50 % de sa valeur suite à une cause hors du contrôle du propriétaire, est reconstruit ou réparé dans sa même forme et à son même emplacement ou à un emplacement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ceci ne s'applique plus si la reconstruction ou la réparation visée n'est pas débutée dans les 12 mois qui suivent la destruction, le moment où ce bâtiment principal est devenu dangereux ou la perte d'au moins 50 % de sa valeur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Note 2 : « Protection d'un pourcentage de la superficie boisée identifiée »

La superficie d'un boisé identifié sur la carte 13, doit être conservée à (inscrire ici le pourcentage) %.

Malgré ce qui précède, un arbre compris dans la superficie boisée qui doit être conservé peut toutefois être abattu dans les cas suivants :

- 1° l'arbre est mort, dangereux ou il est un arbre dépérissant;
- 2° l'arbre est infecté par un insecte ou par une maladie et l'abattage est la seule pratique pour éviter la transmission du problème aux arbres sains du voisinage;
- 3° l'arbre constitue un obstacle à la construction, l'opération ou l'entretien d'un réseau d'infrastructures ou d'utilités publiques;
- 4° l'arbre représente une nuisance pour la croissance et le bien-être d'arbres voisins.

Un arbre abattu en vertu du 2° alinéa doit être remplacé dans un délai de un an suivant son abattage par un arbre qui a, à la plantation, un tronc d'un diamètre minimal de 0,05 m, mesuré à 1,3 m au-dessus du sol.

Note 3: « Protection des arbres en milieu urbain »

Au moins un arbre par tranche de 100 mètres carrés doit être maintenu dans une cour latérale ou arrière. L'abattage d'un arbre dans une telle cour est permis sous réserve du respect de cette exigence minimale.

Note 4 : « Pourcentage de grands logements »

Un minimum de 10 % des logements comprennent au moins trois chambres et ont une superficie de plancher minimale de 105 mètres carrés.

Note 5 « Implantation sous forme de projet d'ensemble »

Plusieurs bâtiments principaux peuvent être implantés sur un même lot avec un usage commun d'une aire de stationnement, de bâtiments accessoires, de services ou d'équipements et tous les usages autorisés dans la zone peuvent être exercés.

Note 6 : « Mesure de la hauteur maximale du bâtiment pour chaque mur »

La hauteur maximale d'un bâtiment est mesurée le long de chaque mur extérieur d'un bâtiment à l'intérieur d'une distance de 3 m de ce mur, selon des relevés qui tiennent compte de toute autre dénivellation que celles qui donnent accès aux portes d'entrée du bâtiment pour les véhicules et les piétons.

Note 7 : « Dégagement de la cime de la falaise »

Un bâtiment principal ou un stationnement est implanté à une distance minimale de (inscrire ici le nombre de mètres) mètres de la cime de la falaise correspondant à la ligne de crête d'un talus d'une forte pente illustrée au plan de zonage.

Note 8 : « Agrandissement autorisé d'un bâtiment implanté sur un lot qui n'est pas contigu à une rue publique »

Un bâtiment principal dérogatoire protégé implanté sur un lot qui n'est pas contigu à une rue publique ou à une rue en cours de réalisation peut être agrandi, sous réserve du respect des normes suivantes :

- 1° l'agrandissement est conforme;
- 2° un espace de 4 m entre le bâtiment principal et une ligne de lot est laissé libre lorsque le bâtiment principal dérogatoire protégé est implanté sur un lot qui n'est pas contigu à une rue.

Note 9 « Stationnement prohibé en façade »

L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé. Une allée de courtoisie ne fait pas partie d'une aire de stationnement.

Note 10° « Pourcentage minimal de stationnement souterrain »

Le pourcentage minimal de la superficie des cases de stationnement aménagées sur un lot qui doit être souterrain doit être de (inscrire ici le pourcentage) %.

Note 11° « Pourcentage minimal de stationnement intérieur »

Le pourcentage minimal de la superficie des cases de stationnement aménagées sur un lot qui doit être intérieur doit être de (inscrire ici le pourcentage) %.

Crédits

Comité de planification et de réalisation :

- *Diane Collin*
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- *Peter Murphy*
Service de l'aménagement et du développement urbain

Coordination et rédaction

- *Diane Collin*
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Sous la direction de :

- *Marie-France Loiseau*
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- *Denis Jean*
Service de l'aménagement et du développement urbain
- *Alain Tardif*
Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Autres collaborateurs :

- *Joëlle Carpentier*
Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge
- Bureau du transport
- Service de l'environnement
- Service de l'ingénierie
- Réseau de transport de la Capitale

Cartographie / illustrations / soutien technique :

- *Carlos de la Torre*
Service de l'aménagement et du développement urbain
- *Michel Marcoux*
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- *André Tanguay*
Service de l'aménagement et du développement urbain

Illustrations réalisées à l'externe :

- ABCP architecture + urbanisme

Graphisme et mise en page

- *Carlos de la Torre*
Service de l'aménagement et du développement urbain

Correction linguistique

- *Sylvie Gagné*
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- *Mireille Plamondon*
Services des Communications

