

Rapport de consultation publique



Service de l'interaction citoyenne
Participation publique

Mandaté : Conseil de quartier de Sillery

No de dossier : R.C.A.3V.Q. 291

1 Date, événement et lieu	2 Origine	3 Objet
Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/>	Conseil municipal <input type="checkbox"/>	Projet de <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31236Mb et 31242Mb afin de maintenir sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs, R.C.A.3V.Q. 291</i> (Réf. : Demande visant le 1275-1280 Chanoine-Morel et 2003, chemin Saint-Louis, quartier Sillery)
Consultation écrite LAU <input type="checkbox"/>	Conseil exécutif <input type="checkbox"/>	
Tenue le 8 juin 2021 en visioconférence.	Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/>	
	Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	

4 Présences

Membre avec droit de vote :

Mesdames Janet Drury, Hélène Garant, Muriel Gennatas, Valérie Kelly, Nicole Lefebvre, Claudia Perreault et Mary Shee, Messieurs Hugues Beaudoin, Maxime Bélanger, Luc Trépanier et Luc Villeneuve.

Membre sans droit de vote :

Mme Émilie Villeneuve, conseillère du district de Saint-Louis–Sillery

Personne-ressource :

Mme Diane Collin, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Animation et préparation du rapport :

Mme Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

5 Informations présentées

- Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et la Politique de consultation publique de la Ville de Québec.
- Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique écrite.
- Fiche synthèse présentant le projet de modification règlementaire.
- Mention que le projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 291 ne contient pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
- Présentation des modifications apportées au PPU du site patrimonial de Sillery (R.V.Q. 2931) et du projet de Règlement de concordance R.C.A.2V.Q. 291 par les personnes-ressources.

6 Recommandation du mandaté

Sur proposition dûment appuyée, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Sillery recommandent au conseil d'arrondissement :

- **D'adopter les modifications proposées** dans le Règlement R.C.A.3V.Q. 291 pour le **1274-1280, Chanoine-Morel** (à la majorité : 10 en faveur, 1 abstention);
- **De ne pas adopter les modifications proposées** pour le terrain situé au **2003, chemin Saint-Louis**, étant donné qu'il considère que ces modifications ne respectent pas les orientations du PPU et le caractère du site patrimonial (voir section 9 Questions et commentaires du conseil d'administration);
- **De plus**, étant donné l'importance de la localisation stratégique du terrain situé au 2003, chemin Saint-Louis, dans le site patrimonial de Sillery, **le conseil de quartier propose à l'unanimité** :
 - Que ce lot soit optimisé par la Ville de Québec par l'aménagement d'un lieu de rassemblement, d'un par parc et/ou d'une station de cycliste afin d'en faire l'entrée centrale du site patrimonial;
 - Que le lot 2 074 904 soit intégré à la zone 31711Pa qui permet les usages suivants : R1 : Par cet P1 : Équipement religieux;
 - De profiter de cette réflexion pour mettre en valeur l'entrée centrale du site patrimonial déclaré de Sillery par une signalisation appropriée et une signature phare.

7 Options soumises au vote

Modifications pour le 1274-1280, Chanoine-Morel Description des options

Option	Nombre de votes
--------	-----------------

A.	10
----	----

B.	0
----	---

Option A – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification

Option B – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.

Abstention	1	
Total	11	
8 Options soumises au vote		Modifications pour le <u>2003, Chemin Saint-Louis</u> Description des options
Option	Nombre de votes	<p>Option A – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification</p> <p>Option B – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p>
A.	0	
B.	11	
Abstention	0	
Total	11	

9 Questions et commentaires du public
<p>Modifications pour le <u>1274-1280, Chanoine-Morel</u></p> <p>Aucun commentaire.</p> <p>Modifications pour le <u>2003, Chemin Saint-Louis</u></p> <p>Un résidant de la rue du Père-Massé demande à Mme Villeneuve de venir rencontrer les résidants de la rue pour discuter du projet.</p> <p>Un résidant de la rue Louis-H. Lafontaine, qui a déposé lors de la consultation écrite une lettre signée par 26 résidants des rues Louis-H. Lafontaine et du Père-Massé, résume les principaux arguments de cette lettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidants ne s'opposent pas au projet et saluent la volonté de la Ville de revitaliser ce terrain de l'ancienne station-service désaffectée, notamment le fait de privilégier la fonction résidentielle, étant donné que les usages commerciaux sont moins compatibles avec le voisinage. - Les réserves exprimées ont trait principalement à la protection du patrimoine, qui dans le Site patrimonial de Sillery est caractérisé par les grands espaces, les arbres à grand déploiement et le cachet historique des bâtiments de taille réduite. - On s'inquiète principalement pour la maison Timmony, la plus ancienne résidence du secteur, qui se retrouverait adossée à un mur de quatre étages; cette maison risque également de subir des dommages lors des travaux d'excavation si la construction est trop proche. - On trouve que le nombre de 17 logements est arbitraire et qu'il est trop élevé par rapport à l'échelle du secteur; - On s'inquiète d'une possible présence de balcons en arrière (étant donné que la réglementation actuelle ne l'interdit pas, le projet pourrait changer) et on s'oppose à la présence d'une terrasse sur

le toit, qui pourrait nuire à l'intimité des résidants; ce type d'aménagement est jugé incompatible à proximité de résidence unifamiliales;

- On craint des problèmes potentiels de **stationnement** sur les rues Louis-H. Lafontaine et du Père-Massé, malgré la présence de stationnements souterrains. On se demande pourquoi ce secteur est inclus dans la zone de permis de stationnement A39 et s'il est possible de changer.

Réponse : *Si les citoyens souhaitent revoir les conditions de stationnement sur leur rue, une pétition signée par au moins 70% des résidants doit être déposée au bureau d'arrondissement à l'attention de l'assistante greffière, Mme Marie-Andrée Bougie. Une analyse sera effectuée et une proposition sera soumise au conseil d'arrondissement.*

- Le résident a de plus fait valoir, en son nom, que la réglementation proposée va manifestement à l'encontre des **orientations du PPU** en raison de la volumétrie qu'elle permettrait, et que bien que la CUCQ exerce un contrôle relatif à l'intégration du futur bâtiment avec le site patrimonial, cette réglementation placerait la CUCQ dans une position difficile dans la mesure où il lui faudrait rejeter des projets incompatibles avec le caractère historique du secteur, qui seraient toutefois compatibles avec cette réglementation trop permissive.
- Le résident regrettait également que la présentation du projet fasse état de la nécessité d'agencer la construction future avec le bâtiment situé en face, du côté Nord du Chemin Saint-Louis, qui n'a aucune vocation patrimoniale, mais qu'aucune considération ne soit accordée relativement à l'harmonisation de la construction future avec la **maison patrimoniale Timmony** située juste derrière, sachant qu'un immeuble de 3 ou 4 étages sur le chemin Saint-Louis paraîtrait nettement plus haut depuis les rues plus basses, perpendiculaires à la Côte de Sillery.

10 Questions et commentaires du conseil d'administration

Modifications pour le 1274-1280, Chanoine-Morel

On demande des précisions sur les sujets suivants :

- Le **nombre de logements** autorisés présentement et les dimensions des logements projetés. Des membres demandent si le projet est constructible, compte tenu de l'occupation entière des locaux commerciaux actuels, sauf pour un petit bâtiment de 500 pieds carré d'un étage en cours arrière avec zone gazonnée sur la rue Laight.

Réponse : *Le nombre actuel est de 18 logements. Il est proposé de l'augmenter à 20 afin de pouvoir réaménager une partie de deux grands locaux commerciaux vacants pour pouvoir y aménager 2 logements en arrière. La requérante, présente dans la salle, apporte des précisions concernant l'emplacement de ces logements et le fait que le projet n'implique pas un agrandissement du volume actuel du bâtiment. En ce qui concerne la grandeur, il y aura probablement un 4 et ½ et un 3 et ½, car les locaux commerciaux sont très profonds. Enfin, concernant le gabarit, la présente demande n'est pas de construire ou de faire un agrandissement du bâtiment actuel, mais de remplacer l'usage de certains locaux. Les autres normes demeurent en vigueur, on n'a pas de réponse sur la volumétrie totale constructible, ce calcul n'a pas été fait étant donné que le projet ne prévoit pas d'agrandissement et qu'il y a nombreuses contraintes dans le bâtiment existant (portes, fenêtres etc.).*

- Le **nombre de cases de stationnement** pour savoir si cette modification peut avoir un impact négatif sur le stationnement. Si cette modification n'implique pas un besoin accru de stationnement sur rue, cela pourrait inciter la Ville à mettre en œuvre le projet de réaménagement et le verdissement de l'avenue Chanoine-Morel, projet qui avait été mis sur pause à cause des craintes de certains commerçants en ce qui concerne la perte de quelques cases de stationnement.

Réponse : *On précise que le bâtiment possède 32 cases de stationnement en souterrain. En transformant ces locaux commerciaux en logements, le nombre de cases de stationnement exigées est moindre, donc il n'y a pas d'impact prévu sur le stationnement sur rue.*

Modifications pour le 2003, Chemin Saint-Louis

- Un membre demande pourquoi on propose un projet dix fois plus imposant que la station-service existante. Même si celle-ci n'avait rien de patrimonial, elle permettait de préserver la **percée visuelle** vers le cimetière et le fleuve, alors que la construction proposée est imposante et aura un **impact visuel** important et ne cadre pas avec le **site patrimonial**.
- On questionne la pertinence d'ajouter 17 autres **condos locatifs**, alors qu'on vient d'en construire 43 sur l'avenue Maguire, ce type de projet ne permet pas **d'attire les familles** dans le quartier. Si le Airbnb n'est pas permis, on se demande qui va habiter là. Aussi, un membre fait le calcul, selon la présentation actuelle de 4 logements au rez-de-chaussée, il resterait 13 logements à distribuer pour deux étages, ce qui fait de tous petits appartements, peu appropriés pour el familles.

Réponse : *On précise que le règlement de zonage définit le volume, mais n'impose pas les dimensions des logements; selon le plan, on prévoit aménager un 4 ½ et un 5 ½ au rez-de-chaussée.*

- La question de la **plantation d'arbres** est également soulevée. Les arbres existants dans le quartier sont des arbres à grand déploiement, qui ont un caractère particulier. L'espace prévu pour les nouvelles plantations autour du projet est limité, ne permettant pas de recevoir des arbres à grand déploiement, donc de respecter les caractéristiques du **paysage du site patrimonial**.

Réponse : *En ce qui concerne l'aire verte, on précise que, selon les plans, on prévoit un gain par rapport à la situation actuelle, l'aire verte prévue étant entre 20 % et 25 %.*

- Une membre donne l'exemple de la construction d'un immeuble au coin de l'avenue Cartier et du boulevard René-Lévesque. **Le projet Esso** de 6 étages a été contesté par les citoyens car la hauteur et surface occupée au sol étaient jugées trop importantes. Le projet a été modifié à la suite de la consultation pour laisser la place à un immeuble de 4 étages avec une **placette publique** qui est devenue un élément signature pour ce secteur et qui est très utilisée et apprécié par les citoyens. Il est suggéré de faire la même chose avec ce terrain, pour que le projet soit en concordance avec le site patrimonial et pour préserver les percées visuelles.
- On considère que le projet a été **davantage conçu en arrimage avec la rue Maguire qu'avec le secteur patrimonial** adjacent. On demande des précisions concernant les zones en vigueur dans la zone31266Mb adjacente.
- Une membre s'inquiète de l'augmentation de la **densité de la circulation** à ce coin de rue vu dans une perspective de déplacements actifs. Le récent rétrécissement de l'avenue Maguire favorise un déplacement vers le chemin Saint-Louis pouvant nuire à la circulation à vélo. Le sinueux chemin

Saint-Louis est un lien cyclable important, identifié sur les cartes de la ville de Québec, permettant de circuler de Cap-Rouge au Vieux Québec et Grande Allée.

Résumé de la position du conseil de quartier de Sillery concernant les modifications proposées pour le 2003, rue Saint-Louis (voir annexe)

- Le projet résidentiel projeté par le requérant de la demande se situe dans un secteur très fréquenté par les citoyens de Sillery, soit à l'entrée sud de la rue commerçante Maguire. Celle-ci fait actuellement l'objet d'un important de réaménagement. De plus, le lot 2 074 904 est situé dans le site patrimonial de Sillery. Sa proximité du **cimetière Mount Hermon**, désignée lieu historique national du Canada, et de la **maison Timmony**, un bâtiment patrimonial reconnu, ainsi que son emplacement stratégique lui conférerait, selon le Répertoire du patrimoine bâti de la Ville de Québec, un potentiel d'épanouissement identitaire et patrimonial très important. Par ailleurs, l'absence de plan de construction détaillé dans la demande du requérant ne permet pas d'évaluer les **impacts de son implantation** sur le cadre bâti environnant.
- Les principales orientations du PPU de Sillery ayant une incidence sur la présente demande de modification sont :
 - Préserver les **caractéristiques essentielles du site patrimonial**;
 - Préserver l'**ambiance et l'aspect boisé typique** du chemin Saint-Louis;
 - Maintenir les **percés visuelles et panoramas ouverts sur le fleuve** depuis le chemin Saint-Louis, ainsi que les vues sur les cimetières, les parcs champêtres et autres éléments publics.
- Le PPU mentionne également l'importance de **mettre en valeur la côte de Sillery** et de favoriser les **projets mettant en valeur l'histoire du site patrimonial**. Le conseil de quartier de Sillery considère que la modification proposée du PPU ne respecterait pas ces orientations, car il :
 - Ne reprend pas la logique d'implantation, le gabarit et les principes de composition des bâtiments à proximité du côté sud du chemin Saint-Louis dans le site patrimonial;
 - Pourrait nuire aux percées visuelles sur la côte de Sillery à partir du chemin Saint-Louis.
- Par ailleurs, le conseil de quartier est préoccupé par la proposition de créer une **nouvelle zone** 31279Mb en intégrant le lot visé avec le lot 3 140 536 qui ne fait pas partie du site patrimonial de Sillery. La teneur des modifications demandées par le requérant concernant le 2003, chemin Saint-Louis constitue une procédure de zonage parcellaire. Le « spot zoning » consiste à rezoner un terrain pour permettre un usage ne faisant pas partie de la classe d'usages permis dans une zone. Le spot zoning/zonage parcellaire/rezonage/modification ciblée, bien que légale, ne peut pas uniquement favoriser les intérêts privés au détriment de l'intérêt public.
- Selon les informations qui nous ont été soumises, le projet n'a pas été réfléchi dans l'**intérêt des citoyens**, et ce, pour les raisons suivantes :
 - 17 logements nous paraissent énorme, considérant que l'avenue Maguire vient tout juste d'accueillir un projet de condos locatifs de 42 logements à proximité du site visé;
 - Le caractère ancestral historique du quartier de Sillery n'est aucunement respecté par l'architecture contemporaine du projet projeté, et ce, aux portes de notre rue commerçante, l'avenue Maguire, de l'emblématique restaurant Montego et du cimetière-jardin du Mount Hermon ;

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

Proposition du conseil de quartier de Sillery concernant le terrain situé au 2003, rue Saint-Louis

- Nous estimons que l'importance de la localisation stratégique faisant partie du site patrimonial de Sillery de ce lot devrait être optimisée par la Ville de Québec par la création aménagée d'un lieu de rassemblement, d'un parc et/ou d'une station de cycliste.
- Nous proposons ainsi que le lot 2 074 904 soit intégré à la zone 31711Pa qui permet les usages suivants : R1 : Par cet P1 : Équipement religieux.
- Nous proposons également de profiter de cette réflexion pour mettre en valeur l'entrée centrale du site patrimonial déclaré de Sillery par une signalisation approprié et une signature phare.

11 Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Approuvé par :

Préparé par :

Signé

Hélène Garant
Présidente
Conseil de quartier de Sillery

10 juin 2021

Signé

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

10 juin 2021



Demande d'opinion du
8 juin 2021

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

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

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

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

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

Commentaires du Conseil de quartier de Sillery :

Le projet résidentiel projeté par le requérant de la demande se situe dans un secteur très fréquenté par les citoyens de Sillery, soit à l'entrée sud de la rue commerçante Maguire. Celle-ci fait actuellement l'objet d'un important de réaménagement. De plus, le lot 2 074 904 serait situé dans le site patrimonial de Sillery. Sa proximité du cimetière-jardin du Mount Hermon (1848), désigné lieu historique national du Canada, et de la maison Timmony (1835), un bâtiment patrimonial reconnu, ainsi que son emplacement stratégique lui conférerait, selon le *Répertoire du patrimoine bâti* de la Ville de Québec, un potentiel d'épanouissement identitaire et patrimonial très important. Par ailleurs, l'absence de plan de construction détaillé dans la demande du requérant ne permet pas d'évaluer les impacts de son implantation sur le cadre bâti environnant.

Demande d'opinion

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

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

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

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

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

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

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

- 17 logements nous paraissent énormes, considérant que l'avenue Maguire vient tout juste d'accueillir un projet de copropriétés locatives de 42 logements à proximité du site visé ;
- Le caractère ancestral historique du quartier de Sillery n'est aucunement respecté par l'architecture contemporaine du projet projeté, et ce, aux portes de notre rue commerçante, l'avenue Maguire, de l'emblématique restaurant Montego et du cimetière-jardin du Mount Hermon ;
- Un bâtiment de 17 logements s'intégrerait mal au cadre bâti actuel et nuirait à la beauté du paysage de la côte de Sillery ;
- Le projet n'indique pas s'il prévoit ou non des stationnements pour les nouveaux arrivants ;
- L'intersection de la côte de Sillery et du chemin Saint-Louis est déjà très achalandée, non seulement par les automobilistes, mais aussi par les cyclistes et les piétons, dont plusieurs sont des écoliers. Nous doutons de la capacité des voies existantes à absorber la circulation additionnelle, d'autant plus que l'entrée du stationnement souterrain est située à seulement 40 m de l'intersection. De plus, la réduction de la largeur de l'avenue Maguire pourrait contribuer aux problèmes de circulation. L'ajout des voies pour faciliter les virages sur le chemin Saint-Louis et la côte de Sillery n'est pas envisageable puisqu'il ne permettrait pas de conserver la trame de ces rues, en lien avec sa valeur patrimoniale ;

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

Demande d'opinion

- Tout éventuel bâtiment érigé sur l'emplacement du 2003, chemin Saint-Louis devrait impérativement respecter les marges de dégagement du cadre bâti existant, notamment par rapport à la maison Timmony, et la maison unifamiliale à côté, pour ne pas recréer la regrettée erreur des copropriétés locatives nouvellement construits sur l'avenue Maguire ;
- La hauteur du bâtiment et l'emplacement des balcons et de la terrasse sur le toit risquent de ne pas préserver l'intimité des résidents des maisons situées plus bas sur la côte de Sillery ainsi que sur la rue Louis H.-LaFontaine ;
- L'édifice proposé n'assure pas une uniformité de style et de taille avec le quartier et les résidences situées à l'ouest et au sud ;
- L'espace consenti en bordure de rue paraît trop exigü pour planter des arbres d'espèces comparables à ce que l'on retrouve dans ce quartier ;
- L'augmentation de la densité permise pourrait exercer des pressions de développement sur les maisons situées à côté dans la zone R_F_7 menant à des demandes de modification de zonage, de démolitions et l'intégration dans la nouvelle zone 31279Mb.

Proposition du Conseil de Sillery :

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

R1 : Parc

P1 : Équipement religieux

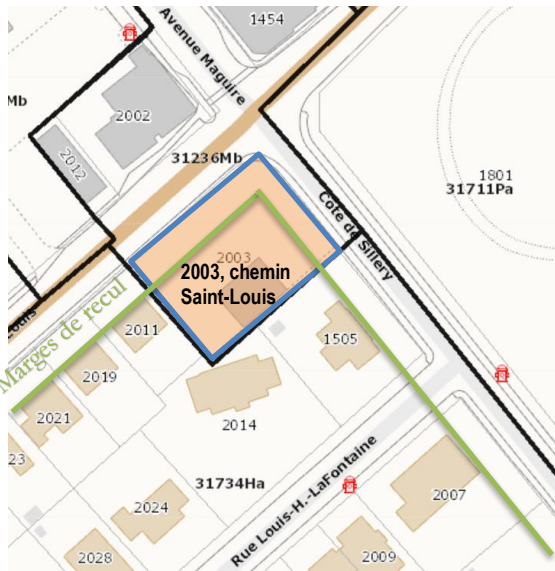
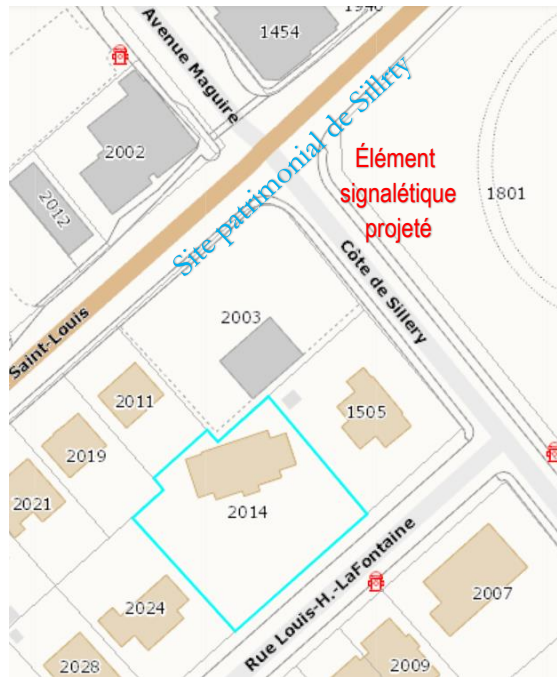
Nous proposons également de profiter de cette réflexion pour mettre en valeur l'entrée centrale du site patrimonial déclaré de Sillery par une signalisation appropriée.



Photo : Maison Timmony, façade actuelle

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

Le site :

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

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

Copies conformes

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