



LE SITE PATRIMONIAL DE SILLERY ET SES ENVIRONS

Concilier protection, mise en valeur et développement

Programme particulier d'urbanisme

Assemblée publique de consultation
sur le PPU prévue par la LAU

Contexte

Pourquoi agir ?

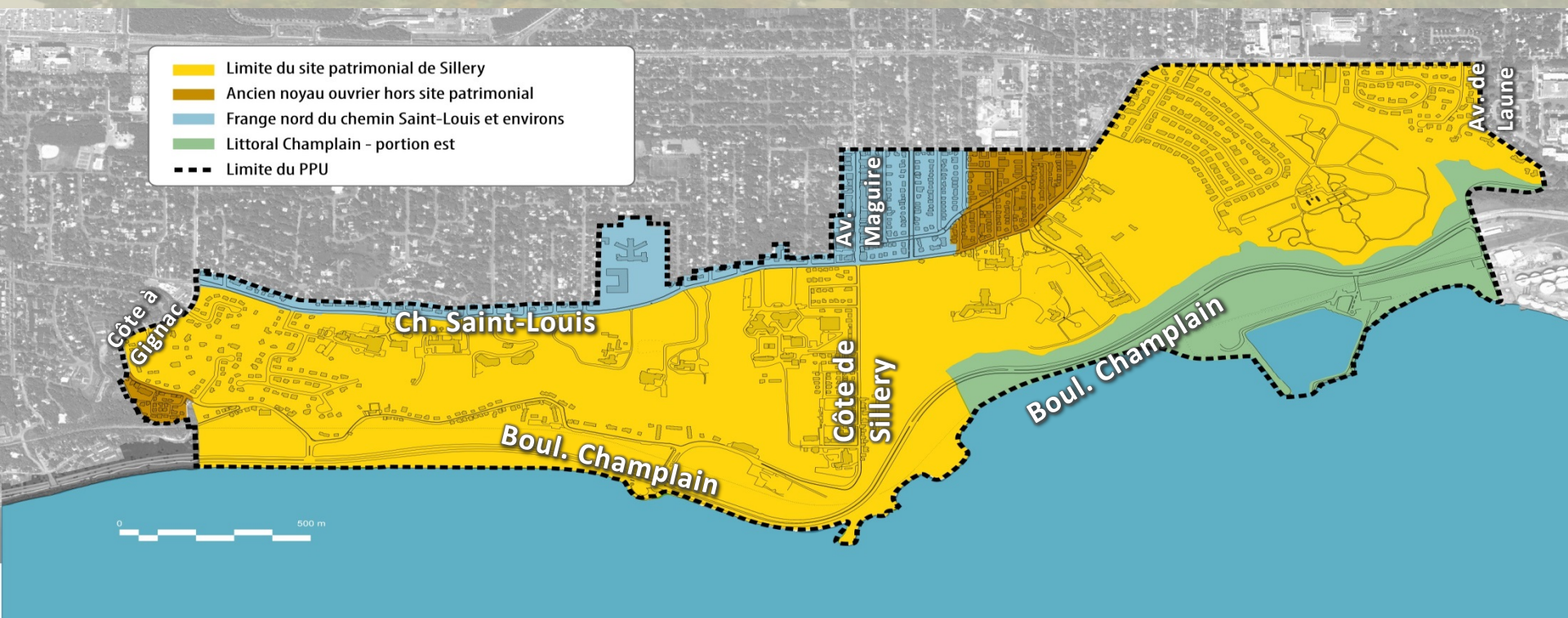
- Il s'agit d'un milieu unique, de grande valeur patrimoniale
- Contraintes financières, réduction des effectifs et nécessité de vendre pour certaines communautés
- Dégradation amorcée du patrimoine immobilier
- Préoccupations divergentes parmi les différents acteurs du milieu



Statu quo impossible : nécessité de gérer
les changements annoncés

PPU du site patrimonial de Sillery

Territoire d'application



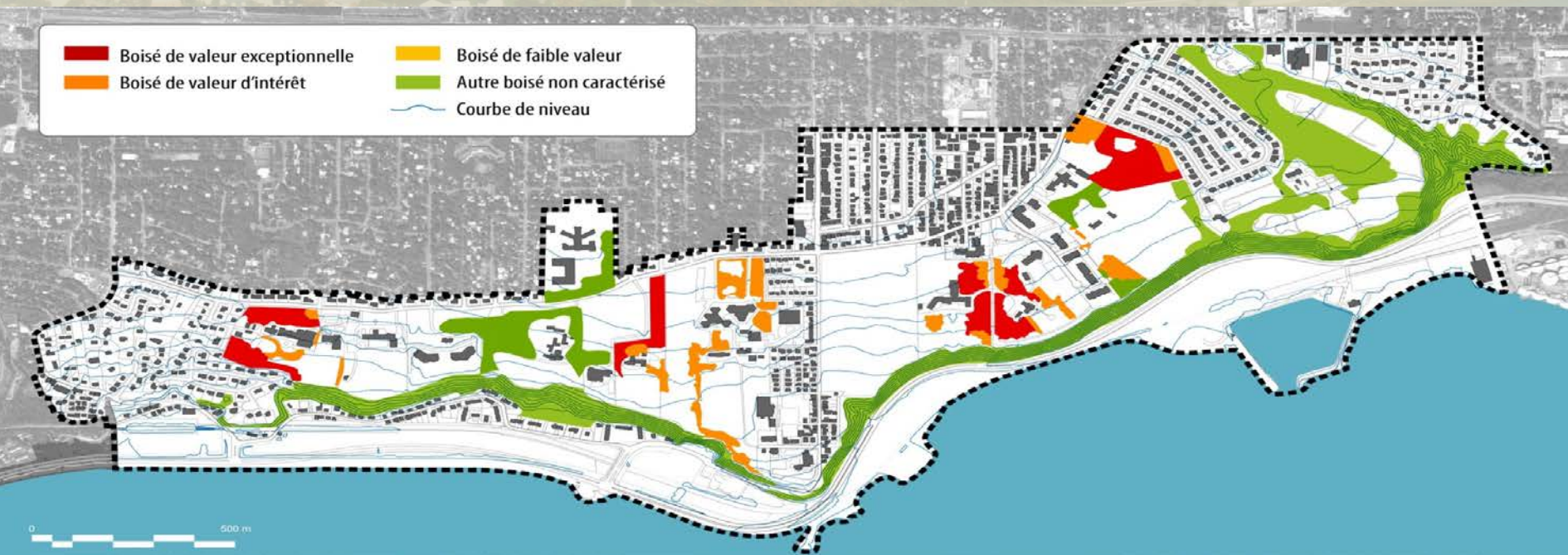
Orientations générales

- **Conserver** les caractéristiques identitaires du site patrimonial de Sillery
- **Mettre en valeur** les composantes d'intérêt du secteur, qu'elles soient patrimoniales, historiques ou paysagères
- **Développer** de façon équilibrée, en accord avec le milieu d'insertion

Les principes d'intervention

Paysage urbain

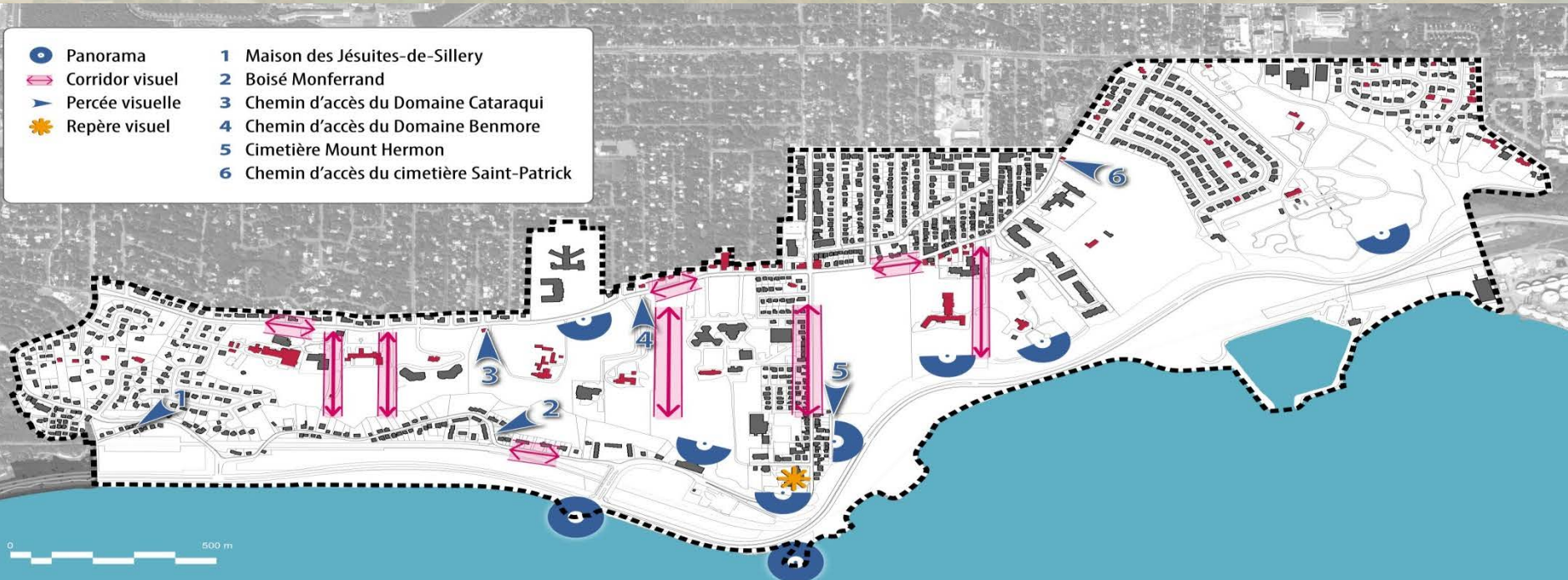
- Protéger le couvert végétal, assurer sa régénération et son développement
- Préserver les caractéristiques paysagères propres au site patrimonial



Les principes d'intervention

Paysage urbain

- Mettre en valeur les perspectives visuelles et les panoramas



Les principes d'intervention

Forme urbaine et cadre bâti

- Préserver les principaux témoins historiques et patrimoniaux du secteur
- Maximiser l'intégration architecturale des nouvelles constructions
- Assurer une répartition des gabarits sensible aux particularités du lieu



Les principes d'intervention

Forme urbaine et cadre bâti

- Maintenir la cohérence de la forme urbaine
 - Respecter les particularités des anciens faubourgs et lotissements plus récents,
 - Recycler et consolider en priorité le bâti existant,
 - Respecter l'organisation typique des domaines : parcellaire, dégagements, implantation,
 - Limiter l'ajout de rues au bouclage de la trame ou au désenclavement des sites.



Les principes d'intervention

Qualité des milieux de vie

- Diversifier les fonctions en privilégiant des usages compatibles avec le milieu
- Valoriser l'environnement urbain par la qualité de l'aménagement des propriétés privées
- Réaliser des interventions exemplaires en matière de développement durable
- Améliorer les conditions de déplacement, tant utilitaires que récréatives

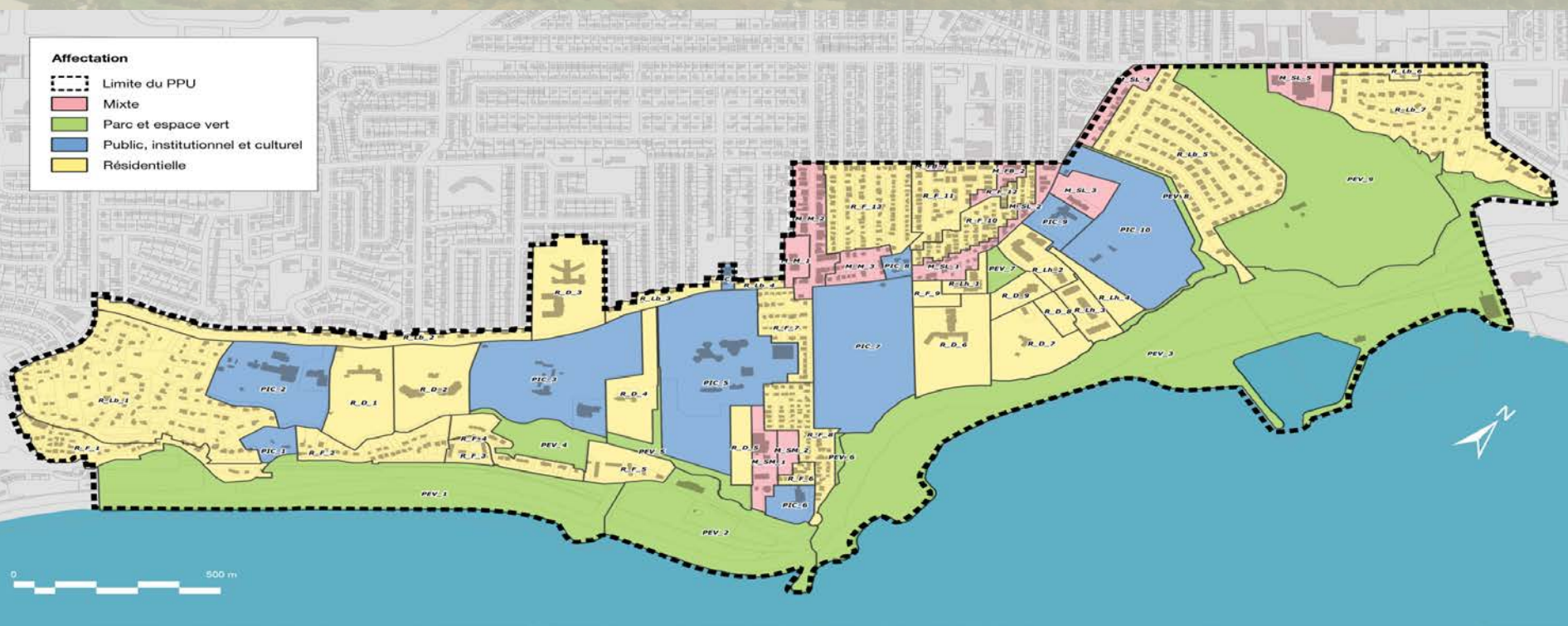
Stratégie de mise en valeur et de développement





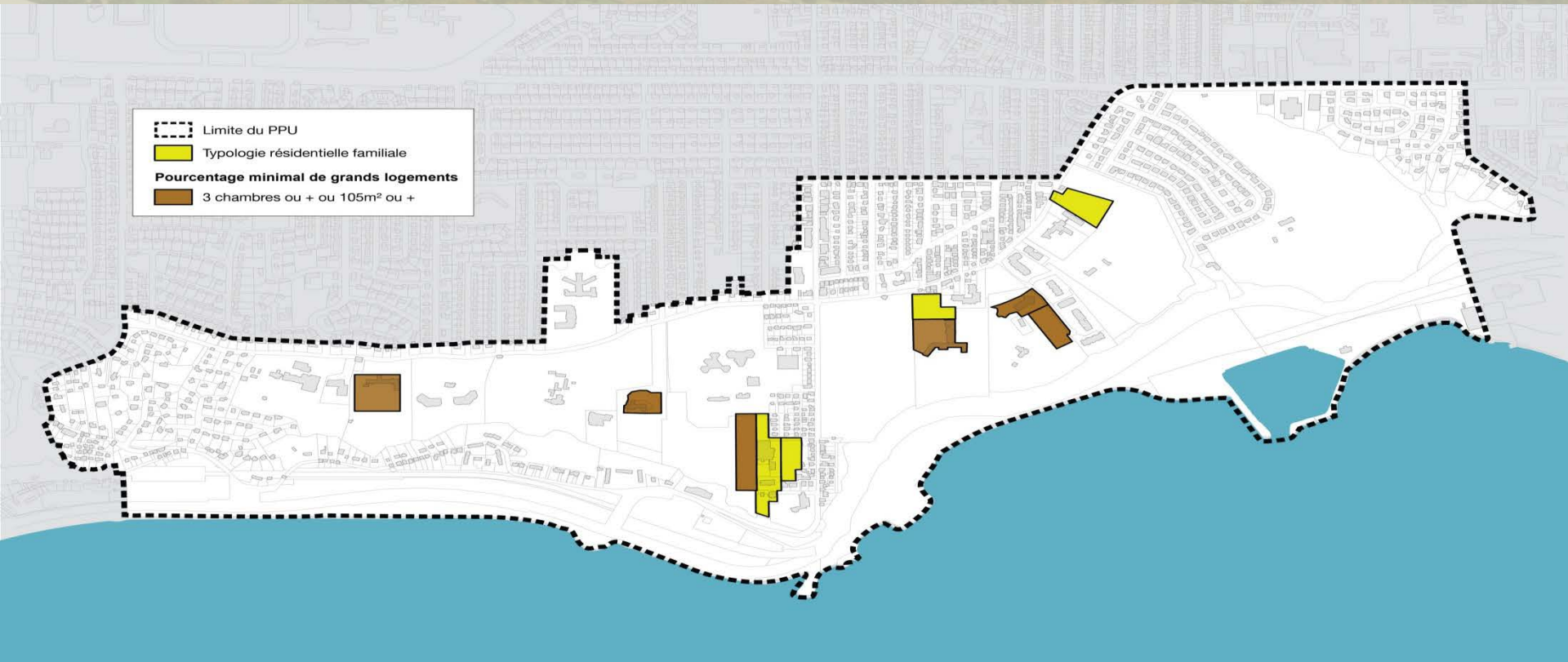
Cadre normatif

Plan des affectations détaillées

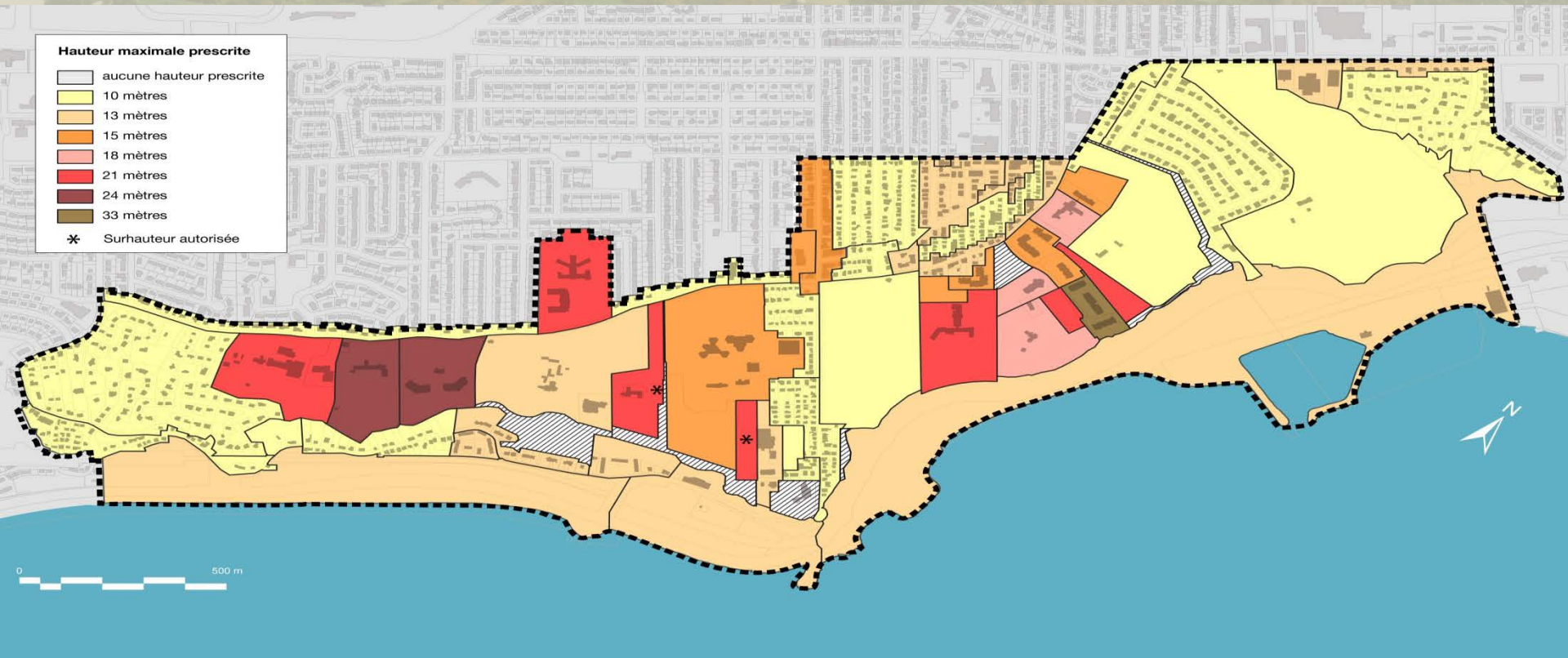


Nouvelle offre résidentielle adaptée aux familles

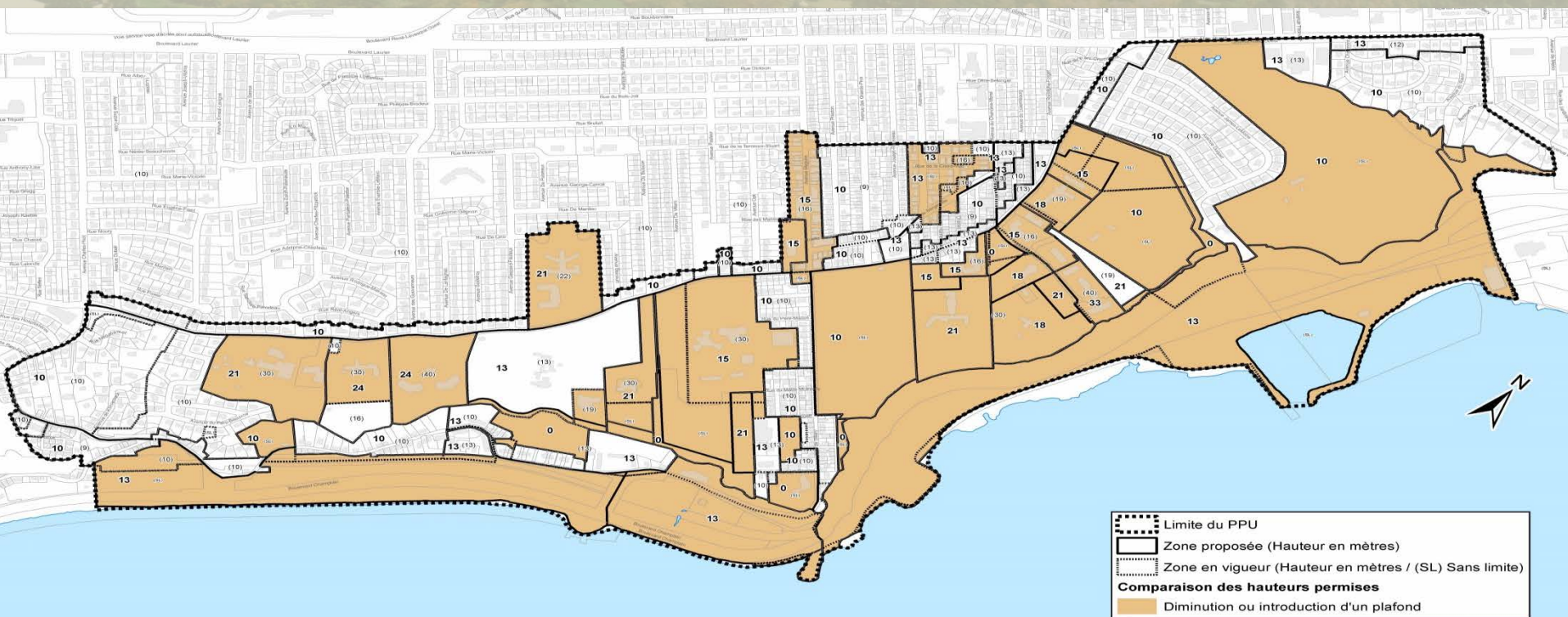
Pourcentage de grand logement/typologies familiales prévues



Répartition des hauteurs



Hauteurs maximales : modifications proposées

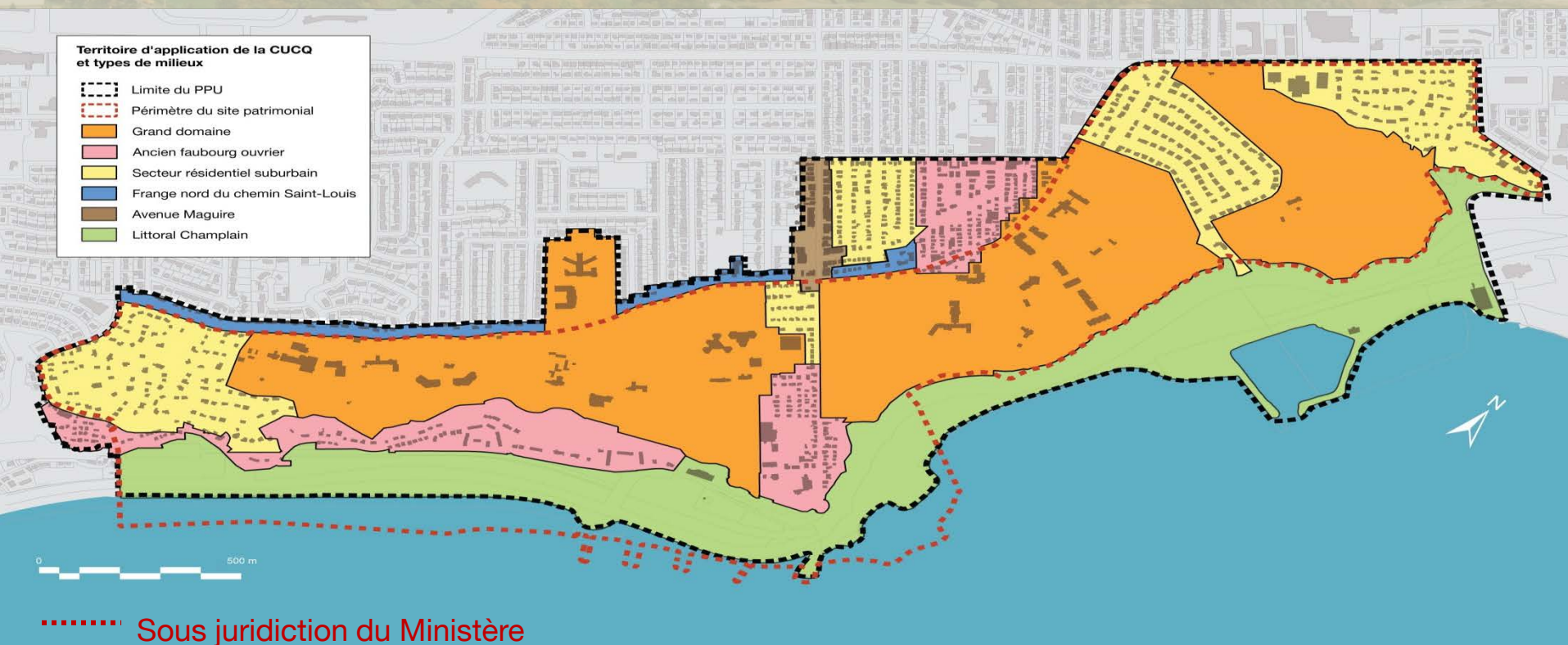


Aires de dégagements et autres normes particulières



Encadrement architectural

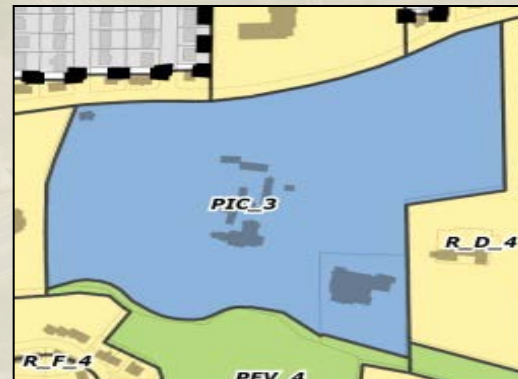
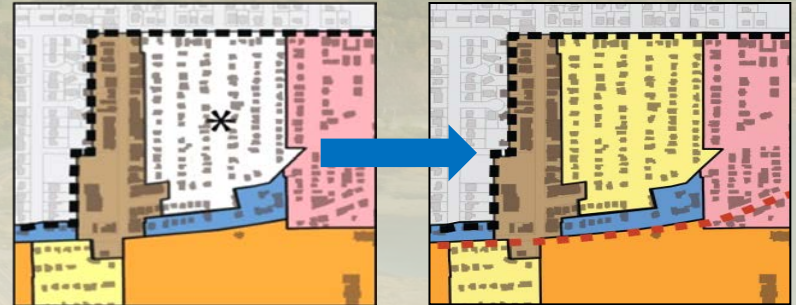
Territoire d'application de la CUCQ et types de milieux



Corrections avant adoption

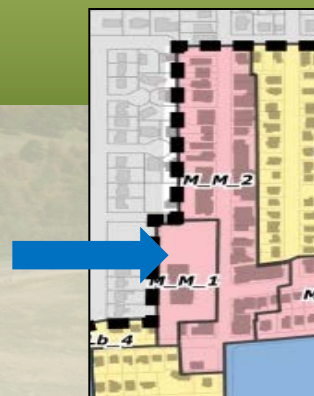
initiées par la Ville

- Ajout de la CUCQ dans le secteur non couvert au nord du chemin Saint-Louis, à l'est de Maguire
- **PIC-3** (31705Pa, Cataraqui) :
 - ▶ Réintroduire R1 – parc (oubli)
 - ▶ Réintroduire usage associé : Bar associé à un restaurant (oubli)
 - ▶ Réintroduire C10 – hôtellerie, avec toutefois un maximum de 10 chambres



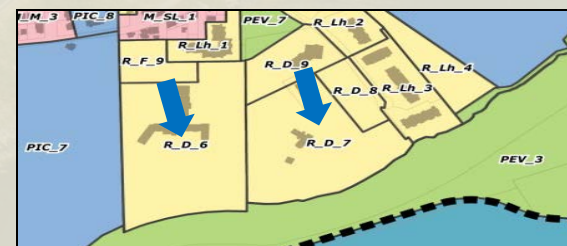
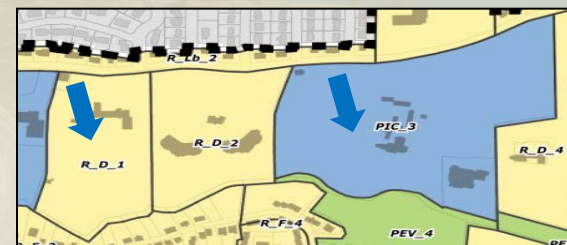
Corrections avant adoption initiales par la Ville

- Aire **M_M_1** (31266Mb) (Maguire) :
 - Ajout limite 1100 m² par bâtiment pour le C1



- **R_D_1** (31703Hc) **PIC_3** (31705Pa), **R_D_6** (31712Hc) et **R_D_7** (31737Hb) (Divers sites):

- Ajouter l'usage **spécifiquement exclus** un CHSLD de plus de 65 personnes.



Corrections avant adoption initiales par la Ville

• **PEV-3** (31542Ra, marina) :

Réintroduire

- ▶ Un bar est associé à un restaurant
- ▶ Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant
- ▶ C3 lieu de rassemblement, max 500 m²
- ▶ C34 – *vente ou location d'autres véhicules;*
- ▶ *Spécifiquement autorisé* : réparation de bateaux



• **PEV-1** et **PEV-2** (31540 Ra et 31539Ra, littoral)

- ▶ Ajout usage C3 – Lieu de rassemblement, max 500 m²





Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement
de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme et le
Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy–Sillery sur
les PIIA relatifs au territoire de l'ancienne Ville de Sillery
relativement à leur concordance au programme
particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et
ses environs

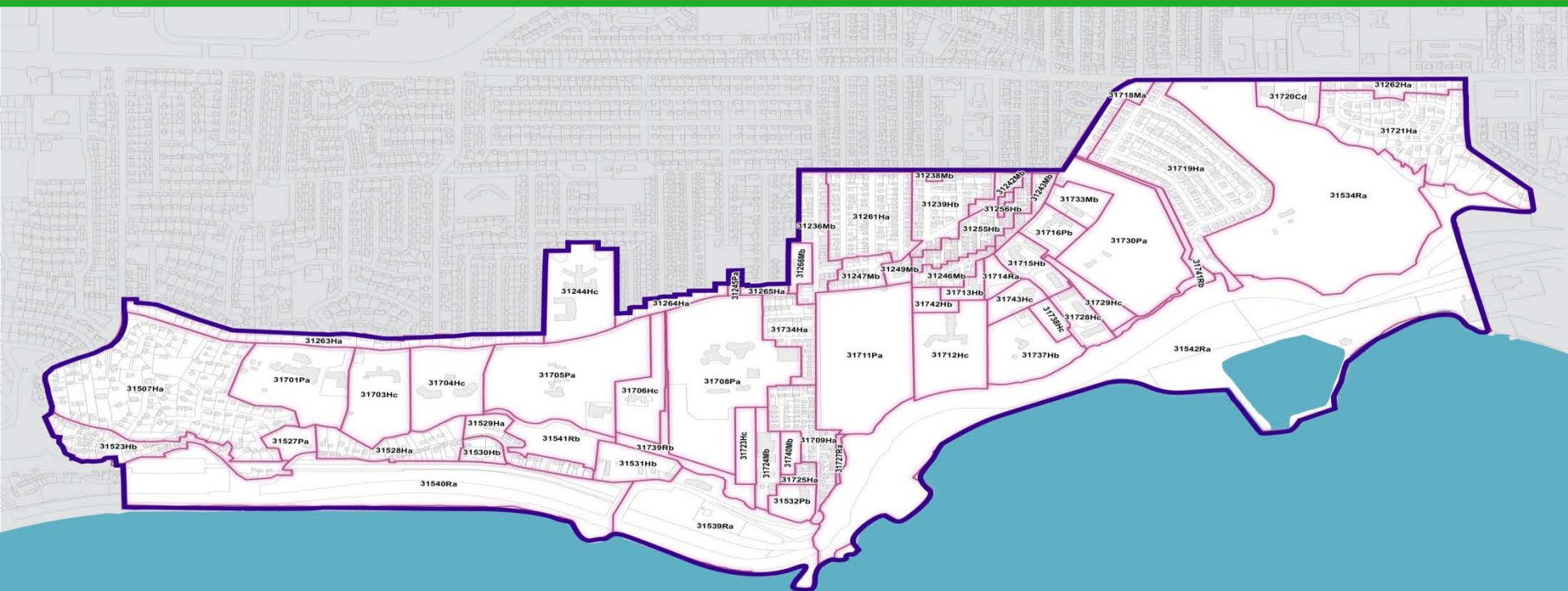
R.C.A.3V.Q. 179

Objectif des modifications

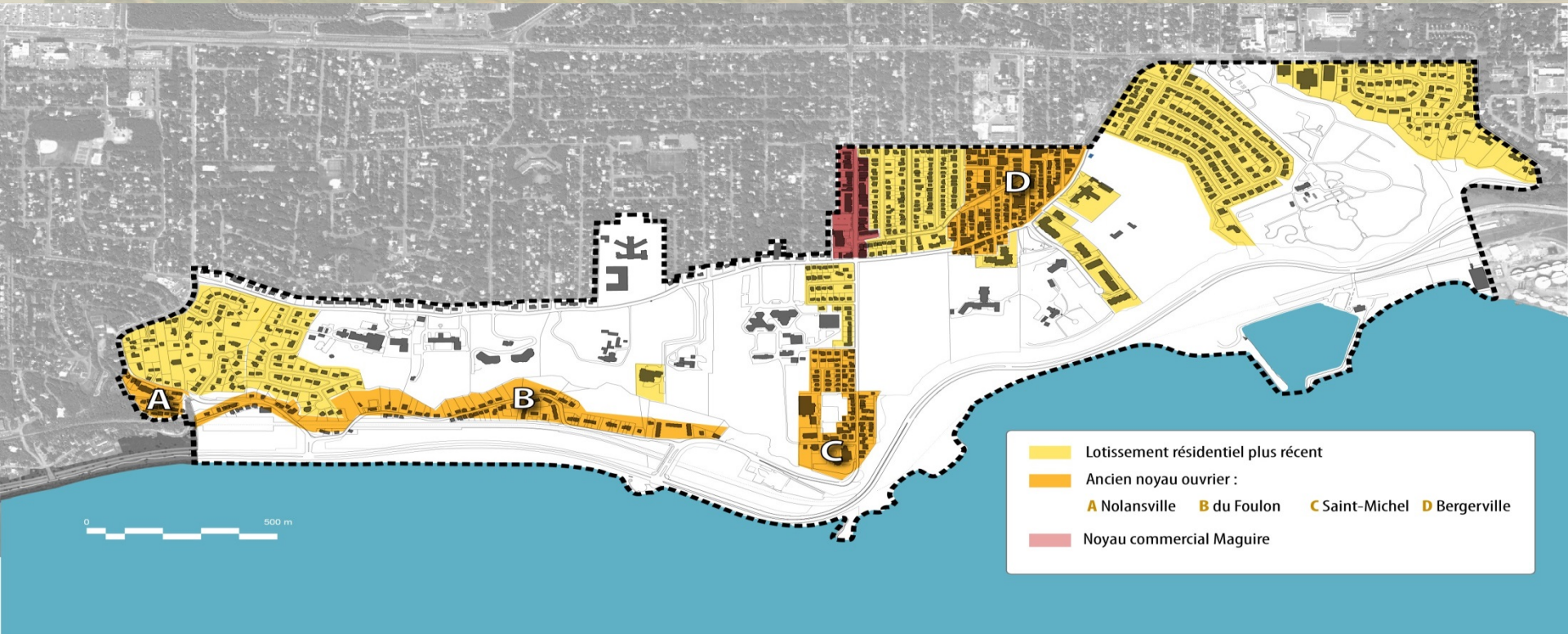
Concordance avec le PPU

- Modification au plan de zonage
- Modification aux grilles de spécifications
- Modification au règlement de PIIA

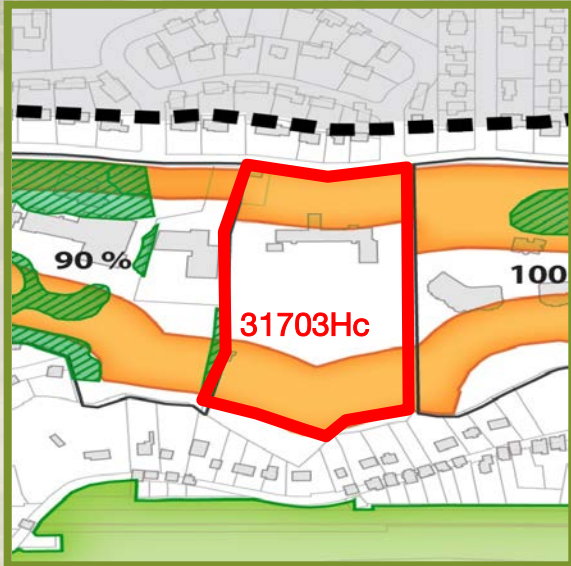
Une aire d'affectation = une zone



Faubourgs anciens et lotissements suburbains récents



Ancienne propriété de sœurs Augustines de la Miséricorde de Jésus (zone 31703Hc)



Résumé des modifications

- Logement (H1), Habitation avec services communautaires (H2), Établissement de santé avec hébergement (P6)
 - ✓ 10 % min de grands logements (3 ch. et +)
- Hauteur max 24 m
- Stationnement : 90 % min intérieur, dont 80 % souterrain
- Dégagement de la cime de la falaise 70 m
- Marge de recul à l'axe du chemin Saint-Louis : 60 m

Autres usages déjà autorisés

- P1 : Équipement culturel et patrimonial
- R1 : parc

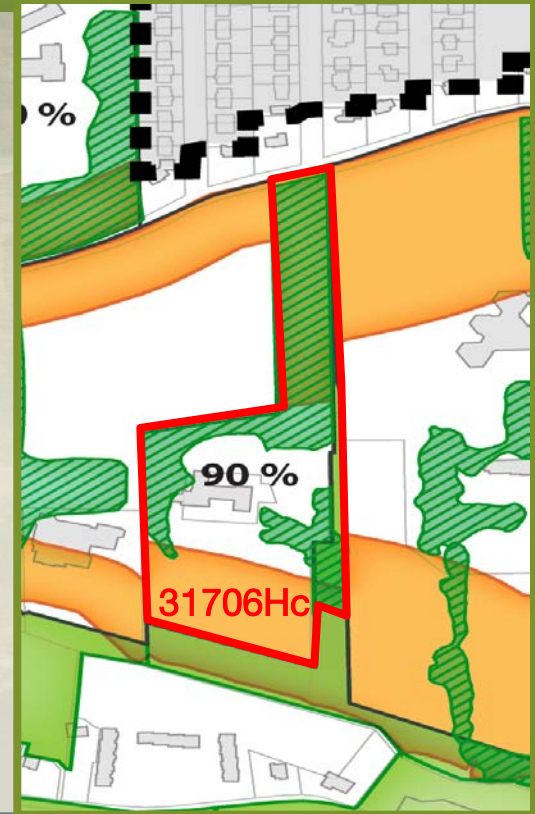
Domaine Benmore (zone 31706Hc)

Résumé des modifications

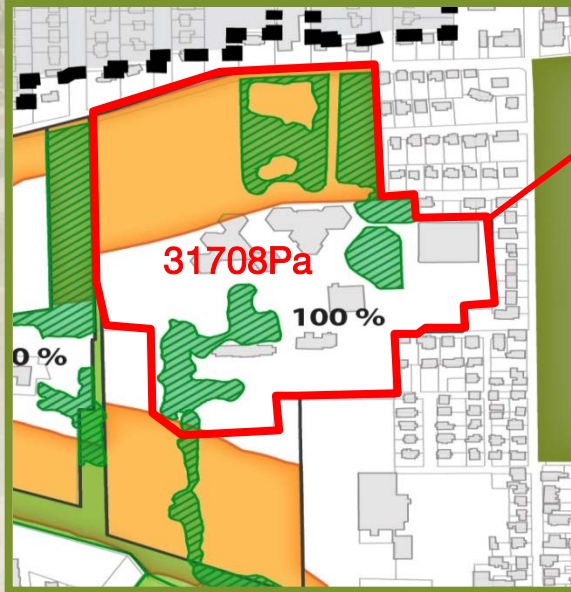
- Logement (H1), Habitation avec services communautaires (H2)
 - ✓ 10 % min de grands logements (3 ch. et +)
- Hauteur maximale à 21 m
- 40 % d'aire verte
- Stationnement : 90 % min intérieur, dont 80 % souterrain
- Marge de recul à l'axe chemin Saint-Louis à 200 m
- Dégagement de la cime de la falaise à 100 m
- Protection de 90% de la superficie boisée identifiée

Autres usages déjà autorisés

- R1 : parc



Propriété des religieuses de Jésus-Marie et secteur de l'aréna (31708Pa)



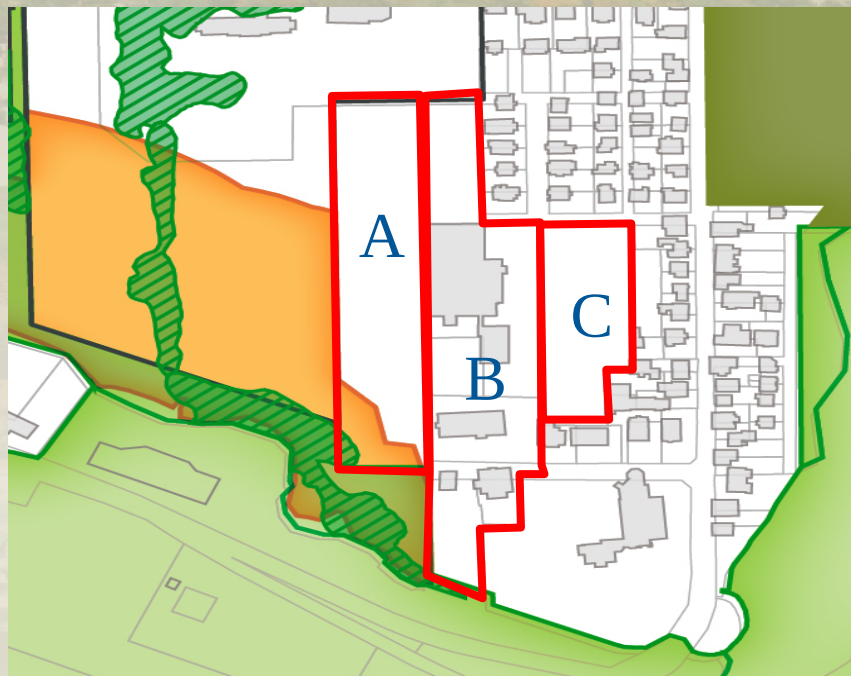
Résumé des modifications

- Équipement récréatif extérieur de proximité (R2)
- Usage spécifiquement autorisé : un couvent
- Usage conditionnel : un usage du groupe H1 ou H2 est autorisé à l'intérieur du bâti existant seulement
- Hauteur maximale à 15 m
- 40 % d'aire verte
- Marge de recul à l'axe chemin Saint-Louis à 150 m
- Protection de 100 % de la superficie boisée identifiée
- Dégagement de la cime de la falaise : 150 m

Autres usages déjà autorisés

- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P2 Équipement religieux
- P3 Établissement d'éducation et formation
- R1 Parc

Propriété des religieuses de Jésus-Marie et secteur de l'aréna

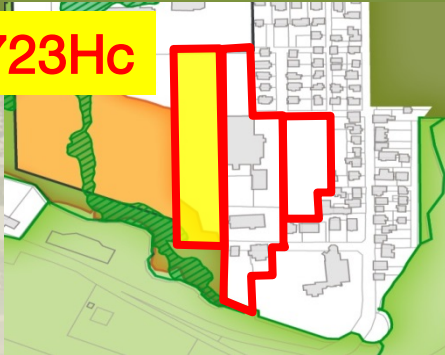


Création de trois nouvelles zones

- 31723Hc = A
- 31724Mb = B
- 31740Mb = C

Propriété des religieuses de Jésus-Marie et secteur de l'aréna

31723Hc

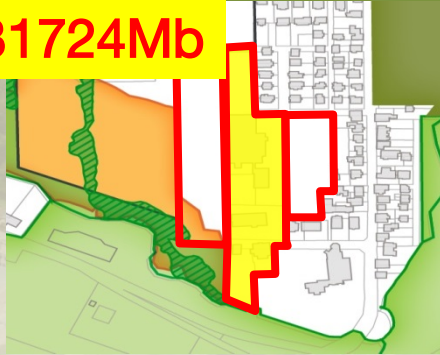


- H2 Habitation avec services commun.
- 10 % grands logements 3 ch. et +
- 20 % d'aire verte
- Hauteur max à 21 m
- Dégagement de la falaise : 50 m
- Stationnement : 90 % min intérieur, dont 80 % souterrain

Autres usages déjà autorisés

- H1 - Logement
- R1 - Parc

31724Mb

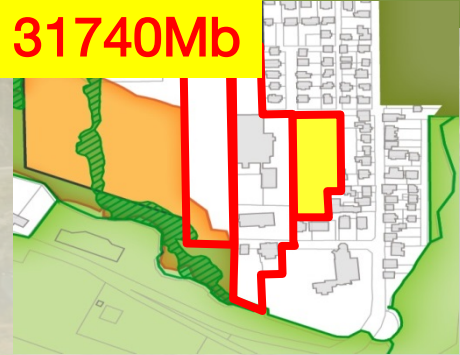


- H1 Logement : isolé 4 log. max; rangée 3 log. max, 4 édifices max /rangée
- H2 Habitation services comm. max 10 log,
- Hauteur 3 étages /13 m max
- 20 % d'aire verte

Autres usages déjà autorisés

- C3 - Lieu rassemblement
- P1 - Équipement culturel et patrimonial
- P3 - Établissement éducation et formation
- R1 - Parc
- R2 - Équipement récréatif extérieur

31740Mb



- Logement (H1) : isolé : 2 log. max, rangée : 2 log. max, 4 édifices max /rangée
- 2 étages max
- Hauteur max 10 m
- 20 % d'aire verte

Autres usages déjà autorisés

- R1 - Parc
- R2 - Équipement récréatif extérieur

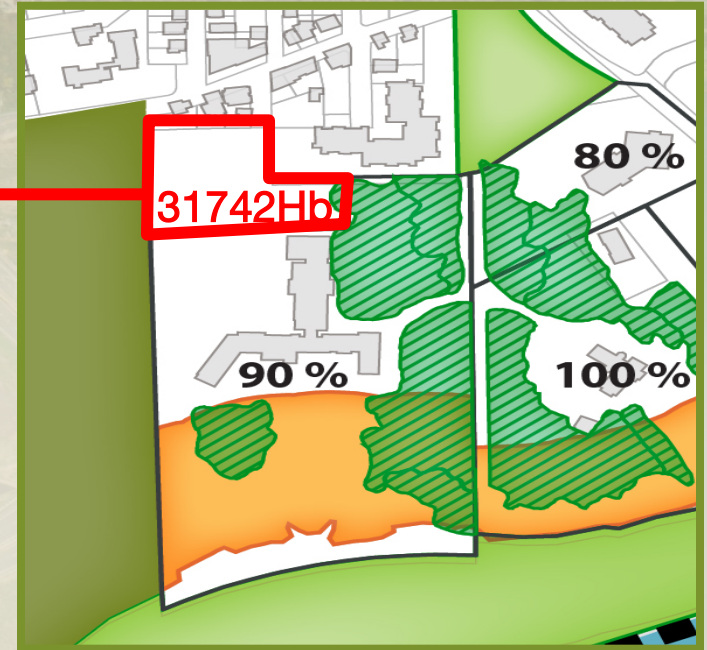
Propriété des Sœurs de Sainte-Jeanne-D'Arc (zone 31712Hc et 31742Hb)

Résumé des modifications (31742Hc) :

- Logement (H1)
 - ✓ Isolé : 4 min, 6 max
 - ✓ Jumelé : 2 min, 3 max
 - ✓ En rangée : 2 min, 3 max / max 4 édifice par rangée
- 30 % d'aire verte
- Nombre d'étages 4 max
- Hauteur 15 m max
- Stationnement : 90 % min intérieur, dont 80 % souterrain

Autre usage déjà autorisé

- R1 : parc



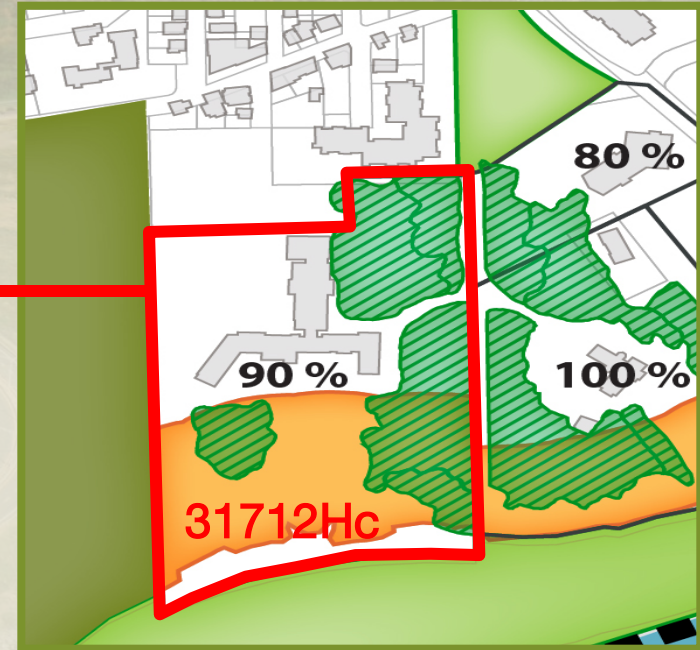
Propriété des Sœurs de Sainte-Jeanne-D'Arc (zone 31712Hc et 31742Hb)

Résumé des modifications

- H1 Logement, H2 Habitation avec services commun., P6 Établissement de santé avec hébergement
 - ✓ 10 % min de grands logements (3 ch. et +)
- Spécifiquement autorisés : couvent, auberge, spa, service de massothérapie ou soins esthétiques personnels
- Hauteur max 21 m
- 40 % d'aire verte
- Dégagement de la cime de la falaise à 100 m
- Protection de 90 % de la superficie boisée identifiée
- Stationnement : 90 % min intérieur, dont 80 % souterrain

Autres usages déjà autorisés

- P1 : Équipement culturel et patrimonial
- R1 : Parc



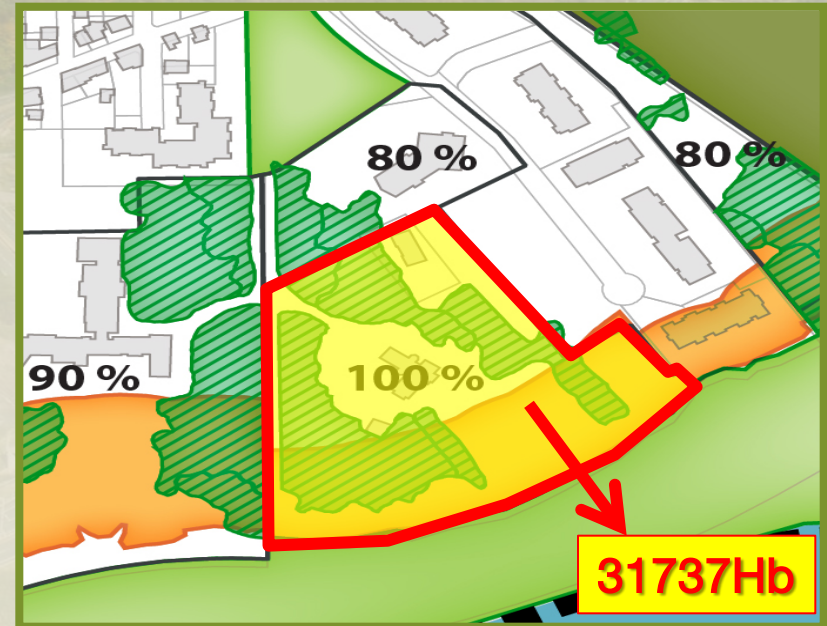
Propriété des Pères Augustins-de-l'Assomption (zones 31737Hb, 31738Hc, 31743Hc)

Résumé des modifications

- H1 Logement, H2 Habitation avec services communautaires, P6 Établissement santé avec hébergement
 - Spécifiquement autorisé : un couvent
 - 10 % min de grands logements (3 ch. et +);
- Hauteur maximale 18 m
- Dégagement de la cime de la falaise à 70 m
- Protection de 100 % de la superficie boisée identifiée
- 40 % d'aire verte

Autres usages déjà autorisés

- P1 : Équipement culturel et patrimonial
- R1 : Parc



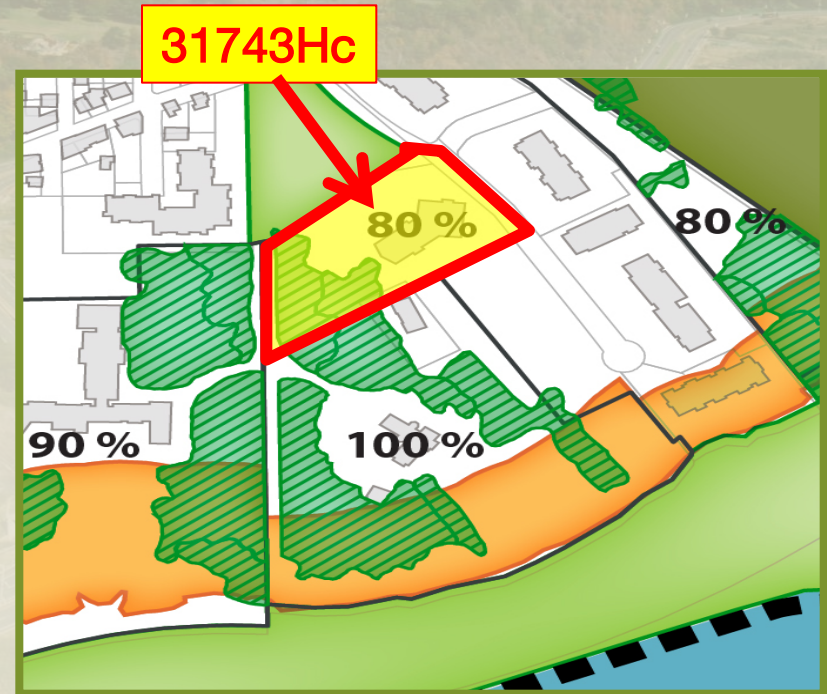
Propriété des Pères Augustins-de-l'Assomption (zones 31737Hb, 31738Hc, 31743Hc)

Résumé des modifications

- H1 Logement, H2 Habitation avec services communautaire,
 - Spécifiquement : un lieu de rassemblement 500 m² (culture, divertissement, loisirs, communautaire)
- Hauteur maximale 18 m
- 90 % de stationnement souterrain
- Protection de 80 % de la superficie boisée identifiée
- 20 % d'aire verte

Autres usages déjà autorisés

- P1 Équipement culturel et patrimonial
- P2 Équipement religieux
- R1 Parc



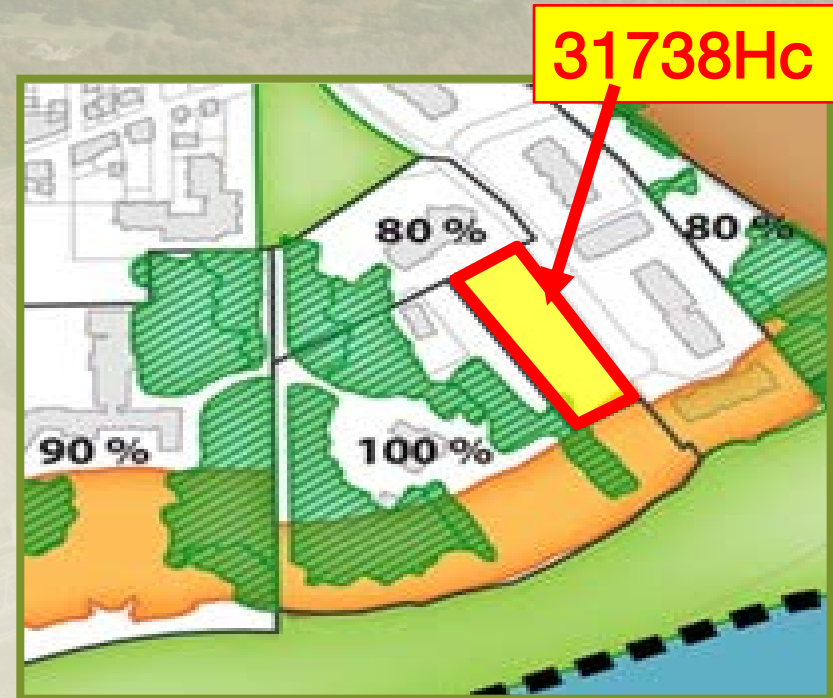
Propriété des Pères Augustins-de-l'Assomption (zones 31737Hb, 31738Hc, 31743Hc)

Résumé des modifications:

- Logement (H1), Habitation avec services communautaires (H2)
- Hauteur maximale à 21 m
- 90 % de stationnement souterrain
- Dégagement de la cime de la falaise de 70 m
- 20 % d'aire verte

Autres usages déjà autorisés

- R1 Parc



Cimetière St. Patrick

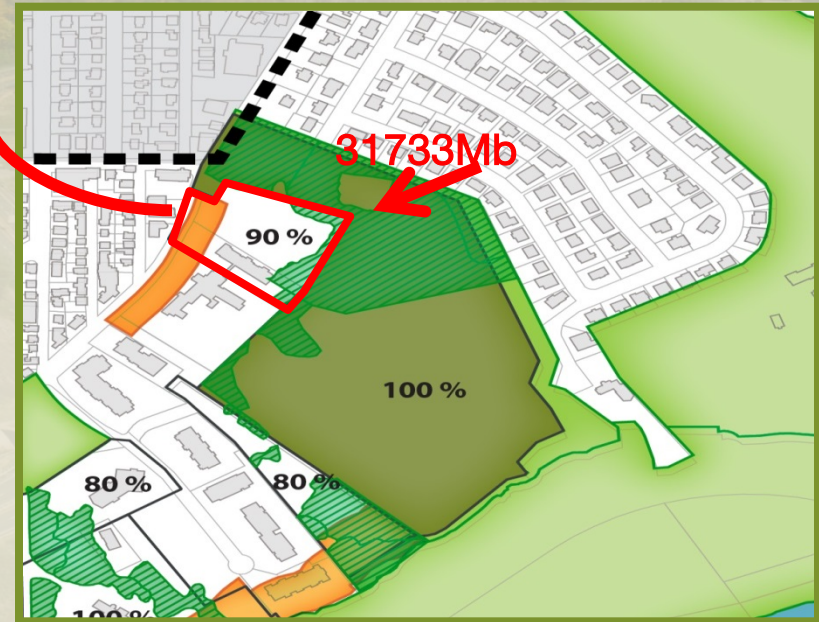
(zones 31729Hc et 31733Mb)

31733Mb Résumé des modifications

- Habitation avec services communautaires (H2)
Vente au détail et services (C2) : superficie maximale par établissement 500 m² localisé au RC
- Hauteur de 15 m et 4 étages maximum
- 90 % minimal de stationnement souterrain
- 30 % d'aire verte
- Protection de 90 % de la superficie boisée identifiée

Autres usages déjà autorisés

- H1 Logement
- R1 Parc



Cimetière St. Patrick

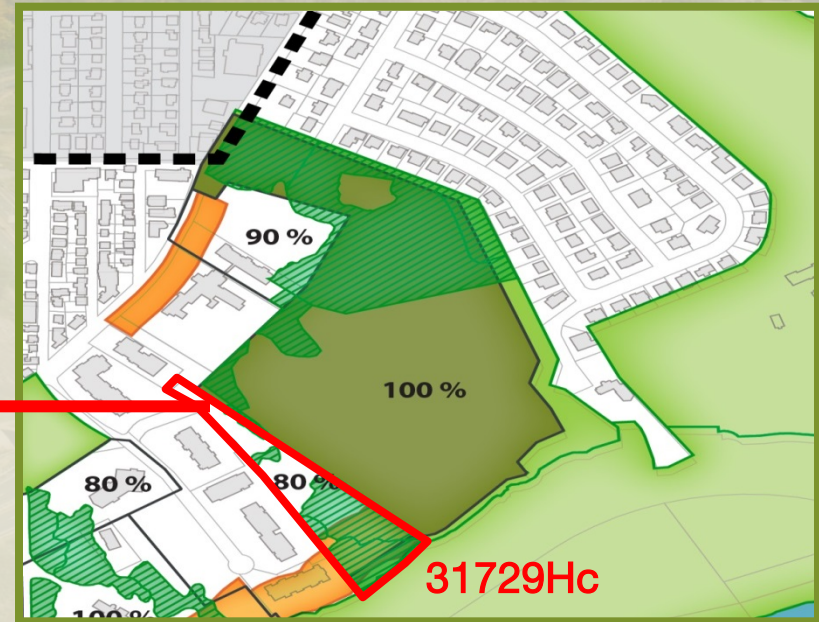
(zones 31729Hc et 31733Mb)

Résumé des modifications (31729Hc) :

- Hauteur maximale à 21 m
- Stationnement : 90 % min intérieur, dont 80 % souterrain
- Dégagement de la cime de la falaise de 65 m
- Protection de 80 % de la superficie boisée identifiée

Autres usages déjà autorisés

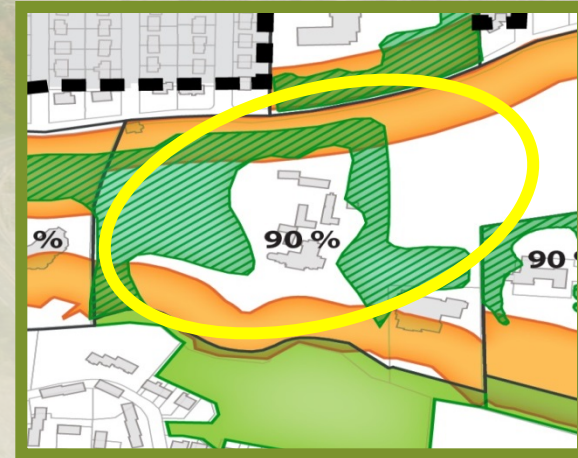
- H1 Logement
- R1 Parc



Domaine Cataraqi / Maison Michel-Sarrazin

zone 31705Pa

- Ajout de la disposition particulière qui permet l'agrandissement d'un bâtiment qui n'est pas contigu à une rue publique ou à une rue en cours de réalisation



Corrections – réintroduire :

- R1 Parc
- C10 Hôtellerie, maximum de 10 chambres
- Usage associé : Bar associé à un restaurant

Avenue Maguire

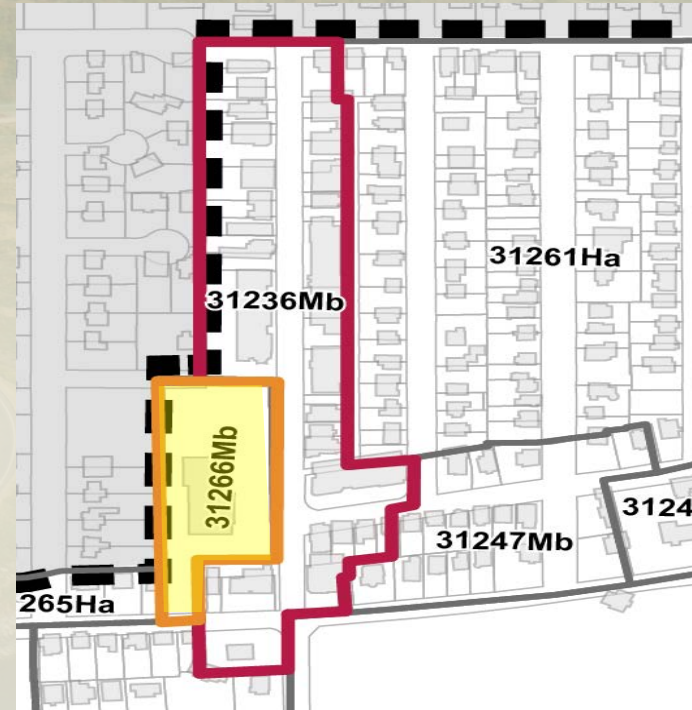
Zone 31236Mb et création de la zone 31266Mb

Modifications proposées :

- H1 Logement → isolé, min. 10 log., localisation 2, 2+;
- Retrait : C20 Restaurant
- Maintien du pourcentage de stationnement souterrain de 50 %
 - Une construction souterraine peut être implantée en marge avant jusqu'à la ligne avant de lot - article 380
- 40 % de l'aire verte implantée en marge avant
- Hauteur maximale 15 m ou 4 étages

Usages déjà autorisés :

- C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services, C3 Lieu de rassemblement, C30 Stationnement et poste de taxi, I2 Industrie artisanale, P1 Équipement culturel et religieux, P3 Établissement d'éducation et de formation, P5 Établissement de santé sans hébergement, P8 Équipement de sécurité publique, R1 Parc



Avenue Maguire

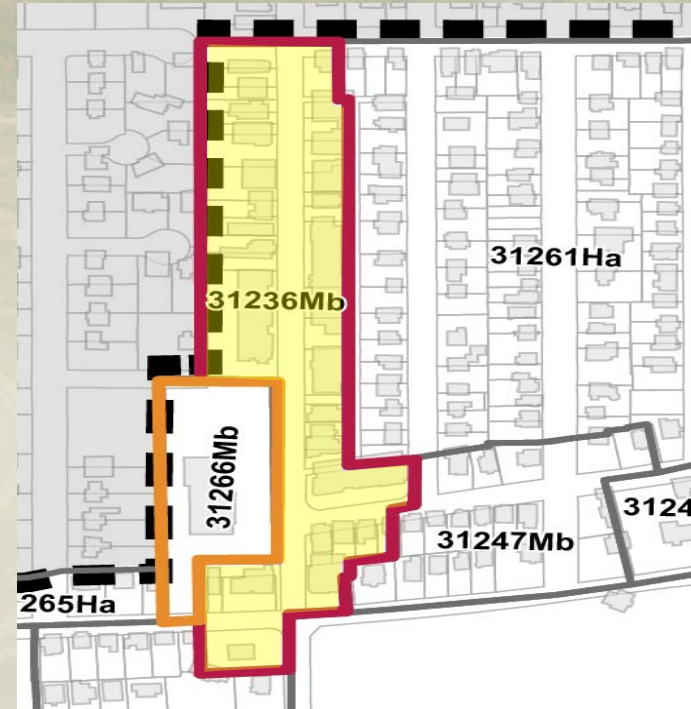
Zone 31236Mb et création de la zone 31266Mb

Modifications proposées :

- Éliminer : Équipement de sécurité public (P8) et Stationnement et poste de taxi (C30)
- Ajouter : Poste d'essence (C31) avec contingentement de 1 dans la zone.
- Ajouter : Une hauteur maximale en mètres à 15 m

Usages déjà autorisés :

- C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services, C3 Lieu de rassemblement, I2 Industrie artisanale
- P1 Équipement culturel et religieux, P3 Établissement d'éducation et de formation, P5 Établissement de santé sans hébergement, R1 Parc



Promenade Samuel-De Champlain

Phase III (31542Ra)

- Prévoir des usages et des normes cohérentes avec les phases I et II réalisées par la Commission de la capitale nationale du Québec



Résumé des modifications

- C2 Vente au détail et services max 500 m², C20 Restaurant max 500 m²
- Spécifiquement : stationnement public, spa, service de massothérapie ou soins personnels, parc nautique
- Hauteur max 13 m

Autres usages déjà autorisés

- P1 Équipement culturel et patrimonial
- R1 Parc
- R2 Équipement extérieur de proximité
- Marina

Correction – réintroduire :

- Bar / bar sur café-terrasse associé à C20
- C3 lieu de rassemblement, max 500 m²
- C34 – vente ou location d'autres véhicules
- Spécifiquement : réparation de bateaux

R.C.A.3V.Q. 179

- Ce règlement est conforme au plan directeur de développement de la Ville de Québec (PDAD) et au schéma d'aménagement
- Il ne contient pas de dispositions soumises à la procédure d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter



Questions?