

Le PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs

Mémoire déposé par M. Paul Shoiry,
Conseiller municipal du district Saint-Louis – Sillery,
à l'attention de la Ville de Québec

« Les qualités paysagères et la concentration de grands domaines boisés qu'on trouve au sein du site patrimonial de Sillery en font un lieu unique à Québec, voire au Québec. Parce qu'ils ont subi peu de transformation depuis leur création au XIXe siècle, ces domaines 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 ».

Source : Ville de Québec, *Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et de ses environs*, mai 2015

A) Le contexte

1- Les tenants et les aboutissants de la notion de *site patrimonial déclaré* et d'un *arrondissement historique*

Le ministère de la Culture et des Communications du Québec et la Ville de Québec se sont vus confier, tant par l'ensemble des Québécoises et des Québécois que par les résidents de Québec, la protection et la mise en valeur du riche patrimoine naturel et culturel de Sillery.

Figurant sur la courte liste des douze *sites patrimoniaux déclarés* reconnus par le ministère de la Culture et des Communications, le site patrimonial de Sillery, décrété en 1964, couvre un territoire à caractère résidentiel et institutionnel ponctué de nombreux boisés. Il se distingue, entre autres, par son patrimoine bâti et paysager représentatif de toutes les périodes de son développement depuis le Régime français. On y trouve à la fois un noyau de maisons ouvrières, de luxueuses villas, dont plusieurs ont été construites pour les barons du bois au XIXe siècle et des propriétés des communautés religieuses. Enclavé dans un milieu aujourd'hui fortement urbanisé, le site abrite de nombreux boisés qui s'ajoutent aux domaines privés et institutionnels pour constituer une importante réserve d'espaces verts. Fil conducteur des espaces verts qui surplombent la falaise, le promontoire de Sillery est dominé par le clocher de l'église Saint-Michel.¹

¹ De la définition du *site patrimonial de Sillery* par le Conseil du patrimoine culturel du Québec

L'instance indépendante et compétente reconnue par le Ministère pour le guider dans la protection et la mise en valeur des sites patrimoniaux déclarés est le Conseil du patrimoine culturel. Le dernier avis que le conseil émettait le 5 septembre 2013 à l'égard du projet du Domaine Sous-les-Bois dans deux zones de « vigilance extrême » est nettement défavorable:

« Les deux parties du projet du Domaine Sous-les-Bois soumises à l'attention du Conseil apparaissent inappropriées à la lumière des orientations du plan de conservation et des lignes directrices émises par le ministre. En effet, les immeubles prévus sur le terrain du Domaine Benmore sont trop volumineux pour assurer la préservation du caractère paysager historique du site et la mise en valeur des bâtiments existants.

Parallèlement, les immeubles prévus sur le terrain des religieuses de Jésus-Marie présentent un gabarit trop important pour assurer la préservation de la prairie et la lisibilité de la grande parcelle. En outre, cette seconde partie du projet est en rupture par rapport à son contexte d'implantation qui se caractérise par la présence de résidences ouvrières de faible gabarit. Par conséquent, les deux parties du Domaine Sous-les-Bois présentent un impact important sur le site patrimonial de Sillery. »

La Ville de Québec, bien qu'elle cartographie les grands domaines de Sillery comme étant des « zones de développement », reconnaît aussi le riche patrimoine de Sillery pour l'avoir enchâssé à l'intérieur d'un « arrondissement historique » sous la juridiction de la *Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*. Celle-ci a le mandat de contrôler l'implantation et l'architecture des constructions, l'aménagement des terrains et les travaux qui y sont reliés. Malgré la reconnaissance du patrimoine bâti exceptionnel de Sillery, la vision de la Ville de Québec inscrite dans son programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'aménagement de l'arrondissement historique de Sillery ferme la porte à toute autre option de conservation que celle de la logique du promoteur immobilier :

La vision

« Le départ 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 peu probable qu'un acquéreur puisse rentabiliser ses opérations par l'unique recyclage des bâtiments conventuels. Ces sites, exceptionnels de par leur position stratégique et l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, présentent un attrait majeur pour les développeurs. 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 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 et ses environs. »

J'en conviens : certaines pièces maîtresses de notre patrimoine bâti s'écroulent et d'autres voient leurs propriétaires dans l'obligation financière de s'en départir. Mais ici s'arrête mon accompagnement dans la vision de nos autorités responsables : ni le gouvernement du Québec ni la Ville de Québec n'a moralement le droit, sous prétexte d'un contexte économique austère, de restreindre le legs du patrimoine naturel et de la mémoire culturelle du site patrimonial de Sillery à la simple logique du promoteur. Nos gouvernements responsables n'ont pas le droit de dilapider, sans même avoir adopté un plan qui aura eu la sagesse d'étaler toutes les options sur la table, de tels bijoux de notre histoire collective pour satisfaire l'opportunisme de l'entreprise privée.

B) Les enjeux

1- Le « droit » aux communautés religieuses de disposer de leur propriété

Probablement pour nous attendrir, il est fait mention, dans l'argumentaire de la Ville en faveur de l'adoption du PPU qu'il nous faut respecter le « droit » des communautés religieuses de se départir de leur propriété. Je comprends tout à fait que certaines d'entre elles peuvent se retrouver en situation financière délicate, mais il faut quand même placer les choses en perspective :

a- l'arrondissement historique de Sillery a été décrété en 1964... donc les règles de base ont été établies il y a plus de 50 ans ;

b- tous les propriétaires fonciers du Québec sont soumis à des règlements et à des contraintes d'urbanisme qui relèvent de leur gouvernement municipal : c'est donc une règle universelle qui s'applique pour tous.

Et davantage, je tiens à rappeler que le projet le plus sensible qui figure au PPU, celui du *Domaine-sous-les-bois* à l'est du faubourg Saint-Michel, se situe sur une propriété acquise par un promoteur privé des religieuses de Jésus-Marie en 2012. Dans ce cas-ci, la transaction a eu lieu et elles ont déjà disposé de leur propriété.

2- Le recyclage du patrimoine bâti à l'abandon ou dont on cherche à se départir

La conservation du patrimoine culturel bâti de Sillery par du recyclage financé par des investissements privés est une solution pratique que je félicite. Et l'ajout de nouvelles unités d'habitation pour supporter un tel recyclage, nettement plus coûteux que la construction neuve, est tout à fait justifié.

Toutefois, nous sommes ici sur un territoire sensible et de compétence partagée; il s'agit à la fois, je le répète, d'un *site patrimonial déclaré* au sens du gouvernement du Québec et d'un *arrondissement historique* de la Ville de Québec. Aussi, tout projet de recyclage jumelé à des constructions neuves devrait pour le moins :

- 1- fournir à la Ville une étude fiscale qui justifie le nombre de constructions neuves qui sont nécessaires pour pallier aux coûts additionnels liés au recyclage d'un bâtiment ;
- 2- garantir que le volet « recyclage » soit fait avant ou en même temps que la « construction neuve ».

3- Les besoins réels en unités additionnelles de logement de type condominium

La Ville de Québec juge que la densification de l'occupation du sol sur des terrains desservis au cœur de la Ville est la solution première pour rentabiliser ses services et infrastructures. Encore faut-il que les unités d'habitation construites soient absorbées par le marché. La Ville, et en particulier le discours du maire Labeaume, nous assure que le PPU du site patrimonial de Sillery est conçu pour accueillir les jeunes familles. Or, le mémoire de l'*APCHQ² Région de Québec* déposé en juillet 2011 dans le cadre de la consultation publique portant sur le projet de *Plan d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Québec* nous informait que 56 % des nouveaux ménages souhaitent s'installer dans une maison individuelle, alors que seulement 18 % d'entre eux opteraient pour le condominium³. Les prévisions de l'*APCHQ Région de Québec* se sont avérées si justes que la Ville de Québec a dû, cet hiver 2015, agrandir son périmètre urbain au nord dans le but de contenir les fuites de constructions de maisons neuves vers la MRC de la Jacques-Cartier.

Des condos à vendre, il y en a encore à la pelletée dans la RMR de Québec, constate la SCHL. La SCHL évalue que le marché de la copropriété continue de présenter un stock d'unités en construction et d'unités achevées et non écoulées relativement important. Alors, où est l'urgence d'autoriser des constructions neuves d'immeubles en copropriété ?

Je comprends que des unités d'habitation sur un territoire empreint d'histoire offrant une vue panoramique exceptionnelle pourront séduire nombre d'acquéreurs. La Ville de Québec doit absolument s'assurer que les promoteurs aient préalablement validé l'adéquation entre les produits qu'ils offriront et les produits recherchés sur le marché. Compte tenu l'état du marché immobilier, n'y aurait-il pas lieu de privilégier dans un premier temps le recyclage des immeubles existants avant d'autoriser la construction de nouveaux immeubles ?

Par ailleurs, la Ville de Québec justifie son choix de permettre massivement de nouvelles constructions par une plus faible densité d'habitations à Sillery que dans certains autres quartiers de la Ville. Son discours démagogique laisse supposer qu'elle n'a pas compris que le site patrimonial de Sillery est d'abord reconnu pour sa concentration de grands domaines entourés de prairies.

² Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.

³ SCHL, *Enquête canadienne sur la rénovation et l'achat de logements*, mars 2009

La Ville de Québec estime à 800 le nombre d'unités d'habitations qui viendraient s'ajouter au sommet de la falaise à l'intérieur du site patrimonial de Sillery. Par contre, lors de la séance d'information du 13 mai, les représentants de la Ville ont été incapables de répondre aux questions des citoyens sur le nombre d'unités de logement qui pourraient être autorisées site par site si le PPU était adopté intégralement. Ce refus de répondre laisse planer un doute important sur le «maximum» de 800 nouveaux logements annoncés par le maire. En effectuant une évaluation approximative de ce que le projet de règlement R.C.A.3V.179 propose fiche par fiche, il appert que si ce règlement est adopté il pourrait permettre la construction de plus de 1 000 logements et non pas 800. Est-ce pour cette raison que la ville ne répond pas aux questions des citoyens à cet effet?

4- La prise en compte des besoins pour les jeunes familles

Si l'on peut douter que les nouvelles unités d'habitation s'adresseront avant tout aux jeunes familles qui apporteraient un dynamisme à l'économie locale, il ne fait toutefois aucun doute que les jeunes familles établies dans le faubourg Saint-Michel seront pénalisées.

L'ombre portée sur leurs résidences par d'immenses bâtiments, la disparition de l'aréna, l'aire de stationnement insuffisante, l'accès restreint pour les véhicules d'urgence, et l'incertitude entourant le jardin communautaire, la garderie et le parc existant seront autant de nouveaux préjudices occasionnés par le projet *Sous-les-Bois* et le projet de construction sur le site public de l'aréna pour les jeunes familles qui ont investi et se sont installées dans le paisible faubourg Saint-Michel au cours des dernières années. Ces citoyens ne se sont jamais doutés que la Ville aurait l'intention détruire la qualité des services et du milieu environnant qui les avaient convaincus de choisir ce quartier ouvrier historique et déjà densifié.

5- La pérennité des boisés exceptionnels et des vastes prairies

La Ville souhaite assurer une protection optimale des boisés présentant une valeur exceptionnelle et d'intérêt. Pour ce faire, elle entend contrôler et interdire l'abattage d'arbres par les pouvoirs discrétionnaires de sa Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. En clair, la Ville accepte de remettre le destin de nos boisés exceptionnels au mérite des promoteurs *« 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. »*

Non seulement les pouvoirs d'encadrement du couvert forestier sont discrétionnaires, mais la Ville fait aussi preuve d'aveuglement volontaire en permettant la construction en marge de boisés exceptionnels ou d'intérêt qui obstrueront les vues panoramiques vers le fleuve. Il est indéniable que l'insertion d'habitations sur la propriété des Pères Augustins de l'Assomption et au cimetière Saint-Patrick est une menace pour les boisés voisins que les résidents chercheront à clairsemer pour obtenir leur percée visuelle sur le Saint-Laurent.

Par ailleurs, la Ville entend préserver les parterres associés à certains bâtiments institutionnels et anciennes villas, entre leur façade principale et la cime de la falaise. Il serait facile de préserver ces vastes prairies urbaines en imposant un dégagement, libre de toute construction, depuis le

sommet de la falaise jusqu'à la limite des aires constructibles apparaissant aux plans. Or les dégagements prévus au nouveau règlement de zonage (en particulier celui de la propriété des Pères Maristes à 60 mètres, celui de l'ancienne propriété des Sœurs Augustines à 70 mètres et celui de l'ancienne propriété des religieuses de Jésus-Marie à 50 mètres) sont insuffisants pour protéger les vastes prairies urbaines qui sont l'un des éléments distinctifs remarquables de l'arrondissement historique de Sillery.

6- La préservation des percées visuelles depuis le chemin Saint-Louis

Le chemin Saint-Louis est le fil conducteur qui lie les grandes propriétés institutionnelles et les boisés remarquables de l'arrondissement historique. La Ville reconnaît la valeur exceptionnelle de l'artère patrimoniale: « *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.* » Le plan de conservation produit par le ministère de la Culture et des Communications⁴ reconnaît aussi la valeur de ces percées visuelles, notamment celles de part et d'autre de l'immeuble qui appartenait à la Fédération des Augustines et celle à l'ouest du collège Jésus-Marie. Les percées visuelles à préserver depuis le chemin Saint-Louis sont significatives dans l'analyse de l'implantation de nouvelles constructions en marge des bâtiments existants.

Or, si ces corridors visuels à préserver apparaissent sur les plans conceptuels de la Ville, rien au règlement de zonage en voie d'adoption n'empêchera qu'ils soient obstrués. L'implantation des immeubles suggérée au PPU pour préserver les percées visuelles depuis le chemin Saint-Louis ne l'est qu'à titre indicatif ; elle cache en fait toute la latitude qu'aura un promoteur d'implanter son bâtiment là où il le voudra, et il est fort à parier que les magnifiques percées visuelles sur le fleuve Saint-Laurent seront son premier choix !

7- L'aménagement du sentier de la falaise en parc linéaire

L'aménagement d'un sentier public de la falaise à des fins récréatives reprend la volonté exprimée il y a 34 ans par la Ville de Sillery et la Communauté urbaine de Québec en vue de créer un vaste parc linéaire entre Cap-Rouge (parc Cartier-Roberval) et le parc des Champs-de-Bataille. En 2002, les consultations publiques de la *promenade Samuel - De Champlain* menées par la Commission de la capitale nationale de Québec auront ravivé l'idée : le concept du Sentier de la capitale s'est aussitôt développé, l'aménagement de la deuxième phase de la promenade Samuel - De Champlain s'est inscrit dans la volonté populaire de superposer un parc linéaire à la falaise, et un terrain non constructible en forte pente, entre le domaine Cataract et le chemin du Foulon, a été vendu à la Ville de Québec pour assurer le passage du sentier entre le pied et le sommet de la falaise.

⁴ MCC, juillet 2013. Plan de conservation du site patrimonial de Sillery.

La Ville de Québec entend finalement créer ce parc linéaire et y ajouter des accès depuis le chemin Saint-Louis dans l'axe nord-sud : « *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.* » Mais force est de constater qu'aucune réalisation concrète s'en est suivi, si ce n'est l'inscription du *sentier de la falaise* dans son *Plan vert, bleu et blanc* et au *PTI*. Certains passages sur terrain privé semblent insolubles et la Ville ne prévoit d'ailleurs qu'un montant symbolique pour ce projet au plan triennal d'immobilisations. De toute évidence, aucun geste concret ne vient appuyer la bonne volonté pour ce projet jugé prioritaire.

8- La mise en péril de la création d'un circuit touristique d'envergure régionale

De *Cap en Cap*⁵ est un projet de nature touristique qui reprend concrètement l'idée de lier des quartiers des navigateurs Cartier et Roberval, sur le cap Rouge, à ceux de Champlain au cap Diamant. Le principal défi d'un tel projet n'est pas de défier le relief, mais plutôt de contourner les contraintes de passage sur les propriétés privées, et l'un de ses principaux attraits est le chapelet de magnifiques propriétés institutionnelles sur la falaise de Sillery. De surcroît, ce projet de développement de l'industrie touristique culturelle voit la rue Maguire en plein cœur du circuit linéaire, dans l'axe nord-sud. Non seulement le *PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs* ne favorise pas l'intégration des sites d'intérêt dans un circuit, mais il met en péril le projet *Cap en Cap* en emprisonnant les joyaux historiques dans des unités d'habitations qui multiplieront les propriétaires privés soucieux de leur intimité. La ville de Québec devrait permettre et faire réaliser l'étude de faisabilité pour ce projet avant l'adoption d'un PPU afin de s'assurer que les meilleurs choix pour le développement économique et touristique de la région seront faits avant d'autoriser tout projet de recyclage et de construction sur le site patrimonial de Sillery.

9- Les impacts sur le réseau routier du district Saint-Louis – Sillery et sur le déneigement différé du quartier Saint-Michel

La ville de Québec estime à 800 le nombre d'unités d'habitations qui viendraient s'ajouter au sommet de la falaise à l'intérieur du site patrimonial de Sillery. Or, le projet de règlement R.C.A.3V.179 permettrait la construction de plus de 1 000 nouveaux logements dans le quartier de Sillery. Le chemin Saint-Louis, de conception sinueuse et au profil étroit, peine déjà à contenir le flot quotidien de 10 000 véhicules qui transitent ou convergent notamment vers les établissements scolaires et les centres d'emplois. La côte de l'Église présente un profil accidenté et étroit qui peine également à contenir le flot d'automobiles qui circule entre les banlieues et le centre-ville, matins et soirs. Les interventions projetées sur le réseau routier, soit la reconfiguration de l'intersection Saint-Louis/Maguire/côte de l'Église, ainsi que l'ajout de feux lumineux synchronisés sur le chemin Saint-Louis ne viendraient, à la limite, que régulariser un débit acceptable dans la situation actuelle.

⁵ Héritage Québec, avril 2015. Québec, capitale du tourisme culture. Projet de Cap en Cap.

Les tristes réponses fournies à ce sujet en séance d'information publique le 13 mai dernier ne me rassurent aucunement : on nous a laissés entendre que l'ouverture de la côte Gilmour durant l'hiver était la solution première au problème de congestion automobile au cœur du quartier de Sillery. Est-ce qu'il faut comprendre que la réfection de la côte Gilmour et le fait de la rendre conforme aux opérations de déneigement avaient comme objectif ultime que de paver la voie à la densification dans le site patrimonial de Sillery ?

Par ailleurs, les rues du faubourg Saint-Michel sont si étroites que les opérations de déneigement doivent se faire en différé, c'est-à-dire une opération de déblayage de la neige sur un site ouvert à partir duquel la neige est ensuite soufflée dans les camions et redirigée vers un dépôt à neige conforme. Le site qui permet d'entreposer la neige sur place est le stationnement de l'aréna Jacques-Côté. Le développement de l'aire constructible au cœur du faubourg Saint-Michel viendra à la fois augmenter le réseau routier à déneiger et faire disparaître le seul emplacement disponible pour les opérations de déneigement en différé.

10- La disparition du stationnement de l'avenue Maguire et la « fragilisation » des infrastructures publiques voisines : la bibliothèque et de la caserne de pompiers

L'inclusion de l'avenue Maguire à l'intérieur du PPU du site patrimonial de Sillery permet à la Ville de Québec de faire passer en douce, sans consultation publique véritable, son intention de construire un immeuble à vocation mixte sur le stationnement public de l'avenue Maguire. Il est pour le moins étonnant de constater un tel fait, alors qu'une partie de ce secteur, nullement historique, fait l'objet de différends entre la population et la ville depuis quelques années. Veut-on soustraire ainsi le terrain de stationnement municipal des mécanismes réguliers prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c'est-à-dire la possibilité de signer un registre et demander la tenue d'un référendum prévu par la loi pour une modification au zonage, en glissant ce nouveau secteur non historique au sein du PPU ? À mon avis la réponse est oui. L'avenue Maguire n'a rien de commun avec l'objet du PPU. Elle est de nature différente et mérite de ce fait une étude distincte. Il en est de même du secteur situé au nord de la rue de Bergerville, comprenant les avenues Preston, Des Grands-Pins et Joseph-Rousseau, situées au sud de la rue Sheppard. Le PPU y propose toutefois une augmentation de la hauteur des immeubles, passant de 9 à 10 mètres, l'abolition de la largeur totale des marges latérales et la diminution de l'aire verte minimale à préserver. Ces questions relèvent de l'urbanisme, et non de la préservation d'un site patrimonial. Si tel est le cas, ce qui semble être une entourloupette peut toujours se prétendre une « légalité » quelconque, mais est-ce véritablement légitime ? Ne joue-t-on pas avec les échappatoires de la loi ? La loi, dans notre système démocratique, est un bien dont on doit utiliser avec prudence et discernement, elle ne sert pas à établir l'autorité ni à contourner l'esprit et la volonté réelle du législateur. Une ville ne doit pas en abuser et doit viser l'acceptabilité, le compromis et l'équilibre, et ce pour le bien commun.

Par cette extension territoriale dénaturée du PPU, la Ville agit à son avantage strictement économique. Il serait ici à l'honneur de la Ville de Québec de traiter des choses du « même ordre », c'est-à-dire exclusivement de la sauvegarde et de la mise en valeur du patrimoine historique sillerois, assurant par cela l'établissement d'un dialogue véritable entre concitoyens à la recherche du meilleur compromis possible.

Depuis l'implantation des bornes de paiement de stationnement, les commerçants ont connu une baisse importante de leur chiffre d'affaires et la bibliothèque une baisse importante d'achalandage. Or, il semble que le retour direct en taxes foncières est l'argument principal de la Ville pour autoriser une construction sur le terrain de stationnement public et il est indéniable que ce projet risque non seulement de nuire aux activités commerciales privées, mais de rendre encore moins accessible la bibliothèque municipale.

La Ville devrait plutôt confirmer la vocation publique de ce lieu de rassemblement en intégrant aux usages actuels celui d'un meilleur aménagement au bénéfice des résidants, des écoliers, des commerçants et des visiteurs. La tendance et la volonté des citoyens et experts sont plutôt de conserver les grands espaces publics, les aménager et les verdir afin de rendre ces lieux attractifs et invitants. Le remplissage des espaces publics par des immeubles est une approche dépassée et contre-productive en aménagement urbain et est totalement inapproprié pour le secteur de l'avenue Maguire. Il faut plutôt rendre plus invitants et accessibles les services publics et les commerces de proximité du secteur Maguire.

C) Les vertus du *PPU du site patrimonial de Sillery et de ses environs* au bénéfice de la population du Québec et celle du district de Saint-Louis - Sillery

On prétend que la vertu première du PPU proposé est celle d'introduire des fonds privés pour conserver, protéger et recycler les grands domaines et le patrimoine bâti du site patrimonial de Sillery. Il s'agit d'ailleurs du fondement même de l'ensemble de la réflexion qui perdure depuis pratiquement dix ans. Pour chacun des secteurs d'intervention, deux questions fondamentales se posent:

- 1- Pour chaque secteur géographique, est-ce que les projets proposés seront conformes aux objectifs du plan de conservation du site patrimonial de Sillery?
- 2- Pour chaque secteur géographique, est-ce que les projets proposés seront conformes à la vision, aux orientations et aux objectifs spécifiques du PPU du site patrimonial de Sillery?

Seules les interventions qui répondent positivement à ces deux questions peuvent être endossées par un gouvernement, quelle que soit sa juridiction, qui œuvre dans l'intérêt de la population et dans le cadre d'une vision à long terme. Malheureusement, il n'y a aucune garantie que la vision, les orientations et les objectifs spécifiques du PPU du site patrimonial de Sillery seront respectés.

On prétend que la seconde vertu du PPU proposé est de créer et de réaliser le sentier public de la falaise à même les propriétés qui seraient cédées aux autorités publiques sous forme de contribution aux fins de parc. L'adoption d'un PPU n'est pas essentielle pour la réalisation du sentier public de la falaise. Une volonté politique est tout ce qu'il faut pour atteindre l'objectif.

D'ailleurs, si la Ville de Québec est sérieuse, la création et l'aménagement du sentier et parc public au cœur du site patrimonial devraient être le tout premier geste posé. Cette première phase du sentier devrait permettre de relier l'Église St-Michel de Sillery et le domaine Cataraqui sur l'axe est-ouest et le chemin-St-Louis à la promenade Samuel-de-Champlain sur l'axe nord-sud. Ce futur parc devrait être le précurseur à tout autre geste d'aménagement et de développement. Il démontrerait clairement la volonté réelle de la Ville de préserver, conserver et mettre en valeur le site patrimonial de Sillery. Malheureusement, le PPU proposé va dans le sens contraire. Il favorise dès son adoption la construction neuve d'immeubles en hauteur avant toute chose, ce qui laisse planer de sérieux doutes quant aux intentions réelles de la Ville.

D) Une analyse critique des modifications suggérées dans certaines zones

Au-delà de toutes ces considérations générales, j'ai cru bon d'ajouter des commentaires, des questionnements ou des propositions concernant treize zones où les enjeux me paraissent les plus significatifs. Il s'agit des zones 31701 Pa, 31703 Hc, 31706 Hc, 31708 Pa, 31723 Hc, 31724 Mb, 31740 Mb, 31266 Mb, 31261 Ha, 31742 Hb, 31712 Hc, 31737 Hb, 31738 Hc, 31743 Hc et 31733 Mb.

	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
1	31701 Pa	Pères Maristes
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - En ce qui concerne la propriété des Pères Maristes, puisqu'aucun besoin de recyclage n'a été exprimé et qu'aucun projet concret n'est, à ma connaissance, sur la table, je demande à ce que la marge avant soit maintenue à 32 mètres, et non pas 8 mètres tel que le suggère le nouveau règlement. - Par ailleurs, considérant qu'il s'agit ici d'un passage stratégique du sentier linéaire, la marge de dégagement entre un stationnement et la cime de la falaise devrait être étendue de 30 mètres à 60 mètres, soit la même marge de dégagement que pour un bâtiment principal. 		

Une analyse critique des modifications suggérées dans certaines zones (suite)

2	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31703 Hc	Fédérations des Sœurs Augustines
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - La proposition d'intervention sur le terrain de la Fédération des Sœurs Augustines qui est de propriété privée depuis plusieurs années me semble acceptable et c'est un exemple de bâtiment qui peut être recyclé et agrandi. - Je demande à ce que ce la marge de dégagement de la cime de la falaise pour un stationnement soit la même que celle du bâtiment principal, soit 70 mètres et non 30 mètres. Je comprends que la marge de 30 mètres est la norme que l'on reproduit simplement, mais il faut prendre en considération que le futur sentier de la falaise nécessitera un dégagement important et qu'il ne faudrait pas le gâcher par des aménagements malheureux dans sa périphérie immédiate. 		

3	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31706 Hc	Domaine Benmore
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - Aucun recyclage n'est nécessaire sur ce domaine alors pourquoi y autoriser une nouvelle construction en marge du bâtiment patrimonial? Il n'y a pas de dégagement suffisant pour autoriser de nouvelles constructions tout en respectant les objectifs et critères du plan de conservation et du PPU. Je demande qu'aucune nouvelle construction ne soit autorisée sur ce site. - Ma préoccupation concernant l'environnement visuel du sentier de la falaise est toujours la même : le dégagement à partir de la cime de la falaise pour tout aménagement, incluant celui d'un stationnement, devrait être le même que pour le bâtiment principal, soit 100 mètres dans le cas de Domaine Benmore. 		

Une analyse critique des modifications suggérées dans certaines zones (suite)

4	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31708 Pa	Collège Jésus-Marie
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - Les grands espaces ouverts en direction du fleuve devant le complexe du collège Jésus-Marie doivent être considérés comme des espaces paysagers à conserver. L'analyse du paysage qui a été faite pour ce domaine n'est pas représentative de la réalité ; les grands parterres à conserver devraient plutôt se poursuivre vers l'espace public du parc St-Michel et de l'aréna Jacques-Côté et aux arrière-cours du quartier Saint-Michel. Malheureusement, une telle faille dans l'analyse urbanistique laisse supposer qu'elle cherche à justifier l'apparition, au sud, d'une aire constructible incompatible avec les objectifs et critères du plan de conservation et du PPU, et la création, injustifiée, de la nouvelle zone 31723 HC. 		

5	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31723 Hc	Domaine Sous-les-Bois
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - Nous voici arrivés en plein cœur de l'arrondissement historique, mais surtout en plein cœur de tout le débat entourant la raison même du PPU du site patrimonial de Sillery et de ses environs. - Dès le départ, le lotissement qui viendrait créer cette zone n'aurait jamais dû être autorisé parce qu'il va à l'encontre même du maintien du système parcellaire d'origine. Aussi, le projet va à l'encontre de la volonté exprimée par la Ville de conserver les grandes unités de paysage de l'arrondissement historique. - L'aberration des immeubles de gabarit démesuré qui seraient autorisés dans cette zone vous sera sûrement démontrée par nombre d'intervenants, je n'en ai aucun doute. Mais davantage, je demande à ce qu'il y ait réparation de la Ville à l'égard du stress inutile causé aux résidants riverains et à tous les citoyens qui ont à cœur l'intégrité du patrimoine historique du Québec. Je demande que cette nouvelle zone, ne soit pas créée et que l'on conserve cet espace comme aire non constructible, et soit intégré, d'une part, comme espace public au cœur et au croisement des axes est-ouest et nord-sud du futur parc du sentier de la falaise et, d'autre part, servir éventuellement les besoins du faubourg Saint-Michel ainsi qu'en aménagement de jardins communautaires. 		

Une analyse critique des modifications suggérées dans certaines zones (suite)

	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
6	31724 Mb et 31740 Mb	Aréna, garderie, jardin communautaire et stationnement public du faubourg Saint-Michel
Analyse critique / propositions		
<p>- Je peux très bien comprendre la volonté de la Ville de Québec de rentabiliser certaines de ses propriétés par des revenus de taxes, mais, sincèrement, je ne saisis pas du tout le bien-fondé de déstructurer un quartier historique qui s'est donné des espaces publics utilitaires, dotés d'équipements de sports et de loisirs qui rend le secteur très attractif pour les familles et qui rencontre tous les objectifs que la Ville s'est donnée.</p> <p>Ce que je demande est simple : que l'on regroupe ces deux zones proposées et que le nouveau règlement en voie d'adoption fasse en sorte que le statu quo soit maintenu et protégé pour l'ensemble des propriétés publiques qui s'y trouvent.</p>		

	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
7	31266 Mb	Stationnement public, bibliothèque, et caserne de pompiers de l'avenue Maguire.
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - D'emblée, il faut comprendre que cette zone a été spécifiquement inscrite dans le périmètre du PPU pour soustraire la modification de zonage proposée sur ce site à un processus référendaire, ce qui m'apparaît malhabile pour obtenir l'assentiment des citoyens à l'égard d'un projet de construction sur un stationnement public de surface essentiel à la réalité démographique du quartier depuis plus de 50 ans ; - Je tiens aussi à mentionner que l'installation des parcomètres sur le stationnement a considérablement nui à l'achalandage de la bibliothèque, et que l'implantation d'un immeuble sur le site va définitivement compromettre l'accès à la bibliothèque et à plusieurs commerces de proximité. - Pour ma part, je propose que les usages actuels soient maintenus, mais que l'on réaménage le site, quitte à perdre quelques espaces de stationnement, en y ajoutant des aménagements naturels et des arbres pour embellir le site. - Si le projet de construction sur ce site est, comme on le laisse entendre, si souhaitable et avantageux, alors qu'on le soumette tout simplement au processus référendaire. 		

Une analyse critique des modifications suggérées dans certaines zones (suite)

8	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31261 Ha	Rues Preston, des Grands-Pins et Rousseau au sud de la rue Sheppard.
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - Les tronçons des rues Preston, des Grands-Pins et Rousseau situés au nord de la rue Shepard n'ont aucune affinité avec le site patrimonial. - Que l'on retire ce secteur du PPU et que l'on y maintienne les dispositions actuelles, soit les marges, les hauteurs permises à 9 mètres, ainsi que le pourcentage d'aire verte minimale à 20 %. 		

9	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31742 Hb	Arrière de la propriété des Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - D'accord avec les usages proposés. - Compte tenu de la proximité de la zone constructible de résidences et de bâtiments d'intérêt sur le chemin Saint-Louis, je demande, par souci d'harmonie avec le voisinage immédiat, que le nombre d'étages permis dans cette zone soit réduit de quatre à trois étages et, conséquemment, que la hauteur maximale permise soit réduite de 15 mètres à 13 mètres. 		

10	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31712 Hc	Sœurs de Sainte-Jeanne-d'Arc
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - D'accord pour le recyclage de ce bâtiment et les usages proposés. - Le projet de recyclage devrait respecter les normes d'implantations en vigueur : que soient précisées une marge avant minimale à 10 mètres, une marge arrière minimale à 15 mètres et une marge latérale à 10 mètres, tel que spécifiées au règlement en vigueur ; - La hauteur maximale permise devrait être de 18 mètres, et non pas 21 mètres ; - Que la marge de dégagement de la cime de la falaise pour un stationnement soit la même que celle du bâtiment principal, à 100 mètres plutôt que 30 mètres. 		

Une analyse critique des modifications suggérées dans certaines zones (suite)

11	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31737 Hb	Pères Augustins de l'Assomption
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - D'accord pour le recyclage de ce bâtiment et les usages proposés. - Que la marge de dégagement de la cime de la falaise pour un stationnement soit la même que celle du bâtiment principal, soit 70 mètres et non pas 30 mètres. 		

12	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31738 Hc	Pères Augustins de l'Assomption, site devant le Montmartre canadien
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - La zone devrait s'harmoniser avec les normes de la zone 31742 Hb ce qui pourrait favoriser la venue de jeunes familles. - Que la marge de dégagement de la cime de la falaise pour un stationnement soit la même que celle du bâtiment principal, soit 70 mètres et non pas 30 mètres. 		

13	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31743 Hc	Le Montmartre
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - D'accord pour les usages proposés et devrait s'harmoniser avec les normes de la zone 31742 Hb, ce qui pourrait favoriser la venue de jeunes familles. 		

14	No nouvelle zone	Site / Propriétaire
	31733 Mb	Le cimetière Saint-Patrick
Analyse critique / propositions		
<ul style="list-style-type: none"> - D'accord pour les usages proposés et pourrait s'harmoniser avec les normes de la zone 31742 Hb ce qui pourrait favoriser la venue de jeunes familles. 		

E) La conclusion : Un PPU modifié pour une meilleure acceptabilité sociale.

Ayant été à l'écoute des citoyens qui se sont exprimés au cours des dernières semaines, j'ai tenté de cibler et identifier les préoccupations et inquiétudes exprimées lors des différentes rencontres et par la voie des médias. J'ai la ferme conviction que les modifications et demandes que je propose au PPU du site patrimonial de Sillery et au règlement R.C.A.3V.Q.179 permettraient de trouver un compromis et d'atteindre l'équilibre recherché par les citoyens du quartier, de l'arrondissement et de la Ville de Québec. C'est pourquoi je demande au conseil municipal d'accueillir favorablement les commentaires et propositions que je formule dans le présent document.

C'est d'ailleurs l'objectif qui est énoncé dans la loi et qui doit être poursuivi par le conseil municipal : consulter les citoyens pour trouver le plus justement possible la réglementation qui répond à la vision et au développement de notre milieu de vie.

Les propositions que je formule permettraient la préservation et la mise en valeur du cœur du site patrimonial de Sillery, tout en autorisant le recyclage et parfois l'agrandissement de bâtiments existants ainsi que de nouvelles constructions répondant aux besoins des citoyens et familles désirant s'établir près des quartiers centraux et des services. Ces propositions permettraient aussi de poursuivre l'objectif de densification douce que la Ville s'est donnée il y a quelques années.