

5.3.6 Le programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs

Mettre en œuvre des orientations d'aménagement et de développement permettant de bonifier le cadre bâti et paysager du site patrimonial par un encadrement adéquat des projets de développement en son sein, dans le respect de ses caractéristiques paysagères, formelles et historiques et des objectifs de consolidation du territoire urbanisé, et par des projets particuliers d'aménagement et de mise en valeur.

Au terme d'une longue planification, et après concertation avec les partenaires publics concernés par ce territoire, la Ville de Québec a identifié les règles devant guider la mise en valeur et le développement au sein du site patrimonial de Sillery, dans le contexte où plusieurs propriétés religieuses sont appelées à changer de vocation. Elle invite l'ensemble des acteurs susceptibles d'intervenir sur le milieu (partenaires publics, citoyens, développeurs, etc.) à soutenir la mise en œuvre du PPU qui présente une vision commune d'aménagement pour le site patrimonial de Sillery.

Le Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs constitue l'annexe F du PDAD. Il présente la vision d'avenir et les grandes orientations d'aménagement de la Ville de Québec. Il traduit de façon détaillée les objectifs de l'administration municipale en matière d'affectations détaillées du sol et de hauteurs de bâtiment ainsi que les règles d'urbanisme associées à celles-ci. Il présente les projets d'aménagement urbain qui concrétiseront ses objectifs. Il s'inscrit en complémentarité et conformité avec le *Cadre de gestion pour l'arrondissement historique de Sillery* publié en décembre 2010 par le Ministère de la culture et des communications, ainsi qu'avec son *Plan de conservation du site patrimonial de Sillery*, en vigueur depuis juillet 2013. Le PPU soutient la protection et la mise en valeur des caractéristiques fondamentales du site patrimonial et concilie les attentes et besoins des différents acteurs du milieu, le tout dans le respect des principes généraux énoncés au PDAD.

Un milieu sensible en mutation

L'acquisition par les communautés religieuses au début du 20^e siècle, puis le décret d'arrondissement historique en 1964 ont permis de préserver dans le temps le découpage du site patrimonial en grands domaines. Depuis quelques années toutefois, l'intégrité des domaines est remise en question en raison du départ de plusieurs communautés religieuses : des promoteurs n'ont pas tardé à manifester leur intérêt à y réaliser des projets immobiliers. Si l'insertion de constructions est conforme aux orientations de la Ville en matière de consolidation du territoire urbanisé, des précautions doivent cependant être prises pour éviter d'altérer les caractéristiques formelles et paysagères à l'origine de la création, en 1964, de l'arrondissement historique de Sillery. La Ville de Québec a donc décidé de se doter d'une stratégie d'intervention pour la mise en valeur du site patrimonial de Sillery et l'encadrement des projets de transformation.

Bien que l'éventuelle transformation des grandes propriétés religieuses de Sillery soit au cœur des débats, il convient d'élargir la portée du programme particulier d'urbanisme à l'ensemble des composantes d'intérêt patrimonial du secteur de Sillery, soit le site patrimonial comme tel, les anciens faubourgs adjacents, la frange nord du chemin Saint-Louis et la portion sud de la rue Maguire. D'une part, toute intervention dans ces secteurs – qu'il s'agisse d'insérer une nouvelle construction ou d'intervenir sur le cadre bâti existant – devrait s'effectuer dans le respect des caractéristiques architecturales, morphologiques et paysagères des lieux. D'autre part, plusieurs interventions, en cours ou à venir dans le secteur, contribueront indéniablement à sa mise en valeur et sa commémoration. Mentionnons à titre d'exemple : le réaménagement de la côte de Sillery, la mise en valeur des terrains municipaux au pied de la côte, l'aménagement d'une promenade linéaire au sommet de la falaise et de liens nord-sud.

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. La vision de la Ville se traduit par la conciliation des préoccupations suivantes :

- Conserver et mettre en valeur 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 et des propriétés.
- Développer de façon saine et équilibrée, en accord avec le milieu d'insertion :
 - en assurant la continuité des nouvelles composantes avec la forme et l'échelle urbaine actuelles;
 - 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.

Les grandes orientations

La vision d'intervention retenue pour le site patrimonial de Sillery et ses environs se fonde sur les orientations et objectifs suivants. Ceux-ci serviront de guide pour la conception des projets d'intervention sur le cadre bâti existant ou pour l'insertion de nouvelles constructions.

- Favoriser la conservation des caractéristiques paysagères propres au site patrimonial
- Favoriser le maintien du couvert végétal, sa régénération et sa bonification
- Mettre en valeur les perspectives visuelles et les panoramas
- Préserver les principaux témoins historiques et patrimoniaux du secteur
- Respecter la capacité du milieu à intégrer de nouveaux espaces construits et maintenir la cohérence de la forme urbaine et l'organisation spatiale typique des grands domaines lors d'insertions
- Assurer une répartition des gabarits sensible aux particularités du lieu et limitant les impacts sur le paysage et le milieu de vie
- Maximiser l'intégration architecturale des nouvelles constructions au cadre bâti existant
- Diversifier les fonctions en privilégiant des usages compatibles avec le caractère du secteur
- Réaliser des interventions exemplaires du point de vue du développement durable
- Valoriser l'environnement urbain par la qualité de l'aménagement des propriétés privées
- Améliorer les conditions de déplacement, tant utilitaires que récréatifs, pour l'ensemble des usagers

Pistes d'action

- Accompagner les développeurs dans la conception de projets d'insertion sur les sites vacants ou en transformation, de façon à assurer le respect des orientations de mise en valeur du paysage urbain;
- Poursuivre l'aménagement progressif de la promenade linéaire de la falaise de Sillery en privilégiant un traitement sobre s'intégrant en harmonie avec le milieu;
- Compléter le réaménagement de la côte de Sillery et valoriser les terrains au pied de la côte en lien avec la vocation récréative de la Promenade Samuel-De Champlain
- Soutenir la réalisation d'interventions, le long du littoral, qui s'inscrivent en continuité avec la première phase de la Promenade Samuel-De-Champlain.
- Doter le site patrimonial de Sillery d'un plan directeur d'identification visuelle;
- Réviser le mode de fonctionnement des feux de circulation nécessaire pour maintenir la fluidité des déplacements véhiculaires sur le chemin Saint-Louis et soutenir le développement attendu;
- Réaménager les trottoirs existants plus confortablement et compléter les réseaux de trottoirs et de voies cyclables;
- Ajuster la réglementation d'urbanisme pour permettre la mise en oeuvre des orientations d'aménagement souhaitées.

Règle d'interprétation

Le contenu de l'annexe F sur le programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs a préséance sur le contenu général du PDAD pour ce territoire spécifique. En cas d'incompatibilité entre toute orientation, tout objectif, tout principe ainsi que toute norme réglementaire du PDAD et ceux du PPU, ces derniers prévalent.