# Modifications au Programme particulier d'urbanisme pour le site patrimonial de Sillery et ses environs et au zonage

**PPU Sillery** : Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs, R.V.Q. 3185

**Règlement de zonage** : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31243Mb, 31249Mb, 31709Ha, 31724Mb et 31725Ha aux fins de sa concordance au PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs, R.C.A.3V.Q. 327

## Activité de participation publique

### Assemblée publique de consultation

#### Date et heure

Le mardi 13 juin 2023, de 19 h à 20 h 30

#### Lieu

En mode hybride (au centre communautaire Noël-Brûlart, 1229, avenue du Chanoine-Morel et en ligne, sur la plateforme Zoom)

#### Déroulement de l'activité

I. Assemblées publiques de consultation : Modifications réglementaires pour PPU Sillery (R.V.Q. 3185 et R.C.A.3V.Q. 327)
    1. Ouverture des assemblées publiques de consultation sur le Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs (R.V.Q. 3185) et sur le règlement de concordance qui en découle (R.C.A.3V.Q. 327)
    2. Mot de bienvenue de M$^{me}$ Maude-Mercier Larouche, conseillère municipale, district électoral de Saint-Louis – Sillery
    3. Présentation des modifications proposées au PPU Sillery : R.V.Q. 3185
    4. Présentation des modifications proposées au règlement d'arrondissement : R.C.A.3V.Q. 327
    5. Période de questions et commentaires des citoyens
    6. Fermeture des assemblées publiques de consultation
II. Séance du conseil de quartier de Sillery et demande d'opinion sur le règlement de concordance qui en découle (R.C.A.3V.Q. 327)

Des personnes-ressources de la Ville étaient présentes pour présenter les modifications, entendre les commentaires et répondre aux questions.

**Activité réalisée à la demande du :** Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery :

- 1610 à 1618, chemin Saint-Louis (nouvel immeuble)
- 1800, chemin Saint-Louis (ancienne salle paroissiale de l'église St. Michael)
- Faubourg Saint-Michel

### Description du projet et principales modifications

1. Permettre l'usage habitation au RC du 1610 à 1618, chemin Saint-Louis
    - Créer une nouvelle aire d'affectations/zone prévoyant les mêmes normes que dans celle actuelle, permettant toutefois l'usage résidentiel à tous les étages.
2. Permettre l'établissement d'une microdistillerie au 1800, chemin Saint-Louis
    - Ajouter les usages spécifiquement autorisés « Une microdistillerie du groupe d'usages I2 Industrie artisanale, d'une superficie maximale de 200 m2 » et « Vente au détail de boissons alcoolisées ».
3. Effectuer diverses modifications - Faubourg Saint-Michel
    - Agrandir l'aire d'affectations/zone récréative du parc Saint-Michel afin d'englober l'ensemble des futurs aménagements du parc;
    - Diminuer le nombre de logement et la hauteur dans la zone 31724Mb où sont situés les terrains vacants municipaux;
    - Réviser les normes applicables aux propriétés du secteur résidentiel du Faubourg : fixer les marges à zéro dans les zones 31709Ha et 31725Ha, et laisser à la CUCQ le soin de déterminer les marges au cas par cas et la diminution du nombre de cases de stationnement exigé en inscrivant la mention « Urbain dense » dans la section stationnement de la grille de zonage.

### Documentation disponible dans la plateforme Web de participation publique :

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=28

## Participation

### Conseillers municipaux :

1. M[me] Maude Mercier-Larouche, membre du comité exécutif, conseillère municipale, district électoral de Saint-Louis – Sillery

### Personnes-ressources (en salle)

M[me] Diane Collin, cheffe d'équipe, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

M[me] Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Autres personnes-ressources (en ligne)

Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Division des projets majeurs et de la mise en valeur du territoire

M. Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Service du développement économique et des grands projets

M[me] Carolyne Larouche, directrice, Division planification du transport et conception routière

### Animation de la rencontre

M[me] Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

M[me] Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne (en ligne)

### Nombre de participants

68 personnes (40 en salle et 28 en virtuel)

## Synthèse des échanges

1. **Permettre l'usage habitation au RC du 1610 à 1618, chemin Saint-Louis**

   ***Conformité du bâtiment (marges et aire verte)***

   - Deux personnes se demandent si la construction est conforme et demande des précisions concernant les marges à respecter.
     ***Réponse de la Ville*** *: On précise qu'un suivi très rigoureux est fait par l'équipe d'inspection de la Ville avec tous les outils à leur disposition pour s'assurer de la conformité du bâtiment suivant la complétion des travaux. On donne quelques précisions et explications concernant les marges en vigueur, tout en précisant que ce n'est pas l'objet de la consultation de ce soir. On ajoute que des parties de bâtiment en saillie (ex. : balcons aux étages supérieurs) peuvent empiéter dans certaines marges, et ce de plein droit.*

- Une personne questionne le fait que cette modification est demandée une fois la construction terminée.
  ***Réponse de la Ville** : On précise qu'une modification de l'usage permis dans un bâtiment peut être demandée à tout moment (que ce soit pour un bâtiment construit depuis longtemps, en construction ou à venir).*

- Une personne demande si un couloir de 3 m de large, orienté franc nord, entre deux édifices de 3 étages peut être considéré comme une aire verte.
  ***Réponse de la Ville** : La superficie d'aire verte du projet est quant à elle prévue à 18 % et est répartie dans la marge arrière, dans la marge avant (chemin Saint-Louis), la marge avant secondaire (avenue Sarah), ainsi que dans une partie de la marge latérale sud-est. L'équipe d'inspection s'assure également que les plantations projetées soient effectuées (gazon, arbustes et/ou arbres), toujours à la suite de la complétion des travaux (ces plantations semblent avoir déjà été effectuées).*

***Continuité de la zone commerciale***

- Une personne dit apprécier grandement la diversité et la qualité des commerces situés sur ce tronçon et craint que si on autorise le morcellement de cette zone commerciale on risque de perdre cette diversité.
- Une autre personne indique que la promotion dans le quartier a été faite pour 12 unités de logements, ce qui laisse croire que le promoteur n'a même pas essayé de louer les espaces commerciaux.
  ***Réponse du promoteur** : Le promoteur du projet, M. Alexandre Trudel, affirme qu'une location commerciale est plus difficile en raison du manque de stationnement dans le secteur. Il considère également qu'un usage résidentiel serait plus compatible et moins dérangeant pour le voisinage immédiat qu'un commerce impliquant de la livraison ou un va-et-vient de clients. C'est la raison pour laquelle il a conçu le rez-de-chaussée qui peut être transformé de commercial à résidentiel et inversement. Il précise qu'il a essayé durant la construction de faire des approches pour intéresser des commerçants à venir s'y installer, mais que ceux-ci ne se sont pas montrés intéressés en raison du manque de stationnement entre autres. Il admet que ce n'était pas habile de sa part d'avoir annoncé 12 unités de logement avant que le changement au zonage soit autorisé. Il assure qu'il s'agit d'une erreur involontaire commise par la division de promotion et que la publication Internet a été corrigée dès que l'erreur a été signalée.*

**2. Permettre l'établissement d'une microdistillerie au 1800, chemin Saint-Louis**

***Bâtiment***

- Une personne demande si des rénovations extérieures sont également prévues ou bien si celles-ci se résument à l'intérieur.
  ***Réponse de la Ville** : On confirme qu'il est prévu de restaurer la façade et d'ajouter des fenêtres.*

***Usage***

- Une personne demande des précisions concernant l'usage de distillerie qu'il juge incompatible avec le secteur résidentiel.
- Une autre personne mentionne que lors de l'atelier d'échanges on parlait aussi de la vente de boisson.et souhaite savoir si les plans ont changé ou non.
- Une personne demande des précisions liées aux possibles odeurs et risques d'incendie ou d'explosion liés à la manipulation de l'alcool, surtout dans un bâtiment patrimonial.
  ***Réponse de la Ville** : On précise qu'on parle davantage d'assemblage, la fabrication ne se fera pas sur place. Il y aura aussi des dégustations de produits (avec un nombre limité de personnes) ainsi que de la vente de produits assemblés sur place.*
  ***Réponse du promoteur** : M. Francis Delage, propriétaire de la Distillerie Cherry River confirme que, tout comme à Magog, il n'y aura pas de production sur place. On parle davantage d'assemblage (aromatisation) et de dégustation de petites quantités d'alcool (1/8 once ou moins), ainsi que de produits sans alcool. La production se fera dans la distillerie située dans le parc industriel de Magog. Il n'y a pas d'odeur émanant des installations prévues. Par ailleurs, des mesures de sécurité spécifiques incluant des systèmes de ventilation pour éliminer les vapeurs inflammables, l'utilisation de matériaux résistants au feu, des systèmes de détection et d'extinction d'incendie ainsi que des procédures d'urgence en conformité avec la réglementation en vigueur.*

***Circulation et stationnement***

- Un résidant qui habite à proximité demande des précisions concernant l'achalandage prévu, le nombre de cases de stationnement disponibles sur le site et leur emplacement. Il précise que même si la capacité maximale de la salle paroissiale est théoriquement de 250 personnes, en pratique elle n'est plus utilisée depuis longtemps. Par ailleurs, il considère qu'il faudrait rajouter également la fréquentation de l'église à celle de la salle paroissiale.
- Une personne met en doute l'analyse de circulation par rapport à l'achalandage connu en 2022 par la distillerie Le Reflet du Lac à Magog.
  ***Réponse de la Ville** : On précise que, comme mentionné lors de l'atelier d'échange du 26 janvier 2023 (lors duquel la présentation portait davantage sur le projet que sur la modification au zonage), l'achalandage estimé est de maximum 60 personnes, ces visiteurs n'arrivant pas tous en même temps, car pour les dégustations, les groupes ne dépassent pas 10-12 personnes. L'exemple cité n'Est pas la microdistillerie de Magog, comparable au projet de Québec, mais la distillerie industrielle où se fait la fabrication, il s'agit d'un projet bien différent.*
  ***Réponse du public** : Un représentant d'une communauté qui fréquente l'église indique qu'en ce qui concerne la fréquentation actuelle de l'église le dimanche, les deux communautés qui l'utilisent ne dépassent pas 20 à 30 personnes chacune.*
  ***Réponse du promoteur** : Concernant le stationnement, il y a 6 cases de stationnement situées à l'arrière de la salle. Le promoteur essayera de prendre entente avec le cimetière pour utiliser quelques cases de stationnement pour les employés. Il fera la promotion des stationnements publics situés sur l'avenue Maguire. L'objectif étant que les personnes qui*

*visitent la microdistillerie continuent leur visite dans les commerces et les restaurants de l'avenue Maguire.*

### 3. Effectuer diverses modifications - Faubourg Saint-Michel

**Parc Saint-Michel**

- Deux personnes se disent en accord avec la modification.

**Zone 31724Mb (terrains vacants municipaux)**

- Plusieurs personnes présentes en salle et en ligne expriment le souhait que la Ville limite la hauteur des constructions permises sur ce terrain afin d'assurer une transition harmonieuse entre le Domaine Sous les Bois et le faubourg Saint-Michel et de ne pas obstruer la vue des premiers étages des condos.
- La hauteur des nouvelles constructions ne devrait pas dépasser deux étages et devrait être comparable aux six maisons de ville déjà construites. Une personne suggère que les nouvelles constructions aient des toits végétalisés.
  ***Réponse de la Ville** : On précise que la hauteur sera comparable aux maisons de ville (environ deux étages). De plus, étant donné la courbe naturelle du terrain, ces maisons seront construites en contre-bas sur la nouvelle rue qui sera aménagée.*
- Une personne souhaite savoir si l'ancien terrain de l'aréna appartient toujours à la Ville et si on prévoit le vendre à un seul promoteur pour le développer ou bien s'il sera subdivisé et vendu séparément.
  ***Réponse de la Ville** : On précise que le terrain est encore une propriété municipale et qu'il n'y a pas de projet actuellement pour le vendre séparément.*

**Zones 31709Ha et 31725Ha**

- Quatre personne (une en salle et trois en ligne) expriment des réserves importantes par rapport à la proposition de fixer les marges à zéro dans les zones 31709Ha et 31725Ha, de laisser à la CUCQ le soin de déterminer les marges au cas par cas et de diminuer le nombre de cases de stationnement exigé en inscrivant la mention « Urbain dense » dans la section stationnement de la grille de zonage. Les arguments suivants sont invoqués :
  - Les lots sont déjà très étroits, le risque serait que lors d'une reconstruction, on autorise qu'une nouvelle construction se rapproche trop des autres résidences et puisse occuper presque l'entièreté du lot, voir occuper deux lots.
  - Tout est si petit dans le faubourg que chaque petite modification peut avoir beaucoup d'impact.
  - On craint beaucoup l'ajout d'étages ou la construction de jumelés, qui ne cadrent pas avec le caractère patrimonial du faubourg.
  - Il y a une différence entre reconnaître les droits acquis et permettre des agrandissements ou des nouvelles constructions avec des marges réduites et sans trop de restrictions. Il faut éviter les débordements.

- Présentement, plusieurs arbres matures sont situés sur la limite de lots. Ces arbres contribuent au cachet et au caractère patrimonial du faubourg; ils risquent d'être abattus ou leur santé pourrait être compromise si des constructions s'approchaient trop (comme dans le cadre de l'immeuble du 1610, chemin Saint-Louis, où au départ on souhaitait conserver l'arbre, mais celui-ci a dû être abattu durant les travaux de construction du stationnement souterrain, pour des raisons de sécurité, après de forts vents).
- Afin d'éviter qu'une nouvelle construction puisse occuper un pourcentage trop grand du terrain, on demande si la notion de marge combinée ne pourrait pas être appliquée dans ce cas.
- C'est très bien d'avoir le souci de diminuer la hauteur sur le terrain de l'ancienne aréna, mais c'est encore plus important de protéger le noyau ouvrier.
- Des craintes sont exprimées également concernant les changements proposés aux normes de stationnement. Déjà le stationnement dans le parc est réduit, plusieurs utilisateurs du Sentier des Grands-Domaines-de-Sillery risquent également de l'utiliser.
- Une personne considère que cette proposition a été faite sans que des demandes spécifiques soient faites en ce sens par les résidants concernés, que cette modification simplifierait peut-être le travail de la Ville mais ne serait pas dans l'intérêt des résidants et de la préservation du caractère distinctif du noyau ouvrier. On suggère à la Ville de prendre le temps de vérifier si c'est la bonne façon de faire, d'analyser les différentes situations possibles et d'en discuter avec les résidants concernés avant de procéder à cette modification.
- Le *statu quo* est préférable, car il n'y a aucune garantie que les terrains ne seront pas construits en entier.

***Réponse de la Ville** : On précise que les modifications proposées visent principalement à régulariser les situations existantes. De plus, un agrandissement ou une nouvelle construction serait bien encadré par les critères et objectifs de la réglementation applicable par le ministère de la Culture et des communications, ainsi que de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec.*

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

---

## Rédaction du rapport

**Date :** Le 26 juin 2023

**Rédigé par** M$^{me}$ Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne