

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

Demande d'opinion au conseil de quartier

Date et heure

Le mardi 13 juin 2023, à 20 h 30

Lieu

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 213
1229, avenue du Chanoine-Morel

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)
 1. Ouverture de la séance du conseil de quartier et adoption de l'ordre du jour
 2. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
 3. Recommandation du conseil de quartier.

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 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 sur la plateforme de participation publique

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

Participation

Conseillers municipaux :

- Mme Maude Mercier-Larouche, membre du comité exécutif et conseillère municipale du district de Saint-Louis-Sillery

Personnes-ressources (en salle)

- Mme Diane Collin, Chef d'équipe. Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Mme Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion du territoire

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
- Mme 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

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- M. Hugues Beaudoin, président
- M. Julien Roy, vice-président
- M. Luc Trépanier, secrétaire
- Mme Mary Shee, trésorière
- Mme Janet Drury
- Mme Hélène Garant
- Mme Nicole Lefebvre
- M. Patrice Louison

Nombre de participants

53 personnes, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 32 citoyens et commerçants dans la salle et 13 personnes en ligne

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery recommande unanimement au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge **d'adopter avec propositions de modifications (option C)** le 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).

Résumé des recommandations du conseil de quartier

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

Recommandation : Refuser la demande

RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY :

Concernant l'usage commercial au rez-de-chaussée, le Conseil de Quartier Sillery recommande, de :

- Ne pas créer de nouvelle aire d'affectation ou de nouvelle zone à l'intérieur de l'aire d'affectation M_SL_2.
- Conserver le droit acquis d'usage résidentiel au rez-de-chaussée du 1280 avenue Sarah
- Analyser la possibilité d'améliorer l'offre de stationnement sur rue convenant à un usage commercial à même les aménagements déjà existants
- Analyser la possibilité d'améliorer les liens de transports actifs et collectifs vers la zone 31243Mb notamment en continuant le lien cyclable du chemin Saint-Louis vers l'est ou en ajoutant du verdissement afin d'améliorer le confort des piétons.

Concernant la forme urbaine et la protection des arbres, le Conseil de Quartier Sillery recommande de :

- Revoir le cadre réglementaire (le zonage) afin d'assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs spécifiques du PPU de Sillery et ses environs, notamment dans les anciens faubourgs ouvriers de Bergeville et de Saint-Michel.
- Identifier les causes de la perte de la canopée et mettre en place des mesures de protection efficaces, très rapidement.
- Réviser les grilles de spécifications et prévoir que ça devienne une « norme » de prioriser la protection de la canopée et les aires vertes dans le plan de développement d'un projet.
- Revoir l'application des normes dans la réglementation d'urbanisme et l'encadrement par la CUCQ afin d'assurer le respect des objectifs et des cibles de la canopée dans la Vision de l'arbre 2015-2025.

2. **Demande : Permettre l'établissement d'une microdistillerie au 1800, chemin Saint-Louis**
Recommandation : Accepter la demande sous condition

RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant du projet de microdistillerie dans la salle paroissiale de l'Église St-Michael.

Émettre une opinion favorable au projet sous condition :

- Étudier l'impact sur la circulation et le stationnement et appliquer des mesures de mitigation au regard des nuisances (circulation et bruit) engendrées par la microdistillerie
- Réviser les études et ajuster les mesures de mitigation un an après l'ouverture de la microdistillerie
- Planter des végétaux pour créer un écran végétal avec les maisons adjacentes.

Le CQS souhaite appuyer la démarche de la Société d'histoire de Sillery pour faire classer la salle paroissiale afin d'en assurer la protection à long terme.

3. **Demande : Effectuer diverses modifications - Faubourg Saint-Michel**

- 3.1 **Demande : Inclure l'ensemble du parc Saint-Michel dans une même aire d'affectation « Parc et espaces verts ».**

Recommandation : Accepter la demande

RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant l'inclusion de l'ensemble du parc Saint-Michel projeté dans une même aire d'affectation « Parc et espaces verts ».

Émettre une opinion favorable à l'agrandissement de l'aire d'affectation détaillée PEV_10 à même une partie de l'aire d'affectation détaillée R_F_8 pour y inclure une partie du lot 2 073 666.

3.2 Demande : Diminuer le nombre de logements et la hauteur dans la zone 31724Mb où sont situés les terrains vacants municipaux;

Recommandation : Accepter la demande

RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant la diminution du nombre de logements et la hauteur dans la zone 31724Mb où sont situés les terrains vacants municipaux

Le Conseil de quartier de Sillery :

- est en faveur des modifications proposées.

Il recommande de :

- réfléchir à une vocation globale pour le terrain de l'ancien terrain de l'aréna Jacques-Côté et du jardin communautaire;
- innover en proposant un concours d'architecture afin de recréer l'esprit du lieu;
- analyser la possibilité d'utiliser le terrain pour du logement social ou abordable ou une vocation communautaire, en tout ou en partie, avant de mettre en vente le terrain;
- prioriser les projets offrant du logement répondant aux besoins des familles.

3.3 Demande : dans les zones 31709Ha et 31725Ha fixer les marges à zéro, laisser à la CUCQ le soin de déterminer les marges au cas par cas et diminuer le nombre de cases de stationnement exigé (mention « Urbain dense » dans la section stationnement de la grille de zonage).

Recommandation : Refuser la demande

RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant l'annulation des marges et réduction des stationnements pour les aires d'affectation RF-8 et RF-6 dans le secteur du noyau ouvrier (zones 31709Ha et 31725Ha) :

- nous recommandons le statu quo, soit de maintenir les marges actuelles, le type de milieu général et les stationnements qui s'y rattachent.

Voir en annexe pour une description détaillée de l'opinion du conseil de quartier pour chacune des modifications proposées.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
C.	8	Accepter la demande, avec propositions de modifications Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec des demandes particulières (refus de deux modifications).
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

L'assemblée du conseil de quartier était précédée d'une consultation publique en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à laquelle ont assisté 68 personnes (40 en salle et 28 en mode virtuel). Durant la consultation, 14 personnes sont intervenues en salle et 8 personnes en ligne pour un total de 34 interventions (questions ou commentaires). Il est possible de consulter le rapport de consultation publique sur le site Internet de la Ville de Québec :

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

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

Les administrateurs du conseil de quartier ont bénéficié d'une rencontre préparatoire lors de laquelle ils ont pu prendre connaissance du dossier et poser des questions afin de pouvoir formuler sa

recommandation. Quelques membres du conseil sont également intervenus à titre personnel pour poser des questions ou émettre des commentaires dans le cadre de la consultation publique.

Les membres du conseil de quartier se partagent la lecture de l'opinion du conseil de quartier pour chacune des modifications proposées (voir document joint en annexe).

Réalisation du rapport

Date

27 juin 2023

Rédigé par

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

Approuvé par

M. Hugues Beaudoin, président du conseil de quartier de Sillery

Annexe – Opinion détaillée du conseil de quartier de Sillery

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)

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

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE :

Zone où le conseil de la ville a compétence La zone 31243Mb est située au sud de la rue Sheppard, à l'ouest du chemin Saint-Louis, au nord de l'avenue du Maire-Beaulieu et de l'avenue du Chanoine-Morel, et à l'est des avenues Chanoine-Morel, Laight et Sarah.

EXPOSÉ DE LA SITUATION FAIT PAR LA VILLE DE QUÉBEC :

Le propriétaire du bâtiment localisé au 1610 à 1618, chemin Saint-Louis a construit un immeuble mixte de trois étages comprenant huit logements, ainsi que des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

Le lot 2 075 741, sur lequel est construit le bâtiment, a une forme atypique et sa largeur est très étroite du côté de l'avenue Sarah. Selon le requérant, la configuration est très limitative pour permettre les livraisons et le stationnement, donc peu propice pour permettre d'y exercer un usage commercial.

Le propriétaire demande à la Ville d'autoriser un usage résidentiel au rez-de-chaussée alors qu'il n'est pas permis à la réglementation actuelle. L'usage résidentiel (H1 Logement) est autorisé dans l'aire d'affectation M_SL_2 du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Sillery et la zone 31243Mb du Règlement de l'arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme.

Cependant, cet usage est uniquement permis au deuxième et au troisième étage du bâtiment. Plutôt que de modifier l'ensemble de la zone 31243Mb pour autoriser un usage résidentiel au rez-de-chaussée, l'administration propose de subdiviser la zone afin d'inclure dans la nouvelle zone le lot visé par la demande, ainsi qu'un lot adjacent sur lequel est construit un bâtiment résidentiel de huit logements (voir le plan ci-dessous).

La trame commerciale n'est pas homogène à cet endroit et la subdivision proposée favorisera le maintien des usages commerciaux existants dans la zone, tout en permettant une mixité résidentielle dans un secteur où l'usage résidentiel est déjà exercé au rez-de-chaussée.

Pour donner suite à cette analyse, le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et la Division de la gestion territoriale recommandent de modifier la réglementation d'urbanisme, de manière à :

- Créer une nouvelle aire d'affectation à même l'aire d'affectation M_SL_2 au PPU, et conséquemment créer une nouvelle zone à même la zone 31243Mb (zone identifiée en rouge).

Dans cette nouvelle zone, inscrire le même cadre réglementaire que la zone 31243Mb en y permettant toutefois le groupe H1 Logement à tous les étages. Dans cette nouvelle zone,

inscrire le même cadre réglementaire que la zone 31243Mb en y permettant toutefois le groupe H1 Logement à tous les étages.

Cette modification est en concordance avec la modification du PPU pour le site patrimonial de Sillery et ses environs. [Sommaire décisionnel GT2023-166](#)

CONSTATATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY :

Permettre l'usage résidentiel au rez-de-chaussée

Depuis avril 2023, des dépliants publicitaires ont été distribués dans de nombreux secteurs de Sillery et possiblement ailleurs mentionnant la disponibilité de 12 logements résidentiels disponibles à la location dans l'immeuble Le LOUIS situé au 1610-1618 chemin Saint-Louis.

En date du 3 juin, il est toujours affiché sur l'immeuble que 12 logements résidentiels sont disponibles à la location dès maintenant bien que la modification au zonage n'ait pas encore été approuvée.

À notre connaissance, il n'y a eu aucun affichage ou tentative publique de louer les locaux vacants du rez-de-chaussée à des fins commerciales.



Image 1 : Photo dépliant distribué à travers le quartier Sillery en avril 2023



Image 2 : Photo de la façade du LE LOUIS prise le 2023-06-03 par Julien Roy

Il n'y a pas eu de changements récents à la zone 31243Mb ni à la disponibilité des cases de stationnement sur rue à proximité du lot visé.

En conséquence, l'argument voulant que « *Selon le requérant, la configuration est très limitative pour permettre les livraisons et le stationnement, donc peu propice pour permettre d'y exercer un usage commercial* » n'est pas pertinent puisque la conception et la réalisation récentes de l'immeuble ont été faites en toute connaissance de cause.

De nombreux stationnements sur rue et sur des lots privés à proximité sont libres la plupart du temps. Par exemple, le stationnement est permis sur le chemin Saint-Louis directement en face de l'immeuble concerné du côté sud et sauf exceptions, le restaurant adjacent, la Gaspésienne 51 situé au 1626 ch. Saint-Louis est ouvert du mercredi au jeudi à partir de 17h00 ce qui veut dire que la vingtaine de cases de stationnements de ce lot sont libres 140 heures par semaine (83% du temps) et à des moments hors des heures de bureau traditionnelles.

À notre connaissance, l'opportunité de stationnement partagé n'a pas été exploré par le requérant pour augmenter l'offre de stationnements pour voitures à proximité bien que ce soit le genre de pratique encouragée par la ville de Québec comme dans l'exemple récent du 175 rue Saint-Jean¹ et qui est reconnue comme financièrement avantageuse pour les promoteurs immobiliers¹².

Chaque lot de la zone 31243Mb ayant une façade sur le chemin Saint-Louis contient des commerces en activité au niveau du rez-de-chaussée à l'exception du 1610-1618 :

- 1525 rue Sheppard : Restaurant Saint-Germain Resto-Bar
- 1626 chemin Saint-Louis : La Gaspésienne 51
- 1646-C chemin Saint-Louis : Bardou Fleuriste
- 1646 chemin Saint-Louis : Boulangerie Paul
- 1648 chemin Saint-Louis : Pizza des Chefs
- 1654 chemin Saint-Louis : Maxime Lapointe avocat
- 1660 chemin Saint-Louis : Boho Coiffure

Il est donc faux d'affirmer que « *La trame commerciale n'est pas homogène à cet endroit* » et plutôt tendancieux d'affirmer que la zone 31243Mb est « *un secteur où l'usage résidentiel est déjà exercé au rez-de-chaussée.* » puisqu'en ce moment le seul immeuble n'offrant pas de rez-de-chaussée commercial dans la zone 31243Mb est celui situé au 1280 avenue Sarah qui n'a pas de façade sur le chemin Saint-Louis.

Il est aussi présomptueux de supposer que « *la subdivision proposée favorisera le maintien des usages commerciaux existants dans la zone, tout en permettant une mixité résidentielle dans un secteur où l'usage résidentiel est déjà exercé au rez-de-chaussée.* »

D'abord, à notre connaissance, les usages commerciaux existants dans la zone ne sont pas menacés.

¹ FICHE Permission d'occupation pour 14 logements au 175, rue Saint-Jean
<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=429>

² Solution File: Shared Parking Leads to Creative Solutions <https://urbanland.uli.org/development-business/shared-parking-leads-to-creative-solutions/>

Puis, il est généralement reconnu qu'une trame commerciale homogène est plus performante grâce aux synergies qui s'y développent :

«La concentration d'activités plus modestes, comme des commerces de proximité ou des immeubles d'habitations compacts, produit un effet similaire sur les autres activités présentes. Plus la mixité des activités est intense, plus elle est susceptible de renforcer leur résilience économique et de contribuer à la vitalité économique du quartier, voire de la ville en entier.»³

Il est reconnu que les commerçants surestiment la part modale des déplacements en voiture vers leur commerce et du même coup leurs besoins en stationnement⁴. Puisqu'aucune étude spécifique à cette zone n'a été effectuée par le requérant il est légitime de croire que les besoins en stationnement pour une bonne vitalité commerciale sont en fait surestimés.

Respect de la forme urbaine de l'ancien faubourg de Bergerville et protection des arbres

Le CQS considère que la marge arrière du 1610 chemin Saint-Louis est trop rapproché au bâtiment situé directement derrière sur la rue Sarah et qu'il y a très peu d'aire verte, ce qui met en doute le respect du zonage en vigueur (un marge arrière de 4 m et 10 % d'aire verte sont exigés).

De plus, le CQS constate qu'un très grand arbre, situé dans la marge arrière, a été abattu afin de permettre la construction du nouveau bâtiment. Nous avons demandé des précisions à ce sujet à la Ville. Elle nous a répondu que la Ville ne peut diffuser ces informations à l'externe et qu'il en revient à l'équipe d'inspection de la Ville de faire le suivi sur la conformité du bâtiment suivant la complétion des travaux.

Le faubourg de Bergerville fait partie du territoire assujéti aux décisions de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). La CUCQ siège en huit clos et la seule façon d'obtenir des explications est de faire des demandes d'accès à l'information. Étant donné la lourdeur de ce processus, le CQS n'a pas pu prendre connaissance des décisions qui auraient pu être prises concernant l'implantation du bâtiment ou de la coupe d'un arbre centenaire. Toutefois, nous avons appris de façon informelle que la CUCQ aurait autorisé la coupe de l'arbre afin de permettre la construction d'un stationnement souterrain situé en dessous de la marge arrière (espace inclus dans le calcul de l'aire verte). Aussi, la Ville estime que le pourcentage d'aire verte serait d'environ 18 %.

³ Mixité des Activités <https://collectivitesviables.org/articles/mixite-des-activites.aspx>

⁴ Les impacts du vélo sur les artères commerciales et la véloéconomie <https://youtu.be/3r8G1NsKKSU?t=3293>



Image 3 : Capture d'écran Google Maps montrant la présence d'un arbre mature 1610 chemin Saint-Louis avant la construction du Le LOUIS, Photos CQS montrant la marge arrière.

La forme urbaine

Le Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs (PPU) prévoit que toute intervention au sein de son territoire se fasse dans le respect des caractéristiques qui lui sont propres. Il contient différentes recommandations relatives à l'implantation, à la volumétrie, à l'architecture et l'intégration des nouvelles constructions au paysage urbain.

Le PPU réaffirme le portrait des enjeux liés au territoire couvert tracé dans le guide d'intervention «Conserver et mettre en valeur le Vieux-Sillery», réalisé dans le cadre de l'Entente de développement culturel liant la Ville et le ministère de la Culture et des Communications (p.47), notamment :

- La revalorisation du bâti résidentiel des anciens faubourgs de Bergerville, de Nolansville, Saint-Michel et du Foulon, dont le caractère historique a souvent été effacé par l'accumulation de modifications ponctuelles;
- Le maintien de la qualité de vie dans les secteurs résidentiels, par un maintien de la qualité de l'environnement et de la cohérence visuelle du bâti. Ceci implique de préserver le couvert végétal, de contrôler le gabarit des constructions lors de projets de reconstruction ou d'agrandissement et de limiter la hauteur des nouveaux édifices sur les grandes propriétés voisines;
- La possibilité de faire place à l'architecture contemporaine, à condition que ses qualités de conception et d'implantation permettent d'améliorer le paysage urbain et que ses qualités fonctionnelles améliorent les conditions de vie.

Afin de soutenir la mise en œuvre des orientations et objectifs, le PPU prévoyait que des ajustements devaient être apportés au zonage en vigueur et au *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*.

Le CQS considère que les grilles des spécifications du zonage actuel dans le faubourg de Bergerville, qui seront reconduites dans la modification du PPU, et l'encadrement par le CUCQ, n'assurent pas la mise en œuvre des objectifs du PPU relative au respect de la forme urbaine du faubourg de Bergerville.

La protection des arbres

En 2021, la Ville a adopté deux projets de règlement visant à favoriser la réalisation de la Vision de l'arbre 2015-2025 en modifiant le *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q., 1400. Dans le cadre de la consultation publique, le CQS a déposé un mémoire. Les constats suivants sont toujours d'actualité⁵:

- Perte rapide de la canopée à Sillery. Urgence d'agir.

Le bilan mi-parcours 2015-2020 de la Vision de l'arbre indique que l'indice de canopée de Sillery a baissé de 42 % en 2015 à 37 % en 2020. Il fait donc partie de la classe des quartiers considérée comme très inférieure à la cible de 50 %. Le conseil de quartier est très préoccupé par le déclin rapide de la canopée qui est un élément important du patrimoine naturel et culturel du site patrimonial de Sillery et des secteurs du quartier au nord du chemin Saint-Louis.

- Les grilles de spécifications et les normes applicables ne protègent pas les arbres matures existants.

La Vision de l'arbre identifie des objectifs et des pistes d'actions, notamment : « Prévoir, selon les caractéristiques des milieux, des normes concernant le lotissement, les marges et les aires vertes pour assurer la survie ou la plantation d'arbres ». Toutefois, lors de la séance de l'information sur les modifications réglementaires en 2021, la Ville a indiqué que, si un projet de développement respecte la grille de spécifications, les arbres existants peuvent être coupés.

- L'encadrement des travaux par la CUCQ n'a pas assuré la protection de la canopée depuis 2015.

Étant donné qu'une partie importante du quartier de Sillery fait partie du territoire assujéti à la CUCQ, l'octroi des permis et certificats d'autorisation relativement à la protection des arbres est encadré par le *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*. La protection des arbres fait partie des objectifs généraux du Règlement et des critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints. Il appert que l'application du Règlement par le CUCQ n'a pas permis de freiner la perte significative de la canopée.

- L'implantation d'unités d'habitation secondaire détachées sur des terrains résidentiels

⁵ Mémoire du conseil de quartier de Sillery déposé à la Ville de Québec dans le cadre de la consultation sur la Réglementation d'urbanisme visant la protection des arbres, de la forêt urbaine et des boisés urbains (R.V.Q. 2995 et R.V.Q. 3001), le 14 septembre 2021.

<https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/arbres-foret-urbaine-boises-urbains-rvq2-995-et-rvq3001>

En 2021, la Ville a fait un sondage dans le cadre de l'élaboration de la Vision de l'habitation 2020-2030. À cette époque, elle prévoyait proposer des modifications réglementaires afin de permettre l'implantation d'unités d'habitation secondaires détachées (mini maisons et annexes) sur des terrains résidentiels, notamment en arrière-cours⁶. Le CQS est préoccupé par l'impact potentiel de cette réglementation sur la protection des arbres matures existants et les espaces verts. Cette nouvelle forme de densification risque de provoquer une perte rapide de la canopée et des aires vertes à Sillery.

Compétences de l'arrondissement et de la CUCQ

Le *Règlement sur l'arrondissement de Saint-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme* prévoit plusieurs dispositions visant la protection d'espaces boisés et la protection des arbres en milieu urbain. L'article 701 prescrit que l'abattage d'un arbre est autorisé si « l'arbre constitue un obstacle à la réalisation d'un aménagement, d'une construction ou de travaux autorisés en vertu du présent règlement et il n'existe pas de solution alternative à l'abattage » (al.4).

L'octroi des permis et certificats d'autorisation relatifs à la protection des arbres est également encadré par le *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*. La protection des arbres fait partie des objectifs généraux du Règlement et des critères permettant d'évaluer si ses objectifs sont atteints.

Le CQS a l'impression que le *Règlement sur l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme* entre en contradiction avec des dispositions du *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*, notamment celles relatifs à la protection des arbres et des espaces verts ainsi que le respect de la forme urbaine tel que prévu dans le PPU de Sillery et ses environs. Il appert que le règlement sur l'arrondissement a préséance sur ce dernier règlement. Le CQS pose beaucoup de questions sur le rôle de la CUCQ, d'autant plus qu'une grande partie de Sillery est assujettie aux décisions de la Commission. De plus, la Ville souhaite lui accorder encore plus de pouvoirs dans le cadre de la modification du PPU proposée pour le faubourg Saint-Michel. Comment se fier à un organisme qui travaille en huis clos et qui ne consulte pas les citoyens ?

RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY :

Concernant l'usage commercial au rez-de-chaussée, le Conseil de Quartier Sillery recommande, de :

- Ne pas créer de nouvelle aire d'affectation ou de nouvelle zone à l'intérieur de l'aire d'affectation M_SL_2.
- Conserver le droit acquis d'usage résidentiel au rez-de-chaussée du 1280 avenue Sarah
- Analyser la possibilité d'améliorer l'offre de stationnement sur rue convenant à un usage commercial à même les aménagements déjà existants
- Analyser la possibilité d'améliorer les liens de transports actifs et collectifs vers la zone 31243Mb notamment en continuant le lien cyclable du chemin Saint-Louis vers l'est ou en ajoutant du verdissement afin d'améliorer le confort des piétons.

⁶ Unités d'habitation secondaires, Sondage en 2021 dans le cadre de l'élaboration de la Vision de l'habitation 2020-2030. [Fiche explicative](#)

Concernant la forme urbaine et la protection des arbres, le Conseil de Quartier Sillery recommande de :

- Revoir le cadre réglementaire (le zonage) afin d'assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs spécifiques du PPU de Sillery et ses environs, notamment dans les anciens faubourgs ouvriers de Bergeville et de Saint-Michel.
- Identifier les causes de la perte de la canopée et mettre en place des mesures de protection efficaces, très rapidement.
- Réviser les grilles de spécifications et prévoir que ça devienne une « norme » de prioriser la protection de la canopée et les aires vertes dans le plan de développement d'un projet.
- Revoir l'application des normes dans la réglementation d'urbanisme et l'encadrement par la CUCQ afin d'assurer le respect des objectifs et des cibles de la canopée dans la Vision de l'arbre 2015-2025.

RÉFÉRENCES :

1. FICHE Permission d'occupation pour 14 logements au 175, rue Saint-Jean <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=429>
2. Solution File: Shared Parking Leads to Creative Solutions <https://urbanland.uli.org/development-business/shared-parking-leads-to-creative-solutions/>
3. Mixité des Activités <https://collectivitesviables.org/articles/mixite-des-activites.aspx>
4. Les impacts du vélo sur les artères commerciales et la véloéconomie <https://youtu.be/3r8G1NsKKSU?t=3293>
5. Mémoire du conseil de quartier de Sillery déposé à la Ville de Québec dans le cadre de la consultation sur la Réglementation d'urbanisme visant la protection des arbres, de la forêt urbaine et des boisés urbains (R.V.Q. 2995 et R.V.Q. 3001), le 14 septembre 2021. <https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/arbres-foret-urbaine-boises-urbains-rvq2995-et-rvq3001>
6. Unités d'habitation secondaires, Sondage en 2021 dans le cadre de l'élaboration de la Vision de l'habitation 2020-2030. [Fiche explicative](#)

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

Description du projet

La microdistillerie Cherry River désire s'installer dans la salle paroissiale de l'église St Michael situé au 1800 chemin Saint-louis. L'installation comprendra un salon de dégustation, une installation d'aromatisation et d'entreposage des alcools ainsi que des locaux administratifs. À notre connaissance, le projet ne comprend ni la distillation de l'alcool ni le vieillissement. Ces activités peuvent occasionner des nuisances. Des personnes provenant principalement de l'extérieur seront invitées à venir déguster et acquérir les produits sur place (un point de vente). Le changement de zonage sera limité à un usage spécifique de microdistillerie et ne permettra pas d'autres projets de type « Industriel artisanal » (I2- industrie artisanale, usage : La vente de boissons alcoolisées, pas de bar). Le zonage permettrait toujours le logement comme usage conditionnel. La fabrique et la distillerie deviennent copropriétaire du site.

Objectifs de la modification de zonage et du PPU :

- Assurer la pérennité du bâtiment qui est actuellement inutilisé et qui nécessite des travaux d'entretien.
- Maintenir l'aspect du bâtiment et du site qui ont une valeur patrimoniale supérieure.
- En cas d'abandon du projet, ne pas permettre l'installation d'autres types de commerces

Réponses de la Ville concernant l'activité de participation publique :

Plusieurs des préoccupations des citoyens relatives à l'architecture, la préservation du patrimoine et l'aménagement du site qui rejoignent les critères et les orientations de la réglementation relevant de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec seront évaluées par cette dernière instance lors d'une éventuelle demande de permis.

Des craintes ont été exprimées relativement aux impacts que pourrait avoir le projet sur la circulation et le stationnement dans le secteur. À cet effet, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) a analysé le projet de distillerie Cherry River. Selon les informations disponibles, il considère que l'impact du projet sur la circulation et le stationnement dans le secteur est négligeable. En effet, la transformation de la salle communautaire en distillerie n'engendrerait pas plus de circulation que la fonction actuelle de la salle communautaire pouvant accueillir jusqu'à 250 personnes.

Conclusion du CQS

L'église St Michael et sa salle paroissiale sont des joyaux de notre quartier. La construction du Church Hall remonte à 1946, alors le bâtiment a une valeur patrimoniale supérieure. Le CQS considère que la Ville n'a pas répondu aux préoccupations exprimées concernant l'impact du projet sur la circulation des automobiles et des autobus touristiques ainsi que sur le stationnement sur rue dans le quartier Bergeville. L'argument de la Ville voulant que la salle dispose d'une capacité d'accueillir 250 personnes dans un tout autre contexte ne nous convainc et ne nous rassure pas.

Le CQS est inquiet pour les activités industrielles :

- Les heures et les bruits occasionnés par les livraisons

- L'achalandage accru qui accroît les problèmes de stationnement dans le secteur
- Inquiétude au regard des vapeurs d'alcool et de leurs combustions.

Advenant que le microdistillerie mette fin à ses activités et que des logements soient aménagés dans le bâtiment, le CQS souhaite qu'ils soient assez grands pour accueillir des familles. Au-delà des inquiétudes, le CQS considère que ce projet est intéressant.

RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant du projet de microdistillerie dans la salle paroissiale de l'Église St-Michael.

Émettre une opinion favorable au projet sous condition :

- Étudier l'impact sur la circulation et le stationnement et appliquer des mesures de mitigation au regard des nuisances (circulation et bruit) engendrées par la microdistillerie
- Réviser les études et ajuster les mesures de mitigation un an après l'ouverture de la microdistillerie
- Planter des végétaux pour créer un écran végétal avec les maisons adjacentes.

Le CQS souhaite appuyer la démarche de la Société d'histoire de Sillery pour faire classer la salle paroissiale afin d'en assurer la protection à long terme.

3. Demande : Effectuer diverses modifications - Faubourg Saint-Michel

3.1 Demande : Inclure l'ensemble du parc Saint-Michel dans une même aire d'affectation « Parc et espaces verts ».

Agrandissement de l'aire d'affectation détaillée PEV_10

La Ville propose également d'agrandir l'aire d'affectation détaillée PEV_10 à même une partie de l'aire d'affectation détaillée R_F_8, soit à même une partie du lot numéro 2 073 666 du cadastre du Québec.

Note : La Ville a consulté la population à plusieurs reprises depuis 2018 sur l'aménagement du parc St. Michel. Le 19 avril 2023, elle a tenu une séance d'information sur les travaux prévus et a répondu aux préoccupations des citoyens.

RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant l'inclusion de l'ensemble du parc Saint-Michel projeté dans une même aire d'affectation « Parc et espaces verts ».

Émettre une opinion favorable à l'agrandissement de l'aire d'affectation détaillée PEV_10 à même une partie de l'aire d'affectation détaillée R_F_8 pour y inclure une partie du lot 2 073 666.

3.2 Demande : Diminuer le nombre de logements et la hauteur dans la zone 31724Mb où sont situés les terrains vacants municipaux

Dans le cadre du réaménagement du secteur Saint-Michel, la Ville propose de modifier la réglementation applicable à l'aire d'affectation détaillée M_SM_1. Le nombre maximal de logements autorisé dans un bâtiment isolé du groupe H1 logement est réduit à trois et, dans le cas d'un bâtiment jumelé, à un. Il n'est plus permis d'exercer un usage de ce groupe dans un bâtiment en rangée. En outre, la hauteur maximale d'un bâtiment principal est diminuée à douze mètres et la marge latérale, à deux mètres.

EXPOSÉ DE LA SITUATION PAR LA VILLE DE QUÉBEC :

Cette modification vise à prévoir une typologie de bâtiment adaptée au secteur pour le développement des terrains qui appartiennent à la municipalité, le long du prolongement de l'avenue du Joli-Bourg.

Dans le faubourg Saint-Michel, on retrouve principalement des habitations isolées d'un à trois logements.

Or, afin d'assurer une continuité et une cohérence avec les caractéristiques architecturales des maisons d'ouvriers du faubourg, qui se distinguent par leur implantation avec un faible dégagement entre elles et par rapport à la rue, leur gabarit et leur volume modestes, il apparaît souhaitable d'apporter certains ajustements aux normes actuelles. Dans l'objectif d'assurer une continuité et de compléter la trame du noyau ouvrier, il est proposé de réduire le nombre d'unités permises dans un bâtiment, de ne plus permettre une implantation en rangée et de limiter la hauteur maximale en mètres permise afin de s'assurer que de futures habitations aient un gabarit similaire au milieu d'insertion.

La modification réglementaire proposée soutient l'objectif du PPU de maintenir la cohérence de la forme urbaine et respecter la capacité du milieu à intégrer de nouveaux espaces construits (ex. consolider les anciens faubourgs et les lotissements plus récents en tenant compte de leurs particuliers, notamment le parcellaire, l'échelle du bâti et l'implantation).

CONSTATATIONS DU CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY :

Le conseil de quartier de Sillery est en faveur des modifications proposées.

Toutefois, si l'objectif spécifique du PPU en site patrimonial de Sillery pour le faubourg Saint-Michel était de consolider, et de bonifier les vocations résidentielles, communautaires et récréatives, et de maintenir ses caractéristiques formelles et paysagères, alors la démolition de l'aréna Jacques Côté demeure questionnable.

Le Conseil de quartier encourage malgré tout la Ville à poursuivre sa réflexion

quant à l'aménagement de l'ancien terrain de l'aréna Jacques Côté et du jardin communautaire en tenant compte des objectifs spécifiques, des composantes et caractéristiques à maintenir, et des règles d'intervention suivantes, identifiées dans le PPU pour le faubourg St. Michel (section 4.2.7) :

- **Objectif spécifique: Consolider et bonifier les vocations résidentielle, communautaire, et récréative**

La Ville dit vouloir maintenir les caractéristiques formelles, la cohérence de la forme urbaine et respecter la capacité du milieu à intégrer de nouveaux espaces lourdement construits. Après des années d'altération de ce riche héritage du noyau villageois, il serait donc souhaitable de réfléchir à une solution créative pour répondre aux objectifs de ce milieu si particulier à implantation parcellaire du bâti ouvrier. Afin de consolider la vocation résidentielle, communautaire et récréative propre à l'ancien terrain de l'aréna Jacques Côté, le conseil de quartier recommande d'innover en proposant un concours d'architecture afin de recréer l'esprit du lieu aujourd'hui désœuvré.

- **Composantes et caractéristique à maintenir: Les caractéristiques formelles et paysagères du faubourg**

Afin d'assurer une continuité avec la trame du noyau de maisons d'ouvriers du faubourg, qui se distinguent par leur implantation isolée avec un faible dégagement entre elles, des gabarits, matériaux et volumes modestes, il serait certainement souhaitable de revenir à des habitations abordables pour des jeunes familles ou du logement social à une échelle et volumétrie plus humble telle qu'exprimée. L'effet d'apaisement souhaité aurait très bien pu se traduire par une vocation récréative renouvelée, du jardin communautaire, du reboisement, du lotissement plus

petit, d'aires vertes et d'arbres à grand déploiement, si particulière au quartier et pouvant atténuer l'effet d'enmurement et la désolation de sa vocation paysagère due à l'implantation du mur immobilier nord-sud.

- **Règles Intervention :**

Les règles d'intervention du PPU prévoyait de « Permettre l'ajout de constructions à la limite sud-est de la propriété en relation avec les spécificités du faubourg Saint-Michel, ainsi que sur le site de l'aréna Jacques-Côté et les terrains municipaux attenants. À cet effet, il demandait de privilégier une vocation résidentielle en utilisant une typologie variée et compatible au faubourg. Cet objectif était loin de la densité et de l'opacité des imposants immeubles en copropriétés de sept étages de béton et de verre.

Donc, toute réduction de construction, de volume, ou de hauteur est la bienvenue. Par ailleurs, une réflexion quant à la véritable signification des termes de site patrimonial ou non s'impose.

Une opportunité à saisir

Récemment, le comité exécutif de la Ville a exprimé le souhait d'acquérir plus d'immeubles et de terrains pour des projets de logement social ou abordable.

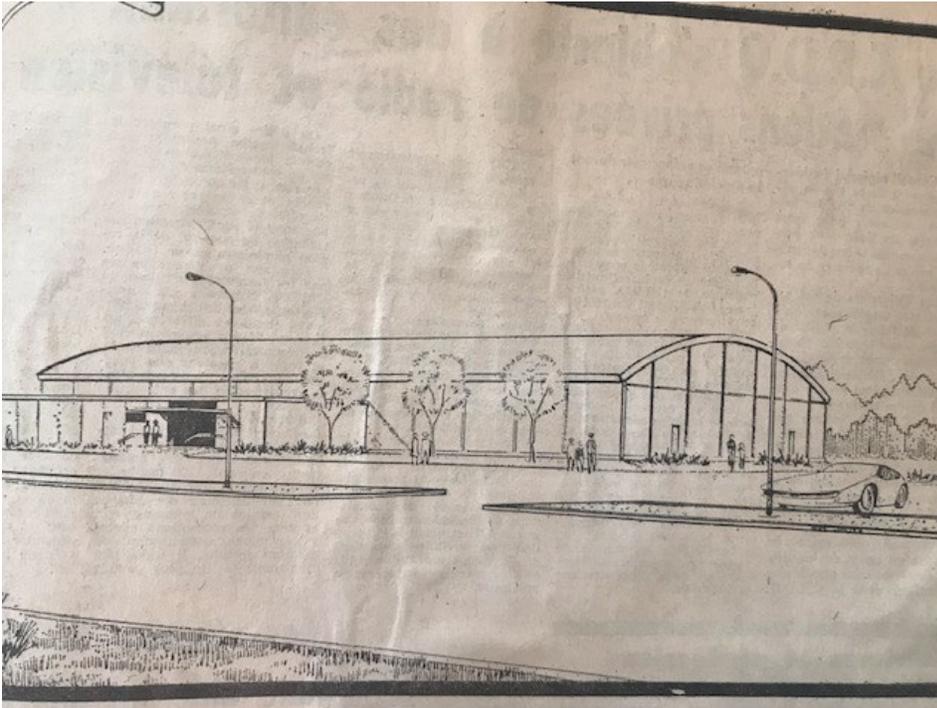
« Aucun moyen ne doit être négligé pour faire face à la crise du logement et pour parvenir à offrir plus de logements sociaux et abordables dans les prochaines années ».membre du comité exécutif responsable de l'habitation, Marie-Pierre Boucher.

De plus, la Vision de l'Habitation 2020-2030 a comme axes d'intervention, notamment, de prendre en compte les besoins variés de la population partout sur le territoire, notamment des familles, et de miser sur l'abordabilité du logement. Dans le contexte des changements climatiques, la Vision vise également à encourager et à soutenir la réalisation de projets résidentiels novateurs sur les plans de l'architecture, du financement, de la mixité et du verdissement. Enfin, soulignons l'objectif de la Stratégie de développement durable de la Ville de « Prévenir les inégalités sociales et réduire la pauvreté et l'exclusion, ainsi que leurs effets ».

La démolition de l'aréna Jacques-Côté a été conduite au début de juillet 2019. Le bâtiment était un spécimen représentatif de l'architecture moderne de Québec (1940-1980) en cours de documentation à la Ville. En effet c'était une construction en bois utilisant la technique du lamellé-collé du début des années 1970. Alors que la Ville effectuait l'inventaire des bâtiments de cette période, aucun délai à la démolition et aucune consultation publique n'ont été accordés.

Depuis l'entrée en vigueur du Règlement relatif à la démolition d'immeubles, les bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans un site patrimonial sont assujettis au règlement. Ainsi, si la démolition de l'aréna avait lieu aujourd'hui, les citoyens auraient eu la possibilité de s'opposer et une audition publique aurait eu lieu. Les citoyens auraient eu l'opportunité de proposer des usages appropriés pour ce terrain advenant la démolition du bâtiment.

Une campagne de financement à l'époque auprès de nombreuses entreprises, des institutions et des citoyens, a permis de payer une partie significative de la construction de l'aréna Jacques-Côté. Il est donc approprié que ce terrain ait toujours une vocation communautaire.



Aréna Jacques-Côté inauguré par Jean Béliveau en l'honneur de son ami philanthrope décédé Côté

RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant la diminution du nombre de logements et la hauteur dans la zone 31724Mb où sont situés les terrains vacants municipaux

Le Conseil de quartier de Sillery :

- est en faveur des modifications proposées.

Il recommande de :

- réfléchir à une vocation globale pour le terrain de l'ancien terrain de l'aréna Jacques-Côté et du jardin communautaire;
- innover en proposant un concours d'architecture afin de recréer l'esprit du lieu;
- analyser la possibilité d'utiliser le terrain pour du logement social ou abordable ou une vocation communautaire, en tout ou en partie, avant de mettre en vente le terrain;
- prioriser les projets offrant du logement répondant aux besoins des familles.

Références :

Ville de Québec, *Plan particulier d'urbanisme de Sillery et ses environs*, section 4.2.7, p.60-61.

Conseil de quartier de Sillery, *Demande d'enquête sur certains aspects de la démolition de l'aréna Jacques-Côté, 2e demande*, Lettre au vérificateur général datée du 27 septembre 2021.

ICI Québec. *Aréna détruit à Sillery : se souvenir de Jacques Côté*, Louise Boisvert,

Reportage Radio-Canada nouvelles, le 12 avril 2019.

Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery, *Point de vue et contribution*, Consultation publique sur le Règlement sur la démolition découlant de la Loi 69, octobre 2022. [Séance d'échange avec les citoyens inscrits](#), [Documentation](#)

Logement social et abordable : la Ville de Québec veut exercer son droit de préemption
<https://monquartier.quebec/2023/logement-social-abordable-ville-quebec-exercer-droit-preemption/>

Ville de Québec, *La Vision de l'habitation 2020-2030*.

<https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/vision/>

Ville de Québec, *Stratégie de Développement Durable*

<https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/developpement-durable/index.aspx>

3.3 Demande : dans les zones 31709Ha et 31725Ha fixer les marges à zéro, laisser à la CUCQ le soin de déterminer les marges au cas par cas et diminuer le nombre de cases de stationnement exigé (mention « Urbain dense » dans la section stationnement de la grille de zonage).

Commentaires concernant l'annulation des marges et à la réduction des stationnements pour les aires d'affectation R_F_8 et R_F_6

La Ville propose de modifier la réglementation applicable aux aires d'affectation détaillée R_F_6 et R_F_8 dans le faubourg St. Michel. Les marges avant, latérale et arrière sont dorénavant nulles et les normes de stationnement sont désormais de type « Urbain dense ».

La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) aura la possibilité d'exiger des marges plus importantes si le contexte le requiert.

Note: Aucune activité de consultation n'a déjà eu lieu relative à cette modification visant à permettre d'adapter un projet de construction à la dimension du terrain et du milieu.

Impact sur la qualité du cadre bâti parcellaire

Les aires d'affectation détaillées R_F_6 et R_F_8 regroupent des lots de différentes formes et dimensions avec une implantation parcellaire qui fait le charme du quartier ouvrier. Cependant, cette implantation parcellaire peut devenir problématique lorsque qu'on s'en remet à la discrétion de la CUCQ pour déterminer si un nouveau projet peut être implanté en marge 0 ou non. Contrairement à un quartier comme Notre-Dame-de-Pitié où les maisons sont pour la plupart implantées en milieu de terrain créant ainsi un rythme que la CUCQ souhaitera préserver en empêchant de nouvelles constructions de s'établir trop près d'un terrain voisin, l'irrégularité de l'implantation des maisons dans le Faubourg St-Michel rendra très difficile de refuser toute forme de construction même invasive.

De plus, comparer les milieux bâtis denses du centre-ville de Québec pour justifier des agrandissements importants amenés par l'ajout de jumelés ou de logements sur ces lots sans

égard aux espaces verts en ligne de lot devrait être fait avec nuance. Les bâtiments à préserver sont à l'origine de petites maisons d'ouvriers souvent en bois venant des chantiers navals, peu insonorisés se prêtant moins à de la forte densité. Ce n'est certainement pas la trame urbaine de Limoilou avec des bâtiments en briques en enfilade. La trame urbaine parcellaire de type campagnard était l'essence même du lieu à valoriser qui a déjà perdu son lien paysagé avec la prairie par la destruction de son plus vieux jardin communautaire et de l'ancien aréna de bois Jacques Côté au détriment de trois immeubles en copropriété surdimensionnés de 7 étages. (voir résolutions annexées).

Et une trame urbaine altérée ou dénaturée ouvre la porte souvent à de la prospection immobilière visant la rentabilité par la densification maximale d'un lieu, impactant les espaces contigus en un enchaînement de conséquences : perte de qualité de vie, désengagement de la population, baisse de la protection patrimoniale des habitations ancestrales demandant trop d'entretien des résidents demeurant dans des endroits devenus exigus, sans charme ou intimité, les maisons ancestrales étant déjà en bord de rue souvent passantes (ex: côte de Sillery).

Il est d'ailleurs contradictoire que pour l'aire d'affectation M_SM_1, la modification proposée diminue la hauteur des bâtiments, le nombre de logements par bâtiment et interdit l'implantation de maison en rangée pour assurer d'une implantation plus cohérente aux aires R_F_6 et R_F_8, alors que l'annulation des marges pour ces dernières risque justement de densifier davantage et créer un effet de maison en rangée.

L'argumentaire voulant qu'il est nécessaire de s'ajuster à la trame urbaine actuelle se base uniquement sur l'analyse des espaces bâti. Il faudrait plutôt s'attarder aux qualités particulières des lots, soient ses aires vertes et alors niveler par le haut en valorisant et maintenant sa trame espacée de maisons d'ouvriers de type village. Il est primordial de respecter les droits acquis et les implantations actuelles sans trop alourdir la trame urbaine propre au noyau villageois et procéder par dérogation mineure.

Risque de détérioration et diminution des aires vertes

Les modifications des marges constructibles augmenteront la volumétrie constructible au détriment des aires vertes actuelles. Or, sachant que le calcul des aires vertes de 10% ou 20% obligatoires est difficile à vérifier par l'administration publique, il est justifié de croire que l'annulation des marges obligatoires entraînera une difficulté supplémentaire à la préservation de ses aires. En effet, l'annulation des marges encourage la construction sur les lignes de lots des petits lotissements déjà exigus de 50 pieds x 50 pieds, alors que les aires non construites en ligne de lot s'ajoutent à l'indice d'aire verte de l'ensemble, permettant des petits jardins intérieurs ou créant des percées visuelles.

Sachant que le Bilan de la Vision de l'arbre 2015-2020 indique que l'indice de canopée à Sillery est passée de 42% à 37%, l'objectif étant de 50% et que de nombreux grands arbres ont été coupés pour la construction d'immeubles en copropriétés en site patrimonial de Sillery, la Ville de Québec devrait agir avec parcimonie sur les espaces verts existants ou mettre à contribution sa nouvelle politique de plantation 20 arbres pour 1 arbre mature abattu. Surtout qu'utiliser le terme, sinon l'idée de "densification" sur les terres ou parcelles patrimoniales est en soi une faute éthique, ou un manque de précaution lorsqu'il reste des centaines de stationnements de grandes surfaces à bâtir et que la ville de Québec est aujourd'hui la fiduciaire de la protection patrimoniale qui si rattache.

Stationnement lié au milieu de type « Urbain dense »

Un changement du type de milieu identifié pour le stationnement est proposé afin qu'il soit adapté à la trame urbaine compacte existante, qui est comparable, selon la Ville, aux quartiers centraux plus anciens de la Ville. Le nombre minimal de cases de stationnement dans un milieu « Urbain dense » est réduit, puisqu'il est de 0,5 case par logement (pour un bâtiment de moins de quatre logements) contrairement à une case par logement, dans un milieu de type « Général ».

La réduction de 0.5 stationnement aurait pour conséquence de permettre la construction de bâtiments additionnels dans ces espaces libérés d'obligations. Or, les stationnements libres de construction permettent actuellement aux arbres et végétaux de s'épanouir en plus des aires vertes. Les propriétaires pouvaient néanmoins transformer ces espaces obligatoires en placette estivale.

Pouvoir discrétionnaire de la CUCQ

La Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) aura la possibilité d'exiger des marges plus importantes si le contexte le requiert.

La Ville n'a fourni aucune raison pouvant justifier cette modification du PPU, qui a été présentée comme un ajustement mineur visant à faciliter la tâche de la Ville. Aussi, la modification lui permettra d'autoriser certains projets qui ne sont pas actuellement conformes au zonage. Pourtant, rien n'empêche la Ville de procéder par dérogation mineure.

Les constructions nouvelles au cœur du faubourg ouvrier ne sont pas toutes de qualités égales, le choix des projets demeure arbitraire. La modification proposée permettrait à la Ville d'autoriser des projets sans consulter les citoyens qui seront sans recours.

Selon le site web de la Ville, le CUCQ est composé principalement d'architectes ainsi que de trois élus. La présence des élus sur la CUCQ et la tenue de toutes les rencontres à huis clos n'assurent pas l'analyse objective des projets basés sur l'expertise des professionnels. Les élus peuvent influencer les décisions sans avoir à assumer les conséquences de leur choix politique publiquement.

Le Comité Jacques Viger à la Ville de Montréal joue un rôle semblable à la CUCQ. Les membres sont des professionnels du domaine de l'architecture, de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'architecture du paysage et du design urbain reconnus pour leur expertise. Le mandat du Comité consiste à formuler des commentaires sur des projets, des plans particuliers ou politiques municipales qui lui sont soumis dans le but d'améliorer leur qualité. Il communique son analyse et ses recommandations sous forme d'avis écrit à l'attention du conseil municipal afin de l'éclairer dans ses prises de décision. Cette approche assure l'objectivité, l'équité et la transparence des décisions prises par la municipalité.



Photo Pierre Lahoud, le faubourg ouvrier, jardin communautaire et aréna Jacques Côté

RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER SILLERY

Concernant l'annulation des marges et réduction des stationnements pour les aires d'affectation RF-8 et RF-6 dans le secteur du noyau ouvrier (zones 31709Ha et 31725Ha) :

- nous recommandons le statu quo, soit de maintenir les marges actuelles, le type de milieu général et les stationnements qui s'y rattachent.