

Rapport de consultation publique



Service de l'interaction citoyenne
Participation publique

**Mandaté : Conseil d'arrondissement
de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge**

No de dossier : R.C.A.3V.Q. 291

1 Date, événement et lieu	2 Origine	3 Objet
Demande d'opinion <input type="checkbox"/>	Conseil municipal <input type="checkbox"/>	Projet de <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31236Mb et 31242Mb afin de maintenir sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs, R.C.A.3V.Q. 291</i> (Réf. : Demande visant le 1275-1280, Chanoine-Morel et 2003, chemin Saint-Louis, quartier Sillery)
Consultation écrite LAU <input checked="" type="checkbox"/>	Conseil exécutif <input type="checkbox"/>	
Tenue entre le 21 mai au 4 juin 2021 inclusivement.	Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/>	
	Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	

4 Intervenants

Conseillère municipale du district concerné et représentante du comité exécutif : Mme Émilie Villeneuve, conseillère du district de Saint-Louis–Sillery

Personnes-ressources : Mme Diane Collin, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et Mme Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Coordination de la consultation et préparation du rapport : Mme Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

5 Informations présentées sur la plateforme de participation publique de la Ville de Québec

- Présentation des modifications au Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le site patrimonial de Sillery et au règlement de concordance (R.V.Q. 2931 et R.C.A.3V.Q. 291)
- Sommaire décisionnel concernant les projets de règlement R.V.Q. 2931 et R.C.A.3V.Q. 291

6 Questions et commentaires du public

Nombre de participants :
6 citoyens
3 regroupements

Deux interventions sont en faveur des modifications proposées et sept soulèvent plutôt des questions ou se prononcent en défaveur.

Les principales questions ou préoccupations exprimées par les citoyens dans la consultation écrite portent sur les sujets suivants :

Impact de la modification et intégration du bâtiment au milieu

- En quoi la modification respecte la Vision originale du PPU?

Réponse : *Il n'y a pas de changement fondamental apporté à la vision et aux orientations du PPU. Il s'agit d'ajustements mineurs ou même de réduction par rapport à l'existant. Dans le cas de la modification de la rue Chanoine-Morel, l'ajout de 2 logements est mineur et s'arrime à ce qu'on trouve dans les zones voisines. Dans le cas de l'ancien poste d'essence, il s'agit d'un ajustement qui aurait été souhaitable même sans projet immobilier. Ce dernier a amené la Ville à faire des analyses d'insertion et la révision normative permettra un redéveloppement mieux intégré au milieu que si on avait laissé les normes actuelles.*

Les normes actuelles permettraient trois bâtiments (dont deux jumelés et un isolé) de 4 étages et 15 m pour la totalité du bâtiment, intégrant quelque 12 logements plus des commerces au rez-de-chaussée. Le stationnement, pour ce type de constructions, serait nécessairement en surface, en arrière-cour sous une section du bâtiment en porte-à-faux. Il serait beaucoup plus difficile de faire des modulations dans le volume construit avec ce type d'immeuble.

L'augmentation du nombre d'unités est conditionnelle à ce que le bâtiment soit uniquement isolé et à ce que la hauteur du corps principal du bâtiment soit réduite d'un étage. L'ajustement du nombre d'unités par bâtiment permet de réaliser une construction moins imposante, mieux articulée et mieux intégrée au milieu.

La modification proposée vise à fixer le nombre maximal d'unités à 17 logements; cela dans un bâtiment isolé uniquement et en contrepartie d'une réduction de la hauteur du corps principal du bâtiment à 12 m et 3 étages, avec uniquement 20 % de la projection au sol du bâtiment pouvant atteindre 15 m et 4 étages. Il faut rappeler que de manière générale, partout sur le territoire, une construction sur le toit de l'ordre de 10 % de la projection au sol est permise. On hausse donc ce % de seulement 10 %. Ce qui sera perçu au sol sera une hauteur de 3 étages et 12 m.

De plus, le fait d'ajuster le nombre d'unités par bâtiment offre plus de souplesse dans l'organisation intérieure du bâtiment, ce qui permettra plus facilement d'adapter la volumétrie (rabaissement d'extrémités) afin de s'arrimer avec les bâtiments environnants. C'est la CUCQ qui pourra encadrer ces

efforts d'insertion. En résumé, l'ajustement du nombre d'unités par bâtiment permet de réaliser une construction moins imposante, mieux articulée et mieux intégrée au milieu.

- Cette nouvelle construction va-t-elle s'intégrer dans l'architecture du patrimoine existant?

Réponse : Les simulations présentées lors de la séance d'information sont très préliminaires mais démontrent déjà un souci d'adéquation avec les bâtiments de trois étages situés en face sur le chemin Saint-Louis et une volonté d'intégration, notamment volumétrique, par rapport aux constructions attenantes. Le site est sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec et sera encadré de façon rigoureuse afin de tenir compte du milieu d'insertion.

- Pourquoi autoriser l'aménagement d'une terrasse sur le toit? Quelle mesure allez-vous prendre pour respecter l'intimité des voisins au sud de la rue Lafontaine?

Réponse : Il s'agit d'un espace au toit privé, non commercial. Les terrasses privatives sont permises sur le toit d'une habitation. Selon les simulations préliminaires, la terrasse se situerait davantage du côté du chemin Saint-Louis et de la côte de Sillery pour éviter les vues plongeantes sur les milieux résidentiels attenants.

Précisément cette mesure, prévoit sa localisation du côté nord du chemin Saint-Louis. La CUCQ, assure une intégration optimale des nouvelles constructions dans leur milieu d'insertion. On peut déjà s'attendre qu'à ces fins, elle demandera d'éloigner les garde-corps de la terrasse et les murs de la surhauteur de l'alignement de toute façade pour fins d'intégration au milieu. Ceci aura, par le fait même, pour effet d'assurer un éloignement suffisant de la terrasse par rapport aux cours arrière et latérales du bâtiment.

- Est-ce que cette terrasse va créer un précédent. Dans le Faubourg St-Michel, y a-t-il un risque de voir apparaître une terrasse qui donnerait sur les maisons?

Réponse : La situation dans le faubourg diffère fondamentalement. Le zonage limite déjà le nombre d'unités par bâtiment à 4 dans le faubourg et la Ville a annoncé en mars dernier sa volonté de réduire encore davantage le potentiel, de sorte qu'il ne dépasse pas 2 unités. Ce type d'habitation n'est pas vraiment compatible avec une terrasse au toit.

Usage

- Est-il possible qu'un logement occupe l'édicule sur le toit (la sur hauteur de 20%)?

Réponse : D'un point de vue normatif, l'usage résidentiel est permis pour tout le bâtiment et rien n'empêche donc qu'un logement l'occupe en partie. Cependant, à première vue l'espace est peut-être restreint (20 %) pour permettre à la fois un logement et une zone d'accès commune sur le toit. Il s'agit toutefois d'un projet très préliminaire. Pour l'instant, le scénario présenté ne comporte pas d'habitation à l'étage. Lors de la conception détaillée du projet, si dans le 20 % le promoteur arrive à intégrer à la fois un accès au toit et un logement, rien ne l'empêchera. Quoi qu'il en soit, la limite de 17 logements demeure applicable même si la surhauteur est occupé à cette fin.

- Étant donné le nombre de logements et en conséquence leur faible taille, est-ce possible que ces logements soient en fait disponibles pour du Airbnb?

Réponse : Il n'y a aucune intention en ce sens. Pour exercer une telle activité, le groupe d'usages C10 - établissement d'hébergement touristique général (qui comprend les établissements qui offrent, publiquement et contre rémunération, de la location d'unités d'hébergement à des touristes, pour une

durée de 31 jours consécutifs ou moins, devrait être autorisé, ce qui n'est pas le cas dans cette zone. L'usage n'est simplement pas autorisé. En 2019, la Ville de Québec s'est dotée d'un nouveau cadre réglementaire sur l'hébergement touristique. Une stratégie de développement de cette fonction sur l'ensemble du territoire reste encore à déterminer. Elle est présentement mise en suspens en raison de la pandémie de la COVID-19.

- Pourquoi ne pas aménager un parc à la place sur ce terrain? Pourquoi ne pas acheter ce terrain? (Coalition de l'arrondissement historique de Sillery)

Réponse : *Le zonage permet déjà de construire ce site et il prévoit la possibilité de construire des édifices mixtes résidentiels sur ce terrain (12 logements en plus des commerces au rez-de-chaussée). Le propriétaire précédent était donc en droit de vendre le site à un promoteur intéressé à y réaliser un développement.*

Aire verte et végétation

- Quel pourcentage les aires de végétations représentent-elles?

Réponse : *Les plans demeurent très préliminaires, mais on peut s'attendre à ce que l'aire verte soit de l'ordre de 5 %, ce qui est couramment rencontré dans le secteur.*

Le terrain présente une superficie de 1205 m². Si on exclut l'aire du bâtiment, l'entrée charretière, le trottoir d'entrée ainsi que les terrasses privées au sol, il reste environ 300 m² d'aires vertes, incluant les bacs de plantation d'arbre en bordure de rue. On atteint environ 25 % d'aires vertes.

- Le projet prévoit-il des plantations?

Réponse : *De façon préliminaire, le projet prévoit des plantations sur rue tant sur la côte de Sillery que le long du chemin Saint-Louis, pour un total de 10 arbres. Il s'agit d'un gain fort intéressant pour ces rues.*

Les arbres situés à la limite arrière de la propriété seront intouchés et des mesures seront prises pour éviter de les affecter.

Circulation et stationnement

- Comme la porte de sortie du stationnement donne sur le Chemin St-Louis, à 100 mètres d'un feu de circulation, comment allez-vous gérer la circulation aux heures de pointe?

Réponse : *Le Service du transport et de la mobilité intelligente a évalué la capacité de gérer cet accès et estime que cela peut être géré adéquatement, dans la mesure où l'accès véhiculaire est situé à l'extrémité ouest du site. De même, l'accès à la zone de matière résiduelles doit se faire à l'extrémité sud du lot. Ces éléments permettront d'éviter la présence d'accès trop près de l'intersection.*

Il s'agit d'un stationnement de 18 cases. Les usagers ne sortiront pas tous en même temps du stationnement.

Au besoin, la gestion des feux de circulation peut être fait à distance grâce à la caméra présente à l'intersection. Ainsi, en cas de problème de congestion, les opérateurs peuvent favoriser un axe de circulation afin d'améliorer la fluidité.

Afin de sécuriser les déplacements des piétons, il y a présence d'interdiction de virage à droite au feu rouge à toutes les approches de l'intersection chemin Saint-Louis/avenue Maguire/côte de Sillery. Aux heures de classes, un brigadier est présent à l'intersection. Le stationnement demeurera interdit en tout

temps sur le côté sud du chemin Saint-Louis et sur le côté ouest de la côte de Sillery. Une révision du temps de traversée sur le feu piéton sera effectuée afin de s'assurer de sécuriser les déplacements.

- Le PPU prévoyait des actions de mise en œuvre en lien avec la circulation. Où en êtes-vous rendus?

Réponse : Les interventions prévues, soit la synchronisation des feux, l'ajout d'un feu à l'intersection des Gouverneurs, et la correction géométrique de l'intersection côte de Sillery/chemin Saint-Louis demeurent valables et seront mise en œuvre dans les prochaines années.

- Est-ce que tous les locataires auront accès à un stationnement intérieur?

Réponse : Selon le projet préliminaire, il y aura 18 cases de stationnement souterrains. Chaque logement aura donc 1 stationnement. Le projet sera par ailleurs largement conforme à la réglementation qui est beaucoup moins exigeante (dans la zone de l'avenue Maguire, le minimum requis est de 0,5 cases / logements).

Un projet avec rez-de-chaussée commercial obligatoire aurait eu beaucoup plus d'impact sur le milieu. De plus, le stationnement n'aurait pas pu être aménagé en souterrain avec de tels édifices, une allée d'accès à l'arrière du bâtiment, donc attenante aux habitations de la rue Louis H. Lafontaine, auraient donné accès à des stationnements de surface ou compris sous une partie du bâtiment en porte-à-faux.

- Comment allez-vous gérer le débordement de stationnement dans les rues du quartier?

Réponse : L'immeuble fera partie de la zone de permis de stationnement A3-9. Cette zone est délimitée au nord par le chemin Saint-Louis et à l'est par la côte de Sillery. Un maximum de deux (2) permis de stationnement peut être vendu par adresse/logement. En ce cas-ci, un maximum de 34 permis de stationnement pourra être émis.

Si les citoyens veulent revoir les conditions de stationnement sur leur rue, une pétition doit être déposée au bureau d'arrondissement à l'attention de l'assistante-greffière (Mme Marie-Andrée Bougie), signée par au moins 70% des résidents (une signature par adresse) et en indiquant quelle réglementation est souhaitée. Une analyse de la demande auprès de nos partenaires Ville (EVC, GMR, services d'urgence) sera effectuée. Selon les résultats de l'analyse, une proposition sera soumise au conseil d'Arrondissement.

Position des trois regroupements qui ont déposé des mémoires

1. Lettre signée par 26 résidents des rues Père-Massé et Louis-H. Lafontaine :

- Saluent la volonté de la Ville de revitaliser ce terrain;
- Accueillent favorablement son utilisation exclusivement à des fins d'habitation, en excluant la vocation commerciale, moins compatible avec le secteur;
- Demandent de :
 - Ne permettre que la construction d'immeubles dont la hauteur maximale serait de trois étages (ou 13 mètres);
 - Limiter à 10 le nombre maximal de logements autorisés pour un bâtiment isolé, ou encore à un seul logement dans le cas de jumelés ou d'habitation en rangée;
 - Interdire les terrasses sur le toit;
 - En ce qui concerne la volumétrie des immeubles, être plus contraignantes afin de restreindre l'impact visuel des constructions futures et s'assurer que celles-ci s'intègrent adéquatement au caractère patrimonial du secteur.

2. Comité pour une densification respectueuse

- Considérant que cet immeuble ne participe pas à l'embellissement du quartier,
- Considérant que cet immeuble ne répond pas à la vocation d'un site patrimonial,
- Considérant les problèmes de circulation automobile qu'il créera,

Le Comité pour une densification respectueuse s'oppose fermement à cette construction et propose l'aménagement d'un espace de verdure au profit de tous.

3. Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery

- La modification M SL 6 doit être mise sur la glace ainsi que le projet;
- Avant de procéder plus loin avec la modification, des avis doivent être demandés auprès des instances patrimoniales compétentes, soit la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et le Conseil du patrimoine culturel du Québec (CPCQ) eu égard au patrimoine et à l'esprit du lieu sur l'usage futur à privilégier pour ce terrain vague desservi, situé à un carrefour stratégique du site patrimonial de Sillery. Ceci afin de s'assurer que l'on interprète bien le plan de conservation de ce site de juillet 2013 dont les 3 orientations sont décrites ci-dessous :
 - a) Préserver les valeurs patrimoniales du site patrimonial;
 - b) Privilégier le traitement minimal;
 - c) Assurer la continuité à travers les changements.
- Une procédure/analyse de validation patrimoniale préalable (en amont) par des instances compétentes pour toute intervention dans les limites du site doit être instaurée et publicisée et, bien sûr, appliquée en amont à toute intervention prévue.
- Il est urgent de mettre en place la Table de concertation recommandée par le Conseil du Patrimoine Culturel du Québec et promise en juillet 2013. Le processus de gestion du patrimoine dans le cadre du PPU Site patrimonial de Sillery et ses environs requiert une inclusion large de la Société civile pour compléter/bonifier le travail des élus et des fonctionnaires, et cela, en AMONT.

7 Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Préparé par :

Cristina Bucica
Conseillère en consultations publiques
Service de l'interaction citoyenne

14 juin 2021

Lettre des résidents des rues Père-Massé et Louis-H. Lafontaine concernant la modification du PPU de Sillery visant à permettre un projet de construction sur le site de l'ancienne station-service Ultramar au coin du chemin Saint-Louis et Côte de Sillery

Québec, le 4 juin 2021

Madame, Monsieur,

En ce qui concerne le projet de modification du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Site patrimonial de Sillery pour créer une aire regroupant les terrains situés à l'ouest de l'intersection du chemin Saint-Louis et de la rue Maguire; permettre que l'habitation à tous les niveaux soit permise; permettre que la hauteur maximale soit réduite à trois étages (ou 13 mètres) mais qu'une surhauteur représentant 20 % de la projection au sol du bâtiment soit néanmoins permise pour atteindre quatre étages; et permettre qu'au plus 17 logements soient autorisés dans un bâtiment isolé :

Nous saluons la volonté de la Ville de Québec de revitaliser le terrain de l'ancienne station-service désaffectée. Nous saluons en particulier la volonté de faire en sorte que ce terrain soit utilisé exclusivement à des fins d'habitation, excluant ainsi toute vocation commerciale, qui à notre avis s'harmoniserait bien mal avec le reste des résidences du secteur. Cependant, nous sommes d'avis que ce projet, dans sa forme actuelle, ne cadre pas dans le contexte historique du site patrimonial de Sillery. Bien que la réglementation présentement en vigueur en matière de zonage soit effectivement très permissive (elle avait probablement été envisagée ainsi à l'époque pour que puissent être construits un large éventail d'immeubles, dont une station de service), l'immeuble situé sur ce lot était de très petite taille et avait ainsi un impact visuel négligeable. Même si le règlement de zonage, dans sa conception actuelle, permet la construction d'un immeuble de quatre étages, de même que la construction de trois immeubles pouvant contenir jusqu'à 12 logements, il n'est pas nécessaire de « remplir entièrement le vide laissé par la démolition de cette station de service », surtout dans la mesure où un tel remplissage s'inscrirait difficilement dans le contexte patrimonial du secteur.

Les immeubles adjacents sont de taille raisonnable; il s'agit de maisons unifamiliales de deux étages. Construire une résidence de trois étages avec une surhauteur de quatre étages (représentant 20% de la surface au sol) est manifestement démesuré par rapport aux résidences adjacentes. Une rue devrait normalement séparer un immeuble de trois ou de quatre étages d'une zone d'habitation à deux étages pour faire une transition plus « douce ». Or, ici il n'en est rien.

Ce projet, tel qu'envisagé, serait bien triste pour la résidence la plus ancienne de ce secteur, soit la maison Timmony (construite entre 1835 et 1860). Celle-ci se retrouverait adossée contre un mur de quatre étages derrière dont l'impact visuel serait considérable puisqu'il dépasserait substantiellement, en hauteur, la toiture de la maison (en considérant que la zone de surhauteur de 20% sera localisée à l'arrière de l'immeuble; un petit calcul rapide démontre que cette zone représenterait probablement 40 à 50% de la superficie arrière, car le 20% est appliqué à l'ensemble de l'empreinte au sol de l'immeuble, mais, dans le projet, se situe seulement à l'arrière sur la partie de trois étages, et impacte directement les deux résidences adjacentes).

Nous nous inquiétons également de l'impact que pourrait avoir une telle construction future sur l'intégrité structurelle de la maison Timmony. Ses fondations de pierre étant particulièrement âgées, non seulement la construction d'un immeuble à une telle proximité (à peine quelques mètres) de celle-ci pourrait-elle affecter cette intégrité structurelle au moment de son érection, mais les vibrations des vas-et-viens des

automobiles et des camions pourraient continuer à endommager sa structure même une fois le bâtiment complété. Il est impératif que la Ville de Québec s'assure de respecter l'intégrité structurelle et, ultimement, la conservation de manière générale de la maison Timmony, qui est non seulement citée au Registre du patrimoine culturel du Québec en raison de sa valeur historique, mais qui est également, avec le cimetière Mount-Hermon, l'un des marqueurs les plus importants du caractère patrimonial de la portion du secteur située tout en haut de la Côte de Sillery.

Le projet met de l'avant un immeuble de 17 logements. Selon les documents présentés, les poubelles de ces 17 logements seraient situées juste à côté de la porte d'entrée de la résidence adjacente sur la côte de Sillery, ce qui à notre avis traduit un manque de considération pour les résidents actuels.

Nous ne comprenons pas, par ailleurs, la nécessité d'augmenter le nombre de logements permis dans cette zone de quatre à 17. Ce nombre nous semble en effet arbitraire. Hormis qu'il s'agit peut-être de la demande faite par le promoteur, quelles démarches le Conseil d'arrondissement ou la Ville a-t-elle faites pour déterminer si la densification qu'amènerait un immeuble de 17 logements cadrerait bien dans le secteur?

Nous nous opposons également à la présence d'une terrasse sur le toit. En effet, nous comprenons mal l'idée d'autoriser des terrasses sur des immeubles à logements multiples en pleine zone résidentielle d'immeuble à deux étages. Ces installations enlèvent toute intimité aux résidences adjacentes. Bien que le projet, dans sa forme actuelle, propose que les terrasses soient situées à l'avant, la réglementation proposée n'offre aucune garantie à l'effet que le projet ne pourra être subséquemment modifié pour installer celles-ci à l'arrière une fois cette réglementation en vigueur. Les promoteurs pourraient d'ailleurs être tentés de faire cette modification puisque la vue est bien plus belle sur le fleuve que sur le chemin Saint-Louis. Nous doutons également que la révision du projet par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) puisse apporter quelque protection supplémentaire à ce titre, puisque celle-ci a déjà approuvé l'implantation d'un immeuble avec de telles terrasses sur la rue Louis-H. Lafontaine, donnant aux résidents de ces immeubles une vue digne d'une tour d'observation sur les résidences adjacentes.

À cet effet, les résidents des maisons des rues Père-Massé et Lafontaine adjacentes à l'immeuble en question invitent les membres de la CUCQ, du conseil d'arrondissement et du conseil de quartier, à venir constater eux-mêmes, dans la cour arrière de leur résidence, l'impact pour les résidents adjacents d'une terrasse au-dessus d'un troisième étage, telle qu'approuvée par la CUCQ.

Nous considérons que la ville, par respect pour l'environnement historique du secteur visé par cette construction, ne devrait permettre que des résidences de trois étages, qui s'intègrent dans le cadre patrimonial du secteur et respectent les résidents adjacents. En conséquence, nous demandons respectueusement que le projet de modification du PPU soit amendé pour que les exigences en matière de zonage pour l'aire proposée:

- ne permettent que la construction d'immeubles dont la hauteur maximale serait de trois étages (ou 13 mètres);
- limitent à 10 le nombre maximal de logements autorisés pour un bâtiment isolé, ou encore à un seul logement dans le cas de jumelés ou d'habitation en rangée;
- interdisent les terrasses sur le toit; et

- en ce qui concerne la volumétrie des immeubles, soient plus contraignantes afin de restreindre l'impact visuel des constructions futures et s'assurer que celles-ci s'intègrent adéquatement au caractère patrimonial du secteur.

Ont appuyé cette démarche :

Louis-Philippe Coulombe et Marie-France Savard (2025 rue Louis-H. Lafontaine); Daniel Coulombe et Marie Desrochers (2016 rue Père-Massé); Jean Robert Zonda (2008 rue Père-Massé); Anne-Marie Angers et Jean-François Gaudet (2012 rue Père-Massé); Francine Beaupré et Bernard Gateau (2020 rue Père-Massé); Maude et Jacques Julien (2005 rue Père-Massé); Madeleine Bastien (2015 rue Père-Massé); André Cartier (2032 rue Louis-H. Lafontaine); Lyne Beausoleil et André Rochon (2028 rue Louis-H. Lafontaine); Pascale Bassilière et Marcel Gaudreau (2024 rue Louis-H. Lafontaine); Odette Lachance et François Labrousse (2031 rue Louis-H. Lafontaine); Paul Selesko et Marie Côté (2029 rue Louis-H. Lafontaine); Francine Chabot et Gilles Burns (2015 rue Louis-H. Lafontaine); Émilie Morin (2014 rue Louis-H. Lafontaine); et Sophie Limoges et James Woollett (1505 Côte de Sillery).

Québec, le 3 juin 2021

Objet de la consultation : « Créer une aire regroupant les terrains situés à l'ouest de l'intersection du chemin Saint-Louis et de la rue Maguire (terrain situé au 2003, chemin Saint-Louis). L'habitation à tous les niveaux est permise et la hauteur maximale est réduite à trois étages (ou 13 m), excepté une surhauteur représentant 20 % de la projection au sol du bâtiment qui peut atteindre 4 étages et 15 m maximum. De plus, un minimum de 2 et d'au plus 17 logements est autorisé dans un bâtiment isolé. »

À qui de droit,

Tout d'abord, quel oxymore: modifier un site patrimonial! Ce site, bien de la collectivité, doit être préservé, mis en valeur et conservé avec soin.

Au lieu de cela, la Ville autoriserait la construction d'un immeuble de 17 logements, au coeur du noyau fondateur de l'Arrondissement historique de Sillery, à quelques pas du cimetière Mount Hermon. Où est la continuité avec le caractère distinctif du quartier et du Chemin du Roi? Quel lien avec le quartier cet immeuble qui occuperait le coin sud-ouest du Chemin Saint-Louis et de la Côte de Sillery aurait-il?

D'autre part, la vue sur le fleuve, du haut de la falaise, se raréfie. Elle contribue à l'expérience du citoyen et des visiteurs. "Tantôt ville, tantôt campagne, le Chemin du Roy propose une balade plus que divertissante et suggère des arrêts incontournables!" (<https://www.lecheminduroy.com/>). Si le projet se réalise, on supprime encore une fois toutes les percées intéressantes sur le fleuve à partir du Chemin du Roi. Comment les urbanistes et décideurs de la Ville de Québec peuvent-ils tant concéder aux promoteurs?

Enfin, au lieu d'aménager une aire de repos, avec des arbres, des bancs, une fontaine pour les cyclistes venant de gravir la côte et pour tous ceux qui viendront parcourir le Sentier de la falaise ou la promenade Samuel de Champlain, on voudrait construire un immeuble qui n'ajoutera rien à l'embellissement de ce coin de rues.

De plus a-t-on pensé aux problèmes de circulation de cette intersection déjà congestionnée aux heures de pointe?

Enfin pour reprendre une réflexion de Robert Caron, urbaniste à la Ville de Québec : « Toute forme d'intervention sur le bâti devrait faire l'objet d'une analyse mesurant les impacts potentiels sur les perspectives visuelles. Il est nécessaire de prendre tout point de vue en considération lors d'interventions sur la morphologie de son tissu urbain et de s'interroger sur l'aspect contributif de ces interventions quant à l'enrichissement des perspectives visuelles et la lecture de l'espace urbain. » (Source : Inventaire des perspectives visuelles, Ville de Québec) .

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/conseils_quartier/vieuxquebec/Visualiser.ashx?id=1369

Pour conclure : Considérant que cet immeuble ne participe pas à l'embellissement du quartier,

Considérant que cet immeuble ne répond pas à la vocation d'un site patrimonial,

Considérant les problèmes de circulation automobile qu'il créera,

le Comité pour une densification respectueuse s'oppose fermement à cette construction et propose l'aménagement d'un espace de verdure au profit de tous.

Le Comité pour une densification respectueuse

3 juin 2021



Commentaires sur la proposition de modification au PPU-
site patrimonial de Sillery et ses environs portant sur le lot
2003 chemin St Louis

Consultation publique se terminant le 4 juin 2021

Préambule

La Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery (Coalition) créée en 2006 apprécie cette occasion d'apporter son éclairage à l'occasion des premières modifications du PPU –site patrimonial de Sillery et ses environs.

La modification portant sur le # 2003 chemin St Louis a un impact majeur sur la protection, la réhabilitation et la mise en valeur du site patrimonial déclaré de Sillery, un des treize décrétés par le gouvernement du Québec.

Les membres fondateurs de la Coalition et la Coalition ont participé aux trois consultations publiques de 2006 sur l'avenir des propriétés conventuelles de Sillery, de 2103 sur le plan de conservation du site patrimonial déclaré de Sillery et de 2015 sur le PPU englobant le site patrimonial de Sillery (anciennement décrété arrondissement historique de Sillery en 1964)

Nous avons trouvé aussi intéressant que la documentation offerte rappelle le contenu du PPU juin 2017.....La dimension patrimoniale est fort bien décrite comme d'ailleurs l'importance du site dans les limites de ce PPU.

A ce titre, nous espérons que les instances municipales et provinciales responsable du patrimoine collectif sauront assumer leurs responsabilités fiduciaires premières afin de continuer à protéger, réhabiliter et mettre en valeur ce fleuron patrimonial.

1) ABSENCE MARQUÉE DE LA DIMENSION PATRIMONIALE

C'est avec étonnement que nous avons lu le signet distribué et écouté la présentation de deux premières modifications demandées au PPU-site patrimonial de Sillery et ses environs après 5 ans. Il s'agit de répondre à des demandes de promoteurs pour des projets immobiliers. Notre propos portera strictement sur la demande dans les limites du site patrimonial soit le lot 2 074 904 ou # 2003 Chemin St Louis.

A aucun moment dans la présentation du projet sur le lot # 2003 , il n'a été question d'une quelconque analyse de pertinence ou d'opportunité patrimoniale relatif à la situation particulière de ce lot. Aucune analyse dans les documents offerts à la consultation.

Nous pouvons imaginer que les services municipaux ont été informés ou saisis du changement de propriétaire et ont probablement été contactés avant l'acquisition du lot. Tout cela bien avant de déposer un projet en bonne et due forme.

Ainsi le réflexe patrimonial préalable (en amont comme cela nous a été souvent présenté comme une volonté municipale) que l'on aurait dû avoir n'a pas été initié pourtant toutes les conditions préalables l'imposaient le lieu, le statut actuel de ce terrain vague et son ancien usage qui requéraient non seulement des changements de zonage et d'usage pour le projet proposé mais aussi sa pertinence en milieu patrimonial.

Par ailleurs on nous dit que ce sont des « **ajustements** », qui demeurent conformes aux orientations et aux objectifs du PPU. Il serait pertinent de tester si le changement d'usage respecte les orientations du Plan de conservation du site patrimonial de Sillery.

La Ville de Québec tout en assujettissant le site patrimonial de Sillery à un PPU municipal doit respecter l'essence du décret c'est un site National d'intérêt national, pas seulement municipal. Le lot # 2003 est un endroit stratégique faisant partie du site patrimonial déclaré de Sillery...un site national...Ce carrefour historique est unique. Chemin du Roy et chemin vers la Pointe à Puiseaux.

Comme il s'agit de changer l'usage d'un lot caractérisé terrain vague desservi situé dans les limites officielles du site patrimonial déclaré de Sillery (anciennement arrondissement historique de Sillery par décret de 1964) et un questionnement « patrimonial » doit précéder la discussion de modification à l'ordre du jour

La consultation publique actuelle semble avoir été faite auprès du voisinage immédiat des modifications et le Conseil de quartier de Sillery sera sollicité pour des avis comme pour les PPU ordinaires..

Par contre comme une des modifications touche le site patrimonial déclaré de Sillery, bien qu'il soit dans le quartier de Sillery, ce site est un site national et concerne tous les citoyens du Québec. Évidemment les citoyens de Sillery sont leurs oreilles et leurs yeux, mais il devrait y avoir un avis prépondérant des instances patrimoniales.

2) NOTRE COMPRÉHENSION DE LA MODIFICATION PROJETÉE (#2003 CHEMIN ST LOUIS) ET LA CONSTRUCTION PROJETÉE

Le lot 2 074 904 (#2003chemin St Louis) a été versé dans la zone M M 2 (avenue Maguire) lors de la mise en place du PPU en 2015 probablement eu égard à son activité de station-service/garage de réparation automobile bien que faisant partie du site patrimonial. On ne pouvait pas bien sûr oublier un orphelin ou créer une zone pour lui seul. L'usage traditionnel de ce lot comme station-service et atelier de réparation a cessé il y a plusieurs années.

La modification suggérée aujourd'hui est de **créer une zone spécifique M-SL 6** à même la zone M M 2 en réunissant les trois lots soit les deux situés au nord du chemin St Louis 3 140 536 et 3 140 537 possédant des constructions immobilières (résidentielles et commerciales) et le lot sous étude 2 704 904 un situé lui au sud du Chemin St Louis, à l'ouest de l'axe Avenue Maguire-Côte de Sillery afin d'y permettre des constructions immobilières d'une part et ensuite de modifier la grille pour ces trois lots d'autre part.

Cela est de nature à satisfaire les attentes du propriétaire du lot actuel. Le projet envisagé couvrirait la totalité du lot marges réglementaires exclues sur une hauteur de trois étages.

La volumétrie du projet est estimée au moins 14 fois plus importante que le bâtiment actuel du garage désaffecté. De plus l'avancée du bâtiment sur le coin de rue bloqueraient toutes les percées visuelles actuelles disponibles l'entrée du site patrimonial serait définitivement masquée/cachée. On ne verrait plus le cimetière de la même façon.

La modernité et l'emprise de la construction proposée sur le quadrant sud-ouest détonent avec l'Esprit du lieu de ce carrefour.

Ainsi avant de convenir à cette modification, les instances patrimoniales compétentes devraient se pencher sur la pertinence de verser le lot 2 704 904 dans ce zonage M SL 6 suggéré et surtout si son application aux seuls bâtiments au Nord serait de nature à modifier l'apparence du carrefour.

Finalement on crée une zone spécifique pour englober de part et d'autre du chemin St Louis des constructions qui seraient d'époques très différentes, celle au sud serait contemporaine. Le zonage permettrait la démolition de celles situées au Nord pour les remplacer par des constructions similaires. On modifierait ainsi le caractère historique de ce carrefour.

De plus on peut imaginer que les bâtiments au Nord profiteraient du changement de zonage.

3) ÉTAT DES LIEUX AU CARREFOUR CÔTE DE SILLERY-AVENUE MAGUIRE ET CHEMIN ST LOUIS/CHEMIN DU ROY

Le chemin St Louis aussi reconnu comme le Chemin du Roy (voir l'affichage le long de cet axe) est la limite nord du site patrimonial. Il est reconnu que la majorité des propriétés situées au Nord du Chemin sont de nature patrimoniale et que les limites du site devraient les inclure.

L'axe Côte de Sillery-Maguire traverse le cœur du site patrimonial de la pointe à Puiseaux puis le faubourg patrimonial /noyau ouvrier St Michel et un lien entre le fleuve et le promontoire.

On peut donc le croisement de ces deux axes comme **carrefour patrimonial**, la porte d'entrée privilégiée du site patrimonial de Sillery.

Description des quatre coins

1. Le coin nord-ouest # 2002-2010 Chemin St Louis (les lots 3 140 536 et 3 140 537) choisis pour le zonage projeté M SL6 est dominé par un édifice de 3 étages en brique rouge de l'année 1938 en coin et attenant un bâtiment des années 1970 de plain-pied.
2. Le coin nord-est (lots 6 257 718 et 6 257 719) , est un édifice de 3 étages en brique rouge brun probablement de l'avant-guerre

Ces deux bâtiments de brique foncée sont la porte d'entrée à la rue commerciale Maguire.

3. Le coin Sud Est est occupé par le cimetière- jardin Mount Hermon, lieu historique national canadien un cimetière jardin reconnu comme **lieu national historique du Canada** dans les limites du site patrimonial déclaré c'est-à-dire site patrimonial décrété par le gouvernement du Québec. Vaste espace de 10,3 ha clôturé de fer forgé noir et offrant une percée visuelle naturelle.
4. Finalement le coin sud –ouest # 2003 chemin St Louis (lot 2 074 904) d'une surface de 1203 m2 était jadis occupé par un commerce garage/station-service avec un bâtiment de 121 m2 de plain-pied situé en retrait dans son coin sud-ouest. Il offrait ainsi un espace dégagé sur le carrefour permettant des percées visuelles intéressantes selon les deux nord-sud et est-ouest. Il est en vis-à-vis du cimetière Mount Hermon . Ce garage avait été construit en 1965 à cet endroit presque au même moment que la mise en place de l'arrondissement historique. Nous n'avons pas connaissance à ce moment de son usage avant cette date. Le garage a cessé ces opérations il y a plusieurs années et actuellement est reconnu comme **un terrain vague desservi et soumis à la taxation non résidentielle classe 10.**

4) NOTRE VISION DE L'AMÉNAGEMENT DU QUATRIÈME QUADRANT DE CE CARREFOUR PATRIMONIAL

Ce projet de construction immobilière ne cadre pas avec l'Esprit du lieu, l'esprit du Carrefour une entrée du site patrimonial déclaré de Sillery.

Le lot # 2003 Chemin St Louis doit rester dans le périmètre du site patrimonial. C'est un cas de réhabilitation. La construction du garage en 1965 a eu lieu, mais l'abandon des activités il y a plusieurs années offre une occasion de repenser son usage futur.

Il est tout à fait logique que la Ville **restitue au public** un espace voisin (le 2003 Chemin St Louis) situé à moins 150 m du stationnement au nord de la caserne des pompiers de 3515 m2 vendu en 2018 pour y construire 42 condos locatifs et l'incorpore dans l'espace municipal à proximité

pour une bonne cause. Les produits de la vente du stationnement et le fonds des contributions du 10% pour fins de parcs peuvent être mis à contribution. Ce n'est pas la même surface, mais c'est un début. Le lot doit être acquis par la collectivité ici la ville de Québec ou la CCNQ. Nous privilégions donc la réintégration de ce lot dans un zonage approprié et la protection du site patrimonial.

un Espace public de 1203 m² comme Porte d'entrée du site patrimonial

En l'absence de la Table de concertation promise en juillet 2013, un groupe de gens dédiés au patrimoine représentant les instances fiduciaires et la société civile devrait être réunis pour établir les contours de ce parc et son usage, pour le signaler et participer à sa mise en valeur. Des architectes-paysagistes pourraient en assurer l'intégration aux composantes de ce carrefour historique.

Le contour de ce espace de 1203 m² ou 13 000 pi², espace public et point d'accueil au carrefour historique point de départ ou d'arrivée de circuits initiatiques au patrimoine du site demande une réflexion, le développement d'un concept. Une signalisation de cette porte d'entrée du site en harmonie avec le cimetière jardin son vis à vis. Ce serait assurément un début de la signalisation toujours absente du site patrimonial de Sillery contrairement aux autres sites patrimoniaux déclarés localisés dans la Capitale.

La relecture de ce document faisant partie de la documentation permet de mieux asseoir ce carrefour patrimonial, porte d'entrée historique et au croisement de deux axes Chemin St Louis-Chemin du Roy et Côte de Sillery-Avenue Maguire. Cela justifie bien l'acquisition de ce quadrant pour des fins de mise en valeur du site

- Version d'édition du PPU du site patrimonial de Sillery et ses environs (PDF : 13 Mo)

5) RECOMMANDATIONS

- 1) La modification M SL 6 doit être mise sur la glace ainsi que le projet
- 2) Avant de procéder plus loin avec la modification, des avis doivent être demandés auprès des instances patrimoniales compétentes soit la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) et le Conseil du patrimoine culturel du Québec (CPCQ) eu égard au patrimoine et à l'esprit du lieu sur l'usage futur à privilégier pour ce terrain vague desservi situé à un **carrefour stratégique** du site patrimonial de Sillery pour s'assurer que l'on interprète bien le plan de conservation de ce site de juillet 2013 dont les 3 orientations sont décrites ci-dessous.
 - a. Préserver les valeurs patrimoniales du site patrimonial
 - b. Privilégier le traitement minimal
 - c. Assurer la continuité à travers les changements
- 3) Une procédure/analyse de validation patrimoniale préalable (en amont) par des instances compétentes pour toute intervention dans les limites du site doit être instaurée et publicisée et bien sûr appliquée en amont à toute intervention prévue.
- 4) Il est urgent de mettre en place la **Table de concertation** recommandée par le Conseil du Patrimoine Culturel du Québec et promise en juillet 2013. Le processus de gestion du patrimoine dans le cadre du PPU Site patrimonial de Sillery et ses environs requiert une inclusion large de la Société civile pour compléter/ bonifier le travail des élus et des fonctionnaires et cela en AMONT.

AUTRES POINTS D'INTÉRÊT

1) Compensation du propriétaire actuel

L'acquisition du lot a été fait en connaissance de cause, c'était un espace commercial désaffecté décrit actuellement comme terrain vague desservi taxé non résidentielle classe 10 et qui requérait un changement de zonage et d'usage. C'était un risque calculé.

Toutefois il serait raisonnable de rembourser le proprio pour ses déboursés ou **offrir un échange équivalent ailleurs à même la banque de terrains de la Ville**. Nous notons que l'évaluation actuelle de \$ 610 203 pour 1203 m² soit \$507 le m² est au même niveau que la vente du stationnement municipal sur la rue Maguire de 3515,8 m² en pour la construction de 42 condos au prix de 1 780 000 ou 506 \$ du m².

2) Le rapport de la Vérificatrice générale du Québec de juin 2020

En juin dernier, la Vérificatrice générale du Québec déposait un rapport choc sur la gestion du patrimoine, le ministère a dévolu certains pouvoirs et moyens supplémentaires aux villes et municipalités. On s'attend donc à une exemplarité surtout lorsque l'on opère et on étudie des interventions dans les limites d'un site patrimonial national.

https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-annuel/163/vgq_tome-juin2020_ch03_web.pdf

La figure 2 de la page 9 sur 73 du chapitre 3 montre la place centrale du citoyen dans le dispositif patrimonial.

Il serait utile eu égard au site patrimonial de relire aussi deux déclarations d'ICOMOS celle de Deschambault 1982 (place du citoyen) et Québec 2008 (l'Esprit des lieux).