

## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER DE SILLERY

ZONE VISÉE : 31243MB

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON

Fiche n° 1

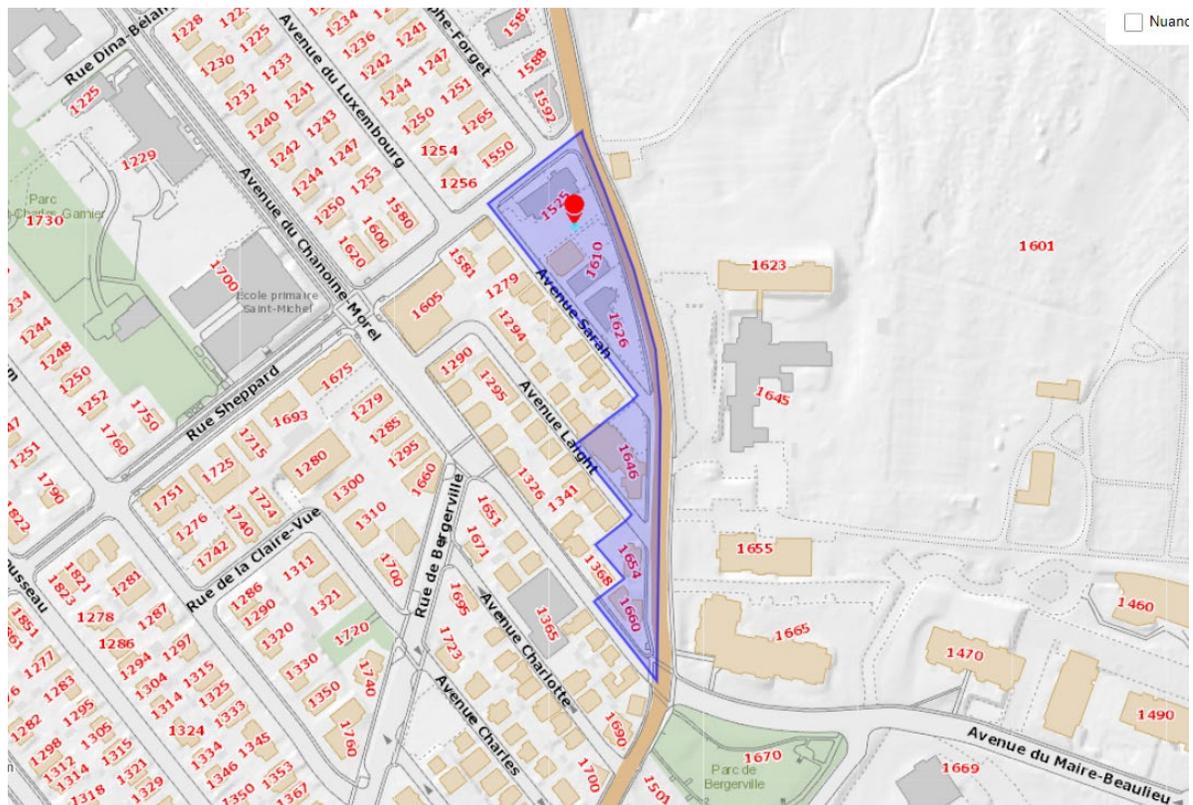
N° DOSSIER 2301-1364

VERSION DU 2023-04-18

### 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.



## OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

## EXPOSÉ DE LA SITUATION

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.

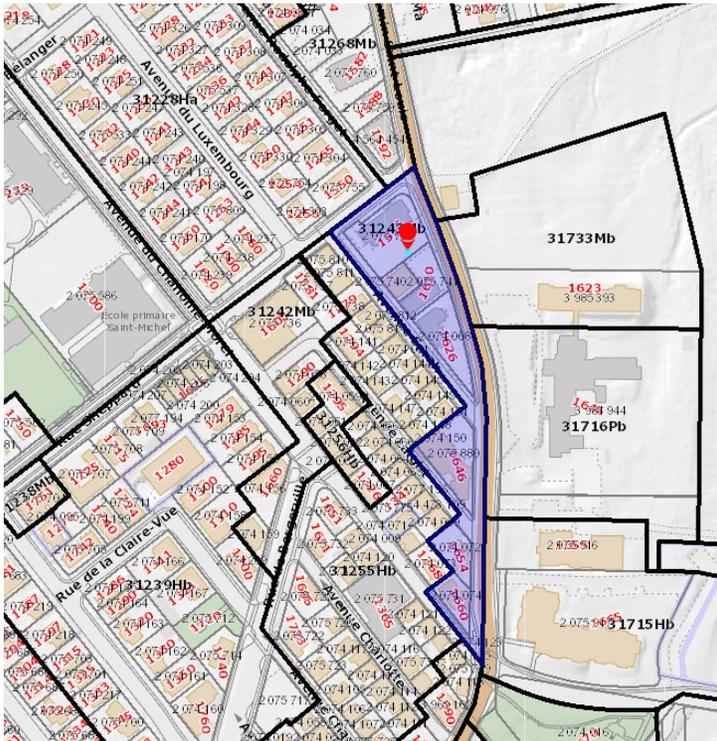
Plutôt que de modifier l'ensemble de la zone 31243Mb pour autoriser un usage résidentiel au rez-de-chaussée, l'administration propose de subdiviser la zone afin d'inclure dans la nouvelle zone le lot visé par la demande, ainsi qu'un lot adjacent sur lequel est construit un bâtiment résidentiel de huit logements (voir le plan ci-dessous). La trame commerciale n'est pas homogène à cet endroit et la subdivision proposée favorisa 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 :

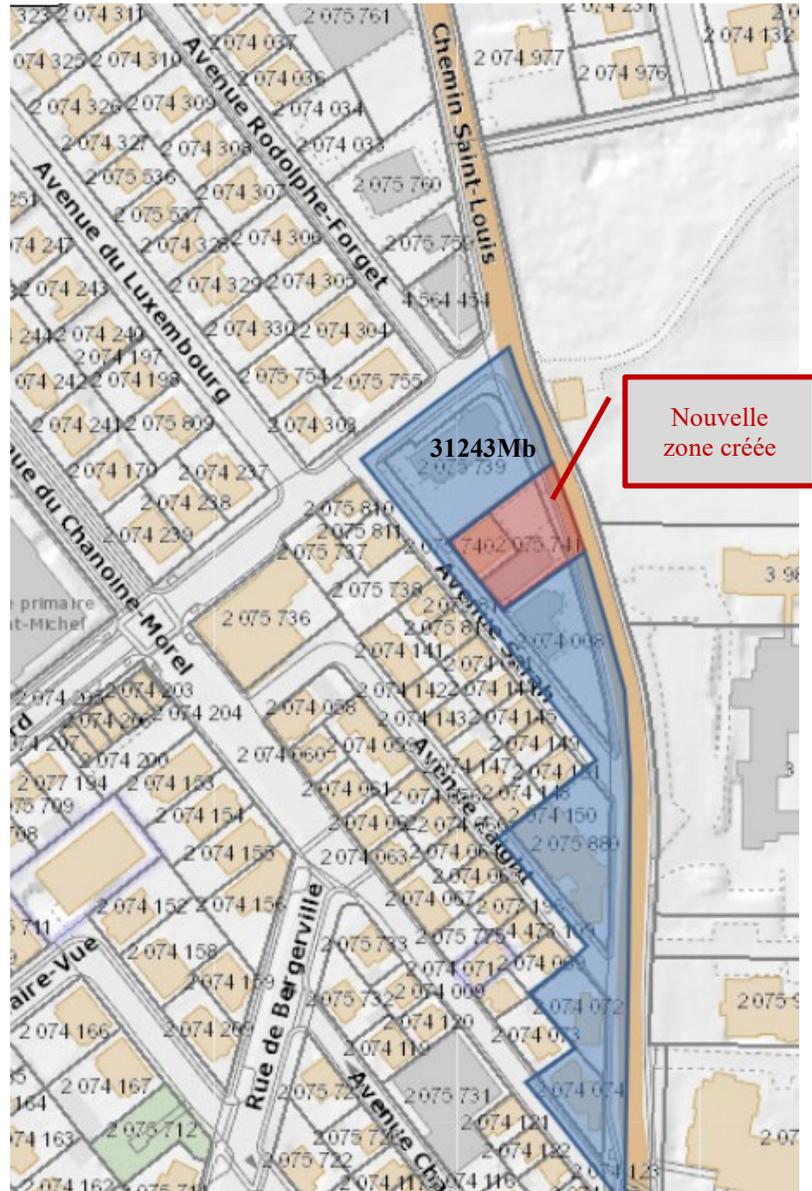
- Créer une nouvelle aire d'affectation à même l'aire d'affectation M\_SL\_2 au PPU, et conséquemment créer une nouvelle zone à même la zone 31243Mb (zone identifiée en rouge). Dans cette nouvelle zone, inscrire le même cadre réglementaire que la zone 31243Mb en y permettant toutefois le groupe H1 *Logement* à tous les étages.

Cette modification est en concordance avec la modification du PPU pour le site patrimonial de Sillery et ses environs.

Plan de la zone 31243Mb actuelle :



Plan de subdivision de la zone 31243Mb :



## MODIFICATION PROPOSÉE

Modifier le plan de zonage :

- Créer la nouvelle zone 31280Mb à même une partie de la zone 31243Mb pour y inclure les lots 2 075 740 et 2 075 741

Grille de spécifications de la nouvelle zone 31280Mb :

- Prescrire, dans cette nouvelle zone, le même cadre réglementaire que celui de la zone 31243Mb, sans toutefois inscrire de localisation pour le groupe d'usages H1 Logement

## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER DE SILLERY

ZONE VISÉE : 31249Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON

Fiche n° 2

N° DOSSIER 2205-252

VERSION DU 2023-04-18

### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 31249Mb est située au nord du chemin Saint-Louis, à l'ouest de l'avenue William, au sud de la rue de Bergerville, et à l'est de l'avenue des Grands-Pins.



## OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

## EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'église St. Michael est localisée au 1800, chemin Saint-Louis, dans le quartier de Sillery. Le bâtiment possède une valeur patrimoniale supérieure. Depuis plusieurs années, la salle paroissiale de cette église est inoccupée et le bâtiment nécessite des investissements majeurs pour le restaurer.

La microdistillerie *Cherry River* est établie dans l'ancienne Église anglicane St-Luke, à Magog. Les propriétaires envisagent l'ouverture d'une deuxième microdistillerie dans Sillery pour y développer un concept similaire. Les aménagements envisagés permettraient de revitaliser la salle paroissiale et de bonifier les plantations sur le site.

Les groupes d'usages I2 *Industrie artisanale* et C2 *Vente au détail et services*, nécessaires à l'implantation d'une microdistillerie, ne sont pas autorisés dans l'aire d'affectation PIC\_8 du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Sillery et dans la zone 31249Mb du Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme.

Dans cette zone mixte, certains usages commerciaux sont déjà autorisés tels que le groupe d'usages C1 *Services administratifs* et un lieu de rassemblement aux fins de pratiquer une activité en matière de culture, de divertissement, de loisirs ou communautaire d'une superficie maximale de plancher de 500 mètres carrés.

Le projet occuperait le rez-de-chaussée et le sous-sol de la salle paroissiale de St. Michael, pour des fins de production (aromatisation), d'entreposage, de vente, de dégustation, de mixologie et d'administration. Il est également prévu de restaurer et d'apporter de légères modifications au bâtiment, en plus de bonifier les aménagements extérieurs sur le site.

Le requérant demande ainsi à la Ville de permettre les usages suivants :

- I2 *Industrie artisanale*.
- *Vente au détail de boissons alcoolisées*.

Un atelier d'échanges a été organisé par la Ville le 26 janvier 2023 afin que le promoteur puisse présenter son projet et recueillir les commentaires des citoyens. Le projet a fait l'objet de plusieurs observations positives, mais aussi de certaines préoccupations. Les principales sont les suivantes :

- Circulation (clientèle, livraison), stationnement, sécurité, usages (compatibilité, autres usages possibles en cas de fermeture), minéralisation, accès.

Pour répondre à certaines préoccupations, la modification suivante est apportée au projet :

- Ajouter un usage spécifiquement autorisé « *Une microdistillerie du groupe d'usages I2 Industrie artisanale, d'une superficie maximale de 200 mètres carrés* », au lieu du groupe d'usages I2 *Industrie artisanale*.

Également, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) s'assurera de conserver et de bonifier les caractéristiques naturelles du site, tout en minimisant l'impact des travaux.

De plus, le Service de transport et de mobilité intelligente (STMI) a réalisé une analyse du projet. Selon les informations disponibles, il considère que l'impact du projet sur la circulation et le stationnement dans le secteur serait négligeable.

À la suite de son analyse, le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et la Division de la gestion territoriale estiment que la demande est recommandable, puisque le projet contribuera à la conservation et à la mise en valeur d'un bâtiment patrimonial de valeur supérieure et que les nouveaux usages permettront de diversifier les fonctions dans cette zone mixte. De plus, ce nouveau commerce contribuera à renforcer et dynamiser l'activité commerciale du chemin Saint-Louis et de l'avenue Maguire.

Ces modifications sont en concordance avec la modification du PPU pour le site patrimonial de Sillery et ses environs.

#### **MODIFICATION PROPOSÉE**

Modifier la grille de spécifications de la zone 31249Mb :

- Ajouter un usage spécifiquement autorisé « *Une microdistillerie du groupe d'usages I2 Industrie artisanale, d'une superficie maximale de 200 mètres carrés* ».
- Ajouter un usage spécifiquement autorisé « *Vente au détail de boissons alcoolisées* ».

## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

QUARTIER DE SILLERY

ZONES VISÉES : 31709HA, 31724MB, 31725HA

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4

RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON

Fiche n° 3

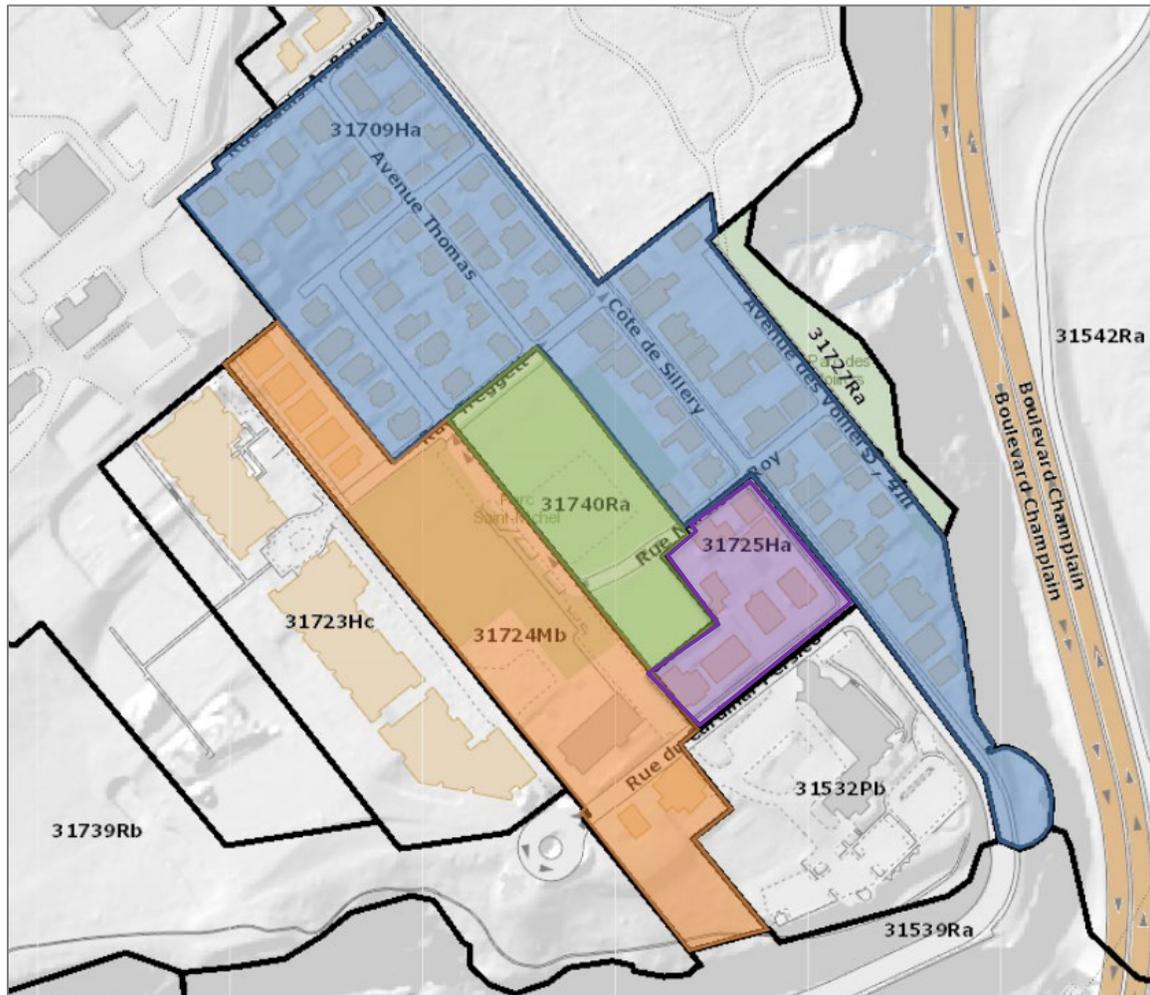
N° DOSSIER 2301-1364

VERSION DU 2023-04-18

### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

- Zone où le conseil de la ville a compétence

Les zones 31709Ha, 31724Mb et 31725Ha sont situées au sud de la rue Louis-A.-Bélisle, à l'ouest de l'avenue des Voiliers, au nord du boulevard Champlain, et à l'est du chemin d'accès à la copropriété Sous les Bois.



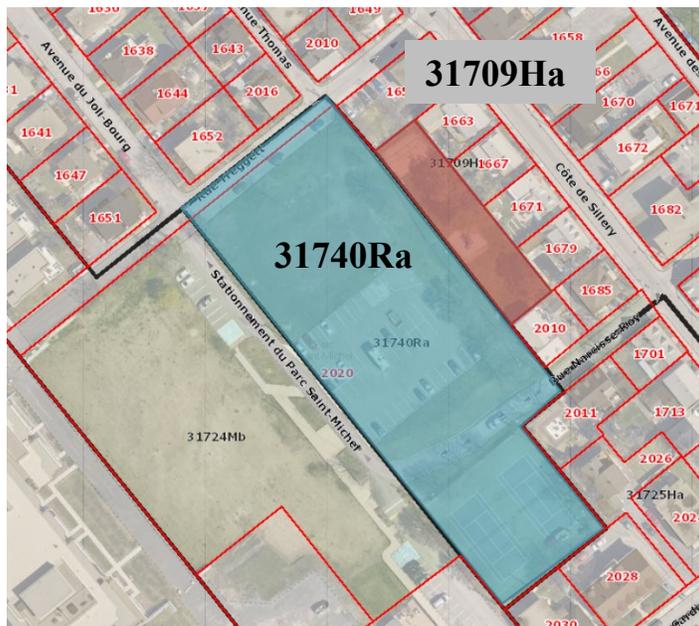
## OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

## EXPOSÉ DE LA SITUATION

### A. PARC SAINT-MICHEL – ZONES 31709Ha et 31740Ra

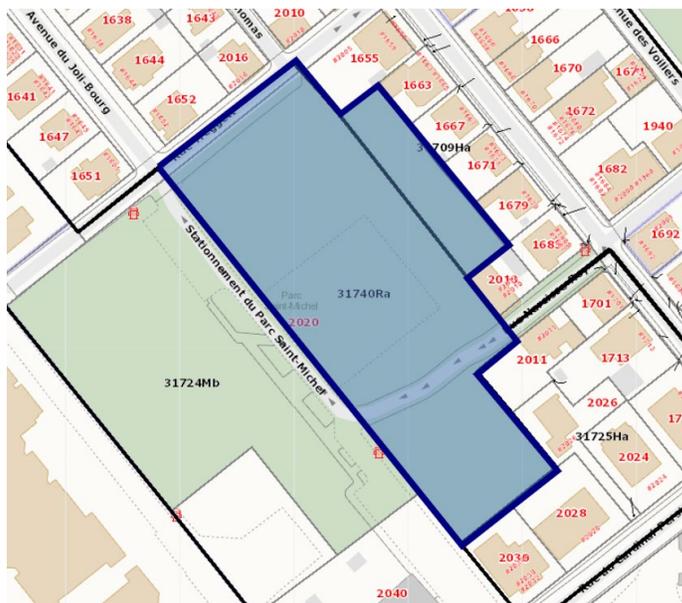
La Ville projette le réaménagement du parc Saint-Michel cette année, qui comprendra la totalité des espaces disponibles à l'ouest de la limite des propriétés longeant la côte de Sillery et à l'est du prolongement de l'avenue du Joli-Bourg, entre les rues Treggett et Narcisse-Roy.



Bien que la zone 31709Ha permet le groupe d'usages R1 Parc, il serait plus approprié d'englober entièrement les futurs aménagements du parc Saint-Michel dans la zone 31740Ra identifiée en bleu pâle, qui permet uniquement les groupes d'usages R1 Parc et R2 Équipement récréatif extérieur de proximité.

Le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et la Division de la gestion territoriale recommandent d'agrandir l'aire d'affectation PEV\_10 à même l'aire R\_F\_8 au Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le site patrimonial de Sillery et ses environs. Ainsi, la zone 31740Ra sera agrandie à même une partie de la zone 31709Ha, comme illustré sur le plan proposé.

**Plan proposé (nouvelle limite de la zone 31740Ra en bleu) :**



Cette modification confirmera la vocation du parc Saint-Michel et permettra une utilisation optimale du site à long terme.

## **B. TERRAINS VACANTS MUNICIPAUX – ZONE 31724Mb**

Également, dans le cadre du réaménagement du secteur Saint-Michel, il est proposé de modifier la zone 31724Mb afin de prévoir une typologie de bâtiment adaptée au secteur pour le développement des terrains qui appartiennent à la Ville, le long du prolongement de l'avenue du Joli-Bourg.



Exemple de simulation de rues pour illustrer le potentiel de développement

Dans le faubourg Saint-Michel, on retrouve principalement des habitations isolées d'un à trois logements. Pour l'ancien site de l'aréna, le programme particulier d'urbanisme (PPU) prévoit la construction d'habitations d'échelle intermédiaire (maximum quatre logements dans un bâtiment isolé ou jumelé et

maximum trois logements dans un bâtiment en rangée) afin d'assurer la transition entre les habitations de plus forte densité érigées à l'ouest de l'ancien site de l'aréna et les habitations de plus faible gabarit du faubourg Saint-Michel.

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 modeste, 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.

Les modifications suivantes sont proposées afin de prévoir de nouvelles implantations de bâtiments cohérentes et harmonieuses avec le voisinage, sans rendre dérogoires les propriétés existantes :

	Actuel	Proposé
<b>H1 Logement</b>		
<b>Isolé</b>	1 à 4 log.	<b>1 à 3 log.</b>
<b>Jumelé</b>	1 à 4 log	<b>1 log.</b>
<b>Rangée</b>	1 à 3 log.	<b>0 log.</b>
<b>Hauteur max.</b>	13 mètres 3 étages	<b>12 mètres 3 étages</b>
<b>Marge latérale</b>	2,1 mètres	<b>2 mètres</b>

### C. RÉVISION DES MARGES – ZONES 31709Ha et 31725Ha

Les zones 31709Ha et 31725Ha regroupent des lots de différentes formes et dimensions, qui présentent des implantations de bâtiments très rapprochées des limites de terrain. En effet, les bâtiments érigés pour plusieurs à la fin du 19<sup>e</sup> siècle occupent une grande partie du terrain, dont certains murs sont construits à la ligne de lot.



Pour permettre d'adapter un projet de construction à la dimension du terrain et du milieu dans lequel il s'insère, il est proposé de modifier les marges pour que la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) puisse déterminer celles-ci en fonction des critères et des objectifs du Règlement qu'elle applique, le R.V.Q. 1324.

De plus, 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 aux quartiers centraux plus anciens de la Ville. Le nombre minimal de cases de stationnement dans un milieu « Urbain dense » est moindre, 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 ».

Les modifications suivantes sont proposées :

	Actuel		Proposé
	31709Ha	31725Ha	
<b>Normes d'implantation</b>			
<b>Marge avant</b>	2,5 mètres	4,5 mètres	<b>0</b>
<b>Marge latérale</b>	2 mètres	2 mètres	<b>0</b>
<b>Marge arrière</b>	2,5 mètres	2,5 mètres	<b>0</b>
<b>Stationnement : type de milieu</b>	Général	Général	<b>Urbain dense</b>

Selon les propositions présentées au tableau, la CUCQ aura la possibilité d'exiger des marges plus importantes si le contexte le requiert. En effet, lorsque les marges sont nulles, la Commission a toujours le pouvoir d'exiger que le bâtiment soit dégagé des lignes de lots.

Ces modifications sont en concordance avec la modification du PPU pour le site patrimonial de Sillery et ses environs.

## MODIFICATIONS PROPOSÉES

### Pour la zone 31724Mb :

- Diminuer, pour le groupe d'usages H1 Logement dans un bâtiment isolé, le nombre maximum de logements de quatre à trois.
- Diminuer pour le groupe d'usages H1 Logement dans un bâtiment jumelé, le nombre maximum de logements de quatre à un.
- Diminuer pour le groupe d'usages H1 Logement dans un bâtiment en rangée, le nombre minimal de logements d'un à zéro et maximum de logements de trois à zéro et retirer le nombre maximal de bâtiments dans une rangée.
- Diminuer la hauteur pour un bâtiment principal de 13 mètres à 12 mètres.
- Diminuer la marge latérale minimale de 2,1 mètres à 2 mètres.

### Pour les zones 31709Ha et 31725Ha

- Diminuer la marge avant de 2,5 mètres à zéro.
- Diminuer la marge latérale de 2 mètres à zéro.
- Diminuer la marge arrière de 2,5 mètres à zéro.
- Modifier le type de milieu pour le stationnement par l'inscription de la mention « Urbain dense » sur la ligne intitulée « Type de milieu » de la section intitulée « Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules ».

### Modifier le plan de zonage :

- Agrandir la zone 31740Ra à même une partie de la zone 31709Ha pour y inclure une partie du lot 2 073 666.