

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

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

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

Activité de participation publique



Consultation écrite

Date et heure

Du 14 au 21 juin 2023

Lieu

Formulaire en ligne

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 »;

- Pour plus d'information sur le projet de microdistillerie au 1800, chemin Saint-Louis (salle paroissiale de l'église St. Michael) : Atelier d'échanges du 26 janvier 2023 (présentation et enregistrement).

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;
- Pour plus d'information sur le projet de réaménagement du Parc Saint-Michel : Séance d'information du 19 avril 2023 (présentation et enregistrement);
- 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, laisser à la CUCQ le soin de déterminer les marges au cas par cas et la diminution du nombre de cases de stationnement exigé en inscrivant la mention « Urbain dense » dans la section stationnement de la grille de zonage.

Documentation disponible dans la plateforme Web de participation publique :

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

Participation

Conseillers municipaux

M^{me} Maude Mercier-Larouche, membre du comité exécutif, conseillère municipale, district électoral de Saint-Louis – Sillery

Personnes-ressources

M^{me} Diane Collin, cheffe d'équipe, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

M^{me} Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

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

Nombre de participants

- 143 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite
 - 66 visiteurs ont consulté la documentation disponible
 - **53 personnes** ont envoyé des commentaires écrits (dont 5 mémoires)
-

Synthèse des commentaires et des mémoires (consultation écrite)

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

31 commentaires (dont 5 mémoires):

- Favorables (27, dont 3 mémoires)

Arguments :

- Cela permet de pallier la pénurie de logements et de diversifier l'offre de logements de dimensions variées dans le secteur (12).
- L'absence de stationnement ne favorise pas l'ajout de nouveaux commerces (8).
 - Diminution récente du nombre d'espaces de stationnement dans le secteur (cases enlevées sur la rue Sarah ainsi que deux cases sur le chemin Saint-Louis);
 - Les quatre espaces de stationnement situés de l'autre côté du chemin Saint-Louis servent principalement à l'immeuble en face et risquent de devenir un élément perturbateur et dangereux pour des clients qui souhaitent traverser le chemin Saint-Louis à cet endroit pour se rendre aux commerces. Les commerces situés plus loin bénéficient d'espaces de stationnement en avant (exemple : la boulangerie);
 - Risque de débordement dans le stationnement du commerce voisin (problématiques vécues durant les travaux).
- L'apport de nouveaux résidants permet d'accroître l'achalandage dans les commerces existants à proximité (7).
 - Zone de faible densité le long du chemin Sainte-Foy, ne contribue pas à assurer le succès d'une artère commerciale;
 - Difficulté à louer les locaux commerciaux (dans les bâtiments neufs et anciens), surtout après la pandémie. Plusieurs locaux encore vacants sur l'avenue Maguire (dont au rez-de-chaussée de l'édifice Le Maguire);
 - Difficulté de louer des espaces commerciaux sans stationnement.
- Ne comprennent pas la position du conseil de quartier, trouvent que le conseil de quartier se contredit (3).
- Le trafic additionnel ainsi que l'ajout d'une zone débarcadère ou de camions de livraison que pourrait entraîner l'ajout d'un commerce supplémentaire est jugé incompatible avec le service de garde situé en arrière, cela mettrait en péril la sécurité des enfants qui y circulent chaque jour (3).
- Un usage commercial peut être nuisible pour les résidants du 1280, avenue Sarah (bruits, odeurs).
- Les efforts fournis pour une décontamination complète du site pour la construction d'une construction neuve de qualité supérieure sont appréciés (1).
- Aucun inconvénient suffisamment remarquable qui pourrait justifier le refus de cette demande de changement de zonage (1).

- Défavorables (4, dont 2 mémoires)

Arguments :

- Garder l'usage commercial pour maintenir les commerces de proximité dans un contexte de densification. Pour le dynamisme et la qualité de vie dans le quartier Bergerville, le maintien et la présence de commerces sont cruciaux (4).

- Autoriser un usage résidentiel créerait, d'une part, une discontinuité dans la trame et, d'autre part, un précédent (effet domino). D'autres bâtiments de la zone pourraient à leur tour être convertis en unités résidentielles, ce qui affaiblirait davantage le dynamisme commercial du secteur.
- Moins de services de proximité, plus de déplacements, plus d'utilisation de véhicules, augmentation potentielle de l'utilisation des combustibles fossiles, dégradation du tissu urbain et perte de jouissance du lieu par les résidents actuels.
- Pour améliorer la convivialité et l'accessibilité des commerces situés sur le chemin Saint- Louis, des travaux doivent être envisagés : stationnement sur rue, indications pour stationnement à proximité, diminution de la vitesse dans le secteur, élargissement des trottoirs, ajout de mobiliers urbains et cyclistes.

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

7 commentaires :

- Favorables (6, dont 2 mémoires)

Arguments :

- L'usage proposé permet la rénovation et la mise en valeur d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale (5).
 - Important de conserver l'allure patrimoniale du bâtiment ainsi qu'une façade végétalisée, contribuant à l'atmosphère paisible du cimetière situé en face;
 - La conservation de cet espace historique au nord du Chemin St-Louis faisant face au cimetière Mount Hermon était nécessaire. Son utilisation par la Distillerie Cherry River dans un modèle déjà éprouvé à Magog garantit sa remise en état;
 - C'est un projet parfait pour assurer la pérennité de la salle paroissiale annexée à l'église anglicane.
- Vocation commerciale jugée complémentaire et compatible dans le secteur (4).
 - Cela diversifie l'offre commerciale et de restauration et sera un attrait touristique supplémentaire pour le quartier;
 - A moins de 5 minutes de marche de l'avenue Maguire, c'est un ajout original aux activités commerciales du pôle Maguire et du site patrimonial de Sillery;
 - Les activités de type artisanal comme l'assemblage et la préparation de boissons alcoolisées ou non incluant un comptoir de dégustation pré achat et une explication du procédé avec un prototype de distillerie sont compatibles dans le secteur;
 - Favorable sans restreindre à un usage spécifique.
- Circulation et stationnement :
 - La propriété possède déjà des stationnements du côté de la rue Bergerville et se situe à quelques minutes de marche de plusieurs stationnements (Indigo, Le Maguire, Desjardins, parcomètres sur l'avenue Maguire ainsi que du stationnement sur rue dans les rues adjacentes);
 - Toutefois, pour la livraison, la rue et l'environnement immédiat du site ne permettent pas la circulation de véhicules lourd;
 - La grande partie des commerces du secteur n'ont pas de stationnements dédiés;
 - L'impact sur la circulation et le stationnement doit être suivi au cours de la première année afin de permettre des ajustements si nécessaire;
 - Penser à améliorer la connexion et l'accessibilité à pied/à vélo entre la future microdistillerie et l'avenue Maguire;

- Des infrastructures cyclables (rack à vélo / voies partagées) et une station de vélos en libre-service pourraient aussi être ajoutées.
- Défavorables (3, dont 1 mémoire)
Arguments :
 - Absence d'étude de circulation et de stationnement. On considère que l'achalandage sera important et que le nombre de visiteurs est largement sous-estimé. Risque de problèmes importants de circulation, de stationnement et de sécurité des piétons sur la rue Bergerville (2).
 - Une activité commerciale liée à la vente et à la production d'alcool ne peut être autorisée dans un quartier résidentiel. Elle constituerait une concurrence néfaste face aux commerces de l'avenue Maguire. Ce type d'activité ne peut pas être considéré comme de l'agrotourisme (2).
 - Un changement localisé de zonage pourrait être acceptable si un usage adéquat était proposé et permettrait à la salle paroissiale d'avoir une vocation plus compatible avec le lieu et sa périphérie résidentielle.
 - Le projet va à l'encontre des principes du développement durable car il peut constituer une nuisance pour le voisinage (pollution, bruit, dommages aux immeubles à cause des moisissures, pollution liée à l'augmentation de la circulation, etc.).
 - Les modifications au bâtiment risquent de diminuer sa valeur patrimoniale et de nuire à un classement dans le futur.
 - Risque d'incendie pour les immeubles patrimoniaux et pour le voisinage.
 - Le verdissement proposé est insuffisant et le projet de place publique est jugé inopportun (car il nécessite de l'Entretien et peut attirer du vagabondage et du vandalisme).

3. Effectuer diverses modifications - Faubourg Saint-Michel

Parc Saint-Michel - 2 commentaires :

- Favorables (1)
Arguments :
 - Ajustement mineur et logique.
 - Merci pour avoir concrétisé le souhait des résidants du noyau ouvrier St-Michel, soit de limiter le trafic à ses seuls résidants et également d'avoir canalisé le trafic du complexe immobilier Sous les Bois via la rue Persico.

Zone 31724Mb (terrains vacants municipaux) - 16 commentaires :

- Favorable (1)
 - Il serait bien que les futures constructions s'intègrent de façon harmonieuse dans le secteur.
- Favorables mitigés : pour la diminution de la hauteur mais également limiter à 2 étages au lieu de 3 étages (13)
Arguments :
 - En dépassant les deux étages, le nouveau développement diminue l'intimité des résidences contiguës, leur obstrue la perspective visuelle (4).
 - Quartier déjà densifié (2).

- Assurer une harmonie avec les habitations adjacentes pour respecter et préserver le caractère unique du quartier en limitant notamment la hauteur à celle existante (10).
- Autoriser les maisons en rangées, en autant que cela soit compensé par une surface végétalisable et des marges en avant/arrière plus grandes (1).
- Il n'est pas pertinent de modifier le ratio de stationnement à 0.5 stationnements par unité de logement. Ce ratio est nettement insuffisant pour les résidants et les visiteurs du quartier (1).
- Défavorables (3, dont 1 mémoire)
Arguments :
 - Les modifications feront de la pression sur la construction au détriment des aires vertes et de la trame urbaine parcellaire à préserver (4).
 - Le *statu quo* est probablement la meilleure protection pour un milieu patrimonial (1).
 - Laisser à la CUCQ seule la gestion au cas par cas risque de conduire à l'autorisation de bâtiments qui ne s'harmonisent pas avec le reste du quartier (1).
 - La Coalition pour l'Arrondissement de Sillery dénonce le fait que le terrain de l'aréna démolie a servi à offrir un avantage majeur au trafic du complexe immobilier Sous les Bois en lui offrant une boucle de desserte pour les voitures (cela aurait dû être prévu à même les terrains de Sous les Bois lors des plans initiaux). Ainsi, les espaces restants ne devraient pas être développés (il faudrait éviter les implantations immobilières spéculatives). Une réflexion doit être enclenchée avec le voisinage concernant l'utilisation de ces terrains. De plus, la Coalition réclame la mise sur pied du groupe ad hoc paritaire : société de fiducie pour réfléchir à la mise en valeur du patrimoine du site patrimonial de Sillery.

Zones 31709Ha et 31725Ha - 4 commentaires (dont 1 mémoire) :

- Défavorables (3 commentaires et 1 mémoire)
Arguments :
 - *Statu quo* : Faute d'établir une démarche de consultation avec les personnes concernées et les acteurs impliqués en patrimoine, les règles actuelles concernant l'aménagement des lots des résidants du noyau ouvrier St-Michel doivent rester inchangées.

Pour les commentaires détaillés, voir Annexe I - commentaires et Annexe II – mémoires

Prochaines étapes

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

Rédaction du rapport

Date : 27 juin 2023

Rédigé par M^{me} Cristina Bucica et M. Mohamed Ali Helioui, Service de l'interaction citoyenne

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

1. Permettre l'usage habitation au RC du 1610 à 1618, chemin Saint-Louis
 Lors de la construction d'un nouvel immeuble au 1610-1618 chemin Saint Louis, 100% de la surface autorisée pour un bâtiment sur le lot a été construite et aucun espace pour le stationnement ni de débarcadère n'a été prévu pour faciliter l'usage commercial du RDC tel que prévu dans le PPU. Les arguments avancés pour la modification au PPU sont : la difficulté de louer les espaces du RDC pour un usage commercial et la discontinuité de la trame commerciale actuelle.
 Je suis défavorable au changement de zonage pour les raisons suivantes :
 - Pour le dynamisme et la qualité de vie dans le quartier Bergerville, maintenir la présence de commerces est cruciale.
 - Autoriser un usage résidentiel créerait une discontinuité dans la trame, Le zonage commercial est actuellement est CONTINU du IGA (1580 ch Saint Louis) jusqu'au 1664 chemin Saint Louis (croisement Chanoine Morel), autoriser le zonage résidentiel créerai donc une discontinuité.
 - Création d'un précédent // effet domino pour que d'autres bâtiments de la zone soient à leur tour convertis en unités résidentielle, ce qui affaiblirait d'avantage le dynamisme commercial du secteur.
 - Le promoteur/propriétaire n'a jamais essayé de louer les locaux du RDC pour un usage commercial: ils sont annoncés et aménagés depuis ce printemps comme des unités résidentielles.
 Par ailleurs :
 - Le rôle des organisations responsables de l'autorisation des travaux devrait inclure de s'assurer que l'usage prévu dans le PPU est compatible avec le projet de construction proposé par un promoteur avant d'aller de l'avant, pour éviter de renouveler de telles situations.
 - Pour maintenir et améliorer le dynamisme de ce secteur commercial, des travaux pour améliorer la convivialité et l'accessibilité des commerces situés sur le chemin Saint Louis doivent être envisagés : stationnement sur rue, indications pour stationnement à proximités, diminution de la vitesse dans le secteur, élargissement des trottoirs, mobilier urbain et cycliste....

2. But:
 La présente est pour vous signifier mon opposition à la demande de modification règlementaire qui permettrait l'usage résidentiel au rez-de-chaussée de l'édifice 1610-1618 Chemin Saint-Louis compris dans la zone 31243 Mb de l'arrondissement de Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge.

 Pourquoi?
 La réglementation actuelle protège la présence de commerces au rez-de-chaussée de cette zone. Une diminution du nombre de commerces risque d'emmener la masse critique des emplacements commerciaux sous le seuil qui attire les clients potentiels. Ceci pourrait engendrer d'autres fermetures de commerces et nuire à la vie de quartier en empêchant de trouver des biens et services près de son domicile.

 La diminution des commerces ou services dans les environs immédiats forcerait les gens à visiter des commerces d'autres zones, de ce fait incitant les gens à se déplacer plus loin. Donc moins de services, plus de déplacements, plus d'utilisation de véhicules, augmentation potentielle de l'utilisation des combustibles fossiles, dégradation du tissu urbain et perte de jouissance du lieu par les résidents actuels.

 Bien que la modification de réglementation permettrait encore l'usage commercial, le fait que le promoteur fasse la demande de pouvoir y louer des logements démontre son intention de réduire l'offre commerciale dans ce bâtiment et donc dans la zone visée. De plus l'aménagement actuel des unités du rez-de-chaussée, favorisant déjà la location résidentielle, renforce ce point et semble indiquer que la réduction de l'offre commerciale de cet immeuble était visée lors de la construction.

 Le fait qu'il n'y ait que 12 espaces de stationnement de prévus au sous-terrain et qu'il n'y ait pas d'espace prévu permettant la livraison semble aussi indiquer que l'intention était d'offrir des espaces en location résidentielle plutôt que d'offrir des espaces commerciaux qui auraient participé à l'amélioration de la trame urbaine de ce secteur.

	<p>Et la situation actuelle était prévisible:</p> <p>Le promoteur était au courant de l'actuelle réglementation et connaissait les contraintes d'espaces concernant le stationnement et la livraison. Le fait que la planification incomplète du promoteur pourrait nuire à la rentabilité souhaitée du projet ne devrait pas avoir préséance sur le bien-être et le niveau de services auquel les résidents du secteur s'attendent. La réglementation actuelle offre une meilleure vie aux citoyens et, à mon avis, la Ville devrait refuser la demande de modification réglementaire.</p>
<p>3.</p>	<p>J'ai assisté à la séance du 13 juin dernier concernant la demande de modification de zonage en ce qui concerne le local 1610 à 1618, chemin St-Louis.</p> <p>J'aimerais porter à votre attention que le document déposé par le conseil de quartier en ce qui a trait à cette demande contient certaines informations qui à mon sens ne tiennent pas la route.</p> <p>Je sais que la demande de modification a été faite en fonction que le stationnement environnant est pratiquement inexistant ce qui rend difficile la location d'espaces commerciales et rend presque nul la viabilité de commerces à cet endroit.</p> <p>J'opère le commerce voisin de cet édifice (le Saint-Germain) et j'approuve parfaitement que dans notre environnement, il n'y pas ou presque pas de stationnement dans les rues avoisinantes.</p> <p>J'aimerais porter à votre attention que le stationnement qui était permis du côté ouest dans la rue Sarah , juste derrière le bâtiment en question a été complètement enlevé l'an dernier et que le stationnement disponible sur le côté est du chemin St-Louis en face de cette bâtisse a été diminué et contient à peine l'espace pour 5 véhicules présentement d'une durée de 2h. Les seuls stationnements restants sur la rue Sarah sont au nombre de 8 et sont constamment utilisés par les résidents de cette rue. Les rues avoisinantes telles que Rodolphe Forget, De Luxembourg, ont des limites de temps de stationnement qui ne permettent pas à la clientèle desdits commerces de pouvoir y accéder facilement et ces rues sont situées à des centaines de mètres de la bâtisse en questions, donc ne peuvent être utilisées à cette fin.</p> <p>Sur la rue Sheppard, le stationnement sur rue disponible débute en face du 1625, ce qui naturellement est trop loin du bâtiment en question.</p> <p>Bref, il n'y aucune place, que ce soit que pour les employés qui auront à travailler à cet endroit et aucune vignette n'est disponible pour notre secteur à la ville afin de pouvoir stationner ces employés dans les stationnements prévus à cette fin.</p> <p>Je m'oppose vraiment à ce que le statu quo soit maintenu en ce qui concerne ce bâtiment d'autant plus que le bâtiment arrière est lui-même 100 pour cent résidentiel et est situé à seulement 4 mètres de celui-ci, et fait partie de la même zone visée, contrairement à ce qui est inscrit dans le document déposé par le conseil de quartier.</p> <p>Sachez à la fois que le partage de mon stationnement comme il a été mentionné lors de la séance est naturellement pas possible. J'ai besoin de la totalité de mes espaces afin de pouvoir continuer à offrir le service à ma clientèle et ce n'est pas à mon commerce de payer le prix (taxes, entretien, déneigement et autre...) pour des autorisations de construction que la ville a consentie.</p> <p>Pour terminer, j'aimerais que vous portier à votre attention qu'une simple garderie a ouvert ses portes au cours de l'année sur la rue Sarah, et seulement ce commerce engendre un nombre important de véhicule qui utilise mon stationnement, et ce, chaque jour de la semaine matin et soir, car il n'y a aucun stationnement accessible dans cette rue, et ceux des rues avoisinantes sont naturellement trop loin. Même le brigadier scolaire (coin Sheppard et chemin St-Louis) met son véhicule, et ce, 3 fois par jour sur mon stationnement, ce qui démontre que le stationnement est inexistant.</p> <p>De plus, je ne vois pas en quoi l'offre de service pour les résidents en serait affecté, car seul un commerce de boulangerie occupait cette adresse auparavant et ce genre de service est déjà offert à quelque centaine de pas de cet endroit, et des locaux sont toujours vacants dans les alentours, et ce, depuis très longtemps.</p>

	En espérant que mes commentaires seront lu et compris pour votre prise de décision.
4.	<p>Modification au PPU (2023) Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec</p> <p>Étant donné la pénurie de logements locatifs grandissante, je crois qu'il serait important que les élus se prononcent en faveur de toute création de nouveaux logements permettant aux citoyens du secteur de se loger. Donc permettre l'usage d'habitation à cette adresse</p>
5.	<p>J'étais présent lors de la rencontre de consultation publique ayant eu lieu le 13 juin. Initialement, c'est le dossier de la micro-distillerie qui retenait mon attention. À mon avis, ce projet est parfait. Je suis un grand amoureux du patrimoine bâti (j'habite une 1900 et c'est ma plus jeune à date!) et je crois que c'est un projet parfait pour assurer la pérennité de la salle paroissiale annexée à l'église anglicane. CHAPEAU! Il faut que ce projet se concrétise! Je n'ai entendu aucun argument contre valable lors de la consultation. Nous avons pu observer un très faible "pas dans ma cours", mais encore là, j'ai senti que ce n'était que du bout des lèvres...</p> <p>Par contre, une fois sur place, c'est la position du conseil de quartier contre la proposition du changement de zonage du 1610-1618 chemin St-Louis afin de permettre la construction de logement au RDC qui m'a renversée. C'est connu, NOUS MANQUONS GRAVEMENT DE LOGEMENTS. Le promoteur propose l'ajout de 4 beaux logements en bon état dans une construction de qualité. De plus, chacun des logements dispose d'un stationnement intérieur, donc, il n'y aura aucun impact sur les besoins en stationnements du quartier! Les logements ne sont pas non plus hors de prix, j'ai consulté la documentation du promoteur suite à la rencontre. C'est vraiment une solution intéressante que nous devons soutenir. J'ai vécu quelques consultations publiques et il me semble évident que la population n'y est jamais proportionnellement représentée!</p> <p>Le discours et la position du conseil de quartier m'ont dérangé fortement. La majorité de l'explication de la position du conseil a portée sur la frustration que celui-ci ressent contre ce que le zonage et la réglementation a permis de réaliser comme projet. C'était une succession d'arguments n'ayant absolument aucun lien avec l'enjeu en question, soit de permettre de créer des logements à la place de locaux commerciaux! Il est ÉVIDENT que la position du conseil de quartier dépeint une vendetta envers le promoteur et la ville. Peu importe la demande de changement qui aurait été fait, ils s'y seraient opposés et auraient lancés de faux arguments comme ils l'ont fait.</p> <p>Revenons sur quelques arguments:</p> <p>1 - La conservation de locaux commerciaux n'aura pas d'impact sur le stationnement dans le quartier. M. St-Germain, le voisin direct du projet, a témoigné de la grande difficulté à utiliser son stationnement pour son commerce puisqu'il manque de stationnement et que les gens se retrouvent contraint de l'utiliser illégalement. De plus, le conseil de quartier et d'avis qu'il faut monitorer de près l'affluence de la future micro-distillerie pour ne pas que celle-ci est d'impact sur le stationnement. Franchement, ces deux projets sont à un jet de pierre, mais alors que pour l'un, il n'y a aucun problème de stationnement, il faut monitorer la situation de près pour l'autre...! C'est pour moi leur vendetta qui les amènes se contredire de manière aussi évidente.</p> <p>2 - Il faut garder l'allure commerçante de cette section du chemin St-Louis. Cette section du chemin St-Louis n'est pas comme Maguire, Cartier ou St-Jean. NON, les gens ne vont pas y marcher pour faire leurs courses d'un commerce à l'autre à pied. Sur cette section du chemin St-Louis, il y a des bureaux de professionnels (dentiste, orthodontiste, chirurgiens plastiques, etc.) et des commerces avec stationnements comme l'épicerie, le St-Germain, la Gaspésienne, etc. De comparer le projet à la rue St-Jean pour justifier que les locaux du RDC devrait rester à vocation commerciale est aussi ridicule que de penser que toute la population de Sillery voyage à Vélo. M. Roi n'est absolument pas réaliste, c'est fâchant de voir que ce conseil dit représenter le quartier! Lui qui semble souhaiter faire disparaître les voitures agit en réaction à un projet de densification... wow! Tout un cas de "pas dans ma cours".</p> <p>3 - Le conseil (ou ses membres) a fait une mention particulière du commerce "Chez Paul" pour justifier qu'il ne manquait pas de stationnement. Je suis consommateur de chez Paul. On s'y rend le matin, tôt, alors que tout le quartier est tranquille et qu'il y a du stationnement facilement. De toute manière, chez Paul, après 10h le matin, ils n'ont pratiquement plus de produits à offrir! C'est un commerce particulier dont la production est</p>

	<p>écoulée rapidement le matin, lorsque les produits sont frais. Encore une fois, utiliser un exemple aussi peu représentatif ne fait que démontrer que l'opposition du conseil de quartier est mal fondée et le résultat d'une frustration n'ayant aucun lien avec le changement de zonage proposé.</p> <p>J'ajouterais que depuis l'acquisition du terrain par le promoteur, les choses ont bien changé. La pandémie a complètement changé notre manière de consommer et les besoins de locaux que nous avons. C'est tout à fait compréhensible qu'il souhaite offrir des logements, qui sont GRANDEMENT REQUIS, au lieu de laisser des locaux commerciaux vides! Évidemment, si le promoteur avait de la demande pour la location commerciale, ce serait bien plus rentable pour lui de l'offrir ainsi! Les taux de locations ne sont pas du tout comparables.</p> <p>Je serais tellement déçu (et un peu fâché) de voir la ville donner de l'importance à une position si mal fondée du conseil de quartier en refusant le changement de zonage. La majorité silencieuse est favorable à ce changement de zonage! La minorité qui se retrouve dans le conseil de quartier n'a aucun argument valable de s'opposer au changement proposé. Une frustration envers un projet qui respecte le zonage et la réglementation n'est pas un argument valide !!!</p> <p>J'ajouterais de plus que je n'ai pas du tout apprécié le commentaire (la provocation) du président du conseil de quartier envers nos employés de la ville à l'effet qu'ils devraient faire un cours de biologie pour savoir ce qu'est, selon lui, un "espace vert". Franchement, le manque de civisme et de politesse n'a pas sa place dans une consultation publique, surtout lorsqu'on est supposé représenter (proportionnellement) les citoyens du quartier.</p>
6.	<p>Modification au PPU (2023) Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec</p> <p>Le secteur étant déjà très bien desservi par les commerces de proximité, permettre la vocation résidentielle au rez-de-chaussée aide à la densification du quartier et permet par le fait même d'accroître l'achalandage dans les commerces de proximité qui en ont grandement besoin.</p>
7.	<p>Je tiens à mentionner que je suis pour la modification au PPU (2023) pour permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec</p>
8.	<p>Autoriser le changement de zonage du projet pour zoner résidentiel au rez-de-chaussée.</p>
9.	<p>Je suis résident de Sillery depuis plus de quinze ans, et j'ai entendu parler que le conseil de quartier s'opposait au changement de zonage pour l'édifice étant situé au 1610 chemin St-Louis. Étant moi-même en immobilier, j'ai regardé l'immeuble/terrain lors de sa vente, et je confirme qu'un projet de construction de si faible densité avec un rez-de-chaussée commercial n'est absolument pas viable. En plus de ne pas être réalisable financièrement, les locaux seraient inévitablement vides ou avec une forte rotation de locataires. L'arrivée de nouveaux logements à cet endroit est beaucoup plus bénéfique pour les commerces du secteur que l'apport de locaux commerciaux.</p>
10.	<p>En accord avec la Modification au PPU (2023) Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec Et j'appuie le projet.</p>
11.	<p>Dans une perspective de manque de logements et de mieux dynamiser le quartier, je supporte de manière très positive la demande de modification au PPU (2023) de permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec.</p>
12.	<p>Modification au PPU (2023) Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec</p>
13.	<p>À qui de droit, Je confirme par la présente mon appui à la demande de changement de zonage du 1610 chemin St-Louis, pour autoriser l'usage résidentiel au RDC. Ceci favorisera l'achalandage des commerces des alentours, en plus d'apporter un peu plus de calme dans cette artère qui bouge beaucoup.</p>

14.	Bonjour à vous, Je désire confirmer mon appui à la demande de changement de zonage du 1610 chemin Saint-Louis. Je suis d'avis que l'ajout de 4 logements additionnels dans ce secteur est de mise pour adresser la pénurie des logements et pour bonifier l'offre locative dans le secteur. Les nouveaux bâtiments résidentiels sont importants pour faire survivre le secteur et les commerces qui s'y installent.
15.	Favorable à rendre les locaux du rdc du 1610 chemin St-Louis (location résidentielle)
16.	Bonjour, je souhaite manifester mon appui à la demande de changement de zonage visant à permettre les locations résidentielles au rez-de-chaussée du 1610-1618 chemin Saint-Louis. Permettre la location résidentielle vient bonifier l'offre locative dans le secteur dans un contexte de pénurie de logements. De plus, les espaces de stationnements aux alentours sont insuffisants en quantité pour assurer un achalandage soutenu à un éventuel commerce qui s'y installerait.
17.	J'appuie la démarche de demande de modification au PPU (2023) pour Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec. Considérant notamment le peu de stationnements disponible et un achalandage faible, cette autorisation ne saurait lésée les résidents du quartier.
18.	Bonjour, veuillez trouver en p.j ma réponse à la: Modification au PPU (2023) Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec. Merci.
19.	Le projet maintenant à terme de ce promoteur est de qualité et offre un visuel classique qui va perdurer dans le temps. Les opposants à un projet pleinement résidentiel sont à l'encontre des principes de densification de la ville de Québec. Le secteur commercial de la Rue Maguire qui est à proximité servira adéquatement les personnes qui vivront à cet endroit. Les commerces du secteur St Louis seront aussi gagnants avec l'avènement de nouveaux citoyens dans ce secteur. Ajouter des commerces à cet endroit nuira à la fluidité de la circulation et le manque de stationnement sera un frein au plein développement de ces commerces. En tant que résident de ce secteur depuis plus de 25 ans je donne soutien au promoteur pour la pleine réalisation résidentielle de son projet. Bruno Lévesque 418 570 7058
20.	Je suis un résident du secteur et je suis entièrement d'accord avec la modification proposée au PPU (2023) afin de permettre l'usage d'habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618 chemin St-Louis à Québec. Cette modification est d'autant plus pertinente et importante dans un contexte de pénurie de logements.
21.	<p>Sujet: Changement de zonage 1610-1618 chemin St-Louis, Québec</p> <p>À qui de droit,</p> <p>Je réside dans le secteur de Sillery depuis plusieurs dizaines d'années. Je confirme mon appui à la demande qui vise à permettre un usage résidentiel au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 1610 à 1618 chemin St-Louis à Québec, notamment pour les raisons suivantes:</p> <p>(1) la difficulté, expliquée par le propriétaire le 13 juin dernier, de louer le rez-de-chaussée du bâtiment à un commerçant dû au manque de stationnements disponibles à proximité.</p> <p>(2) contribuer à adresser un enjeu majeur vécu au Québec actuellement, soit la pénurie de logements, en ajoutant 4 nouvelles unités résidentielles disponibles dans le secteur.</p> <p>(3) le trafic additionnel que pourrait créer un commerce de plus localisé à cet endroit, directement adjacent à un service de garde, ce qui mettrait en péril la sécurité des enfants qui y circulent chaque jour.</p> <p>Merci de tenir compte de ces commentaires dans le cadre de la décision sur cette demande.</p>
22.	Je suis d'avis que d'exiger à un promoteur de prévoir des usages commerciaux au rez-de-chaussée d'un bâtiment locatif résidentiel, sans stationnement pour la clientèle et localisé entre deux rues parallèles est voué

	à l'échec. L'achalandage est nettement insuffisant, contrairement à un secteur comme la rue Cartier ou la rue Maguire.
23.	<p>J'apprends que le conseil de quartier souhaiterait forcer le promoteur du 1610-1618 Ch. St-Louis à avoir du commercial plutôt que du résidentiel au rez-de-chaussée de l'immeuble. À l'heure actuelle, ce qui manque le plus dans ce secteur c'est assurément du résidentiel. La densification tant vantée par les divers intervenants du milieu serait beaucoup mieux servie de cette façon. Il faut amener du monde dans le secteur, les rues avoisinantes permettront sans problème l'implantation de commerces de quartier en temps utile.</p> <p>Merci de prendre mon opinion en considération et meilleures salutations.</p>
24.	<p>J'étais présent lors de la rencontre de consultation publique ayant eu lieu le 13 juin. Initialement, c'est le dossier de la micro-distillerie qui retenait mon attention. À mon avis, ce projet est parfait. Je suis un grand amoureux du patrimoine bâti (j'habite une 1900 et c'est ma plus jeune à date!) et je crois que c'est un projet parfait pour assurer la pérennité de la salle paroissiale annexée à l'église anglicane. CHAPEAU! Il faut que ce projet se concrétise! Je n'ai entendu aucun argument contre valable lors de la consultation. Nous avons pu observer un très faible "pas dans ma cours", mais encore là, j'ai senti que ce n'était que du bout des lèvres...</p> <p>Par contre, une fois sur place, c'est la position du conseil de quartier contre la proposition du changement de zonage du 1610-1618 chemin St-Louis afin de permettre la construction de logement au RDC qui m'a renversée. C'est connu, NOUS MANQUONS GRAVEMENT DE LOGEMENTS. Le promoteur propose l'ajout de 4 beaux logements en bon état dans une construction de qualité. De plus, chacun des logements dispose d'un stationnement intérieur, donc, il n'y aura aucun impact sur les besoins en stationnements du quartier! Les logements ne sont pas non plus hors de prix, j'ai consulté la documentation du promoteur suite à la rencontre. C'est vraiment une solution intéressante que nous devons soutenir. J'ai vécu quelques consultations publiques et il me semble évident que la population n'y est jamais proportionnellement représentée!</p> <p>Le discours et la position du conseil de quartier m'ont dérangé fortement. La majorité de l'explication de la position du conseil a porté sur la frustration que celui-ci ressent contre ce que le zonage et la réglementation a permis de réaliser comme projet. C'était une succession d'arguments n'ayant absolument aucun lien avec l'enjeu en question, soit de permettre de créer des logements à la place de locaux commerciaux! Il est ÉVIDENT que la position du conseil de quartier dépeint une vendetta envers le promoteur et la ville. Peu importe la demande de changement qui aurait été fait, ils s'y seraient opposés et auraient lancés de faux arguments comme ils l'ont fait.</p> <p>Revenons sur quelques arguments:</p> <p>1 - La conservation de locaux commerciaux n'aura pas d'impact sur le stationnement dans le quartier. M. St-Germain, le voisin direct du projet, a témoigné de la grande difficulté à utiliser son stationnement pour son commerce puisqu'il manque de stationnement et que les gens se retrouvent contraint de l'utiliser illégalement. De plus, le conseil de quartier et d'avis qu'il faut monitorer de près l'affluence de la future micro-distillerie pour que celle-ci n'est pas d'impact sur le stationnement. Franchement, ces deux projets sont à un jet de pierre, mais alors que pour l'un, il n'y a aucun problème de stationnement, il faut monitorer la situation de près pour l'autre...! C'est pour moi leur vendetta qui les amènes se contredire de manière aussi évidente.</p> <p>2 - Il faut garder l'allure commerçante de cette section du chemin St-Louis. Cette section du chemin St-Louis n'est pas comme Maguire, Cartier ou St-Jean. NON, les gens ne vont pas y marcher pour faire leurs courses d'un commerce à l'autre à pied. Sur cette section du chemin St-Louis, il y a des bureaux de professionnels (dentiste, orthodontiste, chirurgiens plastiques, etc.) et des commerces avec stationnements comme l'épicerie, le St-Germain, la Gaspésienne, etc. De comparer le projet à la rue St-Jean pour justifier que les locaux du RDC devrait rester à vocation commerciale est aussi ridicule que de penser que toute la population de Sillery voyage à Vélo. M. Roi n'est absolument pas réaliste, c'est fâchant de voir que ce conseil dit représenter le quartier! Lui qui semble souhaiter faire disparaître les voitures agit en réaction à un projet de densification... wow! Tout un cas de "pas dans ma cours".</p> <p>3 - Le conseil (ou ses membres) a fait une mention particulière du commerce "Chez Paul" pour justifier qu'il ne manquait pas de stationnement. Je suis consommateur de chez Paul. On s'y rend le matin, tôt, alors que tout le quartier est tranquille et qu'il y a du stationnement facilement. De toute manière, chez Paul, après 10h</p>

	<p>le matin, ils n'ont pratiquement plus de produits à offrir! C'est un commerce particulier dont la production est écoulee rapidement le matin, lorsque les produits sont frais. Encore une fois, utiliser un exemple aussi peu représentatif ne fait que démontrer que l'opposition du conseil de quartier est mal fondée et le résultat d'une frustration n'ayant aucun lien avec le changement de zonage proposé.</p> <p>J'ajouterais que depuis l'acquisition du terrain par le promoteur, les choses ont bien changé. La pandémie a complètement changé notre manière de consommer et les besoins de locaux que nous avons. C'est tout à fait compréhensible qu'il souhaite offrir des logements, qui sont GRANDEMENT REQUIS, au lieu de laisser des locaux commerciaux vides! Évidemment, si le promoteur avait de la demande pour la location commerciale, ce serait bien plus rentable pour lui de l'offrir ainsi! Les taux de locations ne sont pas du tout comparables.</p> <p>Je serais tellement déçu (et un peu fâché) de voir la ville donner de l'importance à une position si mal fondée du conseil de quartier en refusant le changement de zonage. La majorité silencieuse est favorable à ce changement de zonage! La minorité qui se retrouve dans le conseil de quartier n'a aucun argument valable de s'opposer au changement proposé. Une frustration envers un projet qui respecte le zonage et la réglementation n'est pas un argument valide !!!</p> <p>J'ajouterais de plus que je n'ai pas du tout apprécié le commentaire (la provocation) du président du conseil de quartier envers nos employés de la ville à l'effet qu'ils devraient faire un cours de biologie pour savoir ce qu'est, selon lui, un "espace vert". Franchement, le manque de civisme et de politesse n'a pas sa place dans une consultation publique, surtout lorsqu'on est supposé représenter (proportionnellement) les citoyens du quartier.</p>
25.	Je suis favorable au projet et à la demande de modification pour le 1610-1618 chemin st-Louis.
26.	<p>Je suis pour qu'il y ait du logement locatif au 1610-1618 chemin st-Louis</p> <p>Réf. Modification au PPU (2023) Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec</p> <p>Cela est plein de bon sens.</p>

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

27.	<p>Le changement de zonage autorisant l'usage du bâtiment pour la microdistillerie artisanale.</p> <p>Je suis favorable à cette modification, cependant restreindre l'autorisation en indiquant un usage spécifique (microdistillerie uniquement) ne me paraît pas justifié.</p> <p>Je suis favorable car : cela permet la rénovation et la mise en valeur d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale actuellement non utilisé/entretenu. De plus, cela diversifie l'offre commerciale et sera un attrait touristique supplémentaire pour le quartier.</p> <p>Tel que discuté au conseil de quartier et à la consultation publique, l'impact sur la circulation et le stationnement doit être suivi au cours de la première année d'activité de la micro-distillerie afin de permettre des ajustements si nécessaire.</p> <p>Il faudrait aussi penser à améliorer la connexion et l'accessibilité à pied/à vélo entre la microdistillerie et l'avenue Maguire, juste à côté. Via le Chemin Saint Louis : le trottoir actuel sur chemin Saint Louis est étroit et en mauvais état, et il n'y a aucun trottoir du côté du cimetière. Des infrastructures cyclables (rack à vélo / voies partagées) et une station de vélo en libre-service pourraient aussi être ajoutées (sur Bergerville?)</p>
28.	<p>Au sujet du projet de l'installation d'une microdistillerie dans la salle paroissiale de l'église St. Michael :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors de la rénovation de l'intérieur de la salle et de la construction des divers locaux, est-ce que les boiseries originales du plancher, du revêtement des murs et des portes seront conservées et valorisées ? - Le promoteur et l'architecte parlent d'un "effort de verdissement " du terrain autour de la salle. Sur les

	<p>images de la présentation du projet on voit que du gazon, des arbres et des arbustes. Sur une partie du terrain, une très grande variété de fleurs et de plantes sauvages se sont installés. Ces plantes sont belles, indigènes, et plusieurs nourrissent les abeilles et d'autres insectes. Serait-il pensable de conserver cette biodiversité et de créer un verdissement de valeur plus écologique ?</p>
<p>29.</p>	<p>Contrairement à ce qui avait dit lors de la réunion du 26 janvier 2023, aucune étude de circulation et de stationnement n'a été réalisée par la Ville. Selon la déclaration faite le 13 juin 2023, les responsables se sont simplement réunis en utilisant les chiffres (sous-estimés) fournis par le promoteur et ont statué qu'il n'y avait pas de problèmes, sans se préoccuper des citoyens. La salle communautaire n'est plus utilisée à pleine capacité depuis 40-50 ans et les réunions se faisaient une fois par semaine, la grande majorité des gens venant à pied. L'achalandage prévu sera très différent et se fera en auto. Je vous invite à consulter l'étude fournie en p.j. section 5 et à étudier davantage la question en vous situant ex-ante et du point de vue des citoyens voisins.</p> <p>Je vous demanderais s.v.p. de rendre public intégralement et sans modification le mémoire joint à la présente, y incluant mon nom et titre.</p>
<p>30.</p>	<p>J'étais présent lors de la rencontre de consultation publique ayant eu lieu le 13 juin. Initialement, c'est le dossier de la micro-distillerie qui retenait mon attention. À mon avis, ce projet est parfait. Je suis un grand amoureux du patrimoine bâti (j'habite une 1900 et c'est ma plus jeune à date!) et je crois que c'est un projet parfait pour assurer la pérennité de la salle paroissiale annexée à l'église anglicane. CHAPEAU! Il faut que ce projet se concrétise! Je n'ai entendu aucun argument contre valable lors de la consultation. Nous avons pu observer un très faible "pas dans ma cours", mais encore là, j'ai senti que ce n'était que du bout des lèvres...</p> <p>Par contre, une fois sur place, c'est la position du conseil de quartier contre la proposition du changement de zonage du 1610-1618 chemin St-Louis afin de permettre la construction de logement au RDC qui m'a renversée. C'est connu, NOUS MANQUONS GRAVEMENT DE LOGEMENTS. Le promoteur propose l'ajout de 4 beaux logements en bon état dans une construction de qualité. De plus, chacun des logements dispose d'un stationnement intérieur, donc, il n'y aura aucun impact sur les besoins en stationnements du quartier! Les logements ne sont pas non plus hors de prix, j'ai consulté la documentation du promoteur suite à la rencontre. C'est vraiment une solution intéressante que nous devons soutenir. J'ai vécu quelques consultations publiques et il me semble évident que la population n'y est jamais proportionnellement représentée!</p> <p>Le discours et la position du conseil de quartier m'ont dérangé fortement. La majorité de l'explication de la position du conseil a porté sur la frustration que celui-ci ressent contre ce que le zonage et la réglementation a permis de réaliser comme projet. C'était une succession d'arguments n'ayant absolument aucun lien avec l'enjeu en question, soit de permettre de créer des logements à la place de locaux commerciaux! Il est ÉVIDENT que la position du conseil de quartier dépeint une vendetta envers le promoteur et la ville. Peu importe la demande de changement qui aurait été fait, ils s'y seraient opposés et auraient lancés de faux arguments comme ils l'ont fait.</p> <p>Revenons sur quelques arguments:</p> <p>1 - La conservation de locaux commerciaux n'aura pas d'impact sur le stationnement dans le quartier. M. St-Germain, le voisin direct du projet, a témoigné de la grande difficulté à utiliser son stationnement pour son commerce puisqu'il manque de stationnement et que les gens se retrouvent contraint de l'utiliser illégalement. De plus, le conseil de quartier et d'avis qu'il faut monitorer de près l'affluence de la future micro-distillerie pour que celle-ci n'est pas d'impact sur le stationnement. Franchement, ces deux projets sont à un jet de pierre, mais alors que pour l'un, il n'y a aucun problème de stationnement, il faut monitorer la situation de près pour l'autre...! C'est pour moi leur vendetta qui les amènes se contredire de manière aussi évidente.</p> <p>2 - Il faut garder l'allure commerçante de cette section du chemin St-Louis. Cette section du chemin St-Louis n'est pas comme Maguire, Cartier ou St-Jean. NON, les gens ne vont pas y marcher pour faire leurs courses d'un commerce à l'autre à pied. Sur cette section du chemin St-Louis, il y a des bureaux de professionnels (dentiste, orthodontiste, chirurgiens plastiques, etc.) et des commerces avec stationnements comme l'épicerie, le St-Germain, la Gaspésienne, etc. De comparer le projet à la rue St-Jean pour justifier que les locaux du RDC devrait rester à vocation commerciale est aussi ridicule que de penser que toute la population</p>

de Sillery voyage à Vélo. M. Roi n'est absolument pas réaliste, c'est fâchant de voir que ce conseil dit représenter le quartier! Lui qui semble souhaiter faire disparaître les voitures agit en réaction à un projet de densification... wow! Tout un cas de "pas dans ma cours".

3 - Le conseil (ou ses membres) a fait une mention particulière du commerce "Chez Paul" pour justifier qu'il ne manquait pas de stationnement. Je suis consommateur de chez Paul. On s'y rend le matin, tôt, alors que tout le quartier est tranquille et qu'il y a du stationnement facilement. De toute manière, chez Paul, après 10h le matin, ils n'ont pratiquement plus de produits à offrir! C'est un commerce particulier dont la production est écoulee rapidement le matin, lorsque les produits sont frais. Encore une fois, utiliser un exemple aussi peu représentatif ne fait que démontrer que l'opposition du conseil de quartier est mal fondée et le résultat d'une frustration n'ayant aucun lien avec le changement de zonage proposé.

J'ajouterais que depuis l'acquisition du terrain par le promoteur, les choses ont bien changé. La pandémie a complètement changé notre manière de consommer et les besoins de locaux que nous avons. C'est tout à fait compréhensible qu'il souhaite offrir des logements, qui sont GRANDEMENT REQUIS, au lieu de laisser des locaux commerciaux vides! Évidemment, si le promoteur avait de la demande pour la location commerciale, ce serait bien plus rentable pour lui de l'offrir ainsi! Les taux de locations ne sont pas du tout comparables.

Je serais tellement déçu (et un peu fâché) de voir la ville donner de l'importance à une position si mal fondée du conseil de quartier en refusant le changement de zonage. La majorité silencieuse est favorable à ce changement de zonage! La minorité qui se retrouve dans le conseil de quartier n'a aucun argument valable de s'opposer au changement proposé. Une frustration envers un projet qui respecte le zonage et la réglementation n'est pas un argument valide !!!

J'ajouterais de plus que je n'ai pas du tout apprécié le commentaire (la provocation) du président du conseil de quartier envers nos employés de la ville à l'effet qu'ils devraient faire un cours de biologie pour savoir ce qu'est, selon lui, un "espace vert". Franchement, le manque de civisme et de politesse n'a pas sa place dans une consultation publique, surtout lorsqu'on est supposé représenter (proportionnellement) les citoyens du quartier.

- 31.** J'ai assisté à la consultation de 13 juin dernier ainsi que celle du 26 janvier concernant le projet de microdistillerie au 1800 chemin Saint-Louis. Contrairement à ce qui a été affirmé le 13 juin, je ne suis pas restée avec l'impression qu'il y avait eu adhésion des personnes présentes pour le projet présenté en janvier et c'est pourquoi je suis étonnée que le demandeur revienne à la charge, même avec un resserrement dans la définition du nouvel usage.
- Je ne suis pas favorable à ce projet pour les raisons suivantes:
- Je ne comprends pas pourquoi on autoriserait un "débit de boissons alcoolisées" ou une activité commerciale liée à la vente et production d'alcool dans un quartier résidentiel et à moins de 500 m de la rue Maguire et de l'intersection Saint-Louis/Sheppard, ces axes étant des pôles commerciaux définis et organisés pour ce genre d'usage.
- Mais avant tout, le site St-Michael's est un ensemble culturel, comprenant l'église, la salle paroissiale (faisant l'objet de la demande) ainsi que le cimetière-jardin Mount Hermon, site remarquable patrimonial et paysager reconnu "lieu historique national". Quelle ne fut pas ma surprise d'entendre le promoteur dire qu'en cas de débordement, le stationnement du cimetière pourrait être utilisé. Cela me laisse perplexe sur la compréhension du site. Il faut trouver à la salle paroissiale une vocation plus compatible avec le lieu et sa périphérie résidentielle.
- À priori cela ressemble à du spot zoning, néanmoins un changement localisé de zonage pourrait être acceptable si un usage adéquat était proposé. On peut croire les difficultés de la paroisse de soutenir cet ensemble immobilier avec très peu de moyens, mais il n'est pas trop tard pour faire un appel de propositions pour trouver l'équilibre financier et la vocation idéale.
- merci

Thème 3 : Diverses modifications - Faubourg Saint-Michel	
Parc Saint-Michel	
32.	<ul style="list-style-type: none"> • Agrandir l'aire d'affectations/zone récréative du parc Saint-Michel afin d'englober l'ensemble des futurs aménagements du parc; Pour plus d'informations sur le projet de réaménagement du Parc Saint-Michel : Séance d'information du 19 avril 2023 (présentation et enregistrement) Je suis favorable à cette modification mineure
Zone 31724Mb (terrains vacants municipaux)	
33.	<p>Merci pour les améliorations apportées aux futures résidences sur le terrain de l'ancien aréna. Cependant, nous trouvons que 3 étages est beaucoup trop. Plusieurs condos sont au niveau de la nouvelle rue (et même un peu en dessous) et cela va créer un effet mur pour eux. De plus, cela va surtout diminuer leur intimité car les résidents du 3e étage des nouvelles résidences pourront facilement avoir une vue sur le balcon de ces condos. Quand nous avons acheté jamais il a été question de 3 étages. Deux (2) étages seraient mieux adapté. Et le quartier est déjà très densifié. Il faudrait tout de même garder une qualité de vie raisonnable. Nous les résident(e)s de sous les bois somme aussi des résident(e)s à part entière et il serait bien de prendre aussi nos besoins en considération pas juste ceux du quartier voisin. Il faut se rappeler que lorsque nous avons acheté les condos une nouvelle rue n'était pas dans les plans. C'est pour cette raison que plusieurs ont fait l'achat à gros prix. Maintenant avec la nouvelle rue nous allons déjà grandement contribuer au désagrément. Avec des nouveaux édifices de 3 étages cela en fait trop à accepter. Merci beaucoup de votre attention.</p>
34.	<p>Il me paraît important de limiter particulièrement en hauteur (mais aussi en volume et en densité) les maisons qui seront construites sur le terrain de l'aréna. Celles-ci ne devraient pas, à mon point de vue, dépasser la hauteur des villas du projet Sous les bois, qui sont elles-mêmes en respect des résidences du faubourg. Ce serait un manque de respect du caractère unique de ce quartier que de permettre des maisons trop hautes, grosses etc. Des maisons 2 étages sont donc un maximum quant à moi, tout en limitant la hauteur de ces étages, on s'entend. Le quartier a déjà vu être hautement densifié par la présence des condos, je pense que trop en ajouter nuirait au caractère unique du quartier jusqu'ici encore assez préservé. Tous l'apprécieront et il n'y aura aucun problème à trouver un promoteur éventuel pour développer ces terrains même si certains pouvaient tenter de dire l'inverse pour convaincre la ville, comme cela arrive souvent. Merci et bonne réflexion.</p>
35.	<p>Mon commentaire est fait non seulement à titre de résident du secteur mais aussi considérant le quartier. Ce dernier est essentiellement composé de résidences privées de petites dimensions et quelques autres plus grandes ou de deux étages. Ajouter des constructions à 3 étages ne cadrerait pas bien dans ce secteur et peu importe le style. Je ne suis pas contre la densification mais au détriment des occupants du quartier.</p>
36.	<p>Il est important pour nous que la hauteur des nouvelles constructions ne dépasse pas la hauteur des maisons de ville déjà existantes dans le développement Sous Les Bois. 2 étages maximum, tel que promis par le promoteur, lors de l'achat de notre condo, et ainsi assurer une harmonisation avec les maisons de ville existantes.</p>
37.	<p>Nous sommes copropriétaires d'un condo du côté Est du domaine Sous-les-Bois et nous sommes en désaccord concernant la hauteur possible des futures habitations construites à 3 étages sur le terrain de l'ancien aréna de Sillery.</p> <p>Effectivement, lors de l'achat de notre condo, on nous avait confirmé que la hauteur de ces habitations n'aurait pas plus de 2 étages ou la hauteur de l'aréna. La construction d'habitation de 3 étages obstruera la</p>

	<p>vue de notre condo et celle de plusieurs copropriétaires et sans parler de la diminution de la valeur de nos propriétés.</p> <p>Espérant que notre droit sera entendu, puisque qu'il est à considérer que tous les copropriétaires du domaine payent quand même de bons montants en taxes municipales aidant au développement du quartier.</p> <p>Nous vous remercions de votre compréhension!</p>
38.	Je suis favorable à des habitations de deux étages.
39.	<p>Merci pour la présentation très claire du 13 juin.</p> <p>Très contente d'apprendre que la densité de logements sera réduite pour la future réalisation d'habitations de la rue Joli-Boug. Il ne faudrait vraiment pas que ça dépasse 2 étages, pour laisser la belle perspective aux résidents qui habitent côté Est du 2075 Treggett. Merci!</p>
40.	<p>Diminuer le nombre de logement et la hauteur dans la zone 31724Mb où sont situés les terrains vacants municipaux;</p> <p>Je suis globalement favorable, cependant j'envisagerai :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De restreindre la hauteur d'avantage pour s'harmoniser avec que les habitations adjacentes (si la hauteur de 12m est beaucoup élevée que ces habitations) - D'autoriser les maisons en rangées, en autant que cela soit compensé par une surface végétalisable& des marges en avant/arrière plus grandes.
41.	Concernant le point 3.2 des modifications proposées au PPU. il serait souhaitable de limiter la hauteur des nouveaux bâtiment à 2 étages pour correspondre à la hauteur des bâtiment existants dans cette zone. Les maisons de villes construites sur la copropriété Sous Les Bois ont 2 étages et une hauteur de 8.5 mètres par rapport à la rue.
42.	<p>Pour ce qui est des futures constructions des maisons de ville face au nouveau parc St-Michel, ce serait tout-à-fait harmonieux et dans le respect du site que ces habitations respectent au moins la hauteur des maisons de ville déjà construites sur la rue Treggett, c'est-à-dire 8.5 mètres, et ce, pour l'harmonie du quartier St-Michel et du complexe immobilier « Sous les Bois ».</p> <p>Merci de me lire dans l'espoir que mes commentaires seront pris en compte.</p>
43.	<p>Bonjour. Voici mon commentaire pour le le secteur du parc St-Michel: vous devriez limiter la hauteur des futures habitations qui seront érigées sur les terrains vacants de la ville (anciennement l'aréna) à une hauteur de 2 étages de façon à s'harmoniser avec les autres habitations du quartier ainsi qu'avec les maisons de villes du complexe sous-les-bois. Ce faisant, toutes les habitations sur ce niveau seront uniformes et dénatureront pas cette section du quartier. De plus, je crois que cela va permettre de limiter le nombre de véhicules qui auront à utiliser les stationnements d'appoint qui seront actuellement réduits suite au réaménagement du secteur. Merci!</p>
44.	<p>Suite à la réunion de CA du Syndicat des copropriétaires Sous Les Bois nous voudrions apporter les commentaires suivants sur le point 3 des modifications proposées au PPU.</p> <p>1- il serait souhaitable de limiter la hauteur des nouveaux bâtiments à 2 étages pour correspondre à la hauteur des bâtiment existants dans cette zone. Les maisons de villes construites sur la copropriété Sous Les Bois ont 2 étages et une hauteur de 8.5 mètres par rapport à la rue.</p> <p>2- On ne trouve qu'il n'est pas pertinent de modifier le ratio de stationnement à 0.5 stationnements par unité de logement. Ce ratio est nettement insuffisant pour les résident et visiteurs du quartier. Surtout avec la réduction des stationnements qu'entraîne le nouvel aménagement du parc St-Michel et l'ajout de nouveaux bâtiments sur l'ancien terrain de l'aréna.</p> <p>Pierre Babineau, Président, SDCSLB</p>
45.	Pour conserver une harmonie dans le quartier il serait souhaitable que les maisons qui seront construites éventuellement sur le terrain de l'aréna soient de la même hauteur que les maisons de ville de la rue Treggett

	faisant partie de l'immobilière Sous les Bois c'est-à-dire ne dépassant pas deux étages. Merci de nous permettre de donner nos commentaires.
46.	Bonjour, j'ai acheté mon condo à Sous-les-bois en 2020. J'ai pris le 3e étage car le promoteur m'avait assuré que les futures constructions du côté parc st Michel ne dépasserait pas la hauteur des maisons de ville déjà présentes sur la rue Tregget. Ce qui me permettait de profiter de la vue sur le fleuve et sur la vie du quartier. Mon nouveau quartier que j'adore. Les nouveaux aménagements débutés dernièrement par la Ville ont été pensés de façon respectueuse et sont en adéquation avec le secteur et son cachet historique. Ils viendront clairement bonifier la qualité de vie des résidents. Et c'est grandement apprécié. Il serait bien que les futures constructions s'intègrent de façon harmonieuse dans notre secteur. Merci à l'avance.
Zones 31709Ha et 31725Ha (marges et normes de stationnement)	
47.	Réviser les normes pour améliorer la conformité des 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. - Je suis défavorable à l'assouplissement des règles actuelles. Laisser à la CUCQ seule la gestion au cas par cas risque de conduire à l'autorisation de bâtiments qui ne s'harmonisent pas avec le reste du quartier (marges trop étroites, destruction des arbres matures et des espaces végétalisables pour maximiser la surface habitable).
48.	Je suis contre l'annulation des marges pour les zones RF-8 et RF-6, et contre le changement de type de milieu de général à urbain dense, et contre la réduction du nombre de stationnements exigibles à 0,5. Le faubourg Saint-Michel a déjà été lourdement altéré et ces modifications feront de la pression sur la construction au détriment des aires vertes, et de la trame urbaine parcellaire à préserver. Vous devriez au contraire augmenter à 20 % ds RF-8 et 25% RF-6 l'obligation d'aire verte, et explorer la possibilité de marges combinées au besoin, sinon le statu quo est probablement la meilleure protection pour un milieu patrimonial. L'individualité appauvrit le communautaire et la meilleure protection patrimoniale vous vient des citoyens, non pas de la CUCQ en créant des marges obscures et arbitraires. Et la standardisation ou la simplification n'est pas gage de protection. Merci
49.	Mon commentaire concerne les ajustements proposés dans le faubourg Saint-Michel. Je suis contre la diminution des marges avant, arrière et latérales à 0 mètre. De toutes évidences, ce nouveau règlement permettrait des constructions à la limite des lots, ce qui aurait comme effet la coupe de certains arbres et la diminution d'aires vertes. L'indice de canopée a diminué dans le secteur Sillery dans les dernières années. C'est le contraire qui est souhaité pour la qualité de l'air, l'intimité entre voisins, diminuer les îlots de chaleur, etc. Pour ce qui est de diminuer le nombre de stationnement à 0,5 par logement, la même logique s'applique. Cela aurait pour effet de construire de plus grands logements au détriment des aires vertes. Je suis donc contre. Pour ce qui est de la diminution de la hauteur des éventuelles constructions sur le terrain de l'ancien aréna, difficile d'être contre! Quant à moi, la hauteur pourrait être encore diminuée. Il semble que les jumelés derrière la rue Joli-Bourg aient une hauteur de 8,5m. Ça me semble amplement suffisant, considérant le gabarit des maisons ancestrales du faubourg. L'objectif n'est pas de faire un mur devant le mur. Le mur étant les condos Sous-les-Bois qui ne sont absolument pas intégrés au quartier, malgré les orientations du PPU de Sillery.

Mémoires reçus dans le cadre de la consultation écrite

1. Coalition pour le site patrimonial de Sillery
2. Grondin Katherine
3. Hains Jocelyne
4. Paquet Louis-Remi
5. Trudel Alexandre

Modifications 2023 au PPU- site patrimonial de Sillery et environs

La Coalition souhaite au plus haut point que le site patrimonial de Sillery soit un actif pour tous, qu'il contribue à l'essor de ce quartier, encore faut-il qu'il soit mis en valeur et adéquatement connu. Les activités commerciales de l'artère commerciale Maguire et des rues qui s'y rattachent incluant le Chemin St Louis constituent les ingrédients nécessaires à la formation d'un nouveau pôle récréotouristique à Québec.

Il existe pourtant une nécessaire complémentarité entre les activités commerciales et l'achalandage découlant d'une offre patrimoniale améliorée du site déclaré de Sillery. C'est dans cet esprit que nous avons rapidement en juin 2021 ébauché le concept de porte d'entrée-accueil au cœur du site pour « exploiter » l'espace du 2003 chemin St Louis.

Aujourd'hui nous sommes saisis d'une deuxième démarche de modification en deux ans avec 5 préoccupations : les activités résidentielles et commerciales au rez de chaussé du 1610-1618, la distillerie Cherry River sise dans la salle paroissiale de l'Église St Michael, le parc St Michel, le terrain de l'aréna et les règles d'urbanisme touchant le noyau ouvrier St Michel. Regardons comment ces éléments pourraient contribuer à cette complémentarité

Activités résidentielles et commerciales au rez-de-chaussé du 1610-1618 Chemin St Louis

- Il est important de maintenir le principe d'activités strictement commerciales au rez de chaussé de cet édifice sur la façade Chemin St Louis. Il faut renforcer la présence de commerces de proximité pour la population résidente. Par ailleurs ces commerces vont profiter de l'achalandage naturel du trafic sur le Chemin St Louis

La distillerie Cherry River dans les locaux de la salle paroissiale

- La conservation de cet espace historique au nord du Chemin St Louis faisant face au cimetière Mount Hermon était nécessaire. Son utilisation par la Distillerie Cherry River dans un modèle déjà éprouvé à Magog garantit sa remise en état.
- Les activités de type artisanal comme l'assemblage et préparation de boissons alcoolisées ou non incluant un comptoir de dégustation pré achat et une explication du procédé avec un prototype de distillerie.
- A moins de 5 mn de marche de l'avenue Maguire, c'est un ajout original aux activités commerciales du pôle Maguire-site patrimonial de Sillery

Le parc St Michel

- Merci pour avoir concrétisé le souhait des résidents du noyau ouvrier St Michel , soit de limiter le trafic à ses seuls résidents et également d'avoir canalisé le trafic du complexe immobilier Sous les Bois via la rue Persico.

Les terrains de l'Aréna Jacques Côté

- Nous ne reviendrons pas sur les conditions de démolition de cet aréna construit utilisant la technologie du lamellé-collé des années 60 . Aucune consultation publique sur le devenir de ce bâtiment appartenant à la catégorie Architecture 1940-80 et encore moins sur sa démolition réalisée en juillet 2019.
- La zone de l'aréna ainsi nivelée du domaine public est affectée sans consultation pour offrir un avantage majeur au trafic du complexe immobilier Sous les Bois en lui offrant une boucle de desserte pour les voitures. Ceci aurait dû à notre avis être assumé et prévu à même les terrains de Sous les Bois lors des plans initiaux. .
- Quant aux espaces restants non affectés, l'hypothèse d'implantations immobilières spéculatives doit être mise sur la glace. Une réflexion doit être enclenchée avec le voisinage concerné du noyau ouvrier et les acteurs impliqués en patrimoine. On est en territoire patrimonial.

Les modifications à l'urbanisme dans les limites du noyau ouvrier St Michel

- Statu quo : Faute d'établir une démarche de consultation avec les concernés et les acteurs impliqués en patrimoine, les règles actuels concernant l'aménagement des lots des résidents du noyau ouvrier St Michel doivent rester inchangées.

Urgence de la mise sur pied du groupe ad hoc paritaire : société civile-fiduciaires pour réfléchir à la mise en valeur du patrimoine du site patrimonial de Sillery

Encore une fois, la contribution des citoyens est demandée toujours en aval lors de demandes de modification ou lorsque des actions locales autorisées ont lieu. On dirait que la vision patrimoine citoyenne ne peut pas être partagée et débattue avec les instances municipales et ne peut même pas être débattue avec les instances municipales

Est-il possible que les fiduciaires responsables de ce patrimoine amorcent ce dialogue plus tôt en amont avec les intervenants du milieu qui ont à cœur sa mise en valeur. On éviterait des achoppements inutiles et la collectivité toute entière bénéficierait de cette situation. Nous sommes convaincus qu'ainsi des énergies créatives supplémentaires seraient disponibles en amont pour le bénéfice de notre patrimoine collectif .

Plus que jamais la société civile doit être impliquée en amont pour apporter une vision d'ensemble, offrir un référentiel aux décideurs ainsi qu'aux analystes de projets garants de l'acceptabilité sociale requise. La Table des acteurs clefs en patrimoine, la division du Patrimoine et le Conseil de quartier Sillery doivent notamment être invités à collaborer à cet effet.

Québec, le 21 juin 2023

Objet : Demande de changement de zonage – 1610-1618 chemin Saint-Louis (Québec)

Bonjour,

J'ai été mise au fait des échanges qui ont eu lieu lors de la soirée du 13 juin dernier au sujet de la demande de changement de zonage concernant le lot 2 075 741 portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis, à Québec, visant à permettre l'usage résidentiel au rez-de-chaussée.

J'habite le secteur de Sillery depuis maintenant près de 30 ans. Le développement de ce secteur me tient donc particulièrement à cœur, notamment parce que j'y gravite chaque jour pour me rendre à la maison, me rendre au travail, faire mes commissions, profiter d'un souper au restaurant, etc. J'encourage virement le commerce de proximité dans ce secteur, qui est un bel avantage pour les habitants aux alentours.

Cependant, force est de constater que les propriétaires de bâtiments neufs ou « d'occasion » ont eu beaucoup de difficultés à louer leurs locaux commerciaux dans les dernières années, et encore plus depuis la pandémie de COVID-19.

Permettre l'usage résidentiel au rez-de-chaussée de ce bâtiment comporte beaucoup plus d'avantages que d'inconvénients. Notons parmi ceux-ci :

- Créer une nouvelle clientèle (les résidents du 1610-1618 chemin Saint-Louis) pour les commerces avoisinants;
- Participer concrètement à l'amoindrissement de la pénurie de logements que nous vivons actuellement;
- Encourager les activités de développement immobilier dans le secteur pour que ce secteur se renouvelle et demeure attrayant pour les résidents et les commerces;
- Diminuer le trafic vis-à-vis un service de garde pour enfants.

À l'inverse, je ne vois aucun d'inconvénient suffisamment remarquable qui pourrait justifier le refus de cette demande de changement de zonage.

Je confirme donc être favorable à l'acceptation de cette demande.

Bien à vous,



Katherine Grondin

**MÉMOIRE CONCERNANT
LE PROJET DE CHANGEMENT DE ZONAGE
DU CENTRE COMMUNAUTAIRE ET DE L'ÉGLISE ST-MICHAEL
1800 CHEMIN ST-LOUIS, QUÉBEC**

**JOCELYNE HAINS
ECONOMISTE**

9 FÉVRIER 2023

INTRODUCTION

Le 26 janvier 2023, dans un atelier d'échanges, la Ville de Québec a initié un processus de consultation des citoyens concernés par le projet mentionné en titre. Les représentants du promoteur (Cherry River) et des propriétaires (Le Diocèse anglican de Québec) ont présenté les différents avantages du projet. Certains citoyens ont exprimé leurs préoccupations et fait état d'éléments problématiques. Ce mémoire s'inscrit dans cette démarche.

DE QUOI S'AGIT-IL?

1. Pas de production?

Au Québec, le nombre de micro-distilleries qui était de 4 en 2014, s'élève à plus de 65 en 2022. C'est un secteur en pleine expansion. Mais plus des 2/3 sont déficitaires, selon l'Union québécoises des micro-distilleries (Les Affaires, 15 juin 2022).

Le mémoire présenté par cette association au ministre des finances, en février 2022, mentionnait qu'en 2021, 90 nouveaux produits québécois avaient trouvé place sur les tablettes de la SAQ en plus des 200 qui y étaient déjà.

(<https://www.consultations.finances.gouv.qc.ca>)

Donc, la **concurrence est féroce et croissante**. Les producteurs doivent être très agressifs sur les marchés locaux en augmentant leur vitrine et leur publicité et en développant leur marché à l'extérieur du Québec.

Le développement de la production destinée à l'exportation est encouragé par le fait que la Loi sur la Société des alcools autorise cette vente à l'extérieur du Québec par le détenteur d'un permis de distillateur sans qu'il ait à passer par la SAQ (i.e. sans qu'il ait à payer une redevance à la SAQ). (LQ S-13, art. 26, par.5)

Cherry River, dans ce contexte, a annoncé la croissance de sa production et fait état de ses ventes hors Québec : France, Belgique, provinces maritimes, Ontario. Elle fait affaire également avec des associations et des distributeurs chevronnés : Le Groupe Geloso et Agri-Food Export Group, la plus importante association d'exportateurs agro-alimentaire au Canada.

En 2022, Cherry River a produit 30,000 caisses soit 360,000 bouteilles à l'ancienne église St-Luke à Magog.

Aucun plafond de volume annuel n'est donné au Québec (ni au Manitoba et à l'île-du-Prince-Édouard) pour définir ce qu'est une distillerie de petite taille. En Ontario, c'est 600,000 litres par an. Dans toutes les autres provinces, Cherry River à St-Luke, Magog ne serait pas considéré comme étant de petite taille. (cf. idem)

La Distillerie Cherry River a annoncé le 13 janvier 2023 la construction d'un immeuble de 5 M \$ dans le parc industriel de Magog pour élargir sa production de spiritueux (superficie de 13 500 pi² pour une nouvelle distillerie qui sera opérationnelle en été 2023). La Ville de Magog avait autorisé en mai 2022 la vente de ce terrain.

<https://www.lerefletdulac.com/actualites/la-distillerie-cherry-river-prend-de-lexpansion-dans-le-parc-industriel/>

Nos commentaires

Le projet n'est pas pour une production artisanale de faible volume, mais vise un volume important. C'est une façon de commercialiser des spiritueux directement auprès des consommateurs locaux et étrangers, sans passer par la SAQ, dont les tablettes sont à pleine capacité.

En effet, pour vendre sur place, et aussi pour avoir un permis d'exportateur, le promoteur doit être en mesure de prouver qu'il fabrique sur place. Les promoteurs l'ont confirmé verbalement lors de la réunion du 26 janvier 2023. Pour s'y conformer, les promoteurs déclarent donc qu'ils feront de l'embouteillage, qui est la dernière étape du processus de production.

Toutefois, les plans déposés officiellement auprès de la ville prévoient une aire de distillation au rez-de-chaussée.

La Loi régissant les permis de distillations et l'état très concurrentiel du marché incitent les micro-distilleries à augmenter leur production. C'est ce que le promoteur fait à Magog en investissant dans une nouvelle usine dans le parc industriel de la ville.

À terme, la hausse du volume de production et l'exportation sont nécessaires pour assurer la rentabilité de l'entreprise.

Même si pour l'instant, le promoteur n'avait pas l'intention de produire beaucoup sur place à Sillery, le changement de zonage lui permettra de le faire dans le futur. De plus, les installations peuvent être vendues et les nouveaux propriétaires auront cette habilité légale de produire sur place.

Enfin, le changement de zonage touche l'église et non seulement le centre communautaire.

Nous avons répertorié trois micro-distilleries dans la région de la Capitale nationale : La distillerie de Québec, au 400 rue du Platine, à Charlesbourg, La Distillerie Vice et Vertu, au 15 de Rotterdam, à Saint-Augustin de Desmaures, et la Distillerie des Appalaches, au 1570 rue des Riveurs, S. 103, à Lévis. **Ces trois micro-distilleries sont situées dans un secteur ou parc industriel.**

Conclusion

Le volet production est présent. Il est important et il le sera davantage dans le futur à cause des exigences du marché.

Il n'est pas opportun de permettre une production industrielle dans un secteur résidentiel.

2. Commercialisation?

La commercialisation des produits alcoolisés au Québec est strictement encadrée notamment par la Loi sur la Société des alcools du Québec. Le projet éloignerait la clientèle de la zone commerciale de la rue Maguire alors que des investissements importants y ont été réalisés récemment et que plusieurs commerces et des concurrents directs offrent des produits semblables. La SAQ distribue d'ailleurs 19 produits de Cherry River. Les commerçants existants ont souffert financièrement de la pandémie et auparavant, des diminutions de clientèles dues aux rénovations majeures de la rue, et aux nouvelles restrictions quant au stationnement. De plus, le ralentissement économique et la récession annoncée nuiront aux activités commerciales existantes.

Nos commentaires et conclusion

L'aspect commercial du projet entre en concurrence directe avec les entreprises de l'avenue Maguire.

Il n'est pas opportun d'élargir la concurrence et d'éloigner la clientèle de la rue Maguire.

3. Agro-tourisme et produit du terroir?

Le document déposé par le promoteur présente le projet (cf. par. 2.2) comme

“étant en phase avec le développement des produits du terroir de la grande région de Québec...”

Le 26 janvier 2023, lors de la réunion, le projet a été présenté par le promoteur comme étant de l'agro-tourisme.

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LRQ, Chap. P- 41.1, art. 80, par. 12) stipule que :

*“(…) L'agrotourisme s'entend d'une activité touristique complémentaire à l'agriculture **qui est exercée sur une exploitation agricole et qui met en relation des producteurs agricoles** avec des touristes ou des excursionnistes afin de leur permettre de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production par l'accueil et l'information que leur réserve leur hôte. ”*

<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/P-28>

L'Union des producteurs agricoles (UPA) précise :

“Le tourisme rural ne se limite pas à la zone agricole et aux entreprises agricoles qu'elle supporte. Il peut englober des activités se déroulant dans un village telles les activités à caractère patrimonial (religieux, architectural, etc.). En général, il met en valeur les savoirs et savoir-faire issus du milieu local et propose diverses activités de nature culturelle, sportive et éducative qui témoignent de la diversité de l'environnement, de l'économie et de l'histoire de l'espace rural. ”

(<https://www.upa.qc.ca>)

Ce fut le cas pour l'ancienne église St-Luke à Magog. Toutefois, nous n'avons pas trouvé l'habilitation réglementaire appuyant l'information fournie par l'UPA.

Nos commentaires

Il n'y a pas d'agriculture ici, il n'y a pas de producteurs agricoles. Il ne s'agit pas non plus d'une municipalité ou d'une église en milieu rural.

C'est un centre communautaire en ville, dans un secteur urbanisé, résidentiel et récemment densifié.

Il n'y a pas de produit du terroir de la grande région de Québec. Ce n'est pas une réalité.

Conclusion

Il y a détournement d'objectif et le projet ne serait pas conforme à la loi.

LES NUISANCES

4. Pollution et dommages aux immeubles environnants

Selon la présentation du promoteur (cf. Power point, section 2.1) :

- *Toutes les activités envisagées se déroulent à l'intérieur du bâtiment (par. 2.1);*
- *Assemblage d'alcool seulement : aucune nuisance d'odeur (idem)*
- *...dans une optique de développement durable, éco-responsable et qui prône le partage/écologique de voisinage" (par. 2.2)*

Nos commentaires

Toute manipulation d'alcool entraîne une perte de 1 à 4% dans l'air ("appelée la part des anges"). Cette émanation nourrit des moisissures (le champignon *baudoinia-compniacensis*) qui se développent et s'attachent aux bâtiments et monuments environnants : résidences, pierres tombales, voitures, etc.

<https://www.lecomitedubourbon.com/post/baudoinia-compniacensis-ou-le-champignon-mangeur-d-alcool>

Ce champignon se développe lors de la production de whisky mais aussi de celle de la vodka, du scotch, du rhum, à cause des pertes d'éthanol. **C'est un sujet bien documenté scientifiquement.**

<https://www.in.gov/health/eph/files/Baudoinia-compniacensis-Fact-Sheet-Final-March-2019.pdf>

Comme dans plusieurs villes au monde, **les citoyens de Sallaberry-de-Valleyfield se battent depuis plus d'une vingtaine d'années contre une distillerie (DIAGEO) pour des dommages de ce type.** Ils ont présenté trois pétitions depuis et envisagent un

recours collectif. La pose d'épurateurs industriels efficaces à 95%, et donc conforme aux normes gouvernementales, n'a pas réglé le problème. Le mal est fait et le nettoyage des façades des résidences doit être réalisé régulièrement. Les pierres tombales dans le cimetière voisin sont dans un état lamentable. Ni la municipalité ni le gouvernement du Québec n'ont pu régler le problème.

Dans un reportage paru à Radio-Canada le 6 décembre 2022, l'avocate en droit de l'environnement Christine Duchaine affirmait que l'industrie et les résidents sont trop près l'un de l'autre : **“C'est un problème de planification urbanistique [...].** Les villes veulent développer leur territoire et elles n'hésiteront pas, souvent, à identifier ou à dézoner un secteur pour permettre un développement résidentiel. ”

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1938812/diageo-distillerie-champignon-noir-salaberry>

Ici, à Québec, en toute logique et en respect des bonnes pratiques en matière d'urbanisme, la Ville ne devrait pas permettre d'implanter une production industrielle polluante dans une zone résidentielle.

Soulignons que l'expérience de 18 mois du promoteur à Magog est trop récente pour servir de contre-preuve. Les autres producteurs québécois ne peuvent pas non plus compter sur une pratique de plusieurs années. Dans plusieurs cas, ils sont en zone rurale.

Il s'agit de dommages à moyen terme mais qui sont considérables.

L'objectif de développement durable et éco-responsable présenté par le promoteur ne sera pas rencontré.

Toute activité de production d'alcool entraînera des externalités pour les résidents environnants sans oublier les dommages aux monuments et immeubles du Mount Hermon, un cimetière – jardin, inauguré en 1848, classé Lieu historique national.

Qu'il s'agisse d'élaboration ou d'embouteillage, des pertes d'alcool seront présentes et les citoyens auront à supporter le fardeau de la preuve face au producteur - commerçant. Celui-ci fera alors valoir qu'il a obtenu l'autorisation de la Ville.

Conclusion :

Ici, maintenant, la Ville de Québec doit prendre en compte cet aspect de nuisances environnementales à moyen terme du projet. Elle doit, selon nous, y attacher une pondération importante et refuser le changement de zonage demandé.

5. Achalandage : pollution par l'automobile, circulation et stationnement

Lors de la séance d'information du 26 janvier, le promoteur a indiqué que l'achalandage serait d'environ 60 personnes par jour.

Le document transmis par le promoteur indique les heures d'ouverture suivante, sur la base de 7 jours par semaine, soit

Heures d'ouverture		Achalandage
Lundi	10h30 – 17 h	
Mardi	10h30 - 17 h	
Mercredi	10h30 – 18 h	
Jeudi	10h30 – 20 h	Soir *
Vendredi	10h30 – 20 h	Soir*
Samedi	10h30 – 18 h	***
Dimanche	10h30 – 17 h	**
		Période des fêtes et période estivale 80%

Le 13 janvier 2023, les promoteurs qui opèrent à Magog depuis juin 2021, déclaraient qu'au cours de la dernière année, la micro-distillerie de Magog avait accueilli 50,000 visiteurs (cf. idem). Le projet de Sillery vise à faire de même, tel que mentionné également.

Le projet prévoit aussi un quai de déchargement sur Bergerville avec des remorques de 24 pieds, tel que mentionné lors de la réunion, dans le proche voisinage d'une maison de ville occupée présentement par une famille avec des enfants.

Nos commentaires

Pour avoir une idée, **appliquons l'affluence de 50,000 visiteurs annuellement au présent projet** avec 80% de l'achalandage en été et à la période des Fêtes (5 mois au total, ou 152 jours), avec une ouverture de 7 jours par semaines. **Cela donne cela une moyenne de 263 visiteurs par jour.**

Même en diminuant de moitié, soit à 25,000 visiteurs, l'achalandage annuel estimé, nous aurions une moyenne de 132 visiteurs par jour. C'est le double de ce qu'a déclaré le promoteur le 26 janvier.

Si l'on postule qu'un véhicule transporte en moyenne 2 personnes, on peut s'attendre facilement à une moyenne de plus **de 65 à 130 véhicules par jour qui circuleraient à proximité, en plus du trafic existant.**

Et comme les pointes d'achalandage se situent 4 jours par semaine, tel qu'indiqué au tableau du promoteur, **ces nombres de visiteurs journaliers et de véhicules seraient supérieurs le samedi et le dimanche.**

Le stationnement de six places du Centre communautaire sur Bergerville est nettement insuffisant. Le reste des véhicules devrait se stationner sur Chemin St- Louis, occuperait le stationnement de 6 places de la quincaillerie sur William qui est déjà fortement sollicité, ou encore encombrerait la rue des Grands-Pins et la rue Joseph-Rousseau. **Toute cette nouvelle circulation donnerait une place prépondérante à l'automobile, ce qui est contraire à l'objectif d'être éco-responsable.**

De plus, les rues voisines, William et Joseph-Rousseau sont étroites, sans trottoirs et déjà encombrées. Y circulent des piétons adultes et de nombreux enfants.

Des voitures fréquentant les commerces de Maguire viennent déjà s'y stationner pour éviter de payer des stationnements. La rue William est déjà fortement encombrée entre Chemin St-Louis et Bergerville en raison de la quincaillerie et du garage de mécanique. La circulation y est continue.

La Ville n'est pas présentement en mesure de garantir en tout temps le respect de la réglementation sur la circulation (Arrêt non respecté au coin de Joseph-Rousseau et Bergerville) et le stationnement (max. 2 h sur Joseph-Rousseau). De façon très réaliste, le manque de personnel ne lui permettra pas de le faire davantage dans le futur. Ce n'est pas une priorité municipale à moins que les citoyens se plaignent. **À tous égards, il est préférable pour la Ville et pour le bien-être des citoyens résidents, de ne pas générer de nouvelles problématiques.**

Mis à part la firme d'architectes sur Chemin St-Louis qui n'apporte aucune externalité face au voisinage, **deux commerces de proximité génèrent de l'achalandage. Ils disposent de droits acquis : la quincaillerie opère depuis 85 ans.** C'est la plus ancienne quincaillerie à Québec nous indique sa publicité WEB. Quant au **garage de mécanique, il est en opération depuis au moins 40 ans.**

Sauf ces deux commerces historiques et de proximité, il s'agit d'un **secteur résidentiel** qui a encore récemment été densifié par la construction de 5 maisons de villes sur le terrain de l'église St-Michael.

Conclusion

- **Le nombre de visiteurs prévu est nettement sous-estimé par le promoteur et contredit ses déclarations faites le 23 janvier 2023;**
- **Le projet occasionnera des nuisances importantes tant par la circulation automobile que par le stationnement;**
- **Le changement de zonage ne devrait pas être autorisé.**

6. Sécurité incendie

Nos commentaires

Selon les règles de l'art et les bonnes pratiques, le local d'une distillerie et de ses dépôts doivent être construits en matériaux résistant au feu, et le matériel et l'appareillage électrique doivent avoir été conçus pour atmosphères dangereuses.

<https://www.officiel-prevention.com>

Est-ce le cas?

Le projet comporte manutention et entreposage de produits volatiles, en quantité, avec des propriétés combustibles particulières.

Rappelons que Centre communautaire qui date de 1946 a une partie importante en bois, est rattaché à l'église St-Michael par un couloir et que celle-ci est très proche.

Le risque de propagation d'incendie s'applique aussi aux nouvelles résidences de ville sur Bergerville et aux maisons voisines de la rue William.

Est-il opportun d'augmenter les risques d'incendie dans des bâtiments patrimoniaux que l'on veut protéger?

Conclusion

Le projet présente des risques d'incendie particuliers qui sont passés sous silence et présentent une menace pour la conservation de bâtiments à valeur patrimoniale et le voisinage.

7. Verdissement et entretien paysager, place publique

Nos commentaires

Le verdissement proposé est minimal et est encore réduit par le projet de trottoir sur le côté ouest et la petite place publique sur Chemin St-Louis, tous les deux en ciment. De plus, tout projet d'aménagement paysager requiert entretien et nettoyage sur une base régulière, un aspect négligé si les propriétaires ne sont pas résidents, comme c'est le cas présentement.

L'ajout d'une place publique et d'une halte pour cyclistes et marcheurs requiert entretien quotidien et surveillance. Un lieu public attire vagabondage et vandalisme. Les graffitis faits encore récemment sur la porte du côté est en témoignent. Le besoin de toilettes publiques est là également. En leur absence, les voisins proches en souffriront.

Conclusion

Le verdissement pourrait être amélioré sans investissement important.

Le projet d'une place publique n'est pas opportun.

8. Patrimoine

La valeur patrimoniale du Centre communautaire est exposée de façon ambiguë. L'église St-Michael est historique (1854) mais le Centre communautaire (Church Hall) est plus récent (1946) et a moins de valeur. Toutefois, ce dernier fait partie d'un ensemble et il y a volonté de le sauvegarder.

Commentaires

Ainsi, il est important d'éviter des modifications qui diminueront la valeur patrimoniale du bâtiment et de son terrain. Il faut préparer le classement futur en protégeant le passé.

Dans cette optique, peut-on, tel que proposé dans les documents déposés par les promoteurs,

- Faire trois nouvelles ouvertures sur le mur nord de l'immeuble?
- Ajouter des garde-corps modernes vis-à-vis des fenêtres du sous-sol?
- Ajouter un nouveau trottoir en ciment sur le côté est?
- Faire un patio en pavé de ciment devant la façade sur le Chemin St-Louis?
- Installer un quai de déchargement avec toiture côté ouest?

sur un immeuble présenté comme étant à valeur patrimoniale supérieure?

9- Utilité du zonage

Le Guide du ministère des affaires municipales sur la prise de décision en urbanisme indique que

“ le zonage constitue un des principaux moyens pour (notamment)

- Minimiser les inconvénients du voisinage, protéger l'intimité des gens, assurer la sécurité et la santé publique et le bien-être des gens;
- Protéger les caractéristiques d'un milieu significatif contre toute insertion disparate (...);

(<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-de-zonage/>)

Nos commentaires

Compte tenu des éléments mentionnés précédemment, le projet ne respecte pas ces objectifs.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Le projet de modification de zonage pour permettre l'implantation d'une micro-distillerie dans le Centre communautaire St-Michael du secteur Sillery, n'est pas dans l'intérêt collectif, et ne devrait pas être autorisé, car ce projet

- est incompatible avec la vocation résidentielle du secteur,
- introduira une concurrence néfaste face aux entreprises situées dans le secteur commercial de la rue Maguire;
- générera des dommages aux immeubles voisins : résidences, monuments du cimetière, etc. en raison du développement de moisissures;
- créera des problèmes importants de circulation automobile, de stationnement et de sécurité des piétons et de pollution sur Bergerville et dans les petites rues voisines sans trottoir et déjà encombrées;

- va à l'encontre des principes de développement durable;
- propose des modifications à l'immeuble susceptibles de diminuer sa valeur patrimoniale et de nuire à son classement dans le futur;
- pose de risques d'incendie pour des immeubles à valeur patrimoniale, le Centre communautaire et l'église, que l'on veut sauvegarder et pour le voisinage;
- n'est pas un projet d'agrotourisme selon la loi.

Il est opportun de recommander au propriétaire de l'immeuble de poursuivre ses recherches et à cette fin de mandater une firme de courtiers pour trouver des occupants qui opèrent dans un secteur d'activités occasionnant peu de nuisances et compatible avec le secteur résidentiel.

Étant citoyen du quartier Cité-Universitaire et fréquentant le quartier Sillery régulièrement, j'ai un grand intérêt pour le quartier Sillery: Mes enfants y vont à l'école, j'y fais mes achats, j'y vais au restaurant, j'utilise la bibliothèque, j'y ai des amis et j'en passe.

Pour le 1610-1618, il serait de mise de conserver l'usage commercial pour le RDC afin de privilégier et prévoir des commerces de proximité. Le quartier s'est densifié et continue de le faire avec les nouvelles constructions/conversions. Les citoyens l'apprécieront dans le futur.

Conserver des locaux à vocation commerciale est très important pour desservir la population immédiate

À propos du 1800, la venue d'une microdistillerie peut être vue d'un bon œil. Cela permettra de bonifier l'offre en bar/restauration du secteur.

Ceci étant dit, il est important que la façade végétalisée le demeure pour conserver l'allure du bâtiment, son patrimoine. Le bâtiment est situé dans le PPU après tout.

Cela contribue aussi à l'atmosphère paisible du cimetière qui lui fait face.

La propriété possède aussi déjà des stationnements côté rue de Bergerville.

Bien que cela serait dommage, si des stationnements doivent malgré tout être ajoutés, ils devraient être dédiés à la livraison et aux besoins particuliers.

Il est à noter que cette adresse se situe à seulement 2 minutes de marche du stationnement Indigo le plus près.

Il y a suffisamment de parcs de stationnements à disposition à proximité qui ne sont jamais tous utilisés :

- Sous "Le Maguire" au 1415 Maguire, privé
- Sous la caisse Desjardins, privé
- Derrière la clinique médicale, privé
- Au Nord de "Saveurs de l'Inde", bornes parcomètres
- Au sud de la bibliothèque, bornes parcomètres
- Sur l'avenue Maguire avec bornes parcomètres
- Dans les rues adjacentes
- Et encore

Il est important de signaler qu'une grande partie des commerces du secteur n'ont pas de stationnements dédiés.

Louis-Rémi Paquet

418-208-7319

louis.remi@gmail.com

**Réponse au Formulaire de participation - Programme particulier
d'urbanisme du site patrimonial de Sillery et ses environs (R.V.Q. 3185 et
R.C.A.3V.Q. 327)**

Modification au PPU (2023)

**Permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741 portant
l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis à Québec
(le « Bâtiment »)**

Introduction

À qui de droit,

Nous vous adressons les présentes explications au soutien de notre demande de changement de zonage (la « **Demande** »), visant à permettre l'usage habitation au rez-de-chaussée du lot 2 075 741, portant l'adresse civique 1610-1618, chemin Saint-Louis, à Québec (le « **Bâtiment** »).

En quoi l'environnement entourant le Bâtiment est défavorable à un usage commercial

Lors de la construction du Bâtiment, divers aspects ont influencé notre volonté de procéder à cette Demande :

- **La proximité avec les résidents du 1280 avenue Sarah** : L'usage commercial au rez-de-chaussée aurait pour effet d'importuner les 8 unités situées à quelques mètres derrière le Bâtiment, notamment par le bruit ou les odeurs;
- **La présence d'un service de garde pour enfants** : Cet établissement est situé juste en face du 1292 avenue Sarah et sa vocation est difficilement conciliable avec un débarcadère ou des camions de livraison qui favoriseraient une circulation à risque pour les nombreux enfants et parents qui s'y rendent chaque jour;
- **Stationnement sur rue, Chemin St-Louis** : Dernièrement, non seulement la zone de stationnement (2h) a été réduite à cause de l'étroitesse du chemin St-Louis à cette hauteur, mais les quatre (4) espaces demeurant disponibles risqueraient de contribuer à créer un achalandage perturbateur, voire dangereux pour la circulation locale si des commerces de proximité s'y installaient. Nous avons vécu cette situation durant toute la durée de la construction du bâtiment ; les allées et venues sont difficiles lorsque le chemin St-Louis doit être traversé.
- **Débordement chez nos voisins immédiats** : Durant la construction du bâtiment, nous avons dû intervenir quotidiennement pour rappeler à nos travailleurs que les stationnements voisins étaient des lieux privés destinés aux clients de leurs commerces respectifs. Des ententes ont été conclues avec nos voisins durant cette période pour favoriser un meilleur avancement des travaux et de bonnes relations. Néanmoins, maintenant que ceux-ci sont complétés, nos voisins commerçants (La

Gaspésienne et le St-Germain) désirent retrouver la totalité de leur espace de stationnement respectif et il y a fort à parier qu'un nouveau locataire commercial dans notre Bâtiment occasionnerait l'utilisation non permise des stationnements de nos voisins par la clientèle.

- **Diminution du nombre d'espaces de stationnement disponibles sur l'avenue Sarah** : Cette avenue a également été amputée récemment d'une zone de stationnement à son extrémité nord, ce qui diminue encore l'offre à proximité.

Densification et viabilité commerciales

La densification est sans aucun doute la clé du succès pour obtenir des artères commerciales en santé, si l'on souhaite que les gens s'y rendent par d'autres moyens que leur véhicule.

Hors, la portion du chemin St-Louis se trouvant à la hauteur du Bâtiment ne possède pas la densification des zones urbaines, comme dans les quartiers Montcalm et St-Jean Baptiste, de manière à favoriser l'achalandage des commerces de proximité. Dans le présent cas, la majorité des habitants vivent plus loin à l'ouest, dans des résidences unifamiliales, c'est-à-dire dans une zone à faible densité.

Les commerçants situés sur l'avenue Maguire font également face au même type d'enjeu, notamment par le manque de stationnements disponibles pour leur clientèle, et ce, malgré leur localisation centrale dans le secteur et le fait qu'on y retrouve beaucoup plus d'habitants en périphérie que notre Bâtiment.

À titre d'exemple, de nouveaux locaux commerciaux sont toujours vacants dans le bâtiment « Le Maguire », alors que sa construction s'est finalisée il y a plus de deux (2) ans.

Il est indéniable que les habitants du secteur de Sillery ont malheureusement pris l'habitude de se déplacer majoritairement en voiture et exigent du stationnement à proximité de leur destination.

Toutes nos discussions avec des commerçants susceptibles de vouloir s'installer dans le Bâtiment nous ont confirmé que le manque d'espaces de stationnement mis à leur disposition était un frein majeur à la location, puisque ce manque mettrait en péril la viabilité de leur commerce.

En outre, un courtier immobilier commercial bien connu dans la région a même refusé de prendre le mandat de location de nos locaux, y voyant peu ou pas de potentiel.

À noter que lors de la soirée du 13 juin dernier, madame Hélène Garant, seule membre du conseil de quartier commerçante dans le secteur de Sillery, s'est dit interpellée par l'intervention de monsieur Marc St-Germain (restaurant St-Germain) concernant le manque de stationnements et l'impact sur les clientèles commerciales dans le secteur.

Plus au sud, la Boulangerie artisanale chez Paul ne dispose d'aucun stationnement sur son lot, mais a néanmoins la chance de pouvoir utiliser des espaces de stationnement sur rue des deux (2) côtés de son commerce, puisque le chemin St-Louis est plus large à cette hauteur, ce qui lui confère du succès auprès de sa clientèle.

Dans notre cas, seules trois (4) cases de stationnement sont disponibles pour la clientèle de l'autre côté du chemin St-Louis et celles-ci servent déjà aux visiteurs du Jeffrey Hale.

Crise du logement

L'APCHQ évalue le manque de logements actuel à 100 000 unités au Québec et les taux actuels d'inoccupation publiés par la SCHL témoignent de cette rareté.

L'ajout de quatre (4) logements de dimensions variées (2 x 3½, 1 x 4½ et 1 x 5½) dans notre Bâtiment permettrait à de nouveaux résidents de se loger, créant du même coup de nouveaux clients potentiels pour les commerces aux alentours.

Aménagement du rez-de-chaussée du Bâtiment

Lors de nos échanges avec les intervenants de la Ville de Québec, ceux-ci nous ont confirmé qu'après une ronde de validation auprès des autorités compétentes, le consensus était favorable à autoriser un usage résidentiel au rez-de-chaussée du Bâtiment.

La décision de procéder à la réalisation des travaux avant l'obtention d'une réponse à notre Demande a été prise de notre propre initiative, sans aucune promesse de la part des intervenants de la Ville de Québec, lesquels nous ont informé qu'une telle Demande était assujettie à une procédure particulière, dont les résultats ne seraient connus qu'au printemps 2023.

Notre décision de procéder à l'aménagement des locaux en espaces pouvant à la fois accueillir un usage C1 (administratif) et un usage H1 (logement) peut vous avoir paru précipité.

En revanche, cette décision s'appuyait sur un avis favorable informel de la part de intervenants compétents de la Ville de Québec et sur notre souhait de ne pas rallonger indûment la perturbation du voisinage avec des travaux additionnels qui devraient être réalisés une fois l'obtention de la décision sur notre Demande.

Cette décision a également été prise dans un contexte de pénurie de main d'œuvre et d'inflation constante des coûts de construction. Le contrôle de nos coûts pour compléter cette construction neuve était primordial pour mener ce projet à terme. Des travaux additionnels en fin de chantier auraient fait exploser les coûts.

Comme nous l'avons exprimé le 13 juin dernier, le développement d'un projet de construction neuve passe par plusieurs étapes, qui mènent à différents constats qu'il n'est pas possible d'envisager au départ : s'imprégner des lieux, comprendre l'environnement, etc. L'avancement des travaux nous a forcé à changer à maintes reprises la direction envisagée au départ, notamment pour nous conformer à la réglementation applicable et nous adapter aux contraintes découvertes en cours de route. Les plans écrits (architecte, ingénieur, etc.) sont un bon outil, mais le terrain peut parfois s'avérer tout autre, surtout pour un site aussi atypique que celui de notre Bâtiment.

Dès notre acquisition du lot en 2020, la pandémie est venue bouleverser les habitudes des consommateurs, la pénurie de main d'œuvre s'est accrue et une pression supplémentaire a été exercée sur nos commerçants. Nos tentatives de location des locaux en usage commercial ont été non-concluantes et de multiples discussions avec des commerçants locaux nous ont fait comprendre que le secteur commercial était très difficile à louer sans stationnement en quantité suffisante.

Toutes ces raisons expliquent le dépôt de notre Demande et à quel point une issue favorable de celle-ci est importante.

Pour conclure, nous sommes persuadés que nos efforts de développement réalisés sur le lot 2 075 741, en commençant par la décontamination complète de celui-ci, par le remplacement d'un bâtiment désuet par une construction neuve de qualité supérieure réalisée en collaboration avec une firme d'architecture reconnue par son respect du patrimoine et par son souci de cohésion urbaine, ainsi que la collaboration soutenue et transparente que nous avons eue avec les différents intervenants de la Ville de Québec, méritent d'être pris en compte pour obtenir une décision favorable à notre Demande.



Alexandre Trudel