



**CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY  
CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Mardi 11 février 2025**

**2<sup>e</sup> assemblée ordinaire du conseil d'administration du CONSEIL DE  
QUARTIER DE SILLERY, tenue le mardi 11 février 2025, au Centre  
communautaire Noël-Brulart, 1229, avenue du Chanoine-Morel, salle 213.**

(8 pages)

**PRÉSENCES**

M <sup>me</sup> Janet Drury	Présidente (2026)
M. Julien Roy	Vice-président (2026)
M. Luc Trépanier	Secrétaire (2025)
M. Hugues Beaudouin	Trésorier (2026)
M <sup>me</sup> Anna Cividino	Administratrice (2026)
M <sup>me</sup> Mary Shee	Administratrice (2025)
M. Patrice Louison	Administrateur (2025)
M. Guy Bilodeau	Administrateur (2025)
M. Pierre Gagnon	Administrateur (2026)

**IL Y A QUORUM**

**MEMBRE SANS DROIT DE VOTE**

M <sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche	Conseillère municipale, district Saint-Louis–Sillery et présidente de l'Arrondissement
--	--

**ABSENCES**

M <sup>me</sup> Hélène Plé	Administratrice (2025)
M. Maxime Bélanger	Administrateur (2025)

**AUTRES PRÉSENCES**

M <sup>me</sup> Cristina Bucica	Conseillère en consultations publiques
M <sup>mes</sup> Éliana Vivero et Julie Desjardins	Deux représentantes de la Ville (gestion du territoire)
M <sup>me</sup> Junie Lecoq	Secrétaire de rédaction

Quinze personnes assistent à l'assemblée.

## Ordre du jour

1.	Lecture et adoption de l'ordre du jour		19 h 06
2.	Adoption et suivis du procès-verbal de la rencontre du mardi 14 janvier 2025		19 h 09
3.	Assemblée publique de consultation et demande d'opinion – Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale ( <a href="#">R.V.Q. 3384</a> et <a href="#">R.C.A.3V.Q. 375</a> ) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation du dossier</li> <li>• Période de questions et commentaires du public</li> <li>• Période de questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier</li> <li>• Recommandation du conseil de quartier</li> </ul>		19 h 10
4.	Information de la conseillère municipale		21 h 10
5.	Questions et commentaires du public et des administrateurs		21 h 19
6.	Activités et suivis <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilité et environnement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Table de concertation vélo</li> </ul> </li> <li>• Urbanisme et aménagement</li> <li>• Histoire, patrimoine et culture <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comité patrimoine</li> </ul> </li> <li>• Communautaire, parcs et loisirs</li> </ul>		21 h 25
7.	Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secrétariat</li> <li>• Trésorerie</li> </ul>		21 h 29
8.	Divers <ul style="list-style-type: none"> <li>- AGA – Conférence : Impact du milieu de vie sur la santé</li> </ul>		21 h 35
9.	Levée de l'assemblée		21 h 45

### Procès-verbal. Février (02)

#### 1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

La présidente, M<sup>me</sup> Drury, préside l'assemblée qui débute à 19 h 06. Elle commence par saluer M<sup>me</sup> Mercier-Larouche et les intervenantes. Par la suite, elle continue sur la lecture de l'ordre du jour.

M. Julien Roy propose et M. Guy Bilodeau seconde l'adoption de l'ordre du jour de ce mardi 11 février 2025.

#### 2. Adoption et suivis du procès-verbal de la rencontre du mardi 14 janvier 2025

La secrétaire en rédaction, M<sup>me</sup> Junie Lecoq, fait remarquer qu'il y a une petite rection correction à faire sur la numérotation à la fin du procès-verbal du mois de janvier (paragraphe **6**, **7** et **8** au lieu de 7, 8 et 9).

**Résolution 25-CA-05, Adoption du procès-verbal de la rencontre du mardi 14 janvier 2025.**

**SUR UNE PROPOSITION** de M. Julien Roy **DUMENT APPUYÉE** par M. Patrice Louison, **IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU** d'adopter le procès-verbal de la rencontre du 14 janvier 2025.

**3. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion – Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ([R.V.Q. 3384](#) et [R.C.A.3V.Q. 375](#))**

• PRÉSENTATION DU DOSSIER

M<sup>me</sup> Cristina Bucica présente M<sup>me</sup> Mercier-Larouche et les intervenantes de la gestion du territoire, M<sup>mes</sup> Éliana Vivero et Julie Desrosiers. M<sup>me</sup> Cristina Bucica précise qu'il y a eu un avis public le 29 janvier publié sur le site internet de la Ville. Elle laisse la parole à sa collègue, M<sup>me</sup> Éliana Vivero, qui présente la modification concernant le **plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)** de l'ancienne ville de Sillery.

Un projet de règlement a été élaboré, aujourd'hui nous sommes au niveau de la consultation publique.

La présentation complète se retrouve sur le site de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=803>

**Activités de participation publique**

**Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge**

**Consultation publique - Quartier de Sillery**

Lors d'une assemblée publique de consultation qui s'est tenue le 11 février 2025, les modifications réglementaires proposées vous ont été présentées par des personnes-ressources de la Ville.

Le [conseil de quartier de Sillery](#) a également été invité à donner son avis sur les projets de règlement et les participants ont eu l'occasion de poser leurs questions et de soumettre leurs commentaires. (**Voir page 5**)

**Documentation**

**(Sur le site web de la Ville)**

- [Sommaire décisionnel et fiche de modifications réglementaires \(R.V.Q. 3384\)](#)
- [Carte de la zone concernée \(R.V.Q. 3384\) \(PDF\)](#)
- [Sommaire décisionnel et fiche de modifications réglementaires \(R.C.A.3V.Q. 375\)](#)
- [Carte des zones concernées \(R.C.A.3V.Q. 375\) \(PDF\)](#)
- [Présentation du 11 février 2025 \(PDF\)](#)

• PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Les discussions autour des règlements d'urbanisme et des critères d'évaluation sont particulièrement dynamiques, témoignant de l'intérêt et des préoccupations des intervenants. De nombreuses interrogations émergent concernant l'application des normes, notamment la distinction entre les rôles du zonage et la grille de spécification versus le PIIA.

Certains expriment leurs doutes quant au respect des règlements en vigueur, soulèvent des préoccupations liées à l'harmonisation architecturale, à la préservation des espaces verts et à l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain. D'autres mettent en avant la nécessité de clarifier les processus d'approbation des permis et demandent plus de transparence dans les décisions municipales.

Des suggestions sont faites pour améliorer certains aspects des réglementations, comme la largeur des constructions ou l'aspect des toitures, afin d'assurer une meilleure cohérence avec le cadre bâti existant. Par ailleurs, la question de l'applicabilité du PIIA à l'ensemble du territoire est posée, certains regrettant son champ d'action limité et son absence dans certains quartiers.

Si le débat laisse parfois transparaître des frustrations, il permet aussi d'apporter des éclaircissements sur le rôle et la portée des outils d'urbanisme en place. Malgré la diversité des opinions, un consensus semble se dégager sur l'importance d'une approche équilibrée, alliant flexibilité dans l'octroi des permis et préservation du patrimoine architectural.

- PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DES ADMINISTRATEURS DU CONSEIL DE QUARTIER

Les membres du conseil de quartier mènent un débat animé sur la pertinence du PIIA et ses implications pour l'urbanisme local. Leurs questions et interventions mettent en lumière les enjeux liés à la réglementation en place, entre volonté de préserver un cadre harmonieux et nécessité de simplifier les démarches administratives.

Certains expriment des réserves sur l'application uniforme de normes à l'échelle de la ville, soulignant les difficultés d'adaptation, les coûts élevés des modifications et les délais supplémentaires engendrés. D'autres, en revanche, insistent sur le rôle du PIIA en tant que mécanisme de protection stable, garantissant une certaine cohérence architecturale et évitant des transformations trop radicales du paysage urbain.

Des interrogations sont également soulevées quant à l'utilité réelle du PIIA : certains membres du conseil remettent en question sa pertinence et plaident pour sa suppression dans certains secteurs, notamment à Sillery, jugeant qu'il crée une redondance avec d'autres réglementations. Toutefois, d'autres défendent son maintien, estimant qu'il constitue un outil essentiel pour encadrer les nouveaux projets et préserver l'identité du quartier.

En conclusion, la présidente présente les grandes lignes d'un travail de réflexion rédigé par M. Maxime Bélanger, administrateur, qui ne pouvait être présent lors de l'assemblée, expliquant son opposition au retrait des PIIA.

- RECOMMANDATION DU CONSEIL DE QUARTIER

Les administrateurs se sont retirés pour délibérer.

## Résolution 25-CA-06 Demande d'opinion

**SUR UNE PROPOSITION** de M. Julien Roy **DUMENT APPUYÉE** par Anna Cividino, **IL EST RÉSOLU** d'approuver le projet de modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) tel que proposé.

- **On demande la tenue d'un vote** : six voix en faveur, un vote contre, et une abstention. **La proposition est donc adoptée. | 6 | 2 | 1 |** La présidente n'a pas le droit de vote mais elle mentionne, tout même, qu'elle n'est pas en faveur de cette résolution.

### 4. Information de la conseillère municipale

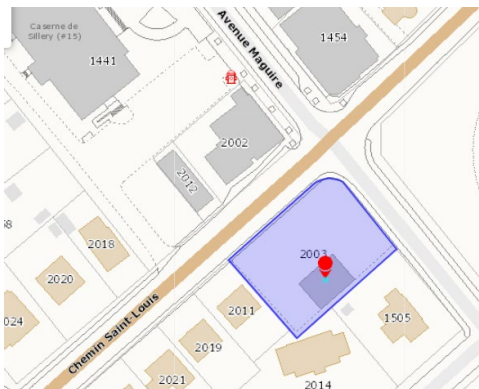
- **2285-2295, chemin Saint-Louis, ancien couvent des Augustines** : M<sup>me</sup> Maude



Mercier-Larouche tient à féliciter une fois de plus le travail du Conseil de quartier ainsi que les interpellations effectuées. Elle souhaite également souligner l'intervention d'un citoyen concernant l'entrepreneur *Choquette-Gauthier*, qui procédait à l'installation de pieux pour déposer une maison modèle, alors qu'aucun permis n'avait été octroyé.

L'entrepreneur agissait sous prétexte que le propriétaire avait obtenu les autorisations nécessaires, ce qui était inexact. Grâce à cette vigilance citoyenne, les travaux ont pu être immédiatement interrompus, et des démarches pénales sont en cours. M<sup>me</sup> Mercier-Larouche rappelle l'importance de ce type d'interpellation, qui permet d'assurer le respect des règlements et d'intervenir rapidement en cas d'irrégularité.

- **2003, chemin Saint-Louis** : La réhabilitation et la décontamination du site ont bel et



bien été complétées. Lorsqu'une activité visée par la *Loi sur la qualité de l'environnement*, comme l'exploitation d'une station-service, cesse ses opérations, les travaux de réhabilitation sont encadrés par le ministère de l'Environnement.

Dans ce cadre, le propriétaire doit engager un consultant expert chargé de planifier et de superviser les travaux. Une fois ceux-ci terminés, ce consultant engage sa responsabilité professionnelle en attestant que la réhabilitation a été réalisée conformément à la loi, en tenant compte des usages futurs du terrain.

Au-delà des nuisances liées à la propreté de la chaussée, il incombe également au consultant de veiller à ce que les méthodes de travail utilisées n'entraînent ni migration ni dispersion de la contamination à l'extérieur du lot.

Enfin, lors d'une demande de permis, la Ville s'assure d'obtenir les informations nécessaires afin de valider la compatibilité entre le niveau de contamination résiduelle et les usages prévus pour la future construction.

### **- Bris de conduites d'eau coin Joseph-Rousseau/Laurier et coin Holland/grande-allée :**

#### Intersection Joseph-Rousseau/Laurier



Les deux conduites principales d'aqueduc, en place depuis 1992, sont en bon état et ne présentent aucun bris. Les réseaux locaux à proximité sont effectivement plus anciens (datant de 1940 à 1980), mais le nombre de bris y demeure relativement faible et remonte à plusieurs années.

#### Intersection Holland/Grande Allée



Les deux conduites principales d'aqueduc, installées en 1992, sont également en bon état, sans bris recensés. Quant aux réseaux locaux avoisinants, bien qu'un peu plus anciens (1950 à 1990), ils ne présentent qu'un faible historique de bris.

D'un point de vue technique, les équipes d'ingénierie estiment qu'aucune intervention sur les réseaux d'aqueduc n'est justifiée à court terme dans ces secteurs. De plus, aucune problématique d'égout n'a été relevée pour expliquer la formation de glace sur la chaussée dans la zone concernée.

La conseillère municipale tient à rappeler que la priorisation des projets au Service de l'ingénierie repose sur un processus rigoureux, réévalué annuellement. Ce processus prend en compte plusieurs critères, notamment le niveau de désuétude des infrastructures, incluant les bris d'aqueduc, ainsi que les budgets disponibles.

Ainsi, M<sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche encourage vivement les citoyens à signaler toute situation problématique au 311. Chaque signalement permet de colliger des données précieuses et d'orienter les interventions futures en fonction des besoins réels du secteur.

## 5. Questions et commentaires du public et des administrateurs

- M<sup>me</sup> Shee remet à M<sup>me</sup> Maude Mercier-Larouche des documents sur la décontamination du terrain au 2003 chemin Saint-Louis. Obtenus grâce à une demande d'accès à l'information, ces documents révèlent que le permis obtenu en 2019 n'était pas pour la décontamination du terrain, mais bien pour le retrait des réservoirs à essence. Le garage et l'atelier ont été démolis plus tard, soit en 2024. Alors, il doit y avoir un autre permis de décontamination. M<sup>me</sup> Shee demande à M<sup>me</sup> Mercier-Larouche de nous fournir ces preuves de décontamination.

M. Julien Roy a une question pour M<sup>me</sup> Bucica sur l'invitation de la Ville à ses partenaires, dont les conseils de quartier, d'organiser des ateliers de discussion en démarrage de l'élaboration du futur *Plan d'urbanisme et de mobilité* (PUM). Il se demande comment procéder et si d'autres organismes à Sillery prévoient tenir de telles activités. M<sup>me</sup> Bucica répond que la Ville met à la disposition des organisateurs des outils pour animer des ateliers. Toutefois, le type d'activités de consultation et la façon de procéder sont à la discrétion des organisateurs. Elle vérifiera avec sa collègue si des activités sont déjà organisées à Sillery.

Fiche d'information :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=650>

## 6. Activités et suivis

### • Mobilité et environnement

**Table de concertation vélo** : M. Julien Roy indique que les membres du groupe ont adopté une résolution afin de soutenir la résolution, **24-CA-58**, adoptée par le conseil de quartier, concernant le projet de réaménagement de l'avenue du *Chanoine-Morel* et de la rue *Sheppard*. La résolution adoptée sera bientôt transmise à la Ville. Les comptes-rendus des rencontres de la Table sont publiés dans le groupe Facebook *Le cyclisme utilitaire*. M. Hugues Beaudoin le remercie pour son partage.

### • Urbanisme et aménagement

Aucun élément n'a été abordé dans ce point.

### • Histoire, patrimoine et culture

**Comité patrimoine** : M<sup>me</sup> Mary Shee annonce la tenue d'une réunion du comité avec la Ville le 20 février prochain à 9h00. M<sup>me</sup> la présidente y représentera le comité et abordera plusieurs sujets, notamment l'état des sites, les projets liés aux falaises, ainsi que l'élaboration d'une carte interactive complète de Sillery répertoriant les **332 maisons** considérées comme patrimoniales. L'année suivante, des étudiants

contribueront à enrichir ces blocs d'informations. Exceptionnellement, deux représentants de la *Commission de la capitale nationale du Québec* assisteront à la rencontre.

- **Communautaire, parcs et loisirs**

Aucun élément n'a été abordé dans ce point

## 7. Fonctionnement, secrétariat et trésorerie

- **Secrétariat**

La rédaction du rapport annuel est en cours en prévision de la prochaine rencontre préparatoire. Un dépliant, envoyé par la Ville aux résidents du quartier, annoncera l'Assemblée générale annuelle (AGA) et les élections, tout en présentant les informations et réalisations en cours. De plus, une conférence, ***L'influence des milieux de vie sur la santé*** sera animée par M. Marc-André Maranda et D<sup>re</sup> Émilie Beaulieu.

- **Trésorerie**

### États financiers du CQS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le CQS avait 2 553,75 \$

Dépenses :

- Frais secrétariat :	130,00 \$
- Frais fixe d'utilisation :	5,95 \$
- Frais d'utilisation :	1,25 \$
- Remboursement du REC :	39,00 \$

Ainsi, il reste au compte d'opérations courantes un total de 2 514,75 \$. Pour le compte d'épargne stable, avec les écoles participantes au projet de **sensibilisation à la sécurité routière**. Il reste 7,45 \$.

### RÉSOLUTION 25-CA-07

**SUR UNE PROPOSITION** de M. Beaudoin **DUMENT APPUYÉE** par M. Pierre Gagnon, **IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU** d'autoriser un paiement de 130,00 \$ à M<sup>me</sup> Junie Lecoq pour la rédaction du procès-verbal du 11 février 2025.

### RÉSOLUTION 25-CA-08

**SUR UNE PROPOSITION** de M. Beaudoin **DUMENT APPUYÉE** par M. Guy Bilodeau, **IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU** d'autoriser un remboursement de 12,98 \$ à M. Luc Trépanier pour l'achat de papier d'imprimante.



M. Hugues Beaudoin évoque les problèmes liés à l'utilisation de *Google Docs* pour la rédaction et la révision en commun des documents sur le nouveau site de partage. Il sera peut-être préférable d'utiliser le logiciel *Word*.

## 8. Divers

M<sup>me</sup> Bucica avise que le 24 février, les habitants recevront un rappel pour la déclaration obligatoire des foyers à combustible.

M<sup>me</sup> la Présidente annonce qu'une consultation publique visant à autoriser l'utilisation de la permission d'occupation où il y a un plan particulier d'urbanisme (PPU) aura lieu cette semaine. Cette consultation réglementaire, tenue en vertu de la Loi, pourrait permettre de déroger au PPU en permettant de nouveaux usages sur un lot précis. M<sup>me</sup> Bucica reviendra avec plus d'informations à ce sujet.

Fiche d'information :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=817>

## Levée de l'assemblée

SUR UNE PROPOSITION de M<sup>me</sup> Anna Cividino DÛMENT APPUYÉE par M. Julien Roy, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU de lever la séance à 21 h 45.

La prochaine assemblée ordinaire du conseil de quartier aura lieu le mardi 11 mars 2025.

*M<sup>me</sup> Janet Drury*

Présidente

*M. Luc Trépanier*

Secrétaire

Les résolutions entérinées dans ce PV, 02 :

1. 25-CA-05,
2. 25-CA-06, Demande d'opinion
3. 25-CA-07,
4. 25-CA-08,

## Annexe : Rapport de consultation pour la demande d'opinion

C:\Users\Utilisateur\Downloads\2 PV-CQS 2025-02-11 (4)- modifications apportées JD 4 mars.docx

## **Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le quartier de Sillery**

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones et abrogeant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale relatif au territoire de l'ancienne ville de Sillery, R.C.A.3V.Q. 375

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier**

##### **Date et heure**

11 février 2025, à 19 h

##### **Lieu**

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

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Période de questions et commentaires du public.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

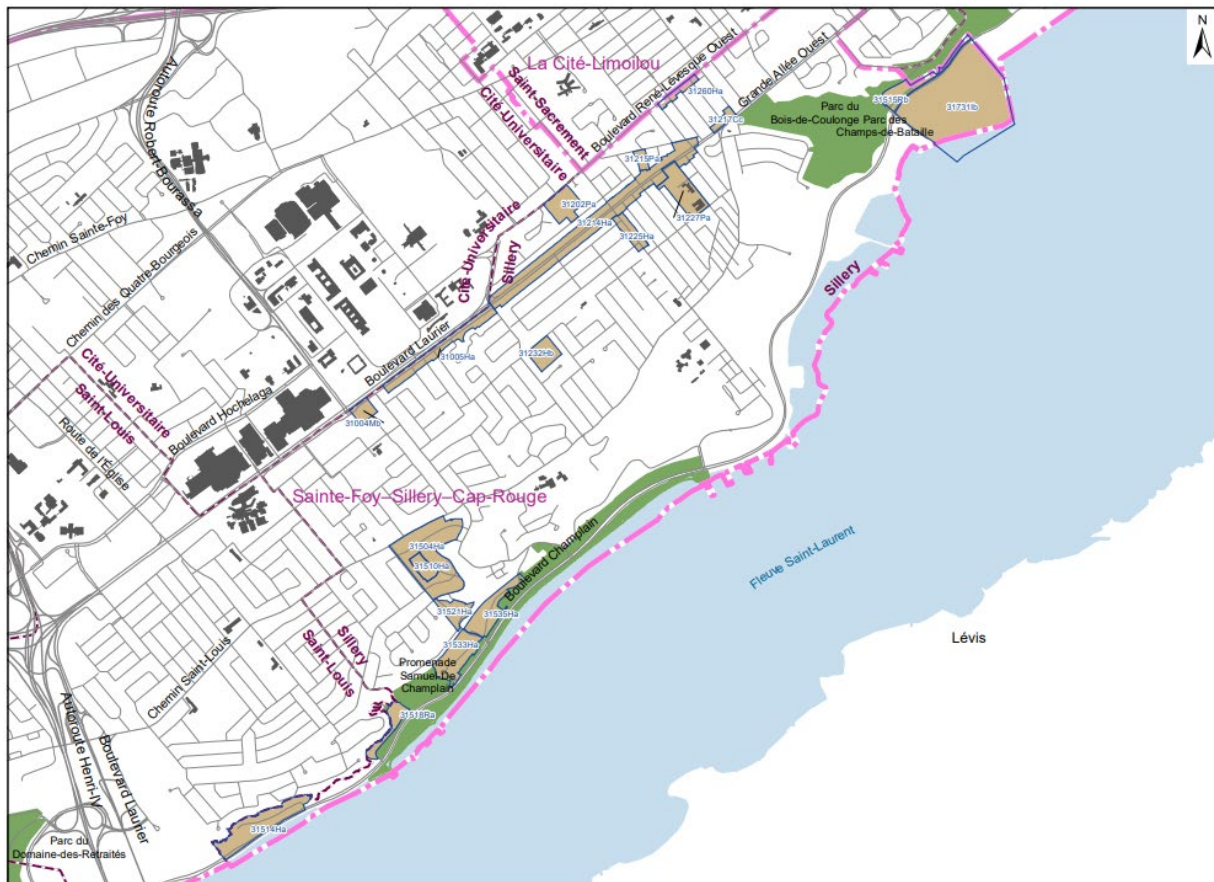
## Activité réalisée à la demande du :

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

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, zones 31004Mb, 31005Ha, 31202Pa, 31214Ha, 31215Pa, 31217Cc, 31225Ha, 31227Pa, 31232Hb, 31260Ha, 31504Ha, 31510Ha, 31514Ha, 31515Rb, 31518Ra, 31521Ha, 31533Ha, 31535Ha, 31731Ib



### Description du projet et principales modifications

La plupart des zones visées par le PIIA de Sillery sont entièrement construites. Les grilles de spécifications ont été modifiées afin d'introduire des normes qui permettent de réduire les impacts des nouvelles constructions. Il n'est plus pertinent de conserver un PIIA spécifique à ce secteur visant les nouvelles constructions ou les lotissements.

### **Modifications réglementaires**

- Abroger le Règlement U-2001-11 (Sillery)
- Retirer la mention PIIA aux grilles des zones concernées

Par la résolution CV-2024-0208, la Gestion du territoire est mandatée pour entamer un exercice de rationalisation des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sur tout le territoire de la Ville.

L'objectif de cet exercice est de contribuer à la mise en œuvre du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation en permettant l'allègement de la réglementation applicable, ce qui a un impact direct sur les citoyens, les entrepreneurs et les promoteurs.

Ce projet ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### **Documentation disponible sur la plateforme de participation publique**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=803>

---

## **Participation**

### **Membre du conseil municipal**

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

### **Personne-ressource de la Ville**

- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Julie Desjardins, directrice, Division de la gestion territoriale

### **Animation de la rencontre**

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Membres du conseil d'administration du conseil de quartier**

- Janet Drury, présidente
- Mary Shee, administratrice
- Anna Cividino, administratrice
- Hugues Beaudoin, trésorier
- Guy Bilodeau, administrateur
- Patrice Louison, administrateur
- Julie Roy, vice-président
- Luc Trépanier, secrétaire
- Pierre Gagnon, administrateur

### **Participation sur la page Web du projet**

24 personnes, dont 9 administrateurs du conseil de quartier et 15 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge **d'adopter** le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge l'urbanisme relativement à plusieurs zones et abrogeant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale relatif au territoire de l'ancienne ville de Sillery, R.C.A.3V.Q. 375.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
<b>A.</b>	<b>6</b>	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>B.</b>	<b>1</b>	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>C.</b>	<b>0</b>	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.
<b>Abstention</b>	<b>1</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

## Questions et commentaires du public

### Règlement PIIA versus la grille de zonage

- Quelle est la différence entre ces deux outils réglementaires?
- Est-ce que toutes les dispositions inscrites dans le PIIA ont été intégrés dans les grilles de zonage lors des modifications réglementaires apportées depuis 2009? Ou seulement une partie?
- Une personne mentionne que si présentement les critères plus sévères s'appliquent (entre la grille de zonage et le PIIA), l'abolition du PIIA risque d'entraîner une diminution de la qualité architecturale de ces secteurs (par exemple : le revêtement de chaux blanc, qui rend un caractère harmonieux au secteur Parc-Falaise, ne sera plus obligatoire, chacun pourrait choisir le revêtement et la couleur qu'il souhaite)
  - **Réponse de la Ville** : On précise qu'un PIIA permet une évaluation qualitative d'un projet lors d'une demande de permis de construction sur la base d'objectifs et de critères qui visent à une intégration harmonieuse du nouveau bâtiment au milieu environnant.
  - Le PIIA de Sillery ne contient aucune norme spécifique en matière de revêtement ou de couleurs à respecter. La PIIA va seulement évaluer si la nouvelle construction s'intègre bien dans son milieu, il s'agit d'une analyse qualitative, il n'y a pas de couleur spécifique indiquée dans le PIIA.
  - On explique que dans certains secteurs, la grande homogénéité des matériaux et couleurs s'explique aussi par des normes imposées par des constructeurs (qui limitent le choix de couleurs ou de matériaux lors de la construction).
- Une personne mentionne qu'en 2001 l'objectif de l'adoption du PIIA pour le secteur de la Falaise était de préserver la vue sur le fleuve (des maisons basses et décalées par exemple) et d'avoir plus de végétation par lot. Elle dit ne pas faire confiance à cet outil urbanistique. Si le PIIA a été respecté lors de la construction, il n'a pas pu empêcher la tendance lourde des dernières années qui est le remplacement d'anciennes maisons par de nouvelles maisons unifamiliales plus grandes, plus hautes, projets qui ne préservent plus la vision sur le fleuve et qui engendrent une diminution des espaces verts. Il ne s'agit pas d'une densification, mais d'une augmentation de la taille des maisons unifamiliales.
- Un citoyen pense qu'on devrait plutôt étendre le PIIA à l'ensemble du quartier, car il observe une détérioration du quartier et un manque d'homogénéité des nouvelles constructions (dans le secteur situé entre les avenues Maguire et Charles-Huot par exemple). Ce secteur a été construit sur le modèle de la cité-jardin et se demande si une volonté citoyenne pourrait faire en sorte que le PIIA soit non pas aboli, mais plutôt étendu à l'ensemble du quartier.
- Un citoyen constate plutôt qu'avec ou sans PIIA, ça ne change pas grande chose, cela n'a pas empêché des démolitions et reconstructions dans ces secteurs.
- Une citoyenne mentionne que même la CUCQ n'a pas pu empêcher ce type de constructions de grand gabarit sur la rue Louis-H.-LaFontaine. Elle considère que la CUCQ n'a pas aidé, ça a été plutôt une coquille vide.

## Construction de logements

- Un citoyen mentionne que dans la mise en contexte on dit que par cette modification, la Ville vise à accélérer la construction de logements dans un contexte de crise de logement. Quelques personnes se disent inquiètes que cette modification permettra de construire d'immeubles à logements dans des zones où cela n'était pas permis, ou que ce soit une première étape en ce sens ? (par exemple le cimetière Saint-Michel ou petit centre commercial de la Falaise)
  - **Réponse de la Ville** : On précise qu'il n'y a pas de projet prévu dans la zone 3120Ha. Par ailleurs, l'abrogation du PIIA vise à alléger le processus d'émission de permis, pour des projets conformes au zonage. Cette abrogation n'aura pas du tout comme effet de faciliter la construction de bâtiments plus imposants que ce que le zonage permet. Les normes d'implantation ne sont pas changées; si un promoteur souhaite construire un immeuble qui ne respecte pas le zonage, il devra faire une demande de modification au zonage qui sera soumise en consultation publique.
- Une résidante de l'avenue Maguire explique qu'elle habite dans un des deux jumelés qui ont remplacé une maison unifamiliale. Elle déplore le fait que les deux unités ont été construites sur le même lot, sans possibilité de subdiviser pour qu'elle puisse être propriétaire de son logement. Elle constate également que le toit de sa maison est plat et demande si on aurait pu exiger un toit en pente si son immeuble était dans une des zones visées par le PIIA.
  - **Réponse de la Ville** : Pour cette dernière question, on précise que le PIIA gère justement ce type d'harmonisation avec le secteur. Toutefois, sa maison n'est pas dans une zone soumise au PIIA. Concernant les deux jumelés sur un même lot, on explique que depuis, des normes ont été ajoutées à la grille de zonage pour fixer des normes minimales de lot. Ceci fait en sorte que les promoteurs n'ont plus intérêt à construire ce type de jumelés sur un seul lot. Malheureusement les immeubles déjà construits de cette façon ne peuvent plus faire l'objet d'une subdivision de lot, car le mur mitoyen a été projeté comme un mur intérieur.

## Réduction des délais

- Une personne mentionne que le nombre réduit de projets soumis pour analyse au cours des dernières années ne justifie pas une optimisation du processus. On gagne 30 jours pour quelques projets seulement; ce n'est pas un enjeu pour les personnes qui vont construire ou rénover. Les démarches pour les PIIA sont plus simples que celles pour les zones soumises à la CUCQ. On devrait garder le PIIA pour protéger ces secteurs et limiter les démolitions et reconstructions
  - **Réponse de la Ville** : On précise que le PIIA n'a aucune compétence sur les démolitions.
- Un citoyen réitère que mieux vaut garder cette protection supplémentaire du PIIA que de réduire le délai de 60 jours à 30 jours pour 12 demandes, c'est une quantité insignifiante.

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- Un administrateur considère que l'aspect qualitatif est important, par exemple, dans le secteur Parc Falaise. Il considère par ailleurs qu'il faudrait avoir de telles normes pour toute la ville. Il invite la Ville à la prudence, car pour une harmonisation administrative, il ne faut pas perdre de vue que chaque quartier a sa particularité et que le qualitatif doit rester propre à chaque secteur.
- Un administrateur comprend qu'il y a une certaine redondance entre les différents outils réglementaires, mais il considère que plutôt que de l'abroger, il faudrait insérer ces critères à la grille des zones concernées si ce n'est pas déjà fait, afin de protéger le cadre bâti et conserver son caractère harmonieux.
- Une administratrice considère qu'en abrogeant le PIIA, on perd un aspect qualitatif important et qu'un ensemble d'outils urbanistique permet mieux de garantir cette qualité architecturale.
- Une administratrice mentionne que le PIIA fonctionne très bien à Sillery, par exemple, dans le secteur Parc Falaise, aucune construction n'obstrue la vue vers le fleuve, les maisons sont blanches et les portes noires. Ça crée un aspect visuel intéressant et harmonieux.
- Deux administrateurs se demandent au contraire quelle est l'efficacité de ce PIIA s'il n'a pas pu empêcher des constructions récentes de 2 maisons à 3 étages sur le côté du Verger ou sur l'avenir Rodrigue-Masson. Il faudrait peut-être se doter d'un autre outil plus efficace (la question est, lequel?).
- Un autre administrateur considère que des critères qualitatifs ou esthétiques très stricts constituent un frein à l'accès à la propriété et aux rénovations, car cela peut faire grimper les coûts de construction ou de rénovation.
- Un administrateur absent a également envoyé un document écrit dont les grandes lignes ont été présentées lors de la rencontre. Il considère que l'abolition du PIIA constitue une décision précipitée et injustifiée qui risque d'entraîner une perte de qualité architecturale et d'harmonie urbaine. Plutôt que de l'éliminer, il faudrait au contraire le bonifier et l'adapter aux réalités locales. La préservation du patrimoine et de l'identité des quartiers passe par un encadrement réfléchi des projets, et le PIIA reste un outil essentiel à cette fin.

### Nombre d'interventions

22 interventions, dont 9 membres du conseil de quartier.

---

## Réalisation du rapport

### Date

25 février 2025

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par

M<sup>me</sup> Janet Drury, présidente du conseil de quartier de Sillery



## **Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le quartier de Sillery**

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones et abrogeant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale relatif au territoire de l'ancienne ville de Sillery, R.V.Q. 3384.

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier**

##### **Date et heure**

11 février 2025, à 19 h

##### **Lieu**

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

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Période de questions et commentaires du public.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

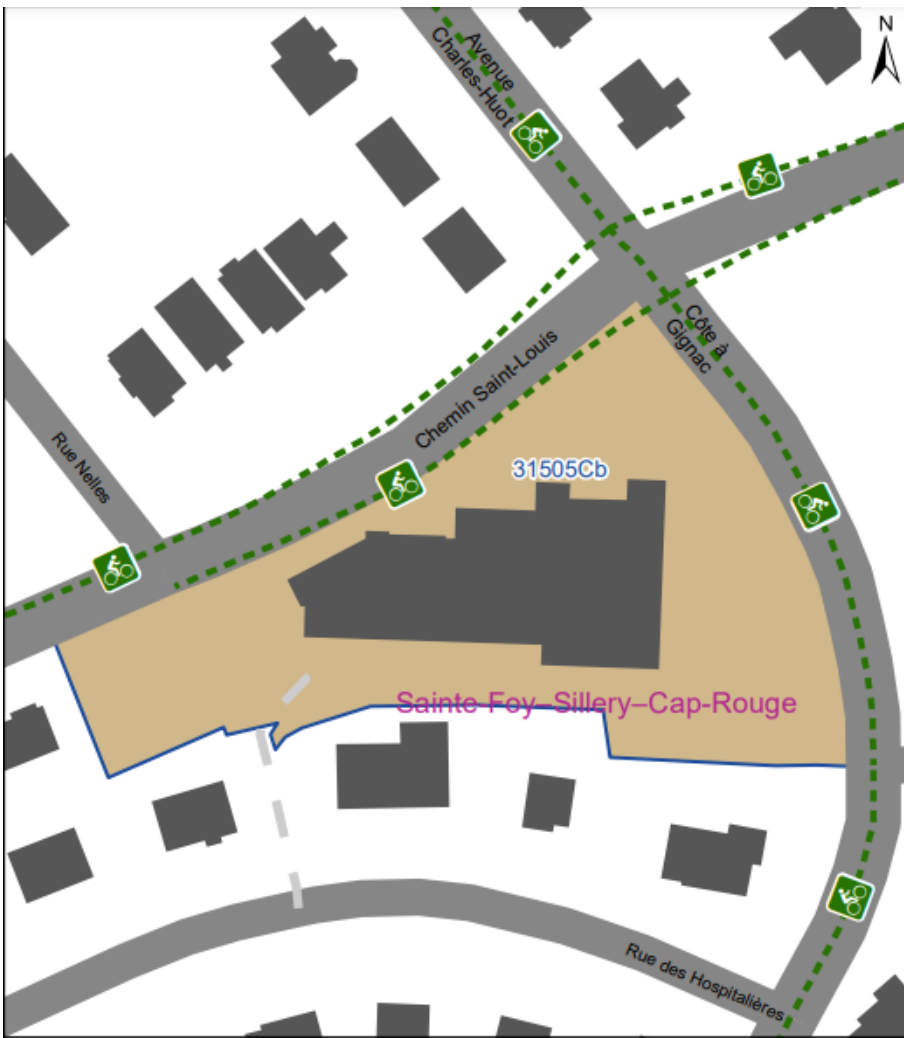
**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, zone 31505Cb.



**Description du projet et principales modifications**

La plupart des zones visées par le PIIA de Sillery sont entièrement construites. Les grilles de spécifications ont été modifiées afin d'introduire des normes qui permettent de réduire les impacts des nouvelles constructions. Il n'est plus pertinent de conserver un PIIA spécifique à ce secteur visant les nouvelles constructions ou les lotissements. La zone 31505 Cb est visée par le Règlement R.V.Q. 2592 qui désigne certaines zones où le conseil de la ville a la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement en matière d'urbanisme.

### **Modifications réglementaires**

- Abroger le Règlement U-2001-11 (Sillery)
- Retirer la mention PIIA aux grilles des zones concernées

Par la résolution CV-2024-0208, la Gestion du territoire est mandatée pour entamer un exercice de rationalisation des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sur tout le territoire de la Ville.

L'objectif de cet exercice est de contribuer à la mise en œuvre du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation en permettant l'allègement de la réglementation applicable, ce qui a un impact direct sur les citoyens, les entrepreneurs et les promoteurs.

Ce projet ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### **Documentation disponible sur la plateforme de participation publique**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=803>

---

## **Participation**

### **Membre du conseil municipal**

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

### **Personne-ressource de la Ville**

- Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Julie Desjardins, directrice, Division de la gestion territoriale

### **Animation de la rencontre**

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Membres du conseil d'administration du conseil de quartier**

- Janet Drury, présidente
- Mary Shee, administratrice
- Anna Cividino, administratrice
- Hugues Beaudoin, trésorier
- Guy Bilodeau, administrateur
- Patrice Louison, administrateur
- Julie Roy, vice-président
- Luc Trépanier, secrétaire
- Pierre Gagnon, administrateur

### **Participation sur la page Web du projet**

24 personnes, dont 9 administrateurs du conseil de quartier et 15 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge **d'adopter** le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge l'urbanisme relativement à plusieurs zones et abrogeant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale relatif au territoire de l'ancienne ville de Sillery, R.C.A.3V.Q. 375.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
<b>A.</b>	<b>6</b>	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>B.</b>	<b>1</b>	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>C.</b>	<b>0</b>	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.
<b>Abstention</b>	<b>1</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	

## Questions et commentaires du public

### Règlement PIIA versus la grille de zonage

- Quelle est la différence entre ces deux outils réglementaires?
- Est-ce que toutes les dispositions inscrites dans le PIIA ont été intégrés dans les grilles de zonage lors des modifications réglementaires apportées depuis 2009? Ou seulement une partie?
- Une personne mentionne que si présentement les critères plus sévères s'appliquent (entre la grille de zonage et le PIIA), l'abolition du PIIA risque d'entraîner une diminution de la qualité architecturale de ces secteurs (par exemple : le revêtement de chaux blanc, qui rend un caractère harmonieux au secteur Parc-Falaise, ne sera plus obligatoire, chacun pourrait choisir le revêtement et la couleur qu'il souhaite)
  - **Réponse de la Ville** : On précise qu'un PIIA permet une évaluation qualitative d'un projet lors d'une demande de permis de construction sur la base d'objectifs et de critères qui visent à une intégration harmonieuse du nouveau bâtiment au milieu environnant.
  - Le PIIA de Sillery ne contient aucune norme spécifique en matière de revêtement ou de couleurs à respecter. La PIIA va seulement évaluer si la nouvelle construction s'intègre bien dans son milieu, il s'agit d'une analyse qualitative, il n'y a pas de couleur spécifique indiquée dans le PIIA.
  - On explique que dans certains secteurs, la grande homogénéité des matériaux et couleurs s'explique aussi par des normes imposées par des constructeurs (qui limitent le choix de couleurs ou de matériaux lors de la construction).
- Une personne mentionne qu'en 2001 l'objectif de l'adoption du PIIA pour le secteur de la Falaise était de préserver la vue sur le fleuve (des maisons basses et décalées par exemple) et d'avoir plus de végétation par lot. Elle dit ne pas faire confiance à cet outil urbanistique. Si le PIIA a été respecté lors de la construction, il n'a pas pu empêcher la tendance lourde des dernières années qui est le remplacement d'anciennes maisons par de nouvelles maisons unifamiliales plus grandes, plus hautes, projets qui ne préservent plus la vision sur le fleuve et qui engendrent une diminution des espaces verts. Il ne s'agit pas d'une densification, mais d'une augmentation de la taille des maisons unifamiliales.
- Un citoyen pense qu'on devrait plutôt étendre le PIIA à l'ensemble du quartier, car il observe une détérioration du quartier et un manque d'homogénéité des nouvelles constructions (dans le secteur situé entre les avenues Maguire et Charles-Huot par exemple). Ce secteur a été construit sur le modèle de la cité-jardin et se demande si une volonté citoyenne pourrait faire en sorte que le PIIA soit non pas aboli, mais plutôt étendu à l'ensemble du quartier.
- Un citoyen constate plutôt qu'avec ou sans PIIA, ça ne change pas grande chose, cela n'a pas empêché des démolitions et reconstructions dans ces secteurs.
- Une citoyenne mentionne que même la CUCQ n'a pas pu empêcher ce type de constructions de grand gabarit sur la rue Louis-H.-LaFontaine. Elle considère que la CUCQ n'a pas aidé, ça a été plutôt une coquille vide.

## Construction de logements

- Un citoyen mentionne que dans la mise en contexte on dit que par cette modification, la Ville vise à accélérer la construction de logements dans un contexte de crise de logement. Quelques personnes se disent inquiètes que cette modification permettra de construire d'immeubles à logements dans des zones où cela n'était pas permis, ou que ce soit une première étape en ce sens ? (par exemple le cimetière Saint-Michel ou petit centre commercial de la Falaise)
  - **Réponse de la Ville** : On précise qu'il n'y a pas de projet prévu dans la zone 3120Ha. Par ailleurs, l'abrogation du PIIA vise à alléger le processus d'émission de permis, pour des projets conformes au zonage. Cette abrogation n'aura pas du tout comme effet de faciliter la construction de bâtiments plus imposants que ce que le zonage permet. Les normes d'implantation ne sont pas changées; si un promoteur souhaite construire un immeuble qui ne respecte pas le zonage, il devra faire une demande de modification au zonage qui sera soumise en consultation publique.
- Une résidante de l'avenue Maguire explique qu'elle habite dans un des deux jumelés qui ont remplacé une maison unifamiliale. Elle déplore le fait que les deux unités ont été construites sur le même lot, sans possibilité de subdiviser pour qu'elle puisse être propriétaire de son logement. Elle constate également que le toit de sa maison est plat et demande si on aurait pu exiger un toit en pente si son immeuble était dans une des zones visées par le PIIA.
  - **Réponse de la Ville** : Pour cette dernière question, on précise que le PIIA gère justement ce type d'harmonisation avec le secteur. Toutefois, sa maison n'est pas dans une zone soumise au PIIA. Concernant les deux jumelés sur un même lot, on explique que depuis, des normes ont été ajoutées à la grille de zonage pour fixer des normes minimales de lot. Ceci fait en sorte que les promoteurs n'ont plus intérêt à construire ce type de jumelés sur un seul lot. Malheureusement les immeubles déjà construits de cette façon ne peuvent plus faire l'objet d'une subdivision de lot, car le mur mitoyen a été projeté comme un mur intérieur.

## Réduction des délais

- Une personne mentionne que le nombre réduit de projets soumis pour analyse au cours des dernières années ne justifie pas une optimisation du processus. On gagne 30 jours pour quelques projets seulement; ce n'est pas un enjeu pour les personnes qui vont construire ou rénover. Les démarches pour les PIIA sont plus simples que celles pour les zones soumises à la CUCQ. On devrait garder le PIIA pour protéger ces secteurs et limiter les démolitions et reconstructions
  - **Réponse de la Ville** : On précise que le PIIA n'a aucune compétence sur les démolitions.
- Un citoyen réitère que mieux vaut garder cette protection supplémentaire du PIIA que de réduire le délai de 60 jours à 30 jours pour 12 demandes, c'est une quantité insignifiante.

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- Un administrateur considère que l'aspect qualitatif est important, par exemple, dans le secteur Parc Falaise. Il considère par ailleurs qu'il faudrait avoir de telles normes pour toute la ville. Il invite la Ville à la prudence, car pour une harmonisation administrative, il ne faut pas perdre de vue que chaque quartier a sa particularité et que le qualitatif doit rester propre à chaque secteur.
- Un administrateur comprend qu'il y a une certaine redondance entre les différents outils réglementaires, mais il considère que plutôt que de l'abroger, il faudrait insérer ces critères à la grille des zones concernées si ce n'est pas déjà fait, afin de protéger le cadre bâti et conserver son caractère harmonieux.
- Une administratrice considère qu'en abrogeant le PIIA, on perd un aspect qualitatif important et qu'un ensemble d'outils urbanistique permet mieux de garantir cette qualité architecturale.
- Une administratrice mentionne que le PIIA fonctionne très bien à Sillery, par exemple, dans le secteur Parc Falaise, aucune construction n'obstrue la vue vers le fleuve, les maisons sont blanches et les portes noires. Ça crée un aspect visuel intéressant et harmonieux.
- Deux administrateurs se demandent au contraire quelle est l'efficacité de ce PIIA s'il n'a pas pu empêcher des constructions récentes de 2 maisons à 3 étages sur le côté du Verger ou sur l'avenir Rodrigue-Masson. Il faudrait peut-être se doter d'un autre outil plus efficace (la question est, lequel?).
- Un autre administrateur considère que des critères qualitatifs ou esthétiques très stricts constituent un frein à l'accès à la propriété et aux rénovations, car cela peut faire grimper les coûts de construction ou de rénovation.
- Un administrateur absent a également envoyé un document écrit dont les grandes lignes ont été présentées lors de la rencontre. Il considère que l'abolition du PIIA constitue une décision précipitée et injustifiée qui risque d'entraîner une perte de qualité architecturale et d'harmonie urbaine. Plutôt que de l'éliminer, il faudrait au contraire le bonifier et l'adapter aux réalités locales. La préservation du patrimoine et de l'identité des quartiers passe par un encadrement réfléchi des projets, et le PIIA reste un outil essentiel à cette fin.

### Nombre d'interventions

22 interventions, dont 9 membres du conseil de quartier.

---

## Réalisation du rapport

### Date

25 février 2025

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par

M<sup>me</sup> Janet Drury, présidente du conseil de quartier de Sillery