

## **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.

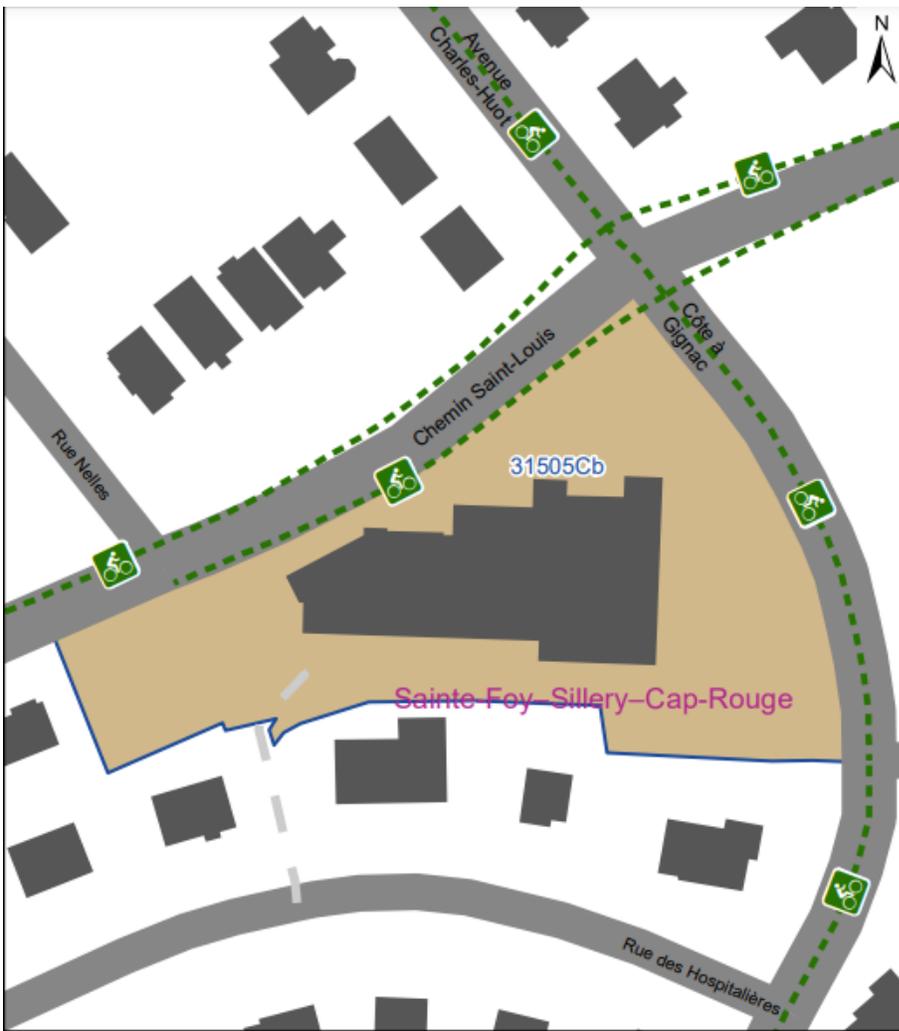
**Activité réalisée à la demande du :**

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