

Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – Arrondissement de Beauport

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones et abrogeant le Règlement de l'Arrondissement Beauport sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, R.C.A.5V.Q. 341

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

Le lundi 4 novembre 2024, à 19 h 00

Lieu (en mode hybride)

En salle : Centre des Loisirs Monseigneur-De Laval, 35, avenue du Couvent, Salle principale

En ligne : la plateforme Teams <https://events.teams.microsoft.com/event/5412f8c7-f0ea-4a7c-b214-6285f3e41a5d@3ecdfcdc-6f8a-4096-993b-0c88df302d67>

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
8. Rappel de la tenue de la demande d'opinion au conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux et des Chutes-Montmorency;
9. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier 5-2 (Saint-Michel), quartier des Chutes-Montmorency et quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux, district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux et de la Chute-Montmorency-Seigneurial.

Description du projet et principales modifications

Un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet, entre autres, d'évaluer un projet d'habitation ou d'aménagement selon des critères de qualité qui s'additionnent aux normes d'urbanisme (implantation, hauteur, etc.) spécifiées dans une grille de zonage.

À titre d'exemple, des travaux de construction ou d'agrandissement soumis à un PIIA exigent d'un demandeur qu'il fournisse des documents additionnels. Pour la délivrance d'un permis, l'évaluation de la demande nécessite également un délai supplémentaire ainsi qu'une évaluation qualitative par un [comité consultatif d'urbanisme](#) et un [conseil d'arrondissement](#).

Principales modifications réglementaires

Les modifications réglementaires proposées visent à abolir la réglementation sur les PIIA spécifiques à l'arrondissement de Beauport. À noter que les PIIA applicables à l'ensemble des arrondissements continuent de s'appliquer.

Vision de l'habitation

La démarche touchant les PIIA vise à optimiser le processus de délivrance des permis, soit l'une des 20 actions phares qui figurent au [Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation](#). Cette action permettra, à terme, d'améliorer les délais d'analyse par la Ville et, ultimement, d'accélérer le processus de délivrance des permis.

Ce règlement ne comporte pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=780

Participation

Conseillers municipaux

- M. Jean-François Gosselin, membre du comité exécutif et conseiller municipal du district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux;
- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal du district de la Chute-Montmorency-Seigneurial.

Personnes-ressources

- M^{me} Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale;
- M. Michael Boutin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement.

Animation de la rencontre

- M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.

Nombre de participants

75 participants, dont 53 en salle et 22 en ligne

Commentaires et questions des citoyens

Lors de la séance, les citoyens ont posé plusieurs questions de compréhension sur les modifications réglementaires et la proposition d'abroger les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). La majorité des participants résidaient dans le quartier des Chutes-Montmorency. Parmi les interventions, les résidents ont soulevé deux préoccupations concernant le projet de PIIA : le type d'usage et la hauteur des bâtiments. Les professionnels de la Ville ont nommé à plusieurs reprises que les PIIA n'ont pas d'impact sur les hauteurs et les types d'usage des bâtiments.

- **Citoyenne 1:** Une citoyenne, située sur la rue des Pionnières-de-Beauport, soulève des préoccupations au niveau du retrait des PIIA. Elle a une copropriété horizontale ayant six bâtiments, dont trois construits. En considérant que sa déclaration de copropriété fait l'objet de plusieurs critères, dont une intégrité architecturale respectée, elle demande si le retrait des PIIA peut contribuer à une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments déjà existants. Présentement, le promoteur effectue des demandes de permis, mais elle n'a aucune nouvelle. Elle soulève qu'elle a une déclaration de servitude d'aspect et s'inquiète notamment de l'arrivée de nouveaux promoteurs dans le quartier.

Réponse de la Ville de Québec : *Il y a deux éléments à considérer en réponse à votre question. Nous comprenons votre préoccupation. En tenant compte de vos propos, il semble y avoir une bonne harmonisation dans l'ensemble de ces bâtiments. Bien que le retrait des PIIA souhaite une intégration harmonieuse, leurs exigences et*

leurs critères ont des limites. Le promoteur exerce aussi ses responsabilités et ses volontés sur l'insertion des bâtiments comme la couleur ou le type de bâtiment. Les critères du PIIA actuel sont larges. Par exemple, un critère du PIIA exige de favoriser une architecture contemporaine. Le critère vise une harmonisation, mais il n'indique pas que les bâtiments doivent être identiques.

De plus, votre commentaire pourra être exprimé lors de l'assemblée publique de consultation et la demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency. Il est important de souligner que le projet présenté ce soir est un projet de règlement adopté par le conseil d'arrondissement. L'assemblée publique de consultation permet de communiquer des informations plus précises sur le projet. Une consultation écrite aura lieu dès le lendemain, soit du 5 au 11 novembre prochain. Par la suite, les conseils de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux et des Chutes-Montmorency devront émettre une recommandation auprès du conseil d'arrondissement sur le projet.

Pour terminer, vous avez parlé de votre déclaration de copropriété et la servitude d'aspect. Votre police d'assurance peut être considérée comme un troisième cadre réglementaire en comptant les PIIA et le zonage. La servitude d'aspect est un document fort important au niveau légal.

- **Citoyen 2** : Un résidant, situé sur la rue des Pionnières-de-Beauport, est rassuré de savoir qu'il n'y aura pas de modification réglementaire sur le zonage. Il souligne que plusieurs participants de la séance sont inquiets du projet, car ils ne souhaitent pas la construction de maisons de chambres qu'ils considèrent être des maisons de transition. Selon lui, la construction de maisons de chambres peut amener à plusieurs changements dont l'arrivée des personnes en situation d'itinérance dans le secteur.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions de votre commentaire et de nous avoir partagé vos inquiétudes. Comme mentionné dans la présentation, le projet de règlement ne touche pas les types d'usage. Parmi le zonage de ces zones, si nous analysons la grille de spécification, nous avons les codes H2 et le H3. Ces codes représentent deux types de logement : H2 représente des logements et des chambres, alors que H3 autorise uniquement les chambres. Ces usages peuvent inclure des maisons et des résidences pour personnes âgées. Cela dit, il y a plusieurs types de logement qui peuvent être construits, dont des maisons de transition. Les PIIA n'ont pas de pouvoir sur les types d'usage.*

Pour les zones où est permis le H2 et H3, bien qu'il n'y ait aucun changement sur ces zones pour ce projet de règlement, le conseil de quartier peut faire une recommandation avec des ajustements.

- **Citoyen 3** : Un administrateur du conseil de quartier des Chutes-Montmorency demande si le projet de règlement touche les trois PIIA de Beauport et s'il y aura de nouveaux PIIA. Il mentionne que l'administration devrait nommer les inconvénients d'abroger les PIIA afin que les résidants et les commerçants aient une vision plus claire. Pour terminer, il demande comment les PIIA s'harmonisent avec la requalification du boulevard Saint-Anne.

Réponse de la Ville : Nous confirmons que les PIIA concernent des zones spécifiques dans l'arrondissement de Beauport. Il y aura encore des PIIA généraux touchant l'ensemble de la Ville de Québec dont le PIIA de densification qui s'applique à toutes nouvelles constructions dans un secteur déjà construit. Le projet de règlement dont nous parlons porte sur des PIIA spécifiques à certains secteurs.

Ensuite, étant donné que nous proposons des PIIA semblables sur l'ensemble du territoire, il n'y aura pas de nouveaux projets de PIIA dans l'arrondissement de Beauport. Le dernier PIIA de Beauport datait de 2004 et s'est appliqué en raison de son passé, où chaque arrondissement avait des éléments spécifiques, mais n'a pas été mis à jour. Aujourd'hui, nous voulons appliquer des PIIA harmonisés pour l'ensemble de la Ville.

Pour répondre à votre dernière question, les PIIA n'ont pas d'influence sur la requalification du boulevard Sainte-Anne.

- **Citoyen 4 :** Un résidant du quartier des Chutes-Montmorency demande si le code H3 est seulement autorisé dans la zone 120.

Réponse de la Ville : En consultant la grille, la plupart des zones ont le code H2 et seulement deux à trois zones ont le code H3. La différence entre les codes H2 et H3 sont les types de logements. Le code H2 est une combinaison de logements et de chambres, alors que le code H3 autorise uniquement les chambres. Par conséquent, cela peut influencer le type de construction et le type de clientèle.

- **Citoyenne 5 :** Une administratrice du conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux soulève des préoccupations sur le PIIA de la rue du Villonet. En premier lieu, elle demande quels sont les changements demandés dans le secteur et comment ils peuvent s'aligner avec les besoins actuels. Elle demande si les changements proposés permettront de favoriser l'accès à de différents types de logements plus abordables pour répondre à la demande actuelle et pour répondre aux orientations et au plan d'habitation. Elle termine en demandant les effets potentiels de ce changement sur les familles, les jeunes professionnels, les familles monoparentales et d'autres groupes ayant des besoins spécifiques en logement.

Réponse de la Ville : Comme mentionné dans la présentation, la révision des PIIA est demandée par le conseil municipal afin de poursuivre la vision de l'habitation. Le conseil municipal a donné le mandat à la Division de la gestion territoriale de réduire au maximum les délais de permis, et ce, en réduisant au maximum le nombre de PIIA. Actuellement, il y a des embûches majeures pour les promoteurs et les citoyens. Pour répondre à la deuxième partie de la question, les PIIA n'ont pas d'impact sur la forme des bâtiments. Les règlements du PIIA ne peuvent pas exiger des types de logement. Les critères du PIIA ne peuvent pas modifier ou changer le zonage.

Pour le développement au secteur nord de la rue du Villonet, le développement propose des logements unifamiliaux, bifamiliaux ou jumelés. Ce type de logement est demandé par de nombreux acheteurs et citoyens. Auparavant, chaque demandeur devait embaucher son consultant et les processus administratifs pouvaient être très

coûteux en termes de temps et d'argent. Aujourd'hui, la Ville propose de travailler en amont et de prévoir les aménagements de terrain.

- **Citoyen 6** : Un citoyen demande si des commerces peuvent être développés du côté sud de la rue des Pionnières-de-Beauport, dont des cafés, des stations-service, des banques ou d'autres types de commerces.

***Réponse de la Ville** : De mémoire, ces zones sont uniquement pour des types d'usage résidentiel. [Un autre citoyen vérifie que certains usages commerciaux sont permis]. Cet élément n'est toutefois pas en lien avec le projet de règlement de ce soir.*

- **Citoyenne 7** : Une résidante du quartier des Chutes-Montmorency demande des précisions pour l'assemblée publique de consultation du mercredi 20 novembre. De plus, elle veut des précisions sur le projet, à savoir si le règlement permet d'uniformiser les permis dans l'ensemble de la ville pour construire des bâtiments. Elle se demande si le projet de règlement peut modifier la hauteur des bâtiments.

***Réponse de la Ville** : Nous tiendrons une assemblée publique de consultation et une demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency le mercredi 20 novembre à 19 h, à la salle Fleur-De-Lys du Centre communautaire des Chutes, aussi appelé le Pivot.*

L'objectif du projet de règlement est de retirer les PIIA dans l'arrondissement de Beauport, spécifiquement dans certains secteurs. Présentement, le processus est lourd et complexe. Le citoyen doit passer par plusieurs étapes avant d'aller vers un PIIA. Cela comprend plusieurs ajustements et l'élaboration de plans de fonctionnement adéquats qui répondent aux exigences. Le projet de règlement permet de simplifier les demandes de permis pour les citoyens.

Pour terminer, les PIIA n'ont pas d'impact sur les hauteurs des bâtiments.

- **Citoyenne 8** : Une résidante du quartier demande si les PIIA peuvent augmenter la hauteur des bâtiments.

***Réponse de la Ville** : Le projet de règlement présenté ne touche pas les hauteurs. Cela dit, s'il y a une demande de modification de la hauteur d'un bâtiment, il faut passer par un processus de participation publique. Lorsque la demande de modifications réglementaires touche les hauteurs, le projet peut contenir des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.*

Si un promoteur soumet une demande afin de construire un édifice ayant plusieurs étages, il doit demander une modification de zonage. Pour effectuer la modification de zonage, le conseil d'arrondissement doit autoriser le projet de règlement et la démarche de participation publique. Cela serait considéré comme un autre projet.

- **Citoyen 9** : Un citoyen mentionne que les arguments pour les PIIA sont fallacieux. Il dit que cela ne semble pas démontrer l'ensemble des constructions, car la présentation nomme un seul exemple. Selon lui, cela peut être perçu comme une généralité. Il mentionne que les PIIA sont présents pour assurer une qualité minimale de matériaux et une uniformité dans les quartiers. Le retrait de contraintes de matériaux ouvre la porte à l'utilisation de matériaux peu durables.

Réponse de la Ville : Les exigences au niveau des matériaux se retrouvent dans les grilles de zonage. Les critères des PIIA sont plus généraux comme les couleurs du bâtiment ou l'harmonisation des matériaux. Les PIIA ne visent pas directement la qualité architecturale, mais bien l'intégration et l'harmonisation des bâtiments existants. En ce sens, nous observons qu'il n'y a pas de différence notable entre les projets qui sont évalués par PIIA et ceux qui ne le sont pas.

- **Citoyen 10 :** Une citoyenne demande aux professionnels de la Ville si les PIIA sont plus permissifs au niveau des hauteurs et si abroger les PIIA peut donner plus de pouvoir à l'administration municipale.

Réponse de la Ville : Les PIIA n'impact jamais les hauteurs et les types d'usages des bâtiments. Les PIIA sont plutôt des critères au niveau architectural, au niveau de l'harmonisation telle que l'aménagement des terrains.

- **Citoyen 11 :** Un résidant de la rue des Pionnières-de-Beauport souhaite comprendre les termes suivants : la grille de zonage, la grille de spécification et le projet de règlement. Il demande notamment quels sont les inconvénients d'abroger les PIIA ainsi que l'objectif de l'assemblée publique de consultation.

Réponse de la Ville : La grille de spécification et la grille de zonage signifient la même chose. Les documents présentés auprès du public portent sur les modifications du projet. Le projet présenté ce soir ne porte pas sur les hauteurs ou les types d'usage. Parmi les inconvénients des modifications du projet, il risque d'avoir moins de contrôle sur les projets de construction. Cela dit, comme mentionné à plusieurs reprises, les critères du PIIA ne peuvent pas imposer le type des bâtiments.

Les PIIA sont des projets de règlement qui peuvent être considérés comme étant des outils de contrôle mis en place par la Ville. Les projets de règlement sont présentés, en premier lieu, par les élus. Il a été constaté que ces outils de PIIA ralentissaient les processus des demandes de permis. Par conséquent, le processus était très coûteux et ne comportait pas des résultats satisfaisants. Depuis 2021, l'instance politique a voulu connaître les enjeux actuels de l'habitation et du logement. Le taux d'inoccupation de la Ville de Québec est d'environ 0,9% et les élus ont demandé des solutions afin de régler la crise du logement. Après l'analyse faite par l'administration, il est constaté que les PIIA peuvent ralentir les processus de demandes de permis. Un projet de règlement a été présenté auprès du conseil d'arrondissement. Cette instance a voté en faveur du processus de participation publique. L'assemblée publique de consultation de ce soir permet d'entendre les préoccupations, les commentaires et de répondre aux questions des citoyens sur le projet de modifications réglementaires. Cependant, vos préoccupations sur les hauteurs et les types de logements sont prises en considération.

- **Citoyenne 12** : Une citoyenne demande où elle peut trouver les articles de règlement pour connaître les types de travaux visés par un PIIA.

Réponse de la Ville : Pour connaître les types de travaux visés par un PIIA, selon le secteur, il est possible de consulter les articles 945.1 et 945.2 du Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4. Pour connaître les critères d'évaluation, consultez les articles 993.1 et les suivants. Nous vous invitons notamment à transmettre votre question par écrit sur le formulaire de la consultation écrite. Les modifications portant sur le boulevard des Chutes et des Carrières date de l'année 2004 et il n'a jamais été intégré dans nos règlements sur l'harmonisation de l'Arrondissement, il s'agit du règlement 2000-041.

- **Citoyenne 13** : Une administratrice du conseil de quartier des Chutes-Montmorency considère que la présentation de ce soir doit contenir plus de précisions sur les modifications touchant le quartier des Chutes-Montmorency. Elle demande quels seront les changements et les effets de cette modification réglementaire.

Réponse de la Ville : Nous prenons votre commentaire en considération et nous aurons une présentation sur les zones plus spécifiques du quartier des Chutes-Montmorency le mercredi 20 novembre prochain. Les PIIA touchent des zones spécifiques. L'assemblée publique de consultation présente les PIIA de façon générale. Cependant, les présentations sur le PIIA sur la rue du Villonet et le PIIA situé sur la rue des Pionnières-de-Beauport seront plus spécifiques pour chacune d'entre-elles.

- **Citoyenne 14** : Une citoyenne mentionne qu'un règlement a été adopté sur les critères des plans de construction. Elle souligne que ce règlement pouvait modifier les grilles de zonage concernées par secteur et donc modifier la hauteur des bâtiments.

Réponse de la Ville : **Nous voulons corriger cette information. Il n'est pas possible de modifier une grille de zonage sans effectuer une assemblée publique de consultation.** Le règlement que vous mentionnez porte sur le règlement qui modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux critères applicables à un projet particulier d'urbanisme, notamment appelé un Plan particulier d'urbanisme (PPU). Pour le moment, l'Arrondissement de Beauport n'a pas un plan particulier d'urbanisme (PPU).

Nombre d'interventions

14 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au conseil d'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

Le vendredi 8 novembre 2024

Réalisé par

M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications