

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 de Beauport

Le mardi 10 décembre 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisée;
- Les principaux commentaires et recommandations formulées dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

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.

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) : le lundi 4 novembre 2024, Centre de loisirs Monseigneur-De Laval;
- Consultation écrite : du 5 au 11 novembre 2024 (7 jours). En ligne;
- Demande d'opinion au conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux : le lundi 18 novembre 2024;

- Demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency : le mercredi 20 novembre 2024;
- Rapport disponible : le mercredi 11 décembre 2024.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU);
- Rapport de la consultation écrite (7 jours);
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux sur le projet de modification réglementaire;
- Rapport de la demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency sur le projet de modification réglementaire.

Rétroaction

Aucune modification apportée à la suite de la consultation.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

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

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

Consultation écrite

Période

Du 5 au 11 novembre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

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 des Chutes-Montmorency

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=143

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.

Personne-ressource :

- 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.

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page web du projet :

- 13 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite;
 - 4 visiteurs ont consulté la documentation disponible;
 - 4 citoyens ont apporté des commentaires ou des questions.
-

Questions et commentaires du public

Citoyenne 1 : J'habite au 211, rue des Pionnières-de-Beauport, en face d'un terrain vacant. Le projet de règlement présenté à l'assemblée publique de consultation du lundi 4 novembre est-il en lien avec le terrain vacant? Quel est le projet? Aurions-nous de nouveaux projets de construction où des immeubles vont se construire en face de ma résidence? Si c'est le cas, quelle sera la hauteur, le type de clientèle et le type de logement? Nous sommes plusieurs résidents à nous poser des questions. Je vous remercie.

Réponse de la Ville : *Le projet de règlement ne touche pas de projet immobilier en particulier, mais plutôt un processus d'évaluation des projets par critères (plan d'implantation et d'intégration architecturale). Le contenu des modifications réglementaires proposées ne touche pas les types d'usages ni les hauteurs des bâtiments.*

Lorsqu'il y aura un projet sur ces terrains, les normes actuelles vont s'appliquer et celles-ci ne sont pas modifiées avec le projet de règlement proposé (voir grilles de zonage ci-joint).

Dans les usages permis, nous trouvons entre autres H1 logement : logements conventionnels et H2 habitation avec services communautaires, ce qui veut dire qu'un bâtiment qui comprend des chambres et des logements, ainsi que des espaces communs pour les résidents est permis.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à participer au conseil de quartier du 20 novembre prochain qui portera sur l'abrogation du plan d'implantation et d'intégration architecturale du secteur.

Citoyen 2 : Pour donner suite à la présentation au sujet de l'abolition de plusieurs PIIA dans l'arrondissement Beauport, je comprends bien que certains PIIA doivent être abolis pour faciliter la vie des pro-propriétaires de maisons unifamiliales. Cependant, le PIIA visant notre secteur ne touche aucunement de futurs propriétaires de maisons unifamiliales. Ces terrains seront développés par des promoteurs. Pour s'assurer de bien encadrer ces promoteurs et éviter de détruire l'ensemble architectural existant, il faut conserver le PIIA touchant les secteurs 53123Hc. De plus, depuis plusieurs années, nous avons négocié avec le promoteur *Citadelles Construction* pour assurer l'homogénéité de notre complexe, situé 105-107 et 109 de la rue des Pionnières-de-Beauport. En retirant le PIIA de notre secteur, la Ville ouvre la porte à des projets qui ne sont pas conformes au projet initial. Il y a 92 propriétaires qui ont investi des centaines de milliers de dollars en croyant que ce projet serait conforme à ce qui a été proposé initialement, soit 6 immeubles à l'architecture semblable. Nous vous demandons de conserver le PIIA 53123Hc pour notre projet domiciliaire aux adresses civiques 105-107-109 rue des Pionnières-de-Beauport.

Citoyenne 3 : Je suis contre l'idée d'avoir des constructions de type d'usage ayant les codes H2 et H3 qui permettent des constructions de chambre de transition. Je suis en accord avec un citoyen ayant mentionné, lors de l'assemblée publique de consultation du lundi 4 novembre dernier, que nous avons déjà une clientèle plus vulnérable qui circule dans le secteur. Nous avons changé la porte de notre immeuble et fait installer un code pour empêcher des personnes en situation d'itinérance d'entrer. Les interventions policières ne donnent pas des résultats satisfaisants, à mon avis. Je propose de construire des condos locatifs. Je vous remercie.

Citoyenne 4 : Quelle est la différence entre les codes H2 et H3? Lors de la rencontre, on a mentionné qu'une catégorie H2 peut comprendre des maisons de chambre et de pension. Quelle est la définition de Habitation avec Services communautaires? Ensuite, pour la consultation, il a été mentionné qu'un vote sera pris concernant la modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale. Qui sont ceux qui voteront? Est-ce le conseil d'arrondissement ou le conseil municipal? 3. Au départ, ce projet devait être composé de six immeubles, dont trois, ayant déjà été construits avec un syndicat d'horizontalité bien en place. Des documents légaux protègent l'intégrité architecturale de l'ensemble du projet. La nouvelle modification de la Ville viendra-t-elle contredire ces documents légaux avec nos déclarations de copropriété ?

Réponse de la Ville : Je réponds à votre question en trois points.

1. La distinction entre ces deux usages réside dans le type de logement qu'ils concernent. L'usage H2, habitation avec services communautaires, permet des bâtiments comprenant des chambres, des logements et des espaces communs pour les résidents. En revanche, l'usage H3, maison de chambres, concerne des bâtiments offrant uniquement des chambres en location. Ces usages incluent les maisons pour personnes âgées, les maisons de répit, de transition ou de réinsertion sociale. Les modifications réglementaires proposées ne touchent pas les usages. Les usages sont encadrés par la grille de zonage (qui n'est pas modifiée) et non par le plan d'implantation et d'intégration architecturale dont il est question dans les modifications réglementaires proposées.

2. C'est le conseil d'arrondissement de Beauport qui votera pour l'adoption finale du règlement.

3. Il n'y a pas de contradiction, car il s'agit de deux aspects distincts. Si le syndicat d'horizontalité stipule cette obligation dans les déclarations de copropriété, ce document a une plus grande force juridique que le PIIA pour garantir l'uniformité des bâtiments d'un même projet. Le PIIA, avec ses critères discrétionnaires très larges, ne peut exiger que les bâtiments soient reproduits à l'identique pour un même projet.

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 mardi 12 novembre 2024

Rédigé par

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

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



Demande d'opinion au conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

Date et heure

Le lundi 18 novembre 2024, à 19 h

Lieu

Centre des loisirs La Sablière, Salle moyenne

156 rue Bertrand

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
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 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 sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
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 Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux, district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

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.

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

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Yanick Beaudoin, administrateur;
- M. Alain Beaudoin, administrateur;
- M^{me} Nancy Beaupré, secrétaire;
- M. Philippe Chiasson, vice-président;
- M^{me} Alla Mitriashkina, trésorière;
- M^{me} Marie-Claude Rousseau, administratrice;
- M. Denis Savard, président;
- M^{me} Elisa Verrault, administratrice.

Conseiller municipal :

- M. Jean-François Gosselin, membre du comité exécutif et conseiller municipal du district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux,

Personnes-ressources :

- M^{me} Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire
- M. Michael Côté, 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

12 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 4 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux recommande au conseil d'arrondissement de Beauport **l'option c : accepter la demande avec proposition d'ajustement, recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière. Les administrateurs recommandent au conseil d'arrondissement d'inclure le drainage de terrain dans la grille de zonage. De plus, ils recommandent que les promoteurs soient responsables du réseau de drainage afin de diminuer les coûts pour les futurs résidents**

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

Questions et commentaires du public

- **Citoyen 1** : Un citoyen demande si les professionnels de la Ville ont réfléchi à des solutions pour la gestion des eaux pluviales.

Réponse de la Ville : Les critères du PIIA ne portent pas sur le réseau des aqueducs et des égouts. Cela dit, un critère recommande de créer des puits percolant, mais il n'est pas obligatoire. L'administration municipale vise à gérer de façon globale les terrains des systèmes de rétention pour tout le secteur lors des prochaines phases. La démarche a été réfléchi et recommandée, mais elle n'est pas obligatoire.

Chaque développement est autonome en termes de bassin et de rétention d'eau pour la gestion des eaux pluviales. Certains citoyens n'ont pas le même bassin et tout ceci est conçu en amont par les ingénieurs.

À l'époque, plusieurs citoyens ont souligné la problématique soulignant que le secteur est montagneux. Il y a beaucoup d'eau et cela peut créer un fossé au nord du quartier. Une nouvelle conduite a été installée l'été dernier, sur la rue du Villonet où ils ont élargi le tuyau pour rejoindre le bassin de rétention près de l'école des Cimes.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur 1** : Un membre du conseil d'administration demande si la modification des plans d'implantation architecturale peut affecter des projets de construction.
Réponse de la Ville : Nous avons un PIIA qui s'applique dans l'ensemble de la Ville de Québec pour la densification touchant les nouvelles constructions dans les secteurs. Bien que ce n'est pas le PIIA discuté aujourd'hui, cette information est importante. Les critères du PIIA exigent uniquement une harmonisation des matériaux et des types architecturaux.
- **Administratrice 2** : Une administratrice demande si l'Administration municipale va abroger tous les PIIA sur le territoire de la Ville de Québec.
Réponse de la Ville : Nous avons des PIIA à l'ensemble de la Ville et dans tous les Arrondissements. À Beauport, nous avons seulement trois PIIA.
Le Conseil municipal a mandaté la gestion du territoire dont l'équipe de l'urbanisme à examiner les PIIA à savoir s'ils sont une valeur ajoutée ou une nécessité dans les temps actuels.
Nous avons constaté, pour l'Arrondissement de Beauport, et dans plusieurs arrondissements, qu'il faut retirer les PIIA afin d'obtenir des critères d'uniformité à l'ensemble de la Ville. Cette proposition permet d'avoir un processus administratif plus léger et moins coûteux pour le citoyen et l'acheteur.
Plusieurs critères de PIIA portent sur l'ensemble de la Ville comme la densification. Certains d'entre eux ne seront pas retirés. Dans le cas du PIIA du secteur nord de Beauport que nous appelons PIIA Villonet, ce dernier est récent. Il a été instauré comme « un filet de sécurité » lors des premières phases de développement afin de restreindre des enjeux. Aujourd'hui, avec l'ajout de plusieurs normes, le PIIA Villonet n'est plus nécessaire.
- **Administrateur 3** : Une administratrice demande si abroger le PIIA dans le quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux peut avoir un impact sur les normes ou les règlements portant sur la protection des arbres.
Réponse de la Ville : Il existe déjà des normes à la grille de zonage concernant la préservation des arbres. On exige une bande de protection sur chaque terrain. Cette exigence ne sera pas retirée.
- **Administrateur 4** : Un administrateur a assisté à l'assemblée publique de consultation du lundi 4 novembre dernier. Lors de cette séance, il a porté une attention particulière au réseau de drainage. Il demande si le réseau de drainage sera réalisé par des promoteurs voulant construire des projets de développement résidentiel. Il demande si les entrepreneurs effectueront les travaux majeurs afin d'assurer un réseau de drainage efficace.

Réponse de la Ville : *La Ville vise cette demande. Nous avons conscience que les enjeux ne sont pas faciles en considérant les pentes dans les rues et la gestion des eaux pluviales sur les terrains. Ce secteur a plusieurs particularités, dont ses effets montagneux. Nous aimerions que cette gestion soit faite en amont par les entrepreneurs.*

Cette demande peut être aussi une norme, cela dit, il faudra effectuer une autre démarche de participation publique afin de respecter le processus administratif. Bien que cette demande ne soit pas en lien avec le projet de règlement et les PIIA, vos propos peuvent être des recommandations du conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux.

Nombre d'interventions

5 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 mardi 26 novembre 2024

Rédigé par

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

Approuvé par :

M. Denis Savard, président du conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

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

Demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency

Date et heure

Le mercredi 20 novembre 2024, à 19 h 00

Lieu

Centre communautaire des Chutes, Salle Fleur-De-Lys
4551, boulevard Saint-Anne

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
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 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 sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :
Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral 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

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Audrey Croteau, administratrice;
- M. François Godin, président;
- M. Bobby Léger, trésorier;
- M. Nicolas Renard, vice-président;
- M. Christian Yapo, secrétaire.

Conseiller municipal :

- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district électoral de la Chute Montmorency-Seigneurial

Personne-ressource

- M^{me} Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale.

Animation de la rencontre

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

Nombre de participants

53 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 48 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande au conseil d'arrondissement, à la majorité des voix, **l'option C**, soit d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.

Le conseil de quartier des Chutes-Montmorency est d'avis que le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) devrait tenir compte des particularités d'aménagement des différents secteurs.

Ainsi, la demande particulière est la suivante : **recommander l'abrogation du PIIA pour les secteurs suivants : avenue des Rapides, rue d'Everell et boulevard des Chutes** mais **refuser l'abrogation du PIIA qui touche spécifiquement les terrains du secteur situés sur la rue des Pionnières-de-Beauport**. Des enjeux d'aménagement de secteur sont reconnus comme étant sensibles pour les citoyens.

Dans ce contexte, le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande fortement au conseil d'arrondissement de Beauport de mener un processus de modification réglementaire sur les normes de zonage pour ce secteur, notamment pour restreindre les types d'usages.

En outre, il recommande au conseil d'arrondissement de valider les conditions pour l'élaboration d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) afin de donner un caractère distinctif axé sur l'attrait du fleuve Saint-Laurent.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	2	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	3	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- Citoyenne 1** : Une citoyenne du quartier demande si le projet de règlement permettra de renforcer la préservation des arbres et si la Ville aura d'autres projets de développement dans la zone 3122Cb.

Réponse de la Ville : Pour la protection des arbres, les professionnels de la Division du contrôle du milieu effectuent des évaluations avant et après les projets de construction. Pour la zone 3122Cb, ce sont des terrains vacants. Nous ne parlons pas de ces zones, car le projet de règlement portant sur les critères du PIA s'applique uniquement sur les zones en rouge présentées dans le PowerPoint.
- Citoyen 2** : Un citoyen qui réside sur la rue des Pionnières-de-Beauport demande si ces commentaires ont été pris en considération lors de l'assemblée publique de consultation du lundi 4 novembre. Il dit apprécier le fait que les citoyens soient consultés pour le projet. Il demande si les terrains situés à l'arrière de la rue des Pionnières-de-Beauport seront occupés par des logements locatifs et soutenus financièrement par la Ville de Québec ou, encore, le Gouvernement du Québec. Il

soulève son inquiétude face aux types de logement, dont les maisons de transition. Il s'inquiète notamment qu'une nouvelle clientèle, les personnes en situation d'itinérance, habite près de sa résidence.

Réponse de la Ville : *Nous avons bien pris en compte vos commentaires et vos préoccupations. Vos commentaires sont inscrits dans le rapport de l'assemblée publique de consultation du lundi 4 novembre dernier. Pour répondre à votre deuxième question, il n'y a aucun montant actuel dédié pour les PIIA. S'il y a des montants alloués pour des logements, ils le sont via des programmes. Ces derniers doivent être présentés par le Conseil municipal avec des critères précis et détaillés. Pour terminer, nous vous rappelons, comme mentionné dans la présentation du 4 novembre, les PIIA ne modifient pas la grille de zonage. Nous prenons vos inquiétudes en considération.*

- **Citoyen 3 :** Un citoyen du quartier soulève des préoccupations concernant la Loi 31. Il déclare que la Loi 31 permet aux municipalités de ne pas respecter les règlements et les normes de zonage lorsque le taux d'occupation d'une municipalité ou d'une Ville est inférieur de 2 %. Il demande aux professionnels si les citoyens auront un droit de regard sur des projets de logement où la Loi 31 sera appliquée. Il mentionne que d'exercer les pouvoirs de la Loi 31 ne permettra pas un processus d'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : *La Loi 31 n'est pas en lien avec le projet de règlement sur les PIIA présenté ce soir. Cela dit, il est important de vous expliquer de quoi il s'agit.*

Dernièrement, une loi provinciale a été adoptée au gouvernement du Québec intitulé la Loi 31. Cette loi octroie un pouvoir spécial aux municipalités et aux Villes. Ce pouvoir permet de ne pas disposer d'approbation référendaire pour un projet de logement pouvant densifier un secteur. Les municipalités et les Villes décident si elles appliquent la Loi 31 sur leurs projets résidentiels.

Pour le moment, la Ville de Québec a décidé d'utiliser ce pouvoir pour des projets d'exception. L'administration a appliqué la Loi 31 pour un seul projet : Projet de construction d'un bâtiment résidentiel et commercial au 3100, rue de La Forest. Ce projet se démarquait au niveau environnemental et social. Toutefois, nous comprenons les préoccupations des citoyens. Il faut considérer que la Loi 31 doit s'appliquer à des moments d'exception où le projet se démarque des autres. Ces projets doivent notamment obtenir l'approbation des élus et ces derniers sont aussi à l'écoute des citoyens. Nous soulignons notamment que la Loi 31 n'élimine pas les consultations publiques.

Pour terminer, il ne faut pas confondre la Loi 31 et le règlement 74.4 inscrit dans la Charte de la Ville de Québec. La Ville de Québec a un règlement dans sa charte, nommé 74.4. Ce règlement permet au Conseil municipal d'autoriser la réalisation d'un projet, malgré tout règlement adopté au conseil d'arrondissement. Ce règlement est appliqué pour des cas précis comme des projets de logements sociaux.

La Loi 31 et le règlement 74.4 de la Charte de la Ville de Québec n'exigent pas de consultations publiques, cependant, la Ville de Québec organise des séances d'information ou des consultations publiques afin d'informer les citoyens.

- **Citoyen 4** : Un citoyen demande si les zones touchées par le PIIA auront des projets de développement résidentiel.

***Réponse de la Ville** : Pour l'instant, il n'y a aucun projet en vue à court terme. Nous soulignons qu'il y a des enjeux sur ces terrains. Nous sommes situés dans des zones potentiellement inondables en considérant la proximité du fleuve. Le gouvernement provincial renforce ses règlements touchant les projets de construction. Par conséquent, les démarches de ces projets sont suspendues.*

- **Citoyen 5** : Un citoyen demande d'expliquer et d'élaborer le nouveau projet de loi portant sur le littoral et son impact sur le boulevard Saint-Anne.

***Réponse de la Ville** : Il y aura un frein majeur pour les projets où les promoteurs veulent construire des stationnements souterrains. Nous ne pouvons pas vous donner plus d'informations pour le moment.*

- **Citoyen 6** : Une résidante située sur la rue des Pionnières-de-Beauport demande si les professionnels ont pensé à modifier les critères du PIIA afin de tenir compte des normes actuelles et des procédures plutôt que de proposer d'abroger les PIIA.

***Réponse de la Ville** : Lors de la réflexion entre les professionnels, nous avons analysé les multiples options offertes pour chaque PIIA : conserver, abroger ou modifier. Dans le cadre de ces PIIA, nous avons constaté que l'ensemble des critères des PIIA ne sont plus nécessaires pour des projets. Pour répondre à votre deuxième question sur les processus au niveau des PIIA, les projets doivent être présentés au comité consultatif et au conseil d'arrondissement. Afin de respecter la réglementation provinciale, inscrite dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, nous devons effectuer ces processus. Il n'est pas possible de contourner ou de modifier une étape du processus, ce qui explique la durée des délais, bien que nous tentions de faciliter les démarches administratives.*

- **Citoyen 7** : Un résidant sur la rue des Pionnières-de-Beauport demande si le terrain en face de chez lui peut avoir un stationnement sous-terrain. Il demande si les stationnements seront à l'extérieur des bâtiments.

***Réponse de la Ville** : Il est possible d'avoir des stationnements souterrains, mais en raison des multiples enjeux qui s'y rattachent, ils seraient très coûteux pour le promoteur.*

- **Citoyen 8** : Un citoyen demande le nom des propriétaires des terrains situés sur les zones touchées par les PIIA.

Réponse de la Ville : *Nous ne connaissons pas le nom des propriétaires, mais plusieurs terrains sont occupés par des compagnies et ils n'appartiennent pas à la Ville de Québec.*

- **Citoyen 9** : Une citoyenne demande les raisons pour lesquelles les citoyens sont consultés pour les PIIA en considérant que les promoteurs ou les résidents doivent respecter la grille de zonage, les règlements de la Ville de Québec et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Réponse de la Ville : *Lorsqu'il y a une modification d'un règlement ou une modification de zonage, l'administration municipale doit informer les citoyens en tenant une assemblée publique de consultation. Nous sommes assujettis par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique. Cela fait partie des obligations de la Ville de Québec.*

Citoyen 10 : Une citoyenne mentionne que le terrain numéro # 442 a été vendu. Elle a été informée que le promoteur, ayant acheté ce terrain, construira un bâtiment résidentiel de 36 logements alors qu'au départ, le bâtiment devait comporter 24 logements. Elle demande si les citoyens pourront avoir un droit de regard lorsque les promoteurs réalisent des projets de logement.

Réponse de la Ville : *Les permis de construction sont encadrés par la grille de zonage. Le nombre minimum de logements permis est 24. Cependant, il n'y a pas de modifications sur le nombre d'étages ou les marges dans les modifications réglementaires proposées.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur demande s'il est possible de proposer plusieurs recommandations auprès du conseil d'arrondissement. Selon lui, l'enjeu principal des PIIA dans le quartier des Chutes-Montmorency demeure les terrains vacants. Il ne considère pas que d'abroger les PIIA situés sur l'avenue des Rapides, la rue D'Everell et le boulevard des Chutes soit une problématique.

Réponse de la Ville : *Lors de la demande d'opinion au conseil de quartier, les administrateurs peuvent voter pour trois options : accepter la demande, refuser la demande ou accepter la demande avec proposition d'ajustement. Le conseil de quartier pourra exprimer ses demandes particulières.*

- Une administratrice demande la définition du terme « projet d'ensemble ».

Réponse de la Ville : *Le projet d'ensemble permet de construire plusieurs bâtiments sur le même terrain. Les professionnels proposent cette option lorsque les terrains sont de grandes dimensions et des contraintes d'accès à une rue.*

- Un administrateur demande les raisons pour lesquelles l'administration municipale propose d'abroger le PIIA.

Réponse de la Ville : *L'objectif de l'administration municipale, pour ce projet, est de réévaluer toute la réglementation et le processus administratif. En considérant les orientations et l'évolution de la Ville de Québec, les professionnels doivent analyser ces PIIA afin de déterminer leur nécessité et leur utilité aujourd'hui. Toutefois, il est important de mentionner que ces projets de règlement doivent être présentés en assemblée publique de consultation.*

- Un administrateur commente sur les terrains vacants. Il souligne qu'il est possible qu'un projet se réalise en utilisant tous les terrains. Il croit que les promoteurs pourraient utiliser, en partie, les terrains pour éviter les contraintes des coûts.

Réponse de la Ville : *Nous prenons votre commentaire en considération.*

- Un administrateur demande si la bande végétale va demeurer si le conseil d'arrondissement décide d'abroger les PIIA. Il croit que l'enjeu n'est pas les PIIA, mais bien les normes et les règlements portant sur les terrains vacants ayant des zones à risque d'inondation. Il demande si un Plan particulier d'urbanisme, dans le secteur de Beauport, peut permettre d'avoir une immunité contre la Loi 31 et le règlement 74.4 de la Charte de la Ville de Québec.

Réponse de la Ville : *La bande végétale ne fait pas partie des critères du PIIA. Ce critère est inscrit dans les normes de la grille de zonage. Nous avons déjà mis en place des normes pour protéger la végétation de ces secteurs. Le promoteur devra respecter les normes et les règlements.*

Pour les Plans particuliers d'urbanisme (PPU), ils sont des outils utilisés dans plusieurs parties du territoire de la ville. Ils permettent d'imposer des barèmes sur les hauteurs ou les grilles de zonages. Toutefois, tous les pouvoirs spéciaux, dont la Loi 31 et le règlement 74.4 peuvent être exercés par le conseil municipal.

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le jeudi 5 décembre 2024

Rédigé par

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

Approuvé par :

M. François Godin, président du conseil de quartier des Chutes-Montmorency