

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