

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

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg

10 janvier 2025

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 réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés 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

Ce projet de modification réglementaire concerne l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Charlesbourg pour ce qui est de l'abrogation du PIIA d'agrandissement, et pour d'autres dispositions, plusieurs zones de l'arrondissement situées dans les quartiers de Notre-Dame-des-Laurentides, d'Orsainville, du Bourg-Royal (4-3), des Jésuites, de Saint-Charles-Borromée (4-5) et de Saint-Rodrigue (4-6), districts électoraux des Monts, de Louis-XIV et de Saint-Rodrigue.

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](#).

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

Les modifications propres à chaque zone sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\) — Arrondissement de Charlesbourg](#)

Démarche de participation publique

Étapes

- Publication des informations sur le projet sur le site Internet de la Ville de Québec : 24 octobre 2024
- Assemblée publique de consultation : 7 novembre 2024 à 19h, dans la salle RC36 - Paul-André-Duquet à l'Arpidrome de Charlesbourg, au 750, rue de la Sorbonne
- Demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites : 11 novembre 2024 à 19h, dans la salle RC36 - Paul-André-Duquet à l'Arpidrome de Charlesbourg, au 750, rue de la Sorbonne

- Demande d'opinion au conseil de quartier d'Orsainville : 27 novembre 2024 à 19h, dans la salle polyvalente du Pavillon du Jardin, au 5295, rue des Violettes
- Demande d'opinion au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides : demande d'opinion soustraite en vertu de l'article 2.1 du règlement R.R.V.Q. chapitre-P12
- Consultation écrite : 8 au 14 novembre 2024. En ligne
- Rapport disponible : janvier 2025

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 au conseil de quartier des Jésuites – Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec
- Rapport de la demande d'opinion au conseil de quartier d'Orsainville– Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec

Rétroaction

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le lundi 7 novembre 2024, de la consultation écrite tenue du 8 au 14 novembre 2024 ainsi que de demandes d'opinion aux conseils de quartier de Jésuites et d'Orsainville tenues le 11 et le 27 novembre 2024, le projet initial de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238 n'a pas été modifié.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

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

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238 (Optimisation des PIIA Arrondissement, quartiers de Notre-Dame-des-Laurentides, d'Orsainville, du Bourg-Royal (4-3), des Jésuites, de Saint-Charles-Borromée (4-5) et de Saint-Rodrigue (4-6), districts électoraux des Monts, de Louis-XIV et de Saint-Rodrigue)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation

Date et heure

Jeudi 7 novembre 2024, à 19 h

Lieu

Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne (salle RC36 - Paul-André-Duquet)

Déroulement de l'activité

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

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Plusieurs zones de l'arrondissement de Charlesbourg, situées dans les quartiers de Notre-Dame-des-Laurentides, d'Orsainville, du Bourg-Royal (4-3), des Jésuites, de Saint-Charles-Borromée (4-5) et de Saint-Rodrigue (4-6), districts électoraux des Monts, de Louis-XIV et de Saint-Rodrigue.

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](#).

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

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\) — Arrondissement de Charlesbourg](#)

Participation

Conseiller municipal

M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg et membre du comité exécutif

Personne-ressource

M. Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Mme Éloïse Gaudreau conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation

7 personnes (4 en ligne et 3 en salle) assistent à la séance

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un citoyen, qui est aussi promoteur, comprend qu'on veut enlever les PIIA de l'arrondissement de Charlesbourg. Il demande si les PIIA de la Ville demeurent. Il prend conscience qu'il n'aura pas son permis plus rapidement avec la présente modification. Il est d'avis qu'en fin de compte, la modification ne permettra pas d'accélérer la création de nouveaux logements.

***Réponse de la Ville** : Les PIIA « ville » restent en vigueur, par exemple, pour les nouvelles constructions dans le quartier. Pour les projets qui se développent dans les zones de compétence d'arrondissement, les permis seront obtenus plus rapidement.*

- **Intervention 2 (en ligne)** : Une résidante du quartier d'Orsainville demande si des frais sont associés aux demandes de permis ou si ces demandes sont gratuites. Elle demande des précisions sur les frais.

***Réponse de la Ville** : Effectivement des frais sont associés aux demandes de permis. Toutefois nous ne pouvons pas nous prononcer sur le montant exact, puisque le coût d'un permis varie en fonction de la valeur des travaux et du nombre d'unités. Si vous souhaitez avoir d'information plus précise nous vous recommandons de contacter le 311.*

- **Intervention 3 (en ligne)** : Un résident du secteur se positionne en faveur avec les modifications proposées. Il se réjouit de l'accélération de la délivrance des permis pour les projets de logements sociaux.

***Réponse de la Ville** : L'abrogation des PIIA vise à accélérer toutes les demandes de permis, que ce soit un projet résidentiel privé ou un projet de logement social. Ce n'est pas spécifique aux logements sociaux.*

- **Intervention 3 (suite)** : Le citoyen est d'avis que la modification est pertinente pour les terrains qui ont comme usages principaux le logement, les services ou le commerce. Ses réserves concernent les terrains dont les usages sont récréatifs, plus précisément le golf de la Faune, qui comprend des milieux naturels, des berges de la rivière du Berger et des milieux humides d'intérêt. Il craint que le retrait des PIIA pour ce secteur n'accélère les analyses et réduise à la fois la quantité d'études réalisées et le niveau de participation publique. Ainsi, il propose qu'un ajustement soit apporté au projet de règlement pour permettre de protéger la biodiversité sur ce terrain.

***Réponse de la Ville** : Les PIIA s'appliquent uniquement à des éléments liés à l'intégration architecturale des bâtiments. Pour le golf, les usages résidentiels n'y sont pas autorisés. Dans le cas hypothétique où le Golf serait vendu pour y faire un projet*

de développement résidentiel, des consultations publiques devraient être tenues pour autoriser notamment les changements d'usage. Avec la volonté de la Ville de protéger les milieux humides, il est certain que ces éléments seraient pris en compte. L'époque où on pouvait développer des terrains sans égards aux milieux naturels est révolue. Maintenant, il y a plusieurs normes, exigences et règlements de la Ville et du ministère qui encadrent le développement. Le PIIA dans ce secteur ne concerne que les normes de construction et l'affichage pour l'hôtel.

- **Intervention 4 :** Une citoyenne du quartier d'Orsainville déplore que deux activités de participation publique se déroulent simultanément dans l'arrondissement. Elle croit que c'est pour cette raison qu'il y a peu de participation. Elle rapporte avoir dû choisir entre la soirée annuelle d'information d'une conseillère municipale et la consultation publique de ce soir.

Réponse de la Ville : *Nous comprenons votre point de vue. Toutefois, pour les personnes qui n'ont pas pu assister à la consultation de ce soir, elles pourront visionner l'enregistrement [sur la page du projet](#), et aussi partager leurs commentaires lors de la consultation écrite de 7 jours. Par ailleurs, le public pourra aussi participer aux assemblées des conseils de quartier.*

- **Intervention 3 (suite) :** Le citoyen réitère son appui à la modification réglementaire, mais demeure préoccupé par le milieu naturel du golf, même si la Ville a mentionné que le PIIA visait principalement les immeubles du domaine de la Faune et de l'hôtel sur Marigot. Il rappelle que le lot inclut toute la zone naturelle du golf. Il estime que le retrait du PIIA s'apparente à un retrait de garde-fou. Des projets de développement privés dont il a eu vent concerneraient cette partie-là du lot. En retirant la possibilité d'avoir des analyses supplémentaires sur ce lot, le public est privé du temps de réaction et de compréhension et de participation publique. Il continue à penser qu'on retire un moyen de contrôler le développement. Il croit qu'on doit subdiviser le lot ou ajouter des exigences de participation publique. Pour ce lot, il avance que le PIIA ne concerne pas seulement les exigences de matériaux et d'étage, mais aussi tout ce qui touche le milieu naturel.

Réponse de la Ville : *Le PIIA en question englobe tout le terrain du golf. Parce qu'il y a eu la construction d'un pavillon de service près des condos, ces bâtiments ont fait l'objet du PIIA. S'ajoute toute la réglementation liée aux milieux humides. Il y a plusieurs articles dans la réglementation qui s'appliquent au secteur, et qui s'ajoutent aux normes prévues à la grille. Lors de la construction des bâtiments de service, le PIIA ne faisait qu'ajouter une couche de réglementation par-dessus toutes les autres couches. Ce sont ces autres couches de réglementation qui n'autorisent pas le Golf à construire en milieu humide. En somme, le retrait du PIIA enlève seulement la couche qui concerne les constructions. Si demain matin un projet visait le terrain du golf, il faudrait quand même modifier la réglementation d'urbanisme, aller en consultation publique, en respectant plusieurs exigences liées entre autres à la protection des milieux humides. D'ailleurs, pour un projet résidentiel, il y aurait de fortes chances que la modification réglementaire soit susceptible d'approbation référendaire. En somme, la proposition de ce soir est d'enlever seulement la couche de règlement qui vise*

l'architecture des bâtiments. Pour les hauteurs, ce serait géré par les normes d'urbanisme. En aucun cas, ça ne permet de construire dans le milieu humide. Les pratiques ont changé depuis le temps où l'on déboisait et changeait même le cours des rivières.

Nombre d'interventions

4 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

12 novembre 2024

Rédigé par

Mme Éloïse Gaudreau et M. Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

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

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238 (Optimisation des PIIA Arrondissement, quartiers de Notre-Dame-des-Laurentides, d'Orsainville, du Bourg-Royal (4-3), des Jésuites, de Saint-Charles-Borromée (4-5) et de Saint-Rodrigue (4-6), districts électoraux des Monts, de Louis-XIV et de Saint-Rodrigue)

Activité de participation publique



Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 8 au 14 novembre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Plusieurs zones de l'arrondissement de Charlesbourg, situées dans les quartiers de Notre-Dame-des-Laurentides, d'Orsainville, du Bourg-Royal (4-3), des Jésuites, de Saint-Charles-Borromée (4-5) et de Saint-Rodrigue (4-6), districts électoraux des Monts, de Louis-XIV et de Saint-Rodrigue.

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](#).

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

Les modifications propres à chaque zone sont détaillées dans le sommaire décisionnel.
Ce règlement ne comporte pas des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\) — Arrondissement de Charlesbourg](#)

Participation

Conseillers municipaux :

M. Claude Lavoie, conseiller municipal, district de Saint-Rodrigue, président de l'Arrondissement de Charlesbourg et membre du comité exécutif

Personne-ressource :

M. Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Questions et commentaires du public

Une (1) personne a formulé des commentaires en ligne.

- **Question / commentaire 1 :** Bonjour. Commentaire fait pour l'intégralité des zones : Le fait de supprimer pour ces zones le PIIA va automatiquement apporter des excès dans les constructions avec pas ou peu de limites... les citoyens vont se retrouver avec aucune harmonie (encore faut-il qu'elle ait existé dans la ville de Québec) dans leur quartier. Les entrepreneurs ne sont pas des amoureux du beau et de l'harmonie citoyenne. Il semble que la ville non plus. Condenser oui, sans harmonie et bien être, non. Le bien-être des citoyens devrait être pris en considération car il fait partie intégrante d'une bonne politique de condensation et d'acceptation par le peuple. Vivre uniquement dans des condos condensés n'est pas une vision réaliste de ce que les humains veulent...
-

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

18 novembre 2024

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Modifications réglementaires concernant les modifications des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – arrondissement de Charlesbourg, quartier des Jésuites

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238 (Optimisation des PIIA Arrondissement, arrondissement de Charlesbourg)

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites

Date et heure (ou période)

11 novembre 2024, à 19 h

Lieu

Arpidrome, 750, rue de la Sorbonne, salle RC36 - Paul-André-Duquet

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
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 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 ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite jusqu'au 14 novembre
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 Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Tout le territoire de l'arrondissement de Charlesbourg : (945.8) Agrandissement : pour un bâtiment isolé d'un ou de deux logements ou d'un bâtiment jumelé d'un logement du groupe d'usages *H1 Logement* et situé en bordure d'une rue dont la cession a eu lieu depuis plus de cinq ans.

Quartier des Jésuites : (945.1) zones 44006Hb et 44011Hb situées à l'ouest du boulevard du Loiret, entre le boulevard Jean-Talon Est et la rue de la Montagne-des-Roches; (945.3) zones 44001Mb, 44007Cc, 44012Cc, 44025Mc, 44038Mb, 44042Cc, 44090Cc situées du côté est du boulevard Henri-Bourassa, du boulevard Jean-Talon Est au nord et de la 69^e Rue Est au sud; et (945.13) zones 44018Hc, 44019Mb, 44023Cc, 44093Hb et 44094Hc situées de part et d'autre du boulevard Louis-XIV, entre la 10^e Avenue Est à l'ouest et le boulevard du Loiret à l'est.

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](#).

Les modifications réglementaires proposées visent à abroger l'article 945.8 s'appliquant à l'ensemble du territoire de l'arrondissement (PIIA d'agrandissement) et retirer la mention PIIA aux grilles des zones mentionnées ci-haut dans le quartier des Jésuites. À noter que les PIIA applicables à l'ensemble de la ville continuent de s'appliquer.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\) — Arrondissement de Charlesbourg](#)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- M. Jean-Pascal Dumont, président
- M. David Khayat, vice-président
- M^{me} Geneviève Khayat, secrétaire
- M^{me} Sylviane St-Louis, trésorière
- M. Pierre-Luc Grenon
- M^{me} Catherine Savoie

Membres du conseil municipal

- M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère du district électoral de Louis-XIV
- M^{me} Claude Lavoie, conseillère du district de Saint-Rodrigue

Personne-ressource

- M. Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation

14 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 8 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier des Jésuites recommande au conseil d'arrondissement de Charlesbourg d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	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	6	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant de l'avenue de Nogent présume que les PIIA ont été mis en place pour des raisons pertinentes, dans un souci de cohésion, d'esthétique et de cohérence. Il suppose que les PIIA sont retirés à la suite de pression des gens d'affaires. Il s'intéresse aux impacts et aux désavantages à les maintenir en place.

Réponse de la Ville : Effectivement, les PIIA ont été mise en place pour assurer une certaine cohérence et intégration architecturale. Le gouvernement du Québec a autorisé les municipalités à ajouter des PIIA à leur réglementation en 1989. Charlesbourg a adopté ce type de réglementation presque immédiatement, notamment à cause du patrimoine du Trait-Carré à préserver. À la suite de la fusion municipale en 2001, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) a pris en charge les secteurs plus historiques de l'arrondissement. À ce moment-là, plusieurs éléments des PIIA ont été retirés. En 2010, les règlements d'urbanisme des anciennes villes ont été harmonisés, en incluant plusieurs éléments qui ont été retirés PIIA pour être gérés par la réglementation d'urbanisme (implantation, hauteur, marge, etc.). Par conséquent, on se retrouve aujourd'hui avec une réglementation diluée. De plus, pour d'autres secteurs, les objectifs des PIIA ont été atteints. Par conséquent, ces derniers ne sont plus nécessaires.

Par exemple, le secteur résidentiel de la montagne des Roches a été entièrement construite suivant un PIIA, et maintenant ce PIIA, comme beaucoup d'autres, est devenu caduc et inopérant puisque le projet est terminé.

Pour un citoyen qui a un projet, il y a deux désavantages : des délais supplémentaires et un certain stress lors de l'attente de l'approbation de la demande de permis. En effet, si la réglementation d'urbanisme est assez claire avec des conditions à la grille de spécification, les questions de forme, de couleur et d'apparence et de modulation de la façade sont moins précises et plus subjectives. Nous considérons que ce sont des choix qui appartiennent aux citoyens. Ainsi, il est rare que des modifications soient demandées aux citoyens lors des analyses par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour les projets soumis à un PIIA.

À Charlesbourg, la plupart des demandes qui sont soumises viennent des citoyens qui rénovent leur propriété. Ainsi, nous cherchons à diminuer les étapes préalables à l'obtention d'un permis et d'assurer une meilleure équité avec les citoyens d'autres endroits qui ne sont pas couverts par des PIIA. Abroger des PIIA retire l'analyse plus subjective effectuée par les membres du CCU et par les élus qui reçoivent sa recommandation. Cela évitera que les élus aient à discuter du degré d'intégration d'une couleur dans un secteur alors qu'ils portent sans doute des visions différentes de ce que constitue une intégration harmonieuse.

Questions et commentaires des membres du CA du conseil de quartier

- **Intervention 2 :** Une administratrice demande des précisions sur le sens de « respect de la topographie naturelle ». Elle a noté que la préservation des arbres a été intégrée à l'analyse technique et souhaite savoir quels autres critères ont été intégrés.

Réponse de la Ville : *La majorité de ces critères sont maintenant intégrés aux grilles de spécifications. Donc, en présence de PIIA, les critères se trouvent à être analysés deux fois. Pour ce qui est du critère qui vise le respect de la topographie naturelle, il sert à s'assurer que lorsqu'il y a des terrains en pente, le développement se fasse en respect des pentes sans qu'il y ait beaucoup de remblayage. Pour ce qui est des couleurs, il s'agit d'un élément subjectif qui porte à interprétation et qui mène à certaines incohérences. Lorsqu'une rue est développée, il s'agit habituellement d'un seul promoteur avec son propre style, donc l'approbation se fait bien. Dans certains cas, le PIIA va autoriser un matériau spécifique. Un voisin pourrait changer son revêtement sans demander de permis, mais une autre personne qui est dans un secteur d'un PIIA doit passer par un processus complexe pour changer le revêtement ou la couleur de sa maison et demander l'avis de la Ville.*

En ce qui concerne les arbres, il y a aujourd'hui des normes prescrites au règlement. À l'époque où il n'y en avait pas, les PIIA représentaient le moyen que la Ville s'était donné pour faire respecter certaines exigences.

Le dernier élément concerne les matériaux. Par exemple, pour le secteur de l'Atrium, il est écrit à la fois dans le PIIA et dans la grille de spécifications que les matériaux autorisés sont la brique et la pierre. À ce moment-là, on retarde un peu inutilement la délivrance du permis.

Enfin, il est plus simple pour les citoyens de suivre des critères précis pour leur projet de construction ou de rénovation que de suivre des objectifs. Si une personne appelle au 311 et qu'on leur dit que la moitié de leur façade doit être en brique, c'est beaucoup plus clair que si on leur indique que leur projet doit s'harmoniser avec les principaux bâtiments voisins. C'est aussi pour ça qu'un comité avait été créé à l'époque, pour qu'il y ait plusieurs personnes qui donnent leur avis et que ça ne soit pas laissé à l'interprétation d'un seul individu. La Ville souhaite retirer les PIIA pour que ce soit plus simple et plus clair pour tout le monde.

- **Intervention 3 :** Une administratrice n'est pas entièrement d'accord avec l'argument qui veut qu'on retire les PIIA parce que les secteurs sont désormais construits. Elle rapporte que non seulement la construction se poursuit dans le secteur Louis-XIV, mais plusieurs maisons sont démolies pour laisser place à de nouveaux développements. Elle demande, en l'absence de PIIA, comment il sera possible d'embellir, harmoniser et rendre plus attrayant le secteur Henri-Bourassa/Louis-XIV. Elle craint que l'abrogation des PIIA n'entraîne des dérives pour ce secteur.

Réponse de la Ville : *Peu de cas extrêmes sont vus lors des analyses de projet soumis à un PIIA. Il existe certes un certain risque, mais nous estimons qu'il est faible. La majorité des projets présentés sont corrects et aucune modification n'est demandée. De plus, nous jugeons inéquitable qu'un même projet pourrait voir le jour juste un peu plus loin et ne sera pas soumis au PIIA.*

- **Intervention 3 (suite) :** L'administratrice demande si une démarche pourrait être entreprise pour que certaines des exigences des PIIA soient intégrées à la réglementation d'urbanisme. Elle cite en exemple les règles entourant l'affichage sur Henri-Bourassa.

Réponse de la Ville : *Des dispositions de la réglementation d'urbanisme encadrent déjà certains aspects liés à l'affichage, notamment la hauteur et le nombre d'enseignes. Le PIIA intervient quant à lui sur les questions de forme, de couleur, etc. Ainsi, chaque projet d enseigne dans un territoire géré par un PIIA doit être soumis pour analyse. Par exemple, pour les Galeries Charlesbourg, il avait été décidé à une époque que les enseignes devaient contenir uniquement du lettrage. Par conséquent, toutes les nouvelles demandes qui comportent autre chose sont refusées. Nous estimons qu'il n'est pas souhaitable que la réglementation soit trop directive, puisque les modes et les pratiques changent constamment en matière d'affichage. De plus, le même commerçant qui possède deux commerces pourrait installer la première enseigne sans problème et devoir passer par le PIIA pour la seconde, avec le risque de se faire demande des ajustements sur la couleur ou autre aspect.*

- **Intervention 3 (suite) :** La même administratrice doute que le retrait des PIIA ait un impact significatif sur les cibles de construction de logements.

Réponse de la Ville : *La construction de logement obéit à de nombreuses normes issues de différentes instances : les règles d'urbanisme, le code de construction, les règles sur les milieux humides. L'abrogation des PIIA vise à simplifier les démarches et réduire les délais de construction. Ainsi, un projet de logement pourrait voir le jour plus rapidement. Nous sommes d'avis que les autres couches réglementaires sont suffisantes pour encadrer le développement, sans trop de risque pour la cohérence des milieux puisque la plupart des projets issus des secteurs de PIIA vont de l'avant sans demande de modifications.*

Nous avons réévalué la pertinence des PIIA dans tous les arrondissements afin d'identifier les endroits où il est possible de les retirer. Nous estimons que la réglementation d'urbanisme et les autres exigences sont suffisantes pour permettre un développement correct. En visant la perfection architecturale et l'intégration parfaite, on risque de ralentir le développement ou de faire en sorte qu'un projet ne se fasse tout simplement pas.

Comme complément d'information, 95-97% des projets sous la juridiction d'un PIIA sont approuvés sans demande de modifications parce qu'ils cadrent avec l'ensemble des exigences. Il n'y pas vraiment de projets controversés. Les rares fois où il y a eu des interventions, c'était sur la question de la protection des arbres ou alors sur l'aménagement d'un stationnement qui faisait en sorte que les phares des voitures illuminaient le salon d'un voisin. Pour ce projet, le CCU a recommandé que soit installée une haie de cèdres pour empêcher l'éblouissement du voisin. Même en l'absence de PIIA, le CCU continuera de siéger, pour évaluer notamment les demandes de dérogation mineure.

*À la suite des échanges avec les résidants du quartier et avec le personnel de la Ville et en ayant eu un échange à huis clos, les administrateurs du conseil de quartier des Jésuites signalent qu'il serait approprié et pertinent, afin de faciliter la compréhension et la prise de décision des membres du conseil de quartier dans ce genre de processus, de fournir des données probantes en lien avec les changements demandés. Cela permettrait une meilleure évaluation du *statut quo* versus les impacts du changement. À la suite de cette observation, ils conviennent à l'unanimité de recommander au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238.**

Nombre d'interventions

3 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

14 novembre 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau et Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques,
Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Jean-Pascal Dumont, président du conseil de quartier des Jésuites

Modifications réglementaires concernant les modifications des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – arrondissement de Charlesbourg, quartier d'Orsainville

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238 (Optimisation des PIIA Arrondissement, arrondissement de Charlesbourg)

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier d'Orsainville

Date et heure (ou période)

Mercredi 27 novembre 2024, à 19 h

Lieu

Pavillon du Jardin, 5295, rue des Violettes, salle polyvalente

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
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 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 ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite jusqu'au 14 novembre
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 Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Tout le territoire de l'arrondissement de Charlesbourg : (945.8) Agrandissement : pour un bâtiment isolé d'un ou de deux logements ou d'un bâtiment jumelé d'un logement du groupe d'usages *H1 Logement* et situé en bordure d'une rue dont la cession a eu lieu depuis plus de cinq ans.

Quartier d'Orsainville : (945.1) zone 42118Hb située à l'ouest du boulevard du Loiret, de l'avenue de Colmar au nord et au boulevard Jean-Talon Est au sud; (945.3) zone 42103Cc située de part et d'autre du boulevard Henri-Bourassa, entre la rue du Périgord au nord et le boulevard Jean-Talon au sud; (945.4) zones 42013Cc, 42014Hc, 42015Ra et 42131Hc situées sur la rue du Marigot, à l'est de l'autoroute Laurentienne et de part et d'autre de la rue du Daim, à l'ouest de l'avenue de l'Original; et (945.7) zone 42144Ha située au sud de la rue des Loups-Marins et la rue des Loutres, entre l'avenue des Tulipes et la rue des Marsouins.

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](#).

Les modifications réglementaires proposées visent à abroger l'article 945.8 s'appliquant à l'ensemble du territoire de l'arrondissement (PIIA d'agrandissement) et retirer la mention PIIA aux grilles des zones mentionnées ci-haut dans le quartier d'Orsainville. À noter que les PIIA applicables à l'ensemble de la ville continuent de s'appliquer.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Modification des plans d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\) — Arrondissement de Charlesbourg](#)

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Benoit Gosselin, président
- Chantale Coulombe, vice-présidente
- Émile Grégoire, secrétaire
- Sonia Tchuembou, trésorière
- Lison Boulanger
- Moussa Diarso
- Marc Auger

Membres du conseil municipal

- Eric Ralph-Mercie, conseiller municipal du district Des Monts
- Claude Lavoie, conseillère du district de Saint-Rodrigue, président de l'arrondissement de Charlesbourg et membre du comité exécutif

Personne-ressource

- Pierre Marcoux, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation

7 participants, tous membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier d'Orsainville recommande au conseil d'arrondissement de Charlesbourg d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones*, R.C.A.4V.Q. 238.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme

B.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	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	7	

Questions et commentaires du public

Aucun citoyen n'était présent à l'assemblée.

Questions et commentaires des membres du CA du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Un administrateur demande si l'abrogation des PIIA pourrait entraîner des conséquences en rapport avec le paysage du quartier ou le cadre bâti actuel, par exemple, en lien avec l'affichage des enseignes. Il souhaite savoir s'il y aura quand même des règles qui encadreront, par exemple, l'installation de pancartes par les commerces ou si cela pourrait plutôt laisser place à un désordre.

Réponse de la Ville : Pas nécessairement, concernant les enseignes, actuellement une portion du boulevard Henri-Bourassa n'est pas régit par un PIIA, toutefois l'affichage pour les commerces est réglementairement encadré. Même dans l'absence d'un PIIA il y a des critères à respecter par les commerces par exemple, l'affichage dépendra de la superficie du terrain, de la grandeur et du nombre d'enseignes au sol ainsi que du secteur. Il y a toujours des critères à respecter selon le secteur d'enseigne. À ce sujet, en 2010 la Ville a divisé le territoire en zones d'affichage, selon les caractéristiques des secteurs. Pour Charlesbourg, en tant que site patrimonial le secteur du Trait-Carré a des normes particulières. Pour les commerces se situant dans des milieux résidentiels comme un salon de coiffure par exemple, il y en a aussi, mais différentes de celles s'appliquant à un secteur patrimonial.

- **Intervention 2** : En lien avec des constructions à deux étages qui sont situées dans des secteurs où il y a surtout de bungalows, une administratrice fait noter qu'actuellement, il est plus habituel d'observer la construction de ce type de maison. Elle souligne que certaines fenêtres de ces immeubles donnent sur la cour des maisons voisines, ce qui peut nuire à l'intimité des voisins. Elle signale qu'auparavant, cela était interdit, mais qu'on observe de plus en plus ce phénomène dans les milieux

résidentiels. Elle demande si les réglementations en matière d'urbanisme peuvent normaliser cela.

Réponse de la Ville : *C'est le Code civil du Québec qui doit s'appliquer dans cette situation.*

- **Intervention 3 :** Concernant les PIIA à l'arrondissement, un administrateur demande si l'objectif est bien d'abolir tous ceux qui existent sur le territoire de Charlesbourg. Il demande également quelle est la fonction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) en lien avec les PIIA et si elle a une fonction à accomplir sur le territoire du Trait-Carré à Charlesbourg.

Réponse de la Ville : *Le projet présenté ce soir concerne particulièrement les PIIA sous la juridiction de l'arrondissement de Charlesbourg, mais cet exercice est fait aussi dans tous les arrondissements de la ville, par exemple à Beauport. Les PIIA sous la juridiction « Ville » demeurent pour le moment. Concernant la CUCQ, depuis sa création après 1912 et jusqu'en 2010 elle révisait et approuvait toutes les constructions sur le territoire de l'ancienne Ville de Québec. En 2010, après la fusion des anciennes villes, avec la nouvelle réglementation certains projets ont été retirés de la juridiction de la commission. Actuellement, tous les projets présentés dans les territoires assujettis à la commission sont révisés soigneusement par les membres de la commission, y compris des modifications aux bâtiments au niveau de fenêtres. Concernant le secteur du Trait-Carré, il est effectivement sous la juridiction de la CUCQ. D'ailleurs, tous les secteurs patrimoniaux et toutes les propriétés patrimoniales sont assujettis à la commission.*

- **Intervention 4 :** Une administratrice exprime qu'elle aurait voulu avoir plus de temps pour analyser l'information. Elle demande s'il serait possible de donner son opinion lors de la s'assemblée de décembre prochain. Elle exprime également une inquiétude concernant le PIIA touchant les pentes. Elle signale que dans le quartier, il y en a considérablement et aussi des pentes dans des terrains situés dans des milieux humides. Elle fait référence notamment au secteur du golf.

Réponse de la Ville : *Il y a un seul PIIA à Orsainville visant les pentes, soit celui du secteur de la rue des Loups-Marins. Dans ce cas, la Ville propose de l'abolir car l'objectif du PIIA est atteint. Le secteur a été entièrement construit. À noter que le projet vise à abolir les PIIA existants sur le territoire d'Orsainville et non pas à en créer de nouveaux, par exemple, dans les milieux humides auxquels vous faites référence. Le PIIA dans le secteur Le Marigot ou du golf a été créé particulièrement pour la construction d'un pavillon de service. Rappelons que le terrain du golf est un espace privé et si éventuellement le propriétaire propose la construction d'un projet qui déroge le zonage, au-delà du PIIA, il faudra entamer une démarche de modification réglementaire qui impliquerait une démarche de participation publique.*

À la suite des échanges avec le personnel de la Ville et en ayant eu un échange à huis clos, les administrateurs du conseil de quartier d'Orsainville conviennent à l'unanimité de recommander au conseil d'Arrondissement de Charlesbourg d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme

relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones, R.C.A.4V.Q. 238.

Nombre d'interventions

4 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

4 décembre 2024

Rédigé par

Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Benoit Gosselin, président du conseil de quartier d'Orsainville