

## Projet résidentiel de l'emprise du secteur Pincourt

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme à l'assujettissement des zones 64202Ha et 64203Ha à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale, R.C.A.6V.Q. 330.

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Date et heure (ou période)

Du 9 au 15 mai 2023

##### Lieu

Formulaire en ligne

##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

---

### Projet

#### Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier des Châtelers, secteur situé à l'intérieur d'un quadrilatère formé de la rue Pincourt au sud, de la rivière Saint-Charles à l'est, de la rue Durand au nord et du boulevard de l'Ormière à l'ouest.

#### Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée afin d'assujettir les zones 64202Ha et 64203Ha, à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat, à l'égard de certaines catégories de travaux, lorsque ceux-ci sont réalisés en bordure d'une rue, dont la cession à la Ville a eu lieu depuis moins de cinq ans. Les catégories de travaux visées par le PIIA sont les suivantes : la construction d'un bâtiment principal, l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement extérieure et, lorsqu'ils surviennent dans le cadre de travaux visés, la réalisation de travaux de modification de la pente ou du niveau d'un terrain, ainsi que les travaux de remblai ou de déblai d'une épaisseur de plus de 30 centimètres. Le règlement précise les objectifs et critères dont le conseil d'arrondissement devra tenir compte lors de leur approbation. Enfin, il fixe le contenu minimal des plans qui devront accompagner une demande d'approbation.

#### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=418>

---

## **Participation**

### **Conseillère municipale:**

- M<sup>me</sup> Marie-Josée Asselin, conseillère municipale du district de Loretteville–Les Châtelains et vice-présidente du comité exécutif

### **Personne-ressource :**

- M<sup>me</sup> Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### **Coordination de la consultation :**

- M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Participation sur la page Web du projet**

- 3 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
  - 3 citoyens ont apporté un commentaire via le formulaire.
- 

## **Questions et commentaires du public**

*Les commentaires ont été reproduits tels que reçus via le formulaire en ligne.*

- **Citoyen/citoyenne 1 :**

« Bonjour,

Pour faire suite à la rencontre spéciale du conseil de quartier du 8 mai dernier et en lien à ma question posée et demandant des vérifications additionnelles de la part de madame Cournoyer, voici ma demande officielle.

Je demeure au [REDACTED], soit [REDACTED]. Mon terrain arrière a une largeur de plus de 100 pieds, plus exactement 30,22 mètres. À la lecture des plans proposés, je constate qu'il y aura 2 jumelés derrière chez moi pour un total de 4 voisins mitoyens à mon terrain arrière. Vous serez sûrement d'accord avec moi, que peu de gens seraient contents de voir venir cela avec un grand sourire.

Présentement, seule la portion Becquet-Pincourt présente des terrains avec une superficie beaucoup plus grande que les 2 autres lots concernés par ce projet. Je constate également que d'avoir un plus grand terrain me pénalise par rapport aux autres. Selon les mêmes plans présentés, tous les terrains auront un maximum de 2 nouveaux voisins en arrière (99,8 %). Pour ma part, on parle de 4 nouveaux voisins (2 jumelés) adjacents à mon terrain arrière.

Vous comprendrez, qu'en plus d'avoir 4 futurs nouveaux voisins directement derrière, d'avoir également une FORTE servitude d'Hydro-Québec avec 2 énormes poteaux (impossible à faire déplacer \$\$\$), l'ajout de 2 nouveaux poteaux qu'amènera le déplacement de la ligne HQ et pour finir, une rue « one way » qui amènera un trafic additionnel devant et à côté de chez moi, je ne peux rester muette devant tout cela. Je ne pense pas que tout nouveau développement doit se faire au détriment des résidents actuels ou plus encore, de me créer un plus grand préjudice par rapport aux autres.

Devant ces faits, je demande à ce que l'on ajoute une restriction de construction pour le secteur Becquet-Pincourt afin de limiter le nombre de résidences à : 1 jumelé ou à 2 maisons isolées mitoyennes aux terrains existants. À défaut que la réglementation ne puisse le permettre (quoi que cela a déjà été fait ailleurs), alors que la ville suggère au promoteur de modifier ses plans derrière le lot « 4077322 » afin de limiter à un maximum de 2, le nombre de voisins mitoyens à mon terrain arrière. Il n'y a pas de recette miracle, mais il faut s'assurer que je ne sois pas pénalisée par rapport au 99,8 % des propriétaires, qui eux auront 2 voisins et non 4. On s'assurera ainsi une meilleure acceptabilité sociale.

Merci de l'attention que vous porterez à cette demande et je demeure disponible pour toutes questions additionnelles.

Merci de votre collaboration. »

**Réponse de la Ville :** *Nous prenons note de vos commentaires et ceux-ci seront inclus dans le rapport de consultation qui sera transmis au conseil d'arrondissement.*

*Cependant, il ne sera malheureusement pas possible de donner suite à la demande puisqu'il n'est pas possible de limiter le nombre d'unités adjacent à un lot dans un règlement de PIIA. Un PIIA doit prévoir des critères qualitatifs et non des critères normatifs ni prohiber une norme qui est autorisée dans la grille de spécifications prévue dans le règlement d'urbanisme. Cela veut dire que le règlement de PIIA ne peut empêcher un bâtiment de 2 logements si c'est autorisé dans le règlement d'urbanisme.*

*Cependant, il est aussi important de noter que le plan du projet inclus aux documents présentés jusqu'à maintenant est encore préliminaire et sujet à changement. Le promoteur ainsi que les futurs acheteurs pourront effectuer des modifications au niveau du lotissement détaillé, et ce jusqu'au dépôt des demandes de permis pour chacun des futurs bâtiments.*

- **Citoyen/citoyenne 2 :**

« Tel que mentionné à la rencontre, il faudrait imposer au promoteur, qu'il installe une clôture uniforme du côté des terrains de Pincourt afin d'éviter une pollution visuelle pour nos propriétés. La clôture devrait être de la plus haute hauteur permise par la loi et opaque afin de maintenir une intimité entre les propriétaires.

Idéalement, la clôture devrait débiter avant le drain arrière du nouveau terrain afin d'éviter que les nouveaux propriétaires installent un cabanon, des cèdres sur le drain. Afin que le drain soit facile à entretenir, il faudrait installer des pierres afin d'éviter de tondre le terrain.

Pourquoi le projet n'est pas admissible à un Référendum? Selon les critères, même s'il n'y a pas de modification aux Règlements, s'il n'y a pas acceptabilité sociale, il est possible de faire un référendum. »

**Réponse de la Ville :** *Après vérification, la Ville n'a pas le pouvoir habilitant d'obliger le promoteur à installer la clôture. L'implantation d'une clôture pourra être par les futurs propriétaires ou par les propriétaires existants des lots. La Ville n'imposera pas de conditions supplémentaires que celles prévues à la réglementation en vigueur. Nous vous invitons à discuter des aménagements avec les futurs propriétaires afin d'arriver à une entente à l'amiable. La conception du drain sera faite par les ingénieurs selon les règles de l'art. Pour ce qui est de l'impossibilité d'aller en référendum sur un règlement sur plans d'implantation et d'intégration architecturale, c'est la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui définit ce qui est susceptible ou non d'approbation référendaire. Quant au projet d'ouverture de rue, nous vous rappelons qu'il s'agit d'un projet conforme à la réglementation en vigueur et qu'il ne fait pas l'objet de modifications réglementaire afin de l'autoriser. Il ne peut donc pas être soumis à une approbation référendaire. Le règlement qui était en consultation ne visait qu'à imposer des conditions supplémentaires pour l'émission des permis de construction des bâtiments résidentiels.*

- **Citoyen/citoyenne 3 :**

« Bonjour,  
J'appuie les commentaires de [REDACTED]. En voici une copie: » (voir le commentaire du citoyen/citoyenne 2)

**Réponse de la Ville :** *Idem.*

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au Conseil d'arrondissement de La Haute Saint-Charles.

---

## Réalisation du rapport

### Date

25 mai 2023

### Rédigé par

M<sup>me</sup> Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne