

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