

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 les zones 44009Cc, 44024Cc et 45027Cc, R.V.Q. 3375 (Optimisation des PIIA, quartiers des Jésuites et de Saint-Charles-Borromée, district électoral de Louis-XIV)

Activité de participation publique

Demande d'opinion au conseil de quartier des Jésuites

Date et heure (ou période)

Lundi 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 municipal

Projet

Secteur concerné

Zones 44009Cc, 44024Cc et 45027Cc, situées dans l'arrondissement de Charlesbourg, dans les quartiers des Jésuites et de Saint-Charles-Borromée, district électoral de Louis-XIV.

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](#).

Modifications réglementaires :

PIIA DES SECTEURS NON CONSTRUITS (945.13)

La zone 44024Cc du secteur du boulevard Louis-XIV est entièrement construite. L'objectif initial était de favoriser la qualité et la variété dans le traitement architectural d'un bâtiment. Il est évalué que cet objectif est désormais atteint.

PIIA SECTEUR CENTRE (945.3)

Le PIIA du Secteur Centre affecte davantage les commerçants. Il conduit parfois à des situations inévitables entre ceux qui sont situés dans le secteur visé par le PIIA et les autres, qui sont localisés ailleurs sur le territoire. L'obligation de modifier une enseigne installée afin que le fond de l'enseigne soit d'une couleur autre que le blanc ne fait l'objet d'aucun permis pour un autre commerçant; il en va de même pour les projets commerciaux. De plus, la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) s'est retirée en 2020 de l'application du contrôle de l'affichage en dehors des secteurs historiques.

Toujours pour le Secteur Centre, le PIIA a permis d'harmoniser le gabarit et les matériaux ou le traitement architectural de quelques bâtiments résidentiels de plusieurs logements avec celui des bâtiments principaux voisins. La majorité des autres projets

commerciaux et résidentiels ont satisfait aux exigences et aucune modification ne leur a été demandée.

Considérant les besoins de prévisibilité et de simplification de l'application de la réglementation exprimés lors de la tenue du forum *Développer la ville autrement*, de même que le nombre limité d'ajustements demandés dans les projets précédents, ce PIIA devrait aussi être abrogé.

Les modifications réglementaires proposées visent donc 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

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 municipal 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 les zones 44009Cc, 44024Cc et 45027Cc, R.V.Q. 3375.*

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 résidents 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 municipal 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 les zones 44009Cc, 44024Cc et 45027Cc, R.V.Q. 3375.*

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 municipal.

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