

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



Demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency

Date et heure

Le mercredi 20 novembre 2024, à 19 h 00

Lieu

Centre communautaire des Chutes, Salle Fleur-De-Lys
4551, boulevard Saint-Anne

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
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 consultation publique et 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 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
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 Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial

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=780

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Audrey Croteau, administratrice;
- M. François Godin, président;
- M. Bobby Léger, trésorier;
- M. Nicolas Renard, vice-président;
- M. Christian Yapo, secrétaire.

Conseiller municipal :

- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district électoral de la Chute Montmorency-Seigneurial

Personne-ressource

- M^{me} Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale.

Animation de la rencontre

- M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.

Nombre de participants

53 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 48 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande au conseil d'arrondissement, à la majorité des voix, **l'option C**, soit d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière.

Le conseil de quartier des Chutes-Montmorency est d'avis que le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) devrait tenir compte des particularités d'aménagement des différents secteurs.

Ainsi, la demande particulière est la suivante : **recommander l'abrogation du PIIA pour les secteurs suivants : avenue des Rapides, rue d'Everell et boulevard des Chutes** mais **refuser l'abrogation du PIIA qui touche spécifiquement les terrains du secteur situés sur la rue des Pionnières-de-Beauport**. Des enjeux d'aménagement de secteur sont reconnus comme étant sensibles pour les citoyens.

Dans ce contexte, le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande fortement au conseil d'arrondissement de Beauport de mener un processus de modification réglementaire sur les normes de zonage pour ce secteur, notamment pour restreindre les types d'usages.

En outre, il recommande au conseil d'arrondissement de valider les conditions pour l'élaboration d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) afin de donner un caractère distinctif axé sur l'attrait du fleuve Saint-Laurent.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	2	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	3	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	5	

Questions et commentaires du public

- **Citoyenne 1** : Une citoyenne du quartier demande si le projet de règlement permettra de renforcer la préservation des arbres et si la Ville aura d'autres projets de développement dans la zone 3122Cb.

Réponse de la Ville : Pour la protection des arbres, les professionnels de la Division du contrôle du milieu effectuent des évaluations avant et après les projets de construction. Pour la zone 3122Cb, ce sont des terrains vacants. Nous ne parlons pas de ces zones, car le projet de règlement portant sur les critères du PIIA s'applique uniquement sur les zones en rouge présentées dans le PowerPoint.

- **Citoyen 2** : Un citoyen qui réside sur la rue des Pionnières-de-Beauport demande si ces commentaires ont été pris en considération lors de l'assemblée publique de consultation du lundi 4 novembre. Il dit apprécier le fait que les citoyens soient consultés pour le projet. Il demande si les terrains situés à l'arrière de la rue des Pionnières-de-Beauport seront occupés par des logements locatifs et soutenus financièrement par la Ville de Québec ou, encore, le Gouvernement du Québec. Il

soulève son inquiétude face aux types de logement, dont les maisons de transition. Il s'inquiète notamment qu'une nouvelle clientèle, les personnes en situation d'itinérance, habite près de sa résidence.

Réponse de la Ville : Nous avons bien pris en compte vos commentaires et vos préoccupations. Vos commentaires sont inscrits dans le rapport de l'assemblée publique de consultation du lundi 4 novembre dernier. Pour répondre à votre deuxième question, il n'y a aucun montant actuel dédié pour les PIIA. S'il y a des montants alloués pour des logements, ils le sont via des programmes. Ces derniers doivent être présentés par le Conseil municipal avec des critères précis et détaillés. Pour terminer, nous vous rappelons, comme mentionné dans la présentation du 4 novembre, les PIIA ne modifient pas la grille de zonage. Nous prenons vos inquiétudes en considération.

- **Citoyen 3 :** Un citoyen du quartier soulève des préoccupations concernant la Loi 31. Il déclare que la Loi 31 permet aux municipalités de ne pas respecter les règlements et les normes de zonage lorsque le taux d'occupation d'une municipalité ou d'une Ville est inférieur de 2 %. Il demande aux professionnels si les citoyens auront un droit de regard sur des projets de logement où la Loi 31 sera appliquée. Il mentionne que d'exercer les pouvoirs de la Loi 31 ne permettra pas un processus d'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : La Loi 31 n'est pas en lien avec le projet de règlement sur les PIIA présenté ce soir. Cela dit, il est important de vous expliquer de quoi il s'agit.

Dernièrement, une loi provinciale a été adoptée au gouvernement du Québec intitulé la Loi 31. Cette loi octroie un pouvoir spécial aux municipalités et aux Villes. Ce pouvoir permet de ne pas disposer d'approbation référendaire pour un projet de logement pouvant densifier un secteur. Les municipalités et les Villes décident si elles appliquent la Loi 31 sur leurs projets résidentiels.

Pour le moment, la Ville de Québec a décidé d'utiliser ce pouvoir pour des projets d'exception. L'administration a appliqué la Loi 31 pour un seul projet : Projet de construction d'un bâtiment résidentiel et commercial au 3100, rue de La Forest. Ce projet se démarquait au niveau environnemental et social. Toutefois, nous comprenons les préoccupations des citoyens. Il faut considérer que la Loi 31 doit s'appliquer à des moments d'exception où le projet se démarque des autres. Ces projets doivent notamment obtenir l'approbation des élus et ces derniers sont aussi à l'écoute des citoyens. Nous soulignons notamment que la Loi 31 n'élimine pas les consultations publiques.

Pour terminer, il ne faut pas confondre la Loi 31 et le règlement 74.4 inscrit dans la Charte de la Ville de Québec. La Ville de Québec a un règlement dans sa charte, nommé 74.4. Ce règlement permet au Conseil municipal d'autoriser la réalisation d'un projet, malgré tout règlement adopté au conseil d'arrondissement. Ce règlement est appliqué pour des cas précis comme des projets de logements sociaux.

La Loi 31 et le règlement 74.4 de la Charte de la Ville de Québec n'exigent pas de consultations publiques, cependant, la Ville de Québec organise des séances d'information ou des consultations publiques afin d'informer les citoyens.

- **Citoyen 4 :** Un citoyen demande si les zones touchées par le PIIA auront des projets de développement résidentiel.

Réponse de la Ville : *Pour l'instant, il n'y a aucun projet en vue à court terme. Nous soulignons qu'il y a des enjeux sur ces terrains. Nous sommes situés dans des zones potentiellement inondables en considérant la proximité du fleuve. Le gouvernement provincial renforce ses règlements touchant les projets de construction. Par conséquent, les démarches de ces projets sont suspendues.*

- **Citoyen 5 :** Un citoyen demande d'expliquer et d'élaborer le nouveau projet de loi portant sur le littoral et son impact sur le boulevard Saint-Anne.

Réponse de la Ville : *Il y aura un frein majeur pour les projets où les promoteurs veulent construire des stationnements souterrains. Nous ne pouvons pas vous donner plus d'informations pour le moment.*

- **Citoyen 6 :** Une résidante située sur la rue des Pionnières-de-Beauport demande si les professionnels ont pensé à modifier les critères du PIIA afin de tenir compte des normes actuelles et des procédures plutôt que de proposer d'abroger les PIIA.

Réponse de la Ville : *Lors de la réflexion entre les professionnels, nous avons analysé les multiples options offertes pour chaque PIIA : conserver, abroger ou modifier. Dans le cadre de ces PIIA, nous avons constaté que l'ensemble des critères des PIIA ne sont plus nécessaires pour des projets. Pour répondre à votre deuxième question sur les processus au niveau des PIIA, les projets doivent être présentés au comité consultatif et au conseil d'arrondissement. Afin de respecter la réglementation provinciale, inscrite dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, nous devons effectuer ces processus. Il n'est pas possible de contourner ou de modifier une étape du processus, ce qui explique la durée des délais, bien que nous tentions de faciliter les démarches administratives.*

- **Citoyen 7 :** Un résidant sur la rue des Pionnières-de-Beauport demande si le terrain en face de chez lui peut avoir un stationnement sous-terrain. Il demande si les stationnements seront à l'extérieur des bâtiments.

Réponse de la Ville : *Il est possible d'avoir des stationnements souterrains, mais en raison des multiples enjeux qui s'y rattachent, ils seraient très coûteux pour le promoteur.*

- **Citoyen 8 :** Un citoyen demande le nom des propriétaires des terrains situés sur les zones touchées par les PIIA.

Réponse de la Ville : *Nous ne connaissons pas le nom des propriétaires, mais plusieurs terrains sont occupés par des compagnies et ils n'appartiennent pas à la Ville de Québec.*

- **Citoyen 9 :** Une citoyenne demande les raisons pour lesquelles les citoyens sont consultés pour les PIIA en considérant que les promoteurs ou les résidents doivent respecter la grille de zonage, les règlements de la Ville de Québec et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Réponse de la Ville : *Lorsqu'il y a une modification d'un règlement ou une modification de zonage, l'administration municipale doit informer les citoyens en tenant une assemblée publique de consultation. Nous sommes assujettis par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique. Cela fait partie des obligations de la Ville de Québec.*

Citoyen 10 : Une citoyenne mentionne que le terrain numéro # 442 a été vendu. Elle a été informée que le promoteur, ayant acheté ce terrain, construira un bâtiment résidentiel de 36 logements alors qu'au départ, le bâtiment devait comporter 24 logements. Elle demande si les citoyens pourront avoir un droit de regard lorsque les promoteurs réalisent des projets de logement.

Réponse de la Ville : *Les permis de construction sont encadrés par la grille de zonage. Le nombre minimum de logements permis est 24. Cependant, il n'y a pas de modifications sur le nombre d'étages ou les marges dans les modifications réglementaires proposées.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur demande s'il est possible de proposer plusieurs recommandations auprès du conseil d'arrondissement. Selon lui, l'enjeu principal des PIIA dans le quartier des Chutes-Montmorency demeure les terrains vacants. Il ne considère pas que d'abroger les PIIA situés sur l'avenue des Rapides, la rue D'Everell et le boulevard des Chutes soit une problématique.

Réponse de la Ville : *Lors de la demande d'opinion au conseil de quartier, les administrateurs peuvent voter pour trois options : accepter la demande, refuser la demande ou accepter la demande avec proposition d'ajustement. Le conseil de quartier pourra exprimer ses demandes particulières.*

- Une administratrice demande la définition du terme « projet d'ensemble ».

Réponse de la Ville : *Le projet d'ensemble permet de construire plusieurs bâtiments sur le même terrain. Les professionnels proposent cette option lorsque les terrains sont de grandes dimensions et des contraintes d'accès à une rue.*

- Un administrateur demande les raisons pour lesquelles l'administration municipale propose d'abroger le PIIA.

Réponse de la Ville : *L'objectif de l'administration municipale, pour ce projet, est de réévaluer toute la réglementation et le processus administratif. En considérant les orientations et l'évolution de la Ville de Québec, les professionnels doivent analyser ces PIIA afin de déterminer leur nécessité et leur utilité aujourd'hui. Toutefois, il est important de mentionner que ces projets de règlement doivent être présentés en assemblée publique de consultation.*

- Un administrateur commente sur les terrains vacants. Il souligne qu'il est possible qu'un projet se réalise en utilisant tous les terrains. Il croit que les promoteurs pourraient utiliser, en partie, les terrains pour éviter les contraintes des coûts.

Réponse de la Ville : *Nous prenons votre commentaire en considération.*

- Un administrateur demande si la bande végétale va demeurer si le conseil d'arrondissement décide d'abroger les PIIA. Il croit que l'enjeu n'est pas les PIIA, mais bien les normes et les règlements portant sur les terrains vacants ayant des zones à risque d'inondation. Il demande si un Plan particulier d'urbanisme, dans le secteur de Beauport, peut permettre d'avoir une immunité contre la Loi 31 et le règlement 74.4 de la Charte de la Ville de Québec.

Réponse de la Ville : *La bande végétale ne fait pas partie des critères du PIIA. Ce critère est inscrit dans les normes de la grille de zonage. Nous avons déjà mis en place des normes pour protéger la végétation de ces secteurs. Le promoteur devra respecter les normes et les règlements.*

Pour les Plans particuliers d'urbanisme (PPU), ils sont des outils utilisés dans plusieurs parties du territoire de la ville. Ils permettent d'imposer des barèmes sur les hauteurs ou les grilles de zonages. Toutefois, tous les pouvoirs spéciaux, dont la Loi 31 et le règlement 74.4 peuvent être exercés par le conseil municipal.

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le jeudi 5 décembre 2024

Rédigé par

M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

M. François Godin, président du conseil de quartier des Chutes-Montmorency