

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



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier Des Châtelers

Date et heure

Lundi 8 mai 2023, à 19 h

Lieu

Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle RC-04

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
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 au conseil de quartier.
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. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
9. Recommandation du conseil de quartier.

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

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Isabelle Chabot, présidente
- M^{me} Laurie Plamondon, trésorière
- M. Pierre Turgeon, secrétaire
- M. Patrick Desrochers
- M. Jérémy Papinet

Conseillère municipale

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville—Les Châtelers

Personnes-ressources

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Olivier Doré Bouchard, conseiller en développement économique, Division de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Soutien à l'animation (en ligne)

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

84 participants

- 5 administrateurs du conseil de quartier (en salle)
- 42 citoyens en salle
- 37 citoyens en ligne

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier des Châtelers recommande au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le 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*, tel que proposé.

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

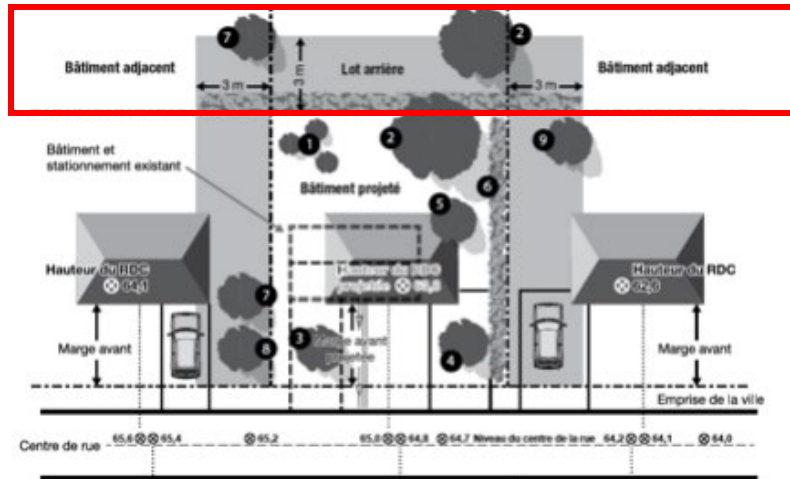
Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une citoyenne se réfère à la [page Web](#) du projet et mentionne que le projet prévoit la création de 75 lots. Or, un plan de servitude partagé par Hydro-

Québec concernant le déplacement des lignes électriques présente quant à lui 88 habitations. Elle se demande ainsi pourquoi Hydro-Québec a un plan différent de celui présenté par la Ville de Québec et que ce plan présente une différence de 18 % du nombre de résidences.

Réponse de la Ville : *On rappelle que le déplacement des poteaux est coordonné par le promoteur et Hydro-Québec. Le plan partagé par Hydro-Québec est à titre indicatif seulement. Également, il est précisé que plan de lotissement du promoteur n'est pas final. Pour l'instant, ce dernier prévoit 76 lots pour 96 unités d'habitation, mais cela pourrait encore varier.*

- **Intervention 2 :** Une résidante de la rue Arbour s'interroge à savoir si les poteaux d'Hydro-Québec seront remplacés ou déplacés au nord du projet résidentiel.
Réponse de la Ville : *Seuls les poteaux situés au sud du projet résidentiel sont concernés par les modifications.*
- **Intervention 3 :** La même résidante s'informe sur la nature des aménagements prévus entre les terrains actuels des résidants de la rue Arbour et le futur développement résidentiel. Elle mentionne que des drapeaux de couleur bleue ont été implantés à cet endroit par le promoteur. Elle se questionne également sur la possibilité d'acquérir cet espace qui se situe entre la ligne de lot des terrains et la ligne d'Hydro-Québec.
Réponse de la Ville : *Il s'agit d'une zone tampon destinée à être cédée à la Ville de Québec et dans laquelle des plantations basses sont prévues. Par ailleurs, la municipalité n'a pas l'intention de vendre ces portions de terrain.*
- **Intervention 4 :** Une citoyenne mentionne que seuls les bâtiments isolés ou de type jumelé sont permis sur le terrain visé par le projet de développement. Cependant, elle se demande pourquoi il est possible d'observer des habitations de type maison en rangées ou maison de ville sur le plan.
Réponse de la Ville : *Il est précisé que les bâtiments d'un à deux logements sont autorisés sur les lots, qu'ils soient de types isolés ou jumelés. Les jumelés peuvent être côte à côte, à proximité d'autres jumelés sur le lot voisin.*
- **Intervention 5 :** Un citoyen de la rue Pincourt s'interroge sur la nature des aménagements prévus dans la zone de 3 mètres en arrière-lot des nouvelles propriétés, comme illustrée sur le plan de la page 13 de la [présentation](#). Il se demande si cet espace correspond à la bande tampon que les citoyens avaient suggéré de préserver lors de la séance d'information du 13 octobre 2022.



Réponse de la Ville : Il s'agit de la profondeur requise pour égaliser le niveau du terrain des nouvelles résidences avec ceux des résidences existantes sur la rue Pincourt. Les terrains des nouvelles résidences seront adjacents à ceux des résidences de la rue Pincourt. Généralement, la Ville de Québec ne conserve pas de bandes en arrière des terrains puisque l'entretien ainsi que la surveillance policière de ces espaces s'avèreraient complexes. Cependant, il est précisé qu'une servitude¹ est prévue pour l'implantation d'ouvrages de drainage des eaux pluviales.

- **Intervention 6 :** Un citoyen s'interroge sur la façon dont sera assuré le drainage en l'absence de zone tampon entre les terrains de la nouvelle rue et ceux de la rue Pincourt.

Réponse de la Ville : Les ingénieurs étudient le projet afin de proposer la meilleure solution relativement au drainage des eaux pluviales en arrière-cour des terrains visés par le projet résidentiel. D'ailleurs, le PIIA prévoit des critères à cet effet. Afin de préserver les infrastructures de drainage, aucun aménagement permanent ne pourra être implanté à proximité de la ligne de lot. On rappelle également que le Code civil prévoit que le projet domiciliaire ne doit pas aggraver la situation d'écoulement naturel des eaux de pluie vers les terrains inférieurs ([article 979 du Code civil du Québec](#)).

- **Intervention 7 :** Une citoyenne souhaite connaître le moment où les citoyens seront informés de la solution qui sera retenue pour le drainage des eaux de pluie. Elle rappelle qu'une quantité d'eau importante s'est accumulée sur les terrains de la rue Pincourt lors des dernières pluies. Cela a endommagé certains bâtiments accessoires tels que des cabanons et des remises.

Réponse de la Ville : Au moment de la demande des permis de construction, le propriétaire devra préciser de quelle façon sera assurée la gestion des eaux de pluie

¹ Une servitude est un droit imposé à une propriété en faveur d'une autre personne ou d'une municipalité et peut empêcher d'exercer certains droits sur la partie affectée par ce droit ([Gouvernement du Québec, 2023](#)).

pour chaque lot. Donc, ce sera traité au moment de l'analyse des permis par la Ville de Québec.

- **Intervention 8** : Un citoyen propose de déplacer la bande cyclable de la rue Pincourt sur la nouvelle rue. Il mentionne que cette proposition avait déjà été formulée lors de la séance d'information du 13 octobre 2022.
Réponse de la Ville : *Cette proposition n'a pas été retenue.*
- **Intervention 9** : Le même citoyen mentionne également être inquiet concernant l'accumulation d'eau sur les terrains de la rue Pincourt. Il dénonce le fait que la Ville n'ait pas de solution à présenter lors de la consultation publique.
Réponse de la Ville : *On rappelle que chaque demande de permis de construction devra inclure un plan de gestion des eaux pluviales. Comme mentionné, les travaux relatifs au nouveau projet résidentiel ne peuvent pas avoir pour effet d'empirer la situation actuelle. D'ailleurs, c'est pour cette raison que le PIIA prévoit des critères en matière de drainage. De plus, il est souligné qu'à terme, le projet résidentiel devrait avoir un impact positif sur l'écoulement des eaux pluviales dans le secteur. On précise également que les études en cours permettront d'identifier la mesure de drainage la plus adaptée au secteur.*
- **Intervention 10** : Un citoyen s'interroge sur la possibilité d'augmenter la superficie du parc pour répondre aux besoins des citoyens du secteur, notamment en matière de verdissement. De plus, on souhaite connaître le moment où le parc sera aménagé.
Réponse de la Ville : *C'est l'équipe des loisirs qui étudiera les besoins en matière d'aménagement pour le parc en fonction de l'offre à proximité et de la clientèle desservie. Quant à l'échéancier, il n'est pas encore défini. Il est précisé que le conseil de quartier sera avisé des travaux d'aménagement du parc et pourra transmettre l'information aux citoyens lors d'une assemblée.*
- **Intervention 11** : Un citoyen souhaite avoir des précisions quant à la bande tampon destinée à accueillir les ouvrages de drainage. Il mentionne que les informations présentées lors de la consultation lui semblent contradictoires.
Réponse de la Ville : *Il est précisé qu'une servitude est prévue en arrière-lot des terrains du développement résidentiel. Cet espace appartiendra aux futurs propriétaires, mais sera réservé aux ouvrages de gestion des eaux pluviales et ne pourra accueillir d'installations permanentes. Les futurs propriétaires auront également la responsabilité de l'entretien de ces aménagements. Ainsi, malgré le fait que les lots des futures résidences seront adjacents aux lots existants, les aménagements permanents seront implantés à une certaine distance de la ligne de lot.*
- **Intervention 12** : Le même citoyen demande si les plans finaux ont été présentés par le promoteur.
Réponse de la Ville : *Non, pas encore.*

- **Intervention 14** : Un citoyen se questionne à savoir comment la Ville pourra s'assurer du respect de tous les critères du PIIA par le promoteur.
Réponse de la Ville : Les demandes de permis qui seront déposées devront être analysées par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) et approuvées par le conseil d'arrondissement. Si le promoteur ne respecte pas les plans soumis et approuvés pour la délivrance du permis, il y a des constats d'infraction qui seront émis et des travaux correctifs pourraient lui être imposés.
- **Intervention 15** : Un citoyen s'interroge à savoir qui sera responsable d'aménager la bande de 10 mètres prévue entre les terrains de la rue Bazire et la future rue.
Réponse de la Ville : Cette bande de terrain sera cédée à la Ville par le promoteur. C'est donc la Ville qui sera responsable d'aménager la zone tampon. Il est précisé que les équipes de la Division de la foresterie urbaine et de l'horticulture feront une proposition de végétaux en tenant compte de la proximité des poteaux électriques d'Hydro-Québec.
- **Intervention 16** : Une citoyenne souhaite savoir si le plan de lotissement présenté dans le document est final, ou s'il n'est présenté qu'à titre indicatif.
Réponse de la Ville : Sans être finale, la version présentée ne devrait pas être considérablement modifiée.
- **Intervention 17** : Un citoyen s'inquiète que la bande verte, au nord de la nouvelle rue, ne soit utilisée comme dépôt à neige durant l'hiver.
Réponse de la Ville : La Ville rassure le citoyen en mentionnant que ce n'est pas son intention, notamment dans le but de préserver les plantations qui s'y trouveront.
- **Intervention 18** : Une citoyenne déplore le fait que le développement résidentiel soit présenté comme étant un projet proposant une mixité quant à la typologie des bâtiments étant donné qu'il ne prévoit que 1 % de maisons unifamiliales isolées.
Réponse de la Ville : On rappelle que le projet prévoit différentes typologies de bâtiments : maison unifamiliale jumelée, maison bifamiliale et maison bifamiliale jumelée.
- **Intervention 19** : Un citoyen se questionne à savoir s'il est possible d'assurer une certaine uniformité quant aux clôtures implantées entre les terrains actuels et les terrains projetés. Il se demande si cela pourrait faire partie des critères du PIIA. Il souligne qu'en plus d'être plus esthétique, cela permettrait d'assurer la préservation de la servitude.
Réponse de la Ville : Le protocole d'ouverture de rue ne concerne pas l'aménagement des terrains. Par ailleurs, l'urbaniste responsable du dossier mentionne qu'elle s'informera de la possibilité d'inclure des critères relatifs aux clôtures dans le

règlement de PIIA². Elle précise toutefois que le processus de modification réglementaire limite les options d'ajout de critères au règlement.

- **Intervention 20** : Une citoyenne souhaite connaître la superficie du parc ainsi que la superficie minimale que le promoteur doit conserver à cet effet.
Réponse de la Ville : *Le parc sera d'une superficie de 720 m². La superficie minimale est de 10 %, mais une portion peut être cédée en argent. Le Service des loisirs, des sports et de la vie communautaire est responsable d'évaluer les besoins en matière d'espace récréatif et communautaire.*
- **Intervention 21** : Une citoyenne se questionne à savoir si des bâtiments seront implantés sur le terrain du parc et si des résidences seront construites à proximité.
Réponse de la Ville : *Il est précisé que le parc sera implanté à l'intersection de la nouvelle rue et de la rue Nantel. Une seule propriété se situe actuellement derrière le parc. Il est projeté de construire une résidence à l'ouest du terrain. Son aménagement doit être planifié et est conservé pour l'aménagement d'équipements publics extérieurs.*
- **Intervention 22** : Une citoyenne appuie une intervention précédente concernant l'ajout de critères relatifs à l'implantation d'une clôture au règlement du PIIA.
- **Intervention 23** : Un résidant de la rue Pincourt s'interroge sur la possibilité de consulter le plan de lotissement du projet afin de connaître ce qui est prévu à l'arrière de leur terrain.
Réponse de la Ville : *Les documents présentés durant la consultation sont disponibles sur la [page Web du projet](#).*
- **Intervention 24** : Une résidante souhaite savoir si les ouvrages de drainage des eaux pluviales concernent également le terrain du parc.
Réponse de la Ville : *Lors de la consultation publique, il a été répondu que le promoteur devra couvrir l'ensemble des lots du projet, dont celui du parc. Or, après vérifications, l'ouvrage ne se rendra probablement pas jusqu'à l'arrière du futur parc puisqu'en raison de la pente naturelle du terrain, l'écoulement devrait se faire vers l'ouest sans besoin d'aménagement spécifique.*
- **Intervention 25** : Une citoyenne se rappelle que selon l'échéancier présenté lors de la séance d'information en octobre, il était prévu de débiter les travaux d'ouverture de rue durant l'hiver afin de limiter la poussière. Elle se questionne à savoir si le nouvel échéancier allait tenir compte de cet aspect.

² Après vérification, la Ville n'a pas le pouvoir habilitant d'obliger le promoteur à installer une clôture. L'implantation d'une clôture pourra être réalisée par les futurs propriétaires ou par les propriétaires actuels des lots existants. La Ville n'imposera pas de conditions supplémentaires à celles prévues à la réglementation en vigueur. Les résidants sont invités à discuter des aménagements avec les futurs propriétaires.

Réponse de la Ville : Dès que le promoteur aura l'autorisation, il pourra débiter les travaux relatifs à l'ouverture de rue. La Ville n'a donc pas de pouvoir afin d'imposer un échéancier précis au promoteur. On précise cependant qu'il y a du retard en lien avec les travaux d'ingénierie et que l'autorisation ne sera pas accordée avant plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Cela pourrait avoir pour effet de reporter la réalisation des travaux d'ouverture de rue à l'hiver, comme prévu initialement.

- **Intervention 26 :** Une résidante appuie à son tour la proposition concernant l'ajout de critères relatifs à l'implantation d'une clôture au règlement du PIIA.
- **Intervention 27 :** Une citoyenne s'interroge sur la possibilité d'implanter un écran végétal entre les terrains existants de la rue Pincourt et les terrains du développement résidentiel.

Réponse de la Ville : La priorité a été accordée à la gestion des eaux pluviales, car cela est apparu comme un enjeu prioritaire lors de la séance d'information. Ainsi, cela pourrait compromettre la possibilité d'implanter des haies de cèdres ou toute autre plantation dotée d'un important système racinaire. Dans ce contexte, il serait préférable de favoriser l'implantation d'une clôture, et cela devra être discuté entre les propriétaires.

- **Intervention 29 :** Une résidante de la rue Bazire s'interroge à savoir qui sera responsable de l'entretien du terrain derrière sa propriété étant donné que cette bande est destinée à être cédée à la Ville. Elle souhaite savoir qui contacter si elle constate des enjeux à cet effet durant l'été 2023.

Réponse de la Ville : Le terrain appartient toujours au promoteur et c'est lui qui demeure responsable de son entretien jusqu'à ce qu'il soit cédé à la Ville.

- **Intervention 30 :** Un résidant souhaite connaître la largeur de la servitude.
Réponse de la Ville : Cela va dépendre du type d'aménagement qui sera privilégié. Sous toute réserve, cela pourrait osciller autour de trois mètres.

- **Intervention 31 :** Un citoyen se questionne sur la possibilité pour la Ville d'assumer les frais relatifs à l'implantation d'une clôture en arrière des terrains.
Réponse de la Ville : Il n'est pas possible pour la Ville de payer pour des infrastructures sur des terrains privés.

- **Intervention 32 :** Une résidante de la rue Pincourt s'inquiète du nombre de propriétés adjacentes à son terrain qui sont prévues selon le plan de lotissement. Elle demande s'il serait possible de limiter le nombre de propriétés adjacentes aux terrains existants dans le cadre du PIIA.

Réponse de la Ville : *On voit difficilement comment formuler un critère visant à limiter le nombre de lots adjacents à un terrain existant, mais des vérifications seront faites.*³

Questions et commentaires des administrateurs

- **Intervention 33 :** Un administrateur du conseil de quartier s'interroge à savoir si les critères du PIIA sont mesurables. Il donne l'exemple du nivellement des terrains et se questionne à savoir si le PIIA prescrira la différence maximale qu'ils devront avoir avec les terrains contigus.
Réponse de la Ville : *L'analyse sera réalisée en fonction du contexte de chacun des terrains. Le PIIA ne prévoit pas de normes de cette nature.*
 - **Intervention 34 :** Le même administrateur demande s'il existe des règles particulières qui s'appliquent pour l'implantation de clôtures dans le contexte d'un nouveau développement et si les clôtures existantes des terrains de la rue Pincourt seront respectées.
Réponse de la Ville : *De façon générale, chaque propriétaire peut implanter la clôture qu'il désire, tant qu'il respecte les limites du lot de sa propriété. Le type de clôture est à la discrétion du propriétaire, mais la hauteur doit respecter les normes prescrites. La Ville n'impose pas de règle concernant l'uniformité.*
 - **Intervention 35 :** Une administratrice se demande si les futures propriétés seront construites par la même entreprise.
Réponse de la Ville : *C'est ce qui est prévu actuellement.*
 - **Intervention 36 :** Une administratrice se demande si la servitude concerne uniquement les terrains à développer.
Réponse de la Ville : *Oui, elle concerne seulement les nouveaux terrains.*
 - **Intervention 37 :** Un administrateur demande si la servitude limitera la possibilité d'implanter un cabanon ou de planter un arbre.
Réponse de la Ville : *Aucune installation permanente ne pourra se retrouver à cet endroit. Aussi, il ne sera pas possible de planter un arbre dans la servitude puisque le système racinaire pourrait endommager les installations de drainage. On précise cependant que de façon générale, le projet aura pour effet d'augmenter la canopée dans le secteur.*
-

³ Après vérifications, 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 cela est autorisé dans le règlement d'urbanisme.

Questions et commentaires du public (suite)

Suivant la période de questions des administrateurs du conseil de quartier, une question a été posée par un participant à la consultation.

- **Intervention 38** : Un participant dans la salle souhaite une précision quant à la possibilité d'implanter une clôture dans la servitude.
Réponse de la Ville : Il pourrait être possible d'implanter une clôture. Cette possibilité sera étudiée selon le contexte de chacun des lots et en fonction du type d'ouvrage de drainage qui sera privilégié pour le projet.

Nombre d'interventions

38 interventions

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

24 mai 2023

Rédigé par

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

M^{me} Isabelle Chabot, présidente du conseil de quartier des Châtelains