



Modifications des plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Consultation publique

17 février 2025

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

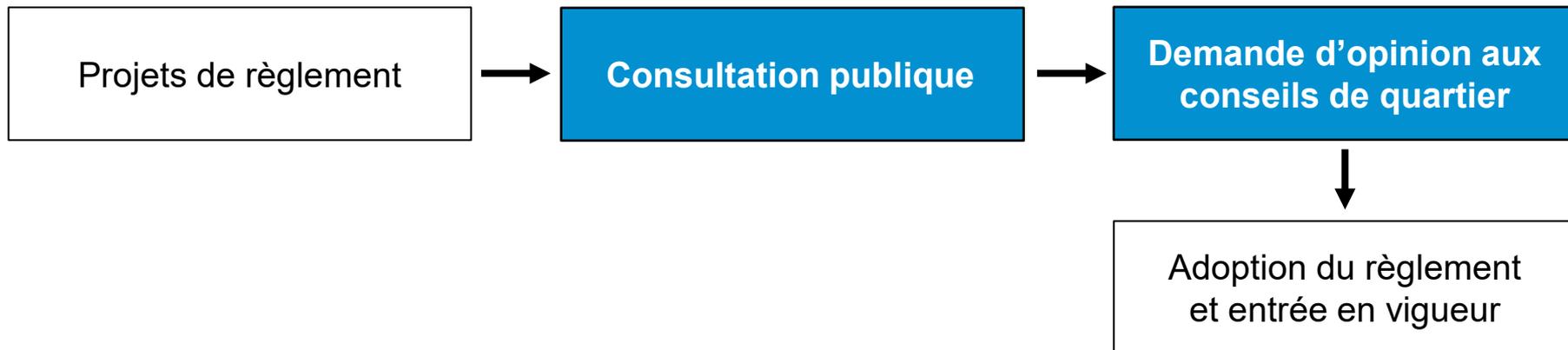
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Cheminement de la modification



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Contexte de planification urbaine

Vision de l'habitation

Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités
pour la construction de

80 000

nouveaux logements
d'ici 2040



**Accélérer la construction de logements
pour tous les types de ménage**

Créer des milieux de vie inclusifs

Taux d'inoccupation : 0,9 % (2023)

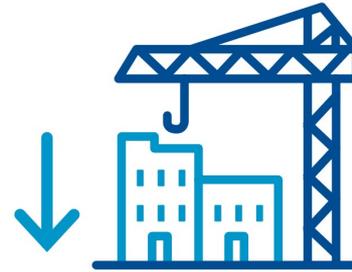
[Bilan de la première année du plan de mise en œuvre accélérée \(2023-2026\) de la Vision de l'habitation](#)

Maché de l'habitation

Contexte



Le coût du loyer moyen a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** révèle une tendance à la baisse depuis 2021

Actions de la Ville de Québec

AUTORISER
MAISON DE JARDIN



PERMETTRE
LOGEMENT D'APPOINT



PROTÉGER
LOGEMENTS



RÉDUIRE
DÉLAIS



Situation actuelle

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Qu'est-ce qu'un PIIA?

C'est une évaluation qualitative d'un projet lors d'une demande de permis de construction sur la base d'objectifs et de critères qui visent une intégration harmonieuse du nouveau bâtiment au milieu environnant



Processus de délivrance d'un permis régulier

1
Présentation
d'une demande

2
Analyse
technique

3
Délivrance
du permis



Première réponse fournie par la Ville : 30 jours

Grille de spécifications

Règles normatives

VILLE DE QUÉBEC  RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA HAUTE-SAINT-CHARLES SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2022-11-24

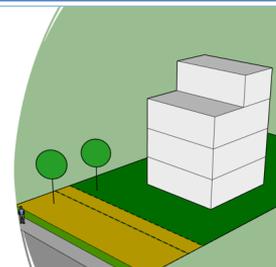
R.V.Q. 3068

66468MB

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION									
		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment							
		Minimum	3	0	0				X
		Maximum	16	0	0				
COMMERCÉ DE CONSOMMATION ET DE SERVICES									
		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C1 Services administratifs		1000 m ²							
C2 Vente au détail et services		1000 m ²							
PUBLIQUE									
		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
P3 Établissement d'éducation et de formation		1000 m ²							
P5 Établissement de santé sans hébergement		1000 m ²							
INDUSTRIE									
		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
I2 Industrie artisanale		200 m ²							
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238							
		La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7 m		6 m	13 m		4		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	4,5 m	9 m		10 m		30 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
M 3 D d		3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha			

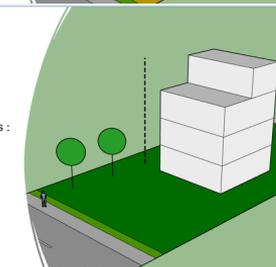
MARGE AVANT

Réduire de 7 mètres à 5 mètres



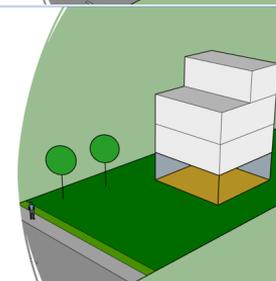
HAUTEUR MAXIMALE

Limiter uniquement en mètres : 13, 14, 16 ou 18 mètres



POURCENTAGE D'OCCUPATION AU SOL

Ajuster à 12 % ou à 15 %



Permis assujetti à un PIIA

Processus de délivrance d'un permis assujetti à un PIIA

1
Présentation
d'une demande

2
Analyse
technique

et

3
Analyse des
critères des PIIA

4
Comité consultatif d'urbanisme et
conseil d'arrondissement

5
Délivrance
du permis

Première réponse fournie par la Ville : 60 jours

Objectifs et critères d'évaluation

PRÉSERVATION
DES ARBRES



HARMONIE
DES COULEURS



AGENCEMENT
DES MATÉRIAUX



TOPOGRAPHIE
NATURELLE



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans plusieurs zones - R.C.A.6V.Q. 538

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux dispositions concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans la zone 66309cb - R.V.Q. 3388

Les règlements ne contiennent pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

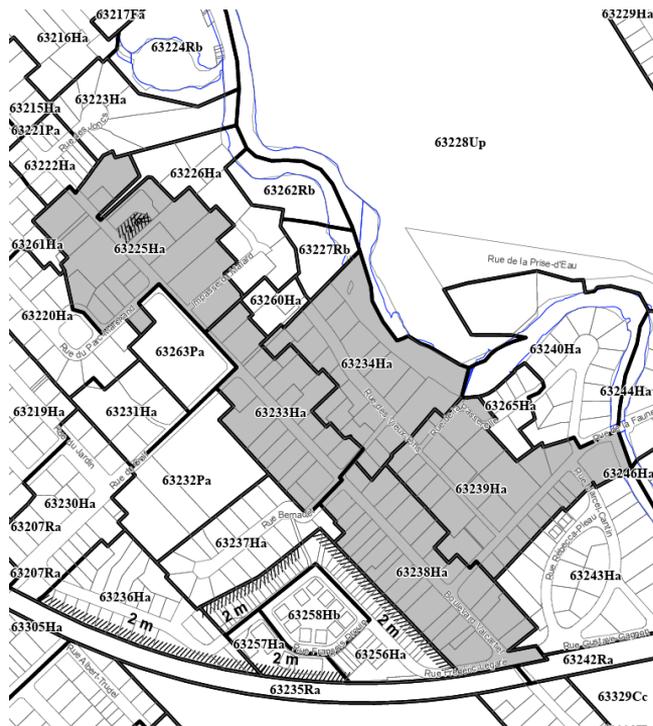
5 règlements de PIIA

- Secteur du Château d'eau dans le secteur Loretteville (retiré)
- Secteur Pie-XI dans le secteur de Val-Bélair (retiré)
- Secteur Chauveau dans le secteur Des Châtels (conservé)
- Secteur Pincourt dans le secteur Des Châtels (conservé)
- La construction d'un bâtiment principal dans les nouveaux développements dont le lot est situé dans un secteur en pente (modifié)

Secteur du Château d'eau

PIA secteur du Château d'eau

Zones réglementées par le PIA



Lots assujettis à la CUCQ



PIA secteur du Château d'eau

Le règlement sur le PIA encadre :

- La **subdivision** d'un lot;
- L'implantation, la volumétrie et les matériaux d'un **nouveau bâtiment principal**;
- Les travaux de rénovation, de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment;
- La forme et les matériaux d'un **bâtiment accessoire**;
- L'aménagement paysager.



PIA secteur du Château d'eau

Le règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) encadre :

- La **subdivision** d'un lot;
- La construction d'un **nouveau bâtiment principal**;
- La construction d'un nouveau **bâtiment accessoire**;
- Les travaux de restauration, de réfection et de rénovation d'un **bâtiment** patrimonial;
- Le déplacement d'un bâtiment à valeur patrimoniale;
- Les travaux de démolition et de réutilisation du sol.



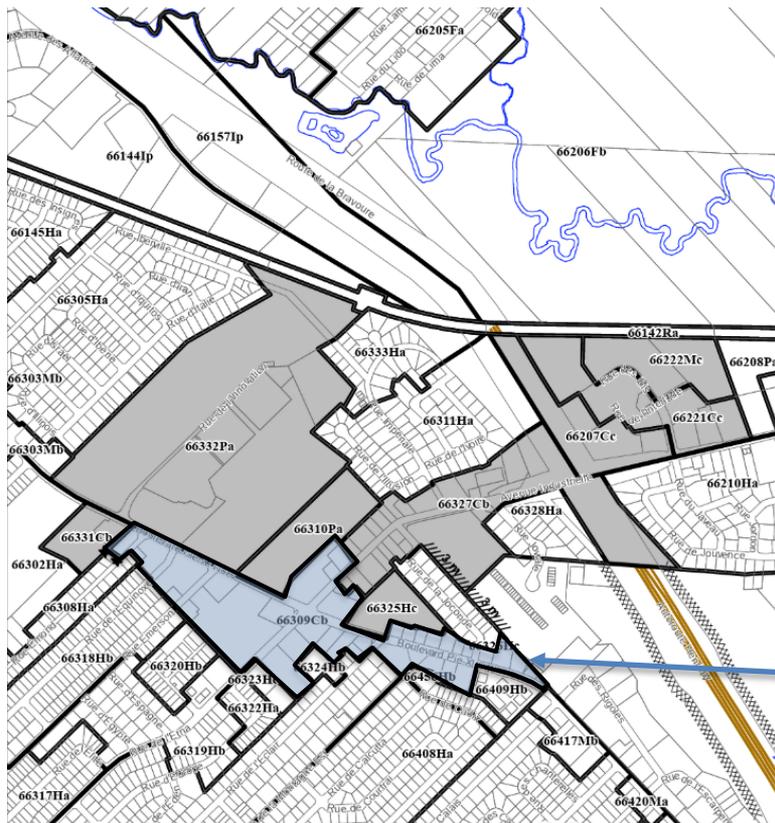
PIIA secteur du Château d'eau - retiré

La proposition est de **retirer le PIIA** du secteur du Château d'eau puisque l'analyse a révélé que :

- Le secteur est **déjà construit**;
- **Peu** de subdivisions de lots possibles;
- Il y a **duplication des instances** sur le traitement des travaux;
- Le règlement de la CUCQ a préséance sur le PIIA;
- Près de **la moitié** des lots de la zone seront soumis au règlement de la CUCQ;
- L'application du PIIA a révélé **peu de bonifications** sur les projets;
- Les dossiers traités au PIIA sont principalement des transformations et des agrandissements de bâtiments;
- Le traitement des dossiers au PIIA **occasionne des délais** pour l'octroi d'un permis.

Secteur Pie-XI

Zones réglementées par le PIA



Zone à compétence
du conseil de la ville
R.V.Q. 3388

PIIA secteur Pie-XI

Le règlement sur le PIIA encadre :

- **Les commerces** de consommation et de services, d'hébergement, de restauration et débit d'alcool, associés aux véhicules automobiles et les commerces à incidence élevée;
- Les **bâtiments publics**;
- Les bâtiments de **plus de quatre logements**.

Spécifiquement pour la zone 66207Cc (Carrefour de la Bravoure) :

- Les **enseignes commerciales**.



PIIA secteur Pie-XI

Le règlement sur le PIIA encadre :

- Le **traitement architectural des murs** d'un bâtiment principal;
- La **volumétrie** d'un bâtiment principal;
- Les **matériaux** de revêtement extérieur;
- Les **couleurs** des revêtements extérieurs;
- **L'aménagement paysager**;
- Les travaux de **rénovation et d'agrandissement** d'un bâtiment principal;
- Les **enseignes** situées dans le Carrefour de la Bravoure seulement.



PIIA secteur Pie-XI - retiré

La proposition est de retirer le PIIA du secteur de Pie-XI puisque l'analyse a révélé que :

- Plusieurs normes prévues au règlement permettent **d'atteindre l'objectif** du PIIA;
- Le secteur est **déjà construit**;
- D'autres secteurs commerciaux des grandes surfaces du secteur **ne sont pas assujettis au PIIA**;
- Très **peu de projets** de construction, rénovation et d'agrandissement dans ce territoire de PIIA (moins de 10 fois dans les dernières années);
- Le traitement des dossiers au PIIA **occasionne des délais** pour l'octroi d'un permis.

**Nouveaux développements dont
le lot est situé dans un secteur en pente**

PIIA nouveaux développements

Le règlement sur le PIIA encadre :

- La **construction** d'un bâtiment principal;
- L'**aménagement** d'une nouvelle aire de stationnement extérieur, incluant une allée d'accès;
- La **modification de la pente ou des niveaux de terrains** lors de la construction ou l'aménagement d'une aire de stationnement.



PIA nouveaux développements (suite)

Le règlement sur le PIA encadre :

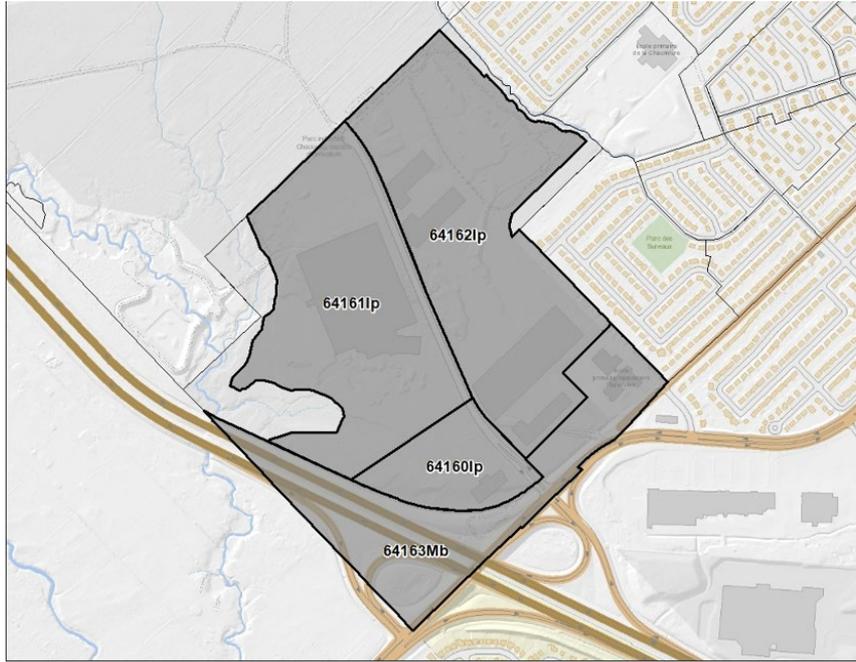
- **L'adaptation du bâtiment** principal à la topographie naturelle;
- La prévision d'une possibilité d'implantation de **constructions accessoires**;
- La **gestion des eaux de ruissellement** sur le lot à construire;
- **L'adaptation de l'aire de stationnement** à la topographie naturelle.



Secteur Chauveau

PIA secteur Chauveau - conservé

Zones réglementées par un PIA

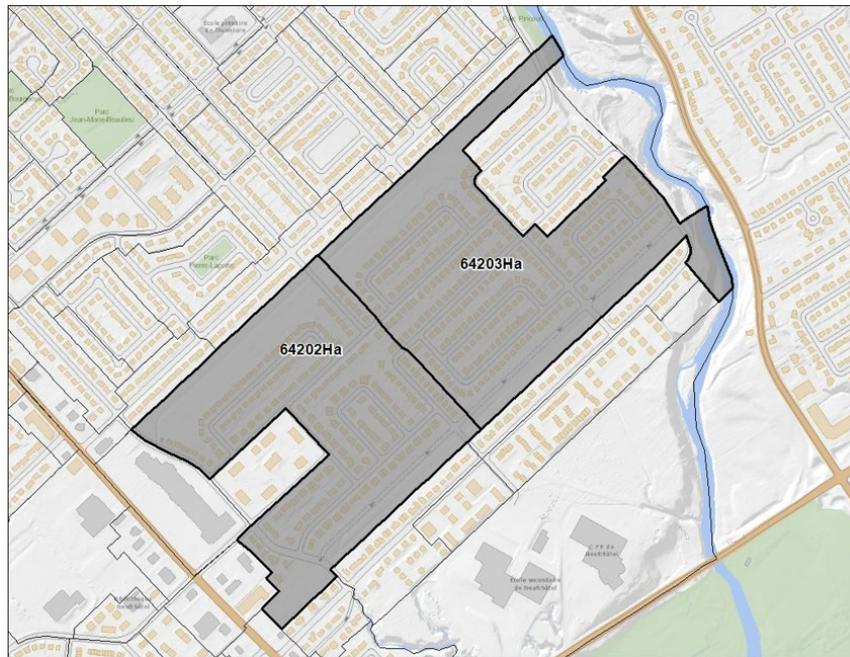


Il est proposé de maintenir le PIA du secteur Chauveau sans modification.

Secteur Pincourt

PIIA secteur Pincourt - conservé

Zones réglementées par un PIIA



Il est proposé de maintenir le PIIA du secteur Pincourt dans les zones 64202Ha et 64203Ha sans modification.

Conclusion

La recommandation est :

- **D'abroger deux secteurs** de PIIA (du Château d'eau et Pie-XI);
- **De retirer deux zones** du PIIA des nouveaux développements sur des lots en pente (62145Ha et 65314Ha);
- **De maintenir** le PIIA dans les secteurs Chauveau et Pincourt.

Conclusion (suite)

Le retrait des deux secteurs de PIIA permettra de :

- **Réduire les délais** d'au moins 30 jours pour la délivrance des permis;
- **Diminuer la réglementation** afin d'obtenir plus de prévisibilité sur la délivrance du permis;
- **Rétablir l'équité** pour l'ensemble des citoyens, des commerçants et des promoteurs qui déposent des demandes;
- **Répondre au *Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026*** de la *Vision de l'habitation* dont l'une des actions vise à réduire les délais de délivrance des permis.

Prochaines étapes

Étapes	2025
Consultation publique	17 février
Période de 7 jours - Réception des commentaires écrits	Du 18 au 24 février
Demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair	19 février
Demande d'opinion au conseil de quartier Saint-Émile	25 février
Demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville	11 mars
Adoption des règlements, avec modifications (si requis)	Avril 2025
Entrée en vigueur des règlements	Mai 2025