

Hébergement touristique commercial - Arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13011Mb, R.C.A.1V.Q. 514

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant plusieurs lots situés dans les quartiers du Vieux- Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire et de Saint-Jean-Baptiste pour l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, R.C.A.1V.Q. 516

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la modification d'une autorisation existante sur le lot numéro 3 203 090 du cadastre du Québec et à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 691 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 518

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 520

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Date et heure

28 octobre 2024, à 19 h

Lieu

Centre culture et environnement Frédéric-Back, 870 avenue De Salaberry

+ hybride par Teams

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 La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

District électoral du Cap-aux-Diamants, dont le quartier de Saint-Jean-Baptiste

Description du projet et principales modifications

À l'automne 2024, la Ville consulta la population de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur de nouvelles mesures d'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial dans l'arrondissement. Les modifications concernent principalement le district électoral du Cap-aux-Diamants et le territoire du Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire.

Cet exercice est guidé, entre autres, par la volonté d'orienter le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial tout en maintenant l'équilibre du marché actuel de même que l'attrait grandissant envers la région.

La révision vise également à protéger les logements existants.

Les projets de règlements R.C.A.1V.Q. 516 et 518 correspondent à deux demandes d'occupations pour des établissements d'hébergement touristique existants dans le quartier Saint-Jean-Baptiste pour qu'ils continuent à opérer de plein droit.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Anthony Cadoret, Président
- M^{me} Marianne Charbonneau
- M. Willem Fortin, Secrétaire
- M^{me} Isabelle Goarin
- M^{me} Alexandra-Maude Grenier, trésorière
- M. Pascal Gobeil

Conseiller municipal

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district électoral du Cap-aux-Diamants

Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire

Animation de la rencontre

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

26 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 20 citoyens

(Présences virtuelles : 10 participants)

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter les projets de règlement R.C.A.1V.Q. 514 et R.C.A.1V.Q. 518, ainsi que le règlement de concordance aux modifications du Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire R.C.A.1V.Q. 520.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme

Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public

- Citoyen 1** : En 2017, il y a eu un moratoire sur l'hébergement touristique dans le Vieux-Québec, est-ce que des choses ont évolué depuis?

Réponse de la Ville : *C'était un moratoire sur l'usage C11 résidence de tourisme, maintenant C10 et C11 sont combinés. Il n'y a pas eu de grand changement réglementaire en la matière depuis.*
- Citoyen 1** : Le projet prévoit qu'il n'y ait pas de l'hébergement touristique et du logement dans le même immeuble ou au même étage. Pour avoir vécu à la tour Saint-Jean avec les deux vocations, il n'y avait pas vu d'inconvénient majeur à l'époque.

Réponse de la Ville : *Ce ne sont pas tous les résidents qui ont une bonne cohabitation avec l'hébergement touristique. Le rythme de vie des touristes n'est pas le même que celui des résidents. Les touristes sont généralement plus festifs. Notez qu'on n'enlève pas de droit acquis là où ça existe déjà.*
- Citoyen 1** : Est-ce qu'un gîte existant pourrait s'agrandir, par exemple, le Château des Tourelles?

Réponse de la Ville : *Il faudrait vérifier spécifiquement.*
- Citoyen 2** : En somme, est-ce que le règlement vient augmenter ou réduire les possibilités d'hébergement touristique dans l'arrondissement?

Réponse de la Ville : *La meilleure expression est qu'on vient circonscrire là où l'hébergement touristique est possible. Par exemple, dans le Vieux-Québec il n'y aura plus de contingentement, mais on donne des permissions à ceux existants sans limiter le nombre de chambres. De plus, il n'est pas possible d'en ajouter aux dépens de logements existants (logements protégés).*
- Citoyenne 3** : (inaudible) Demande l'état de la situation Airbnb dans le quartier.

Réponse de la Ville : *Du côté de l'hébergement touristique commercial et collaboratif légal, on a un meilleur portrait de la situation avec les certifications d'autorisation qui sont maintenant nécessaires. On exige aussi l'avis de cotisation des agences du revenu comme preuve pour accorder l'autorisation, ce qui est très contraignant.*
- Citoyenne 4** : Est-ce que la volonté d'interdire la cohabitation hébergement touristique et logement est seulement pour les futurs projets?

Réponse de la Ville : *Oui, en raison des droits acquis pour ceux le faisant déjà légalement.*

- **Citoyenne 5 :** Elle salut le retrait de l'usage C10 de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul. Pour la zone le long d'Honoré-Mercier, il y a du logement dans cette zone; est-ce qu'il sera protégé? La zone 13008Mb avec le stationnement derrière Le Delta, pourquoi le couper en deux et y permettre le C10?

Réponse de la Ville : *Il y a très peu de logements directement sur Honoré-Mercier. On ne veut pas remettre en question la concentration hôtelière existante du secteur avec la protection des logements pour cette zone. Ce sont dans ces secteurs existants où le développement de l'hébergement touristique peut se poursuivre. Pour le stationnement derrière Le Delta, il est effectivement divisé en deux zones.*

- **Citoyenne 4 :** C'est quoi la différence entre le droit acquis et la permission d'occupation? Comment est-ce que la permission d'occupation peut être retirée?

Réponse de la Ville : *La permission d'occupation d'y faire du C10 est accordée au terrain et non au propriétaire; l'usage peut donc être interrompu et repris avec le même propriétaire ou non. Avec les droits acquis, une interruption de l'usage de 18 mois mettrait fin au droit acquis.*

- **Citoyenne 4 :** Est-ce qu'il y aura des conséquences à développer de l'hébergement touristique dans Lebourgneuf?

Réponse de la Ville : *Lebourgneuf est déjà un pôle d'hébergement touristique, notamment avec la proximité des autoroutes ou des Galeries de la Capitale. C'est une clientèle différente du Vieux-Québec. On vient consolider ce pôle, ainsi que celui de l'aéroport. On devra aussi se poser la question pour le PPU Canardière avec la présence du méga hôpital.*

- **Citoyenne 5 :** Il n'y aura pas d'opposition du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste à ce qui est proposé par la Ville. Les terrains sont rares dans le quartier pour développer du logement. La zone 13008Mb avec le stationnement derrière Le Delta devrait donc être modifiée pour ne pas y autoriser de C10. Même s'il y a peu de logements sur Honoré-Mercier, dans un contexte de crise du logement il faudrait les protéger aussi. Finalement, malgré les nouveaux règlements, il y a encore des propriétaires qui contournent les règles pour faire des profits aux dépens de locataires permanents.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur 1 :** Une seule zone a été ajoutée dans le secteur; pour quelle raison alors que ça ressemble à des maisons de ville?

Réponse de la Ville : *C'est pour confirmer la vocation touristique de la zone 11041Mb le long de la Grande Allée près du Concorde. Il y a aussi beaucoup de bureaux. Les bureaux pourraient être convertis en hôtellerie, mais pas les logements existants.*

- **Administratrice 2** : Pourquoi est-ce qu'il y a des mini-zones comme le 11114Mb et le 11115Mc?
Réponse de la Ville : C'est parce qu'il n'est pas possible d'accorder des permissions d'occupation dans le territoire du PPU. On a donc dû créer de petites zones pour accorder des droits aux établissements existants. Sur la présentation, on voit de petites valises noires pour les permissions d'occupation proposées hors du PPU. Ce sont deux manières d'arriver aux mêmes fins.
- **Administrateur 1** : On peut déduire qu'il n'y a pas de demande ou de souhait d'augmenter l'hébergement touristique dans le quartier Saint-Jean-Baptiste?
Réponse de la Ville : Il y a de la demande, mais on veut choisir où développer dans l'ensemble de la ville. C'est pourquoi l'exercice se fait à l'ensemble de la ville avec des changements dans tous les arrondissements. On l'a déjà fait dans Saint-Roch en modifiant le PPU et en protégeant plus de 300 logements.
- **Administrateur 3** : Le règlement ne semble pas permettre le développement de nouveaux hôtels dans le Vieux-Québec. Il ne semble pas y avoir de zone pour le développement? Il ne faut pas renier l'importance du tourisme à Québec.
Réponse de la Ville : Il y a des zones dans Saint-Roch où il est possible de faire de nouveaux projets hôteliers. Dans le Vieux-Québec, les établissements existants ont aussi la possibilité de s'agrandir (par exemple en hauteur).
- À la suite des échanges, les administrateurs conviennent de recommander à l'Arrondissement d'accepter les demandes de modifications réglementaires, mais le président ajoute qu'il y a aussi des logements à protéger le long d'Honoré-Mercier même s'ils sont peu nombreux. Le télétravail peut mener à des changements de la vocation de certains immeubles à bureaux (par exemple : Radio-Canada Québec).

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

6 novembre 2024

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

M. Anthony Cadoret, président du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste