

RÉTROACTION À LA SUITE DU PROCESSUS DE CONSULTATION PUBLIQUE

Cette rétroaction inclut les commentaires au micro lors de l'assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion (28 septembre 2023), les mémoires déposés et les commentaires recueillis en ligne lors de la consultation écrite du 29 septembre au 5 octobre 2023.

Les éléments en vert dans le tableau ci-dessous (en partie 2) sont les modifications qui seront intégrées dans le Règlement R.V.Q. 3207 et les projets de règlements.

Partie 1 : Commentaires

Thématique : Établissement d'hébergement touristique et logement protégé
Assurer le maintien des logements existants et une réglementation plus sévère de l'hébergement touristique
Il y a beaucoup d'hébergement touristique illégal dans le secteur (2 commentaires).
Le taux d'inoccupation est très faible (0,2 %) dans le secteur et il y a une forte demande pour des logements abordables. Il faut protéger les logements existants et empêcher les conversions.
L'hébergement touristique influence la nature des commerces : peu de commerces de proximité, beaucoup de restaurants et de cafés dans le secteur.
18 % des logements du quartier de Saint-Roch sont affichés sur la plateforme <i>Airbnb</i> : il s'agit d'un chiffre élevé, en pleine crise du logement.
Il faut penser à ce qui serait préférable pour l'ensemble du quartier et non pas uniquement à titre individuel. Le quartier se fragilise et l'itinérance est en hausse.
Assouplissement des règles quant à l'hébergement touristique
Les retombées du tourisme et de la mixité sur les commerces sont positives : l'achalandage, les touristes dépensent plus dans les commerces en général (6 commentaires).
La cohabitation des <i>usages</i> commerciaux et résidentiels est difficile sur la rue Saint-Joseph Est : la rue est très animée et bruyante (présence de restaurants, bars, salles de spectacles). La location de logements à long terme est difficile (3 commentaires).
L'hébergement touristique permet de rentabiliser la rénovation des immeubles et la restauration des façades, ce qui procure un embellissement du secteur (3 commentaires).
La zone 12041Mc compte très peu de logements (2 commentaires).
Le tourisme permet une augmentation des revenus fonciers (taxes commerciales <i>versus</i> résidentielles) (2 commentaires).

Le développement résidentiel ne doit pas toujours être favorisé pour répondre à un besoin ponctuel; il ne doit pas se faire au détriment d'autres types de développement (aménagement d'espaces commerciaux).
La réduction des possibilités d'établissements touristiques pour empêcher un changement d'usage ne permet pas de suivre le cycle immobilier et de répondre aux besoins évolutifs du marché.
Une mixité des usages produit un quartier dynamique.
La Ville a élargi le tracé touristique traditionnellement réservé à la haute-ville pour amener les touristes en basse-ville, plus précisément sur la rue Saint-Joseph Est.
La Ville devrait permettre le groupe d'usages <i>C10 Établissement d'hébergement touristique général</i> sur les rues commerciales et touristiques comme les rues Saint-Jean, de la Couronne et Saint-Joseph Est pour sortir les touristes du Vieux-Québec.
Il y a peu de logements sur la rue Saint-Joseph Est, entre les rues Caron et Dorchester.
Le commerce en ligne prend de plus en plus de place. Pourquoi continuer à exiger des commerces au rez-de-chaussée des artères commerciales?
Thématique : Stationnement commercial
La Ville devrait verdir les lots vacants utilisés uniquement comme stationnement.
Les propriétaires de stationnement de surface ou les aires de stationnement qui desservent des usages sur des lots privés (non en location) devraient pouvoir continuer à exercer leurs usages.
La réglementation devrait prévoir des cases pour les services d'autopartage.

Partie 2 : Demandes particulières reçues

Thématique : Établissement d'hébergement touristique et logement protégé	
Assurer le maintien des logements existants et une réglementation plus sévère de l'hébergement touristique	
Retirer le groupe d'usages <i>C10 Établissement d'hébergement touristique général</i> de certaines zones, notamment celles dans les zones au nord de la rue de la Couronne.	<p>Une certaine mixité des usages est parfois souhaitable sur certaines artères. Toutefois, nous pouvons retirer l'usage dans huit autres zones, dont certaines situées au nord de la rue de la Couronne, afin de concentrer encore plus les établissements d'hébergement touristique vers le centre du quartier, notamment la rue Saint-Joseph Est. L'usage, au total, sera donc retiré de dix zones.</p> <p>Ainsi, en plus des zones 12047Cc (CMA_PC_5) et 12033Mb (M_FS_1), l'usage sera retiré dans les zones suivantes : 12077Mb (M_PC_30) (immeuble La Falaise apprivoisée), 12038Mc (M_PC_31) (complexe Méduse), 12046Mb (M_EV_1) (zone située au nord du quartier), 12022Mc (M_FN_17) (zone située au nord-est du quartier et limitrophe au faubourg et à des secteurs plus résidentiels), 12016Mb (M_FN_4) et 12051Mb (M_FN_3) (au nord de la rue Dorchester) et 12053Mb (M_FN_6) et 12018Mb (M_FN_7) (au nord de la rue de la Couronne).</p> <p>La carte en annexe 1 illustre l'ensemble des zones où l'usage sera retiré.</p>
Éviter l'ajout de nouvelles unités touristiques au détriment de logements pour les nouveaux bâtiments.	Dix zones au total vont se voir retirer l'usage afin de pouvoir concentrer encore plus les établissements d'hébergement touristique vers le centre du quartier, notamment la rue Saint-Joseph Est.

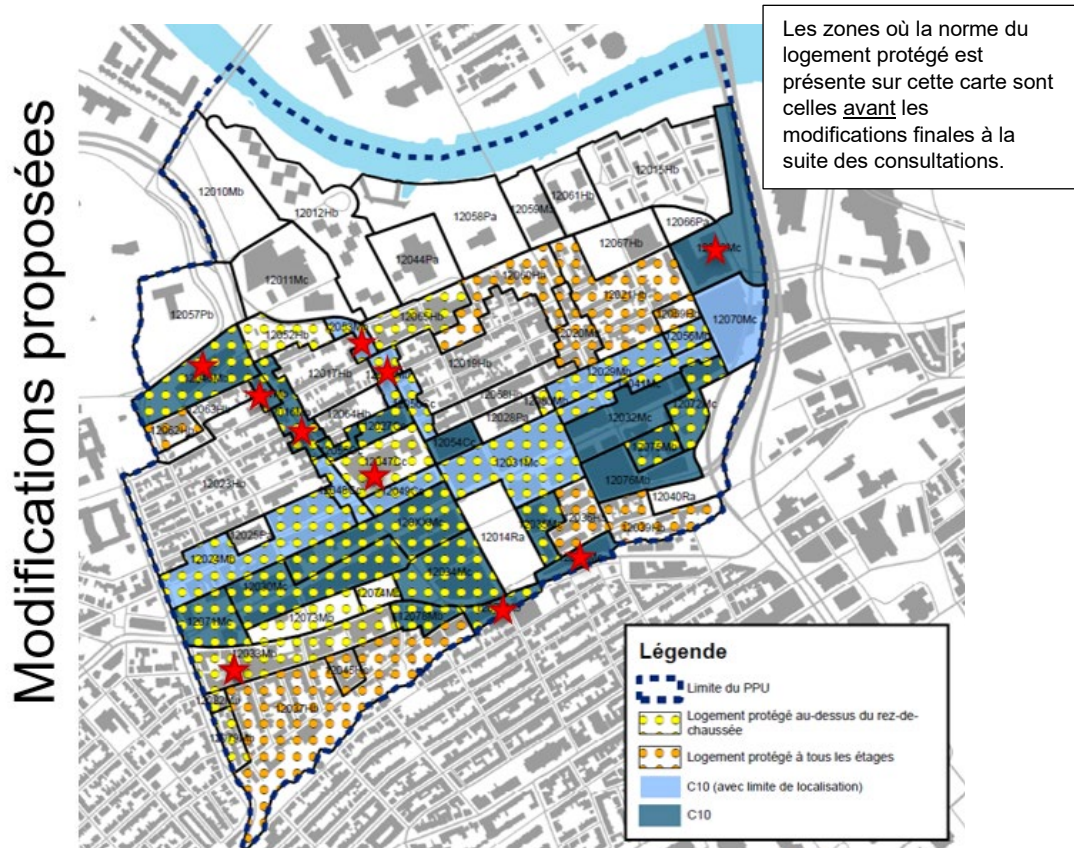
	<p>Ainsi, en plus des zones 12047Cc (CMA_PC_5) et 12033Mb (M_FS_1), l'usage sera retiré dans les zones suivantes : 12077Mb (M_PC_30) (immeuble La Falaise apprivoisée), 12038Mc (M_PC_31) (complexe Méduse), 12046Mb (M_EV_1) (zone située au nord du quartier), 12022Mc (M_FN_17) (zone située au nord-est du quartier et limitrophe au faubourg et à des secteurs plus résidentiels), 12016Mb (M_FN_4) et 12051Mb (M_FN_3) (au nord de la rue Dorchester) et 12053Mb (M_FN_6) et 12018Mb (M_FN_7) (au nord de la rue de la Couronne).</p> <p>La carte en annexe 1 illustre l'ensemble des zones où l'usage sera retiré.</p> <p>De plus, l'ajout d'une norme de zonage dans deux zones (12071Mc (M_PC_14) et 12072Mc (CMA_PC_19)) viendra également prohiber la conversion de nouveaux logements en unités résidentielles dans un même bâtiment afin de diminuer les nuisances associées à la cohabitation de ces deux usages.</p> <p>Ainsi, au total, environ 1400 unités de logement seront, à la suite des modifications, protégées contre toute conversion en un autre usage.</p>
<p>Ajouter le logement protégé sur tout le territoire de la Ville tant que le taux d'inoccupation n'atteindra pas 3 %.</p>	<p>La norme du logement protégé a été ajoutée dans la majorité des zones du quartier.</p> <p>Les seuls secteurs où un assouplissement sera apporté sont ceux qui comprennent une partie des bâtiments donnant front sur la rue Saint-Joseph Est, dans la partie la plus animée et dynamique de l'artère, où il y a également la présence de plusieurs débits d'alcool. Ces secteurs pourraient être moins intéressants pour des logements à long terme et il a été mis de l'avant qu'ils sont très difficiles à louer.</p>
<p>Prescrire la norme du logement protégé à tous les étages des zones 12031Mc et 12083Mc.</p>	<p>Le rez-de-chaussée des bâtiments de ces zones n'autorise pas les logements; les usages commerciaux sont privilégiés pour avoir des artères animées. La norme du logement protégé est donc déjà prévue, mais aux étages seulement.</p>

<p>Dans l'îlot situé entre la rue Caron, le boulevard Charest, Notre-Dame-des-Anges et le boulevard Langelier, le zonage permet-il l'hébergement touristique? Certains organismes communautaires y ont des logements.</p>	<p>L'hébergement touristique y est autorisé, mais la norme du logement protégé s'applique. Les logements y sont donc protégés.</p>
<p>Assouplissement des règles quant à l'hébergement touristique</p>	
<p>Contrôler le nombre d'unités d'hébergement touristique dans le secteur, sans l'interdire complètement (contingemment, localisation verticale des usages).</p>	<p>La localisation verticale des usages est déjà utilisée sur certaines artères commerciales.</p> <p>Les tronçons plus dynamiques et animés se voient retirer la norme du logement protégé, afin de permettre différentes activités aux étages comme des services administratifs et de l'hébergement touristique (ces activités étaient déjà autorisées par le zonage avant la modification).</p> <p>Ainsi, deux tronçons de la rue Saint-Joseph Est sont visés, soit celui à l'est de l'église de Saint-Roch (zones 12041Mc (M_PC_17), 12056Mb (M_PC_12) et partie de la zone 12029Mb (M_PC_11) et celui à l'est de la rue Caron (partie de la zone 12024Mb (M_PC_6)). Dans ces tronçons, les bâtiments comptent peu ou pas de logements aux étages. Ces secteurs proposent plusieurs débits d'alcool et de lieux de rassemblement (théâtre, etc.).</p> <p>Les cartes en annexe 2 illustrent les secteurs où la norme du logement protégé sera retirée.</p>
<p>Retirer la disposition du logement protégé aux étages de la zone 12041Mc (projets 793 et 801-825, rue Saint-Joseph Est).</p>	<p>La disposition du logement protégé sera retirée de la zone 12041Mc (M_PC_17), afin de permettre des activités variées aux étages. Dans ladite zone, il y a seulement trois unités résidentielles aux étages, unités qui sont visées par des projets d'hébergement touristique. Le tronçon de la rue Saint-Joseph Est à l'est de l'église de Saint-Roch est particulièrement commercial et dynamique, et les étages sont déjà utilisés pour différentes activités.</p> <p>Les cartes en annexe 2 illustrent les secteurs où la norme du logement protégé sera retirée.</p>

<p>Retirer la disposition du logement protégé aux étages de la zone 12024Mb (projets 222-224 et 217-223, rue Saint-Joseph Est).</p>	<p>La disposition du logement protégé sera retirée dans une partie de la zone 12024Mb (M_PC_6), soit sur un court tronçon de la rue Saint-Joseph Est à l'est de la rue Caron. Il s'agit du tronçon le plus animé vu la présence de bars et de théâtres. Les immeubles visés comptent peu ou pas de logements.</p> <p>Les cartes en annexe 2 illustrent les secteurs où la norme du logement protégé sera retirée.</p>
<p>Retirer la norme du logement protégé pour la zone 12071Mc.</p>	<p>Un nouveau bâtiment avec un usage d'hébergement touristique peut être implanté malgré la norme du logement protégé. Cette norme prohibe la conversion de logements déjà existants.</p>
<p>Retirer la norme du logement protégé pour permettre la conversion des logements en résidences de tourisme ou en bureaux dans la zone 12072Mc.</p>	<p>La protection des logements existants est une grande préoccupation de la Ville. Il s'agit de l'un des objectifs de la révision du zonage dans le quartier. La norme a été ajoutée aux endroits où plusieurs logements sont déjà implantés afin de maintenir un nombre suffisant d'habitations.</p>
<p>La norme du logement protégé empêche la conversion de locaux vacants au rez-de-chaussée en résidence de tourisme sur la rue Dorchester (zones 12048Cc et 12016Mb).</p>	<p>Il n'est déjà pas autorisé, sur les artères Saint-Joseph Est et pour un secteur de la rue Dorchester, d'implanter une résidence de tourisme au rez-de-chaussée, ce qui viendrait nuire à l'animation de la trame commerciale.</p> <p>Vu le nombre de logements et l'objectif de concentrer les établissements d'hébergement touristique au cœur du quartier, l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général sera retiré de la zone 12016Mb (M_FN_4).</p> <p>La conversion des logements pour toutes autres activités autorisées par le zonage demeure interdite, dans le but de protéger le parc de logements disponibles dans les secteurs les plus propices à cette activité.</p>
<p>Thématique : Stationnement commercial</p>	
<p>Augmenter le nombre de cases de stationnement souterraines pouvant être en location pour un projet résidentiel en développement (107 cases au lieu de 86 cases).</p>	<p>Il y aura l'ajout d'une norme de zonage pour permettre de louer jusqu'à 110 cases de stationnement souterraines (au lieu de 86 cases) pour un projet de conversion d'une aire de stationnement de surface en projet résidentiel. Plusieurs cases de surface seront</p>

	ainsi souterraines, ce qui rejoint les objectifs de la Ville en matière d'optimisation du sol.
Ajouter une aire de stationnement souterraine associée à l'habitation pour la zone 12083Mc.	La zone autorise déjà une aire de stationnement commerciale souterraine, mais pour tous les autres usages que l'habitation. À ce jour, cette norme n'a été ajoutée dans aucune nouvelle zone dans le cadre de l'actuelle révision, puisque le partage des cases de stationnement vise, pour cette révision, les usages commerciaux. Un citoyen peut tout de même louer une case d'un bâtiment commercial qui en offre la location.
Autoriser l'usage <i>C30 Stationnement et poste de taxi</i> pour la zone 12071Mc.	Le principe de la révision de zonage est d'autoriser cet usage seulement où il est exercé actuellement. Afin d'obliger, pour les lots vacants, l'implantation d'un bâtiment principal qui pourra, faire de la location de cases (partage de cases) si un usage commercial y est exercé.
Permettre l'usage <i>C30 Stationnement et poste de taxi</i> en souterrain, car cette activité est déjà exercée dans un bâtiment dans la zone 12072Mc.	Puisqu'un permis a été délivré pour un stationnement commercial souterrain juste avant la révision des activités de stationnement commercial et que le principe est de prescrire cet usage lorsqu'il est déjà exercé, le groupe d'usages <i>C30 Stationnement et poste de taxi</i> de type souterrain sera ajouté à cette zone.
Thématique : Autres demandes	
Que le groupe d'usages <i>H1 Logement</i> soit autorisé au rez-de-chaussée des zones 12031Mc et 12083Mc.	Les logements ne sont généralement pas autorisés au rez-de-chaussée des artères commerciales où l'on privilégie les commerces pour avoir des artères animées et intéressantes pour les piétons.

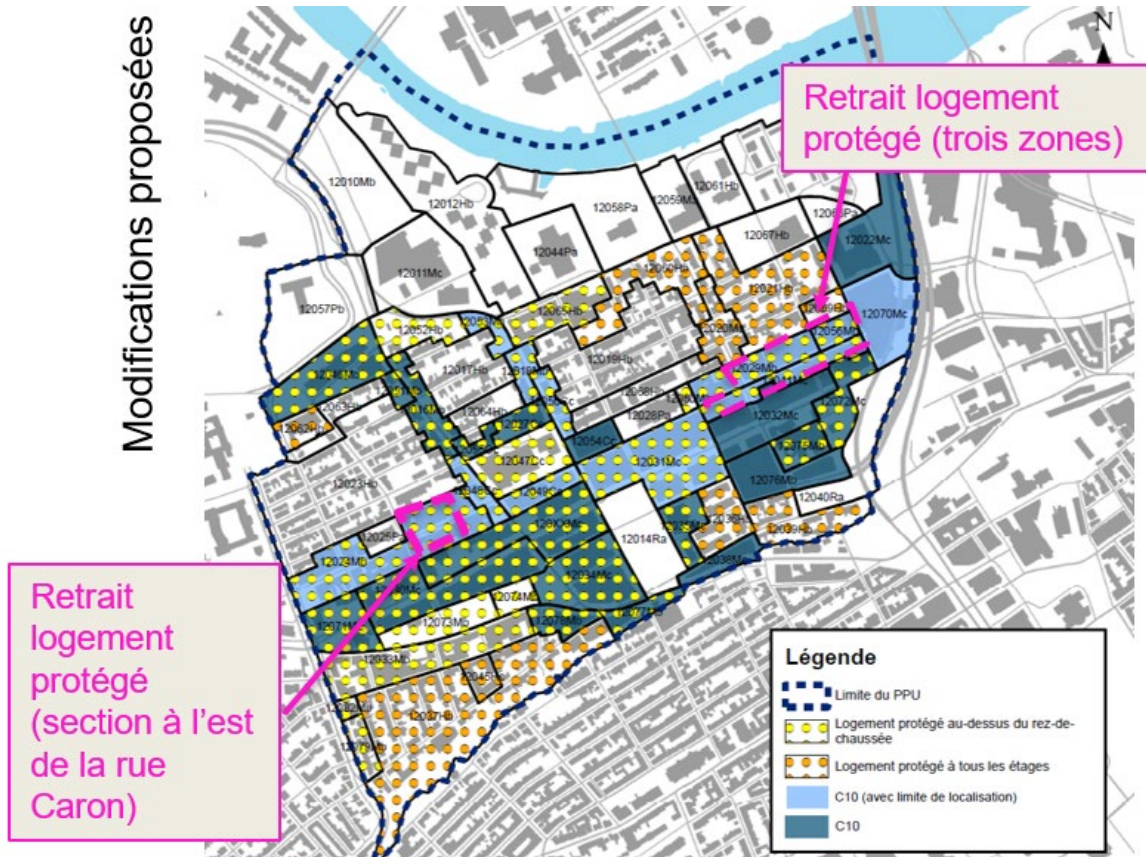
Annexe 1 : Retrait de l'usage C10 *Établissement d'hébergement touristique général* dans dix zones du quartier (étoiles rouges démontrent le retrait de l'usage)



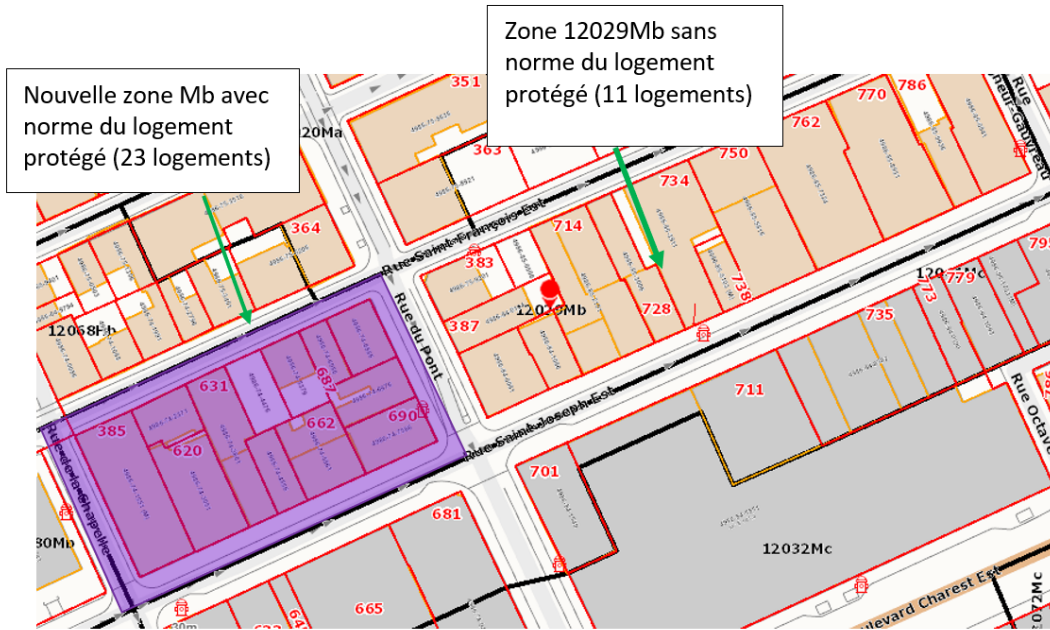
★ = retrait de l'usage C10

Annexe 2 : Cartes démontrant la norme du logement protégé et les secteurs où elle est retirée

Carte 1



Carte 2



Carte 3

