

Modifications du Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville et concordance de 2023 relativement au stationnement commercial C30, à l'hébergement touristique C10, aux logements protégés et au complexe Méduse

Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 3207

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.V.Q. 3208

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.C.A.1V.Q. 492

Activité de participation publique



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

Date et heure

28 septembre 2023, à 19 h

Lieu

YMCA Saint-Roch, 500 rue du Pont, salle RC-14

Diffusion en direct sur Zoom

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 du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
5. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent;
6. Période de questions et commentaires du public;
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
8. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal pour le R.V.Q. 3207 (PDAD et PPU) et R.V.Q. 3208 (concordance)
Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou pour le R.C.A. 1V.Q. 492 (concordance)

Projet

Secteur concerné

Territoire du PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Description du projet et principales modifications

- Protéger les logements existants par l'ajout de la norme du logement protégé aux endroits opportuns, tout en maintenant les fonctions commerciales et l'animation des rez-de-chaussée le long des rues Saint-Joseph Est et de la Couronne;
- Retirer le nombre maximal d'unités possibles par bâtiment pour le groupe d'usages C10 - établissement d'hébergement touristique général, car le nombre d'unités réalisables par bâtiment est déjà limité par les normes d'implantation du bâtiment prévues au PPU et au zonage;
- Assurer une application uniforme des nouvelles directives pour l'hébergement touristique par la création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée à même l'aire d'affectation détaillée CMA_PC_16 existante;
- Miser sur le type de stationnement en souterrain sous des immeubles commerciaux et publics (usage C30 - stationnement et poste de taxi et usage associé de stationnement commercial);
- Retirer l'exigence de localisation verticale pour les usages pertinents à un projet communautaire dans l'aire d'affectation détaillée M_PC_31 (complexe Méduse).

Ce règlement comporte 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=23

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Thomas Brady
- M^{me} Raymonde Langlois, trésorière
- M^{me} Emmy Lapointe, vice-présidente
- M. Jérémie Roques, secrétaire (*présence virtuelle*)
- M. Robert Rousse
- M^{me} Francine Tremblay

Conseillers municipaux

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme
- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district de Saint-Roch-Saint-Sauveur

Personnes-ressources

- M^{me} Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Jérôme Gagnon-Dupont, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

40 participants en salle, dont 5 administrateurs du conseil de quartier

(Présences virtuelles : 5 participants, dont 1 administrateur du conseil de quartier)

Recommandation du conseil de quartier

À la majorité, le conseil de quartier de Saint-Roch recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter, tels que présentés, les règlements modifiant le Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville et ceux de concordance, relativement au stationnement commercial C30, à l'hébergement touristique C10, aux logements protégés et au complexe Méduse.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	Accepter la demande Recommander au conseil municipal et au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	1	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Revoir les logements protégés le long de la rue Saint-Joseph
Abstention	0	
TOTAL	6	

Faits saillants de l'assemblée de consultation

Complexe Méduse

- (Pas d'enjeu)

Stationnement commercial

- Il ne faut pas confondre le stationnement de surface non payant pour l'usage d'un lot et le stationnement commercial.
- Les grands stationnements commerciaux du quartier peuvent poursuivre leurs activités (zonage C30 ou droit acquis); mais les futurs stationnements commerciaux devront être souterrains et en usage complémentaire.

Hébergement touristique et logements protégés

- Les commerces au rez-de-chaussée des rues commerciales sont considérés comme importants. Selon certaines personnes, l'hébergement touristique aux étages peut aider les commerces locaux à avoir plus de clients.
- Selon des propriétaires d'immeubles, l'hébergement touristique est la seule façon rentable pour rénover les immeubles et restaurer les façades des rues commerciales.
- Certaines parties de la rue Saint-Joseph Est se prêtent moins à l'habitation au-dessus des commerces, notamment au-dessus des bars.
- L'hébergement touristique contribue au manque de logements dans le quartier. Il y a beaucoup de demandes pour des logements abordables. Il faut donc protéger les logements existants et empêcher les conversions.
- La Ville doit faire appliquer sa réglementation encadrant l'hébergement touristique commerciale et collaborative.

Questions et commentaires du public

Complexe Méduse

- **Représentant d'organisme 1** : Méduse a maintenant des expositions à tous les étages. Les gens sont invités à visiter et voir les œuvres exposées.

Stationnement commercial

- **Citoyen 1** : La carte et les plans ne montrent pas le stationnement de surface du boulevard Charest sous les bretelles de l'autoroute Dufferin-Montmorency près de l'épicerie Métro.

Réponse de la Ville : Il s'agit d'un terrain appartenant au ministère des Transports (MTQ), et la Ville de Québec y a un bail de location depuis cet été. Le PPU y prévoit un parc urbain, mais pour cela il faudra que le MTQ vende le terrain à la Ville pour y faire des aménagements permanents. D'ici-là, on le garde en stationnement en prévision du chantier du tramway qui aura un impact sur le stationnement sur rue. Autrement dit, les voitures déplacées par le chantier pourront s'y stationner le temps des travaux. De plus, certaines cases sont réservées pour les clients de l'épicerie Métro.

- **Citoyen 1** : Le quartier comporte des lots vacants utilisés uniquement comme stationnement. Est-ce que la Ville pourrait les verdier?

***Réponse de la Ville** : On a déjà deux terrains vacants sur la rue de La Salle qui deviendront des parcs ou des places publiques. Les stationnements de surface sont soit en droit acquis, soit ce sont des stationnements non commerciaux pour des immeubles voisins. De plus, la Ville a des programmes pour le verdissement de terrains privés.*

- **Citoyen 1** : Est-ce que les immeubles existants avec des stationnements de surface à l'extérieur devront aménager des stationnements souterrains?

***Réponse de la Ville** : Si ce sont des cases qui servent le lot (pas du stationnement commercial), il n'est donc pas nécessaire de faire un stationnement souterrain.*

- **Représentant d'organisme 1** : Est-ce que la Ville peut exproprier un terrain, par exemple, pour y faire du logement?

***Réponse de la Ville** : La Ville peut enclencher une procédure d'expropriation, mais c'est une démarche longue et compliquée. Par exemple, pour l'îlot Saint-Vincent-de-Paul, ça s'est réglé par une entente hors cour avant la fin du processus d'expropriation lancé dix ans plus tôt. La Ville peut aussi utiliser le droit de préemption. Le droit de préemption permet d'identifier des lots qu'elle souhaite acquérir. Lorsque le propriétaire est très intéressé à vendre, la Ville peut faire une proposition avant que le lot ne soit vendu à un tiers. À la Ville de Québec, le droit de préemption est pour le développement du logement social.*

Hébergement touristique et logements protégés

- **Représentant d'un organisme 1** : Alors que le commerce en ligne prend de plus en plus de place, pourquoi continuer à exiger des commerces au rez-de-chaussée alors qu'on se retrouve avec des locaux vacants.

***Réponse de la Ville** : On croit encore aux commerces locaux sur des rues animées. Il y a des commerces qui ferment, mais il y en a aussi qui ouvrent. On continue à appuyer les SDC à croire aux rues principales et animées dans les quartiers et intéressantes à visiter à pied. On ne souhaite pas avoir que des chambres d'hôtel au rez-de-chaussée.*

- **Citoyen 2** : Vincent Poirier, co-propriétaire d'une dizaine d'immeubles en basse-ville et dans Saint-Jean-Baptiste, dont le 217 Saint-Joseph Est dans la zone 12024Mb. La Ville de Québec a comme stratégie d'encourager les touristes à sortir du Vieux-Québec vers les autres quartiers. Nos commerçants locataires ont de la difficulté; on leur a offert des crédits de loyer pour passer au travers. L'hébergement touristique augmente l'achalandage des commerces des rues commerciales. Le touriste dépensera plus que la population locale dans les commerces. On a aussi besoin de faire de l'hébergement touristique pour rentabiliser les travaux sur nos immeubles et les façades. On redonne du cachet à nos immeubles et logements, ce qui plait aux touristes.

Ainsi, l'hébergement touristique nous permet d'embellir Saint-Roch. Au lieu de protéger tous les logements, on propose donc de limiter le nombre des d'hébergements touristiques dans le secteur. Par exemple, avec un nombre maximal d'unités d'hébergement touristique ou en protégeant les logements sur certains étages seulement (par exemple les logements au 1^{er} étage sont protégés, mais pas ceux aux étages suivants). Ça permettrait de conserver quand même des logements dans Saint-Roch.

Réponse de la Ville : *L'enjeu soulevé est donc le logement protégé, car l'usage C10 est déjà autorisé sur les rues commerciales.*

- **Représentante d'un organisme 2 :** L'Engrenage Saint-Roch a déjà discuté de l'enjeu avec ses partenaires et la population. La crise du logement frappe fort. On parle d'un taux d'inoccupation de 1% dans la ville de Québec. Mais dans Saint-Roch, pour les logements à faible coût, le taux est plutôt de 0,2% d'inoccupation. Il faut penser à ce qui est mieux pour l'ensemble du quartier et non juste individuellement. Le quartier se fragilise et il est marqué par la hausse de l'itinérance. Plus de personnes vivent de la détresse. D'après Engrenage, la modification proposée par la Ville représente un geste important pour protéger les logements, alors qu'il y a déjà tant d'hébergement touristique (légal ou non) dans le quartier. C'est bien de soutenir les commerces, mais aussi les services comme l'école du quartier. On soutient la protection des logements et on devrait même retirer l'hébergement du nord de la rue de la Couronne pour y faire des logements près du pôle d'échange. Il faut aussi que la Ville investisse des ressources pour faire appliquer sa réglementation encadrant l'hébergement touristique et collaboratif.

Réponse de la Ville : *La Ville de Québec a des équipes pour faire appliquer la réglementation. La Ville de Québec a également l'intention de mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif en s'enlignant sur les règles provinciales. Il est possible de signaler les abus au 311.*

- **Représentante d'un organisme 2 :** Est-ce que les logements sont protégés après un sinistre et la destruction d'un immeuble?

Réponse de la Ville : *Le logement est protégé à partir du moment qu'il est construit (type de pièces, installations sanitaires). Si le bâtiment est détruit au complet (sinistre ou démolition), il n'y a pas de logements protégés tant qu'il n'y a pas de nouveaux logements de construits. Autrement dit, il est donc possible de choisir l'usage souhaité pour les nouveaux immeubles. De plus, un logement vacant ne retire pas la protection de ce logement.*

- **Citoyen 3 :** Copropriétaire d'un commerce et d'un immeuble, le Deux22 sur la rue Saint-Joseph, il a pour projet de convertir en hébergement touristique le logement au-dessus de son resto-bar. C'est un resto-bar apprécié, qui a d'excellents commentaires, une belle couverture médiatique, et reçue la collaboration de la Ville de Québec. La rue Saint-Joseph est TRÈS vivante à cet endroit. Ce n'est pas facile de louer des logements dans le secteur, car il y a beaucoup de bruit et d'animation. Un

propriétaire voisin devait même payer le loyer d'un locataire pour qu'il ne fasse pas de plainte de bruit.

Il a un immeuble à Limoilou et il ne lui viendrait pas à l'esprit d'y faire autre chose que de l'habitation. La rue Saint-Joseph est un contexte différent, et l'habitation n'est pas viable avec les bars et salles de spectacles. Les touristes dépensent plus dans les commerces que les résidents, des projets comme le sien aident les commerces locaux. Il mentionne avoir commencé ses démarches pour l'hébergement touristique en 2017, mais la Ville l'a mal informé. Depuis 2017, les règles se sont resserrées sur l'hébergement touristique.

Réponse de la Ville : *C'est donc l'aspect du logement protégé qui empêche le projet.*

- **Citoyen 1 :** Il observe que plusieurs logements et chambres près de chez lui sont occupés par de nouvelles personnes chaque semaine. Ce sont des Airbnb. Dans l'îlot entre la rue Caron, le boulevard Charest, Notre-Dame-des-anges et le boulevard Langelier, est-ce que le zonage permet de l'hébergement touristique. Il y a plusieurs organismes locaux (PECH, OMHQ, SQUAT Basse-Ville).

Réponse de la Ville : *L'hébergement touristique commercial y est autorisé aux étages. Les logements y sont protégés.*

- **Citoyen 1 :** Les logements au-dessus du 540 (*Baizenville*) et 575 (*Ancien Laliberté*) Charest-Est totalisent 70 logements dont plusieurs sont de l'hébergement touristique d'après le nombre de boîtes à clés. Il propose un moratoire sur la transformation des logements pour l'ensemble de la ville tant que le taux d'inoccupation n'atteindra pas 3%.

Réponse de la Ville : *Pour la zone décrite, l'hébergement touristique y est autorisé, mais les logements seront protégés avec la modification proposée.*

- **Citoyen 4 :** Il est d'avis qu'il y a peu de place où l'hébergement touristique est autorisé en dehors du Vieux-Québec. Il faut donc être cohérent et permettre les projets d'hébergement touristique dans ces zones, si on veut répartir les touristes hors du Vieux-Québec. Ces touristes contribueront aux commerces locaux alors qu'ils dépensent près de 200\$ par jour. Il cible les rues commerciales et touristiques comme Saint-Jean, la Couronne et Saint-Joseph. Il ajoute que ce sont des projets de petits entrepreneurs à qui il faut laisser une chance d'investir dans leurs bâtiments.

Questions et commentaires des administrateurs

Complexe Méduse

- Au sujet de la localisation verticale des usages, quel sera l'impact pour le reste de la zone et du quartier.

Réponse de la Ville : *La zone concernée correspond uniquement au complexe de Méduse. Donc, il n'y aura pas d'impact ailleurs dans le quartier.*

Stationnement commercial

- Qu'est-ce qui détermine la fin d'un usage pour un stationnement commercial avec des droits acquis?

Réponse de la Ville : *Les droits acquis sont maintenus tant que l'usage continue sur le lot concerné (même s'il y a un changement de propriétaire). Donc lorsqu'il arrêtera de faire du stationnement commercial (durant un temps donné), il perdra le droit acquis et il ne pourra plus recommencer à louer des cases. Le nouvel usage devra donc être conforme à la réglementation en vigueur.*

- Est-ce que la réglementation peut prévoir d'inclure des cases pour les services d'autopartage?

Réponse de la Ville : *Les cases d'autopartage sont déjà autorisées partout. Depuis l'automne, une professionnelle à la Ville de Québec revoit la stratégie globale pour le stationnement et évalue, entre autres, s'il faut obliger des cases d'autopartage. Donc on y pense, mais l'obligation n'est pas pour tout de suite.*

Hébergement touristique et logements protégés

- À partir de quand est entré en vigueur l'effet de gel pour les projets d'hébergement touristique et combien de temps est-ce qu'un permis est valide?

Réponse de la Ville : *L'effet de gel est en vigueur depuis le 28 juin 2023, mais il se peut qu'il y ait des projets avec des permis valides depuis un an ou plus s'ils ont été renouvelés. Ce sont les normes au moment d'obtenir le permis qui sont appliquées.*

- Un regroupement d'organismes faisant la promotion du droit au logement a créé une plateforme pour identifier les Airbnb. D'après cette analyse, pour le quartier Saint-Roch, ça serait 18% des logements qui ont été affichés sur Airbnb. 18 %, c'est choquant comme pourcentage de logements perdus en pleine crise du logement. Il connaît des étudiants de l'université qui n'arrivent pas à se loger dans Saint-Roch.
- Des propriétaires disent que l'hébergement touristique aide à maintenir les commerces dans le quartier. Son impression est que ce sont les commerces d'usage courant par les citoyens qui ferment dans le quartier, alors que des restaurants, des cafés ou des salons haut de gamme ouvrent. Ce ne sont pas des services qui sont utiles pour les résidents du quartier; il ne reste que Les Escomptes Lecompte comme commerce de service réellement local.
- Pour les propriétaires d'hébergement touristique, les touristes génèrent tant de revenus comparés à un loyer d'habitation que ces propriétaires n'ont pas d'intérêt ou besoin de louer leur rez-de-chaussée à un commerce. À titre de comparaison, pour deux logements d'habitation à 700 \$ par mois, convertis en deux hébergements touristiques loués 150 \$ la nuit; il faut 120 nuitées (2x60) pour obtenir les revenus annuels des loyers. Autrement dit, il est possible de rentabiliser l'immeuble en quelques jours. La bâtisse est donc payée même s'il y a du papier brun dans les vitrines sur Saint-Joseph. L'administrateur est néanmoins d'accord de privilégier les commerces au rez-de-chaussée des rues commerciales.

- En 2017, le conseil de quartier de Saint-Roch avait adopté un mémoire au sujet de l'hébergement touristique. L'accessibilité au logement était déjà une préoccupation. L'augmentation du nombre de logements protégés vient répondre à cette préoccupation.
- Est-ce que la Ville considère la durée de la location touristique pour déterminer si c'est de l'hébergement collaboratif ou de l'hébergement commercial?

Réponse de la Ville : *L'hébergement collaboratif implique qu'il s'agit du lieu de résidence principale du locateur, et il est limité à un maximum de 90 jours de location touristique par année. Pour le commercial, il n'y a pas de limite. Souvent les gens trichent sur la notion de lieu de résidence principale, la Ville va donc resserrer la définition pour s'accrocher à la législation provinciale.*

- C'est important d'investir sur les rues principales. Elle propose d'être sensible à la réalité de ces propriétaires. Personnellement, elle ne vivrait pas sur la rue Saint Joseph, car ça bouge beaucoup. Même si on aime notre Saint-Joseph.

Les administrateurs se retirent à huis clos durant quelques minutes pour discuter des options pour le vote. Le vote s'est déroulé par la suite devant l'assistance (résultat plus haut).

Nombre d'interventions

25 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

2 octobre 2022

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Emmy Lapointe, vice-présidente du conseil de quartier de Saint-Roch