

---

**8e Assemblée ordinaire du conseil d'administration du conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline Parlementaire,  
Le mardi 8 octobre 2024 à 19 h, 100, Quai Saint-André**

---

## **PRÉSENCES**

### **Membres avec droit de vote :**

M. Jocelyn Gilbert	Président (2026)
M. Mathieu Laroche-Casavant	Secrétaire (2025)
Mme Farrah Bérubé	Vice-présidente (2026)
Mme Nadia Leclerc	Trésorière (2026)
Mme Andréanne Bernier	Administratrice (2025)
Mme Claudia Bennicelli	Administratrice (2025)
Mme Caroline Bouchard	Administratrice (2026)
M. Guillaume Laurin	Administrateur (2026)
M. François Lefebvre	Administrateur (2025)
M. Daniel Riverin	Administrateur coopté (2025)
M. Jean-Philippe Boivin	Administrateur (2026)

## **AUTRES PRÉSENCES**

Mme Hélène St-Pierre	Conseillère en consultations publiques
M. Michel Masse	Président du Comité des Citoyens du Vieux-Québec

Huit personnes assistent en présentiel à l'assemblée régulière et 10 en virtuel.

## **Ordre du jour**

### **1.0 Ouverture de l'assemblée**

### **2.0 Lecture et adoption de l'ordre du jour**

### **3.0 ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

*Modifications au Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la colline  
Parlementaire (R.V.Q. 3357) Règlement de l'Arrondissement de La Cité-  
Limoilou sur l'urbanisme (R.C.A.1V.Q. 520, 513, 516, 517)*

Messieurs Emmanuel Bel et Simon Guillemette, conseillers en urbanisme,  
Gestion territoriale

#### **Demande d'opinion**

-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.AA.1V.Q.520

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q.513

- 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

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q.517

### **4.0 Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 9 septembre 2024.**

**5.0 Présentation de trois projets d'œuvres d'art, Service de la culture et du patrimoine de la ville de Québec : Nancy St-Hilaire, conseillère en arts publics et Angélique Bouffard, directrice arts et culture.**

- **Sculpture en hommage à L'arbre au boulet sur la rue St-Louis**
- **Parcours hommage au Collège François-de-Laval, rue Sainte Famille**
- **Monument en hommage à l'immigration irlandaise à Québec**

**6.0 Période d'information et d'Échanges avec la conseillère municipale, Mélissa Coulombe-Leduc**

**7.0 Période d'échanges avec les citoyens** (*questions et commentaires du public*)

**8.0 Trésorerie**

- Budget, état des revenus et dépenses;
- Autorisation et remboursement de dépenses

**9.0 Rapport des délégations et autres participations des administrateurs.trices du conseil de quartier**

**10.0 Fonctionnement du conseil d'administration**

- Consultations publiques ou séances d'information à venir

**11.0 Correspondance**

**12.0 Divers**

**13.0 Levée de l'assemblée**

**Procès-verbal**

**1.0 Ouverture de l'assemblée à 20h17.**

**2.0 Lecture et adoption de l'ordre du jour**

**3.0 ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

*Modifications au Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la colline  
Parlementaire (R.V.Q. 3357) Règlement de l'Arrondissement de La Cité-  
Limoilou sur l'urbanisme (R.C.A.1V.Q. 520, 513, 516, 517)*

Messieurs Emmanuel Bel et Simon Guillemette, conseillers en urbanisme,  
Gestion territoriale

**Demande d'opinion**

**Le conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire,  
dépose 4 restrictions liées à la demande d'opinion présentée.**

-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.AA.1V.Q.520

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q.513

- 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

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q.517

**Résolution :**

**24-CA-10-08-01 :**

**Le Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire est favorable aux modifications au Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la colline Parlementaire (R.V.Q. 3357) Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme (R.C.A.1V.Q. 520, 513, 516, 517) avec modifications, soit l'ajout des 4 restrictions :**

- Compte tenu du statut patrimonial et historique de notre quartier et des conditions anciennes de nos immeubles et compte tenu que ce type d'opérations d'hébergement où les usagers de toutes sortes se succèdent représentent généralement un risque plus élevé d'incendie, nous recommandons qu'une application rigoureuse des règles en matière de systèmes de protection et de prévention soit OBLIGATOIRE. Des inspections annuelles et des certificats de conformité doivent être exigés. Une tolérance zéro est requise.**
- La réglementation doit prévoir des amendes importantes et dissuasives pour permettre d'éliminer rapidement du marché toute exploitation d'hébergement touristique commercial non autorisée. Des opérations illégales existent actuellement dans notre quartier. Les modifications légales doivent permettre que les amendes s'appliquent à la propriété et non à l'opérateur ou au propriétaire afin d'éviter l'abandon des amendes par une simple faillite d'une compagnie qui ne serait en fait qu'une coquille vide.**
- Pour toute opération légale et dûment autorisée, l'opérateur doit avoir l'obligation d'afficher son permis d'opération en façade de son entrée principale dans un format standard et reconnu de tous. Les citoyens seront alors informés que l'opération d'hébergement est autorisée évitant ainsi tout questionnement ou**

fausse plainte à la Ville.

- L'opérateur devra respecter rigoureusement les pratiques de gestion des déchets de la Ville sous peine de perdre rapidement son permis d'opérations.

**PROPOSÉE PAR** Jocelyn Gilbert **ET DÛMENT APPROUVÉE** à l'unanimité.

#### **4.0 Adoption du procès-verbal de l'assemblée du 9 septembre 2024.**

Une correction est apportée au point 5 du procès-verbal :

*«une nouvelle zone a été ajoutée au sud de la rue St-Louis».*

**Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.**

**5.0 Présentation de trois projets d'œuvres d'art, Service de la culture et du patrimoine de la ville de Québec : mesdames Nancy St-Hilaire, conseillère en arts publics et Angélique Bouffard, directrice arts et culture.**

##### **- Sculpture en hommage à L'arbre au boulet sur la rue St-Louis**

Coin St-louis et rue du Corps-de-Garde.

Un orme a été abattu pour des raisons de sécurité. Des ateliers de relation culturelle ont été réalisés avec une dizaine de résidents de la Ville.

L'œuvre représente un fragment d'arbre auquel un personnage s'intègre. Des branches de l'orme seront réintégrées à la sculpture de bronze. Paryse Martin est l'artiste et sa succession, à la suite à son décès, assure la continuité du projet.

Comme des travaux doivent être effectués sur la rue Corps-de-Garde, la sculpture sera exposée dans un lieu temporaire soit la Place d'Armes pour regagner son site original après les travaux.

L'inauguration aura lieu le 2 novembre à 14h. Des publications et un communiqué de presse seront émis le 4 novembre. Un panneau d'information sera installé sur le site de la rue Corps-de-Garde pour présenter le contexte et le titre évocateur de la sculpture : *Porter les songes à la limite du ciel.*

##### **-Parcours hommage au Collège François-de-Laval, rue Sainte Famille**

Intégration de trois œuvres d'art pour célébrer le 350e du collège: les femmes, la nation Huronne-Wendate et l'enseignement.

Le site d'implantation est la rue Sainte-Famille et les sculptures seront déposées sur une plateforme indépendante du bâtiment, au printemps 2025. Un évènement public aura lieu en juin 2024.

##### **- Monument en hommage à l'immigration irlandaise à Québec**

*Irish Heritage* sert d'intermédiaire avec le gouvernement irlandais et la CCNQ (Commission de la Capitale Nationale du Québec), *Irish Heritage Québec* et *Parcs Canada*. L'œuvre présente une série de petits souliers en bronze symbolisant le parcours des immigrants irlandais. Ces chaussures seront exposées à la Grosse Île, au parc Notre-Dame-de-la-Garde respectivement au printemps et à l'automne 2025. Les frais d'entretien ne sont pas prévus dans l'enveloppe qui soutient l'hommage à l'immigration. Les conseillères sont préoccupées par cet enjeu.

Les œuvres d'art bénéficieront de l'éclairage naturel.

Des études ont été réalisées pour évaluer la faisabilité de maintenir les œuvres visibles à l'année mais ce ne sera pas possible puisque les œuvres seront posées près du sol, donc sûrement ensevelies sous la neige durant l'hiver.

L'entretien des œuvres reste minimal en raison de l'utilisation de matériaux pérennes : pièces en aluminium, bronze qui résistent au temps. Le Collège François-de-Laval sera responsable de l'entretien du parcours.

## **6.0 Période d'information et d'Échanges avec la conseillère municipale, Mélissa Coulombe-Leduc**

- Les travaux rue Ste-famille vont bon train mais exigent plus de temps que prévu.

-7 novembre : en matinée : le *Sommet des aînés* revient dans l'arrondissement de la cité Limoilou. On y dressera un bilan des gestes et actions posés au patro Rocamadour. En soirée, une rencontre d'arrondissement aura lieu pour discuter du nouveau plan d'urbanisme et de mobilité qui date de 2005 qui n'a pas été mis à jour depuis. Les consultations ont débuté. Il est possible d'aller lire et écouter la présentation qui a eu lieu le 7 octobre.

-cafés causeries pour les zones piétonnes : 5 stations pour favoriser les échanges et permettre le contact avec les intervenants dans le projet; les citoyens vont circuler à travers les stations, les commentaires seront consignés et viendront compléter les éléments d'information recueillis dans le questionnaire écrit. **Racontez votre expérience de l'été 2024.** Il y aura des canvas de prise de notes. La conseillère sera présente pour une partie de la rencontre. Le citoyen a le choix entre le jeudi ou le samedi (10 et 19 octobre 2024).

-Vieux -Québec intra-muros : rétroaction via un questionnaire écrit jusqu'au 19 octobre ; 2 rencontres en présentiel auront lieu pour un échange soient le jeudi 10 octobre à 19h30 ou le mercredi 16 octobre à 19h30 et finalement le 19 octobre de 9h30-12h à l'Hôtel de Ville de Québec. La conseillère rappelle la rencontre annuelle en sa compagnie à l'École St-Louis-de-Gonzague pour échanger sur les dossiers en cours le jeudi 10 octobre à 19h.

L'arrêt au coin de la rue du Parloir et de Haldimand seront permanents

Les citoyens redirigés au 311 de Lévis s'étaient plaints de ce fait; Le service 311 a été notifié. Le problème serait lié aux tours cellulaires.

Les résultats obtenus dans les stations de mesure de la qualité de l'air ont été circonscrits dans le temps et, pour l'instant, il n'y a plus de stations de contrôle en fonction, les infos recueillies ayant servi à la rédaction des rapports.

Îlot Charlevoix : les voisins immédiats ont exprimé le désir que des canaux de communication efficaces soient mis en place. Lors de la présentation de novembre, ce point pourra être soulevé. À noter que la SDC du Vieux-Québec aura la même présentation.

Relance de la sécurisation de l'entrée du CPE *Les Petits Murmures* et contrôle de la vitesse dans le quartier latin.

Assurances bâtiments patrimoniaux : le maire a écrit aux maisons d'assurances et les a convoquées. Les compagnies concernées se sont présentées le 11 sept dernier. 85% du marché des assurances était présent. La problématique a été soulevée. Les assureurs ont partagé leur réalité. Les compagnies sont en mode solution et Québec pourrait agir à titre de ville-pilote. Un suivi des discussions sera présenté à l'intérieur de 2 à 3 mois.

Du 23 au 27 septembre, il y a eu le Congrès des villes du patrimoine mondial de l'Unesco. La ville de Québec a été reportée à la présidence de ce réseau réunissant une soixantaine de villes. Les enjeux sont semblables, le partage s'est articulé autour notamment de l'hébergement touristique illégal, des étages vacants au-dessus des commerces, de la mobilité. La ville de Québec s'est inspirée des projets partagés lors de ce congrès. 33 actions se sont retrouvées dans un plan d'action pour améliorer la qualité de vie. Des apprentissages sont tirés de la participation de la Ville au sein du réseau des municipalités citées au patrimoine mondial de l'Unesco.

La Ville veut attirer les services de proximité mais, la tâche est plus difficile en raison de loyers dispendieux. Québec souhaite créer un programme de subventions pour pallier les coûts élevés. Devenir propriétaires de bâtiments pour en dicter la vocation, pourrait être une action mise de l'avant. D'autres avenues sont en réflexion.

## 7.0 Période d'échanges avec les citoyens (questions et commentaires du public).

- Préoccupation concernant le déplacement difficile des autobus autour de l'Îlot Charlevoix entraînant des blocages dans la circulation.

-A-t-on pensé à des alternatives lors du Marché allemand pour parer à l'achalandage sur la Côte de la Montagne? Même enjeu avec les autobus touristiques qui disposent de peu d'espace pour circuler. Il faudra penser à des rues alternatives. Réflexion en cours du côté de la Ville.

-critiques : rues partagées (zones piétonnes) ;

a) le questionnaire met l'emphase sur le confort des piétons alors que ceux-ci ne sont pas des résidents mais bien des touristes; on ne se soucie pas des citoyens actifs sur le marché du travail qui doivent utiliser leur véhicule pour se rendre au travail puisque la mobilité active ne s'applique pas à tous. On ne va pas chercher cette information dans le questionnaire.

b) questionnaire tramway : peut être rempli plusieurs fois par la même personne, favorisant ceux et celles qui ont le temps ou le désir de faire valoir leur point de vue à répétition et ainsi biaiser la consultation.

-transport actif : vélos dans Québec intra-muros. Le citoyen s'interroge sur la réflexion sous-jacente au design des pistes cyclables où les camions empiètent sur la chaussée réservée pour tourner, créant des enjeux de sécurité. Le partage de la route est-elle une bonne idée ? Le choix des rues désignées pour une piste cyclable est discutable (Dalhousie/St-André). Une rencontre avec le responsable des voies cyclables serait-elle possible ?

Tous les scénarios ont été étudiés à la suite d'un accident mortel en 2022 face au *Musée des Civilisations*. Un comité a été mis en place à la suite du dépôt du rapport du coroner regroupant toutes les instances préoccupées par cet enjeu et différents scénarios ont été analysés. Le contexte actuel sur la rue Dalhousie représente le meilleur plan possible. Les travaux du secteur quai St-André ont été réalisés cet été pour rendre la piste accessible en hiver, mais la Ville est consciente que la configuration actuelle de la piste n'est pas idéale.

## 8.0 Trésorerie

- Budget, état des revenus et dépenses;
  - Solde total au compte en date du 30 septembre 2024 : 4273,75 \$  
970,81\$ pour Vision  
2223.92 \$ pour SR  
1079,02 \$ pour le fonctionnement
  - Entrée/sortie d'argent pour septembre 2024  
(776,08 \$) paiement de facture à Marquage Leclerc (projet sécurité routière)  
125 \$ paiement frais de rédaction à Mme Hélène Dion  
2,95 \$ de frais fixes d'utilisation
- Autorisation et remboursement de dépenses  
**Résolution 24-CA-10-08-02 :**  
Il est résolu d'approuver le paiement de 125 \$ pour des frais de secrétariat à Mme Hélène Dion.

**PROPOSÉE PAR** Nadia Leclerc **et DUMENT APPUYÉE PAR** Jocelyn Gilbert.

## 9.0 Rapport des délégations et autres participations des administrateurs.trices du conseil de quartier

On est à la recherche des personnes qui aimeraient être brigadiers une heure, du lundi au vendredi entre 15h30-16h30 au débarcadère de la rue Ste-Ursule. Ce poste est rémunéré. Avis aux intéressés.ées. Les informations se retrouve sur la page Facebook du conseil de quartier.

Lors de l'assemblée de novembre, le promoteur de l'Îlot Charlevoix sera présent. Des informations au sujet d'une épicerie potentielle au sein de ce projet seront partagées.

Un projet de *Flexibus* au Cap-Blanc sera présenté par le RTC en décembre.

## 10.0 Fonctionnement du conseil d'administration

- Consultations publiques ou séances d'information à venir- non-traité

## 11.0 Correspondance

## 12.0 Divers

## 13.0 Levée de l'assemblée 21h43

**Signé**

**Signé**

---

Jocelyn Gilbert, président

---

Mathieu Laroche-Casavant, secrétaire

## **Nouvelles mesures d'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou**

- Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3357
- 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 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartiers du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, de Saint-Jean-Baptiste et de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants)
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 513 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)
- 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 (Révision de l'hébergement touristique commercial, district électoral du Cap-aux-Diamants)
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 517 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire**

##### **Date et heure**

Le 8 octobre 2024, à 19 h

##### **En salle**

Espace Quatre Cents, 100, quai Saint-André (conférence Teams simultanée)

## Déroulement de l'activité

1. Présentation du déroulement de la rencontre;
2. Présentation des cinq projets de règlement;
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. Mention que la documentation dont les sommaires décisionnels incluant les fiches de modification réglementaire présentant les projets de modification réglementaire sont disponibles en ligne dans la section [Documentation](#);
5. Mention que les projets de règlement RCA1VQ. 513, 517 contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
6. Période de questions et commentaires du public;
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.

## Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal : R.V.Q. 3357 (modification du PPU)

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou : R.C.A.1V.Q. 520, R.C.A.1V.Q. 513, R.C.A.1V.Q. 516, R.C.A.1V.Q. 517

---

## Projet

### Secteur concerné

District électoral du Cap-aux-Diamants, arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire.

### 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.

Certains règlements comportent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

**Documentation disponible dans la plateforme Web de participation publique :**  
[Participation citoyenne - Hébergement touristique commercial - Arrondissement de La Cité-Limoilou](#)

---

## **Participation**

### **Conseillère municipale**

M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district électoral du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme. Représente le conseil municipal.

### **Personnes-ressources**

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale (GT)

M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale (GT)

M<sup>me</sup> Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)

### **Administrateurs du conseil de quartier**

M. Jocelyn Gilbert, président

M. François Lefebvre

M<sup>me</sup> Farrah Bérubé, vice-présidente

M<sup>me</sup> Nadia Leclerc, trésorière

M<sup>me</sup> Claudia Bennicelli

M. Guillaume Laurin

M. Daniel Riverain

M. Mathieu Laroche-Casavant, secrétaire (en ligne)

M<sup>me</sup> Andréanne Bernier (en ligne)

### **Responsables de la consultation**

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

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

### **Responsables de la consultation**

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

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

### **Nombre de participants**

43 participants (26 en salle et 17 en ligne), dont 7 administrateurs du conseil de quartier en salle et 2 en ligne.

## Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les règlements (R.C.A.1V.Q. 520, R.C.A.1V.Q. 513, R.C.A.1V.Q. 516, R.C.A.1V.Q. 517) avec modifications, soit l'ajout des 4 restrictions :

- 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
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 513
- 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
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 517

Proposition d'ajout de 4 restrictions :

1. Compte tenu du statut patrimonial et historique de notre quartier et des conditions anciennes de nos immeubles et, compte tenu que ce type d'opérations d'hébergement, où les usagers de toutes sortes se succèdent représentent généralement un risque plus élevé d'incendie, nous recommandons qu'une application rigoureuse des règles en matière de systèmes de protection et de prévention soit OBLIGATOIRE. Des inspections annuelles et des certificats de conformité doivent être exigés. Une tolérance zéro est requise.
2. La réglementation doit prévoir des amendes importantes et dissuasives pour permettre d'éliminer rapidement du marché toute exploitation d'hébergement touristique commercial non autorisée. Des opérations illégales existent actuellement dans notre quartier. Les modifications légales doivent permettre que les amendes s'appliquent à la propriété et non à l'opérateur ou au propriétaire afin d'éviter l'abandon des amendes par une simple faillite d'une compagnie qui ne serait en fait qu'une coquille vide.
3. Pour toute opération légale et dûment autorisée, l'opérateur doit avoir l'obligation d'afficher son permis d'opération en façade de son entrée principale dans un format standard et reconnu de tous. Les citoyens seront alors informés que l'opération d'hébergement est autorisée, évitant ainsi tout questionnement ou fausse plainte à la Ville.
4. L'opérateur devra respecter rigoureusement les pratiques de gestion des déchets de la Ville sous peine de perdre rapidement son permis d'opérations.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	9	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	

## Commentaires et questions des citoyens

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Demande ce qu'il adviendra des établissements faisant actuellement partie des zones visées par les modifications réglementaires. Par ailleurs, est-ce que ces établissements devront déménager ou fermer? On dit qu'ils vont avoir un droit d'occupation, donc est-ce que cela veut dire qu'ils vont avoir le droit de poursuivre leurs activités. Demande également si les établissements actuels vont pouvoir s'agrandir? À titre d'exemple, est-ce qu'en achetant le bâtiment voisin pourrait leur permettre de s'agrandir ? Pourraient-ils s'agrandir par la hauteur?

Lorsqu'un hôtel du Vieux-Québec choisit de s'agrandir, il peut le faire en choisissant de le faire en empiétant sur des logements et les bâtiments existants. De quelle façon la Ville va-t-elle permettre aux hôtels de s'agrandir tout en préservant les logements existants? Demande si cela va être encore toléré ou s'il y aura une interdiction?

**Réponse de la Ville** : *Ils pourront essentiellement s'agrandir par l'intérieur et cela doit être accepté à la CUCQ (Commission d'urbanisme et de conservation de Québec).*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Comment le contrôle va-t-il se faire et quelles seront les pénalités s'il y a non-respect de la réglementation par les propriétaires? À l'heure actuelle, il y a des bâtiments de logements qui exercent un usage de logement commercial illégal, et ce, malgré des contraventions et des condamnations. Ces appartements exercent toujours un usage commercial illégal. Dans ce nouveau règlement, comment la Ville entrevoit-elle contrôler le respect de la réglementation?

**Réponse de la Ville** : *On observe généralement de l'illégalité non lorsque l'usage C10 est permis, mais plutôt lorsque certaines personnes prétendent qu'il s'agit de leur résidence principale. Il ne s'agit pas d'hébergement touristique commercial, mais plutôt d'hébergement touristique supposément collaboratif. Enfin, il ne s'agit pas d'une résidence principale et par ailleurs, l'usage se fait pour plus de 90 jours par année. Dans certains cas, cela représente plus de 365 jours par année. À la Ville de Québec, il existe déjà des règlements en matière d'hébergement touristique, commercial et des constats d'infraction sont également prévus. Par ailleurs, une équipe formée de 5 personnes joue un rôle d'inspection en hébergement touristique illégal.*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Dans le cas d'un bâtiment où tous les logements sont devenus du commercial, qu'est-ce qui est fait?

**Réponse de la Ville** : *Il ne s'agit pas d'un usage commercial, mais plutôt du résidentiel. On remet des constats d'infraction et il y a malheureusement des cas qui ont reçu des constats d'infraction qui s'élèvent à plusieurs dizaines de milliers de dollars. Par ailleurs, il ne s'agit pas de cas d'hébergement touristique commercial, mais plutôt de cas qui prétendent faire de l'hébergement collaboratif. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'un usage C10 qui est déclaré. La Ville remet des constats d'infraction et amène ces cas en cour.*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Mais lorsque la situation d'infraction se poursuit et ce, malgré les condamnations, qu'est-ce qui se produit? Est-ce qu'il existe d'autres moyens pour mieux contrôler les cas d'infraction?

**Réponse de la Ville** : *Comme mentionné, il y a actuellement des centaines de milliers de dollars en constats d'infraction, dont des cas de plusieurs dizaines de milliers de dollars, et la Ville tente d'avoir la collaboration de ces personnes dont Airbnb. On fait également appel à Revenu Québec et il y a présentement des représentations auprès du Ministère du tourisme compte tenu du fait que la Ville ne peut pas imposer des montants d'amende supérieurs à ce qui est prévu dans la loi. Enfin, l'objectif est de faire augmenter le montant des amendes, notamment pour les montants d'amendes imposés aux personnes morales.*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Les montants d'amendes devraient être plus significatives et la Ville peut-elle envisager d'autres méthodes comme sceller les appartements ?

**Réponse de la Ville** : *Les municipalités ne détiennent pas ces pouvoirs pour le moment.*

- **Intervenant no 2, représentant du conseil d'administration de la SDC du Vieux-**

**Port** : Malgré la complexité du sujet, c'est bien expliqué et c'est assez clair. Bravo à l'équipe. On comprend que dans le secteur de l'Hôtel Le Priori, on retire le contingentement et l'on vient accorder à cet hôtel un permis d'occupation. Enfin, on enlève le contingentement dans le secteur où l'Hôtel Le Priori est située, puis on leur accorde un permis d'occupation, est-ce exact?

**Réponse de la Ville** : *Oui, c'est la même logique qui est appliquée dans toutes les zones où il y avait le contingentement pour l'usage C10. On vient retirer l'usage C10 et on accorde des permissions d'occupation aux établissements qui étaient là de plein droit.*

- **Intervenant no 2, représentant du conseil d'administration de la SDC du Vieux-Port** : En référence aux gîtes qui sont situés dans le secteur de la SDC du Vieux-Port, on comprend que c'est beaucoup plus large. Si je comprends bien, on en avait 3 gîtes qui étaient autorisés, et on retire le contingentement. Est-ce que cela veut dire qu'il pourrait y avoir davantage de gîtes dans le secteur?  
**Réponse de la Ville** : *Le contingentement était de 10 dans plusieurs zones dont il est question.*
- **Intervenant no 2, représentant du conseil d'administration de la SDC du Vieux-Port** : Nous pouvons donc comprendre que le contingentement au niveau des gîtes est retiré, est-ce exact?  
**Réponse de la Ville** : *C'est ce qui est proposé parce que l'objectif est de simplifier la réglementation et être le plus transparent possible. Le contingentement étant loin d'être atteint pour les gîtes la proposition est de le retirer car il n'y a pas d'effet réel.*
- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Comprends que les logements vont être protégés dans les zones où l'usage C10 sera accordé et qu'il n'y aura pas de cohabitation. En référence à cette zone, un bâtiment uniquement occupé par des bureaux pourrait-il être transformé en hôtel?  
**Réponse de la Ville** : *Oui s'il n'a pas de logement à l'intérieur du bâtiment, il peut être transformé en hôtel.*
- **Intervenant no 3, résidante** : Souhaite s'assurer que la Ville s'assurera de la protection du parc de logements partout dans le Vieux-Québec.  
**Réponse de la Ville** : *Oui, c'est bien le cas.*
- **Intervenant no 3, résidante** : Souhaite avoir une confirmation qu'il n'y aura pas de possibilité d'opérer une résidence de tourisme dans les zones mixtes où il y a un usage d'habitation qui est protégé comme c'était le cas en 2010.

**Réponse de la Ville :** *Oui, exactement sauf effectivement pour certains lots qu'on viendrait autoriser avec une permission d'occupation. Même sur ces lots, si le logement demeure un usage protégé, il ne pourrait pas y avoir de l'hébergement touristique.*

## Commentaires et questions des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1 :** Quel est le justificatif pour l'ajout du groupe d'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général dans les zones 11041Mb et 11110Md sur Grande-Allée?

**Réponse de la Ville :** *La zone 11110Md n'est pas ajoutée aux modifications réglementaires ; il s'agit de l'hôtel Le Concorde et aucune modification n'est prévue. Pour la zone 11041Mb, il s'agit d'une nouvelle zone qui est ajoutée et c'est l'unique zone que l'on vient ajouter dans le secteur. L'objectif est d'assurer une continuité en venant consolider le zonage actuel d'hébergement dans le secteur de la Grande-Allée. Par ailleurs, les logements de cette zone sont protégés et ils demeurent protégés. La zone est composée d'édifices à bureaux qui pourraient, par exemple, venir offrir cet usage.*

- **Administrateur/administratrice 2 :** Concernant l'échéancier, qu'elle est la date d'entrée en vigueur des Règlements en lien avec les changements qui sont discutés ce soir?

**Réponse de la Ville :** *On parle d'une entrée en vigueur qui est prévue pour le début du mois de décembre 2024.*

- **Administrateur/administratrice 2 :** En ce moment, est-ce qu'il y a des demandes qui ont été déposées par des promoteurs ou des hôteliers pour être autorisé avant les modifications en décembre?

**Réponse de la Ville :** *Il y a en fait actuellement un effet de gel. Les modifications réglementaires proposées doivent donc être respectées dès maintenant. En fonction de la décision qui sera prise et s'il devait y avoir une entrée en vigueur, la réglementation sera modifiée. Par ailleurs, le contingentement était déjà atteint dans le Vieux-Québec et il ne pouvait pas se faire de développement additionnel.*

- **Administrateur/administratrice 2 :** Est-ce qu'un bilan a été réalisé compte tenu du fait qu'il est difficile d'avoir une vision d'ensemble ? Enfin, est-ce qu'il y a plus de capacités hôtelières de prévues avec les changements ou moins de capacités hôtelières ? Enfin, est-ce des projections ont été réalisées?

**Réponse de la Ville :** *L'idée est d'ouvrir vers des secteurs qui sont situés en périphérie soit vers les secteurs de Lebourgneuf et de l'Aéroport. Ces secteurs visés sont situés à proximité de zones déjà autorisées et le souhait est d'aller davantage vers ces secteurs. Par ailleurs, on préfère que le développement se réalise principalement dans les secteurs périphériques plutôt que dans le Vieux-Québec où l'on souhaite moins de développement. On propose également de retirer certaines zones et la Ville souhaite réglementer en accordant une permission d'occupation. Enfin, il va demeurer difficile de connaître précisément où seront situés les futurs établissements hôteliers.*

- **Administrateur/administratrice 3 :** Dit avoir bien compris que les établissements qui

possèdent déjà des autorisations vont les conserver. Souhaite toutefois savoir ce qui pourrait arriver lors d'un changement de propriétaire. On demande si les établissements vont conserver de façon indéfinie leurs autorisations.

**Réponse de la Ville :** *En termes d'outils urbanistiques, il s'agit d'accorder une permission d'occupation pour un terrain précis. En d'autres mots, cela représente du mini zonage. Dans le cas de changement de propriétaire, la permission d'occupation est conservée et cela n'a pas d'impact sur l'usage. Pour que le zonage ne soit plus en vigueur, cela doit découler d'une décision de la part d'un conseil d'arrondissement à l'effet de retirer l'usage d'un lot. Bref, l'idée est de faire du mini zonage pour les établissements existants.*

- **Administrateur/administratrice 3 :** Soulève le fléau d'établissements illégaux dans le Vieux-Québec et dit comprendre que la Ville essaye de se donner des moyens appropriés, mais il faut en faire davantage. L'idée est d'éviter que l'illégalité provoque des drames liés au non-respect de normes par certains propriétaires et qui ont un impact sur la vie des personnes. Des propriétaires d'établissements illégaux ne s'occupent pas convenablement de leurs logements et cela crée une préoccupation, notamment chez les résidents. Dit comprendre que le projet de modification réglementaire est en lien avec l'usage commercial, mais souhaite rappeler à la Ville qu'il faut trouver un moyen de lancer un grand cri aussi aux autres autorités pour que cesse ces commerces illégaux dans le quartier, mais aussi dans les autres quartiers situés à proximité du Vieux-Québec.

**Réponse de la Ville :** *La Ville fait des démarches afin que la loi provinciale sur l'hébergement touristique soit davantage dissuasive pour les établissements illégaux. Avoir des voix du terrain contribue à améliorer la compréhension des enjeux et la Ville de Québec va continuer de faire ses représentations auprès du gouvernement provincial. Il est important que les résidents du Vieux-Québec poursuivent leurs revendications.*

- **Administrateur/administratrice 4 :** Dit comprendre qu'il y a des zones où l'usage C10 serait maintenu à l'intérieur du Vieux-Québec et demande si dans ces zones-là, il y aura un risque de venir affecter le volume de logements résidentiels.

**Réponse de la Ville :** *Il s'agit de permission et on vient retirer les zones contingentées actuellement. Il était impossible de retirer complètement l'usage dans le Vieux-Québec. Dans le secteur de la rue de Buade, la zone actuelle n'est pas contingentée en termes d'établissement d'hébergement touristique et les logements sont également protégés. Cela veut dire que les logements existants ne peuvent pas être convertis en usage C10. Également, on vient ajouter une note indiquant que dans un même bâtiment, on ne veut pas de cohabitation de logements avec de l'hébergement touristique. On vient autoriser l'usage C10 dans la zone toutefois, uniquement pour un édifice où il n'y a pas de logement. Dans la zone du Château Frontenac par exemple, il ne semble pas y avoir d'usage résidentiel. Enfin, pour toutes les zones mixtes où il y a du logement dans le Vieux-Québec, l'usage du logement est protégé et ne peut pas être remplacé.*

- **Administrateur/administratrice 5** : Dans l'exemple d'un immeuble composé uniquement de bureaux et en l'absence de logements, on comprend que le bâtiment pourrait devenir un établissement commercial. Toutefois, il a été mentionné que le contingentement du Vieux-Québec est atteint.

***Réponse de la Ville** : Le contingentement est levé pour la zone qui est en jaune et on retire l'usage C10 de cette zone, ce qui vient régulariser la situation des hôtels existants. Dans le cas d'une permission d'occupation, ces hôtels vont pouvoir s'agrandir. Dans la zone bleue identifiée à la rue de Buade, il n'y avait pas de contingentement en vigueur.*

- **Administrateur/administratrice 5** : Dit comprendre que quelqu'un pourrait s'agrandir en achetant un immeuble à bureaux.

***Réponse de la Ville** : Oui, mais pas s'il s'agit d'un bâtiment où il y a du logement. Enfin, comme mentionné précédemment, la cohabitation entre logement et hébergement touristique sera prohibée dans un même bâtiment. Cela fait partie des dispositions qui sont ajoutées à l'éventail des outils venant encadrer l'hébergement touristique. L'idée est de ne pas avoir de mixité dans un même immeuble entre un usage C10 et un usage résidentiel.*

- **Administrateur/administratrice 3** : En référence à une des cartes de la présentation, dit avoir l'impression que le secteur de la maison Kent avait un usage C10.

***Réponse de la Ville** : Il est possible que cela soit le cas, mais une vérification plus précise serait requise pour cette propriété. Il faut comprendre que par le passé, plusieurs propriétés du Vieux-Québec ont eu des permissions d'occupation pour opérer l'usage C10.*

---

## Nombre d'interventions

21 interventions

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 7 novembre 2024

### Réalisé par

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par

M. Jocelyn Gilbert, président du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire