

Procès-verbal de l'assemblée spéciale du conseil d'administration du conseil de quartier des Chutes-Montmorency, tenue par visioconférence le mercredi 5 mai 2021 à 19h

---

**PRÉSENCES :**

**Membres avec droit de vote :**

Mme Julie Morin	Présidente
Mme Marie-Josée Marcoux	Vice-présidente
Mme Micheline Boutin	Trésorière
Mme Julie Picard	Administratrice
M. Martin Racine	Administrateur
M. Harold Turcotte	Administrateur
M. Tommy Julien	Administrateur
M. Sébastien Bender	Administrateur
M. Denis Landry	Administrateur

**ABSENCES :**

M. Sylvain Prévost-Dallaire	Secrétaire
-----------------------------	------------

**IL Y A QUORUM**

**Étaient aussi présents :**

Mme Hélène St-Pierre	Conseillère en consultations publiques Service de l'interaction citoyenne
M. Stevens Mélançon	Conseiller municipal District de la Chute-Montmorency-Seigneurial
M. Emmanuel Bel	Conseiller en urbanisme Arrondissement de Beauport
Mme Carole Bégin-Giroux	Adjointe et agente de recherche de M. Stevens Mélançon

Citoyens en visioconférence : deux (2)

**Ordre du jour**

Ouverture de l'assemblée

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

2. Demande d'opinion
  - Projets de modification intitulés Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et une demande d'occupation sur le lot 1 986 449 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 282 et R.C.A.5V.Q. 283 (Réf. 27-28 avenue Saint-Grégoire)
3. Levée de l'assemblée

### Ouverture de l'assemblée

Mme Julie Morin déclare l'assemblée ouverte à 19h. Elle souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

#### RÉSOLUTION 21-CA-34

**SUR PROPOSITION de Mme Marie-Josée Marcoux, appuyée par Mme Micheline Boutin, IL EST RÉSOLU** par le conseil d'administration du conseil de quartier des Chutes-Montmorency d'adopter l'ordre du jour tel que présenté. *ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.*

2. Demande d'opinion

- Projets de modification intitulés Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et une demande d'occupation sur le lot 1 986 449 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 282 et R.C.A.5V.Q. 283 (Réf. 27-28 avenue Saint-Grégoire)

Les promoteurs, présents à l'assemblée, agissent sous le vocable Placements ASK inc. Ils souhaitent régulariser l'usage d'hébergement touristique de type Airbnb pour le 27-28 avenue Saint-Grégoire. Le conseil de quartier est mis au fait que les promoteurs utilisent déjà l'usage hébergement touristique depuis plusieurs années malgré son interdiction. Ils souhaitent régulariser la situation.

Pour ce point de l'ordre du jour, Mme Morin remet la présidence à Mme Hélène St-Pierre.

Puisqu'il s'agit d'une première consultation pour plusieurs nouveaux administrateurs, Mme St-Pierre explique le contexte et le déroulement des demandes d'opinion. Elle mentionne les trois (3) options en vertu desquelles les membres sont invités à se prononcer :

**Option A** : recommander au conseil d'arrondissement d'adopter la modification réglementaire

**Option B** : recommander au conseil d'arrondissement de refuser la modification réglementaire

**Option C** : émettre une opinion favorable au conseil d'arrondissement conditionnelle à de nouvelles exigences proposées par le conseil de quartier

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme présente les projets de modification aux règlements.

Le conseil de quartier découvre que des liens d'affaires étaient établis entre les promoteurs Placements ASK inc et un membre élu au conseil de quartier, M. Tommy Julien, concernant l'hébergement touristique de type Airbnb pour le 27-28 avenue Saint-Grégoire.

Mme St-Pierre demande à M. Julien de s'abstenir de voter car il se trouve en situation évidente de conflit d'intérêt.

### **RÉSOLUTION 21-CA-35**

Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu à majorité, de recommander au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de règlement intitulé Projets de modification intitulés Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et une demande d'occupation sur le lot 1 986 449 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 282 et R.C.A.5V.Q. 283 (Réf. 27-28 avenue Saint-Grégoire)

Par nécessité de transparence, Mme Morin rappelle que tout administrateur et toute administratrice doivent obligatoirement déclarer tout conflit d'intérêt possible relativement aux dossiers discutés pour lesquels le conseil d'administration doit statuer.

### **3. Levée de l'assemblée**

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée à 20h10.  
Procès-verbal rédigé par madame Andrée Gaumont.

**SIGNÉ**

\_\_\_\_\_  
Julie Morin  
Administratrice

**SIGNÉ**

\_\_\_\_\_  
Sylvain Prévost-Dallaire  
Secrétaire

**Mandaté : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency – No de dossier : R.C.A.5V.Q. 282 et 283**

## 1. Date, événement et lieu

Demande d'opinion   
 Consultation écrite LAU   
 Tenue le 5 mai 2021 par visioconférence.

## 2. Origine

Conseil municipal   
 Conseil exécutif   
 Conseil d'arrondissement   
 Mandat Direction générale

## 3. Objet

Projet de *Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et une demande d'occupation sur le lot 1 986 449 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 282 et 283*

(Réf. : Permission d'hébergement touristique – 27, 28 avenue Saint-Grégoire)

## 4. Présences

### Membres avec droit de vote :

Mmes Julie Morin, Micheline Boutin, Marie-Josée Marcoux et Julie Picard  
 MM. Tommy Julien, Martin Racine, Harold Turcotte, Sébastien Bender et Denis Landry

### Membre sans droit de vote

M. Stevens Mélançon, conseiller du district électoral de la Chute Montmorency–Seigneurial

### Personne-ressource :

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale.

### Animation de la rencontre et rédaction du rapport:

Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

## 5. Informations présentées

- Retour sur la consultation publique écrite qui s'est déroulée en ligne du 6 au 20 janvier 2021.
- Les administrateurs ont reçu copie de la version *projet* du rapport de consultation.
- [Présentation des projets R.C.A.5V.Q.282 et R.C.A.5V.Q.283](#) par le conseiller en urbanisme.

## 6. Recommandation du mandaté

À la majorité, le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de *Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation et une demande d'occupation sur le lot 1 986 449 du cadastre du Québec*, R.C.A.5V.Q. 282 et 283.

## 7. Options soumises au vote

Option	Nombre de votes
A.	7
B.	1
C.	0
Abstention	1
<b>Total</b>	<b>9</b>

## 8. Description des options

**Option A** – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification.

**Option B** – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.

**Option C** – Accepter la demande, mais en considérant une autre option et d'autres exigences que celles en lien avec le projet de modification proposé.

## 9. Questions et commentaires du conseil d'administration

- Un administrateur demande si l'immeuble est actuellement habité par des locataires ou par les propriétaires. *Il demande si la locataire a été mise au courant du projet d'hébergement touristique collaboratif. Il souhaite avoir des précisions quant aux stationnements.*

**Réponse des requérants :** Il y a présentement une locataire qui habite le 27 avenue Saint-Grégoire et des discussions ont eu lieu avec la locataire. Par ailleurs, le souhait est d'opérer le 28 avenue Saint-Grégoire pendant une bonne année et qui est présentement libre. Il est précisé qu'il y a deux espaces de stationnement destinés à l'hébergement touristique et deux destinés à la locataire.

- Une administratrice mentionne qu'elle aurait souhaité connaître l'opinion des résidents qui habitent à proximité du bâtiment. Elle souhaite sensibiliser la Ville au fait que les résidents du secteur n'ont pas nécessairement accès à Internet et à un ordinateur.

**Réponse de la Ville :** *Sur l'invitation transmise aux citoyens il y a le numéro de téléphone de la personne responsable de la consultation publique. La Ville est sensible à cette problématique et demeure disponible pour accommoder les citoyens.*

- Un administrateur demande des précisions relativement à l'usage autorisé dans la zone 53145 Mb située en face de la zone concernée. Il demande si la Ville a un intérêt plus spécifique de développer ces zones et que cela contribuerait à dynamiser le quartier.

**Réponse de la Ville :** *L'usage C10 hébergement touristique est déjà autorisé dans la zone située en bas de la côte Saint-Grégoire. Il est également autorisé dans les deux zones situées à proximité mais il s'agit toutefois de zones récréatives en lien avec la propriété des Chutes-Montmorency. Il s'agit de garder un équilibre entre les logements et l'hébergement touristique et le choix a été de ne pas autoriser à l'ensemble de la zone.*

- Une administratrice demande si un nombre maximum de personnes sera autorisé à l'intérieur de chacune des deux unités.

**Réponse des requérants :** Le nombre de couples autorisé est d'un maximum de trois puisque trois chambres sont aménagées.

- Une administratrice mentionne que l'appartement dont il est question est loué via la plateforme Airbnb depuis plusieurs années. Elle mentionne qu'elle aurait souhaité avoir davantage d'informations sur les intentions de l'entreprise. Également, elle déplore le fait que l'entreprise a opéré dans l'illégalité pendant plusieurs années puisque le zonage ne permettait pas ce type de location.

**Réponse des requérants :** L'immeuble a été acheté il y a deux ans et le souhait des propriétaires est de rendre conforme les opérations de l'entreprise. Ils disent posséder une vingtaine de logements dans le secteur Montmorency et que depuis un an, les règles de la Ville et du gouvernement sont respectées. Enfin, l'intention est de se conformer au règlement de la Ville.

- Une administratrice souligne le fait que la résidence est réputée pour opérer avec la location Airbnb depuis plusieurs années. Elle demande quelles sont les raisons qui ont amené les propriétaires à vouloir se conformer aux règles et demande s'il y a eu une plainte. Elle demande ce qu'ils ont prévu dans le cas où la demande serait refusée. Elle mentionne que certains citoyens se préoccupent de la quiétude du voisinage.

**Réponse des requérants :** Il n'y a pas eu de plainte du voisinage et la démarche initiale visait à demander à la Ville l'autorisation d'installer un panneau et depuis, les propriétaires sont en attente d'obtenir la permission d'opérer la location Airbnb. Il est précisé que le scénario en cas de refus n'a pas encore été envisagé. Également, des personnes responsables des travaux et de l'entretien qui habitent à proximité ont été engagées.

- Un administrateur souhaite avoir une précision quant à la possibilité d'autoriser l'ensemble des propriétés de la zone. Il demande si le fait que le bâtiment soit patrimonial a influencé la décision de faire une proposition de modification de zonage. Enfin, il souhaite savoir si d'autres demandes pourront éventuellement être acceptées.

**Réponse de la Ville :** *La demande originale était d'autoriser l'hébergement touristique dans l'ensemble de la zone mais après analyse, la décision a été de préserver l'usage résidentiel en accordant une permission d'occupation uniquement sur ce lot 1 986 449. Les bâtiments patrimoniaux sont soumis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec et l'hébergement touristique, en amenant plus de revenus, facilite ainsi l'entretien de ce type de résidence. Chacune des demandes doit être analysée et la décision revient au conseil d'arrondissement.*

- Une administratrice souhaite avoir une précision concernant l'autorisation sur un seul lot au niveau de la grille de spécification. Elle veut connaître ce qui a motivé le choix de l'outil urbanistique. Également, elle demande si les frais liés à l'ouverture d'un dossier diffèrent en fonction du type de demande et en fonction de qui fait la demande entre un citoyen ou une entreprise.

**Réponse de la Ville :** *L'outil urbanistique utilisé est une permission d'occupation qui s'applique uniquement sur le lot. Des annexes dans le règlement d'urbanisme précisent que certains lots ont une permission d'occupation particulière. C'est la raison pour laquelle cette information ne se retrouve pas dans la grille de spécification. La décision était d'autoriser uniquement l'hébergement touristique sur le lot visé et non à l'ensemble de la zone. Le fait d'avoir deux règlements amène des frais plus élevés pour le requérant. Le second règlement confirme que l'on autorise l'usage sur le lot est susceptible d'approbation référendaire.*

## 10. Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion territoriale et au conseil d'arrondissement.

### Approuvé par :

*SIGNÉ*

Julie Morin  
Présidente  
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

7 mai 2021

### Préparé par :

*SIGNÉ*

Hélène St-Pierre  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne