



Septième assemblée ordinaire du Conseil de quartier Montcalm

Mardi 22 octobre 2024, 19h,

Loisirs Montcalm 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle Fraser

PRÉSENCES :

Membres avec droit de vote :

M. Jonathan Tedeschi	Coprésident (2026)
Émile Chartier-Thibault	Coprésident (2025)
Mme Hélène Paradis	Secrétaire (2025)
Mme Laurence Desrosiers	Administratrice (2026)
M. Alexandre Turgeon	Administrateur (coopté)
M Mathis Gagnon	Administrateur (coopté)
Mme Sandrine Camus	Administratrice (2026)

ABSENCES:

Mme Muriel Gennatas	Administratrice (2026)
M. Bruno Thériault	Trésorier (2025)

Membre sans droit de vote :

Mme Mélissa Coulombe-Leduc	Conseillère municipale, District Cap-aux-Diamants
----------------------------	---

Autres présences :

Mme Hélène St-Pierre.	Conseillère en consultations publiques
-----------------------	--

Onze personnes assistent à l'assemblée en présentiel et 6 en ligne.

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée

Rappel des procédures de fonctionnement de l'assemblée

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

3. Consultation et demande d'opinion.

[Règlement R.V.Q.3346 modification au zonage](#)

[Règlement R.C.A.1V.Q.515 modifications au zonage](#)

[Règlement R.V.Q.3348 demande d'occupation](#)

[Règlement R.V.Q.3347 permission d'occupation](#)

Demande d'opinion

[R.C.A.1V.Q.520 en concordance au PPU](#)

4. Suivis et adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 24

Septembre.

5. Période des comités de travail du conseil d'administration

a) Comité Transport :

- Recherche d'une nouvelle personne pour assurer la coordination du comité
- Retour sur la réponse concernant la résolution pour le passage sécurisé au coin Crémazie et des Érables.

b) Cadre bâti et Environnement :

c) Comité Communication et Relations avec les citoyens :

- Bilan des conférences consultatives dans le cadre de Vision Montcalm
- Retour sur les échanges avec Jean-François Picard en lien avec *Provisions Inc.*

6. Suivi des résolutions et des autres dossiers

- Retour sur la demande d'accès à l'information du nombre d'infractions en lien avec l'empiètement des terrasses sur les trottoirs de l'avenue Cartier
- Retour sur la réponse concernant la résolution sur le déneigement et les aménagements liés à la sécurité routière

7. Période d'échanges réservée à la conseillère municipale.

8. Période de questions et commentaires du public.

9. Trésorerie

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

10. Fonctionnement du conseil d'administration

- Consultations publiques ou séances d'information publique à venir.

11. Correspondance

12. Divers

13. Levée de l'assemblée

Procès-verbal

1. Ouverture de l'assemblée à 19h01.

Rappel des procédures de fonctionnement de l'assemblée : accent sur la bienveillance et le respect du temps alloué.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est proposé par Jonathan Tedeschi et appuyé par Hélène Paradis.

3. Consultation et demande d'opinion.

Encadrement de l'hébergement touristique commercial.

Où souhaitons-nous que l'hébergement touristique commercial se fasse dans la ville de Québec ?

Présentation de messieurs Emmanuel Bel et Simon Guillemette.

Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent dans le cadre de la réévaluation de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial sur l'ensemble du territoire. Elles reflètent les orientations de la Ville pour le développement de l'offre qui s'inscrit notamment dans un contexte exceptionnel de crise du logement.

En 2019, la Ville a révisé l'encadrement des différentes pratiques en matière d'hébergement touristique qui se décline désormais en deux grandes catégories dans la réglementation d'urbanisme : **l'hébergement touristique commercial et l'hébergement touristique collaboratif**. Au printemps 2024, la Ville s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire pour mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif en imposant l'obtention d'un certificat d'autorisation. Cette mesure vise à protéger le droit au logement des citoyens en plus d'accroître le contrôle quant à l'hébergement touristique illégal. L'étape suivante en matière d'hébergement touristique est la réévaluation de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial. Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent dans ce cadre et reflètent les orientations de la Ville pour le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial.

[Règlement R.V.Q.3346 modification au zonage](#)

[Règlement R.C.A.1V.Q.515 modifications au zonage](#)

[Règlement R.V.Q.3348 demande d'occupation](#)

[Règlement R.V.Q.3347 permission d'occupation](#)

Questions et commentaires du public et des administrateurs

- Les Airbnb sont-ils inclus dans les modifications présentées ?
- Comment se fait la vérification du respect des règlements ?

Cinq inspecteurs surveillent l'hébergement touristique. La présentation ne touche que l'hébergement commercial et non le collaboratif.

Les établissements qui opèrent légalement (*comme les gîtes et les hôtels*) conservent leur droit d'opération.

Le projet vise à se donner une vision de l'hébergement dans le quartier Montcalm. La Ville veut éviter les études cas par cas et préserver la fonction résidentielle ou du moins la garder prioritaire.

Le gîte avec trois chambres est généralement autorisé partout. Pour un B&B, il n'existe que la possibilité de trois ou de cinq chambres.

Demande d'opinion

[R.C.A.1V.Q.520 en concordance au PPU](#) (Programme Particulier d'Urbanisme)

Résolution :

24-CA-10-22-01

Le Conseil de quartier Montcalm est favorable à l'unanimité aux modifications règlementaires telles que présentées.

4. Suivis et adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 24 septembre.

L'adoption du procès-verbal est PROPOSÉE PAR Laurence Desrosiers ET DÛMENT APPUYÉE PAR Sandrine Camus.

5. Période des comités de travail du conseil d'administration

a) Comité Transport :

- Recherche d'une nouvelle personne pour assurer la coordination du comité, car Hélène Paradis doit se retirer temporairement de cet engagement. Merci de se manifester.
- Retour sur la réponse concernant la résolution pour le passage sécurisé au coin Crémazie et des Érables :

Ayant reçu une réponse négative peu détaillée depuis la dernière assemblée, le Conseil de quartier choisit de déposer la résolution suivante :

Résolution 24-CA-10-22-02 :

Retour sur une demande de mesure d'apaisement de la circulation.

Le Conseil de quartier Montcalm souhaite connaître les critères sur lesquels se base le ministère des Transports et de la mobilité durable pour déterminer le besoin ou non d'un arrêt ou d'autres mesures de ralentissement à la hauteur de l'intersection Crémazie et des Érables (résolution 24-CA-06-25-04).

Il souhaite aussi connaître le nom et les coordonnées du répondant en transports actifs de la Ville de Québec au MTMD.

PROPOSÉE PAR Hélène Paradis **ET DUMENT APPUYÉE PAR** Émile Chartier Thibault

- À la suite de la rencontre informative pertinente tenue le 8 octobre dernier en lien avec le projet de Vision Montcalm (*Conférence consultative : la Mobilité et les transports dans Montcalm*), le Conseil de quartier pourra faire de nouvelles propositions afin d'améliorer le transport dans le quartier. Une rencontre avec les gestionnaires d'artères est encore une priorité pour améliorer le transport actif et une demande en ce sens sera faite à la rencontre de novembre prochain.

b) Cadre bâti et Environnement :

- Relance du jardin communautaire éducatif sur les Plaines et du Jardin communautaire en collaboration avec le collège Mérici via une prise de contact avec les personnes-ressources.
- Communication avec l'École Anne-Hébert pour le projet *Fleurs en folie* afin que les élèves contribuent en préparant les semis. Les jeunes plants seraient remis lors du Marché aux Puces. Devrait-on solliciter les CPE et les deux écoles secondaires ? Une classe de l'école Anne-Hébert a accepté de participer.

c) Comité Communication et Relations avec les citoyens :

- Bilan des conférences consultatives dans le cadre de la *Conférence consultative : la Mobilité et les transports dans Montcalm*, tenue le 8 octobre. Les experts ont partagé de bonnes idées : ruelles vertes, corridors écologiques, cafés réparation. Le comité est en attente d'un collaborateur pour déposer un plan d'action d'orientations sur lesquelles le conseil pourra s'appuyer.

- Retour sur les échanges avec M. Jean-François Picard, nouveau propriétaire de *Provisions Inc.* Deux administrateurs ont rencontré M. Picard et lui ont lancé une invitation à assister à une des séances du conseil de quartier afin de présenter son projet. Il ne pourra pas être présent en novembre, mais une assemblée virtuelle pourrait être organisée. Le Conseil de quartier en fera la promotion en temps et lieu.

6. Suivi des résolutions et des autres dossiers

- Retour sur la demande d'accès à l'information du nombre d'infractions en lien avec l'empiètement des terrasses sur les trottoirs de l'avenue Cartier.

En septembre une résolution traitait de l'empiètement sur les trottoirs de la rue Cartier, à la suite des commentaires de plusieurs résidents. Les citoyens constataient que les distances pour circuler n'étaient pas toujours respectées. La réponse à la demande d'accès à l'information a été reçue le 30 septembre : aucun constat d'infraction n'avait été émis pour ni en 2023, ni en 2024. La réponse spécifie que la norme est de **1,75m**. Le Conseil de quartier constate un décalage entre le vécu des citoyens et la réponse. De même, le Conseil trouve étrange que la Ville n'ait pas reçu d'avis. Les citoyens sont encouragés à appeler au 311 pour dénoncer les infractions observées, ce qui facilite le travail des inspecteurs de la Ville.

- Retour sur la réponse concernant la résolution sur le déneigement et les aménagements liés à la sécurité routière.

Le comité de Transports a constaté que les demandes faites à la Ville pour améliorer la sécurité routière, comme des rétrécissements des voies ou l'ajout de dos d'âne, étaient souvent refusées en raison des modalités du déneigement. Il a déposé une résolution afin que la machinerie utilisée pour déneigée permette le déneigement de rues ayant des dos d'âne, des intersections surélevées, etc. La réponse obtenue de la Ville est incomplète et imprécise.

À titre d'exemple :

Demande du conseil de quartier :

Déneigement et les aménagements liés à la sécurité routière,

À la suite d' échanges avec la Ville de Québec, le Conseil de quartier Montcalm constate que l'un des principaux blocages à la mise en place de certaines de ses demandes — élargissement du trottoir sur la rue Brown près de l' école Anne-Hébert; dos d' âne allongés ou intersections surélevées pour apaiser la circulation — est le mode de déneigement des rues. Les déneigeuses ne pourraient pas effectuer leur travail:

- Dans des rues plus étroites;
- Lorsque les rayons de courbure sont petits;
- Lorsqu'il y a présence de dos d'âne ou d'intersections surélevées.

Or, les caractéristiques des rues que l'on dit requises pour le déneigement sont précisément celles qui rendent les rues dangereuses pour la mobilité active^[1]:

- Voies de circulation très larges;
- Grands rayons de courbure^[2];
- Absence d'obstacles à la circulation (dos d'âne allongés, intersections surélevées).

Toutefois, le Conseil de quartier Montcalm relève les éléments suivants:

- Certaines rues étroites, la rue Jeanne-d'Arc, par exemple, sont présentement déneigées par des appareils de plus petite dimension;
- Certaines villes du Québec, dont la Ville de Laval^[3], ont installé des dos d'âne allongés malgré les besoins de déneigement;
- Certaines villes du Québec, dont la Ville de Roberval, ont redessiné leurs rues pour intégrer des intersections surélevées, intersections qui sont déneigées.

En somme, le Conseil de quartier Montcalm reste avec l'impression que les améliorations aux infrastructures qui amélioreraient à la sécurité routière sont subordonnées aux contraintes de la machinerie présentement utilisée dans la Ville de Québec pour le déneigement.

Dans le but d'atteindre les objectifs visés par la Vision de la mobilité active^[4] de la Ville de Québec, le Conseil de quartier Montcalm demande:

- Que le rayon de courbure des intersections dans le quartier ne soit pas augmenté au détriment de la sécurité des piétons;
- Que la Ville, dans son règlement sur le déneigement^[5], précise la taille de la machinerie requise pour déneiger des intersections avec de petits rayons de courbure, des rues avec des dos d'âne ou des intersections surélevées et des rues étroites, dans la perspective de graduellement réaménager ses rues pour les rendre plus sécuritaires pour le transport actif.

Réponse en provenance du Transport et Mobilité Intelligente et de la Division Planification et soutien : Entretien et voies de circulation

Réponse - Division Planification et soutien Entretien et voies de circulation :

Les équipes de planification du déneigement travaillent en étroite collaboration avec les concepteurs lors de l'établissement des standards de design urbain et également de manière spécifique lors de la préparation des plans de chaque projet. Les enjeux opérationnels du déneigement sont pris en compte et nous sommes en mesure de trouver l'équilibre entre la conception et l'entretien en fonction des équipements disponibles sur le marché.

Réponse - TMI

L'aménagement des rayons de courbure, des surélévations de chaussée et des caractéristiques géométriques de façon générale, est toujours pensée en fonction d'optimiser la sécurité des usagers vulnérables, mais doit bien sûr laisser le passage aux équipements de déneigement, également essentiels à la sécurité de tous.

Comme vous le savez sûrement, la Ville de Québec est en projet-pilote pour l'aménagement de seuils de ralentissement, afin d'en mesurer les impacts, les bénéfices et les contraintes.

Le comité de transport est en réflexion pour établir le retour à faire sur cette réponse obtenue de la Ville, cette réponse étant insatisfaisante.

- Le trottoir de l'Îlot Bérubé (Chemin Ste-Foy) doit être porté à nouveau à l'attention de la Ville puisque c'est toujours une zone jugée dangereuse.

7. Période d'échanges réservée à la conseillère municipale.

- Le 7 novembre en matinée, le Sommet des aînés pour l'arrondissement de la Cité Limoilou se tiendra au *Patro Rocamadour*.

- Le 7 novembre en soirée, il y aura une rencontre sur le [plan d'urbanisme et la mobilité](#). Le plan actuel date de 2005. Les citoyens sont invités à écouter la présentation en ligne sur le site de la Ville de Québec. Les enjeux auxquels la Ville sera confrontée dans les prochaines années y sont partagés, comme l'étalement urbain, la construction de 80 000 logements d'ici 2040, la préservation des boisés et des milieux humides. La consultation auprès des arrondissements débutera à la fin du mois.
- Les trottoirs : il est prévu de refaire l'ensemble des trottoirs autour de l'Îlot Bérubé avant l'hiver.
- De l'élagage a été fait par Hydro-Québec du côté de *l'escalier Des Franciscains*.
- Un mandat a été donné pour faire la réfection de quelques escaliers dont *l'escalier Des Franciscains*.
- Les corridors *VéloCité* ont été renommés *VivaCité*, car, finalement, le corridor profite aux cyclistes, apaise la circulation, réduit les conflits entre les usagers et offre une protection accrue aux piétons.
- La Ville a mis l'emphase sur la sécurité routière aux abords des écoles. Prochainement, une autre clientèle sera priorisée, soit les aînés, le nombre d'accidents au sein de ce groupe étant plus élevé.
- [Collecte des feuilles](#) du **7 octobre au 7 novembre**; tous les détails sont en ligne.
- L'embellissement de la station-service au coin Cartier et René-Lévesque aura lieu au printemps.
- La conseillère suggère de faire des requêtes **au 311** concernant l'empiétement des terrasses sur les trottoirs et de transférer les numéros des requêtes aux conseillères.
- Au coin de Des Érables et Crémazie, des espaces de stationnement seront retirés pour que le dégagement soit de 15 mètres, tel qu'adopté au conseil d'arrondissement.

8. Période de questions et commentaires du public.

1. On espère des dates bientôt pour une consultation publique sur la sécurité routière.

2. À l'intersection René-Lévesque et Belvédère, il est interdit de tourner à gauche, mais les automobilistes ne respectent pas cette restriction, mettant en jeu la sécurité des piétons et surtout celle des jeunes enfants de la garderie. Serait-il possible de permettre le virage à gauche ou d'ajouter de la surveillance ?
3. Le délai d'attente aux feux verts pour la traverse piétonne sur le boulevard René-Lévesque est trop long.
4. Une station *À Vélo* serait la bienvenue à l'intersection de la rue Jeanne-D'Arc. Il est proposé de se rendre sur le site d'[À Vélo](#) ; l'équipe est présentement à recueillir de nouvelles suggestions de stations.
5. La Ville pourra présenter les plans choisis pour l'arrêt d'autobus Chemin Ste-Foy/ avenue Brown. Cette présentation (*et non consultation*) se fera soit à l'automne ou au début de l'hiver 2025.
6. La rencontre le plan d'urbanisme et la mobilité du 7 novembre en soirée pourrait répondre à une préoccupation d'un citoyen quant à l'aménagement de certaines rues et ainsi soumettre l'idée de favoriser les bungalows au lieu des immeubles à logements.
7. L'évaluation municipale est établie en fonction de la valeur du bâtiment et non de sa superficie. La taxation peut varier selon les finis intérieurs, le type de chauffage, les particularités du secteur, entre autres.
8. Il est porté à l'attention de la conseillère que les horaires de baignade au *Centre Lucien-Borne* n'ont pas été corrigés.

9. Trésorerie

-Budget, état des revenus et dépenses

La conseillère en relations publiques, Mme Hélène St-Pierre aura besoin du solde prévisionnel au 31 décembre .

-Autorisation et remboursement de dépenses.

Résolution :24-CA-10-22-03

Remboursement à Jonathan Tedeschi

Il est résolu de rembourser le montant de 87.56\$ à Jonathan Tedeschi pour des frais de repas déboursés dans le cadre d'une rencontre de travail tenue par le Conseil de quartier Montcalm le 15 octobre 2024.

PROPOSÉE PAR Hélène Paradis **ET DÛMENT APPUYÉE PAR** Sandrine Camus.

10. Fonctionnement du conseil d'administration

- Consultations publiques ou séances d'information publique à venir.
Rien à signaler

11. Correspondance

12. Divers

12. Levée de l'assemblée à 21h18

Signé

Emile Chartier-Thibault & Jonathan Tedeshi, *coprésidents*

Signé

Hélène Paradis, *secrétaire*

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

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3346
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14017Mb, 14047Hb, 14089Mb et 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 515
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3348
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3347
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 520

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Montcalm

Date et heure

Le 22 octobre 2024, à 19 h

En salle

Loisirs Montcalm 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle Fraser (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 R.C.A.1V.Q. 515, R.V.Q. 3348 et R.V.Q. 3346 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. 3346, R.V.Q.347 et R.V.Q.3348

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou : R.C.A.1V.Q. 515 et R.C.A.1V.Q. 520,

Projet

Secteur concerné

District électoral du Cap-aux-Diamants, arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Montcalm

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 contiennent 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^{me} 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)

Administrateurs du conseil de quartier

M. Mathis Gagnon

M. Émile Chartier-Thibault, coprésident

M^{me} Hélène Paradis, secrétaire

M^{me} Laurence Desrosiers

M^{me} Sandrine Camus

M. Jonathan Tedeschi, coprésident

M. Alexandre Turgeon

Responsable de la consultation

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

18 participants (11 en salle et 7 en ligne), dont 6 administrateurs du conseil de quartier en salle et 1 en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Montcalm recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les règlements (R.C.A.1V.Q. 520, R.C.A.1V.Q. 515, R.C.A.3346, R.C.A.3347, R.C.A.3348) :

- 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 aux zones 14017Mb, 14047Hb, 14089Mb et 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 515
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3346

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3348
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3347

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	7	

Commentaires et questions des citoyens

- **Intervenant no 1, résidant du quartier** : Dit éprouver de la difficulté à comprendre si les Airbnb sont considérés comme étant commercial ou collaboratifs et s'ils sont inclus dans les modifications de l'actuelle démarche. Demande comment la Ville peut en assurer le contrôle et s'il y a des inspecteurs ou des enquêteurs.
On demande quelle est la raison il est suggéré de procéder par du « cas par cas » lors des demandes de modification au zonage.
Pourquoi et comment retirer un droit acquis sans compensation? Est-ce qu'une compensation est prévue?

Par ailleurs, vous notez qu'il faut 31 jours consécutifs ou moins pour être considéré comme un usage commercial et nous entendons parler de certains hôtels où des gens vivent quasiment en permanence. Ne serait-il pas mieux de revoir la définition ?

Réponse de la Ville : *À la Ville, il y a présentement 5 inspecteurs au niveau de l'hébergement touristique. La consultation de ce soir porte sur l'hébergement touristique commercial et non sur l'hébergement touristique collaboratif. L'hébergement touristique collaboratif est autorisé partout sur le territoire de la Ville de Québec pour toutes les résidences principales et il faut compter moins 90 jours par année. Par ailleurs, aucun droit acquis n'est retiré et il n'est pas possible de le faire. À titre d'exemple, le Café Krieghoff est le seul établissement d'hébergement touristique commercial qui opère sur la rue Cartier et en venant retirer, l'usage C10, on vient régulariser la situation en appliquant une permission d'occupation. Par ailleurs, on vient protéger la fonction résidentielle, car il est notamment souhaité de protéger le parc de logements. Dans l'actuel contexte de pénurie de logements et, comme Québec est dans le top 3 des destinations touristiques au Canada, il est souhaité de continuer à loger les touristes. La Ville souhaite toutefois déterminer où les touristes seront logés. La référence au seuil de 31 jours est une référence à une exigence provinciale et sert d'ailleurs à distinguer l'hébergement touristique collaboratif au logement à plus long terme.*

- **Intervenant no 2, résidant du quartier :** Le Airbnb serait donc considéré comme étant une plateforme commerciale, est-ce exact?

Réponse de la Ville : *Il existe d'autres marques dont la plateforme Vrbo. Il y en a qui opèrent de façon légale dans le respect des normes et il y a aussi des cas illégaux. Sur les différentes plateformes dont la plateforme Airbnb, il existe un ensemble de produits pour de l'hébergement commercial, de l'hébergement collaboratif ou « Bed and Breakfast ». Il s'agit d'exemples de produits distincts que l'on retrouve sur les différentes plateformes. L'idée est que si l'on n'habite pas sur place, ce sera considéré comme étant de l'hébergement commercial et si l'on habite sur place, il s'agit d'hébergement collaboratif.*

- **Intervenant no 3, propriétaire d'un gîte :** Est-il possible d'avoir davantage de renseignements concernant ma zone actuelle qui est la zone 14047HB et qui serait ajoutée à la zone 11041 Mb. Par ailleurs, est-ce que la zone deviendra avec un usage C10?

Réponse de la Ville : *La zone 14047HB qui est votre zone est actuellement limitée à trois chambres. Votre propriété serait placée dans la zone contiguë où un article de zonage mentionne que l'on peut avoir jusqu'à 5 chambres dans un gîte. La règle générale est la possibilité de louer 3 chambres et en ajoutant un article supplémentaire, il sera possible d'avoir jusqu'à 5 chambres dans un gîte. Dans la zone 11041 Mb, il est possible d'opérer 5 chambres. Il n'y a pas plus d'usage C10 autorisé dans la zone et il s'agit uniquement de modifier le nombre de chambres de gîtes.*

- **Intervenant no 1, résidant du quartier** : Dit comprendre qu'il n'y a pas beaucoup de transformations qui sont présentées et qui concernent le quartier Montcalm. Alors, ne serait-ce donc pas plus pertinent de procéder aux modifications « cas par cas » en fonction des demandes de modifications de zonage ?

***Réponse de la Ville** : L'idée est de se donner une vision par rapport à l'hébergement touristique, à la fonction résidentielle ou la protection de la fonction résidentielle dans le quartier. On vous propose essentiellement de retirer la possibilité de l'usage C10 dans le quartier Montcalm qui se veut un quartier considéré, somme toute, résidentiel. L'objectif est d'éviter le traitement du « cas par cas » qui amène justement à la perte de perspective sur une vision d'ensemble d'un quartier. Donc, le statu quo n'est pas souhaité afin de notamment préserver la fonction résidentielle à l'échelle de la ville de Québec.*

- **Intervenant no 3, propriétaire d'un gîte** : Est-ce qu'il est possible de mixer le type de location et combler les périodes plus tranquilles du gîte avec la plateforme Airbnb durant l'hiver?

***Réponse de la Ville** : La plateforme Airbnb, est une plateforme qui offre plusieurs produits et que vous opérez votre gîte l'été ou l'hiver ça demeure un « gîte ». Si vous souhaitez utiliser la plateforme Airbnb ou Vrbo ou d'autres plateformes locatives, c'est possible. L'idée est que vous avez 5 chambres maximum à louer.*

- **Intervenant no 1, résidant du quartier** : On souhaite avoir des précisions concernant la distinction des zones pour les étages puisqu'il est possible de faire du locatif sur un étage et du commercial au rez-de-chaussée.

***Réponse de la Ville** : Les couleurs, permettent d'illustrer les usages.*

Commentaires et questions des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1** : Quelles sont les conditions qui pourraient mener à la disparition d'un droit acquis dans le cas d'un usage spécifiquement autorisé? Pourquoi cette disposition ne peut-elle pas être utilisée dans le cas du PPU de la Colline parlementaire? Est-il prévu de conserver un usage spécifiquement autorisé, pour les établissements existants. Par ailleurs, on dit comprendre que par opposition à un droit acquis, ce droit pourrait continuer d'être accordé advenant la destruction d'un bâtiment existant. Enfin, est-ce qu'il existe des conditions qui pourraient mener la disparition d'un droit acquis lors d'usage spécifiquement autorisé?

***Réponse de la Ville** : La permission d'occupation doit être considérée comme étant du micro-zonage pour le terrain. Actuellement l'usage C10 est autorisé sur le terrain et là, on prévoit le retirer de la zone. Cependant, on ne veut pas rendre dérogatoire ceux qui exercent actuellement cet usage. C'est la raison pour laquelle est exercée cette permission d'occupation, contrairement à des droits acquis par exemple, où les possibilités d'agrandissement sont beaucoup plus limitées. L'objectif, n'est pas de limiter les établissements actuellement existants ; c'est la raison pour laquelle cet outil est utilisé. En ce qui concerne le PPU, il n'est pas possible d'utiliser cet outil. Le PPU prévoit spécifiquement les outils qu'on peut utiliser, mais la permission d'occupation, qui est très spécifique, n'est pas prévue à l'heure actuelle dans le PPU. C'est la raison pour laquelle on fait des zones plus petites.*

- **Administrateur/administratrice 2** : Concernant le nombre de chambres d'un « Bed and Breakfast » si l'on voulait 7 chambres, est-ce qu'il devrait y avoir une autre mention? La notion de 5 chambres n'apparaît pas tout à fait claire.

Réponse de la Ville : Il y a deux possibilités, c'est trois chambres ou 5 chambres. La base est 3 chambres et en ajoutant un article à la grille, nous avons la permission de 5 chambres. L'autorisation de 7 chambres n'est pas possible, ça deviendrait alors un usage C10.

- **Administrateur/administratrice 3** : Concernant les usages C10 et logements dans un même édifice, combien de temps les personnes concernées auront pour déterminer le choix d'un usage par rapport à l'autre usage?

Réponse de la Ville : Ça rejoint une question de droits acquis et actuellement cette règle n'existe pas. Dans le cas où il y aurait déjà une mixité C10 et H1, la situation pourrait demeurer. Lorsqu'il y aura un souhait de changer les usages, par exemple avec un nouveau propriétaire, un choix devra être fait entre l'un des 2. En d'autres mots, jusqu'au moment où le propriétaire décide de venir changer les deux usages.

- **Administrateur/administratrice 3** : Vous avez dit tout le monde peut faire de sa maison un « Bed and breakfast » est-ce exact?

Réponse de la Ville : Non, c'était pour l'hébergement collaboratif dont on parlait au début. C'est-à-dire qu'actuellement, sur le territoire de la ville, tous les propriétaires de logements ou les locataires de logements de la ville peuvent, dans leur résidence principale, faire de l'hébergement collaboratif. Donc, des propriétaires ou locataires qui vont en vacances peuvent louer leur logement pendant leur absence, jusqu'à 90 jours par année. Toutefois, ils ne pourraient pas faire comme Monsieur et avoir un gîte. Dans le cas du gîte dont il est question, la Ville vient autoriser d'avoir jusqu'à 5 chambres.

- **Administrateur/administratrice 3** : C'est donc uniquement l'hébergement collaboratif qu'il est possible de faire dans sa résidence?

Réponse de la Ville : Oui c'est exact!

- **Administrateur/administratrice 3** : Aussi, dans votre diapositive, vous avez indiqué à certains endroits « aucun » à nombre maximum d'unités. Est-ce que ça veut dire qu'on a le droit d'en avoir aucun ou qu'il y a aucun maximum?

Réponse de la Ville : Ça veut dire qu'il n'y a aucun maximum d'unités. Le choix qui est fait au niveau de la Ville est de retirer le nombre d'unités en raison du fait qu'on a d'autres normes pour encadrer le bâtiment, soit la hauteur, les marges, etc. Il y a déjà des normes qui définissent le volume du bâtiment et on ne veut pas gérer en plus le nombre d'unités en présence de l'usage C10. On ne veut pas décider le nombre d'unités que l'hôtelier fera dans son immeuble.

- **Administrateur/administratrice 1** : Nous comprenons que vous faites migrer le gîte dont il est question dans la zone 11041Mb en raison de la zone qui autorise 5 chambres, c'est exact? Par ailleurs, il me semble avoir compris que l'usage C10 n'est pas autorisé et la couleur utilisée dans la présentation rend difficile la compréhension.

***Réponse de la Ville** : Le gîte dont il est question est localisé dans une zone résidentielle où l'on autorise actuellement 3 chambres pour un gîte. La zone mixte, 11041Mb autorise 5 chambres pour un gîte. Le gîte est un usage associé au logement ce qui le différencie du C10 qui est un usage commercial. Dans le cas d'un gîte, le propriétaire demeure sur les lieux.*

- **Administrateur/administratrice 4** : Est-ce que le gîte est une forme d'hébergement collaboratif? Est-ce qu'il faut faire une demande pour un gîte?

***Réponse de la Ville** : Il y a 3 choses différentes, le gîte, l'hébergement touristique collaboratif, puis l'hébergement touristique commercial. L'hébergement collaboratif puis le gîte ont en commun d'être associés à du logement. Le gîte de base, 3 chambres, est autorisé partout. Toutefois il y a plusieurs zones où cela est prohibé. Il y a certaines zones où cela est contingenté en distance ou les gîtes doivent être à 100 mètres les uns des autres. Puis il y a certaines zones où l'on autorise jusqu'à 5 chambres de gîte.*

Nombre d'interventions

14 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 12 novembre 2024

Réalisé par

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M. Émile Chartier-Thibault et M. Jonathan Tedeschi, coprésidents