



PROCÈS-VERBAL

Septième assemblée ordinaire du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Roch, tenue le jeudi 28 septembre 2023 à 18 h 30 au YMCA Saint-Roch, 500 rue du Pont, local RC-14 et par visioconférence

PRÉSENCES

Membres avec droit de votes :

Mme Emmy Lapointe	Vice-présidente (2025)
Mme Raymonde Langlois	Trésorière (2024)
M. Jérémie Roques	Secrétaire (2024)
M. Simon Gauthier	Administrateur (2024)
M. Thomas Brady	Administrateur (2025)
M. Robert Rousse	Administrateur (2025)

Membre sans droit de vote

M. Pierre-Luc Lachance	Conseiller municipal, district Saint-Roch Saint-Sauveur
------------------------	---

ABSENCES :

Mme Alexia Oman	Présidente (2025)
-----------------	-------------------

AUTRES PRÉSENCES

M. Daniel Leclerc	Conseiller en consultations publiques
-------------------	---------------------------------------

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 40 personnes assistent à l'assemblée dont cinq en ligne.

Ordre du jour

- 23-09-01 Ouverture de l'assemblée et constat du quorum
- 23-09-02 Présentation des administrateur-riche-s, conseiller et soutien
- 23-09-03 Validation du quorum
- 23-09-04 Lecture et adoption de l'ordre du jour
- 23-09-05 Point sur les procès-verbaux (>juil23)
- 23-09-06 Fonctionnement du conseil d'administration
- 23-09-07 État des finances et trésorerie
- 23-09-08 Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch
- 23-09-09 Requalification de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul (i)
- 23-09-10 Présentation de la ville sur la démarche de révision des marges arrières des superficies vertes (i)
- 23-09-11 Consultation et table de concertation de l'Organisme de Bassin Versant sur la rivière Saint-Charles (i)
- 23-09-12 Rapport des groupes de travail (i)
- 23-09-13 Mot du conseiller municipal et questions des citoyen-nes (d)
- 23-09-14 Propositions des administrateur-ice-s
- 23-09-15 Mention des correspondances et représentations passées
- 23-09-16 Levée de l'assemblée

Annexe 1 – Suivi des résolutions

Annexe 2 – Rapport de consultation : R.V.Q. 3207, R.V.Q. 3208, R.C.A.1V.Q. 492

Procès-verbal

23-09-01 Ouverture de l'assemblée et constat du quorum

Il y a quorum. L'assemblée débute à 18 h 31.

23-09-02 Présentation des administrateur-riche-s, conseiller et soutien

Les administrateur-riche-s se présentent aux personnes présentes en salle et à distance.

23-09-03 Validation du quorum

M. Daniel Leclerc confirme qu'il y a quorum.

23-09-04 Lecture et adoption de l'ordre du jour

M. Daniel Leclerc effectue la lecture de l'ordre du jour.

SUR PROPOSITION DE THOMAS BRADY, DÛMENT APPUYÉ PAR RAYMONDE LANGLOIS , IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour.

23-09-05 Point sur les procès-verbaux (>juil23)

Les membres de l'administration ont tous pris connaissance du procès-verbal de la dernière réunion.

SUR PROPOSITION D'EMMY LAPOINTE, DÛMENT APPUYÉ PAR JÉRÉMIE ROQUES, IL EST RÉSOLU d'adopter le procès-verbal du 15 juin dernier.

23-09-06 Fonctionnement du conseil d'administration

- **Décorum de bienveillance (i)**

Mme Emmy Lapointe explique le climat de bienveillance souhaité pour les assemblés du conseil de quartier.

- **Départ d'une administratrice (d)**

Une résolution sera proposée au point 14 de l'ordre du jour.

- **Rédaction du PV de septembre (i)**

M. Daniel Leclerc mentionne le besoin de recrutement d'une secrétaire de rédaction pour le conseil de quartier Saint-Roch.

- **Confirmation annonce de la prochaine assemblée d'octobre (i)**

Mme Emmy Lapointe confirme la séance du prochain conseil de quartier qui aura lieu le 26 octobre 2023.

23-09-07 État des finances et trésorerie

- **Résolution d'adoption d'une nouvelle signataire**

Ce point n'a pas été abordé.

- **État du compte courant (i)**

Mme Raymonde Langlois présente l'état du compte courant.

Il est également discuté d'un possible partenariat avec l'Engrenage. Plus de détails sont demandés concernant la démarche que fera l'Engrenage.

- **Chèques à émettre (résolution Mon St-Roch) (d)**

Résolution 23-09-41

SUR PROPOSITION DE THOMAS BRADY, DÛMENT APPUYÉ PAR EMMY LAPOINTE, IL EST RÉSOLU d'adopter la résolution concernant le renouvellement de l'abonnement de à MonSaintRoch

23-09-08 Programme particulier d'urbanisme pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Le conseil de quartier de Saint-Roch a tenu une consultation publique au sujet des règlements suivants :

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

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.V.Q. 3208
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.C.A.1V.Q. 492

Lors de cette consultation, Mme Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, Jérôme Gagnon-Dupont, Marie-Pierre Larose et Mme Vanessa Dionne, conseiller et conseillères en urbanisme étaient présents.

Les modifications suivantes ont été discutées :

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

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

Les détails des échanges sont disponibles dans le rapport de consultation en annexe 2 du procès-verbal.

23-09-09 Requalification de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul (i)

M. Daniel Leclerc rappelle qu'un atelier de co-création sera réalisé pour imaginer le site du garage à Jojo et de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul. Il explique les détails de l'atelier et les modalités d'inscription.

23-09-10 Présentation de la ville sur la démarche de révision des marges arrières des superficies vertes (i)

M. Sergio Avellan, urbaniste à la Ville, présente l'exercice de révision des marges arrières des superficies vertes. Il explique que la présentation a comme objectif d'informer les résident-e-s de la démarche et des prochaines étapes à venir dans ce dossier.

Il conclut en invitant trois volontaires du conseil de quartier à participer à quatre ou cinq rencontres pour réfléchir à cet exercice de révision.

23-09-11 Consultation et table de concertation de l'Organisme de Bassin Versant sur la rivière Saint-Charles (i)

M. Jérémie Roques explique qu'un processus de consultation se déroule à l'échelle de la Ville et que celui-ci vise à développer un modèle de gestion concertée et durable des ressources en eaux à l'échelle du territoire de la rivière Saint-Charles.

M. Roques précise les objectifs de la table de concertation et invite toutes personnes intéressées à participer aux prochaines rencontres.

23-09-12 Rapport des groupes de travail (i)

- **Plan d'action 2024-2025**

Mme Emmy Lapointe explique que les nouveaux membres de l'administration feront des rencontres de travail pour poursuivre le plan d'action et que la présentation est souhaitée pour l'automne 2023.

- **Sécurité routière**

M. Robert Rousse explique qu'une rencontre est prévue le mois prochain avec l'équipe-école et quelques parents de l'école des Berges pour discuter d'un projet en lien avec la sécurité routière. Il ajoute qu'il contactera M. Daniel Leclerc pour valider le plan avant de confirmer la participation financière du conseil de quartier.

- **TC vélo et mobilité**

M. Thomas Brady mentionne qu'aucune personne n'était disponible pour participer à la dernière table de concertation. Il ajoute toutefois que lui-même ainsi que M. Simon Gauthier et M. Jérémie Roques assisteront aux prochaines rencontres et qu'ils s'assureront de transmettre les informations.

- **Femmes et mobilité**

Mme Emmy Lapointe explique qu'aucune date n'a été fixée pour discuter de la sécurité et de la mobilité des femmes dans le quartier, mais que Mme Alexia Oman et Mme Raymonde Langlois participeront aux concertations.

23-09-13 Mot du conseiller municipal et questions des citoyen-nes (d)

- **Verdissement**

M. Lachance présente les mises à jour concernant le verdissement et la plantation d'arbres dans le secteur Saint-Roch.

- **Habitation**

M. Lachance explique les détails d'une annonce qui a été faite au sujet du plan d'action accéléré de logement.

- **Chantier en cours**

M. Lachance explique que le chantier de la pointe aux lièvres est toujours en cours. Il ajoute que le sentier glacier sera de retour même si quelques éléments ne sont pas finalisés.

- **Box hôtel**

M. Lachance mentionne qu'il y a des enjeux légaux qui occasionnent le blocage du chantier. Il explique que d'autres détails viendront.

- **Pain et passion**

M. Lachance explique que les travaux sont repris après quelques mois à l'arrêt.

- **Rue Caron**

M. Lachance mentionne qu'il y aura l'ajout de stationnement pour ceux et celles qui détiennent des vignettes puisqu'avec les travaux plusieurs ont mentionné le manque de places disponibles.

Il ajoute qu'il y aura des travaux de nuit qui ont été autorisés pour faciliter les travaux.

- **Bibliothèque Gabrielle-Roy**

M. Lachance confirme que la bibliothèque sera ouverte à la semaine de relâche de 2024.

- **Terrain Caron/Saint-Vallier**

M. Lachance explique que le terrain situé devant le Maelstrom avait été choisi pour la création d'un parc. Il mentionne toutefois que la Pech a proposé un projet de logement social avec des soins en termes de santé mentale pour la clientèle. M. Lachance explique que pour réaliser ce projet, le terrain sera nécessaire. Il ajoute que la nouvelle construction devra respecter le projet de verdissement qui avait été initialement discuté ainsi des démarches sont faites par la Ville pour trouver un nouvel espace pour relocaliser le parc.

- **Consultation publique**

M. Lachance mentionne qu'une consultation publique est amorcée qui a comme objectif de recueillir les suggestions des citoyen·ne·s concernant des lieux d'intérêts potentiels pour l'aménagement d'espace public dans différents quartiers de la Ville.

- **Parc Jean-Paul l'Allier**

M. Lachance explique qu'il y eut plusieurs bris et du vandalisme sur le kiosque qui se trouve proche de la rue du Parvis. Il précise qu'il faudra donc procéder à son démantèlement, mais qu'aucun plan de remplacement n'est prévu.

- **Marina Saint-Roch**

M. Lachance annonce qu'un projet, toujours en phase de planification, est à venir concernant le réaménagement de la marina Saint-Roch. Il précise que les inspections ont permis de constater que des travaux devront avoir lieu plus rapidement que prévu pour la réparation du béton entourant la piscine. Il ajoute qu'il y aura un appel d'offres, mais que ça ne met pas en cause le projet initial.

Questions et réponses

- Une personne demande s'il y aura un nettoyage de la rivière Saint-Charles afin d'améliorer la qualité de l'eau pour permettre de faire du kayak.

M. Lachance explique que le projet de la Marina ne concerne pas cet aspect.

M. Brady suggère de participer à la consultation en lien avec l'OBV de la rivière Saint-Charles.

- Une personne demande des explications concernant la vente, sans appel d'offres, du terrain au coin de Monseigneur-Gaudreau et de Sainte-Marguerite. Il craint qu'il y ait d'autres Airbnb.

M. Lachance explique que la vente de terrain n'est pas soumise aux appels d'offres. Il ajoute que la Ville possède des terrains et que des offres sont reçues à propos de ces terrains-là. Il mentionne toutefois que le projet proposé sur le terrain nommé précédemment concerne des logements résidentiels.

Sur le même sujet, une autre personne se questionne si la Ville ne pouvait pas prioriser ses terrains pour la construction de logements sociaux, des parcs ou des projets coopératifs.

M. Lachance explique que c'est déjà le cas, mais que c'est aussi en fonction de l'offre, de la demande, des besoins et du marché.

- Une personne demande un suivi concernant le sous-sol de l'église.

M. Lachance explique que la Ville a présentement signé un bail de 10 ans. Il ajoute que l'idée est de faire un réaménagement des locaux et qu'ils recueillent toujours les intentions d'organismes qui souhaiteraient occuper le lieu. Il termine en précisant que l'objectif n'est pas de faire un lieu de mono-usage, mais un lieu accueillant une diversité de citoyen·ne·s.

23-09-14 Propositions des administrateur-ice-s

Les administrateur-ice-s accuse la réception de la lettre de démission de Mme Francine Tremblay et la remercie pour son implication.

Résolution 23-09-42

SUR PROPOSITION DE ROBERT ROUSSE, DÛMENT APPUYÉ PAR THOMAS BRADY, IL EST RÉSOLU d'adopter la proposition concernant la demande de prise en charge de la rédaction des PV d'assemblée par la Ville.

23-09-15 Mention des correspondances et représentations passées

- **Correspondances (i)**

Ce point n'a pas fait l'objet de discussion.

- **Représentations (i)**

Ce point n'a pas fait l'objet de discussion.

23-09-16 Levée de l'assemblée

SUR UNE PROPOSITION D'EMMY LAPOINTE, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU de lever la séance à 21 h 30.

Mme Alexia Oman
Présidente

M. Jérémie Roques
Secrétaire

Annexe 1– Suivi des résolutions

Aide-mémoire – Suivi des résolutions courantes (en gris, suivi complété)			
No, sujet, procès-verbal	Destinataire	Demande ou recommandation	Suivi
23-09-42 – Procès-verbaux	Ville	Résolution concernant la demande de prise en charge de la rédaction des PV d'assemblée par le ville	En attente de la ville
23-09-41 - Financier	Conseil de quartier	Concernant le renouvellement de l'abonnement à MonSaintRoch	Chèque à émettre
23-06-40 – Gestion déchets dans les parcs, juin 23 .	Ville	Augmenter la fréquence de ramassage les fins de semaine, ajouter des poubelles et du recyclage supplémentaires dans certains espaces verts du quartier.	En attente.
23-06-39 – Qualité de l'air, normes plus strictes, juin 23 .	Ville	Se prononcer en faveur de normes plus strictes, de plus d'échantillonnages, de plus de transparence et de mesures d'atténuation supplémentaires.	En attente
23-05-37 – Demande d'opinion, stationnement commercial, mai 23 .	Conseil d'arrondissement La Cité-Limoilou	En faveur du retrait du stationnement commercial pour la zone 12043Mb (R.C.A1V.Q. 479)	En attente
23-05-36 – Demande d'opinion, cinéma, 541, Rue Saint-Vallier Est, mai 23 .	Conseil d'arrondissement La Cité-Limoilou	En faveur de l'autorisation personnelle pour un cinéma dans l'édifice Méduse (R.C.A.1V.Q. 481)	En attente
23-03-24 – Hébergement touristique Airbnb, mars 23	Ville	Demander les orientations de la Ville quant à l'hébergement touristique dans le quartier	L'usage hébergement touristique est autorisé dans plusieurs zones du quartier (carte). Les orientations sont à venir. À suivre.
23-03-22 – Programme de dédommagement, mars 23	Ville	Demander un programme de dédommagement suite à des nuisances publiques	16 mai 23, la Ville étudie la faisabilité. Orientations à venir d'ici l'automne 2023. À suivre.
23-03-18 – Opinion – Tablier de manœuvre, mars 23	Conseil d'arrondissement La Cité-Limoilou	En faveur de l'exemption des tabliers de manœuvre dans certaines zones du quartier R.C.A.1V.Q. 476, R.V.Q. 3143 .	En attente
23-01-08 – École des Berges, janv. 23	Ville	Implanter des mesures transitoires concrètes aux abords de l'école	Le conseil sera tenu informé des aménagements en même temps que l'école par M. Lachance. À suivre.
	Population	Adopter des comportements routiers préventifs, courtois et sécuritaires	En attente
22-10-67 – Projets de verdissement, nov. 22	Ville	Présenter au conseil les projets de verdissement impactant la canopée.	En attente
22-08-53 – Expertise du CIUSSS-CN, sept. 22	CIUSSS-CN	Répondre à la sollicitation de l'expertise de l'institution sur des enjeux de santé et de santé mentale.	Sollicitation , 19 déc. 22. Réponse , 26 janv. 23. Première rencontre, 2 mars 23. 2 ^e rencontre, 20 avril 23. Prochaine rencontre en juin. Reporté. À suivre.

Légende : CIUSSS-CN Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Capitale-Nationale ; DSP Direction de la santé publique ; MEMS Projet Mon environnement, ma santé du CIUSSS-CN ; SCS Site de consommation supervisée

Annexe 2 – Rapport de consultation : R.V.Q. 3207, R.V.Q. 3208, R.C.A.1V.Q. 492

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

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

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

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

Activité de participation publique



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

Date et heure

28 septembre 2023, à 19 h

Lieu

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

Diffusion en direct sur Zoom

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
5. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent;
6. Période de questions et commentaires du public;
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
8. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Secteur concerné

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

Description du projet et principales modifications

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

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=23

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

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

Conseillers municipaux

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

Personnes-ressources

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

Animation de la rencontre

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

Nombre de participants

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

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

Recommandation du conseil de quartier

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

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

Faits saillants de l'assemblée de consultation

Complexe Méduse

- (Pas d'enjeu)

Stationnement commercial

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

Hébergement touristique et logements protégés

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

Questions et commentaires du public

Complexe Méduse

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

Stationnement commercial

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

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

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

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

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

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

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

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

Hébergement touristique et logements protégés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Questions et commentaires des administrateurs

Complexe Méduse

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

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

Stationnement commercial

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

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

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

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

Hébergement touristique et logements protégés

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

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

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

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

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

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

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

Nombre d'interventions

25 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

2 octobre 2022

Rédigé par

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

Approuvé par :

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