

COMPTE RENDU d'une séance publique de travail du Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline Parlementaire tenue le 28 mai 2008, à L'École des Ursulines, 4, rue du Parloir, bâtiment du gymnase, 3, ruelle des Ursulines.

PRÉSENCES :

M ^{me}	Geneviève Roy	Présidente
M.	Serge Béhar	Vice-président
M ^{me}	Françoise Sorieul	Trésorière
MM.	Daniel Deraîche	Administrateur
	Rénald Goulet	Administrateur
	Jacques Joli-Cœur	Conseiller municipal et maire suppléant

ABSENCES

M ^{me}	Josée Martineau	Administratrice
MM.	Louis H. Campagna	Administrateur
	James Monti	Administrateur

Un poste est vacant.

AUTRES PARTICIPANTS ET PARTICIPANTES

MM.	Jacques Faguy	Arrondissement de La Cité
	André Martel	Arrondissement de La Cité
M ^{mes}	Françoise Roy	Arrondissement de La Cité
	Sandra Guilbert	Arrondissement de La Cité

Outre les noms énumérés ci-dessus, soixante-dix personnes assistaient à cette assemblée.

ORDRE DU JOUR

- | | | |
|-----------|--|----------------|
| 1- | Ouverture | 19 h 00 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Présentation des participantes et participants | |
| 2- | Stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers | |
| 2.1 | Présentation du déroulement | 19 h 10 |
| 2.2 | Présentation de la stratégie | 19 h 20 |
| | <ul style="list-style-type: none">• Questions | |
| 3- | Portrait de l'hôtellerie et propositions | |
| 3.1 | Présentation | 20 h 00 |
| 3.2 | Questions et commentaires | |
| 4- | Levée de l'assemblée | 21 h 30 |

1- OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

M^{me} Geneviève Roy procède à l'ouverture de l'assemblée, à 19 h. Elle souhaite la bienvenue au public et explique le contexte de la présente assemblée. Par la suite, elle invite les membres du conseil d'administration à se présenter au public.

M^{me} Geneviève Roy invite M. André Martel, de l'Arrondissement de La Cité, à animer la séance de travail.

2- STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DES ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS

2.1 Présentation du déroulement

M. Martel procède à la présentation des représentants de la Ville. Il précise le contexte de la présente séance publique de travail, notamment qu'elle s'inscrit dans le processus de consultation de la Ville sur l'harmonisation réglementaire en matière de zonage. Il présente les différentes étapes du processus et comment faire pour en savoir davantage sur ce processus de révision de la réglementation et de consultation. Par la suite, il présente les objectifs de la présente séance publique de travail : donner de l'information sur les propositions de modification; répondre aux questions et recueillir les commentaires afin d'alimenter la réflexion du conseil de quartier et de la Ville. À la suite de la présente séance, un rapport de consultation sera produit et accessible au public. M. Martel présente la documentation remise au public : cartes ayant trait à l'hôtellerie; à l'habitation protégée; aux couettes et cafés; hôtels et résidences de tourisme; résidences de tourisme avec usages conditionnels; document PPT « Révision de zonage – quartier Vieux-Québec – Hôtellerie – division de la Gestion du territoire, 28 mai 2008 »; feuille d'information sur le processus de consultation concernant l'harmonisation réglementaire « Comment s'informer et s'exprimer? ».

Par ailleurs, M. Martel donne des précisions concernant la convocation de la présente assemblée. Ainsi, outre un avis sur le site Internet, la séance publique de travail a été convoquée au moyen d'un avis public distribué porte-à-porte à toutes les portes du Vieux-Québec Haute-Ville et Basse-Ville. Le document de consultation était disponible sur Internet, à l'hôtel de ville et au bureau d'arrondissement de La Cité.

M. Jacques Joli-Cœur, conseiller municipal, rappelle le contexte de la présente assemblée et l'importance de se prononcer sur le sujet.

M. Jacques Faguy, directeur de la Gestion du territoire, présente le cadre dans lequel se situe la présente révision de zonage. Si elle découle directement de l'adoption du plan directeur de quartier, la révision du zonage s'inscrit plus globalement dans le processus d'harmonisation réglementaire qui fait suite à l'adoption du Plan directeur d'aménagement et de développement de la Ville.

2.2 Présentation de la stratégie

M^{me} Françoise Roy, de l'Arrondissement de La Cité, présente la Stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers. Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

Les questions et commentaires touchent les aspects suivants :

- Le nombre de logements et de chambres d'hôtel, l'évolution de la population depuis vingt ans, le nombre d'hôtels.
- Concernant le développement de nouvelles tendances en matière d'hébergement touristique, faut-il les encourager dans le Vieux-Québec?

- La difficulté de prouver l'illégalité dans le domaine hôtelier, faut-il modifier la Charte de la Ville afin de lui donner des pouvoirs? Pourquoi les annonces sur Internet sont insuffisantes pour établir la preuve?
- L'hébergement touristique illégal est souvent le fait de propriétaires résidentiels.
- Combien de chambres en hébergement illégal?
- Qui est dérangé par l'hôtellerie illégale?
- La nouvelle grille d'amendes adoptée par la Ville.
- Écrire aux propriétaires non résidents pour les informer de la réglementation, principalement au moment d'une transaction immobilière.

3- PORTRAIT DE L'HÔTELLERIE ET PROPOSITIONS

M^{me} Françoise Roy, de l'Arrondissement de La Cité, présente le portrait de l'hôtellerie, les propositions et les demandes particulières qui exigent des amendements à la réglementation de zonage : le 5-11, côte Dinan (hôtel Belley); le 35, quai Saint-André (hôtel Port-Royal), le 75, rue des Remparts (le Monastère des Augustines). Pour le contenu de sa présentation, voir la présentation PowerPoint remise au public.

3.1 Questions

Hôtels en droits acquis : Les hôtels en droits acquis seront reconnus et gérés par la technique du plan de construction. Pour bénéficier de droits acquis, considérant l'état du zonage avant 1977, un propriétaire devra démontrer que son bâtiment offrait de l'hôtellerie. À partir de 1977, il y a une réglementation de zonage, ce qui clarifie la situation, et depuis (autour de 1992) la notion d'habitation protégée s'applique. Il y a trente et un établissements en droits acquis.

La période de cessation d'usage pour perdre les droits acquis est de dix-huit mois. Toutefois, si le propriétaire démontre, durant cette période, son intention de maintenir l'usage, la période de dix-huit mois peut être allongée.

Résidence de tourisme : Il s'agit d'un appartement, loué à un touriste, qui dispose d'une cuisine et d'un endroit où l'on peut cuisiner.

Dans les zones mixtes, où les résidences de tourisme par le biais des usages conditionnels seraient autorisées, l'habitation protégée s'applique, c'est-à-dire qu'on ne peut convertir un immeuble résidentiel en résidences de tourisme. Par contre, dans ces zones, on peut convertir un immeuble commercial en résidences de tourisme ou encore construire des résidences de tourisme sur un terrain vacant. Pour connaître les zones où les résidences de tourisme par usages conditionnels sont autorisées, voir la carte intitulée « Zones autorisant les résidences de tourisme avec usages conditionnels ». Les résidences de tourisme auront un permis spécifique d'occupation ce qui permettra de mieux contrôler ces établissements.

Également, il est précisé que la résidence de tourisme est déjà autorisée dans les zones où les hôtels sont autorisés. Dans ces zones, l'habitation est protégée. Pour connaître celles où la résidence de tourisme est autorisée, voir la carte intitulée « zones autorisant hôtels et résidences de tourisme. »

Carte des zones autorisant hôtels et résidences de tourisme : En consultant la carte, on constate que la nouvelle réglementation autorise les hôtels et les résidences de tourisme seulement dans les zones hachurées. Il est à noter que cette carte propose des modifications aux limites des zones où les hôtels et les résidences de tourisme sont autorisés, certaines zones sont retranchées alors que d'autres sont agrandies. Attention, ne pas confondre cette carte avec celle des résidences de tourisme avec usages conditionnels.

Couettes et cafés : La proposition est de les interdire dans les zones résidentielles (les droits acquis s'appliquent) et de les permettre dans les zones mixtes (trois à cinq chambres). Dans ce cas, il est proposé de les contingenter en nombre, pour un total proposé de treize couettes et cafés. Ils s'ajoutent à ceux qui existent dans les zones résidentielles. Il est précisé que dans les zones résidentielles le nombre de couettes et cafés a diminué du fait que les propriétaires, qui achètent les bâtiments où ils sont autorisés, ne sont pas nécessairement intéressés à poursuivre l'exploitation. Dans le Cap-Blanc, la réglementation ne change pas, il s'agit d'une zone résidentielle et les couettes et cafés y sont permis, à raison de trois chambres par couettes et cafés.

Zone de la Place Royale : La SODEC n'a fait aucune demande pour développer un projet de résidences de tourisme ou d'hôtels dans ses bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame. On se rappellera que l'agrandissement de la zone de la Place Royale, qui inclura s'il est approuvé les bâtiments situés au nord de la rue Notre-Dame, correspond à la nouvelle zone présentée à la consultation du 23 avril dernier sur les rues mixtes. Il est précisé que la zone actuelle de la Place Royale permet les hôtels et les résidences de tourisme. En agrandissant la zone à la rue Notre-Dame on se trouve à y permettre, là aussi, les hôtels et les résidences de tourisme. L'habitation y est protégée dans tout le périmètre.

Par ailleurs, les bâtiments Thibodeau et Amyot sont situés dans la zone voisine de la Place Royale, il s'agit d'un secteur résidentiel.

3.2 Commentaires

Droits acquis : Dans la mesure où il s'agit bien de droits acquis, deux intervenants sont favorables à l'idée qu'on reconnaisse les hôtels concernés.

Résidences de tourisme et hôtellerie : Même si la notion d'habitation protégée s'applique, une personne estime que l'ouverture faite à la résidence de tourisme contrevient au Plan directeur de quartier qui vise à renforcer la fonction résidentielle, et ce, même si l'autorisation de la résidence de tourisme par le biais de l'outil de l'usage conditionnel prévoit un cadre réglementaire précis. Une autre personne soumet qu'il faudrait connaître l'impact sur le secteur résidentiel de l'ajout de nouvelles unités d'hébergement (résidences de tourisme, hôtels, couettes et cafés) : est-ce qu'il y a perte de logements? Quel est l'impact sur le stationnement? Est-ce qu'il y a des mesures de compensation (ajout de logements s'il y a ajout de chambres pour touristes)? Par ailleurs, cette personne rappelle que la demande du quartier est à l'effet d'éradiquer l'hôtellerie illégale et non d'augmenter la capacité hôtelière du quartier. Un autre intervenant estime que le Vieux-Québec est en voie de devenir un gruyère en terme d'hôtellerie. Il demande si on a besoin d'autant de capacité hôtelière dans un des quartiers du patrimoine mondial qui est reconnu comme tel parce qu'il est habité. De plus, il craint que l'agrandissement de la zone de la Place Royale ait comme conséquence une augmentation substantielle des résidences de tourisme dans ce secteur. Un autre intervenant est surpris de l'ouverture envers les résidences de tourisme. Il rappelle qu'actuellement plusieurs syndicats de copropriétés sont confrontés au problème de la location d'unités résidentielles à des fins touristiques. Il craint que l'ouverture aux résidences de tourisme crée une tendance qu'il ne sera plus possible d'infléchir. Un autre intervenant souligne qu'il n'est pas rare qu'une entreprise loue une copropriété à l'année afin d'y loger ses employés. Or, ceux-ci viennent pour de courtes durées, ce qui est incompatible avec la fonction résidentielle d'un bâtiment. Afin d'éviter une prolifération sur le territoire, un autre intervenant suggère de contingenter le nombre de résidences de tourisme dans les zones mixtes où elles seront autorisées, comme il est proposé de le faire pour les restaurants et les bars. Il suggère également le contingentement dans les zones qui autorisent les hôtels et les résidences de tourisme qui seront agrandies. Une intervenante soumet qu'avant d'ouvrir aux résidences de tourisme il faut commencer par mesurer ce qui est proposé, notamment en évaluant l'impact de ces propositions sur les résidents, les services de proximité et le stationnement.

Couettes et cafés dans les zones mixtes : Si on autorise les couettes et cafés dans les zones mixtes, un intervenant propose d'introduire un contingentement en distance, afin d'éviter leur concentration.

Couettes et cafés au Cap-Blanc : Un propriétaire d'un couette et café au Cap-Blanc propose de permettre les couettes et cafés de cinq chambres dans ce secteur, comme on le propose dans les rues mixtes du quartier. Il soumet que la réglementation ne permet pas les hôtels ou les résidences de tourisme dans ce secteur et ne croit pas que d'ajouter deux chambres de plus dans un couette et café constituera un problème important. De plus, il rappelle que le propre d'un couette et café est d'être habité par son propriétaire.

Carte des zones autorisant hôtels et résidences de tourisme : Un intervenant soumet qu'il y a une erreur dans la carte concernant la place D'Youville, les condos des Glacis devraient être retranchés de la zone où les hôtels sont autorisés.

Zones du Bassin Louise : Le représentant de la Société des gens de baignade dépose un document à l'effet que tout le pourtour du Bassin Louise, précisément la tête de celui-ci, doit être public. Or le zonage actuel y permet l'hôtellerie. Il rappelle que la privatisation d'un rivage urbain central n'est pas dans l'intérêt public. Il soumet que la privatisation de la rive à cet endroit va à l'encontre notamment du Plan directeur d'aménagement et de développement de la ville (PDAD) et de la volonté des élus de l'Arrondissement de La Cité. En ce qui a trait au secteur du Bassin Louise, les représentants de la Ville indiquent que le zonage n'a pas été changé. On a simplement transposé sur la nouvelle carte de zonage celui qui a cours présentement. La réflexion n'est pas terminée, la question sera traitée ultérieurement.

Maisons de chambres : Considérant que le Vieux-Québec accueille l'Université Laval, un intervenant n'est pas à l'aise avec la proposition d'interdire les maisons de chambres. Le quartier a toujours reçu des étudiants, ils enrichissent la vie du quartier. Il faut maintenir cette présence.

Demandes particulières (amendements au zonage) 5-11, côte Dinan; 35, quai Saint-André; 75, rue des Remparts : Trois intervenants soumettent que par le passé on a toujours refusé de légaliser ou régulariser ce qui était illégal. Procéder autrement ne serait pas juste pour ceux qui se conforment à la réglementation et qui font des demandes de modification de zonage. Par ailleurs, dans un premier temps, il faut adopter le cadre de gestion de l'hôtellerie avant de traiter de nouvelles demandes. Pour ces raisons, les intervenants demandent de dire non aux demandes particulières. En ce qui a trait à la demande du 75, rue des Remparts, l'un d'eux réclame de ne pas l'autoriser et, dans l'esprit du Plan directeur de quartier, suggère d'y permettre l'habitation pour les personnes âgées ou pour les étudiants. Il rappelle que le Vieux-Québec compte plusieurs propriétés conventuelles. Autoriser l'hôtellerie au 75, rue des Remparts donnerait une indication qu'on pourrait l'accepter pour d'autres propriétés de ce type.

Le représentant du propriétaire du 5-11, côte Dinan, précise que la demande concerne un seul bâtiment de la zone. Compte tenu de sa localisation, le bâtiment n'est pas propice à la fonction résidentielle. Depuis 1989, il est utilisé comme résidence de tourisme, et ce, avant l'introduction de l'habitation protégée.

En ce qui a trait à l'hôtel Port Royal, 35, quai Saint-André, il est précisé qu'il s'agit d'une demande complexe. Ainsi, à l'époque le propriétaire avait décidé de réaliser des logements dans le bâtiment, en plus d'un hôtel. Aujourd'hui, l'habitation protégée s'applique à ces logements. De plus, il est mentionné que l'accès au logement et à l'hôtel est le même, ce qui n'est pas conforme au Code national du bâtiment. Par ailleurs, adjacent au bâtiment, il y a un terrain qui permet la construction d'un hôtel. Le propriétaire demande un amendement qui retirerait la notion d'habitation protégée afin de pouvoir transformer les unités résidentielles en unités touristiques.

Rencontre de travail : Reprenant des commentaires émis par d'autres intervenants, la présidente du conseil de quartier demande qu'une nouvelle de rencontre de travail soit tenue afin de clarifier l'information concernant le dossier de l'hôtellerie.

4- LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Après avoir remercié le public pour sa participation, M^{me} Geneviève Roy propose la levée de l'assemblée.

André Martel
Conseiller en consultations publiques