

698, avenue Royale : permission d'occupation et approbation de l'usage établissement d'hébergement touristique

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 474 870 du cadastre du Québec (R.C.A.5V.Q. 353 et R.C.A.5V.Q. 354)

Déposé au conseil d'arrondissement de Beauport
20 juin 2025

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les activités de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Secteur concerné

La zone 14040Hb est située approximativement à l'est de l'avenue des Laurentides, au sud de la rue Père-Marquette, à l'ouest de l'avenue des Érables et au nord de la rue Fraser.

Description du projet et principales modifications

Le projet vise à convertir un logement en unité d'hébergement touristique commerciale. L'unité en question est située aux étages deux et trois de l'immeuble, ce qui permet de maintenir le local commercial au rez-de-chaussée et le logement existant au sous-sol. Puisque le projet respecterait le nombre de logements requis dans la réglementation et maintiendrait le dynamisme commercial du secteur, il est proposé d'accorder une permission d'occupation au requérant, laquelle s'appliquerait uniquement pour cet immeuble.

Modifications réglementaires proposées

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé de permettre l'occupation du bâtiment par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général et d'autoriser cet usage sous réserve du respect des conditions suivantes :

- L'exercice du groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général sur le lot 1 474 870, n'est pas autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment.
- Seul un usage du groupe H1 logement est autorisé au sous-sol.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=934>

Démarche de participation publique

Étape

- Consultation publique sur le projet de modifications réglementaires – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Bourg : Centre communautaire Centre Loisir Mgr Laval (35 avenue Du Couvent)
- Consultation écrite du 12 au 18 juin 2025 (7 jours)

Rapport des activités (voir les documents à l'Annexe I)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire –Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de l'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite

Rétroaction

À la suite de l'assemblée publique de consultation et compte tenu de l'avis favorable du conseil de quartier, il est recommandé de poursuivre le processus d'adoption du règlement tel que proposé.

Annexe I : Rapports des différentes activités

698, avenue Royale : permission d'occupation et approbation de l'usage établissement d'hébergement touristique

Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 474 870 du cadastre du Québec (R.C.A.5V.Q. 353 et R.C.A.5V.Q. 354)

Activité de participation publique

Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

Date et heure

11 juin 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Centre Loisir Mgr Laval, 35 avenue Du Couvent, petite salle

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
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. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Période de questions et commentaires du public.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.
11. Seul le règlement R.C.A.5V.Q. 354 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

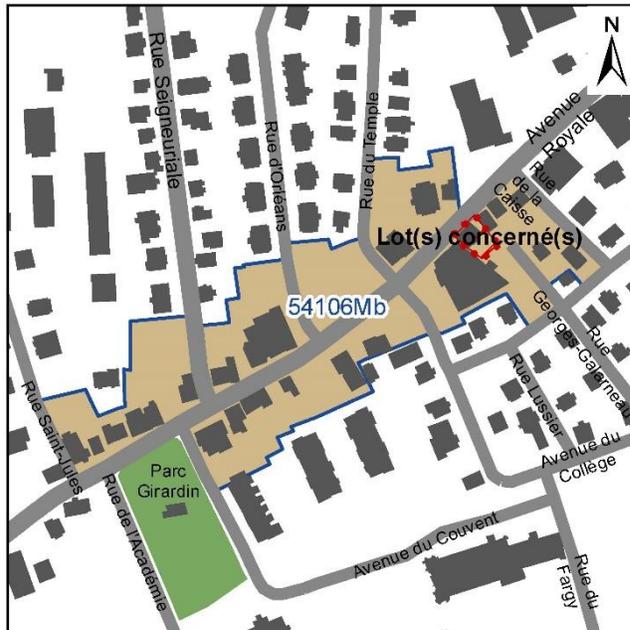
Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, zone 54106Mb, lot numéro 1 474 870, (696-698, avenue Royale).



Description du projet et principales modifications

Le projet vise à convertir un logement en unité d'hébergement touristique commerciale. L'unité en question est située aux étages deux et trois de l'immeuble, ce qui permet de maintenir le local commercial au rez-de-chaussée et le logement existant au sous-sol.

Puisque le projet respecterait le nombre de logements requis dans la réglementation et maintiendrait le dynamisme commercial du secteur, il est proposé d'accorder une permission d'occupation au requérant, laquelle s'appliquerait uniquement pour cet immeuble.

Modifications réglementaires proposées

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé de permettre l'occupation du bâtiment par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général et d'autoriser cet usage sous réserve du respect des conditions suivantes :

- L'exercice du groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général* sur le lot 1 474 870, n'est pas autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment.
- Seul un usage du groupe *H1 logement* est autorisé au sous-sol.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=934>

Participation

Membre du conseil municipal

- Isabelle Roy, conseillère municipale du district Robert-Giffard

Personne-ressource de la Ville

- Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Valérie Martel, présidente
- Louis-Michel Langevin, vice-président
- Monique Langevin, secrétaire
- Vincent Tremblay Boucher, trésorier
- Marie-Laure Nelaton, administratrice
- Mary Lynn McEniry, administratrice
- Robert Bergeron, administrateur
- Jean Lachance, administrateur

Participation

16 personnes, dont 8 membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier du Vieux recommande au conseil d'arrondissement de Beauport **d'adopter** le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 474 870 du cadastre du Québec (R.C.A.5V.Q. 353 et R.C.A.5V.Q. 354) tel que proposé.

Le conseil de quartier réitère par ailleurs sa demande qu'une modification réglementaire soit proposée afin de limiter l'usage C10 hébergement touristiques aux étages supérieurs, comme recommandée lors de la consultation publique du 12 février 2025.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	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	8	

Questions et commentaires du public

- **Type de logement** : On demande quel type de logement touristique sera permis, on parle de Airbnb?
 - **Réponse de la Ville** : *On précise que Airbnb est le nom d'une plateforme de location, le logement touristique pourrait être annoncé sur cette plateforme ou une autre. L'usage permis permet la location touristique pour une durée de moins de 31 jours.*
- **Qualité des logements** : Une personne comprend le souhait du propriétaire d'aménager un logement touristique et salue le fait que le nombre de logements dans l'immeuble est préservé. Elle se questionne toutefois sur l'effet à long terme d'une telle mesure et souhaiterait qu'on s'assure de garder les logements de qualité pour les résidents. Dans le cas présent, le beau logement situé à l'étage sera converti en unité d'hébergement touristique tandis que le logement sera situé au sous-sol.
 - **Réponse de la Ville** : *On précise qu'il existe déjà un logement au sous-sol, et qu'étant donné la pente du terrain, le logement est sorti de terre et a une fenestration intéressante en arrière. Il existe également la possibilité de convertir le rez-de-chaussée pour y aménager un ou deux logements, advenant que le commerce actuel déménageait.*
- **Avantages et désavantages** : Un voisin immédiat évalue les avantages et désavantages d'une telle modification : si d'un côté la venue de touristes peut être profitable pour la communauté et les commerces locaux, d'un autre côté ces touristes sont plus susceptibles de consommer au centre-ville et peuvent amener du bruit et de l'achalandage dans le quartier. Il espère que les plateformes de location contiennent des normes de respect du voisinage.

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- **Affichage** : On souhaite savoir quelles seront les normes d'affichage pour un nouveau commerce et si la nouvelle unité d'hébergement touristique doit s'afficher.
 - **Réponse de la Ville** : *Il est précisé que l'enseigne actuelle peut demeurer en place. Toute nouvelle enseigne devra respecter les normes en vigueur et obtenir l'accord de la CUCQ (Commission d'urbanisme et de conservation de Québec).*
- **Nombre de logements** : on demande si l'unité d'hébergement située à l'étage pourrait être divisée en deux et s'il y a un nombre maximal de personnes qui peuvent y séjourner.
 - **Réponse de la Ville** : *On précise que le règlement municipal indique la localisation de l'usage permis sans fixer de nombre, donc, théoriquement une division en deux unités d'habitation serait permise. Toutefois, il est peu probable qu'une telle division soit possible, étant donnée la présence d'une mezzanine. Toute modification ou subdivision doit respecter le code de bâtiment en ce qui a trait, par exemple, aux sorties d'urgence, or l'espace disponible est assez restreint.*
- **Unité d'hébergement touristique à l'étage** : on rappelle que le conseil de quartier avait proposé dans une précédente consultation de ne pas permettre l'usage C10 au rez-de-chaussée mais de l'autoriser seulement aux étages supérieurs. En ce sens, la présente modification respecte l'esprit de cette recommandation qui visait à conserver un rez-de-

chaussée animé par des commerces ou des résidences. On comprend par ailleurs que l'achat de l'immeuble a été fait pendant que la modification réglementaire visant à protéger les logements à l'étage était en cours et on remarque le nombre de logements dans l'immeuble est conservé.

Nombre d'interventions

9 interventions, dont 5 membres du conseil de quartier.

Réalisation du rapport

Date

17 juin 2025

Rédigé par

M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M^{me} Valérie Martel, présidente du conseil de quartier du Vieux-Bourg

698, avenue Royale : permission d'occupation et approbation de l'usage établissement d'hébergement touristique

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation sur le lot numéro 1 474 870 du cadastre du Québec (R.C.A.5V.Q. 353 et R.C.A.5V.Q. 354)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure

Du 12 au 18 juin 2025 (7 jours)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, zone 54106Mb, lot numéro 1 474 870, (696-698, avenue Royale).

Description du projet et principales modifications

Le projet vise à convertir un logement en unité d'hébergement touristique commerciale. L'unité en question est située aux étages deux et trois de l'immeuble, ce qui permet de maintenir le local commercial au rez-de-chaussée et le logement existant au sous-sol.

Puisque le projet respecterait le nombre de logements requis dans la réglementation et maintiendrait le dynamisme commercial du secteur, il est proposé d'accorder une permission d'occupation au requérant, laquelle s'appliquerait uniquement pour cet immeuble.

Modifications réglementaires proposées

Pour permettre la réalisation du projet, il est proposé de permettre l'occupation du bâtiment par un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général et d'autoriser cet usage sous réserve du respect des conditions suivantes :

- L'exercice du groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général* sur le lot 1 474 870, n'est pas autorisé au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment.
- Seul un usage du groupe *H1 logement* est autorisé au sous-sol.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=934>

Participation

Membre du conseil municipal

- Isabelle Roy, conseillère municipale du district Robert-Giffard

Personne-ressource de la Ville

- Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation

Aucun participant.

Questions et commentaires du public

Aucun commentaire.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au Conseil d'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

20 juin 2025

Rédigé par

M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications