

Hébergement touristique commercial – Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet

Au printemps 2024, la Ville de Québec s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire visant à mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif.

Elle souhaite maintenant équilibrer l'offre commerciale d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire tout en renforçant les milieux de vie et en protégeant le parc de logements.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=769>

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36435Cd, R.V.Q.3351 (quartier de l'Aéroport).

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones, R.C.A.3V.Q.366 (quartier de l'Aéroport).

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34013Mc, 34015Mc, 34519Hc et 34713Hc, R.C.A.3V.Q.369 (quartier du Plateau).

Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32225Mc, R.C.A.3V.Q.367 (quartier de la Cité-Universitaire).

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 31260Ha, R.C.A.3V.Q.368 (quartier de Sillery).

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37224Mb, R.C.A.3V.Q.370 (quartier de Cap-Rouge).

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport: le 12 novembre 2024, à 19 h, au centre de loisirs Trois-Saisons, situé au 1390, rue Buffon.
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau: le 26 novembre 2024, à 19 h, au Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, situé au 1130, route de l'Église.
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire: le 4 décembre 2024, à 19 h, au centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin, situé au 895, avenue Myrand.
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Sillery: le 10 décembre 2024, à 19 h, au centre communautaire Noël-Brulart, situé au 1229, avenue du Chanoine-Morel.
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Cap-Rouge: le 16 décembre 2024, à 19 h, au centre communautaire de Cap-Rouge, situé au 4473, rue Saint-Félix.
- Consultation écrite en ligne: du 13 novembre au 23 décembre 2024 inclusivement.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier du Plateau;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Sillery;
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Cap-Rouge
- Rapport de la consultation écrite;

Rétroaction

À la suite des consultations réalisées et compte tenu des avis favorables des conseils de quartier, il est recommandé de poursuivre le processus d'adoption des règlements tels que proposés.

Annexe : Rapports des différentes étapes

Activité de participation publique



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

Date et heure

Le 12 novembre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Trois-Saisons (salle polyvalente) – 1390, rue Buffon

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes 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 modifications réglementaires est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par les personnes-ressources.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Principales modifications réglementaires

- À la grille de la zone **36315Ia** : Ajouter le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général;
- À la grille de la zone **36405Mb** : retirer le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général et le groupe d'usages C12 Auberge de jeunesse;

- Aux grilles des zones **36406Cb**, **36408Cd**, **36420Cd**, **36435Cd**, **36443Cd**, **36454Cd**, **36457Cd**, **36466Cb** : Retirer le nombre maximal d'unités pour le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général (article 111);
- Aux grilles des zones **36464Mc**, **36465Mb** : Retirer le nombre maximal d'unités pour le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général (article 111) et Ajouter la mention « Un usage de la classe Commerce d'hébergement touristique ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe Habitation – article 110.0.1 »;
- À la grille de la zone **36439Cd** : retirer le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=769>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier de l'Aéroport :

- M. Maxime Le Pluart, vice-président
- M. Réjean Martel, président
- M. Patrick L'Heureux
- M^{me} Lisa Baril-Gravel, trésorière (en ligne)
- M. Constant Pilote
- M. Sébastien Deveault
- M^{me} Céline Auclair
- M. Laurier Bérubé (en ligne)

Élus municipaux :

- M. Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien
- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau (en ligne)
- M^{me} Mélisse Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et responsable de l'urbanisme (en ligne)

Personnes-ressources :

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants :

11 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 3 citoyens (2 en salle et 1 en ligne).

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil municipal d'approuver le Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36435Cd, R.V.Q. 3351 et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'approuver le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de l'Aéroport, R.C.A.3V.Q. 366.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	8	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées 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	

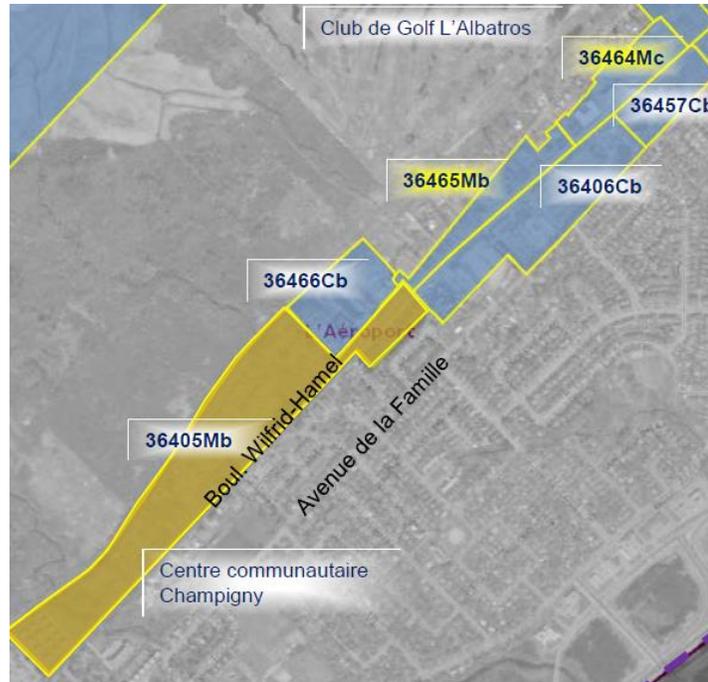
Questions et commentaires du public et des administrateurs

- **Intervention 1** : Un administrateur demande des précisions sur l'usage associé à l'hébergement touristique collaboratif. Puisque le quartier est moins touristique, ce type d'hébergement représente-t-il un enjeu comme dans les quartiers centraux?

Réponse de la Ville : Depuis le printemps dernier, des permis sont exigés pour l'hébergement touristique collaboratif. Il sera alors possible d'obtenir des données sur ce type d'activité.

- **Intervention 2** : Un résidant du quartier s'inquiète du niveau de saturation d'hôtels sur le boulevard Wilfrid-Hamel qui aura un impact sur la revitalisation du secteur et sur la vie de quartier.

Dans ce contexte, est-il possible de retirer le groupe d'usage C10 *Établissement d'hébergement touristique* dans la zone 36465Mb afin d'assurer un développement plus harmonieux du quartier, demande le citoyen.



Réponse de la Ville : La Ville possède des données qui proviennent de Destination Québec cité et du Ministère du Tourisme en ce qui a trait au taux d'occupation des hôtels. Par ailleurs, les données actuelles démontrent qu'il y a une demande pour une nouvelle offre d'hébergement touristique.

Pour ce qui est de la vie de quartier, en retirant l'usage C10 dans la portion sud du boulevard Wilfrid-Hamel, soit la zone 35405Mb, cela contribuera à atténuer les impacts du tourisme sur le milieu résidentiel.

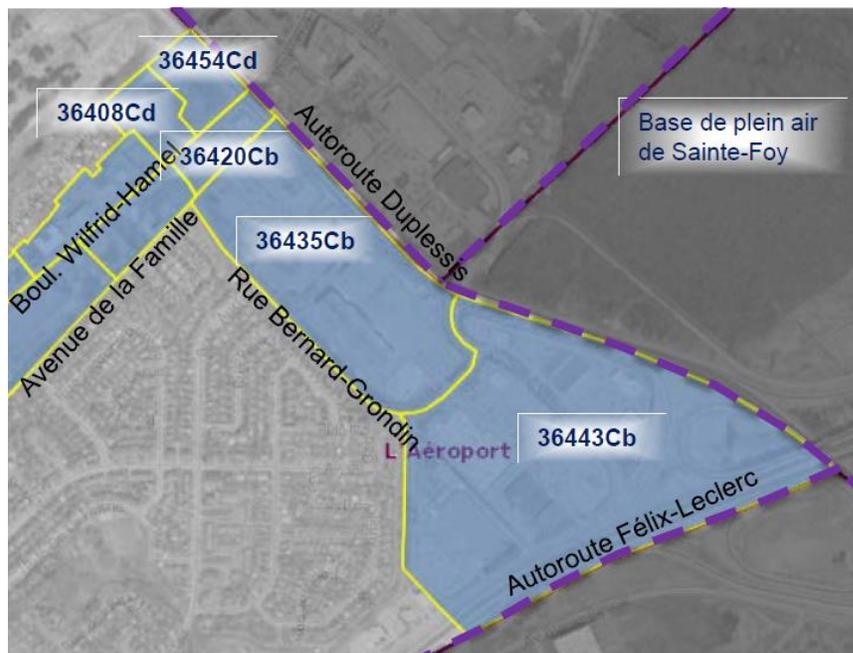
- **Intervention 3** : Un administrateur s'informe à savoir si un certificat d'autorisation est exigé pour de l'hébergement touristique collaboratif pour les résidences secondaires.

Réponse de la Ville : Pour la location des résidences secondaires, cela est inclus dans l'usage C10. Autrement dit, il faut respecter le zonage et s'assurer que le C10 soit autorisé dans la zone. Ainsi, le certificat d'autorisation est exigé.

- **Intervention 4** : Dans le même ordre d'idée, si un propriétaire possède une maison dans une zone où l'usage C10 est autorisé, mais qu'il n'y habite pas, peut-il la louer à des touristes, se demande une administratrice.

Réponse de la Ville : Pour éviter de telles situations, le C10 est retiré dans les zones résidentielles pour éviter que les maisons ne soient transformées en hébergement touristique.

- **Intervention 5** : Pour quelles raisons la mixité des usages résidentiels et C10 n'est pas prohibée dans les zones commerciales, s'interroge une administratrice.



Réponse de la Ville : Ce sont seulement des zones commerciales dans lesquelles les logements ne sont pas autorisés.

- **Intervention 6** : Un administrateur se questionne sur le maintien du statu quo de l'hôtel Colibri.

Réponse de la Ville : L'hôtel est situé sur un terrain particulier, car il est dans une zone agricole et l'usage y est exercé. Le statu quo est préconisé, notamment, car il y a de nouveaux propriétaires sur ce terrain.

Nombre d'interventions

6 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

Le 20 novembre 2024

Rédigé par :

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

Approuvé par :

M. Réjean Martel, président du conseil de quartier de l'Aéroport

Activité de participation publique



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

Date et heure

Mardi 26 novembre 2024, 19 h

Lieu

Bureau d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge (1130, route de l'Église)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par une intervenante de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier du Plateau;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier du Plateau;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Participation

Administrateurs du conseil de quartier du Plateau :

- M^{me} Suzie Beaulieu, administratrice
- M. Nicolas Gagnon président
- M^{me} Maude Cossette-Bergeron, trésorière
- M. Carol Létourneau, secrétaire
- M. Jean-François Ross, vice-président

Conseillers municipaux

- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau
- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale du district électoral de la Pointe-de-Sainte-Foy.

Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- 45 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier ainsi que 11 personnes assistant en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Plateau **recommande à majorité au conseil de l'Arrondissement d'adopter** le projet de Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 34013Mc, 34015Mc, 34519Hc et 34713Hc, R.C.A.3V.Q.369 (quartier du Plateau).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	4	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	1	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, MM. Emmanuel Bel et Simon Guillemette, conseillers en urbanisme de la Ville de Québec, ont expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir si ce projet a été présenté dans le cadre d'autres assemblées publiques de consultation dans les autres quartiers et zones mentionnées et s'interroge quant aux enjeux qui y auraient été soulevés. Elle aimerait également avoir des précisions quant à la fréquence et les précédents d'un tel exercice par la Ville.

***Le conseiller en urbanisme** indique que jusqu'à présent, le projet a été présenté dans l'arrondissement de La Cité–Limoilou de même qu'aux quartiers de Lebourgneuf et de l'Aéroport. Les modifications proposées n'avaient soulevé aucun enjeu ayant été porté à notre attention. Pour la révision de l'hébergement touristique, précise-t-il, un tel exercice doit remonter à il y a très longtemps. La réglementation pour l'hébergement touristique a été revue en 2019 et la réflexion date de cette époque.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Le 27 novembre 2024

Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M. Nicolas Gagnon, président du conseil de quartier du Plateau

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Date et heure

Mercredi 4 décembre 2024, 19 h

Lieu

Centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin (895, avenue Myrand)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet dans le quartier de la Cité-Universitaire

Au printemps 2024, la Ville de Québec s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire visant à mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif.

Elle souhaite maintenant équilibrer l'offre commerciale d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire tout en renforçant les milieux de vie et en protégeant le parc de logements.

Le projet de règlement proposé prévoit la création d'une nouvelle zone de même que le retrait de l'usage d'hébergement touristique général de la grille de cette zone située dans le quartier de la Cité-Universitaire.

Modifications réglementaires

- Créer une nouvelle zone à même la zone 32225Mc qui est réduite d'autant.
- Créer la nouvelle zone Mb sur le modèle de la grille de la zone 32225Mc avec les modifications ci-dessous :
 - Retirer – le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général;

L'objectif de cet exercice est d'assurer l'équilibre du marché et l'attrait de la destination touristique tout en permettant une meilleure adéquation avec la protection du parc de logements et le renforcement des milieux de vie.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=769>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier de la Cité-Universitaire :

- M^{me} Sophie Dallaire, secrétaire
- M^{me} Rita Giguère administratrice
- M^{me} Anne-Marie Thivierge, administratrice
- M. Charles Madet, administrateur
- M. Bernard Paré, trésorier
- M. Gabriel Du Sablon, vice-président

Conseillers municipaux

- M^{me} Maude Mercier-Larouche, conseillère municipale du district électoral Saint-Louis-Sillery
- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau

Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- 8 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de la Cité-Universitaire **recommande unanimement au conseil de l'Arrondissement d'adopter** le projet de Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32225Mc, R.C.A.3V.Q.367 (quartier de la Cité-Universitaire).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
B.	6	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
D.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, MM. Emmanuel Bel et Simon Guillemette, conseillers en urbanisme de la Ville de Québec, ont expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne administrant le conseil souhaite savoir de quel type d'établissement existant il est question.

Le conseiller en urbanisme indique qu'il s'agit d'établissement d'hébergement commerciaux, comme des hôtels, qui exploiteraient déjà cet usage C10.

- Une personne administrant le conseil souhaite savoir si le projet de modifications pour le quartier de la Cité-Universitaire concerne spécifiquement la zone 32225Mc. Il s'interroge également quant à savoir si cet usage doit être ajouté à d'autres zones ou s'il faudra retourner en consultation pour l'ajouter ultérieurement.
***Le conseiller en urbanisme** précise qu'il s'agira du même processus, que ce soit pour retirer ou ajouter un usage, à savoir qu'il s'agira d'une modification réglementaire et qu'à ce titre, nous devons effectivement retourner en consultation.*
- Une personne administrant le conseil demande si l'analyse de chaque zone du quartier a été effectuée pour recenser cet usage.
***Le conseiller en urbanisme** indique que c'est effectivement le cas, mais pour l'ensemble de la Ville. Vous n'aurez ce soir qu'à vous prononcer que pour les modifications touchant les zones de votre quartier cependant.*
- Une personne administrant le conseil demande si les modifications proposées concernent également la modification des limites de certaines zones. Il souhaite savoir si c'est pour en retirer les secteurs plus résidentiels par exemple.
***Le conseiller en urbanisme** précise qu'une zone dans le quartier de la Cité-Universitaire est réduite pour créer une nouvelle zone résidentielle, question de protéger les logements existants.*
- Une personne administrant le conseil de quartier se demande si ces modifications seront favorables pour le logement étudiant.
***Le conseiller en urbanisme** confirme qu'entre autre, le logement pour étudiant, voire le logement de façon générale s'en trouve mieux protégé.*
- Une personne administrant le conseil de quartier demande si l'usage C10 est autorisé dans le secteur de la Pyramide.
***Le conseiller en urbanisme** indique que si cet usage n'est pas autorisé sur la zone occupée par la Pyramide, elle l'est à compter du stationnement adjacent à l'est. Il ajoute qu'une zone où C10 est autorisé ne compte pas nécessairement d'établissement d'hébergement existant, mais que cet usage pourrait être développé par un promoteur qui le désire dans une zone qui le permet.*
- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir si l'usage C10 autorisé dans une zone où se situe un immeuble d'appartements peut y être exploité.
***Le conseiller en urbanisme** confirme que dans ce cas, un logement pourrait être loué pour de l'hébergement touristique commercial (C10).*
- Une personne administrant le conseil poursuit en demandant si c'est dire que le AirBnB pourrait y être exploité.
***Le conseiller en urbanisme** mentionne qu'AirBnB est une plateforme qui permet de louer différents types de produits, certains légaux et d'autres non, quoique dans une moindre mesure maintenant qu'un permis est exigé. Un hôtelier peut louer sur une telle plateforme tout comme le résident qui loue son logement principal durant ses vacances, comme hébergement touristique collaboratif. S'il s'agit d'offre d'hébergement touristique commercial, l'usage C10 doit être autorisé dans la zone.*
- Une personne administrant le conseil de quartier demande si un certificat (permis) est requis pour louer son logement.

***Le conseiller en urbanisme** précise qu'il faut que ce soit la personne dont c'est la résidence principale pour qu'elle puisse être louée sur une courte durée et ce, à peu près partout sur le territoire, pour autant qu'elle détienne le permis nécessaire, qu'elle n'en fasse pas la location pour plus de 90 nuitées dans une année ou de plus de 31 jours, puisqu'il s'agirait alors d'une location de logement conventionnelle.*

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir si un étudiant effectuant une session à l'étranger pourrait louer son appartement sur une telle plateforme pour la durée de sa session si la zone dans laquelle se trouve son appartement permet l'usage C10.

***Le conseiller en urbanisme** indique que si c'est pour une période de plus de 31 jours consécutifs, il s'agit d'une sous-location, donc c'est autorisé. Si c'est pour une durée de moins de 31 jours, cela pourrait être autorisé uniquement comme hébergement collaboratif.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 5 décembre 2024

Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M. Gabriel Dusablon, vice-président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Activité de participation publique



Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Sillery

Date et heure

10 décembre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 107

1229, avenue du Chanoine-Morel

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.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, zone 31260Ha



Description du projet et principales modifications

Au printemps 2024, la Ville de Québec s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire visant à mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif.

Elle souhaite maintenant équilibrer l'offre commerciale d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire tout en renforçant les milieux de vie et en protégeant le parc de logements.

Le projet de règlement proposé prévoit le retrait de l'usage « établissement d'hébergement touristique général » de la grille de cette zone située dans le quartier de Sillery.

Modifications réglementaires

- Retirer le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général;
- Retirer « La superficie de plancher maximale d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général est de 500 mètres carrés – article 409 ».

L'objectif de cet exercice est d'assurer l'équilibre du marché et l'attrait de la destination touristique tout en permettant une meilleure adéquation avec la protection du parc de logements et le renforcement des milieux de vie.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=769

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

Personnes-ressources

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- M^{me} Janet Drury, présidente
- M^{me} Mary Shee, administratrice
- M^{me} Anna Cividino, administratrice
- M^{me} Hélène Plé, administratrice
- M. Hugues Beaudoin, trésorier
- M. Guy Bilodeau, administrateur
- M. Patrice Louison, administrateur
- M. Julie Roy, vice-président
- M. Luc Trépanier, secrétaire
- M. Pierre Gagnon, administrateur
- M. Maxime Bélanger, administrateur

Nombre de participants

17 personnes, dont 11 administrateurs du conseil de quartier et 6 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Sillery **recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter** le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement au retrait de l'usage hébergement touristique commercial dans la zone 31260Ha tel que présenté.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	11	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	11	

Questions et commentaires du public

Aucune question.

Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- Une personne souhaite savoir combien d'unités sont permises présentement, est-ce le même nombre que pour les B&B?

Réponse de la Ville : *On précise que présentement, 12 unités sont permises dans la zone concernée. Les propriétaires des deux immeubles qui utilisent déjà ce type usage pourront garder le nombre d'unités déjà existantes en vertu des droits acquis, mais ne pourront augmenter ce nombre. On mentionne par ailleurs que l'usage hébergement touristique commercial est différent de l'usage de gîte (Couette et Café); dans ce dernier, le propriétaire habite sur place.*

- Est-ce qu'une taxe non résidentielle sera chargée aux logements en hébergement touristique collaboratif (maximum de 90 nuitées par année)? Comment la Ville peut-elle vérifier si le nombre maximum de 90 nuitées par unité est respecté?

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de taxe commerciale pour l'hébergement touristique collaboratif, car il ne s'agit d'un usage différent de celui de gîte. Le gîte peut exercer cet usage à l'année, tandis que pour l'hébergement touristique collaboratif, le nombre de nuitées est limité à 90 nuitées. La Ville possède une équipe d'inspecteurs qui ont comme mandat de s'assurer du respect de cette réglementation.*

- Une personne demande pourquoi l'autre zone dans laquelle l'hébergement touristique est permis est maintenue. Est-ce pour ne pas avoir à modifier le PPU? Est-ce que la Ville ferait la même chose dans toutes les zones situées dans un PPU, c'est-à-dire ne pas modifier l'usage C10 permis dans ces zones?

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que cette zone est en effet située dans le Site patrimonial de Sillery et comprend uniquement la Maison Michel-Sarazin et le Domaine Cataraqui, il n'y a donc pas de risque que ces bâtiments soient convertis en unités d'hébergement touristique. Par ailleurs, la Maison Sarazin offre quelques unités en location aux familles qui accompagnent leurs proches en fin de vie, l'usage C10 demeure donc pertinent dans cette zone.*

De façon générale les secteurs situés dans un PPU ne sont pas modifiés, sauf celui de la Colline Parlementaire qui est dans un secteur central avec une forte concentration d'hébergement touristique.

- Une personne se demande pourquoi on a ciblé uniquement certaines zones pour y permettre l'hébergement touristique commercial C10. Autrement dit, pourquoi la Ville a choisi de réduire l'hébergement commercial dans certains secteurs, mais de l'augmenter

dans d'autres puisque ce choix semble favoriser aussi des endroits éloignés des attractions touristiques ou des axes de transports en commun à haute fréquence?

Réponse de la Ville : *Dans un contexte de crise du logement, on permet cet usage dans certaines zones bien desservies en transport en commun et routier et situées près de centres d'intérêt. La demande d'hébergement touristique concerne l'ensemble du territoire et non seulement le centre-ville, où un besoin de maintenir des résidents permanent est requis pour maintenir son attrait et sa vitalité.*

Nombre d'interventions

4 intervenants, dont 4 membres du conseil de quartier.

Réalisation du rapport

Date

18 décembre 2024

Rédigé par

M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par

M^{me} Janet Drury, présidente du conseil de quartier de Sillery

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Cap-Rouge

Date et heure

Lundi, 16 décembre 2024, 19 h

Lieu

Centre communautaire de Cap-Rouge
4473, rue Saint-Félix à la salle du conseil

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier du Cap-Rouge;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Participation

Administrateurs du conseil de quartier de Cap-Rouge :

- M. Jean-Pierre Fillion, président
- M^{me} Arianne Ste-Marie, secrétaire
- M. Michel Lagacé, trésorier
- M^{me} Catherine Arrouart, administratrice
- M^{me} Nabila Saidji, administratrice
- M^{me} Léonie Mandang, administratrice

Conseillers municipaux

- M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale du district de la Pointe-de-Sainte-Foy
- M. Louis Martin, conseiller municipal du district de Cap-Rouge–Laurentien
- Mme Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district de Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable des dossiers d'urbanisme

Personne-ressource

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

Animation de la rencontre

- M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- 8 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Cap-Rouge **recommande à l'unanimité** au conseil de l'Arrondissement d'approuver le projet de Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37224Mb, R.C.A.3V.Q.370 (quartier du Cap-Rouge).

Deux administratrices qui recommandent d'adopter le projet de règlement, le font **sous réserve qu'on conserve l'usage C10 pour quelques maisons ancestrales qui pourraient être transformées dans ce secteur.**

Six administrateurs sont présents, mais une administratrice se retire des échanges puisqu'elle demeure dans la zone concernée. À la période d'échanges, elle fait part de son opinion à titre de citoyenne.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
C.	3	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
D.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
E.	2	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention		
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme à la Ville de Québec, explique le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont alors l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

1. Un administrateur s'informe à propos des B&B (Bed and breakfast). Il demande s'il s'agit d'un usage C10 ou collaboratif.
Réponse : On explique que les B&B sont autorisés en zone résidentiel. Il s'agit d'un usage associé à un logement.
2. Un administrateur demande des précisions sur un terrain inclus dans la zone 37224Mb. Il est étonné que ce terrain en fasse partie. Il s'agit du restaurant Chez Vanna situé juste au bout du petit centre commercial. Il demande si ça vaut la peine d'y maintenir cet usage.

Réponse : *La modification réglementaire vise à retirer l'usage hébergement touristique commercial. On ne revoit pas les autres usages déjà permis. Il demeure donc dans la zone.*

3. Une administratrice est surprise de constater que l'usage C10 n'est prévu nulle part dans le secteur du Vieux-Cap-Rouge. Comme il s'agit d'un secteur qui attire beaucoup de touristes, il lui semble qu'il devrait y avoir possibilité de l'ajouter à quelque part dans cette zone. Elle demande à la Ville d'être ouverte à ajouter l'usage C10 pour quelques maisons anciennes qui pourraient se prévaloir de cette possibilité.

Selon elle, il y a des jeunes couples qui ont acquis des maisons ancestrales, qui demandent beaucoup de rénovations et d'investissements, en ayant en tête qu'ils auraient la possibilité de rentabiliser leur achat en y faisant peut-être un jour de l'hébergement touristique commercial.

Réponse : *On explique à nouveau que cette révision s'inscrit dans un contexte exceptionnel de crise du logement qui milite pour une protection accrue des logements. On fait également remarquer qu'il n'y avait aucun commerce de ce type en fonction dans cette zone.*

4. On demande des précisions sur les limites de la zone, si elle se rend jusqu'à la marina.

Réponse : *Les précisions sont données sur le territoire couvert par la zone. On confirme que ça ne rend pas jusqu'à la marina.*

5. Une administratrice demande sur quels critères la Ville s'est basée pour prendre cette décision, pour retirer cette possibilité aux propriétaires de maisons anciennes qui pourraient vouloir profiter de l'achalandage du secteur, à des retraités à transformer leur maison en B&B.

Réponse : *Tel qu'expliqué dans la présentation, l'objectif est de protéger le logement dans un contexte de pénurie.*

On réitère qu'il demeure possible d'avoir un B&B, selon certaines restrictions.

6. D'autres administrateurs sont plutôt d'avis qu'on a intérêt à conserver l'usage résidentiel dans cette zone, d'éviter que la rue Provancher devienne une rue commerciale qui rencontrent toutes sortes de problèmes comme le vivent d'autres rues de ce type dans la ville.

7. Une administratrice souhaite s'exprimer à titre de citoyenne. Elle fait valoir sa déception face au retrait de cet usage qui, selon elle aura, un impact sur la valeur de sa propriété. Lorsqu'elle a acheté sa propriété, elle pensait qu'éventuellement elle pourrait la transformer si un jour elle mettait de l'avant un projet. Cette administratrice n'a pas participé au vote du CQCR.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil d'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 19 décembre 2024

Rédigé par

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

Approuvé par

M. Jean-Pierre Fillion, président du conseil de quartier du Cap-Rouge

Activité de participation publique

Consultation écrite

Dates

Du 13 novembre au 23 décembre 2024 inclusivement.

En ligne : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=769>

Activité réalisée à la demande du Conseil municipal et du conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery–Cap-Rouge

Participation

Personnes-ressources

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications
- M. Mohamed Ali Helioui, conseiller en développement organisationnel, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

1

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Par la présente, nous souhaitons demander officiellement l'inclusion de l'usage de l'hébergement touristique commercial (C10) dans la zone 32205Hb, le tout dans le cadre de la démarche consultative relative aux nouvelles mesures d'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial sur le territoire de la ville de Québec.

Nous comprenons les objectifs de la ville à l'effet de protéger l'offre de logements et d'offrir plus de possibilités dans les pôles commerciaux à fort potentiel. Bonne nouvelle, notre demande d'ajout d'usage C10 rencontrent parfaitement ces 2 grands objectifs !

Contexte et présentation de la zone

La zone 32205Hb est située aux angles des rues Jean-Durand et Nérée-Tremblay dans l'arrondissement de Ste-Foy. Elle est adossée au Cégep Ste-Foy et à quelques pas de la Pyramide. Cette zone est presque limitrophe à la zone 32233Mc, d'à peine 100 mètres, zone dans laquelle l'usage C10 est déjà permis.

La zone 32205Hb permet actuellement un usage résidentiel (H1) ainsi que la vente au détail et services (C2).

Nous avons entrepris, à l'automne 2024, une demande de changement de zonage pour ladite zone et ce, dans le but d'augmenter le nombre d'étages permis et d'inclure l'usage C10. Nous vous acheminons cette même demande via la présente consultation.

RÉPONSE AUX GRANDS OBJECTIFS DE LA VILLE

Conserver l'offre de logements

L'ajout de l'usage C10 n'affectera pas le nombre de logements existants, au contraire, puisque la demande de changement de zonage déposée cet automne vise à densifier le site. L'objectif est d'augmenter le nombre d'unités de manière significative. LOGISCO prévoit construire 4 fois plus de logements que l'offre actuelle. Nous visons à redévelopper le site avec des logements adaptés aux besoins du secteur et à la clientèle, tout en modernisant un parc immobilier qui a atteint sa maturité et qui commande des rénovations majeures.

En offrant une option hôtelière de longue durée, la demande pour les locations Airbnb pourrait diminuer, réduisant ainsi la pression sur les logements résidentiels. Les hôtels peuvent mieux gérer les flux touristiques et minimiser les impacts négatifs sur les quartiers résidentiels, contrairement aux locations Airbnb qui peuvent provoquer des nuisances pour les résidents locaux tels que le bruit et l'augmentation du trafic par exemple. Les hôtels peuvent aussi offrir des infrastructures adaptées pour les touristes, réduisant ainsi la pression sur les infrastructures locales du quartier.

En résumé, l'ajout de l'usage C10 permet d'offrir une solution structurée et régulée à l'hébergement touristique, diminuant ainsi la dépendance sur les locations Airbnb et contribuant à la disponibilité de logements pour les résidents locaux.

Renforcer les pôles commerciaux

Le terrain visé est situé dans un important pôle commercial, à proximité des grandes artères, à distance de marche de plusieurs attraits. Le secteur de Ste-Foy a une offre hôtelière vieillissante et malgré tout performante. Le secteur de Sainte-Foy présente une offre hôtelière insuffisante et un nouvel hôtel avec des hébergements de longs séjours viendrait renforcer ce pôle existant à fort potentiel.

UNE INTÉGRATION COHÉRENTE D'UN HÔTEL DANS LE SECTEUR

L'intégration de cette zone dans la démarche de modification réglementaire permettrait de stimuler la vitalité du quartier et l'esprit de communauté.

Comment?

- *En créant un secteur achalandé et dynamique* : Le secteur est déjà très dynamique, au cœur de l'action, qu'on pense à la Pyramide, aux commerces, aux cafés, aux restaurants et aux bars. Un hôtel participera à la vitalité d'un quartier que les résidents ont choisi pour

cette raison, sans nuisance supplémentaire puisque les hôtels sont soumis à des normes strictes qui doivent être respectées, contrairement à de nombreuses locations AirBnB;

- *En créant une complémentarité au sein d'un secteur déjà bien desservi* : L'hôtel n'ajoutera aucune pression significative sur le réseau routier local en raison de sa proximité avec les autoroutes Charest et Robert-Bourassa. De plus, de nombreux parcours RTC desservent déjà activement le secteur.
- *En étant au service de la même communauté* : En plus de la richesse et de la diversité touristique, l'hôtel attirera une clientèle souvent liée aux résidents du secteur (leurs familles, par exemple) et aux campus étudiants. Les espaces communs et la clientèle internationale diversifiée permettront également d'enrichir l'esprit de communauté.
- *En soutenant la mixité* : Une mixité, qui s'inscrit dans la dynamique d'un quartier bien vivant et diversifié, renforcera le sentiment de communauté et de cohésion sociale. En combinant des espaces commerciaux et résidentiels, la mixité immobilière stimule l'économie locale. Les commerces bénéficient de la proximité des résidents, tandis que les habitants profitent d'une gamme variée de services et de commerces à proximité. En combinant des hôtels et des appartements, la mixité immobilière stimule l'économie locale. Les commerces bénéficient de la proximité des résidents, tandis que les habitants profitent d'une gamme variée de services et de commerces à proximité.
- *En augmentant la sécurité du quartier*. L'aspect sécurité serait également renforcé avec la présence de l'équipe de l'hôtel 24 heures sur 24. Les zones mixtes augmentent la sécurité des quartiers des villes plus urbaines.

UN PROJET CONCRET ET PLANIFIÉ

Nous avons déjà entrepris le développement et la conception préliminaire du projet hôtelier sur ce site. Voici l'essentiel de ce concept :

- Il s'agira d'un hôtel double-bannière de la réputée compagnie Hilton. L'objectif est de permettre l'intégration d'une offre de longs séjours, actuellement absente de l'offre dans le secteur. Aucune offre du genre n'est présente dans le secteur, alors que les besoins sont clairs:
 - Clientèle des hôpitaux (IUSPQ, CHUL, etc.) : De nombreux patients de l'Est-du-Québec, souvent accompagnés de leurs proches, séjournent à Québec pour subir une opération, parfois pendant plusieurs jours, voire quelques semaines. Le type de suite proposé par ce type de concept long séjour convient parfaitement à leur besoin de confort.
 - Étudiants, professeurs, chercheurs et sportifs : Les cegeps Sainte-Foy, Garneau et St-Lawrence ainsi que l'Université Laval attirent nombre d'étudiants, de chercheurs et de professeurs ayant des mandats ou des projets qui peuvent s'étirer sur des semaines ou des mois. À cela, s'ajoutent divers visiteurs. En effet, les familles des étudiants ou encore les athlètes et leurs proches lors des nombreux événements sportifs qui se déroulent dans le secteur sont des clients cibles d'une offre hôtelière réfléchie pour ce secteur. Cette offre d'hôtel de type long séjour permet d'offrir des logements pour les résidents à temps plein en limitant le retrait de logements du marché par leur

conversion en AirBnB ou parce qu'ils sont occupés par des clientèles qui n'ont que des besoins temporaires.

- La conception préliminaire évalue à environ 200 chambres le besoin du secteur.
- Cet hôtel sera conçu pour les séjours prolongés, en offrant des suites spacieuses et parfaitement équipées. L'objectif est d'offrir une alternative résidentielle flexible dans le secteur.
- Chaque suite sera dotée d'une cuisinette fonctionnelle, d'un espace de travail, d'un canapé et de rangements pratiques pour plus de confort.
- Des espaces communs accueillants seront créés afin que les clients se sentent comme à la maison: grand salon, terrasse, barbecues, foyer, etc.

Le début de la construction est planifié pour l'été 2026.

En conclusion, nous réitérons que la demande d'ajout d'usage C10 à la zone 32205Hb s'inscrit parfaitement parmi les orientations stratégiques de la ville, notamment en conservant l'offre de logements, en renforçant les pôles commerciaux et en répondant à un besoin criant du secteur.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande et demeurons disponibles pour répondre à vos interrogations, le cas échéant.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au Conseil municipal de la Ville de Québec

Réalisation du rapport

Date

Le 8 janvier 2025

Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications