



**Assemblée publique de consultation**  
**Révision de l'encadrement en matière d'hébergement touristique commercial**  
**Mercredi 15 janvier 2025**

# Plan de la présentation

1. Objectif de l'activité
2. Mise en contexte
3. Objectif général et orientations de la révision réglementaire
4. Stratégie globale
5. Outils réglementaires
6. Modifications détaillées dans le quartier
7. Prochaines étapes

# 1. Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité

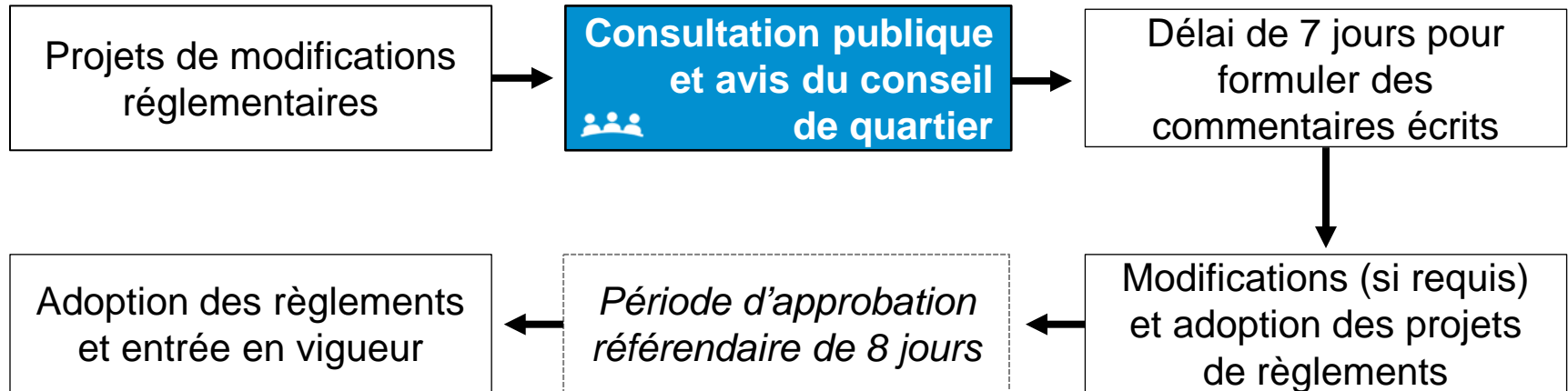
## Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires
- Demande de l'avis du conseil de quartier

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation d'urbanisme



# Objectif de l'activité

## Règlement faisant l'objet de la consultation

- **Règlement R.C.A.6V.Q. 357** – Règlement modifiant le règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 66327Cb et 66331Cb
- **Règlement R.V.Q. 3377** – Règlement modifiant le règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66309Cb

## 2. Mise en contexte

# Mise en contexte

## 2019

Révision de l'encadrement des pratiques en matière d'hébergement touristique qui se déclinent désormais en deux grandes catégories dans la réglementation d'urbanisme :



- L'hébergement touristique collaboratif



- L'hébergement touristique commercial





# Mise en contexte

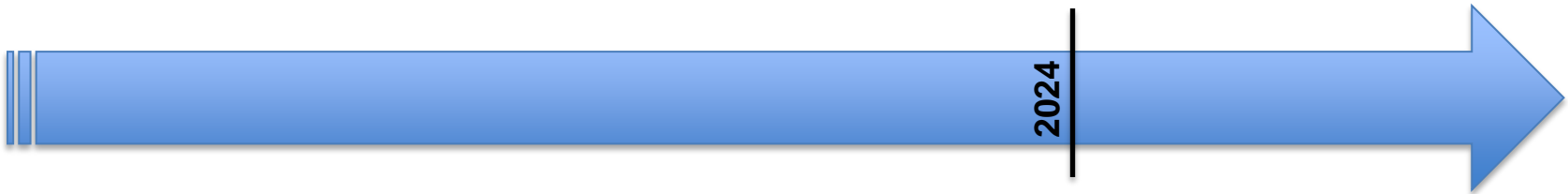
**2024**



Un nouvel outil réglementaire pour mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif (certificat d'autorisation)



Une révision réglementaire concernant l'encadrement de l'hébergement touristique commercial sur l'ensemble du territoire de la ville



## Hébergement touristique collaboratif



***Usage associé au logement autorisé sur tout le territoire***

### **Conditions requises :**

- Obtenir un **certificat d'autorisation**
- À court terme : **31 jours ou moins**
- Dans la **résidence principale** (propriétaire ou locataire)
- Une seule chambre ou un logement en totalité (**un seul groupe de voyageurs à la fois**)
- Un **maximum de 90 nuitées par année**

## Hébergement touristique commercial



***Usage commercial (C10) autorisé dans certaines zones seulement***

### **Conditions requises :**

- Obtenir un **certificat d'autorisation**
- À court terme : **31 jours ou moins**
- Respecter le **zonage : C10** autorisé dans la zone

## Définition de l'usage C10

« Le groupe d'usages **C10 Établissement d'hébergement touristique général** comprend les établissements qui offrent, publiquement et contre rémunération, de la location d'unités d'hébergement à des touristes, pour une durée de 31 jours consécutifs, ou moins. Ces établissements peuvent offrir des services de réception et d'entretien ménager quotidiens, ainsi que tout autre service hôtelier. » (art. 34 du R.V.Q. 1400)



**Usage = C10 Établissement d'hébergement touristique général**

# 3. Objectif et orientations



## Objectif de la révision réglementaire

Cette révision s'inscrit dans un contexte exceptionnel de crise du logement qui milite pour une protection accrue des logements. La révision de la réglementation de l'hébergement touristique est une action du **plan de mise en œuvre accélérée (2023-2026) de la Vision de l'habitation** de la Ville ([Vision de l'habitation 2020-2030 de la Ville de Québec](#)).

L'objectif est d'orienter le développement de l'offre d'hébergement touristique en veillant à assurer **l'équilibre du marché** et **l'attrait de la destination** touristique dans une approche visant une adéquation avec la **protection du parc de logements**.



## Orientations

- Favoriser la **conservation des logements** existants
- Maintenir l'attrait de la destination en préservant son **caractère mixte et habité**, notamment pour le site du patrimoine mondial de l'UNESCO
- Favoriser le développement des **secteurs avec concentration** d'établissements d'hébergement touristique commercial existants (l'Aéroport, Lebourgneuf, secteur des ponts, etc.)
- Privilégier les secteurs avec une bonne desserte en **transport en commun**



## Orientations

- Favoriser l'implantation des unités d'hébergement au-dessus du rez-de-chaussée dans les **zones mixtes** résidentielles et commerciales, où l'usage C10 est autorisé
- Offrir plus de flexibilité concernant le **nombre d'unités** d'hébergement dans les établissements
- Permettre les **projets d'agrandissement** des établissements existants

# 4. Stratégie globale



# Légende des cartes à venir

Agrandir

Secteurs où l'**usage C10 serait ajouté**. Il s'agit de secteurs privilégiés pour le développement de l'usage.

Maintenir

Secteurs où les **règles applicables** seraient **maintenues**. Les agrandissements des établissements existants y seraient autorisés.

Rationaliser

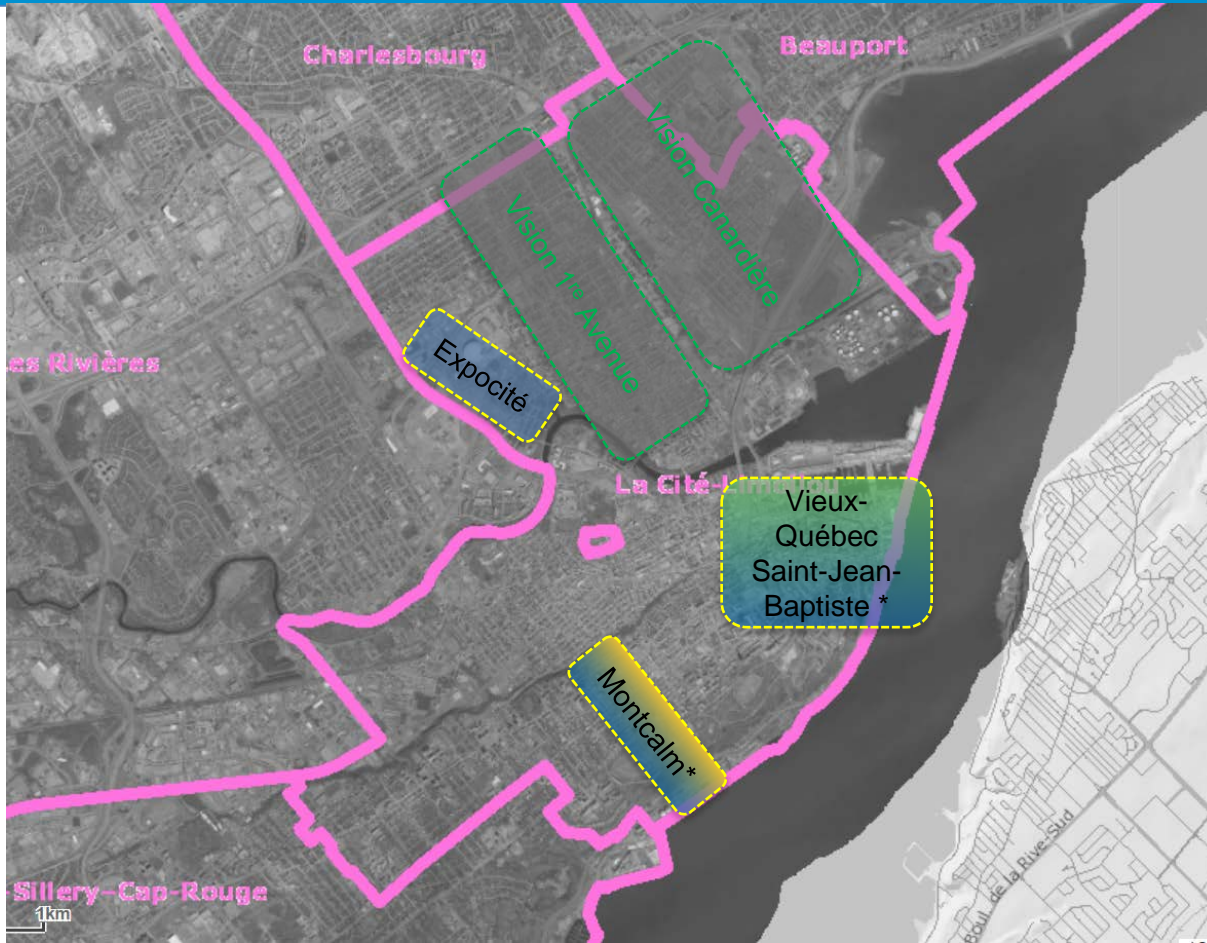
Secteurs où l'**usage C10 serait retiré ou réduit** pour favoriser le développement dans les autres secteurs où l'usage est privilégié. Il s'agit généralement de secteurs où l'usage n'est pas exercé et dans lequel l'usage résidentiel est dominant.

Vision  
d'aménagement

Secteurs pour lesquels une planification de l'aménagement du territoire est en cours. Les révisions réglementaires en analyse dans ces secteurs vont au-delà du seul usage C10.



# La Cité-Limoilou



## Légende :

Agrandir

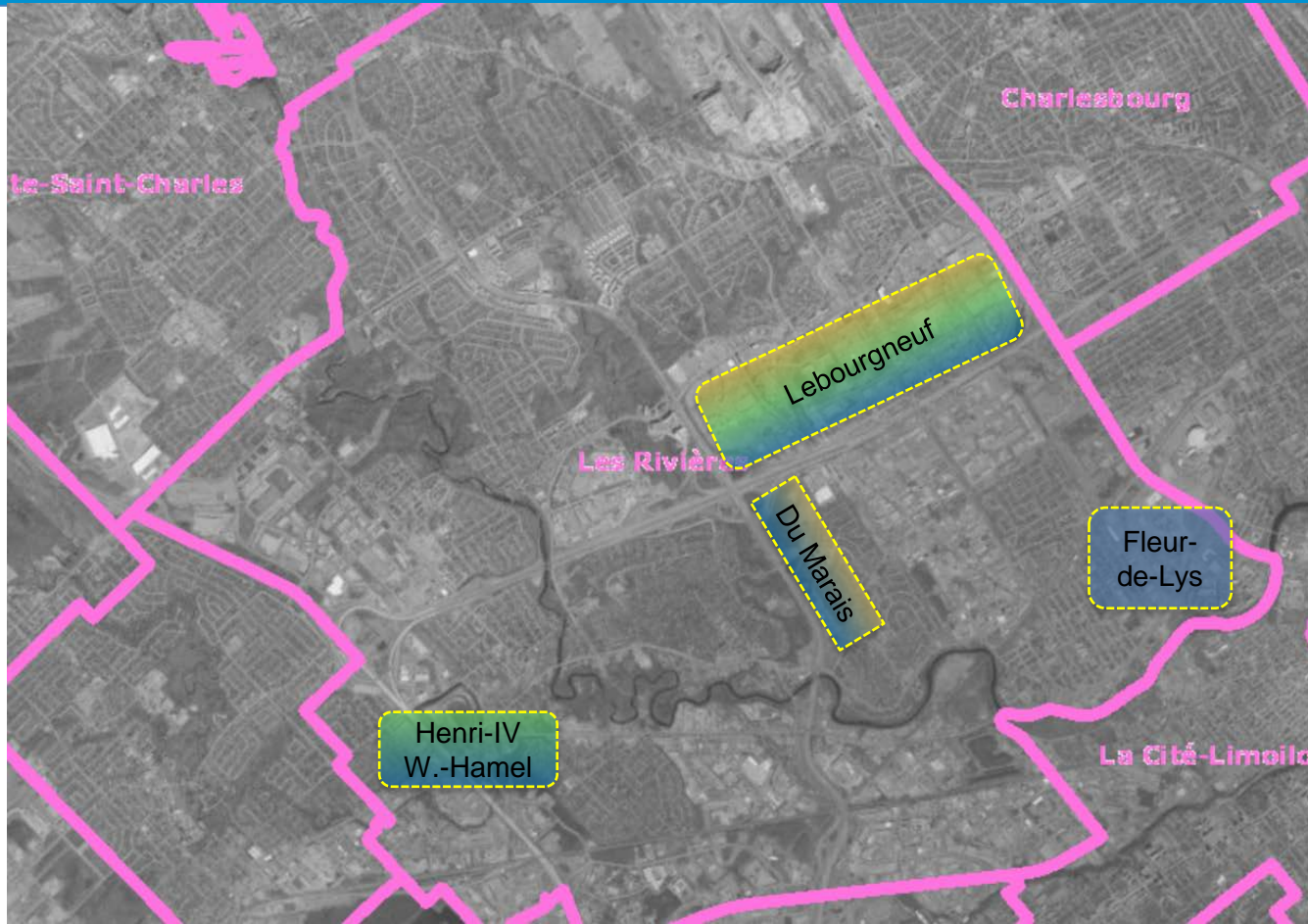
Maintenir

Rationaliser

Vision  
d'aménagement

\* Autoriser l'agrandissement  
des établissements existants

# Les Rivières



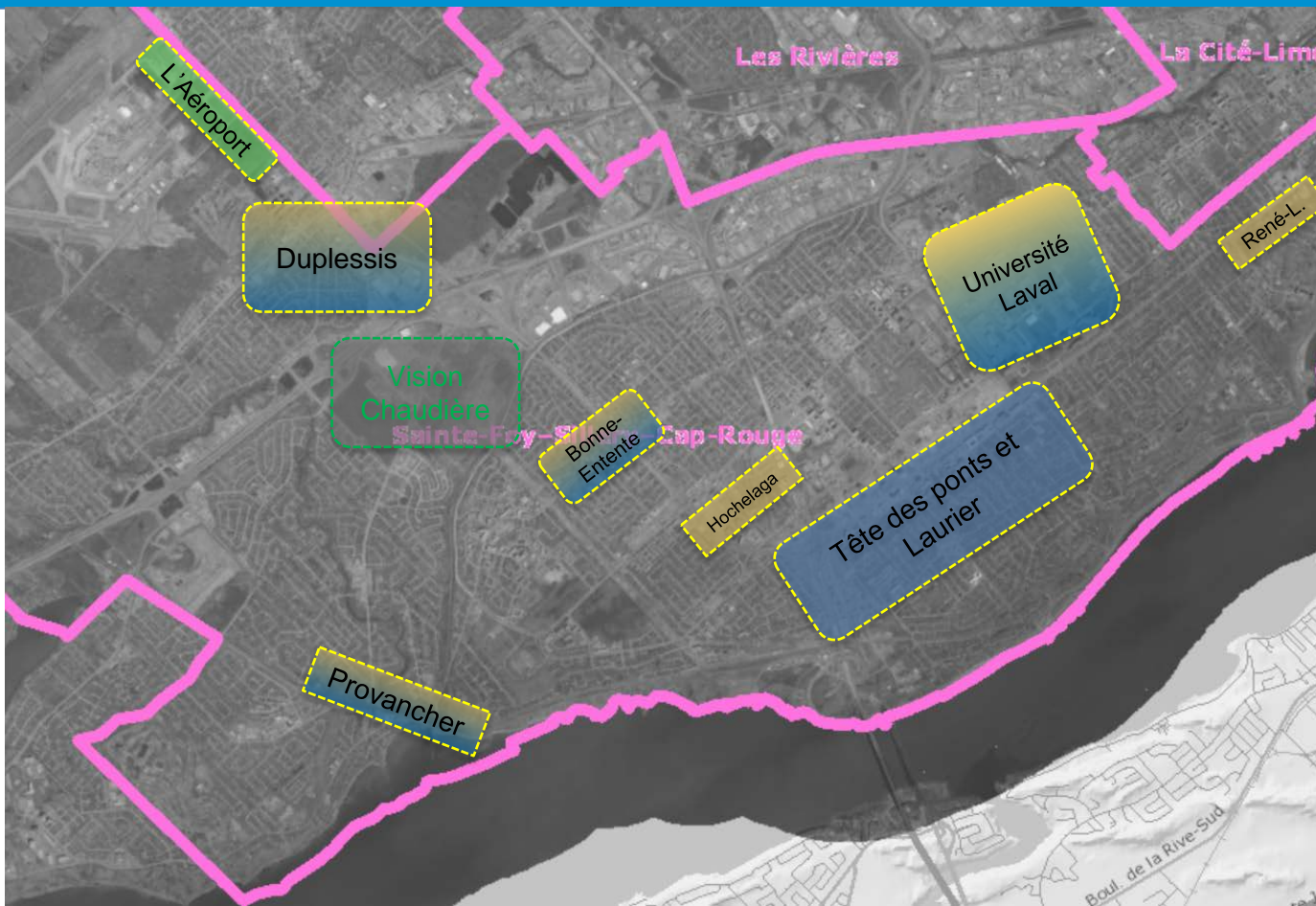
Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

# Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

Vision  
d'aménagement

# Charlesbourg



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

# Beauport



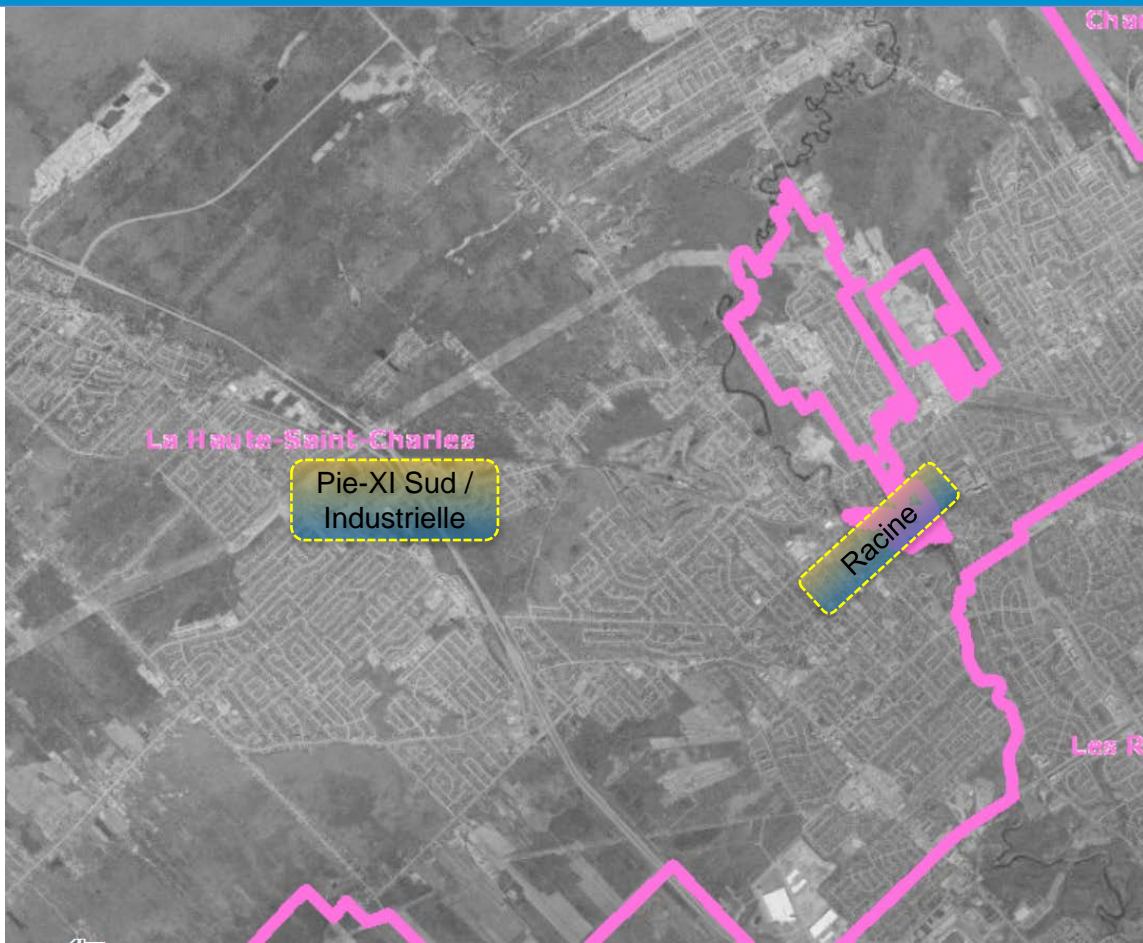
Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

# La Haute-Saint-Charles



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

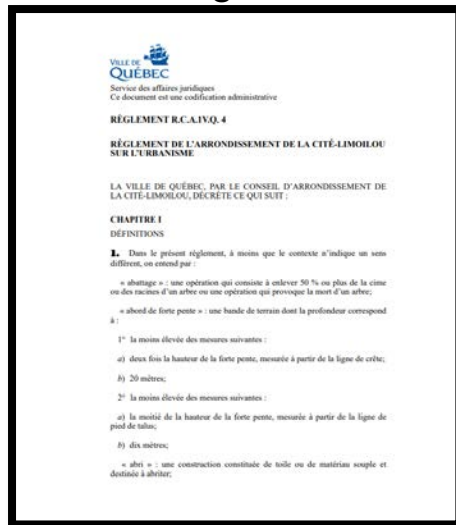
## 5. Outils réglementaires



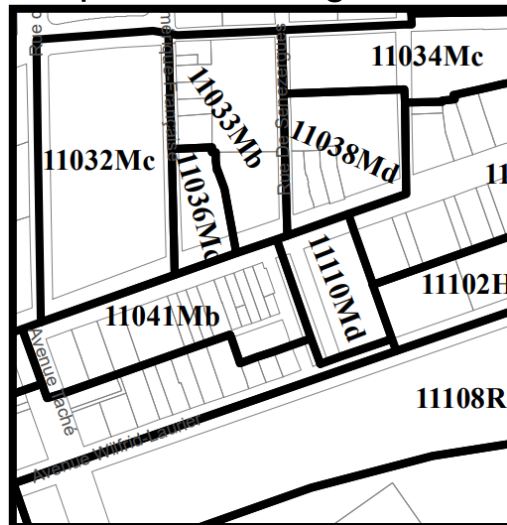
# Outils réglementaires

## Usage principal C10

Le texte réglementaire :



Le plan de zonage :



Les grilles de zonage :

VILLE DE QUÉBEC - RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOULOY SUR L'URBANISME						
QUÉBEC - GRILLE DE SPÉCIFICATIONS						
En vigueur le 2021-06-25		R.V.Q. 2910		18114Pa		
<b>USAGES AUTORISÉS</b>						
<b>PRÉRIQUE</b>	Superficie maximale de plancher		par établissement		par bâtiment	Localisation
P1	Équipement culturel et patrimonial		5000 m <sup>2</sup>		5000 m <sup>2</sup>	
P2	Établissement d'éducation et de formation		5000 m <sup>2</sup>		5000 m <sup>2</sup>	
<b>RECHÈQUE</b>						
<b>EXTÉRIEURE</b>						
R1	Équipement recevant extérieur de passagers					
<b>USAGES PARTICULIERS</b>						
Usage 04 : Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238 Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197						
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>						
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
	mètre	%	minimale	maximale	minimale	maximale
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>						
NORME D'IMPLANTATION		Marges latérales		Marges avant/arrière		Profondeur d'axe vers le bâtiment
NORME D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		7 m / 1,5 m		3,5 m		10% / 20%
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>						
NORME DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'ectare		
L1		F		M		
NORME DE DENSITÉ		Vente au détail		Administratives		
NORME DE DENSITÉ		Par établissement		Par bâtiment		Minimale
NORME DE DENSITÉ		1100 m <sup>2</sup>		1100 m <sup>2</sup>		0 log/m <sup>2</sup>
<b>USAGES PARTICULIERS</b>						
Plans d'implantation et d'implantation architecturale à l'égard de l'insertion d'un bâtiment principal - article 944						
<b>STATUT</b>						
<b>ÉQUIPEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>						
<b>TYPE</b>						
Urbain						
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>						
<b>CONSTRICTION DÉROGATOIRE</b>						
Réparations ou reconstructions autorisées malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15						
Maîtrise de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16						
<b>ENREGISTREMENT</b>						
<b>TYPE</b>						
Type 9						
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>						
Protection des arbres en milieu urbain - article 102						



**Usage = C10** Établissement d'hébergement touristique général

# Outils réglementaires

## Autorisation ou interdiction de l'usage C10 dans la zone

Ajouter ou retirer le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* dans la zone

USAGES AUTORISÉS		Type de bâtiment					
HABITATION		Isolé	Jumelé	En rangée			
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble	
		Minimum	2	0	0		
		Maximum	25	0	0		
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher					
C1	Services administratifs	par établissement		par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
		200 m <sup>2</sup>					
C2	Vente au détail et services						
		1000 m <sup>2</sup>					
		Nombre maximal d'unités					
C10	Établissement d'hébergement touristique général	par établissement		par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
		25			2,2+		
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation					
C20	Restaurant	par établissement		par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
		1000 m <sup>2</sup>					
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher					
P1	Équipement culturel et patrimonial	par établissement		par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
P2	Équipement religieux						
P5	Établissement de santé sans hébergement						
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher					
I2	Industrie artisanale	par établissement		par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble	
		200 m <sup>2</sup>					
RECREATION EXTERIEURE							
R1	Parc						
USAGES PARTICULIERS							
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221					
Usage spécifiquement exclu :		Un commerce de prêt sur gages					



## 6. Modifications détaillées dans le quartier

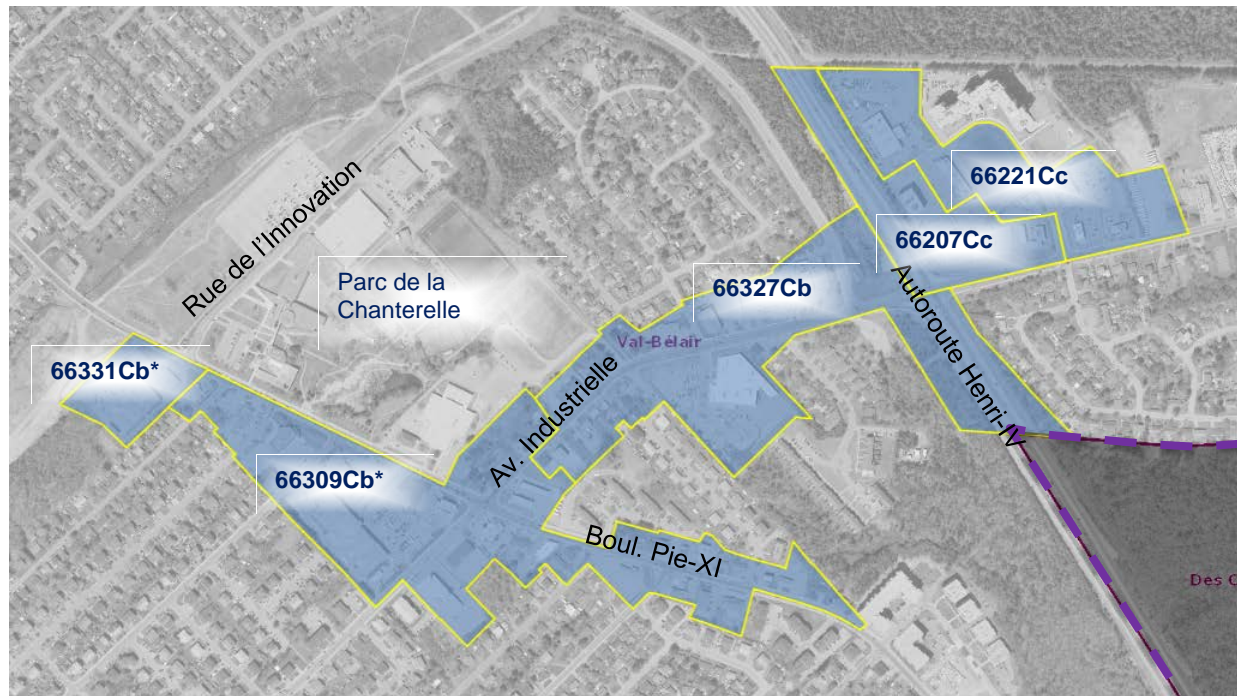
# Val-Bélair

## État actuel



# Val-Bélair

## État actuel



\*C12 Auberge de jeunesse autorisée dans les zones 66331Cb et 66309Cb

### Légende

C10 autorisé



C10 ajouté

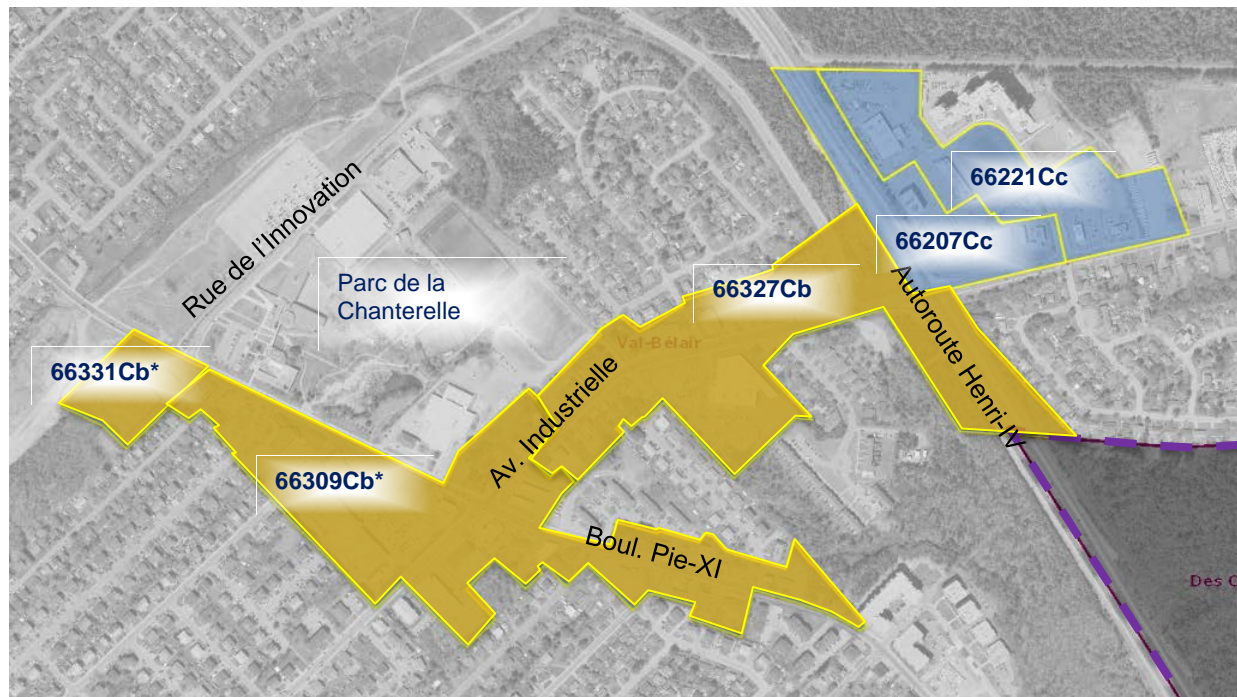


C10 retiré



# Val-Bélair

## Projeté



Légende	
C10 autorisé	
C10 ajouté	
C10 retiré	

\*C12 Auberge de jeunesse retirée dans les zones 66331Cb et 66309Cb

# 7. Prochaines étapes

# Prochaines étapes

Étape	Date
<b>Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair</b>	<b>15 janvier 2025</b>
Consultation écrite	Jusqu'au 22 janvier 2025
Adoptions des règlements et poursuite des processus de modifications réglementaires aux conseils de ville et d'arrondissement	(CA) 17 février et 17 mars 2025 (CV) 4 février et 18 février 2025
Entrée en vigueur des règlements	Fin février et mi-mars 2025



**Merci!**