



Assemblée publique de consultation
Révision de l'encadrement en matière d'hébergement touristique commercial
Mercredi 12 février 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



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

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

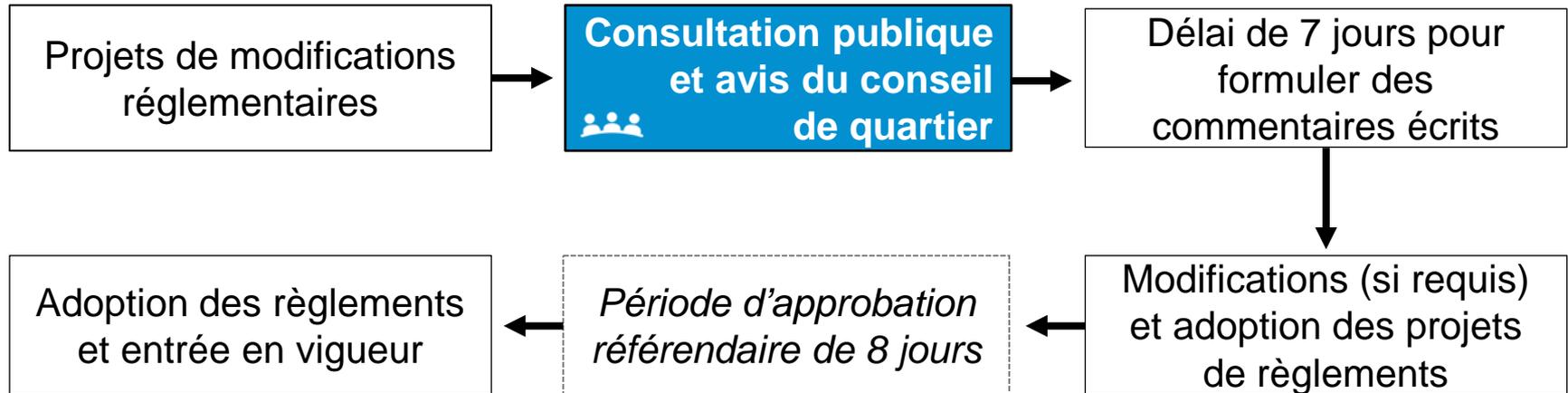
Règlement faisant l'objet de la consultation :

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb, 54106Mb, 54157Mc, 54176Mb et 54197Mb, **R.C.A.5V.Q. 337**

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme



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

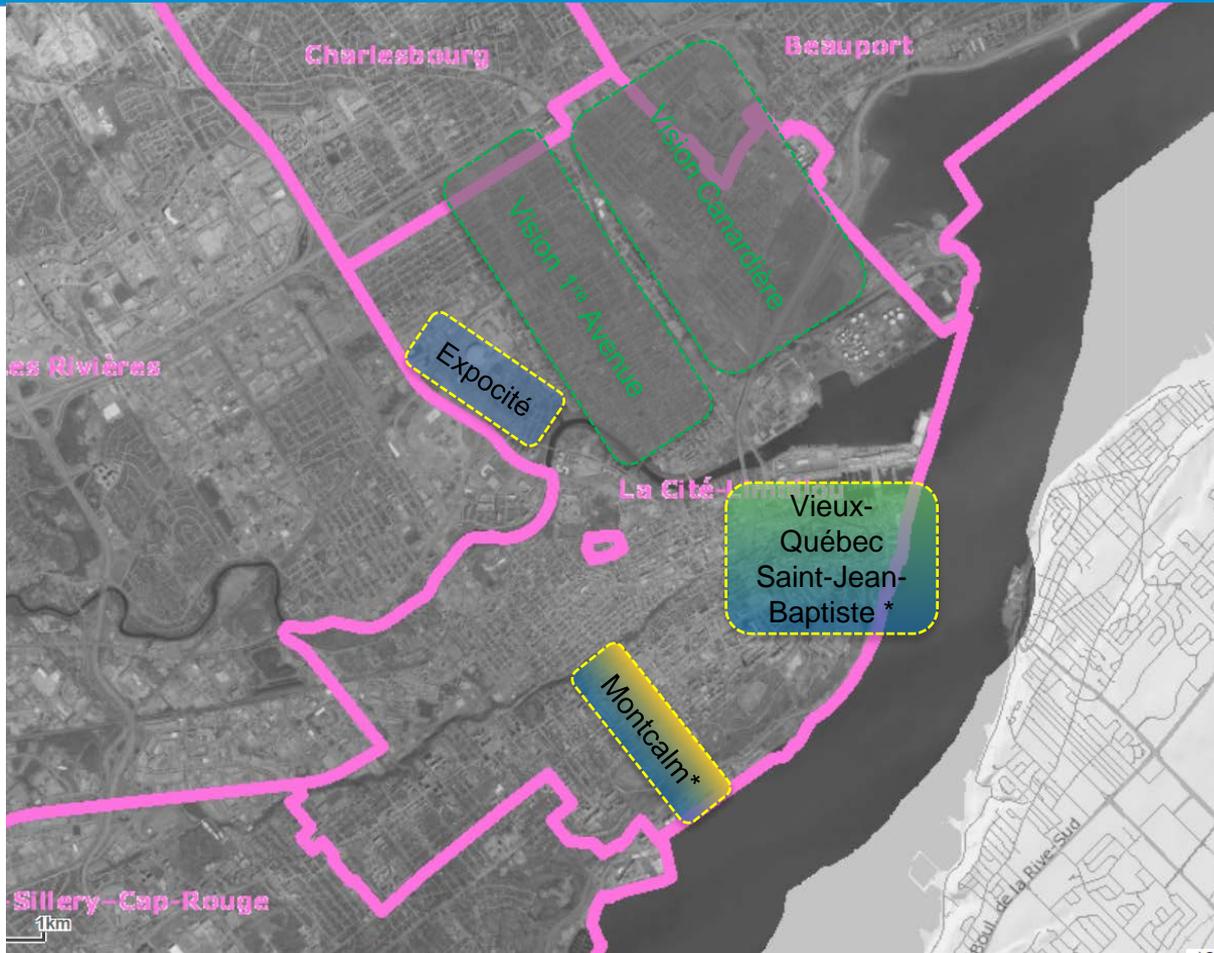
Secteurs où l'**usage C10 serait retiré ou réduit** pour favoriser le développement dans les autres secteurs où l'usage est privilégié. Il s'agit généralement de secteurs où l'usage n'est pas exercé et dans lequel l'usage résidentiel est dominant.

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

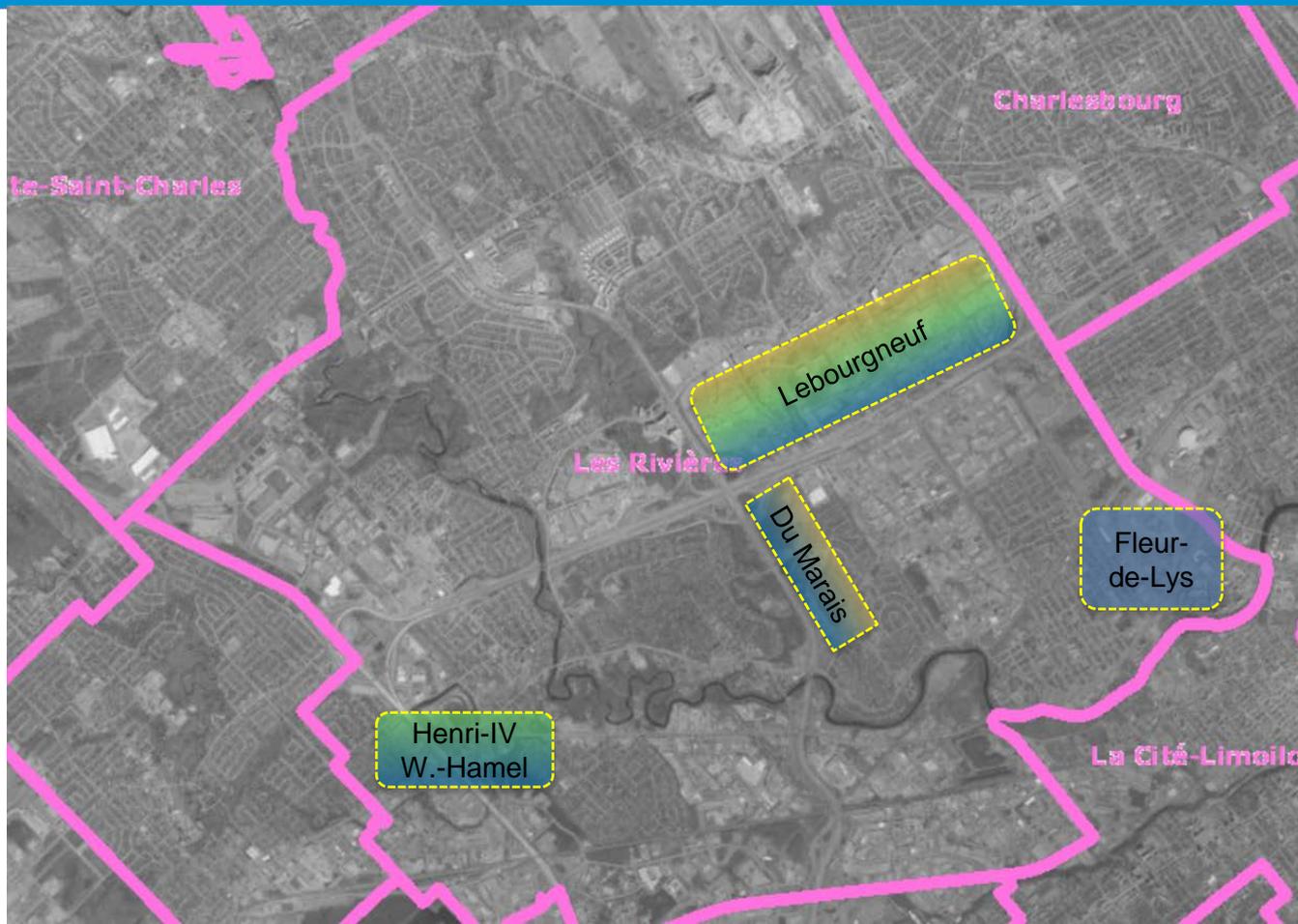
Maintenir

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



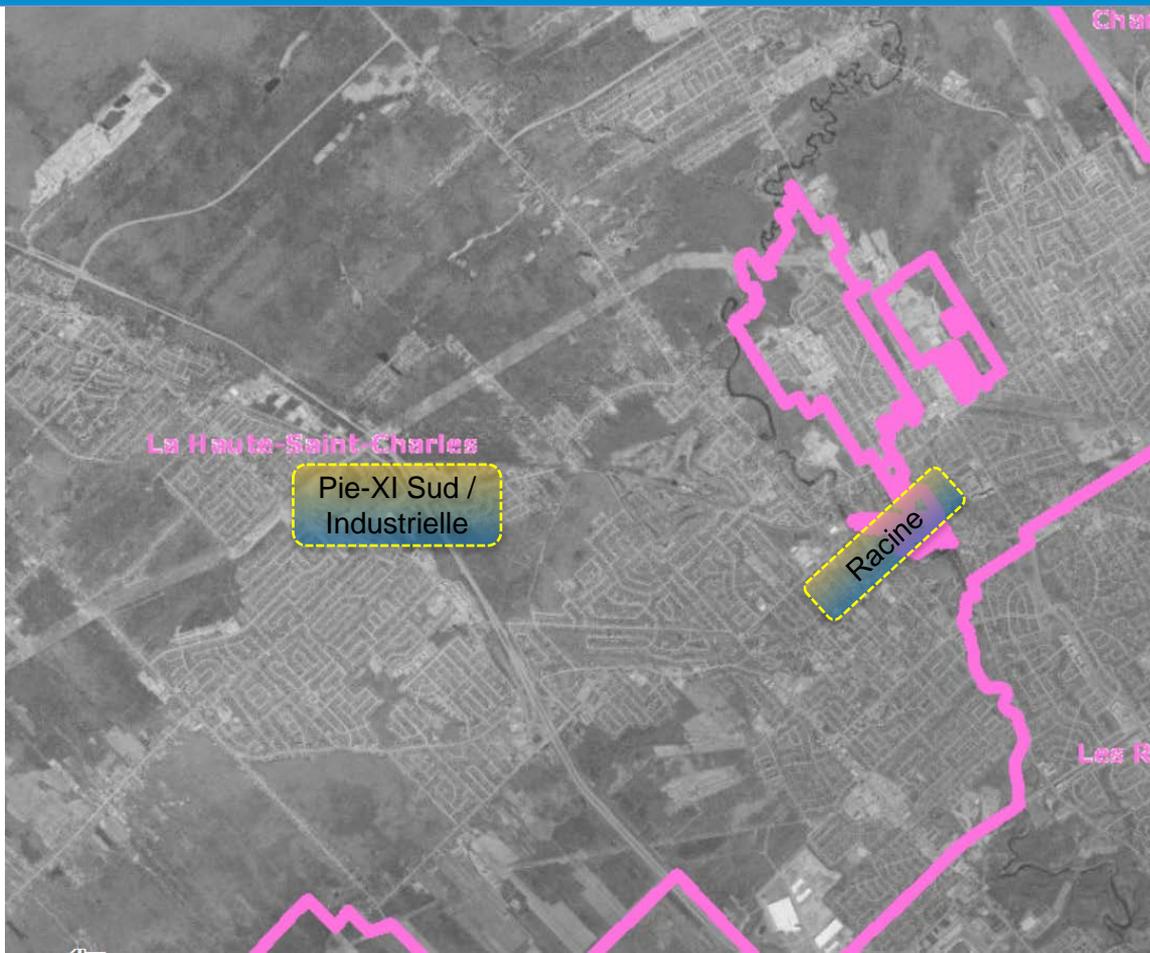
Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

La Haute-Saint-Charles



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

Beauport



Légende :

Agrandir

Maintenir

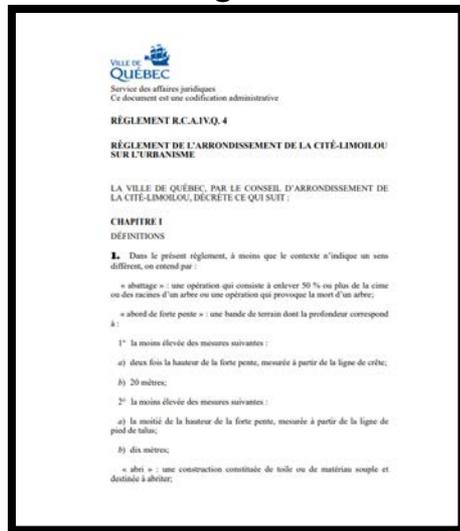
Rationaliser

5. Outils réglementaires

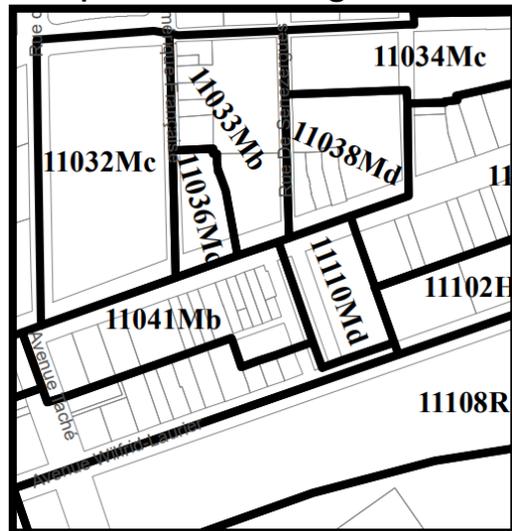
Outils réglementaires

Usage principal C10

Le texte réglementaire :



Le plan de zonage :



Les grilles de zonage :

VILLE DE QUÉBEC - RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOULOU SUR L'URBANISME						
En vigueur le 2021-06-25						
		R.V.Q. 2910		18114Pa		
USAGES AUTORISÉS						
PUR	RE	Superficie maximale de plancher		Localisation		
P1		par établissement	par bâtiment			
P2		5000 m ²	5000 m ²			
RE						
R1		Superficie maximale de plancher				
R2		Superficie maximale de plancher				
USAGES PARTICULIERS						
Usage 04 : Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238						
Usage 05 : Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197						
BÂTIMENT PRINCIPAL						
DIMENSIONS	DES	DU	BÂTIMENT	PRINCIPAL		
	mètre	%	minimale	maximale	minimale	maximale
DIMENSIONS GÉNÉRALES			1,5 m	9 m	10 %	10 % ou 10 m
NORME D'IMPLANTATION	Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des entrées latérales		Marge arrière	PDS minimale
NORME D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	7 m	1,5 m	1,5 m		10 %	20 %
NORME D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'édifice		
	Vente en bloc			Administratives		
	Administratives			Municipal		
IMPLANTATION PARTICULIÈRE	Par dalle/locataire	Par bâtiment	Par bâtiment			
	1100 m ²	1100 m ²	1100 m ²	0 log/su		
USAGES PARTICULIERS						
Plans d'implantation et d'implantation architecturale à l'égard de l'insertion d'un bâtiment principal - article 944						
STATUT						
EMPLACEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES						
TYPE	Urbain					
GESTION DES DROITS ACQUIS						
CONSTITUTION DROITS ACQUIS	Régularisation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15					
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Mauvaise implantation dérogatoire - article 1138.0.16					
ENSEIGNES						
TYPE	de ou résidentiel					
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Protections des arbres en milieu urbain - article 102					



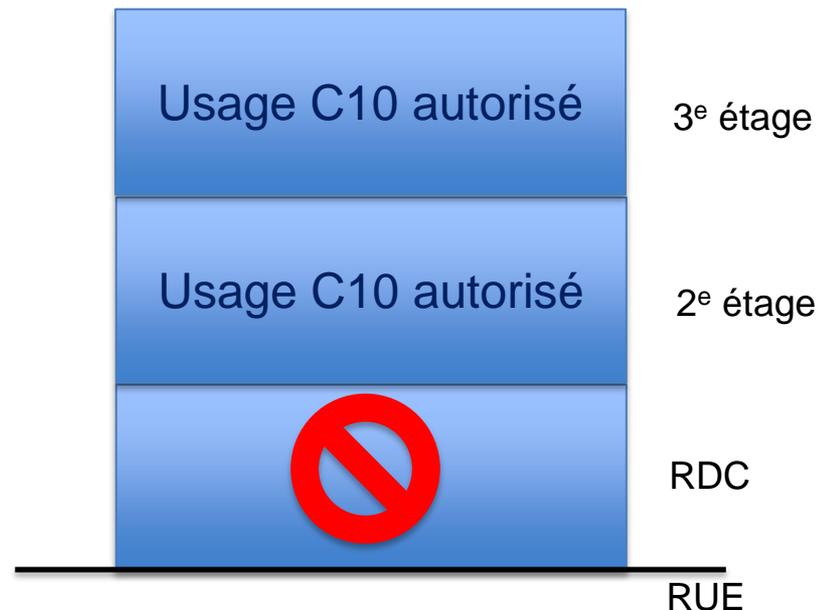
Usage = C10 Établissement d'hébergement touristique général

Outils réglementaires

Localisation de l'usage C10 dans le bâtiment

Exiger que l'usage C10 soit situé au-dessus du rez-de-chaussée (RDC)

HABITATION		Type de bâtiment			Localisation
		Isolé	Jumelé	En rangée	
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			
		Minimum	0	0	
		Maximum	25	0	
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation
C1	Services administratifs	par établissement	par bâtiment		
		200 m ²			
C2	Vente au détail et services	1000 m ²			
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités			Localisation
C10	Établissement d'hébergement touristique général	par établissement	par bâtiment		
		25	2,2+		
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation
C20	Restaurant	par établissement	par bâtiment		
		1000 m ²			
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher			Localisation
		par établissement	par bâtiment		

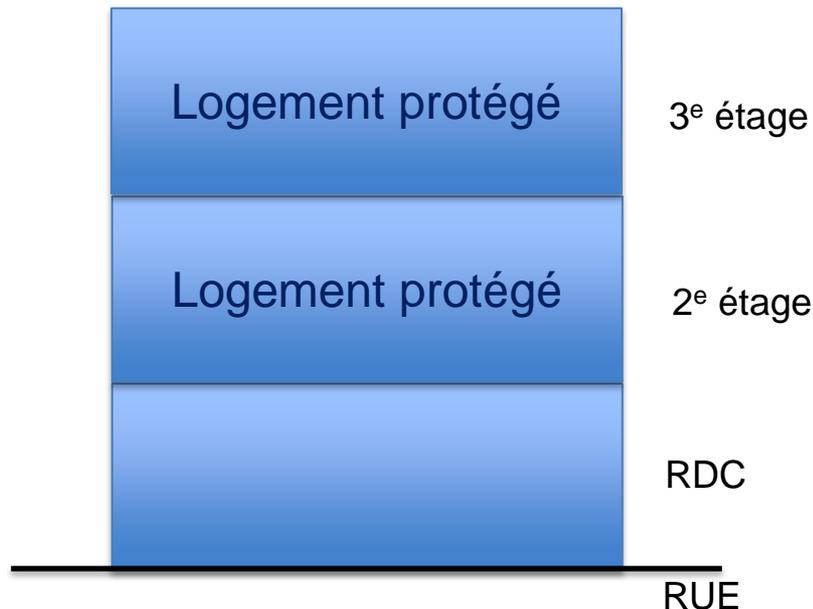


Outils réglementaires

Logement protégé

Ajouter une mention afin d'interdire la conversion des logements existants en d'autres usages, notamment en hébergement touristique commercial

USAGES AUTORISÉS						
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	
		Isolé	Jumelé	En rangée		
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			R ₊	
		Minimum	0	1		1
		Maximum	0			
nombre maximal de bâtiments dans une rangée logement protégé						
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation	
		par établissement	par bâtiment			
C1	Services administratifs			R, R ₊		
C2	Vente au détail et services			R, R ₊		
C3	Lieu de rassemblement			R, R ₊		
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités			Localisation	
		par établissement	par bâtiment			
C10	Établissement d'hébergement touristique général					
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation	
		par établissement	par bâtiment			
C20	Restaurant			R, R ₊		

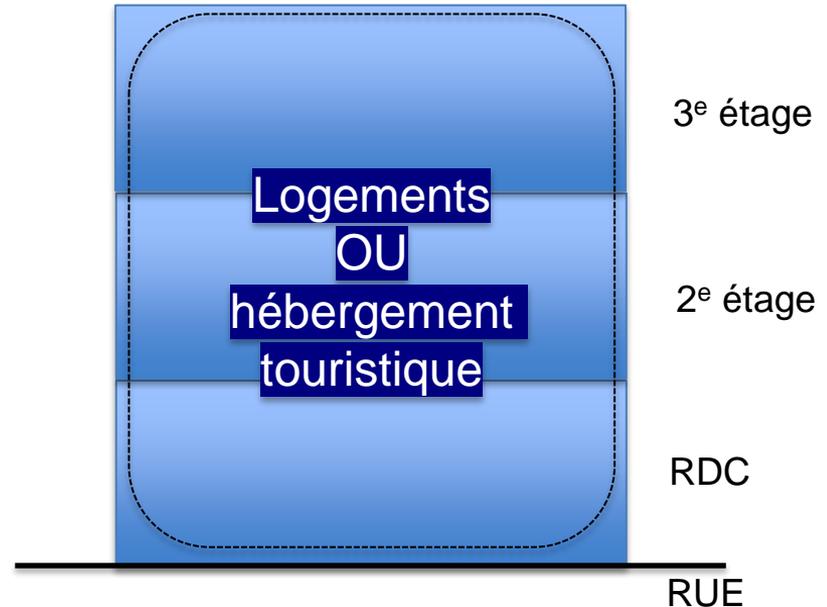


Outils réglementaires

Interdire la cohabitation C10 et logements

Ajout d'une note dans certaines zones afin d'interdire l'exercice des usages logements et C10 dans un même immeuble

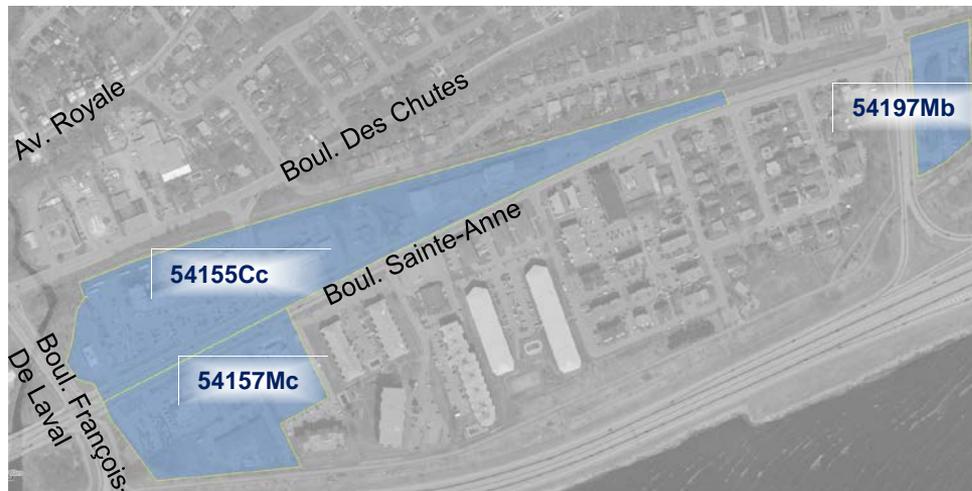
Prévenir les enjeux de cohabitation entre les usages dans un même bâtiment



6. Modifications détaillées dans le quartier

Vieux-Bourg

État actuel



Zones 54157Mc, 54155Cc, 54197Mb

Logement protégé au-dessus du RDC	NON
Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

Légende

C10 autorisé



C10 ajouté

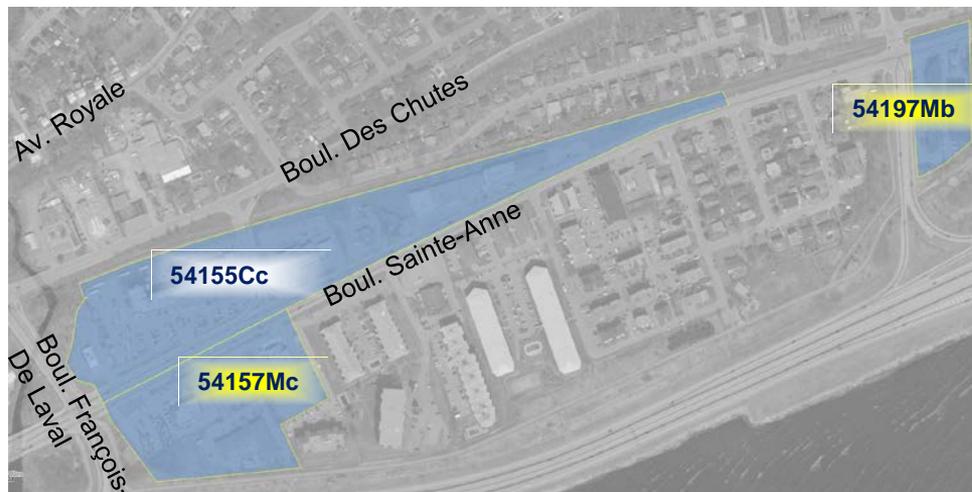


C10 retiré



Vieux-Bourg

Projeté



Zones 54157Mc, 54155Cc, 54197Mb

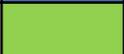
Logement protégé au-dessus du RDC	NON OUI
-----------------------------------	-------------------

Cohabitation logements et C10 prohibée	NON OUI
--	-------------------

Localisation C10 au-dessus du RDC	NON
-----------------------------------	-----

Légende

C10 autorisé	
--------------	---

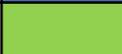
C10 ajouté	
------------	---

C10 retiré	
------------	---

Vieux-Bourg

État actuel



Légende	
C10 autorisé	
C10 ajouté	
C10 retiré	

Zones 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb

Logement protégé au-dessus du RDC	NON
Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

Vieux-Bourg

Projeté



Zones 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb

Logement protégé au- dessus du RDC	NON OUI
--	-------------------

Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
--	-----

Localisation C10 au-dessus du RDC	NON OUI
---	-------------------

Légende

C10 autorisé	
--------------	---

C10 ajouté	
------------	---

C10 retiré	
------------	---

Vieux-Bourg

État actuel



Zones 54106Mb, 54107Mb, 54078Mb

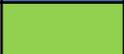
Logement protégé au- dessus du RDC	NON
--	-----

Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
--	-----

Localisation C10 au-dessus du RDC	NON
---	-----

Légende

C10 autorisé	
--------------	---

C10 ajouté	
------------	---

C10 retiré	
------------	---

Vieux-Bourg

Projeté



Zones 54106Mb, 54107Mb, 54078Mb

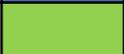
Logement protégé au- dessus du RDC	NON OUI
--	-------------------

Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
--	-----

Localisation C10 au-dessus du RDC	NON
---	-----

Légende

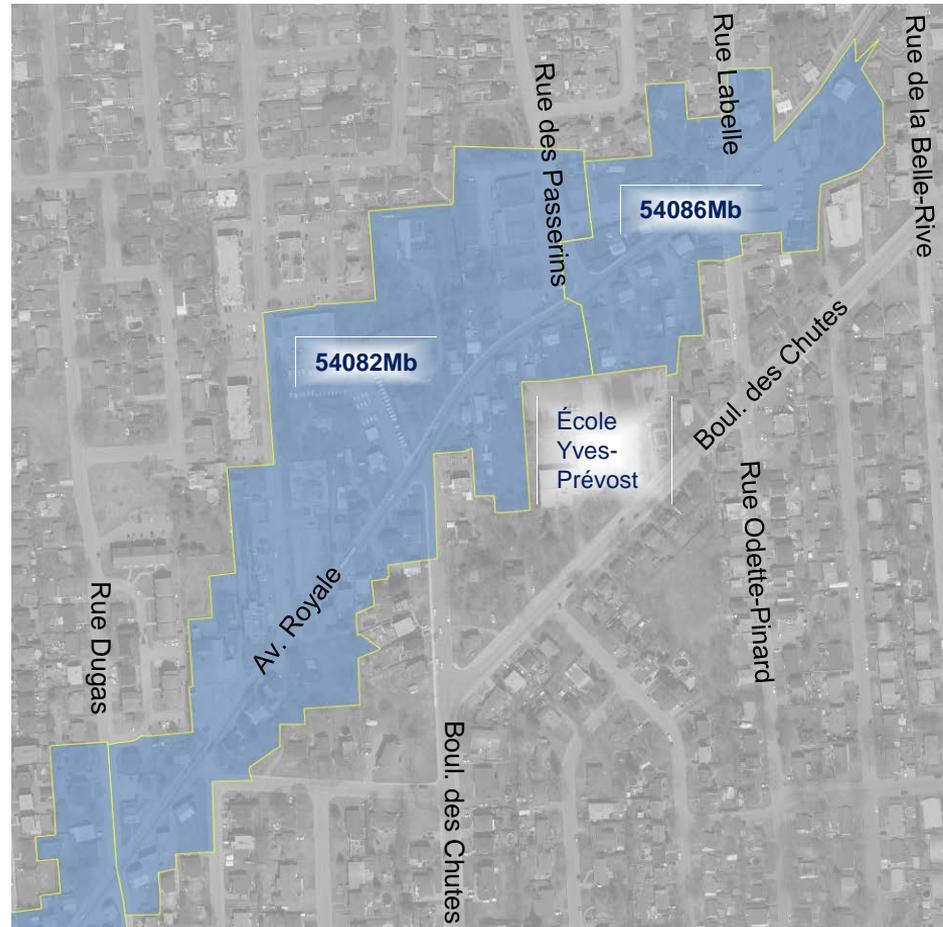
C10 autorisé	
--------------	---

C10 ajouté	
------------	---

C10 retiré	
------------	---

Vieux-Bourg

État actuel



Zones 54082Mb et 54086Mb	
Logement protégé au-dessus du RDC	NON
Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

Légende

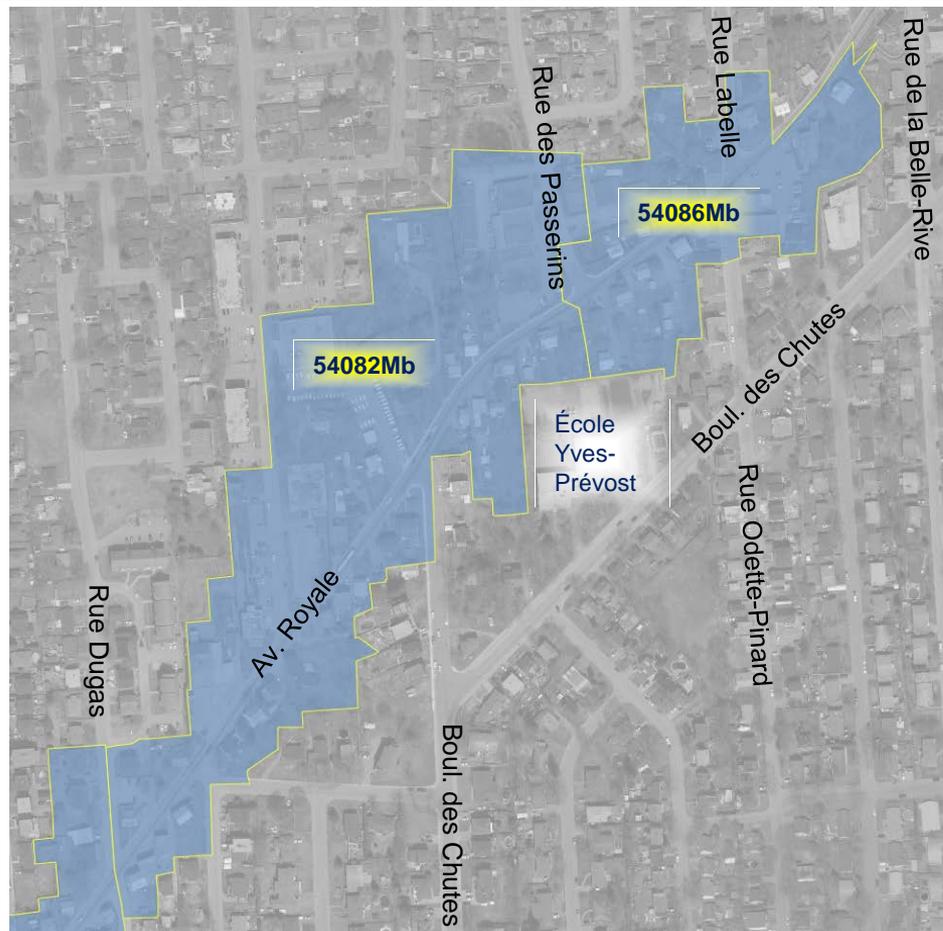
C10 autorisé

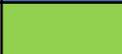
C10 ajouté

C10 retiré

Vieux-Bourg

Projeté

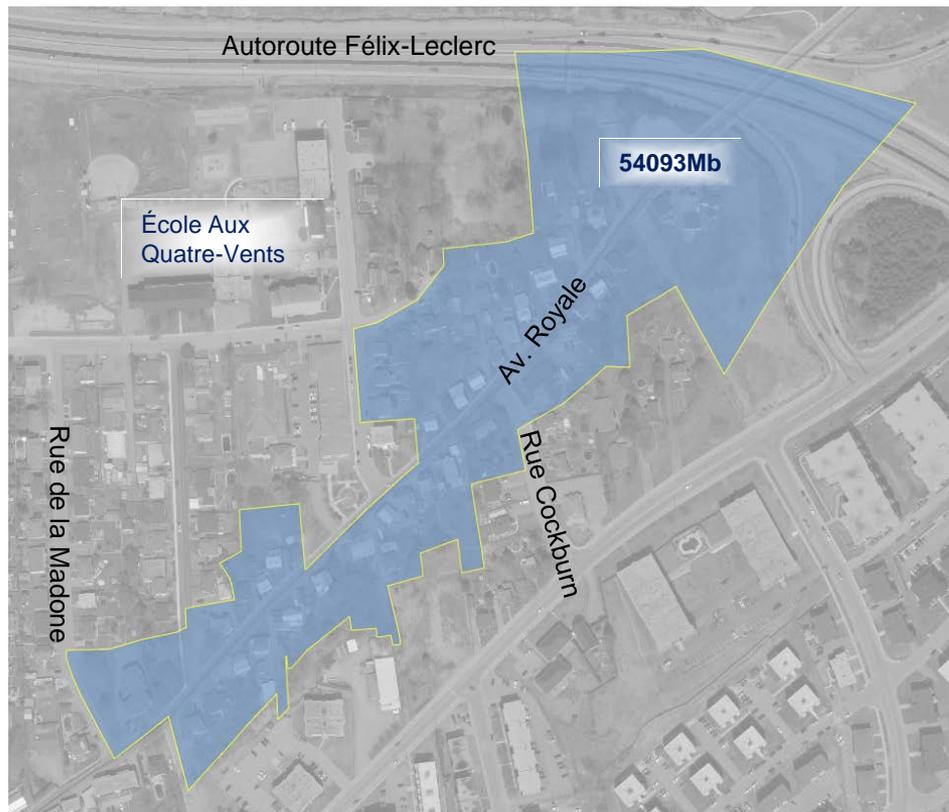


Légende	
C10 autorisé	
C10 ajouté	
C10 retiré	

Zones 54082Mb et 54086Mb	
Logement protégé au-dessus du RDC	OUI
Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

Vieux-Bourg

État actuel

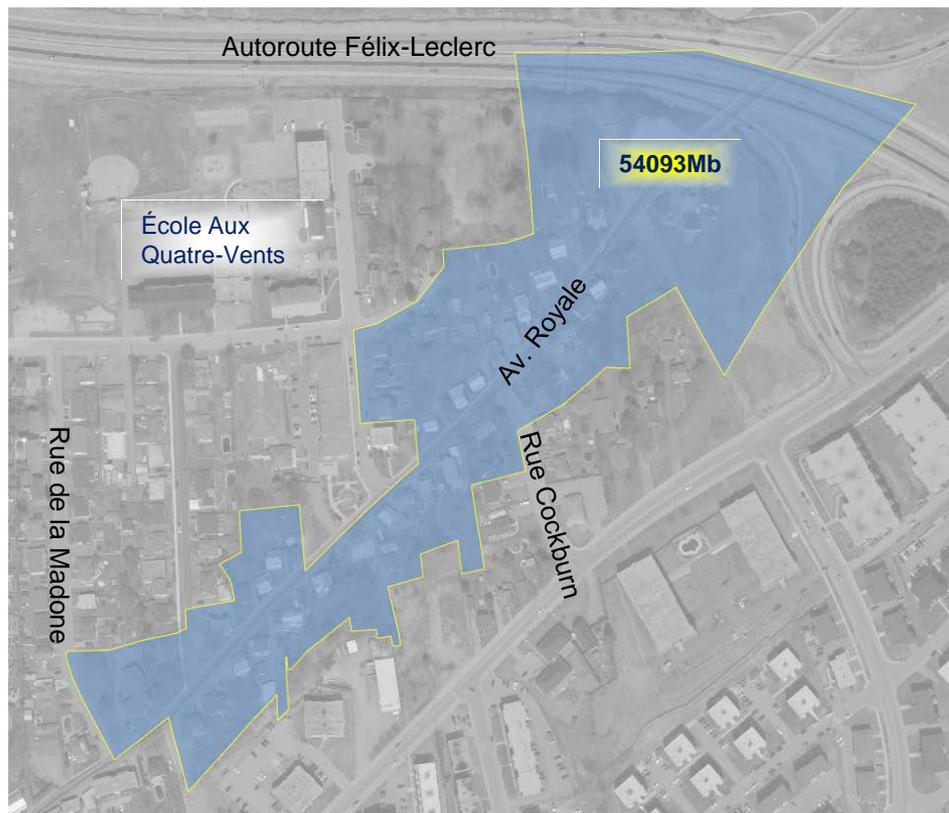


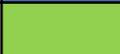
Légende	
C10 autorisé	
C10 ajouté	
C10 retiré	

Zone 54093Mb	
Logement protégé au-dessus du RDC	NON
Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

Vieux-Bourg

Projeté



Légende	
C10 autorisé	
C10 ajouté	
C10 retiré	

Zone 54093Mb	
Logement protégé au-dessus du RDC	OUI
Cohabitation logements et C10 prohibée	NON
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

7. Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étape	Date
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Bourg	12 février 2025
Consultation écrite	Jusqu'au 26 février
Adoption du règlement et poursuite des processus de modification réglementaire au conseil d'arrondissement	11 mars et 8 avril
Entrée en vigueur du règlement	avril

Merci!