



Assemblée publique de consultation
Révision de l'encadrement en matière d'hébergement touristique commercial
Lundi 3 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

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

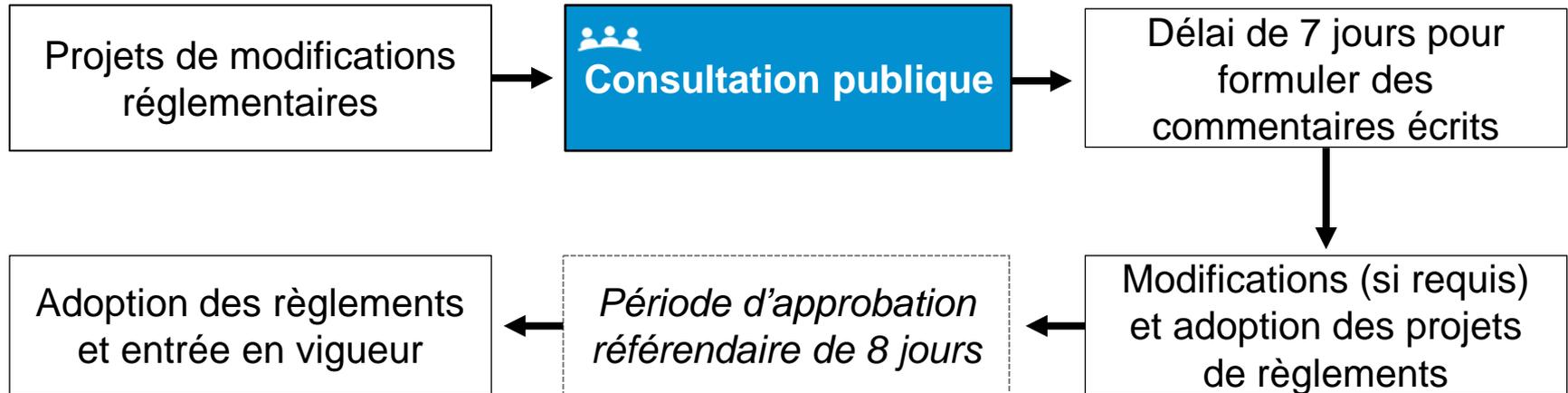
Règlement faisant l'objet de la consultation :

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 46007Md et 46013Mc, **R.C.A.4V.Q. 234**

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

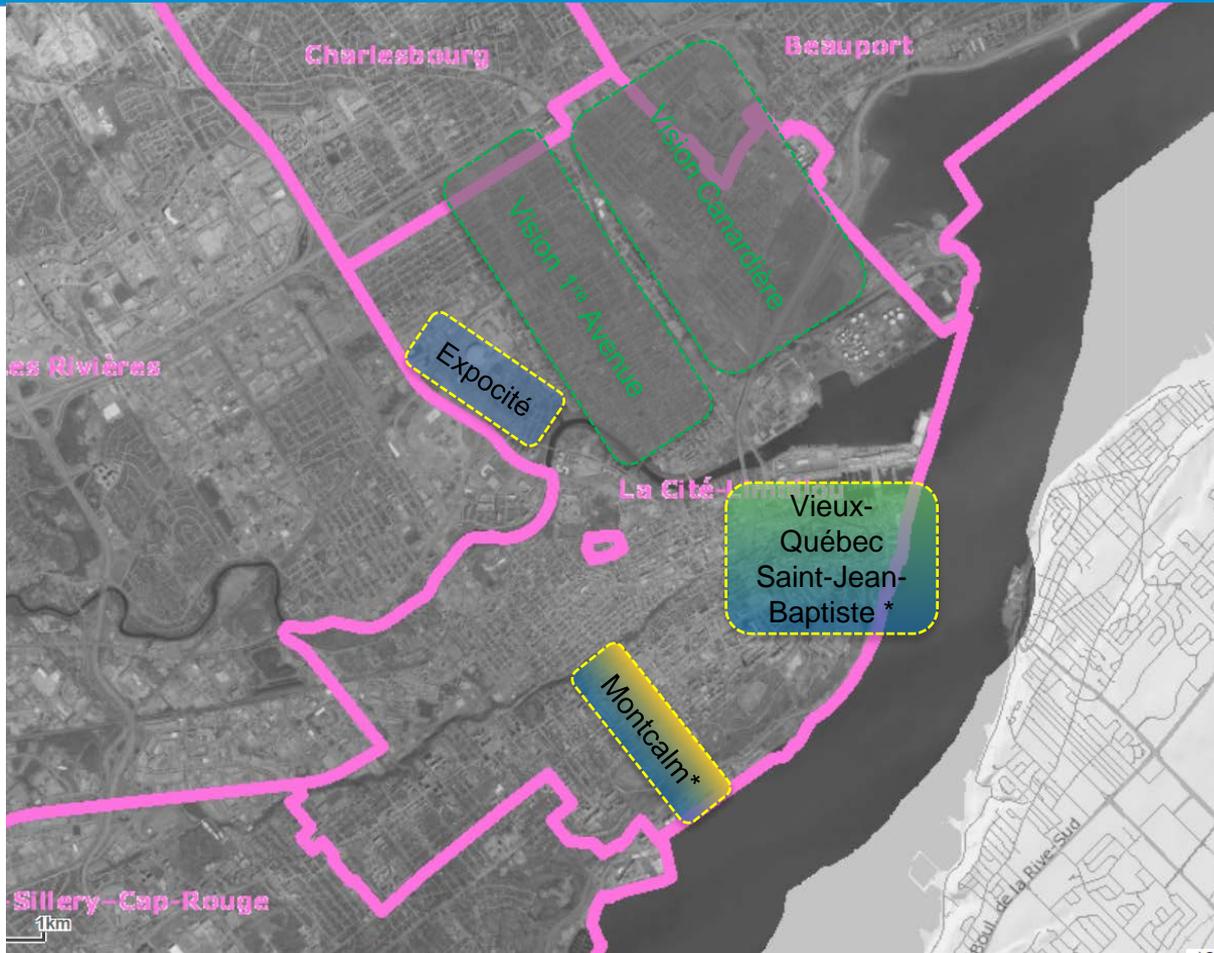
Secteurs où l'**usage C10 serait retiré ou réduit** pour favoriser le développement dans les autres secteurs où l'usage est privilégié. Il s'agit généralement de secteurs où l'usage n'est pas exercé et dans lequel l'usage résidentiel est dominant.

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

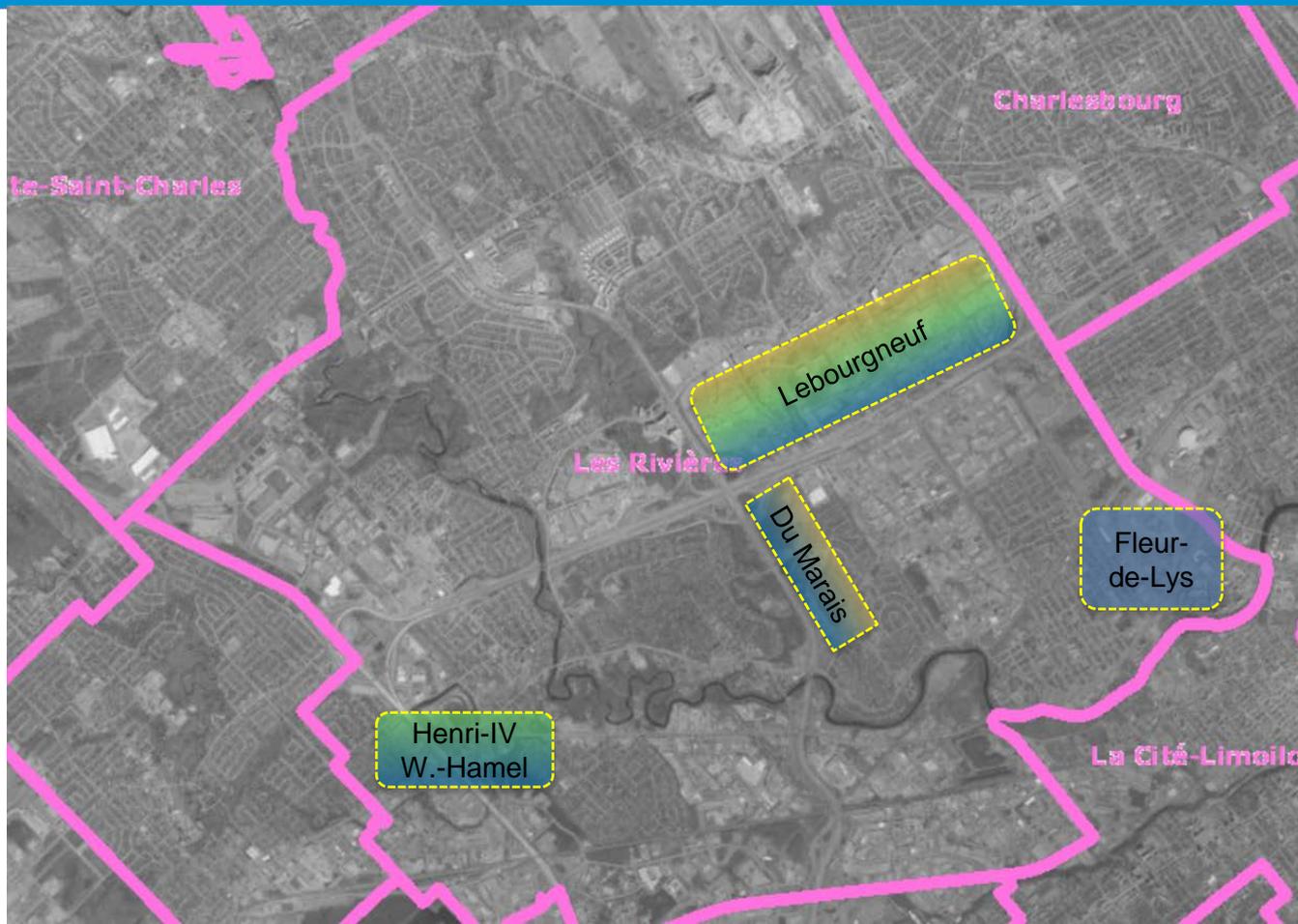
Maintenir

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

Beauport



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

La Haute-Saint-Charles



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

Charlesbourg



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

5. Outils réglementaires

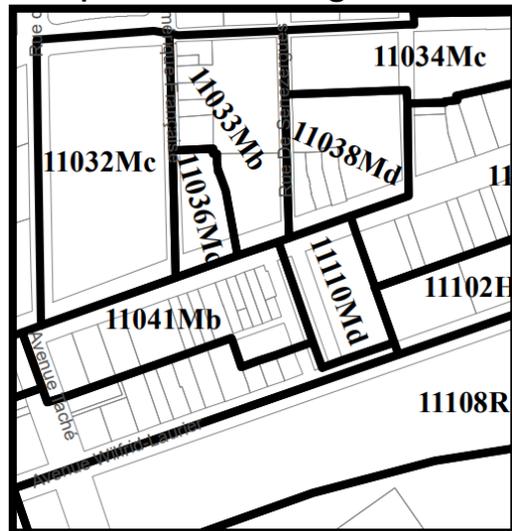
Outils réglementaires

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						
En vigueur le 2021-06-25 R.V.Q. 2910 18114Pa						
USAGES AUTORISÉS						
PRÉRIQUE	Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
	par établissement	par bâtiment				
P1	Équipement culturel et patrimonial					
P2	Établissement d'éducation et de formation		5000 m ²	5000 m ²		
RECOMMANDÉS						
R1 - Intérieur						
R2 - Intérieur recevant extérieur de passants						
USAGES PARTICULIERS						
Usage 104 : Un usage du groupe C1 services administratifs est associé à un usage de la classe Publique - article 238						
Usage 105 : Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197						
BÂTIMENT PRINCIPAL						
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Pourcentage maximal de grands-étages	
	mètre	%	minimale	maximale	minimale	maximale
NORMES GÉNÉRALES						
DOME PLANTATION	Marges avant		Marges arrière		Pourcentage d'aire verte minimale	
	Marge latérale	Marge combinée des côtés latéraux	Marge arrière	PDS minimal	Superficie d'aire d'agrement	
NORMES GÉNÉRALES						
7 m		1,5 m		1,5 m		10%
NORMES DENSITÉ						
Vente au détail			Administratives		Mixtes	
Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'édifice				
L1		F		F		F
1100 m ²		1100 m ²		1100 m ²		0 log/sq
USAGES PARTICULIERS						
Plans d'implantation et d'implantation architecturale à l'égard de l'insertion d'un bâtiment principal - article 944						
STATUT						
ÉQUIPEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES						
TYPE						
Urbain						
GESTION DES DROITS ACQUIS						
CONSTRICTIONS DÉROGATOIRES						
Réparations ou reconstructions autorisées malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15						
Maîtrise d'usage dérogatoire - article 1138.0.16						
ENSEMBLE						
TYPE						
Type 9						
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES						
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							
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée			
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment					
		Minimum	2	0	0		
		Maximum	25	0	0		
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES							
		Superficie maximale de plancher					
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
C1	Services administratifs	200 m ²					
C2	Vente au détail et services	1000 m ²					
		Nombre maximal d'unités					
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
C10	Établissement d'hébergement touristique général	25			2,2+		
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL							
		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation					
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
C20	Restaurant	1000 m ²					
PUBLIQUE							
		Superficie maximale de plancher					
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
P1	Équipement culturel et patrimonial						
P2	Équipement religieux						
P5	Établissement de santé sans hébergement						
INDUSTRIE							
		Superficie maximale de plancher					
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble	
I2	Industrie artisanale	200 m ²					
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					

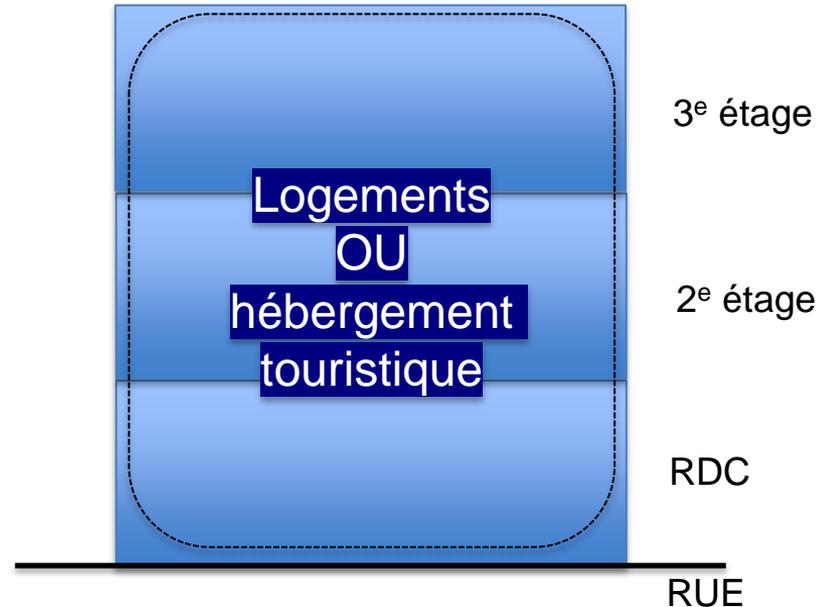


Outils réglementaires

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

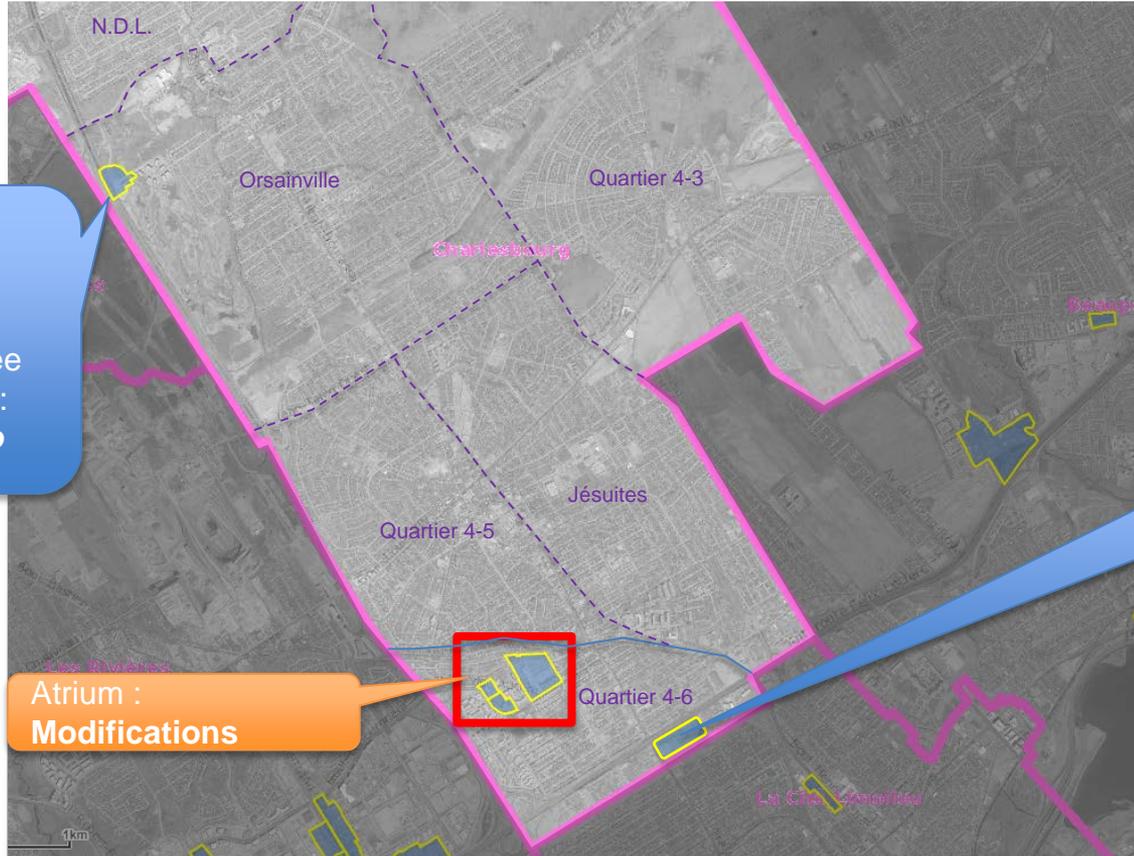
Prévenir les enjeux de cohabitation entre les usages dans un même bâtiment



6. Modifications détaillées dans le quartier

Charlesbourg

État actuel



Rue du Marigot (Hôtel DoubleTree by Hilton) : *Statu quo*

Atrium :
Modifications

Galleries Charlesbourg :
Statu quo (usage C10 autorisé en 2024)

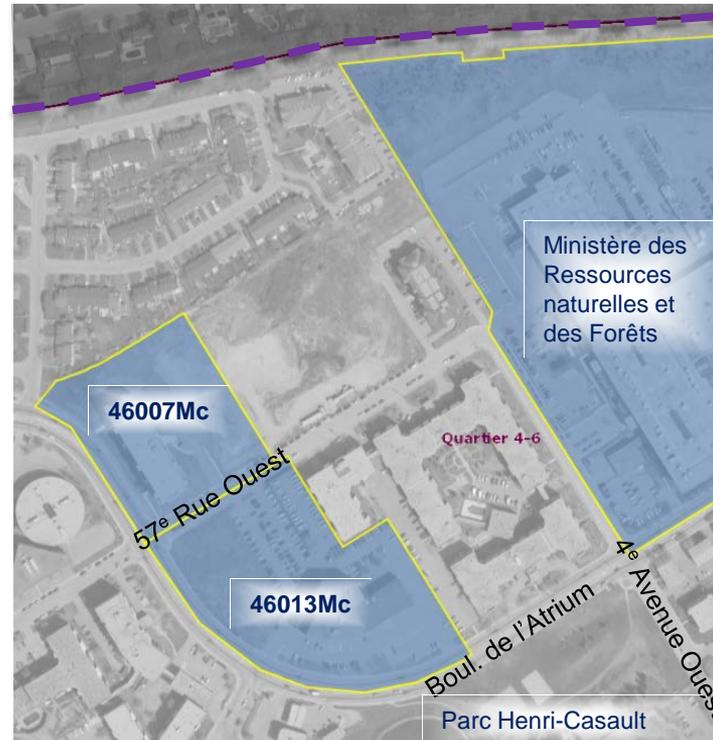
Quartier 4-6

État actuel



Quartier 4-6

État actuel



Zones	46007Mc	46013Mc
Cohabitation logements et C10 prohibée	NON	NON

Légende

C10 autorisé

C10 ajouté

C10 retiré

Quartier 4-6

Projeté



Zone

46013Mc

Cohabitation
logements et
C10 prohibée

OUI

Légende

C10 autorisé



C10 ajouté



C10 retiré



7. Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étape	Date
Consultation publique	3 février 2025
Consultation écrite	Jusqu'au 10 février
Adoption du règlement et poursuite des processus de modification réglementaire au conseil d'arrondissement	25 février et 25 mars
Entrée en vigueur du règlement	avril

Merci!