

## **Modifications réglementaires concernant l'hébergement touristique commercial - Quartier des Chutes-Montmorency**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53145Mb, R.C.A.5V.Q. 338 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Beauport

11 mars 2025

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

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

## Description du projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Beauport (quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

### 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 logement

Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent dans ce cadre et reflètent les orientations de la Ville pour le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial.

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

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=775>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation tenue en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme : 19 février 2025 à 19 h, au Centre communautaire des Chutes (Le Pivot), 4551, boulevard Sainte-Anne
- Consultation écrite : du 20 au 26 février 2025 inclusivement (formulaire en ligne).
- Rapport disponible : mars 2025

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

### **Rétroaction**

Étant donné la nature des interventions du public qui ne remettent pas en question le projet de modification réglementaire, aucune modification n'est apportée à la suite de la consultation publique. Il est recommandé de poursuivre le processus de modification réglementaire.

## **Annexe I : Rapports des différentes étapes**

## **Modifications réglementaires concernant l'hébergement touristique commercial - Quartier des Chutes-Montmorency**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53145Mb, R.C.A.5V.Q. 338 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency**

##### **Date et heure (ou période)**

19 février 2025, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire des Chutes (Le Pivot), 4551, boulevard Sainte-Anne

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une 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 tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de Règlement R.C.A.5V.Q. 338 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de Beauport

---

**Projet**

**Secteur concerné**

Arrondissement de Beauport (quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

**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.

Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent dans ce cadre et reflètent les orientations de la Ville pour le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial.

**Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec**

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=775](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=775)

---

**Participation**

**Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :**

- Audrey Croteau
- François Godin, président
- Nicolas Renard, vice-président
- Christian Yapo

**Membres du conseil municipal :**

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif, responsable de l'urbanisme
- Stevens Melançon, conseiller municipal du district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial

**Personnes-ressources :**

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

**Animation de la rencontre :**

- Marie Lagier, Cheffe d'équipe - consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

**Participation du public :**

- 8 participants, dont 4 membres du conseil d'administration du conseil de quartier et 4 personnes du public.

---

**Recommandation du conseil de quartier**

**En l'absence de quorum le conseil de quartier n'a pas pu formuler de recommandation.** Les membres du conseil d'administration ont toutefois pu poser des questions et faire des commentaires à titre individuel (voir la section questions et commentaires du public).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Refuser la demande</b> Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de ne pas modifier le règlement d'urbanisme
B.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification réglementaire
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Toute autre option, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification réglementaire, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	0	
<b>TOTAL</b>	0	

## Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une citoyenne demande si une personne qui possède plusieurs résidences ou un bâtiment multilogements (de type « plex ») peut être concernée.  
**Réponse de la Ville** : *Oui, par exemple si quelqu'un possède un « plex » et que l'usage C10 est autorisé dans sa zone, il pourrait louer les appartements à des touristes plutôt que de les utiliser pour du logement en location résidentielle.*
- **Intervention 2** : Un autre citoyen se demande dans quelle catégorie se trouve les « bed and breakfast ».  
**Réponse de la Ville** : *Dans aucune des deux catégories présentées, car le propriétaire du « bed and breakfast » habite sa résidence et loue des chambres dans sa résidence. Cela est autorisé partout sur le territoire à part quelques exceptions dans le Vieux-Québec. Ce n'est pas le sujet de la présente modification qui concerne le volet commercial de l'hébergement touristique dont le but est de faire des profits principalement en louant des chambres d'hôtel, de motel ou des résidences de tourisme. C'est ce qu'on appelle l'usage C10, soit de l'hébergement commercial.*
- **Intervention 3** : Une citoyenne demande des précisions sur l'usage C10.  
**Réponse de la Ville** : *Un hôtel est une forme de C10 et un logement loué à l'année pour des touristes est du C10.*
- **Intervention 4** : le conseiller municipal du district concerné demande une précision concernant la zone 53166Mb qui serait retirée sur le graphique. Il veut vérifier s'il s'agit de l'avenue Saint-Grégoire. Il mentionne qu'il y a déjà une résidence de tourisme sur l'avenue Saint-Grégoire.  
**Réponse de la Ville** : *Pour la modification réglementaire, on parle de l'autre côté du boulevard Sainte-Anne, à côté de la voie ferrée où il y a quatre bâtiments, dont Armoires Orléans, un bâtiment au nord qui fait déjà de l'hébergement touristique et deux bâtiments d'un autre côté. Sur l'avenue Saint-Grégoire, le C10 n'est pas autorisé, mais il y a une permission qui a été donnée par le conseil d'arrondissement pour une résidence, précisément une modification sur le lot et non pour toute la zone.*
- **Intervention 5** : Selon une citoyenne, il y avait déjà des personnes qui faisaient de l'hébergement touristique sur le boulevard Sainte-Anne et ce n'était pas nécessairement affiché.  
**Réponse de la Ville** : *Il est obligatoire d'avoir un affichage. Ce sont des logements qui sont loués comme hébergement touristique et comme c'est zoné C10, ils ont le droit de le faire. Ils le faisaient en conformité avec le zonage.*
- **Intervention 6** : Un citoyen se questionne à propos de la zone bleue où l'usage C10 est déjà autorisé et serait maintenu. Il demande si un règlement de contrôle intérimaire s'appliquerait étant donné la proximité du littoral. Selon lui, aucun bâtiment ne serait construit de toute façon.

**Réponse de la Ville :** *Il y a déjà des bâtiments existants à cet endroit. Rien n'empêcherait de faire de l'hébergement touristique avec les bâtiments déjà en place, car le C10 est autorisé. Toutefois, ajouter des bâtiments feraient en sorte de créer des enjeux en raison de la proximité du fleuve, de la zone inondable possible et de la réglementation provinciale. Il y a le grand stationnement d'Armoires Orléans et des maisons à côté. Il faudrait vérifier s'il y a un potentiel de construction, mais avec la possible zone inondable et le niveau de sol qui est peut-être trop bas, il y aurait plusieurs contraintes. Par ailleurs, tous les terrains sont construits et il n'y a pas de terrain vacant dans cette zone.*

- **Intervention 7 :** Un citoyen demande si la modification fera en sorte qu'il y aura une meilleure desserte pour le transport en commun et s'il y avait des critères pour ajouter l'usage C10 dans certaines zones.

**Réponse de la Ville :** *La desserte en transport en commun était un des critères pour autoriser de nouvelles zones avec l'usage C10. En ce moment, on retire du C10 pour protéger les logements, car on ne veut pas que les logements soient transformés en unités d'hébergement touristique.*

- **Intervention 8 :** Une citoyenne demande si cette modification touche des gens ou si l'impact est plutôt théorique.

**Réponse de la Ville :** *L'impact est plutôt mineur et théorique pour le quartier des Chutes-Montmorency. Généralement, on ne met personne dans une situation d'usage dérogatoire. Par exemple, si une personne fait de l'hébergement touristique et que c'est conforme au zonage ou que le zonage est retiré, elle peut continuer à exercer son usage. Il s'agit alors d'un droit acquis. Concernant les modifications apportées à l'échelle de la ville, sauf dans certains cas particuliers où il y avait un risque de disparition des logements, on a généralement laissé l'usage C10 dans les zones où l'usage était déjà exercé.*

- **Intervention 9 :** Une citoyenne demande si dans cette zone, il y a des gens qui ont déjà utilisé leur droit pour le C10 ou si des gens perdent ce droit.

**Réponse de la Ville :** *Il y en a dans la partie bleue pour laquelle on laisse l'usage C10. On le retire dans la partie orange, mais il n'y a pas d'hébergement touristique dans cette partie. Ce ne sont que des logements. Donc il n'y a pas d'impact.*

- **Intervention 10 :** Une autre citoyenne demande si cela sera considéré illégal de faire de l'hébergement touristique.

**Réponse de la Ville :** *Si une personne le fait illégalement, l'équipe d'inspection va finir par le découvrir. Les amendes peuvent être de 1 000 \$ par jour et elles peuvent être doublées en cas de récidive.*

- **Intervention 11 :** Un citoyen souhaite vérifier s'il existe un processus de dérogation pour modifier l'usage d'un immeuble dans une zone. Il veut savoir s'il existe un

protocole pour accorder des droits pour un lot, pour des raisons spécifiques après étude, même si les règles ont été changées pour la zone.

**Réponse de la Ville :** *Oui, il s'agit d'une permission d'occupation. C'est un outil d'urbanisme qui modifie les règles seulement pour le lot et non pas pour toute la zone. Le processus est le même que pour une modification de zone. C'est-à-dire qu'il y a une consultation publique et il faut aussi que ce soit approuvé par les élus du conseil d'arrondissement. Et il y a la possibilité d'un référendum pour la zone concernée et les zones voisines pour les résidants qui voudraient s'opposer à ce changement.*

- **Intervention 12 :** Un citoyen du conseil du Vieux-Bourg mentionne que seulement trois personnes étaient présentes à la consultation dans son quartier. Il se demande pourquoi il n'y a pas plus de gens présents à la rencontre de ce soir.  
**Réponse de la Ville :** *Cela veut probablement dire que le sujet ne suscite pas d'opposition et d'inquiétude. C'est une modification qui a du sens. Les gens ont tendance à se déplacer s'ils ont une préoccupation concernant leur propriété. Il ne s'agit pas d'un sujet qui a un impact négatif sur leur milieu de vie.*
- **Intervention 13 :** Une citoyenne demande si les gens ont reçu un papier les informant de ces changements en cours. Elle mentionne que si quelqu'un souhaitait faire de l'hébergement touristique dans un an ou pour sa retraite, cela ne sera plus possible de le faire. Elle se questionne sur le fait que ce droit lui soit retiré sans qu'il en soit informé.  
**Réponse de la Ville :** *Il n'y a pas eu de distribution porte-à-porte parce qu'il s'agit d'une planification qui est à l'échelle de toute la ville et cela aurait été très coûteux de distribuer un avis dans toutes les zones concernées étant donné que les impacts des modifications sont mineurs. En vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville n'est pas tenue de faire de distribution porte-à-porte. On le fait lorsqu'il y a des enjeux particuliers, mais en matière légale, l'obligation est uniquement de diffuser un avis public sur le site Internet de la Ville. Il y a toutefois eu l'envoi d'un communiqué et d'un courriel aux abonnés des arrondissements et des conseils de quartier. Les urbanistes ont fait la vérification et l'usage n'est pas pratiqué dans la zone du quartier où l'usage C10 serait retiré, donc il n'y a pas d'impact pour les résidants actuels. De plus l'hébergement collaboratif demeure possible, c'est-à-dire qu'une personne peut louer son logement (s'il s'agit de sa résidence principale) pour une période de 90 jours par année.*
- **Intervention 14 :** Un membre du conseil de quartier aimerait savoir si cette modification au zonage permettra d'avoir plus d'activités commerciales dans cette zone de "désert alimentaire" et d'absence de services de proximité.  
**Réponse de la Ville :** *Il s'agit déjà d'un usage mixte et il y a déjà des usages commerciaux qui sont autorisés dans cette zone. Concernant la nomenclature de la zone, quand on voit un « H » il s'agit de l'usage « habitation » et si l'on voit un « M », il s'agit d'un usage mixte qui autorise à la fois des logements et des commerces. En matière de commerces, les services administratifs sont permis dans les deux zones*

*autant la bleue que l'orange. Tout ce qui est « bureau, vente et commerces de détail » (bureau de notaire, dépanneur, massothérapeute, fleuriste, vente de souliers, etc.) est autorisé. Le C10 sera autorisé seulement dans la zone bleue. Il y a aussi les restaurants qui pourraient s'établir dans l'une des deux zones. Il est aussi possible d'ouvrir un établissement d'éducation et de formation (CPE, garderie, école) et tout ce qui est bureau de professionnels de la santé. Donc la modification n'a pas d'impact, car les commerces et services sont déjà autorisés.*

- **Intervention 15** : Le président du conseil de quartier se questionne sur les impacts du projet de prolongement de la promenade Samuel-De Champlain qui est dans le giron de la Commission de la capitale nationale du Québec. Il se demande si la vision de la promenade Samuel-De Champlain pourrait avoir une incidence sur une modification plus tard concernant l'hébergement touristique.  
***Réponse de la Ville** : Nous travaillons à l'échelle du zonage. La planification de la promenade Samuel-De Champlain est à un autre niveau. On n'a pas d'information à savoir s'il a des projets en lien avec la promenade qui feront en sorte de modifier le zonage dans le futur. Le zonage « c'est vivant ». Il y aura toujours des changements de contexte. On adaptera la réglementation en fonction de ce qui se passera et il y aura un processus à suivre incluant une consultation publique.*
- **Intervention 16** : Le président du conseil de quartier considère que la Ville est loin d'atteindre son objectif de 80 000 unités de logement et qu'il n'y aura pas beaucoup de gain à faire avec l'ensemble du projet de modification réglementaire sur l'hébergement touristique. La Ville travaille très fort, mais l'impact palpable ne sera que quelques centaines de résidences sur le 80 000.  
***Réponse de la Ville** : La présente modification est l'une des 20 actions du Plan accéléré de mise en œuvre de la Vision de l'habitation. Il est difficile d'évaluer le phénomène d'illégalité en hébergement touristique. En augmentant nos ressources en inspection, en restreignant notre réglementation, cela facilite le travail de nos inspecteurs. Le cadre réglementaire sera plus resserré. C'est vraiment les 20 actions du Plan dans son ensemble qui auront un impact. L'une des actions concerne la lutte à l'hébergement touristique illégal. Une autre action est d'accroître l'efficacité sur le plan réglementaire pour délivrer plus rapidement les permis. La rationalisation des PIIA faisait partie de cette action. Il y a 18 autres actions. C'est un grand chantier.*
- **Intervention 17** : Une citoyenne souhaite avoir des précisions sur la limite de la zone orange sur la carte. On voit la Côte Saint-Grégoire, mais elle se demande jusqu'où la zone s'étend vers le haut.  
***Réponse de la Ville** : La zone s'étend jusqu'au stationnement de Couvre-planchers Orléans. Après il y a un escalier qui monte.*
- **Intervention 18** : Le citoyen membre du conseil de quartier du Vieux-Bourg mentionne que dans la présentation du Vieux-Bourg, il était beaucoup question de

l'avenue Royale. Il demande pourquoi on ne parle pas de l'avenue Royale dans la présentation de ce soir.

**Réponse de la Ville :** *Dans le quartier des Chutes-Montmorency, l'usage C10 n'est déjà pas autorisé sur l'avenue Royale, donc il n'y a pas de changement à faire.*

- **Intervention 19 :** Un citoyen veut savoir si la Sépaq est assujettie au zonage parce qu'il y a déjà eu un projet d'hôtel dans le haut de la Chute-Montmorency il y a quelques années.

**Réponse de la Ville :** *La Sépaq est un mandataire de l'État. À titre de mandataire de l'État, le zonage présenté ce soir ne s'applique pas. Toutefois, le projet devra être conforme au Plan métropolitain d'aménagement et de développement ainsi qu'au Schéma d'aménagement et de développement.*

- **Intervention 20 :** Une membre du conseil de quartier demande pourquoi l'usage C10 n'est pas retiré dans d'autres zones du quartier.

**Réponse de la Ville :** *Les deux autres zones sont sur le territoire de la Sépaq. Il n'y a pas de résidences et il s'agit du Parc de la Chute-Montmorency.*

---

## Nombre d'interventions

20 interventions

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

5 mars 2025

### Rédigé par :

Mélanie Courteau, conseillère à l'information et Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

## **Modifications réglementaires concernant l'hébergement touristique commercial - Quartier des Chutes-Montmorency**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53145Mb, R.C.A.5V.Q. 338 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 20 au 26 février 2025 inclusivement

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil d'arrondissement de Beauport

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Arrondissement de Beauport (quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

#### **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 logement

Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent dans ce cadre et reflètent les orientations de la Ville pour le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial.

#### **Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec**

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=775>

---

## Participation

### Membres du conseil municipal :

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif, responsable de l'urbanisme
- Stevens Melançon, conseiller municipal du district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial

### Personnes-ressources :

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

### Coordination de la consultation :

- Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation du public :

- Aucune question ni aucun commentaire

---

## Questions et commentaires du public

Personne n'a formulé de questions ou commentaires par écrit. Des questions et commentaires ont toutefois été énoncés le 19 février 2025 dans le cadre de la consultation publique en salle, tenue en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

5 mars 2025

### Rédigé par :

Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications