



Assemblée publique de consultation
Révision de l'encadrement en matière d'hébergement touristique commercial
Mardi 12 novembre 2024

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

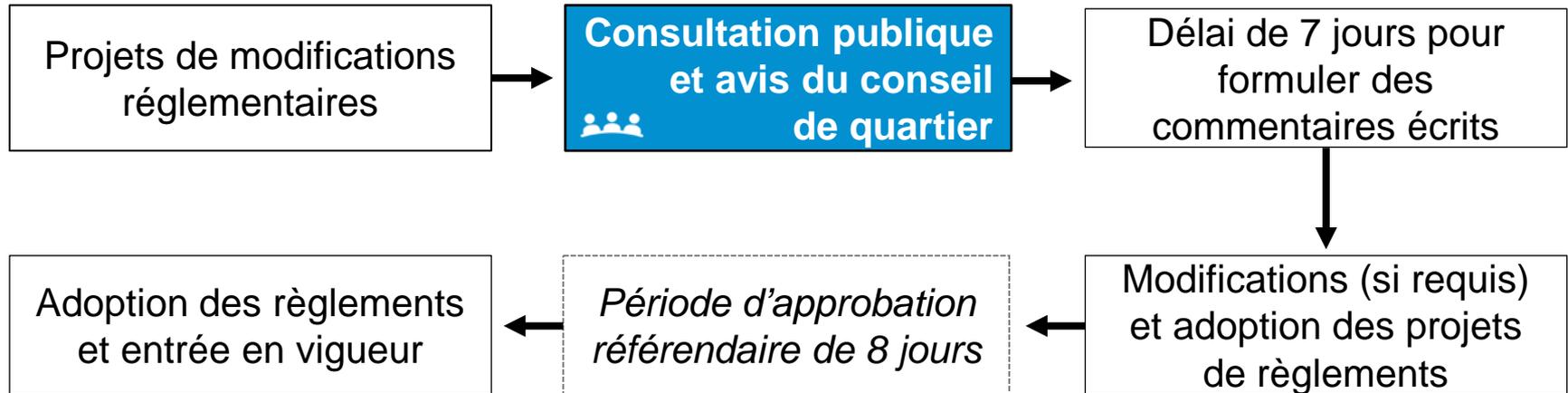
Consultation publique : Réglementation d'urbanisme

- 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

Règlements faisant l'objet de la consultation

- **Règlement R.C.A.3V.Q. 366** – 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
- **Règlement R.V.Q. 3351** – Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36435Cd

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

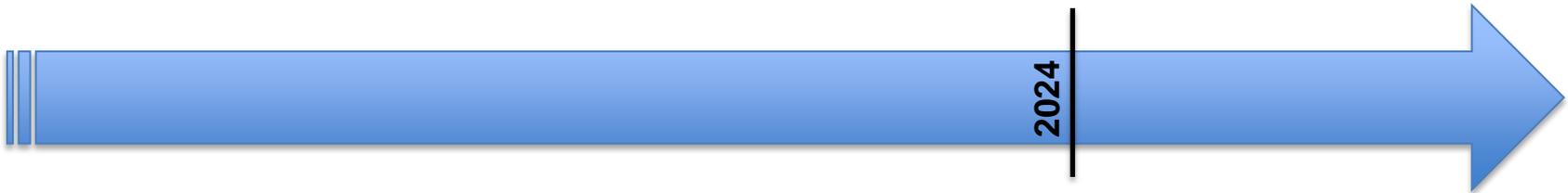
2024



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

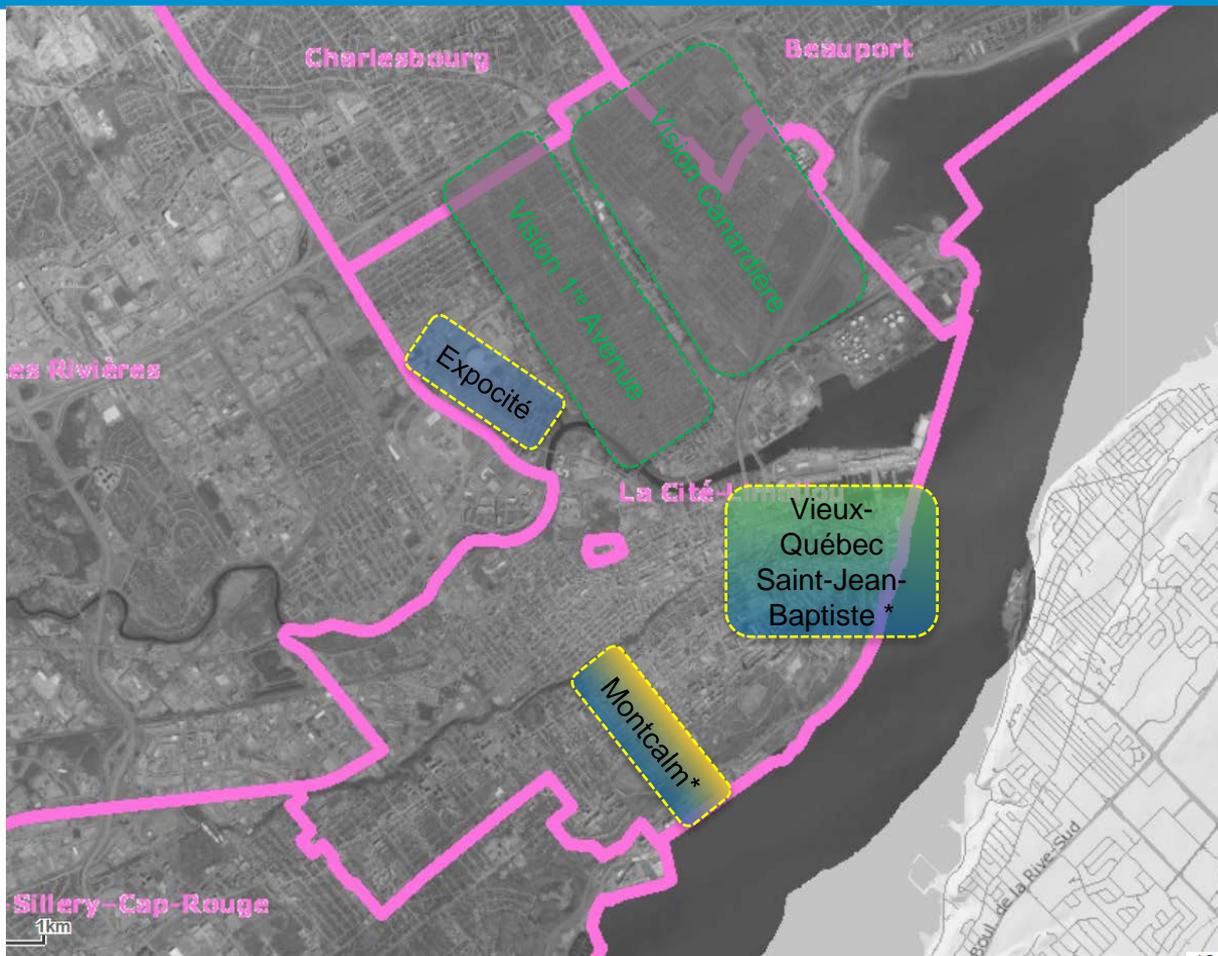
Secteurs où l'**usage C10 serait retiré ou réduit** pour favoriser le développement dans les autres secteurs où l'usage est privilégié. Il s'agit généralement de secteurs où l'usage n'est pas exercé et dans lequel l'usage résidentiel est dominant.

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

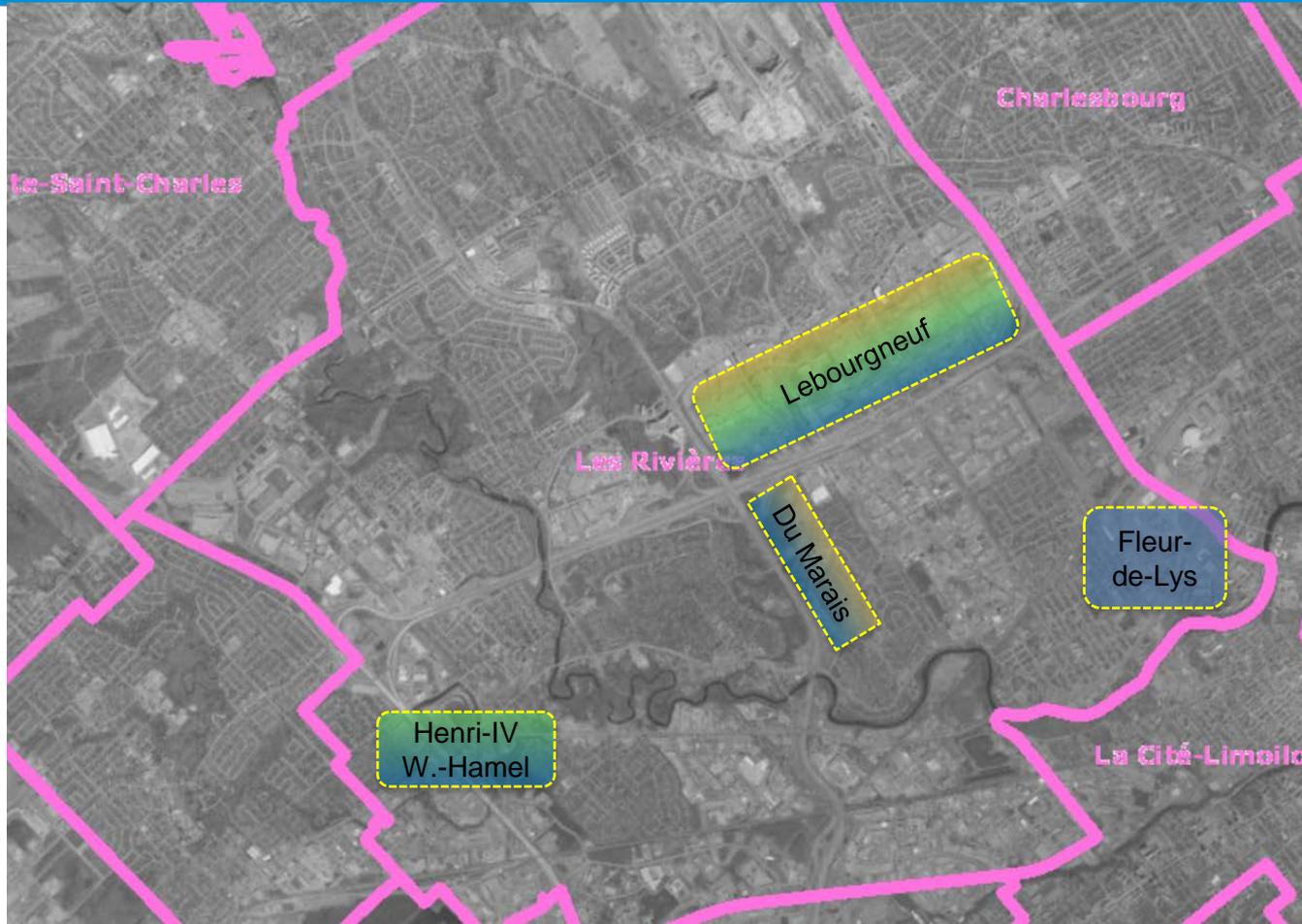
Maintenir

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



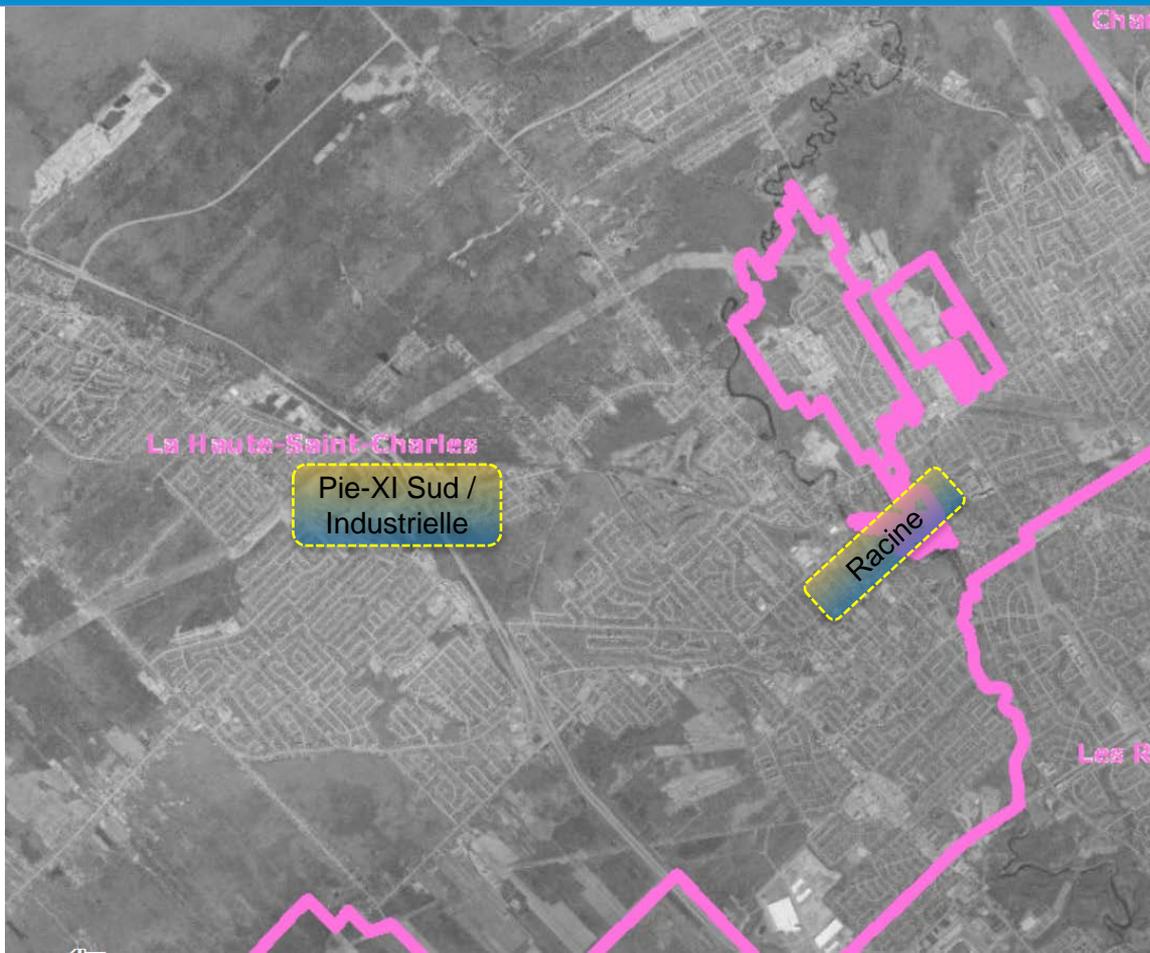
Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

La Haute-Saint-Charles



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

5. Outils réglementaires

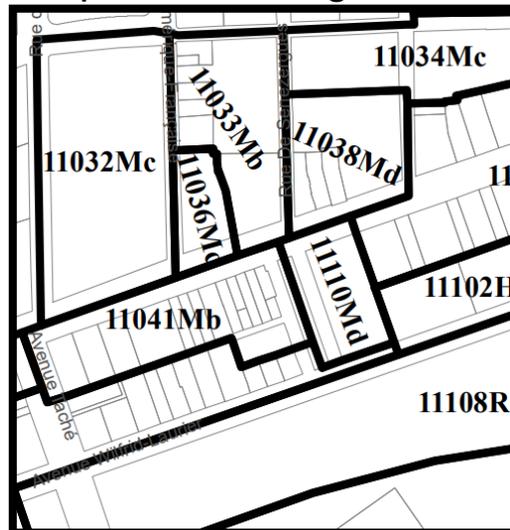
Outils réglementaires

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		
USAGES AUTORISÉS						
PURBQUE	Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble	
P1	par établissement		par bâtiment			
P2	5000 m ²		5000 m ²			
REGLÈMENTS PARTICULIERS						
R1	supérieur (sauf en cas de permis)					
USAGES PARTICULIERS						
Usage	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					
BÂTIMENT PRINCIPAL						
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
	mètre	%	minimale	maximale	minimale	maximale
DIMENSIONS GÉNÉRALES	7,5 m		9 m		2,5 m ou 10 m ou 15 m ou 20 m	
NORMES D'IMPLANTATION	Marges avant		Marges combinées des côtés latéraux		Marges arrière	
	7 m		1,5 m		1,5 m	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	7 m		1,5 m		10 %	
NORMES DE DENSITÉ	Vente au détail		Administratives		Mixtes	
	Superficie maximale de plancher		Nombre de logements à l'édifice			
L1	F		F		F	
BYWAYS	1100 m ²		1100 m ²		1100 m ²	
USAGES PARTICULIERS						
Plans d'implantation et à l'inspiration architecturale à l'égard de l'emplacement d'un bâtiment principal - article 944						
STATUT						
ÉTABLISSEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES						
TYPE	Urbain					
GESTION DES DROITS ACQUIS						
CONSTITUTION DROIT ACQUIS	sa reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15					
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	Mauvaise implantation dérogatoire - article 1138.0.16					
ENREGISTREMENT						
TYPE	de ou résidentiel					
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	sa reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15					
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	sa reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.16					



Usage = C10 Établissement d'hébergement touristique général

Outils réglementaires

Liste des outils

- Autorisation ou interdiction de l'usage C10 dans la zone
- Nombre d'unités autorisé dans la zone
- Interdiction de la cohabitation C10 et logements



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 ²					
C2	Vente au détail et services						
		1000 m ²					
		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 ²					
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 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

Nombre d'unités d'hébergement autorisées

Retirer le nombre maximal d'unités d'hébergement dans les bâtiments

Le nombre d'unités acceptées sera déterminé notamment par le gabarit du bâtiment

USAGES AUTORISÉS		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					
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		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						
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					

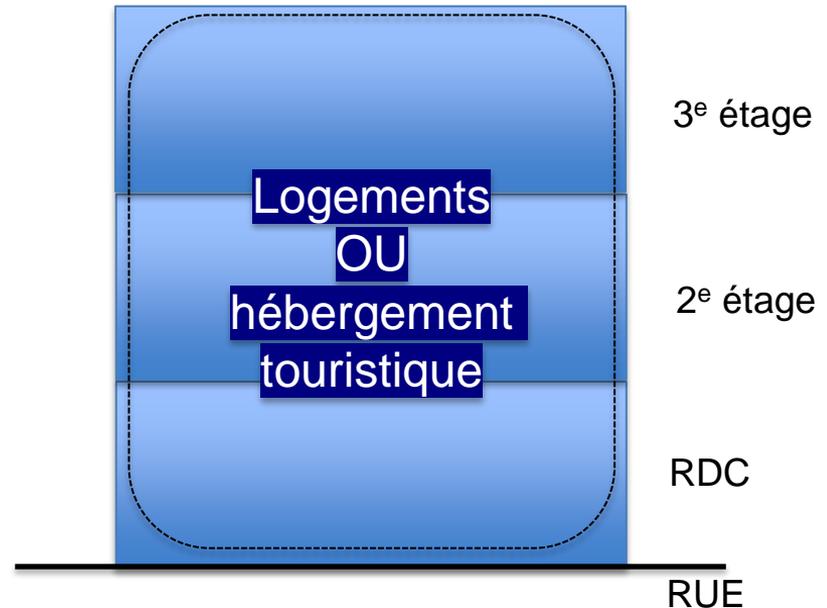


Outils réglementaires

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

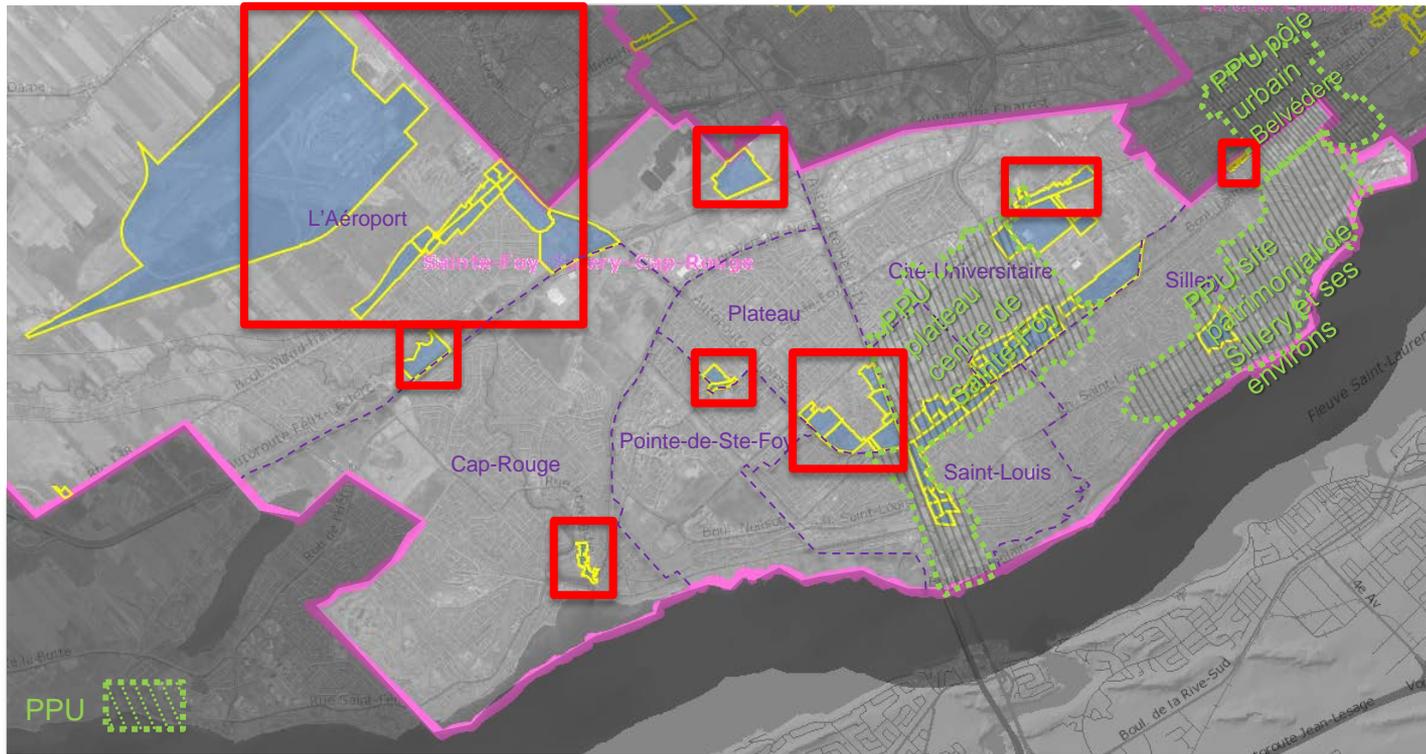
Prévenir les enjeux de cohabitation entre les usages dans un même bâtiment



6. Modifications détaillées dans le quartier

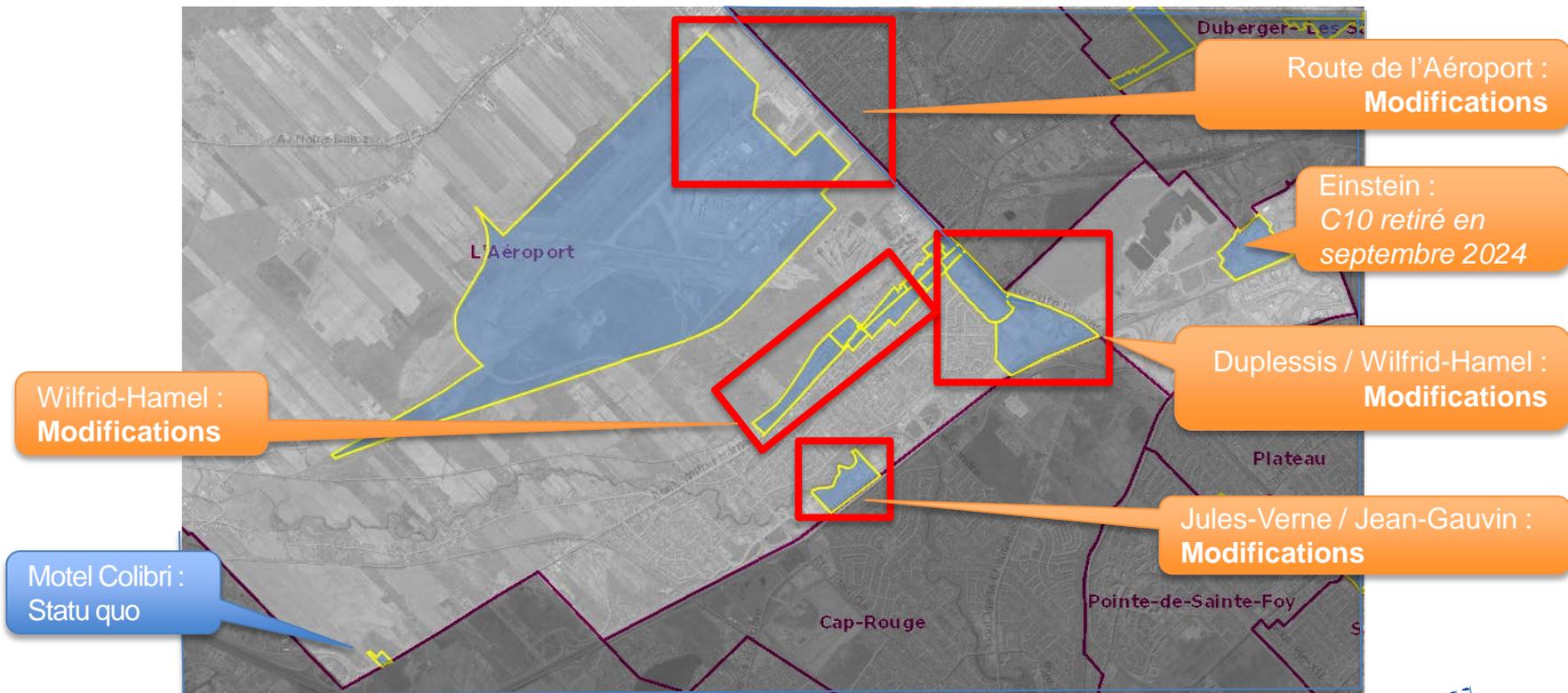
Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

État actuel



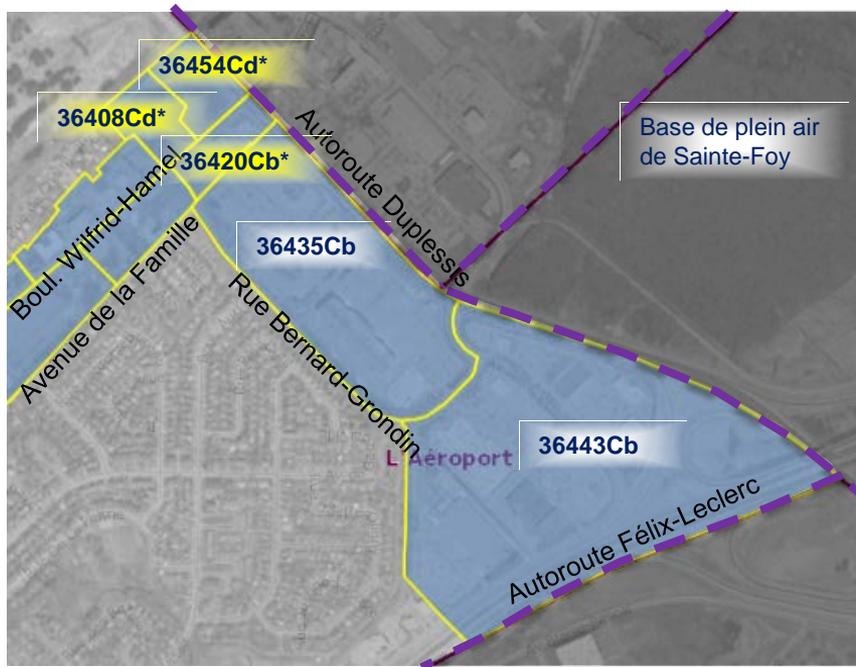
L'Aéroport

État actuel



L'Aéroport

État actuel



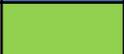
Zones 36408Cd,
36420Cb,
36435Cb,36443Cb,
36454Cd

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

Nombre max d'unités C10	100 250*
-------------------------	--------------------

Légende

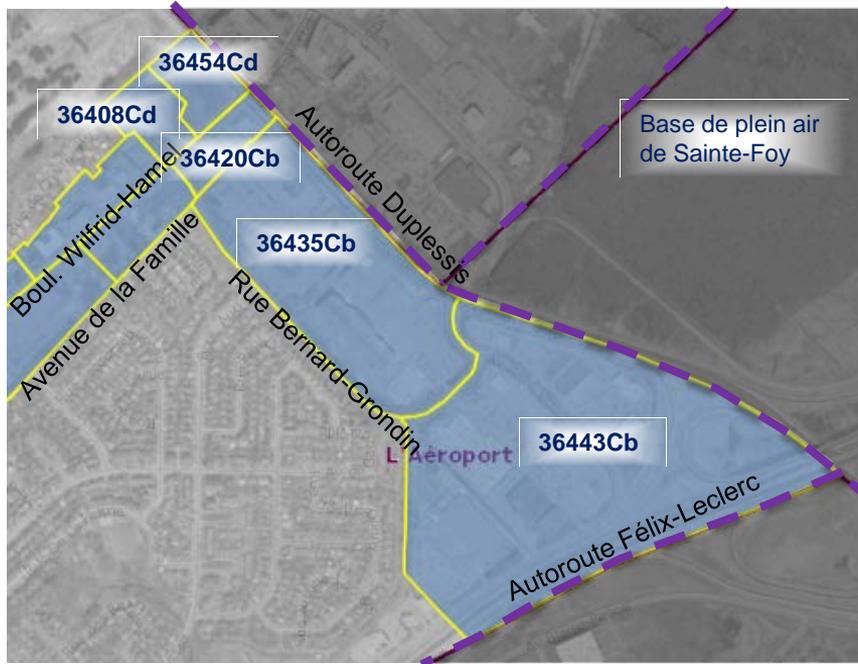
C10 autorisé	
--------------	---

C10 ajouté	
------------	---

C10 retiré	
------------	---

L'Aéroport

Projeté



Zones 36408Cd,
36420Cb,
36435Cb,36443Cb,
36454Cd

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

Nombre max d'unités C10	Aucun
	100
	250

Légende

C10 autorisé	
--------------	---

C10 ajouté	
------------	---

C10 retiré	
------------	---

L'Aéroport

État actuel



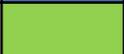
Zones 36405Mb,
36406Cb, 36407Cb,
36464Mc, 36465Mb,
36466Cb

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

Nombre max d'unités C10	200 Aucun*
----------------------------	---------------

Légende

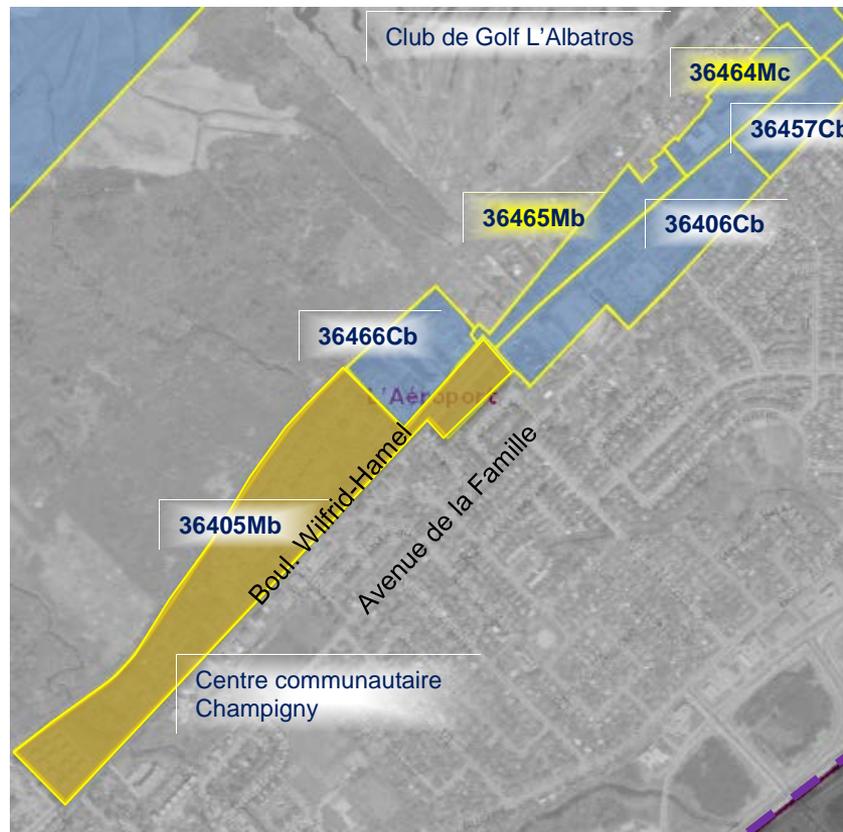
C10 autorisé	
--------------	---

C10 ajouté	
------------	---

C10 retiré	
------------	---

L'Aéroport

Projeté



Zones 36405Mb,
36406Cb, 36407Cb,
36464Mc, 36465Mb,
36466Cb

Cohabitation
logements et
C10 prohibée

OUI
dans
zones
Mixtes

Nombre max
d'unités C10

Aucun
200

*C12 Auberge de jeunesse retirée
dans la zone 36405Mb*

Légende

C10 autorisé



C10 ajouté



C10 retiré



L'Aéroport

État actuel



Légende

C10 autorisé

C10 ajouté

C10 retiré

L'Aéroport

Projeté



Légende

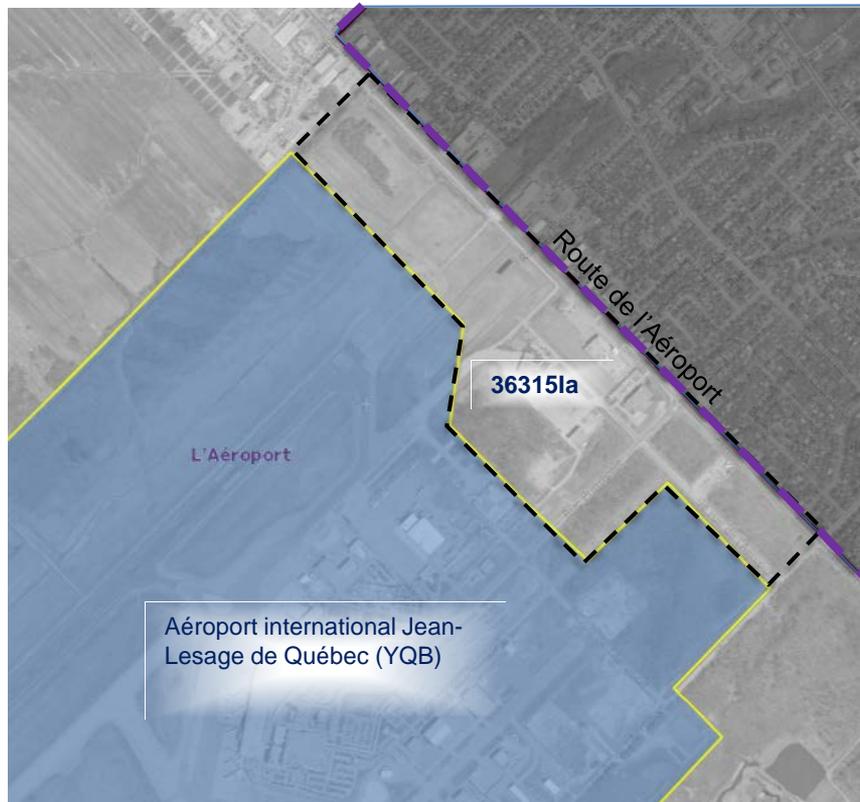
C10 autorisé

C10 ajouté

C10 retiré

L'Aéroport

État actuel



Légende

C10 autorisé



C10 ajouté



C10 retiré



L'Aéroport

Projeté



Légende

C10 autorisé

C10 ajouté

C10 retiré

7. Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étape	Date
Consultations publiques et demandes d'opinion aux conseils de quartier : <ul style="list-style-type: none">• De L'Aéroport	12 novembre 2024
Consultation écrite	13 au 19 novembre 2024
Adoptions des règlements et poursuite des processus de modifications réglementaires aux conseils de ville et d'arrondissement	3 et 17 décembre 2024 27 janvier 2025 et 10 février 2025
Entrée en vigueur des règlements	Janvier et février 2025

Merci!