

Nouvelles mesures d'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3346
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14017Mb, 14047Hb, 14089Mb et 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 515
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3348
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3347
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 520

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Montcalm

Date et heure

Le 22 octobre 2024, à 19 h

En salle

Loisirs Montcalm 265, boulevard René-Lévesque Ouest, salle Fraser (conférence Teams simultanée)

Déroulement de l'activité

1. Présentation du déroulement de la rencontre;
2. Présentation des cinq projets de règlement;
3. Rappel du cheminement de la 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. Mention que la documentation dont les sommaires décisionnels incluant les fiches de modification réglementaire présentant les projets de modification réglementaire sont disponibles en ligne dans la section [Documentation](#);
5. Mention que les projets de règlement R.C.A.1V.Q. 515, R.V.Q. 3348 et R.V.Q. 3346 contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
6. Période de questions et commentaires du public;
7. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal : R.V.Q. 3346, R.V.Q.347 et R.V.Q.3348

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou : R.C.A.1V.Q. 515 et R.C.A.1V.Q. 520,

Projet

Secteur concerné

District électoral du Cap-aux-Diamants, arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier de Montcalm

Description du projet et principales modifications

À l'automne 2024, la Ville consulta la population de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur de nouvelles mesures d'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial dans l'arrondissement. Les modifications concernent principalement le district électoral du Cap-aux-Diamants et le territoire du Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire.

Cet exercice est guidé, entre autres, par la volonté d'orienter le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial tout en maintenant l'équilibre du marché actuel de même que l'attrait grandissant envers la région.

La révision vise également à protéger les logements existants.

Certains règlements contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans la plateforme Web de participation publique :

[Participation citoyenne - Hébergement touristique commercial - Arrondissement de La Cité-Limoilou](#)

Participation

Conseillère municipale

M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district électoral du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme. Représente le conseil municipal.

Personnes-ressources

M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale (GT)

M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale (GT)

Administrateurs du conseil de quartier

M. Mathis Gagnon

M. Émile Chartier-Thibault, coprésident

M^{me} Hélène Paradis, secrétaire

M^{me} Laurence Desrosiers

M^{me} Sandrine Camus

M. Jonathan Tedeschi, coprésident

M. Alexandre Turgeon

Responsable de la consultation

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

18 participants (11 en salle et 7 en ligne), dont 6 administrateurs du conseil de quartier en salle et 1 en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier de Montcalm recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les règlements (R.C.A.1V.Q. 520, R.C.A.1V.Q. 515, R.C.A.3346, R.C.A.3347, R.C.A.3348) :

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 520
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14017Mb, 14047Hb, 14089Mb et 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 515
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3346

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3348
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3347

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	7	

Commentaires et questions des citoyens

- **Intervenant no 1, résidant du quartier** : Dit éprouver de la difficulté à comprendre si les Airbnb sont considérés comme étant commercial ou collaboratifs et s'ils sont inclus dans les modifications de l'actuelle démarche. Demande comment la Ville peut en assurer le contrôle et s'il y a des inspecteurs ou des enquêteurs.
On demande quelle est la raison il est suggéré de procéder par du « cas par cas » lors des demandes de modification au zonage.
Pourquoi et comment retirer un droit acquis sans compensation? Est-ce qu'une compensation est prévue?

Par ailleurs, vous notez qu'il faut 31 jours consécutifs ou moins pour être considéré comme un usage commercial et nous entendons parler de certains hôtels où des gens vivent quasiment en permanence. Ne serait-il pas mieux de revoir la définition ?

Réponse de la Ville : *À la Ville, il y a présentement 5 inspecteurs au niveau de l'hébergement touristique. La consultation de ce soir porte sur l'hébergement touristique commercial et non sur l'hébergement touristique collaboratif. L'hébergement touristique collaboratif est autorisé partout sur le territoire de la Ville de Québec pour toutes les résidences principales et il faut compter moins 90 jours par année. Par ailleurs, aucun droit acquis n'est retiré et il n'est pas possible de le faire. À titre d'exemple, le Café Krieghoff est le seul établissement d'hébergement touristique commercial qui opère sur la rue Cartier et en venant retirer, l'usage C10, on vient régulariser la situation en appliquant une permission d'occupation. Par ailleurs, on vient protéger la fonction résidentielle, car il est notamment souhaité de protéger le parc de logements. Dans l'actuel contexte de pénurie de logements et, comme Québec est dans le top 3 des destinations touristiques au Canada, il est souhaité de continuer à loger les touristes. La Ville souhaite toutefois déterminer où les touristes seront logés. La référence au seuil de 31 jours est une référence à une exigence provinciale et sert d'ailleurs à distinguer l'hébergement touristique collaboratif au logement à plus long terme.*

- **Intervenant no 2, résidant du quartier :** Le Airbnb serait donc considéré comme étant une plateforme commerciale, est-ce exact?

Réponse de la Ville : *Il existe d'autres marques dont la plateforme Vrbo. Il y en a qui opèrent de façon légale dans le respect des normes et il y a aussi des cas illégaux. Sur les différentes plateformes dont la plateforme Airbnb, il existe un ensemble de produits pour de l'hébergement commercial, de l'hébergement collaboratif ou « Bed and Breakfast ». Il s'agit d'exemples de produits distincts que l'on retrouve sur les différentes plateformes. L'idée est que si l'on n'habite pas sur place, ce sera considéré comme étant de l'hébergement commercial et si l'on habite sur place, il s'agit d'hébergement collaboratif.*

- **Intervenant no 3, propriétaire d'un gîte :** Est-il possible d'avoir davantage de renseignements concernant ma zone actuelle qui est la zone 14047HB et qui serait ajoutée à la zone 11041 Mb. Par ailleurs, est-ce que la zone deviendra avec un usage C10?

Réponse de la Ville : *La zone 14047HB qui est votre zone est actuellement limitée à trois chambres. Votre propriété serait placée dans la zone contiguë où un article de zonage mentionne que l'on peut avoir jusqu'à 5 chambres dans un gîte. La règle générale est la possibilité de louer 3 chambres et en ajoutant un article supplémentaire, il sera possible d'avoir jusqu'à 5 chambres dans un gîte. Dans la zone 11041 Mb, il est possible d'opérer 5 chambres. Il n'y a pas plus d'usage C10 autorisé dans la zone et il s'agit uniquement de modifier le nombre de chambres de gîtes.*

- **Intervenant no 1, résidant du quartier** : Dit comprendre qu'il n'y a pas beaucoup de transformations qui sont présentées et qui concernent le quartier Montcalm. Alors, ne serait-ce donc pas plus pertinent de procéder aux modifications « cas par cas » en fonction des demandes de modifications de zonage ?

***Réponse de la Ville** : L'idée est de se donner une vision par rapport à l'hébergement touristique, à la fonction résidentielle ou la protection de la fonction résidentielle dans le quartier. On vous propose essentiellement de retirer la possibilité de l'usage C10 dans le quartier Montcalm qui se veut un quartier considéré, somme toute, résidentiel. L'objectif est d'éviter le traitement du « cas par cas » qui amène justement à la perte de perspective sur une vision d'ensemble d'un quartier. Donc, le statu quo n'est pas souhaité afin de notamment préserver la fonction résidentielle à l'échelle de la ville de Québec.*

- **Intervenant no 3, propriétaire d'un gîte** : Est-ce qu'il est possible de mixer le type de location et combler les périodes plus tranquilles du gîte avec la plateforme Airbnb durant l'hiver?

***Réponse de la Ville** : La plateforme Airbnb, est une plateforme qui offre plusieurs produits et que vous opériez votre gîte l'été ou l'hiver ça demeure un « gîte ». Si vous souhaitez utiliser la plateforme Airbnb ou Vrbo ou d'autres plateformes locatives, c'est possible. L'idée est que vous avez 5 chambres maximum à louer.*

- **Intervenant no 1, résidant du quartier** : On souhaite avoir des précisions concernant la distinction des zones pour les étages puisqu'il est possible de faire du locatif sur un étage et du commercial au rez-de-chaussée.

***Réponse de la Ville** : Les couleurs, permettent d'illustrer les usages.*

Commentaires et questions des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1** : Quelles sont les conditions qui pourraient mener à la disparition d'un droit acquis dans le cas d'un usage spécifiquement autorisé? Pourquoi cette disposition ne peut-elle pas être utilisée dans le cas du PPU de la Colline parlementaire? Est-il prévu de conserver un usage spécifiquement autorisé, pour les établissements existants. Par ailleurs, on dit comprendre que par opposition à un droit acquis, ce droit pourrait continuer d'être accordé advenant la destruction d'un bâtiment existant. Enfin, est-ce qu'il existe des conditions qui pourraient mener la disparition d'un droit acquis lors d'usage spécifiquement autorisé?

***Réponse de la Ville** : La permission d'occupation doit être considérée comme étant du micro-zonage pour le terrain. Actuellement l'usage C10 est autorisé sur le terrain et là, on prévoit le retirer de la zone. Cependant, on ne veut pas rendre dérogatoire ceux qui exercent actuellement cet usage. C'est la raison pour laquelle est exercée cette permission d'occupation, contrairement à des droits acquis par exemple, où les possibilités d'agrandissement sont beaucoup plus limitées. L'objectif, n'est pas de limiter les établissements actuellement existants ; c'est la raison pour laquelle cet outil est utilisé. En ce qui concerne le PPU, il n'est pas possible d'utiliser cet outil. Le PPU prévoit spécifiquement les outils qu'on peut utiliser, mais la permission d'occupation, qui est très spécifique, n'est pas prévue à l'heure actuelle dans le PPU. C'est la raison pour laquelle on fait des zones plus petites.*

- **Administrateur/administratrice 2** : Concernant le nombre de chambres d'un « Bed and Breakfast » si l'on voulait 7 chambres, est-ce qu'il devrait y avoir une autre mention? La notion de 5 chambres n'apparaît pas tout à fait claire.

***Réponse de la Ville** : Il y a deux possibilités, c'est trois chambres ou 5 chambres. La base est 3 chambres et en ajoutant un article à la grille, nous avons la permission de 5 chambres. L'autorisation de 7 chambres n'est pas possible, ça deviendrait alors un usage C10.*

- **Administrateur/administratrice 3** : Concernant les usages C10 et logements dans un même édifice, combien de temps les personnes concernées auront pour déterminer le choix d'un usage par rapport à l'autre usage?

***Réponse de la Ville** : Ça rejoint une question de droits acquis et actuellement cette règle n'existe pas. Dans le cas où il y aurait déjà une mixité C10 et H1, la situation pourrait demeurer. Lorsqu'il y aura un souhait de changer les usages, par exemple avec un nouveau propriétaire, un choix devra être fait entre l'un des 2. En d'autres mots, jusqu'au moment où le propriétaire décide de venir changer les deux usages.*

- **Administrateur/administratrice 3** : Vous avez dit tout le monde peut faire de sa maison un « Bed and breakfast » est-ce exact?

***Réponse de la Ville** : Non, c'était pour l'hébergement collaboratif dont on parlait au début. C'est-à-dire qu'actuellement, sur le territoire de la ville, tous les propriétaires de logements ou les locataires de logements de la ville peuvent, dans leur résidence principale, faire de l'hébergement collaboratif. Donc, des propriétaires ou locataires qui vont en vacances peuvent louer leur logement pendant leur absence, jusqu'à 90 jours par année. Toutefois, ils ne pourraient pas faire comme Monsieur et avoir un gîte. Dans le cas du gîte dont il est question, la Ville vient autoriser d'avoir jusqu'à 5 chambres.*

- **Administrateur/administratrice 3** : C'est donc uniquement l'hébergement collaboratif qu'il est possible de faire dans sa résidence?

***Réponse de la Ville** : Oui c'est exact!*

- **Administrateur/administratrice 3** : Aussi, dans votre diapositive, vous avez indiqué à certains endroits « aucun » à nombre maximum d'unités. Est-ce que ça veut dire qu'on a le droit d'en avoir aucun ou qu'il y a aucun maximum?

***Réponse de la Ville** : Ça veut dire qu'il n'y a aucun maximum d'unités. Le choix qui est fait au niveau de la Ville est de retirer le nombre d'unités en raison du fait qu'on a d'autres normes pour encadrer le bâtiment, soit la hauteur, les marges, etc. Il y a déjà des normes qui définissent le volume du bâtiment et on ne veut pas gérer en plus le nombre d'unités en présence de l'usage C10. On ne veut pas décider le nombre d'unités que l'hôtelier fera dans son immeuble.*

- **Administrateur/administratrice 1** : Nous comprenons que vous faites migrer le gîte dont il est question dans la zone 11041Mb en raison de la zone qui autorise 5 chambres, c'est exact? Par ailleurs, il me semble avoir compris que l'usage C10 n'est pas autorisé et la couleur utilisée dans la présentation rend difficile la compréhension.

Réponse de la Ville : *Le gîte dont il est question est localisé dans une zone résidentielle où l'on autorise actuellement 3 chambres pour un gîte. La zone mixte, 11041Mb autorise 5 chambres pour un gîte. Le gîte est un usage associé au logement ce qui le différencie du C10 qui est un usage commercial. Dans le cas d'un gîte, le propriétaire demeure sur les lieux.*

- **Administrateur/administratrice 4** : Est-ce que le gîte est une forme d'hébergement collaboratif? Est-ce qu'il faut faire une demande pour un gîte?

Réponse de la Ville : *Il y a 3 choses différentes, le gîte, l'hébergement touristique collaboratif, puis l'hébergement touristique commercial. L'hébergement collaboratif puis le gîte ont en commun d'être associés à du logement. Le gîte de base, 3 chambres, est autorisé partout. Toutefois il y a plusieurs zones où cela est prohibé. Il y a certaines zones où cela est contingenté en distance ou les gîtes doivent être à 100 mètres les uns des autres. Puis il y a certaines zones où l'on autorise jusqu'à 5 chambres de gîte.*

Nombre d'interventions

14 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la planification de l'aménagement et de l'environnement, au conseil municipal, et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

Le 12 novembre 2024

Réalisé par

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M. Émile Chartier-Thibault et M. Jonathan Tedeschi, coprésidents