



Assemblée publique de consultation
Révision de l'encadrement en matière d'hébergement touristique commercial
Mardi 11 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
- Demande de l'avis du conseil de quartier

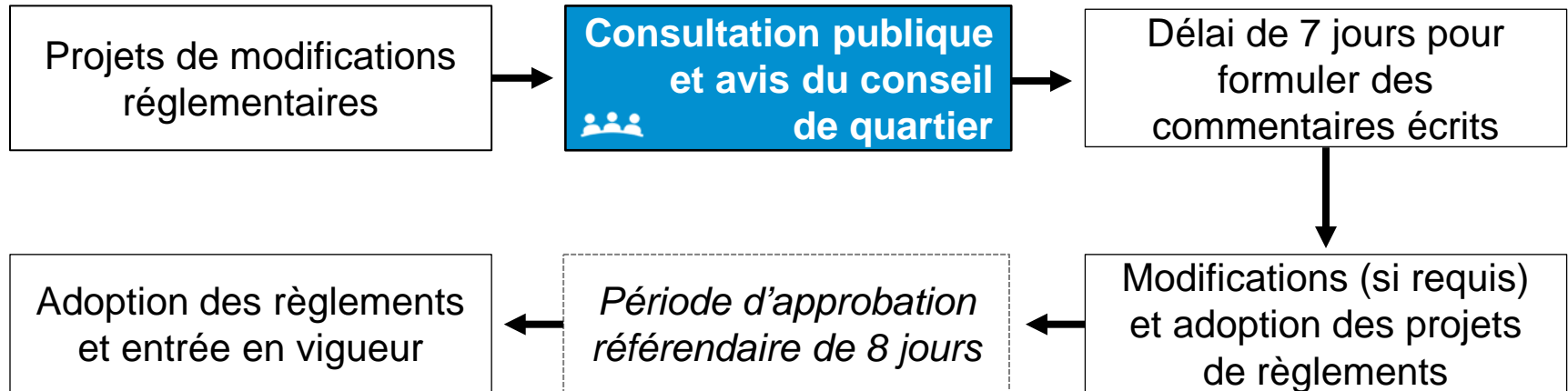
Règlement faisant l'objet de la consultation :

- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Loretteville, **R.C.A.6V.Q. 353**

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation d'urbanisme



2. Mise en contexte

Mise en contexte

2019

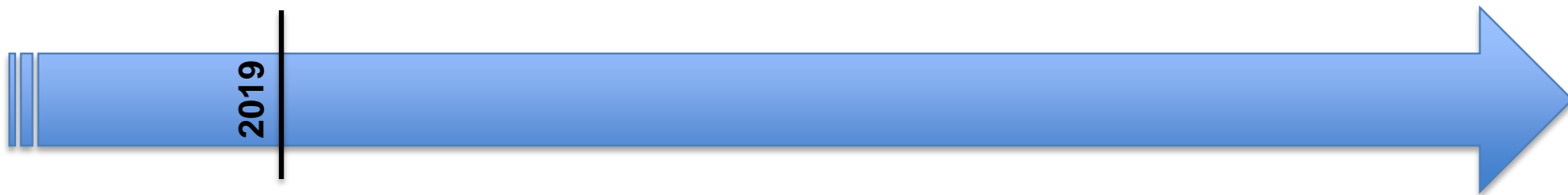
Révision de l'encadrement des pratiques en matière d'hébergement touristique qui se déclinent désormais en deux grandes catégories dans la réglementation d'urbanisme :



- 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

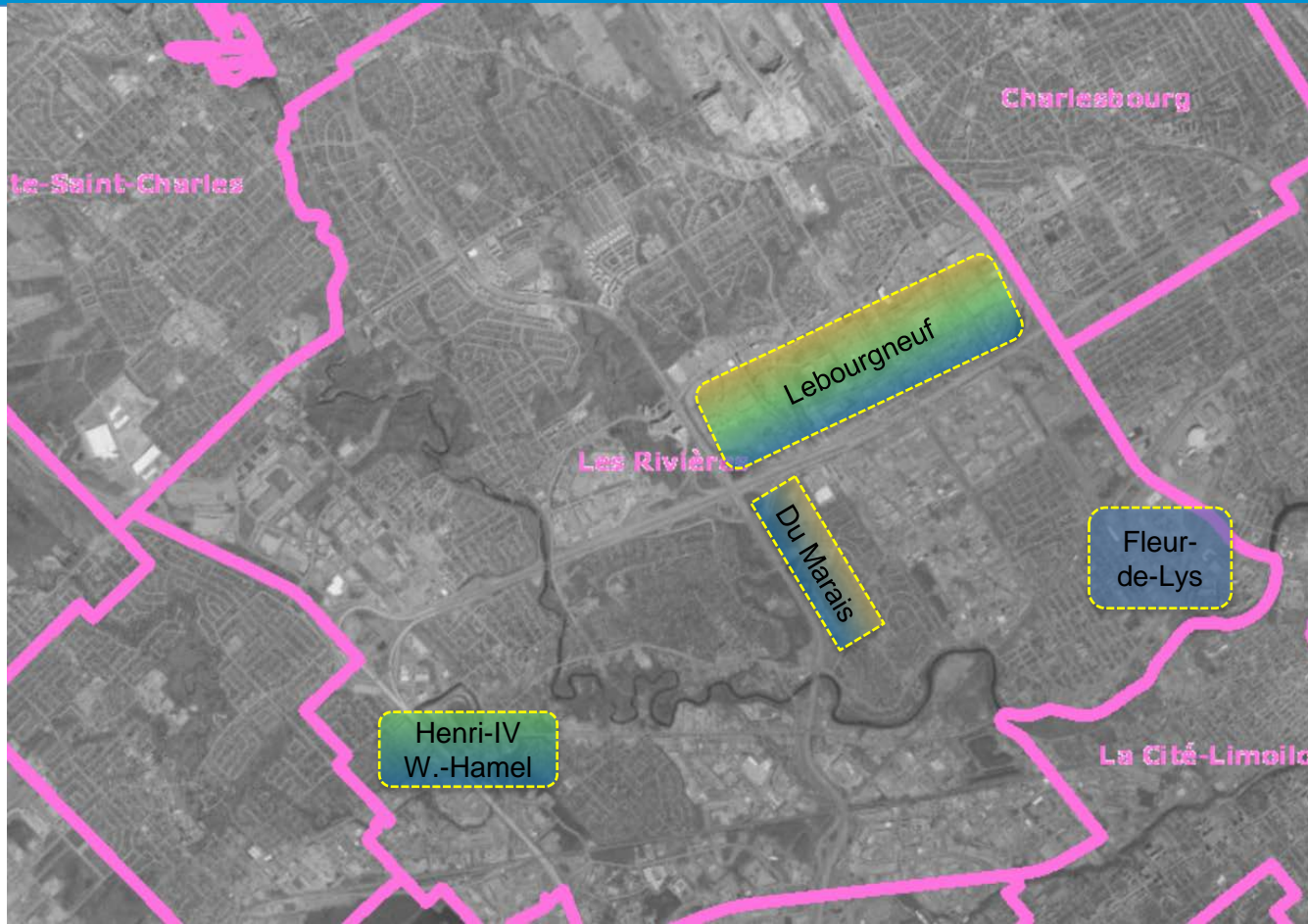
Maintenir

Rationaliser

Vision
d'aménagement

* Autoriser l'agrandissement
des établissements existants

Les Rivières



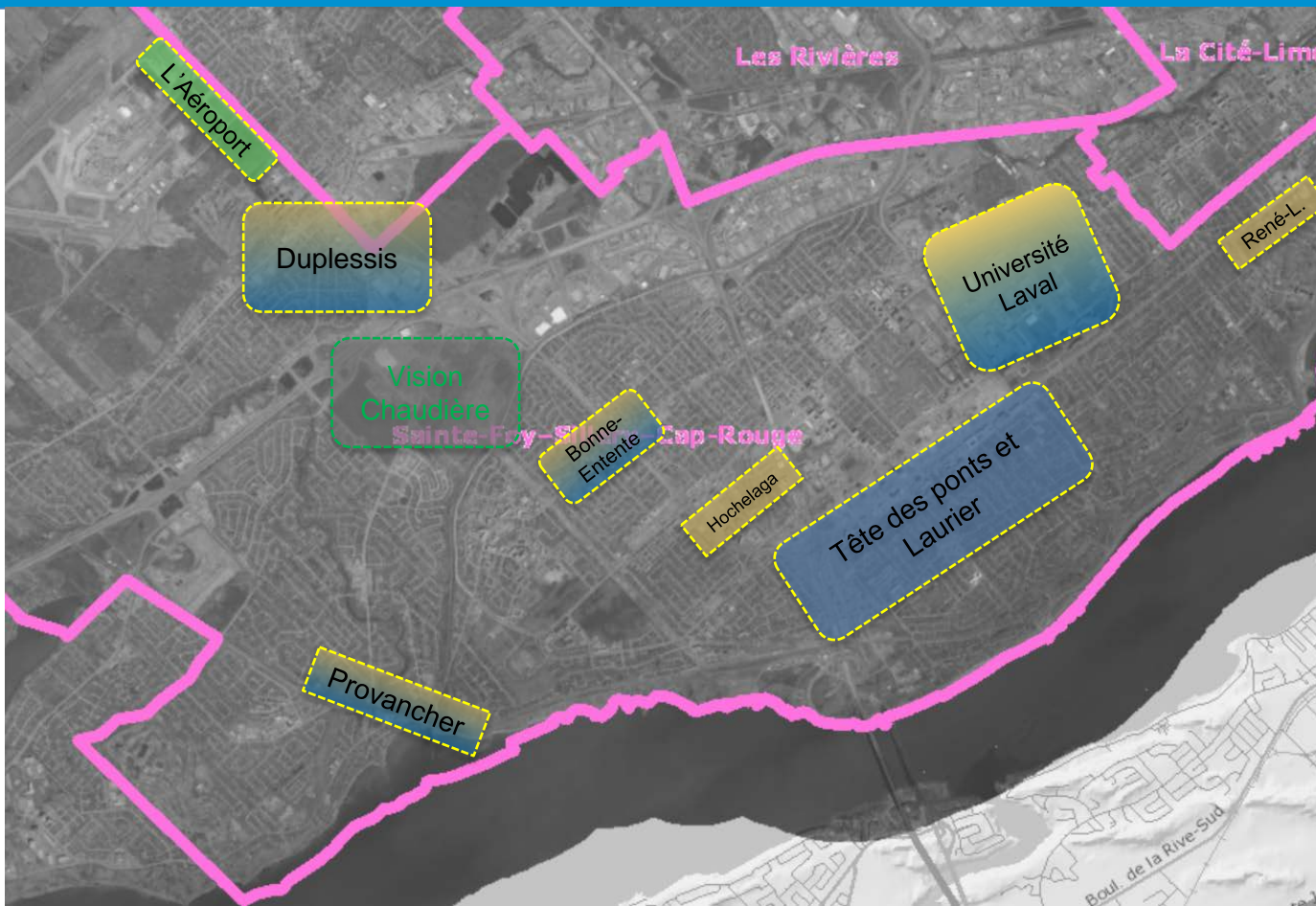
Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

Vision
d'aménagement

Beauport



Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

Charlesbourg



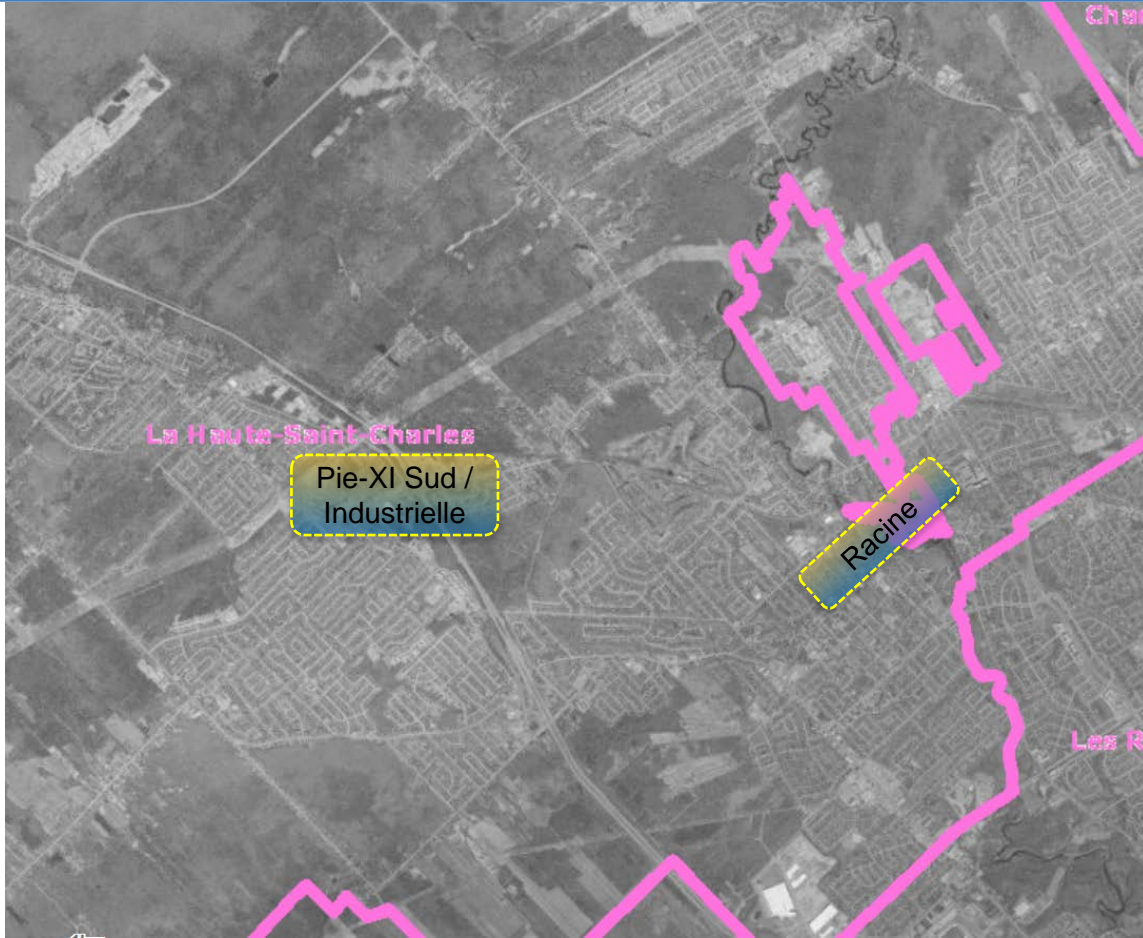
Légende :

Agrandir

Maintenir

Rationaliser

La Haute-Saint-Charles



Légende :

Agrandir

Maintenir

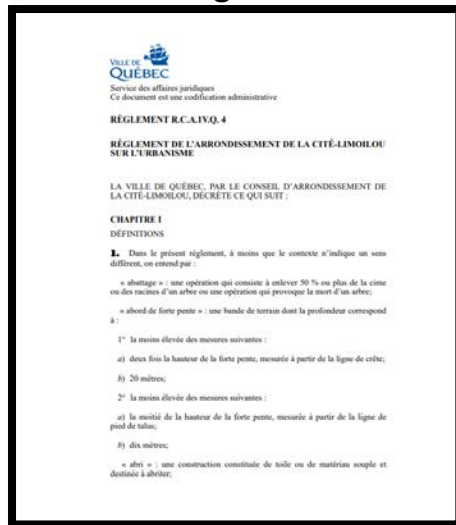
Rationaliser

5. Outils réglementaires

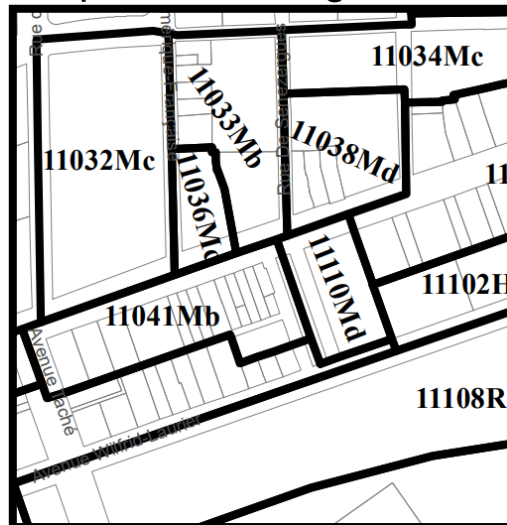
Outils réglementaires

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						
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						
R2						
Équipement recevant extérieur de passagers						
USAGES PARTICULIERS						
Usage 04 :						
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		Pourcentage maximal de grands-terrains	
	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	PDS	Superficie d'aire d'agrement	
NORMES GÉNÉRALES						
7 m		1,5 m		15 m		20%
NORMES DENSITÉ						
Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'ectare			
Vente en bloc			Administratives		Mixtes	
11		f				
1100 m ²		1100 m ²		1100 m ²		0 log/m ²
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						
CONSTRICTION DÉROGATOIRE						
Réglage des reconstructions autorisées malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15						
Maîtrise de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16						
ENSEIGNE						
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		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						
			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			
HABITATION	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					

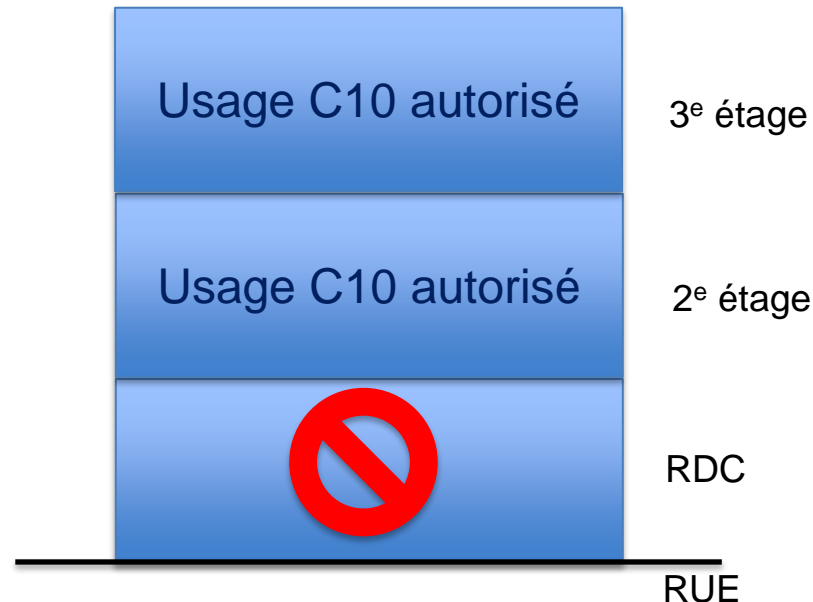


Outils réglementaires

Localisation de l'usage C10 dans le bâtiment

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

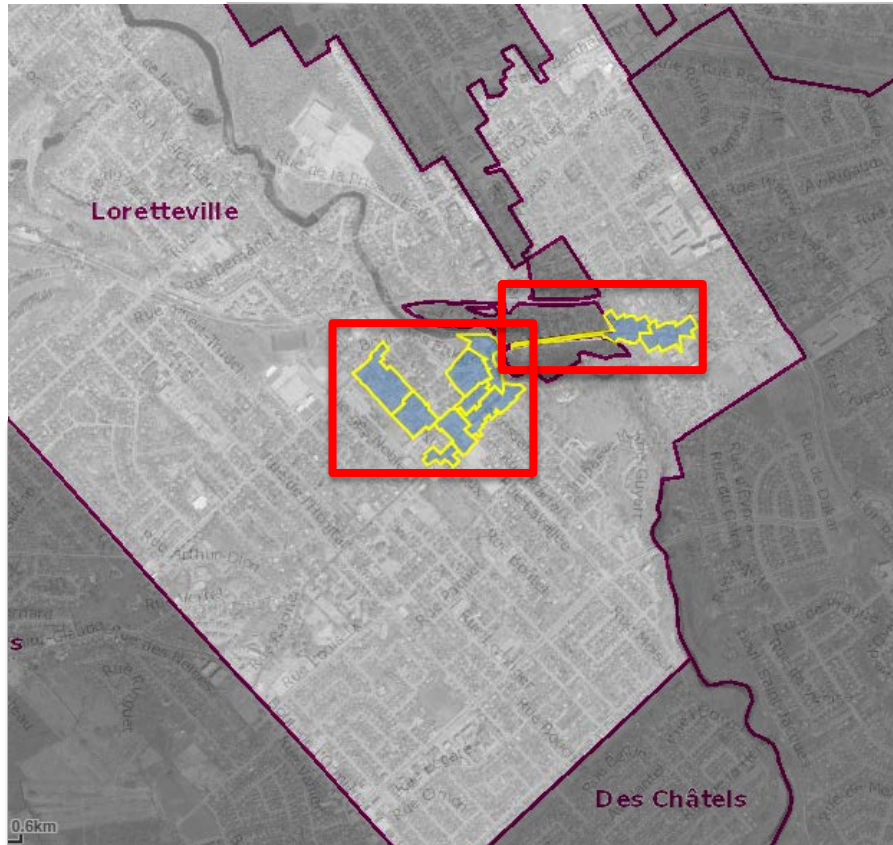
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation
		Isolé	Jumelé	En rangée	
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation
		Minimum	0	0	
		Maximum	25	0	
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher			Localisation
C1	Services administratifs	par établissement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



6. Modifications détaillées dans le quartier

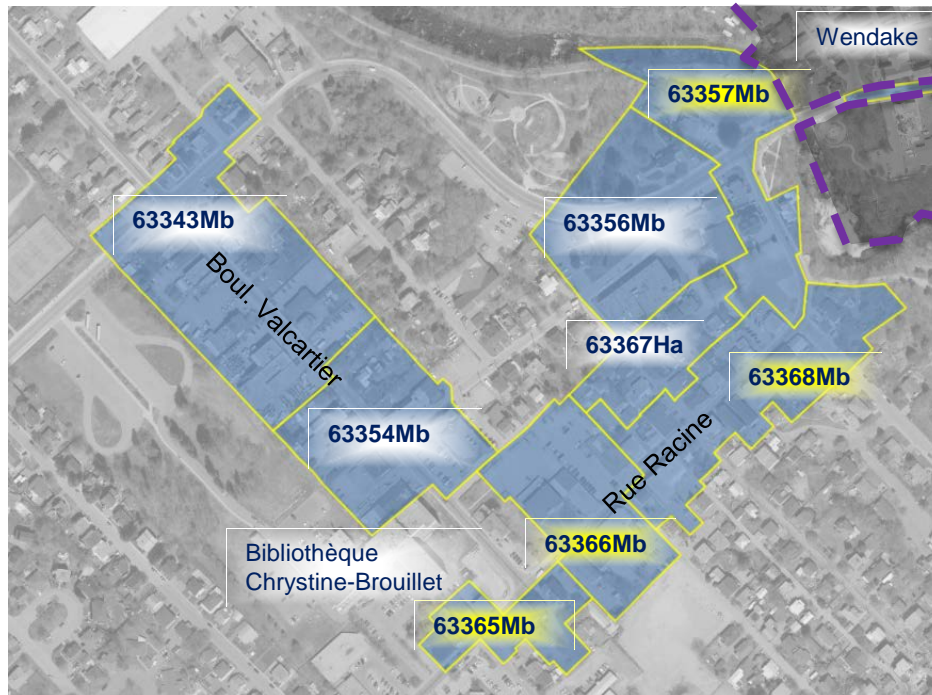
Loretteville

État actuel



Loretteville

État actuel



Zones 63356Mb, 63357Mb, 63365Mb, 63366Mb et 63368Mb

Nombre max. d'unités C10* 5, 20, 25

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

*Le nombre maximal d'unités pour C12 Auberge de jeunesse est de 12 dans la zone 63368Mb

Légende

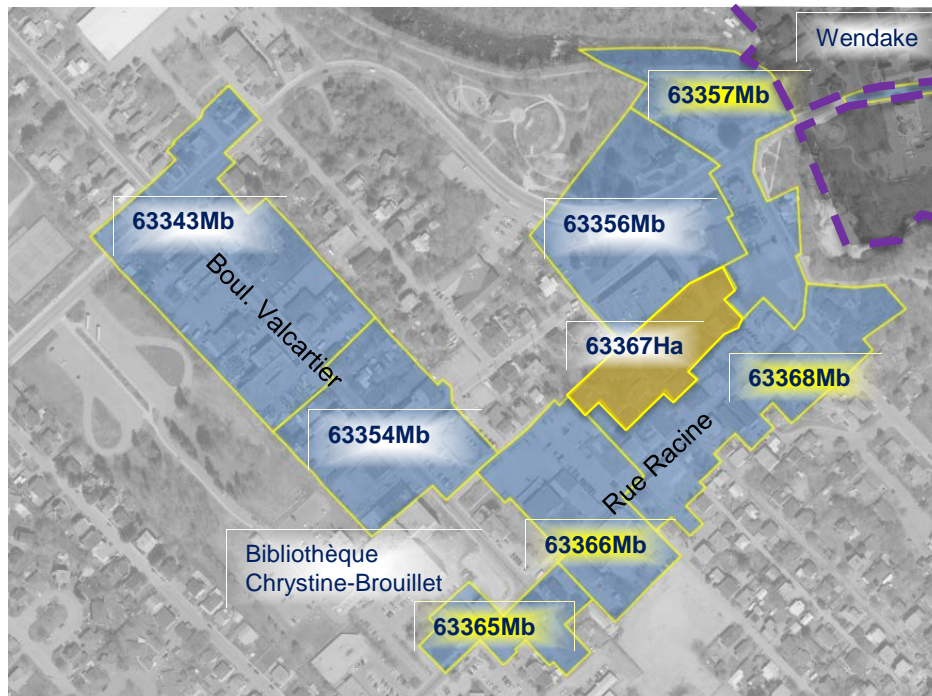
C10 autorisé

C10 ajouté

C10 retiré

Loretteville

Projeté



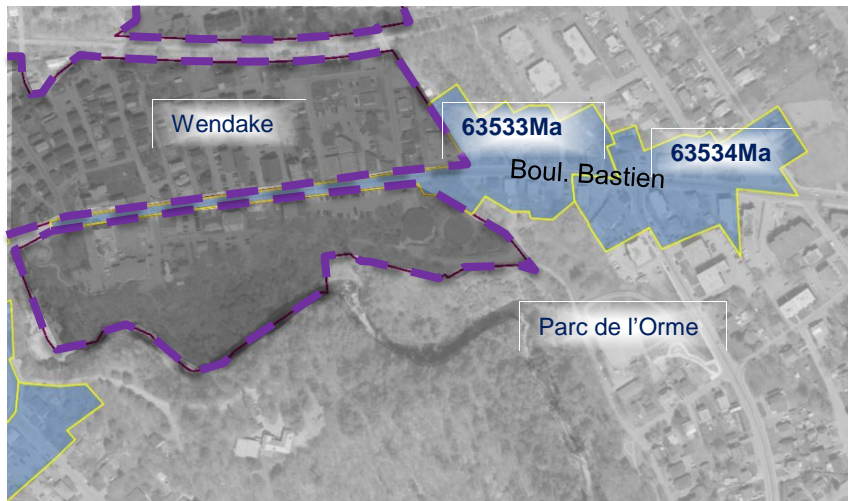
Zones 63356Mb, 63357Mb, 63365Mb, 63366Mb et 63368Mb	
Nombre max. d'unités C10*	aucun 5, 20, 25
Localisation C10 au-dessus du RDC	OUI

*Le nombre maximal d'unités pour C12 Auberge de jeunesse est retiré dans la zone 63368Mb

Légende	
C10 autorisé	
C10 ajouté	
C10 retiré	

Loretteville

État actuel



Zones 63533Ma et 63534Ma

Nombre max. d'unités C10	5
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

Légende

C10 autorisé



C10 ajouté

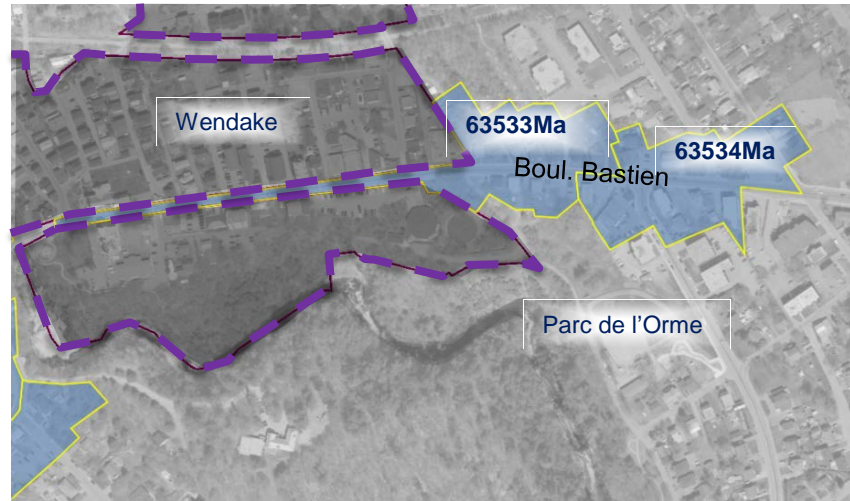


C10 retiré



Loretteville

Projeté



Zones 63533Ma et 63534Ma

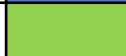
Nombre max. d'unités C10	Aucun 5
Localisation C10 au-dessus du RDC	NON

Légende

C10 autorisé



C10 ajouté



C10 retiré



7. Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étape	Date
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville	11 février 2025
Consultation écrite	Jusqu'au 19 février
Adoption du règlement et poursuite des processus de modification réglementaire au conseil d'arrondissement	17 mars et 22 avril
Entrée en vigueur du règlement	avril

Merci!