

## **Hébergement touristique commercial** **Arrondissement de La Cité-Limoilou**

Modification au Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire  
R.V.Q. 3357 et concordance R.C.A1V.Q. 520

Projets de Règlements modifiant le Règlement de l'Arrondissement de  
La Cité-Limoilou sur l'urbanisme R.C.A1V.Q. 513, R.C.A1V.Q. 514,  
R.C.A1V.Q. 515, R.C.A1V.Q. 516, R.C.A1V.Q. 517, R.C.A1V.Q. 518,  
R.V.Q. 3346, R.V.Q. 3347 et R.V.Q. 3348

Déposé au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

14 novembre 2024

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 activités 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**

À l'automne 2024, la Ville a consulté 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 étaient toutes dans le district de Cap-aux-Diamants.

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.

Certains établissements d'hébergement touristique à l'intérieur du PPU pour la colline Parlementaire ont vu leurs zones modifiées, alors que certains établissements hors du PPU peuvent obtenir des permissions d'occupation.

La révision vise également à protéger les logements existants.

Même s'il y a onze projets de règlements<sup>1</sup>, les modifications étaient présentées comme un tout cohérent et les recommandations portaient sur l'ensemble des modifications.

Certains projets de règlements contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767)

---

<sup>1</sup> Les noms complets et instances des dix projets de règlements sont inscrits dans leurs rapports de consultation respectifs

## Démarche de participation publique

### Activités

- 8 octobre 2024, à 19h à l'Espace Quatre Cents, 100, quai Saint-André  
Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire
- 22 octobre 2024, à 19h au Centre communautaire Loisir Montcalm, 265, Boulevard René-Lévesque Ouest  
Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Montcalm
- 28 octobre 2024, à 19h au Centre culture et environnement Frédéric Back, 870, avenue De Salaberry  
Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste
- Consultation écrite à l'aide d'un formulaire en ligne : du 9 octobre au 4 novembre 2024 (27 jours)

### Recommandations des conseils de quartier

- **Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire**  
Le Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les règlements (R.C.A.1V.Q. 520, R.C.A.1V.Q. 513, R.C.A.1V.Q. 516, R.C.A.1V.Q. 517) avec modifications, soit l'ajout des 4 restrictions :
  1. Compte tenu du statut patrimonial et historique de notre quartier et des conditions anciennes de nos immeubles et, compte tenu que ce type d'opérations d'hébergement, où les usagers de toutes sortes se succèdent représentent généralement un risque plus élevé d'incendie, nous recommandons qu'une application rigoureuse des règles en matière de systèmes de protection et de prévention soit OBLIGATOIRE. Des inspections annuelles et des certificats de conformité doivent être exigés. Une tolérance zéro est requise.
  2. La réglementation doit prévoir des amendes importantes et dissuasives pour permettre d'éliminer rapidement du marché toute exploitation d'hébergement touristique commercial non autorisée. Des opérations illégales existent actuellement dans notre quartier. Les modifications légales doivent permettre que les amendes s'appliquent à la propriété et non à l'opérateur ou au propriétaire afin d'éviter l'abandon des amendes par une simple faillite d'une compagnie qui ne serait en fait qu'une coquille vide.

3. Pour toute opération légale et dûment autorisée, l'opérateur doit avoir l'obligation d'afficher son permis d'opération en façade de son entrée principale dans un format standard et reconnu de tous. Les citoyens seront alors informés que l'opération d'hébergement est autorisée, évitant ainsi tout questionnement ou fausse plainte à la Ville.
4. L'opérateur devra respecter rigoureusement les pratiques de gestion des déchets de la Ville sous peine de perdre rapidement son permis d'opérations.

- **Conseil de quartier de Montcalm**

Le conseil de quartier de Montcalm recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement d'adopter les projets de règlement R.C.A.1V.Q. 515 et R.V.Q. 3346, R.V.Q. 3347, R.V.Q. 3348, ainsi que le règlement de concordance aux modifications du Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire R.C.A.1V.Q. 520.

- **Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste**

Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter les projets de règlement R.C.A.1V.Q. 514 et R.C.A.1V.Q. 518, ainsi que le règlement de concordance aux modifications du Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire R.C.A.1V.Q. 520.

## Rapports des différentes activités

- **Voir les documents à l'annexe 1**

## Rétroaction de la consultation publique

À la suite des consultations réalisées et compte tenu des avis favorables des conseils de quartier, il est recommandé de poursuivre le processus d'adoption des règlements tels que proposés.

Plusieurs commentaires formulés recommandaient des modifications à des zones non concernées. Ces modifications ne peuvent être introduites aux règlements proposés sans en interrompre le processus d'adoption.

## **Annexe 1 : Rapports des différentes activités**

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

- Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3357
- 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 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartiers du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, de Saint-Jean-Baptiste et de Montcalm, district électoral du Cap-aux-Diamants)
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 513 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant plusieurs lots situés dans les quartiers du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire et de Saint-Jean-Baptiste pour l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, R.C.A.1V.Q. 516 (Révision de l'hébergement touristique commercial, district électoral du Cap-aux-Diamants)
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 517 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, district électoral du Cap-aux-Diamants)

---

### **Activité de participation publique**



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire**

##### **Date et heure**

Le 8 octobre 2024, à 19 h

##### **En salle**

Espace Quatre Cents, 100, quai Saint-André (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 RCA1VQ. 513, 517 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. 3357 (modification du PPU)

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou : R.C.A.1V.Q. 520, R.C.A.1V.Q. 513, R.C.A.1V.Q. 516, R.C.A.1V.Q. 517

---

## Projet

### Secteur concerné

District électoral du Cap-aux-Diamants, arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire.

### 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 comportent 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<sup>me</sup> 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)

M<sup>me</sup> Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)

### **Administrateurs du conseil de quartier**

M. Jocelyn Gilbert, président

M. François Lefebvre

M<sup>me</sup> Farrah Bérubé, vice-présidente

M<sup>me</sup> Nadia Leclerc, trésorière

M<sup>me</sup> Claudia Bennicelli

M. Guillaume Laurin

M. Daniel Riverain

M. Mathieu Laroche-Casavant, secrétaire (en ligne)

M<sup>me</sup> Andréanne Bernier (en ligne)

### **Responsables de la consultation**

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Responsables de la consultation**

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Nombre de participants**

43 participants (26 en salle et 17 en ligne), dont 7 administrateurs du conseil de quartier en salle et 2 en ligne.

## Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver les règlements (R.C.A.1V.Q. 520, R.C.A.1V.Q. 513, R.C.A.1V.Q. 516, R.C.A.1V.Q. 517) avec modifications, soit l'ajout des 4 restrictions :

- 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 à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 513
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant plusieurs lots situés dans les quartiers du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire et de Saint-Jean-Baptiste pour l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, R.C.A.1V.Q. 516
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 517

Proposition d'ajout de 4 restrictions :

1. Compte tenu du statut patrimonial et historique de notre quartier et des conditions anciennes de nos immeubles et, compte tenu que ce type d'opérations d'hébergement, où les usagers de toutes sortes se succèdent représentent généralement un risque plus élevé d'incendie, nous recommandons qu'une application rigoureuse des règles en matière de systèmes de protection et de prévention soit OBLIGATOIRE. Des inspections annuelles et des certificats de conformité doivent être exigés. Une tolérance zéro est requise.
2. La réglementation doit prévoir des amendes importantes et dissuasives pour permettre d'éliminer rapidement du marché toute exploitation d'hébergement touristique commercial non autorisée. Des opérations illégales existent actuellement dans notre quartier. Les modifications légales doivent permettre que les amendes s'appliquent à la propriété et non à l'opérateur ou au propriétaire afin d'éviter l'abandon des amendes par une simple faillite d'une compagnie qui ne serait en fait qu'une coquille vide.
3. Pour toute opération légale et dûment autorisée, l'opérateur doit avoir l'obligation d'afficher son permis d'opération en façade de son entrée principale dans un format standard et reconnu de tous. Les citoyens seront alors informés que l'opération d'hébergement est autorisée, évitant ainsi tout questionnement ou fausse plainte à la Ville.
4. L'opérateur devra respecter rigoureusement les pratiques de gestion des déchets de la Ville sous peine de perdre rapidement son permis d'opérations.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	9	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	

### Commentaires et questions des citoyens

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Demande ce qu'il adviendra des établissements faisant actuellement partie des zones visées par les modifications réglementaires. Par ailleurs, est-ce que ces établissements devront déménager ou fermer? On dit qu'ils vont avoir un droit d'occupation, donc est-ce que cela veut dire qu'ils vont avoir le droit de poursuivre leurs activités. Demande également si les établissements actuels vont pouvoir s'agrandir? À titre d'exemple, est-ce qu'en achetant le bâtiment voisin pourrait leur permettre de s'agrandir ? Pourraient-ils s'agrandir par la hauteur?

Lorsqu'un hôtel du Vieux-Québec choisit de s'agrandir, il peut le faire en choisissant de le faire en empiétant sur des logements et les bâtiments existants. De quelle façon la Ville va-t-elle permettre aux hôtels de s'agrandir tout en préservant les logements existants? Demande si cela va être encore toléré ou s'il y aura une interdiction?

**Réponse de la Ville** : *Ils pourront essentiellement s'agrandir par l'intérieur et cela doit être accepté à la CUCQ (Commission d'urbanisme et de conservation de Québec).*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Comment le contrôle va-t-il se faire et quelles seront les pénalités s'il y a non-respect de la réglementation par les propriétaires? À l'heure actuelle, il y a des bâtiments de logements qui exercent un usage de logement commercial illégal, et ce, malgré des contraventions et des condamnations. Ces appartements exercent toujours un usage commercial illégal. Dans ce nouveau règlement, comment la Ville entrevoit-elle contrôler le respect de la réglementation?

**Réponse de la Ville** : *On observe généralement de l'illégalité non lorsque l'usage C10 est permis, mais plutôt lorsque certaines personnes prétendent qu'il s'agit de leur résidence principale. Il ne s'agit pas d'hébergement touristique commercial, mais plutôt d'hébergement touristique supposément collaboratif. Enfin, il ne s'agit pas d'une résidence principale et par ailleurs, l'usage se fait pour plus de 90 jours par année. Dans certains cas, cela représente plus de 365 jours par année. À la Ville de Québec, il existe déjà des règlements en matière d'hébergement touristique, commercial et des constats d'infraction sont également prévus. Par ailleurs, une équipe formée de 5 personnes joue un rôle d'inspection en hébergement touristique illégal.*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Dans le cas d'un bâtiment où tous les logements sont devenus du commercial, qu'est-ce qui est fait?

**Réponse de la Ville** : *Il ne s'agit pas d'un usage commercial, mais plutôt du résidentiel. On remet des constats d'infraction et il y a malheureusement des cas qui ont reçu des constats d'infraction qui s'élèvent à plusieurs dizaines de milliers de dollars. Par ailleurs, il ne s'agit pas de cas d'hébergement touristique commercial, mais plutôt de cas qui prétendent faire de l'hébergement collaboratif. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'un usage C10 qui est déclaré. La Ville remet des constats d'infraction et amène ces cas en cour.*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Mais lorsque la situation d'infraction se poursuit et ce, malgré les condamnations, qu'est-ce qui se produit? Est-ce qu'il existe d'autres moyens pour mieux contrôler les cas d'infraction?

**Réponse de la Ville** : *Comme mentionné, il y a actuellement des centaines de milliers de dollars en constats d'infraction, dont des cas de plusieurs dizaines de milliers de dollars, et la Ville tente d'avoir la collaboration de ces personnes dont Airbnb. On fait également appel à Revenu Québec et il y a présentement des représentations auprès du Ministère du tourisme compte tenu du fait que la Ville ne peut pas imposer des montants d'amende supérieurs à ce qui est prévu dans la loi. Enfin, l'objectif est de faire augmenter le montant des amendes, notamment pour les montants d'amendes imposés aux personnes morales.*

- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Les montants d'amendes devraient être plus significatives et la Ville peut-elle envisager d'autres méthodes comme sceller les appartements ?

**Réponse de la Ville** : *Les municipalités ne détiennent pas ces pouvoirs pour le moment.*

- **Intervenant no 2, représentant du conseil d'administration de la SDC du Vieux-**

**Port** : Malgré la complexité du sujet, c'est bien expliqué et c'est assez clair. Bravo à l'équipe. On comprend que dans le secteur de l'Hôtel Le Priori, on retire le contingentement et l'on vient accorder à cet hôtel un permis d'occupation. Enfin, on enlève le contingentement dans le secteur où l'Hôtel Le Priori est située, puis on leur accorde un permis d'occupation, est-ce exact?

**Réponse de la Ville** : *Oui, c'est la même logique qui est appliquée dans toutes les zones où il y avait le contingentement pour l'usage C10. On vient retirer l'usage C10 et on accorde des permissions d'occupation aux établissements qui étaient là de plein droit.*

- **Intervenant no 2, représentant du conseil d'administration de la SDC du Vieux-Port** : En référence aux gîtes qui sont situés dans le secteur de la SDC du Vieux-Port, on comprend que c'est beaucoup plus large. Si je comprends bien, on en avait 3 gîtes qui étaient autorisés, et on retire le contingentement. Est-ce que cela veut dire qu'il pourrait y avoir davantage de gîtes dans le secteur?  
**Réponse de la Ville** : *Le contingentement était de 10 dans plusieurs zones dont il est question.*
- **Intervenant no 2, représentant du conseil d'administration de la SDC du Vieux-Port** : Nous pouvons donc comprendre que le contingentement au niveau des gîtes est retiré, est-ce exact?  
**Réponse de la Ville** : *C'est ce qui est proposé parce que l'objectif est de simplifier la réglementation et être le plus transparent possible. Le contingentement étant loin d'être atteint pour les gîtes la proposition est de le retirer car il n'y a pas d'effet réel.*
- **Intervenant no 1, représentant du comité de citoyen du Vieux-Québec** : Comprends que les logements vont être protégés dans les zones où l'usage C10 sera accordé et qu'il n'y aura pas de cohabitation. En référence à cette zone, un bâtiment uniquement occupé par des bureaux pourrait-il être transformé en hôtel?  
**Réponse de la Ville** : *Oui s'il n'a pas de logement à l'intérieur du bâtiment, il peut être transformé en hôtel.*
- **Intervenant no 3, résidante** : Souhaite s'assurer que la Ville s'assurera de la protection du parc de logements partout dans le Vieux-Québec.  
**Réponse de la Ville** : *Oui, c'est bien le cas.*
- **Intervenant no 3, résidante** : Souhaite avoir une confirmation qu'il n'y aura pas de possibilité d'opérer une résidence de tourisme dans les zones mixtes où il y a un usage d'habitation qui est protégé comme c'était le cas en 2010.

**Réponse de la Ville :** *Oui, exactement sauf effectivement pour certains lots qu'on viendrait autoriser avec une permission d'occupation. Même sur ces lots, si le logement demeure un usage protégé, il ne pourrait pas y avoir de l'hébergement touristique.*

## Commentaires et questions des administrateurs

- **Administrateur/administratrice 1 :** Quel est le justificatif pour l'ajout du groupe d'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général dans les zones 11041Mb et 11110Md sur Grande-Allée?

**Réponse de la Ville :** *La zone 11110Md n'est pas ajoutée aux modifications réglementaires ; il s'agit de l'hôtel Le Concorde et aucune modification n'est prévue. Pour la zone 11041Mb, il s'agit d'une nouvelle zone qui est ajoutée et c'est l'unique zone que l'on vient ajouter dans le secteur. L'objectif est d'assurer une continuité en venant consolider le zonage actuel d'hébergement dans le secteur de la Grande-Allée. Par ailleurs, les logements de cette zone sont protégés et ils demeurent protégés. La zone est composée d'édifices à bureaux qui pourraient, par exemple, venir offrir cet usage.*

- **Administrateur/administratrice 2 :** Concernant l'échéancier, qu'elle est la date d'entrée en vigueur des Règlements en lien avec les changements qui sont discutés ce soir?

**Réponse de la Ville :** *On parle d'une entrée en vigueur qui est prévue pour le début du mois de décembre 2024.*

- **Administrateur/administratrice 2 :** En ce moment, est-ce qu'il y a des demandes qui ont été déposées par des promoteurs ou des hôteliers pour être autorisé avant les modifications en décembre?

**Réponse de la Ville :** *Il y a en fait actuellement un effet de gel. Les modifications réglementaires proposées doivent donc être respectées dès maintenant. En fonction de la décision qui sera prise et s'il devait y avoir une entrée en vigueur, la réglementation sera modifiée. Par ailleurs, le contingentement était déjà atteint dans le Vieux-Québec et il ne pouvait pas se faire de développement additionnel.*

- **Administrateur/administratrice 2 :** Est-ce qu'un bilan a été réalisé compte tenu du fait qu'il est difficile d'avoir une vision d'ensemble ? Enfin, est-ce qu'il y a plus de capacités hôtelières de prévues avec les changements ou moins de capacités hôtelières ? Enfin, est-ce des projections ont été réalisées?

**Réponse de la Ville :** *L'idée est d'ouvrir vers des secteurs qui sont situés en périphérie soit vers les secteurs de Lebourgneuf et de l'Aéroport. Ces secteurs visés sont situés à proximité de zones déjà autorisées et le souhait est d'aller davantage vers ces secteurs. Par ailleurs, on préfère que le développement se réalise principalement dans les secteurs périphériques plutôt que dans le Vieux-Québec où l'on souhaite moins de développement. On propose également de retirer certaines zones et la Ville souhaite réglementer en accordant une permission d'occupation. Enfin, il va demeurer difficile de connaître précisément où seront situés les futurs établissements hôteliers.*

- **Administrateur/administratrice 3 :** Dit avoir bien compris que les établissements qui

possèdent déjà des autorisations vont les conserver. Souhaite toutefois savoir ce qui pourrait arriver lors d'un changement de propriétaire. On demande si les établissements vont conserver de façon indéfinie leurs autorisations.

**Réponse de la Ville :** *En termes d'outils urbanistiques, il s'agit d'accorder une permission d'occupation pour un terrain précis. En d'autres mots, cela représente du mini zonage. Dans le cas de changement de propriétaire, la permission d'occupation est conservée et cela n'a pas d'impact sur l'usage. Pour que le zonage ne soit plus en vigueur, cela doit découler d'une décision de la part d'un conseil d'arrondissement à l'effet de retirer l'usage d'un lot. Bref, l'idée est de faire du mini zonage pour les établissements existants.*

- **Administrateur/administratrice 3 :** Soulève le fléau d'établissements illégaux dans le Vieux-Québec et dit comprendre que la Ville essaye de se donner des moyens appropriés, mais il faut en faire davantage. L'idée est d'éviter que l'illégalité provoque des drames liés au non-respect de normes par certains propriétaires et qui ont un impact sur la vie des personnes. Des propriétaires d'établissements illégaux ne s'occupent pas convenablement de leurs logements et cela crée une préoccupation, notamment chez les résidents. Dit comprendre que le projet de modification réglementaire est en lien avec l'usage commercial, mais souhaite rappeler à la Ville qu'il faut trouver un moyen de lancer un grand cri aussi aux autres autorités pour que cesse ces commerces illégaux dans le quartier, mais aussi dans les autres quartiers situés à proximité du Vieux-Québec.

**Réponse de la Ville :** *La Ville fait des démarches afin que la loi provinciale sur l'hébergement touristique soit davantage dissuasive pour les établissements illégaux. Avoir des voix du terrain contribue à améliorer la compréhension des enjeux et la Ville de Québec va continuer de faire ses représentations auprès du gouvernement provincial. Il est important que les résidents du Vieux-Québec poursuivent leurs revendications.*

- **Administrateur/administratrice 4 :** Dit comprendre qu'il y a des zones où l'usage C10 serait maintenu à l'intérieur du Vieux-Québec et demande si dans ces zones-là, il y aura un risque de venir affecter le volume de logements résidentiels.

**Réponse de la Ville :** *Il s'agit de permission et on vient retirer les zones contingentées actuellement. Il était impossible de retirer complètement l'usage dans le Vieux-Québec. Dans le secteur de la rue de Buade, la zone actuelle n'est pas contingentée en termes d'établissement d'hébergement touristique et les logements sont également protégés. Cela veut dire que les logements existants ne peuvent pas être convertis en usage C10. Également, on vient ajouter une note indiquant que dans un même bâtiment, on ne veut pas de cohabitation de logements avec de l'hébergement touristique. On vient autoriser l'usage C10 dans la zone toutefois, uniquement pour un édifice où il n'y a pas de logement. Dans la zone du Château Frontenac par exemple, il ne semble pas y avoir d'usage résidentiel. Enfin, pour toutes les zones mixtes où il y a du logement dans le Vieux-Québec, l'usage du logement est protégé et ne peut pas être remplacé.*

- **Administrateur/administratrice 5** : Dans l'exemple d'un immeuble composé uniquement de bureaux et en l'absence de logements, on comprend que le bâtiment pourrait devenir un établissement commercial. Toutefois, il a été mentionné que le contingentement du Vieux-Québec est atteint.

***Réponse de la Ville** : Le contingentement est levé pour la zone qui est en jaune et on retire l'usage C10 de cette zone, ce qui vient régulariser la situation des hôtels existants. Dans le cas d'une permission d'occupation, ces hôtels vont pouvoir s'agrandir. Dans la zone bleue identifiée à la rue de Buade, il n'y avait pas de contingentement en vigueur.*

- **Administrateur/administratrice 5** : Dit comprendre que quelqu'un pourrait s'agrandir en achetant un immeuble à bureaux.

***Réponse de la Ville** : Oui, mais pas s'il s'agit d'un bâtiment où il y a du logement. Enfin, comme mentionné précédemment, la cohabitation entre logement et hébergement touristique sera prohibée dans un même bâtiment. Cela fait partie des dispositions qui sont ajoutées à l'éventail des outils venant encadrer l'hébergement touristique. L'idée est de ne pas avoir de mixité dans un même immeuble entre un usage C10 et un usage résidentiel.*

- **Administrateur/administratrice 3** : En référence à une des cartes de la présentation, dit avoir l'impression que le secteur de la maison Kent avait un usage C10.

***Réponse de la Ville** : Il est possible que cela soit le cas, mais une vérification plus précise serait requise pour cette propriété. Il faut comprendre que par le passé, plusieurs propriétés du Vieux-Québec ont eu des permissions d'occupation pour opérer l'usage C10.*

---

## Nombre d'interventions

21 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 7 novembre 2024

### Réalisé par

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par

M. Jocelyn Gilbert, président du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire



## **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 du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire**

##### **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<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> Hélène Paradis, secrétaire

M<sup>me</sup> Laurence Desrosiers

M<sup>me</sup> Sandrine Camus

M. Jonathan Tedeschi, coprésident

M. Alexandre Turgeon

### Responsable de la consultation

M<sup>me</sup> 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	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	

### 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<sup>me</sup> 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

## **Hébergement touristique commercial - Arrondissement de La Cité-Limoilou**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13011Mb, R.C.A.1V.Q. 514

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant plusieurs lots situés dans les quartiers du Vieux- Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire et de Saint-Jean-Baptiste pour l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, R.C.A.1V.Q. 516

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la modification d'une autorisation existante sur le lot numéro 3 203 090 du cadastre du Québec et à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 691 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 518

Projet de 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 Saint-Jean-Baptiste**

##### **Date et heure**

28 octobre 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Centre culture et environnement Frédéric-Back, 870 avenue De Salaberry  
+ hybride par Teams

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
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 et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;

6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme 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 à la réglementation d'urbanisme 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 La Cité-Limoilou

---

## Projet

### Secteur concerné

District électoral du Cap-aux-Diamants, dont le quartier de Saint-Jean-Baptiste

### 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.

Les projets de règlements R.C.A.1V.Q. 516 et 518 correspondent à deux demandes d'occupations pour des établissements d'hébergement touristique existants dans le quartier Saint-Jean-Baptiste pour qu'ils continuent à opérer de plein droit.

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

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767)

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Anthony Cadoret, Président
- M<sup>me</sup> Marianne Charbonneau
- M. Willem Fortin, Secrétaire
- M<sup>me</sup> Isabelle Goarin
- M<sup>me</sup> Alexandra-Maude Grenier, trésorière
- M. Pascal Gobeil

### Conseiller municipal

- M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district électoral du Cap-aux-Diamants

### Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire

### Animation de la rencontre

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Nombre de participants

26 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 20 citoyens

*(Présences virtuelles : 10 participants)*

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter les projets de règlement R.C.A.1V.Q. 514 et R.C.A.1V.Q. 518, ainsi que le règlement de concordance aux modifications du Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire R.C.A.1V.Q. 520.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme

<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

## Questions et commentaires du public

- Citoyen 1** : En 2017, il y a eu un moratoire sur l'hébergement touristique dans le Vieux-Québec, est-ce que des choses ont évolué depuis?

**Réponse de la Ville** : *C'était un moratoire sur l'usage C11 résidence de tourisme, maintenant C10 et C11 sont combinés. Il n'y a pas eu de grand changement réglementaire en la matière depuis.*
- Citoyen 1** : Le projet prévoit qu'il n'y ait pas de l'hébergement touristique et du logement dans le même immeuble ou au même étage. Pour avoir vécu à la tour Saint-Jean avec les deux vocations, il n'y avait pas vu d'inconvénient majeur à l'époque.

**Réponse de la Ville** : *Ce ne sont pas tous les résidents qui ont une bonne cohabitation avec l'hébergement touristique. Le rythme de vie des touristes n'est pas le même que celui des résidents. Les touristes sont généralement plus festifs. Notez qu'on n'enlève pas de droit acquis là où ça existe déjà.*
- Citoyen 1** : Est-ce qu'un gîte existant pourrait s'agrandir, par exemple, le Château des Tourelles?

**Réponse de la Ville** : *Il faudrait vérifier spécifiquement.*
- Citoyen 2** : En somme, est-ce que le règlement vient augmenter ou réduire les possibilités d'hébergement touristique dans l'arrondissement?

**Réponse de la Ville** : *La meilleure expression est qu'on vient circonscrire là où l'hébergement touristique est possible. Par exemple, dans le Vieux-Québec il n'y aura plus de contingentement, mais on donne des permissions à ceux existants sans limiter le nombre de chambres. De plus, il n'est pas possible d'en ajouter aux dépens de logements existants (logements protégés).*
- Citoyenne 3** : (inaudible) Demande l'état de la situation Airbnb dans le quartier.

**Réponse de la Ville** : *Du côté de l'hébergement touristique commercial et collaboratif légal, on a un meilleur portrait de la situation avec les certifications d'autorisation qui sont maintenant nécessaires. On exige aussi l'avis de cotisation des agences du revenu comme preuve pour accorder l'autorisation, ce qui est très contraignant.*
- Citoyenne 4** : Est-ce que la volonté d'interdire la cohabitation hébergement touristique et logement est seulement pour les futurs projets?

**Réponse de la Ville :** *Oui, en raison des droits acquis pour ceux le faisant déjà légalement.*

- **Citoyenne 5 :** Elle salut le retrait de l'usage C10 de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul. Pour la zone le long d'Honoré-Mercier, il y a du logement dans cette zone; est-ce qu'il sera protégé? La zone 13008Mb avec le stationnement derrière Le Delta, pourquoi le couper en deux et y permettre le C10?

**Réponse de la Ville :** *Il y a très peu de logements directement sur Honoré-Mercier. On ne veut pas remettre en question la concentration hôtelière existante du secteur avec la protection des logements pour cette zone. Ce sont dans ces secteurs existants où le développement de l'hébergement touristique peut se poursuivre. Pour le stationnement derrière Le Delta, il est effectivement divisé en deux zones.*

- **Citoyenne 4 :** C'est quoi la différence entre le droit acquis et la permission d'occupation? Comment est-ce que la permission d'occupation peut être retirée?

**Réponse de la Ville :** *La permission d'occupation d'y faire du C10 est accordée au terrain et non au propriétaire; l'usage peut donc être interrompu et repris avec le même propriétaire ou non. Avec les droits acquis, une interruption de l'usage de 18 mois mettrait fin au droit acquis.*

- **Citoyenne 4 :** Est-ce qu'il y aura des conséquences à développer de l'hébergement touristique dans Lebourgneuf?

**Réponse de la Ville :** *Lebourgneuf est déjà un pôle d'hébergement touristique, notamment avec la proximité des autoroutes ou des Galeries de la Capitale. C'est une clientèle différente du Vieux-Québec. On vient consolider ce pôle, ainsi que celui de l'aéroport. On devra aussi se poser la question pour le PPU Canardière avec la présence du méga hôpital.*

- **Citoyenne 5 :** Il n'y aura pas d'opposition du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste à ce qui est proposé par la Ville. Les terrains sont rares dans le quartier pour développer du logement. La zone 13008Mb avec le stationnement derrière Le Delta devrait donc être modifiée pour ne pas y autoriser de C10. Même s'il y a peu de logements sur Honoré-Mercier, dans un contexte de crise du logement il faudrait les protéger aussi. Finalement, malgré les nouveaux règlements, il y a encore des propriétaires qui contournent les règles pour faire des profits aux dépens de locataires permanents.

## Questions et commentaires des administrateurs

- **Administrateur 1 :** Une seule zone a été ajoutée dans le secteur; pour quelle raison alors que ça ressemble à des maisons de ville?

**Réponse de la Ville :** *C'est pour confirmer la vocation touristique de la zone 11041Mb le long de la Grande Allée près du Concorde. Il y a aussi beaucoup de bureaux. Les bureaux pourraient être convertis en hôtellerie, mais pas les logements existants.*

- **Administratrice 2** : Pourquoi est-ce qu'il y a des mini-zones comme le 11114Mb et le 11115Mc?  
*Réponse de la Ville* : C'est parce qu'il n'est pas possible d'accorder des permissions d'occupation dans le territoire du PPU. On a donc dû créer de petites zones pour accorder des droits aux établissements existants. Sur la présentation, on voit de petites valises noires pour les permissions d'occupation proposées hors du PPU. Ce sont deux manières d'arriver aux mêmes fins.
- **Administrateur 1** : On peut déduire qu'il n'y a pas de demande ou de souhait d'augmenter l'hébergement touristique dans le quartier Saint-Jean-Baptiste?  
*Réponse de la Ville* : Il y a de la demande, mais on veut choisir où développer dans l'ensemble de la ville. C'est pourquoi l'exercice se fait à l'ensemble de la ville avec des changements dans tous les arrondissements. On l'a déjà fait dans Saint-Roch en modifiant le PPU et en protégeant plus de 300 logements.
- **Administrateur 3** : Le règlement ne semble pas permettre le développement de nouveaux hôtels dans le Vieux-Québec. Il ne semble pas y avoir de zone pour le développement? Il ne faut pas renier l'importance du tourisme à Québec.  
*Réponse de la Ville* : Il y a des zones dans Saint-Roch où il est possible de faire de nouveaux projets hôteliers. Dans le Vieux-Québec, les établissements existants ont aussi la possibilité de s'agrandir (par exemple en hauteur).
- À la suite des échanges, les administrateurs conviennent de recommander à l'Arrondissement d'accepter les demandes de modifications réglementaires, mais le président ajoute qu'il y a aussi des logements à protéger le long d'Honoré-Mercier même s'ils sont peu nombreux. Le télétravail peut mener à des changements de la vocation de certains immeubles à bureaux (par exemple : Radio-Canada Québec).

---

## Nombre d'interventions

15 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

---

## Réalisation du rapport

### Date

6 novembre 2024

**Rédigé par**

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

**Approuvé par :**

M. Anthony Cadoret, président du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

## **Hébergement touristique commercial - Arrondissement de La Cité-Limoilou**

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

9 octobre au 4 novembre 2024 inclusivement

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité à la demande du**

Conseil municipal : R.V.Q. 3357 (PPU), R.V.Q. 3346 (zonage), R.V.Q. 3347 et R.V.Q. 3348 (permission d'occupation)

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou : R.C.A.1V.Q. 520 (concordance au PPU), R.C.A.1V.Q. 513 (zonage), R.C.A.1V.Q. 514 (zonage), R.C.A.1V.Q. 515 (zonage), R.C.A.1V.Q. 516 et 517 (permission d'occupation), R.C.A.1V.Q. 518 (permission d'occupation),

---

### **Liste des règlements visés**

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3357

Adoption du 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 à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3346

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 513

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13011Mb, R.C.A.1V.Q. 514

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 permission d'occupation concernant plusieurs lots situés dans les quartiers du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire et de Saint-Jean-Baptiste pour l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, R.C.A.1V.Q. 516

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q 517

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la modification d'une autorisation existante sur le lot numéro 3 203 090 du cadastre du Québec et à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 691 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 518

Adoption du 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 relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3348

---

## Projet

### Secteur concerné

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

### 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 comportent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767)

## Participation

### Conseiller municipal

- M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district électoral du Cap-aux-Diamants

### Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- M<sup>me</sup> Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire

### Responsable de la consultation écrite

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation sur la page web du projet

- 50 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite;
- 38 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 3 citoyens ont apporté des commentaires ou des questions.

---

## Questions et commentaires du public

**Citoyen/citoyenne** : Nous pensons qu'il serait approprié que le C10 soit accordé de facto aux gîtes touristiques en zones commerciales ou mixtes résidentielles commerciales. L'impact de cette mesure serait limité puisqu'il n'y a que 2 établissements concernés (dans la zone 11012 MB). Cela permettrait d'accorder des droits similaires à des entreprises similaires (équité avec les hôtels) et d'aider un secteur en difficulté avec des terrains vagues à l'abandon depuis de nombreuses années ainsi que des stationnements à ciel ouvert en plein arrondissement historique. Ce secteur est le premier que les visiteurs découvrent en sortant de la gare du Palais et tend à donner une impression négative de la ville. Il mérite donc un peu d'aide. Le C10 permettrait de mieux supporter les efforts et les coûts d'entretien des bâtiments.

### Organisme : L'Engrenage Saint-Roch

#### Commentaire de l'Engrenage dans le cadre de la consultation de la Ville sur l'hébergement touristique commercial

Au printemps 2023, à la suite d'une sortie de l'Engrenage pour mettre en lumière l'enjeu du grand nombre d'AirBnb et la réglementation trop permissive dans le quartier St-Roch, la Ville a mis en place un processus afin d'apporter des modifications réglementaires pour mieux y encadrer l'hébergement touristique commercial. En effet, le quartier St-Roch, malgré sa petite taille, était à ce moment et encore à ce jour le quartier avec le plus grand nombre d'AirBnb. À la fin de ce processus, l'usage C-10 a été retiré

de peu de zones, mais c'est surtout le logement protégé au-dessus du rez-de-chaussée qui a été ajouté à plusieurs zones du quartier.

Lors de l'annonce de ces modifications, l'Engrenage se questionnait à savoir quel serait l'impact de l'ajout du logement protégé dans le cas où, dans cette même zone, une nouvelle construction venait à être réalisée. Nous étions inquiets considérant le fait qu'un immeuble récemment construit, le Caïman, offrait plusieurs de ses unités en location sur Airbnb de façon tout à fait légale, étant donné que l'usage C-10 était permis dans ce secteur. Dans le cadre de notre mobilisation pour mettre en lumière le phénomène des Airbnb dans le quartier, nous avons pu observer la présence de plusieurs dizaines de cadenas à numéro au rez-de-chaussée de cet immeuble, nous confirmant le fait que le lieu était principalement loué à des fins commerciales.

En réponse à une question à ce sujet lors de la consultation de la Ville, on nous a répondu qu'il restait peu de terrains vacants dans le quartier. Toutefois, depuis ces modifications réglementaires, la construction d'un nouvel immeuble a été annoncée dans une zone où le logement est protégé. En effet, dans la zone 12072 Mc, Synchro Immeubles, le même développeur immobilier que pour le Caïman, a annoncé le projet du Cobalt en septembre dernier. Sur le site du projet, on nous indique de façon tout à fait décomplexée l'opportunité d'affaires inestimable en investissant dans un de leurs condos pour en faire de la location à court ou long terme. Sans grande publicité, en l'espace de moins de 2 mois, nous pouvons voir en consultant le site internet qu'une grande partie des propriétés sont déjà vendues. Il est probable que la plupart de ces unités seront utilisées pour en faire de l'hébergement touristique.

Considérant la déjà très grande présence de logements touristiques ou d'hôtels dans le quartier avec les lofts, le Caïman ou le Best Western, est-ce que St-Roch, où les opportunités de nouvelles constructions sont limitées et où le taux d'inoccupation frôle le 0 %, a besoin d'un nouvel immeuble de ce type faisant la place à l'hébergement touristique? Considérant la crise du logement actuelle, ne serait-il pas plutôt judicieux de prioriser la construction de logements réellement abordables pour loger les citoyen·nes du quartier?

Ainsi, dans le cadre de son processus d'encadrement de l'hébergement touristique, nous invitons la Ville à prendre en considération la présence ou non de lots vacants pouvant faire l'objet d'une requalification afin de choisir l'outil réglementaire le plus adéquat pour limiter la présence d'hébergement touristique. En effet, en ajoutant simplement le logement protégé, il apparaît clairement qu'en l'absence de contrainte les promoteurs immobiliers prioriseront la construction de condos pouvant être utilisés comme opportunité d'investissement.

Finalement, nous sommes d'avis que dans le cadre de la crise actuelle, la Ville doit s'assurer de prendre tous les moyens à sa disposition pour rendre des logements disponibles. Il incombe aux pouvoirs publics de garantir un accès équitable au logement

## Commerçant : Les Vélos Roy-O Inc.

J'ai pris connaissance des modifications proposées lors de la séance publique du lundi 28 octobre.

En tant que commerçant de la rue Saint-Jean et membre du CA de la SDC Faubourg Saint-Jean durant quelques années, je suis déçu que les modifications proposées aillent à l'encontre des demandes des commerçants depuis plusieurs années.

Depuis 2015 et toujours à ce jour, le plan d'action de la SDC Faubourg Saint-Jean, renouvelé annuellement, comprend des mesures pour accroître l'achalandage touristique dans le quartier St-Jean-Baptiste et en particulier sur la rue Saint-Jean.

Depuis la mise en place du moratoire sur l'hébergement touristique en 2017, de nombreuses discussions ont eu lieu entre les commerçants et la Ville à ce sujet, principalement via la voie de la SDC. La position récurrente de la SDC a toujours été proche de la suivante : " permettre l'usage C10 sur la rue Saint-Jean pour mieux l'interdire dans le reste du quartier ce qui inclurait l'interdiction d'hébergement collaboratif ".

Je propose donc de revoir la proposition de modification au zonage pour y ajouter la permission d'usage C10 à toutes les adresses à usage commercial de la rue Saint-Jean extra muros.

Sans entrer dans la démarche détaillée d'un mémoire, voici quelques points qui viennent appuyer ma proposition :

- L'offre d'hébergement touristique commerciale n'est pas suffisante en ce moment et environ 1000 chambres manquent dans la ville de Québec.
- Le manque d'offre d'hébergement touristique commercial est reconnu comme une raison principale de l'attrait de l'hébergement touristique collaboratif qui vient gruger des unités au bassin d'hébergement résidentiel longue durée.
- Les objectifs du développement durable et, par le fait même, du tourisme durable ne peuvent être atteints sans proposer des modes de déplacements actifs et collectifs pour les trajets de courtes et longues distances. En ce moment, seul le secteur du centre-ville de Québec permet d'atteindre ces objectifs.

Bien que je sois conscient de la crise actuelle du logement, les mauvaises décisions en matière de gestion et aménagement du territoire depuis les rénovations urbaines jusqu'à aujourd'hui ne peuvent être évacuées du débat puisqu'elles en sont les responsables principales. Si on pouvait encore supposer un manque de connaissance dans le domaine au siècle dernier, on ne peut comprendre pourquoi, encore en 2024, le développement de nouvelles unités d'habitation est aussi limité dans le quartier St-Jean-Baptiste alors que les taux d'inoccupation sont près de 0 % et la demande pour habiter dans un quartier qui permet de se déplacer de manière active est très grande.

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport au service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou et au Conseil municipal.

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

7 novembre 2024

### **Rédigé par**

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications