

## **Modifications réglementaires concernant l'hébergement touristique commercial - Quartier du Vieux-Bourg**

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb, 54106Mb, 54157Mc, 54176Mb et 54197Mb, R.C.A.5V.Q. 337 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Bourg (R.C.A.5V.Q. 337))

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Beauport

24 mars 2025

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

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

## Description du projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb, 54106Mb, 54157Mc, 54176Mb et 54197Mb

### Description du projet et principales modifications

Au printemps 2024, la Ville de Québec s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire visant à mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif.

Elle souhaite maintenant équilibrer l'offre commerciale d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire tout en renforçant les milieux de vie et en protégeant le parc de logement

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

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

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

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

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation tenue en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Bourg : 12 février 2025 à 19 h, au Centre Loisir MGR Laval 35 avenue du Couvent, petite salle
- Consultation écrite : du 20 au 26 février 2025 inclusivement (formulaire en ligne).
- Rapport disponible : mars 2025

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

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

## **Rétroaction**

Le conseil de quartier a recommandé à la majorité que l'usage C10 soit autorisé uniquement au-dessus du rez-de-chaussée. Toutefois, cette demande ne peut pas être intégrée au projet de règlement proposé dans la mesure où seul un objet visé peut être modifié après une assemblée publique de consultation. Dans ce cas, l'objet visé était l'ajout du « logement protégé » et pas la localisation de l'usage C10.

L'interruption du processus d'approbation du projet de règlement viendrait lever l'effet de gel actuellement applicable et ainsi interrompre la protection des logements. Il est recommandé de poursuivre le processus d'adoption du règlement tel que proposé et ainsi rendre effective la mesure de protection des logements.

D'autre part, pour faire suite à la recommandation du conseil de quartier, la Division de la gestion territoriale va débiter un processus d'analyse relatif à la localisation autorisée de l'usage C10. Le cas échéant, un nouveau processus de modification réglementaire pourrait être réalisé à la suite de cette analyse.

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

## Révision de l'hébergement touristique commercial dans le quartier du Vieux-Bourg

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb, 54106Mb, 54157Mc, 54176Mb et 54197Mb, R.C.A.5V.Q. 337 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Bourg (R.C.A.5V.Q. 337))

---

### Activité de participation publique

#### Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier

##### Date et heure (ou période)

12 février 2025, à 19 h

##### Lieu

Centre Loisir MGR Laval 35 avenue Du Couvent, petite salle

##### Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement de la demande d'opinion.
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. 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 en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Période de questions et commentaires du public.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

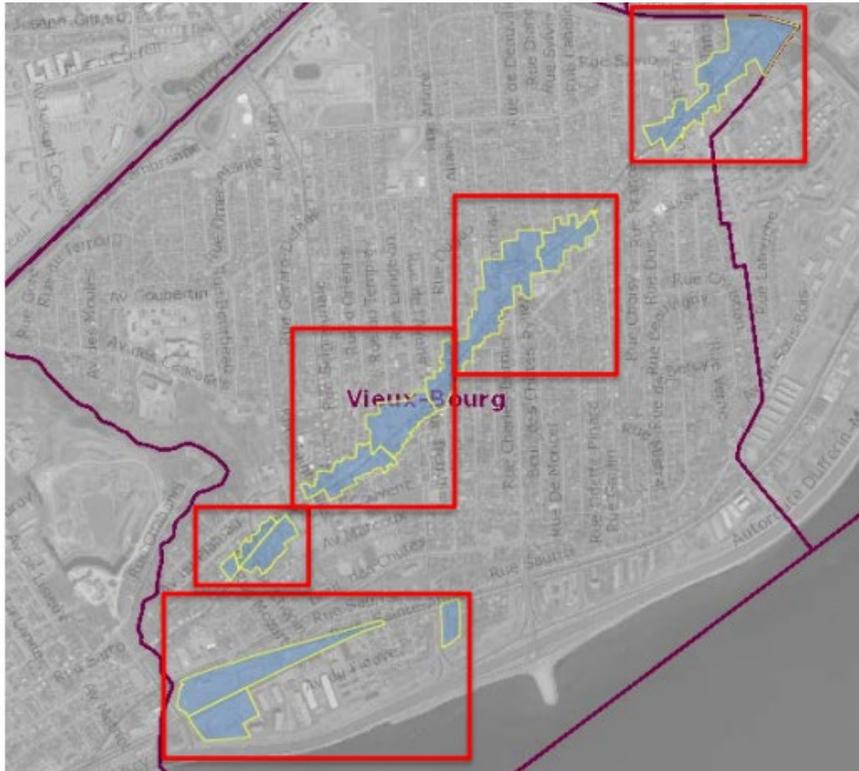
##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb, 54106Mb, 54157Mc, 54176Mb et 54197Mb



### Description du projet et principales modifications

À l'automne 2024, la Ville de Québec a débuté un chantier de révision de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial sur l'ensemble du territoire. Les modifications réglementaires proposées reflètent les orientations de la Ville pour le développement de cette offre. L'objectif de cet exercice est d'orienter le développement de l'offre de l'hébergement touristique en veillant à assurer l'équilibre du marché à l'attrait de la destination touristique dans une approche visant une adéquation avec la protection du parc de logements.

Le projet de règlement propose des modifications aux grilles de spécifications applicables à l'égard de certaines zones relativement à diverses normes. Ces modifications touchent notamment les usages autorisés, le nombre d'unités d'hébergement autorisé, la localisation de ces usages dans le bâtiment et la protection des logements existants.

#### Modifications réglementaires proposées dans la section « usages autorisés »

- Modifications aux grilles des zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb et 54106Mb :
  - o Ajouter – la mention « logement protégé R+ » afin de prohiber le remplacement d'un usage de la classe Habitation par un usage d'une autre classe à un étage situé au-dessus du rez-de-chaussée (article 21).
- Modifications aux grilles des zones 54157Mc et 54197Mb :

- Ajouter – la mention « logement protégé R+ » afin de prohiber le remplacement d'un usage de la classe Habitation par un usage d'une autre classe à un étage situé au-dessus du rez-de-chaussée (article 21);
- Ajouter – la mention « Un usage de la classe Commerce d'hébergement touristique ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe Habitation - article 110.0.1 ».
- Modifications à la grille de la zone 54176Mb :
  - Ajouter – la localisation du groupe d'usages C10 Établissement d'hébergement touristique général au deuxième étage et au-dessus (2, 2 +).

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### **Documentation disponible sur la plateforme de participation publique**

[Participation citoyenne - Hébergement touristique commercial - Arrondissement de Beauport](#)

---

## **Participation**

### **Conseillers municipaux**

- Coulombe-Leduc, Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif, responsable de l'urbanisme
- Isabelle Roy, conseillère municipale du district Robert-Giffard
- Stevens Melançon, conseiller municipal du district de la Chute-Montmorency - Seigneurial

### **Personnes-ressources**

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

### **Animation de la rencontre**

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

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

- Éric Courtemanche-Baril, président
- Philippe Beauchamp, vice-président
- Monique Langevin, secrétaire
- Vincent Tremblay Boucher, trésorier
- Valérie Martel, administratrice
- Marie-Laure Nelaton, administratrice
- Robert Bergeron, administrateur
- Louis-Michel Langevin, administrateur
- Michel Laflamme, administrateur

### **Nombre de participants**

14 personnes, dont 9 administrateurs du conseil de quartier et 5 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le Conseil de quartier du Vieux Bourg recommande au conseil d'arrondissement de Beauport **d'adopter avec proposition d'ajustement** le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux à plusieurs zones du quartier du Vieux-Bourg concernant l'hébergement touristique commercial (R.C.A.5V.Q. 337).

Considérant la préoccupation du conseil de quartier pour la préservation des logements dans les zones concernées par la présente modification.

Considérant que le conseil de quartier est d'accord avec l'ajout de la mention visant à protéger les logements situés à l'étage.

Considérant qu'il souhaite protéger également les logements situés au rez-de-chaussée le long de l'avenue Royale et éviter leur conversion en hébergement touristique.

Considérant qu'il est préférable de garder l'usage commercial au rez-de-chaussée afin d'assurer la vitalité commerciale de l'avenue Royale.

**Il est proposé à la majorité d'apporter une modification au présent projet de règlement afin de permettre l'usage d'hébergement touristique commercial C10 uniquement au R+.**

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
<b>A.</b>	<b>1</b>	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>B.</b>	<b>1</b>	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme.
<b>C.</b>	<b>7</b>	<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>	

---

## Questions et commentaires du public

- Une personne se dit très heureuse de protéger les logements dans un contexte de crise du logement et de crise de l'itinérance mais exprime deux inquiétudes concernant l'ajout de la mention qui ne permet pas la cohabitation des usages habitation et hébergement touristique commercial dans les zones 54157Mc et 54197Mb.
    - Si pour un promoteur cela lui semble plus profitable de bâtir un immeuble pour hébergement touristique, il pourrait faire ce choix au détriment de l'offre de logements.
      - *Réponse de la Ville* : On précise que cette disposition concerne deux zones déjà construites et vise surtout à empêcher la conversion de certains de ces logements en unité d'hébergement touristique
    - Pourquoi éviter la cohabitation de ces deux usages?
      - *Réponse de la Ville* : On mentionne que les deux zones concernées permettent les unités d'hébergement touristiques et les unités d'habitation. L'objectif de cette mesure est d'éviter la cohabitation de ces deux usages qui ne sont pas toujours compatibles dans un même bâtiment. Là où ce type de cohabitation existe déjà elle peut rester en vertu de droits acquis, mais on ne souhaite pas reproduire cette situation partout sur le territoire.
  - Une personne demande des précisions concernant l'usage C10 et demande s'il inclut les maisons de chambres. On demande également qui va appliquer ces mesures, est-ce que c'est la police, le service légal?
    - *Réponse de la Ville* : On précise que pour les maisons de chambres il existe un autre usage, H3. Si toutefois on soupçonne de l'hébergement touristique illégal dans des maisons de chambres, il faut contacter le 311. Il y a une équipe d'inspection à la Gestion du territoire et si des contraventions sont appliquées, le suivi est fait par le service juridique et la cour municipale. (il s'agit de 1000 \$ d'amende par jour pour une personne physique, 2000 \$ / jour pour une personne morale et on double quand il s'agit d'une récidive).
  - Une citoyenne demande des précisions concernant les usages permis. Est-ce que le rez-de-chaussée reste commercial mais on préserve les logements à l'étage?
    - *Réponse de la Ville* : La grille permet de choisir où on peut faire du C10. À quelques endroits on localise le C10 aux étages supérieurs seulement. Dans d'autres grilles on a ajouté la protection des logements existants. Et nous avons rajouté l'interdiction de la cohabitation entre l'usage touristique commercial et habitation, car cette cohabitation provoque souvent des désagréments.
-

## Questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier

- S'il y a déjà un Airbnb au 2<sup>e</sup> étage est-ce que cette modification va l'empêcher de le faire?
  - *Réponse de la Ville* : s'il a déjà un Airbnb qu'il opère légalement, il va pouvoir continuer de le faire même après cette modification. C'est un usage protégé par droits acquis. On précise également que ce sont les logements existants seulement qui sont protégés. Si quelqu'un a par exemple un bureau, il pourrait être converti en Airbnb, car ce n'est pas un logement qu'on protège. C'est un espace commercial qu'on converti dans un autre usage commercial.
- Une personne demande pourquoi on parle du Airbnb alors que ce soir la modification concerne l'hébergement touristique commercial.
  - *Réponse de la Ville* : souvent on voit sur Airbnb la location d'un logement entier, il est exclusivement dédié à la location touristique, il n'y a personne qui vit là. Cette catégorie c'est du C10 (unité de logement dédié au tourisme à l'année, comme les hôtels motels, etc.).
- L'avenue Royale est dans un site patrimonial avec des problématique de circulation. Ce n'est pas en permettant de l'hébergement touristique dans des maisons patrimoniales, dont certaines ont juste un rez-de-chaussée, qu'on va préserver les logements et le patrimoine.
  - *Réponse de la Ville* : la présente modification vise à protéger les logements qui ne sont pas protégés actuellement. Il est possible aujourd'hui et le sera après la modification de convertir un rez-de-chaussée en hébergement touristique, car c'est une zone mixte, dans laquelle on permet un usage commercial au rez-de-chaussée et on souhaite les maintenir. Donc si on souhaite préserver des logements au rez-de-chaussée, ça risque de nuire au développement de l'activité commerciale le long de l'avenue Royale, ce qui n'est pas souhaitable.
- Une personne propose donc d'autoriser le commercial au rez-de-chaussée, mais le C10 seulement à l'étage. Ainsi, une maison pourrait être convertie dans un commerce, qui bénéficie à tous le voisinage, mais elle ne pourra pas faire du C10 au rez-de-chaussée.
- On demande si on a fait un calcul du nombre de logements à l'étage qui serait protégés par cette mesure? On risque de protéger quelques logements à l'étage alors qu'il y en a plein encore au rez-de-chaussée qui pourraient être convertis en Airbnb.

### Nombre d'interventions

7 interventions, dont 4 membres du conseil de quartier.

---

### Réalisation du rapport

**Date** : 27 février 2025

**Rédigé par** : M<sup>me</sup> Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

**Approuvé par** : M. Éric Courtemanche-Baril, président du conseil de quartier du Vieux-Bourg

## Révision de l'hébergement touristique commercial dans le quartier du Vieux-Bourg

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb, 54106Mb, 54157Mc, 54176Mb et 54197Mb, R.C.A.5V.Q. 337 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Bourg (R.C.A.5V.Q. 337))

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Date et heure (ou période)

Du 20 au 26 février 2025 inclusivement

##### Lieu

Formulaire en ligne

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

Conseil d'arrondissement de Beauport

---

### Projet

#### Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, zones 54078Mb, 54082Mb, 54086Mb, 54093Mb, 54098Mb, 54100Mb, 54106Mb, 54157Mc, 54176Mb et 54197Mb

#### Description du projet et principales modifications

Au printemps 2024, la Ville de Québec s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire visant à mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif.

Elle souhaite maintenant équilibrer l'offre commerciale d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire tout en renforçant les milieux de vie et en protégeant le parc de logement

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

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

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

---

## Participation

### Membres du conseil municipal :

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif, responsable de l'urbanisme
- Isabelle Roy, conseillère municipale du district Robert-Giffard
- Stevens Melançon, conseiller municipal du district de la Chute-Montmorency - Seigneurial

### Personnes-ressources :

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

### Coordination de la consultation :

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation du public :

- Aucune question ni aucun commentaire

---

## Questions et commentaires du public

Personne n'a formulé de questions ou commentaires par écrit. Des questions et commentaires ont toutefois été énoncés le 12 février 2025 dans le cadre de la consultation publique en salle, tenue en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

5 mars 2025

### Rédigé par :

Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications