



---

# VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

---

RÈGLEMENT R.V.Q. 2732

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN  
DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT EN  
MATIÈRE DE TOURISME**

---

**Avis de motion donné le 18 mars 2019  
Adopté le 3 juin 2019  
En vigueur le 4 septembre 2019**

---

## **NOTES EXPLICATIVES**

*Ce règlement modifie le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement en matière de tourisme.*

*Il modifie le plan directeur afin de mettre à jour les données relatives à l'hébergement touristique et de modifier les orientations à cet égard. La nomenclature des attraits touristiques est également mise à jour afin de tenir compte de l'évolution et de la réalisation des différents projets.*

*Plus spécifiquement, le règlement actualise le portrait de la problématique de l'hébergement touristique sur le territoire de la ville et énonce des pistes d'action relatives à cet égard, dont celle d'entamer une réflexion globale et de revoir la réglementation applicable sur le territoire. Parmi les pistes d'action, le règlement introduit également celle de revoir la classification des usages d'hébergement touristique. Cette nouvelle classification vise à mieux refléter la réalité actuelle de l'industrie touristique. Des ajustements normatifs sont conséquemment apportés aux divers programmes particuliers d'urbanisme du plan directeur afin de tenir compte de cette nouvelle classification. De plus, le plan directeur est modifié afin de préciser davantage la localisation souhaitable des établissements touristiques sur le territoire et de prévoir des critères à cet effet. Finalement, les pistes d'action relatives aux grands équipements récréatifs et culturels du territoire sont mises à jour afin de tenir compte de l'évolution des projets depuis l'entrée en vigueur du plan directeur en 2005.*

## **RÈGLEMENT R.V.Q. 2732**

### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE DE TOURISME**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**1.** L'annexe I du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990, est modifiée par :

1° le remplacement de la sous-section 3.2.3 intitulée « Le tourisme » par la sous-section 3.2.3 de l'annexe I du présent règlement.

2° l'insertion, après la section 6.9 intitulée « Le document complémentaire », de la section 6.10 de l'annexe II du présent règlement.

**2.** Le tableau 1 de l'annexe B de l'annexe I de ce règlement est modifié par :

1° la suppression de la mention « C11 : uniquement aux niveaux 2, 2+ » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages exclusivement prescrits - Localisation exigée de ces usages » pour les aires d'affectations détaillées M\_GA\_9, M\_GA\_12, M\_GA\_11, M\_RL\_1, M\_RL\_6, M\_RL\_5, M\_SJ\_4, M\_HM\_1, M\_HM\_2 et M\_HM\_3;

2° la suppression de la mention « C11 » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages exclusivement prescrits - Localisation exigée de ces usages » pour les aires d'affectations détaillées M\_HM\_4, M\_HM\_6 et M\_DY\_1;

3° l'ajout de la mention « C10 : uniquement aux niveaux 2, 2+ » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages exclusivement prescrits - Localisation exigée de ces usages » pour les aires d'affectations détaillées M\_RL\_1, M\_SJ\_4 et M\_HM\_3;

4° la suppression de la mention « Usage conditionnel : C11 » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages associés ou conditionnels exclusivement prescrits - Usages spécifiquement exclus » pour les aires d'affectations détaillées M\_GA\_1, M\_GA\_3, M\_GA\_6 et M\_GA\_8;

5° le remplacement dans la légende des abréviations de la mention « C10 : établissement hôtelier » par « C10 : établissement d'hébergement touristique général »

6° la suppression dans la légende des abréviations de la mention « C11 : résidence de tourisme ».

**3.** Le tableau 1 de l'annexe C de l'annexe I de ce règlement est modifié par :

1° la suppression de la mention « C11 » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages prescrits - Localisation verticale et superficie maximale des usages » pour les aires d'affectations détaillées M\_P1, M\_P2, M\_P3, M\_P5, M\_P6, M\_P7, M\_L1, M\_L2, CDSu\_L1, CDSu\_L2, M\_L5, M\_L6, CDSu\_L3, CDSu\_L4, CDSu\_L5, M\_L7, M\_L8, CD/Su\_L7, CD/Su\_L8, CD/Su\_L9, PIC\_RB5, M\_RB2 et M\_RB3

2° l'ajout de la mention « C10 » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages prescrits - Localisation verticale et superficie maximale des usages » pour l'aire d'affectations détaillées PIC\_RB5;

3° le remplacement dans la légende des abréviations de la mention « C10 : établissement hôtelier » par « C10 : établissement d'hébergement touristique général »

4° la suppression dans la légende des abréviations de la mention « C11 : résidence de tourisme».

**4.** Le tableau 1 de l'annexe D de l'annexe I de ce règlement est modifié par :

1° la suppression de la mention « C11 » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages exclusivement prescrits - Prescription quant à la localisation et à la superficie maximale - Normes relatives aux types de bâtiments exigés - Usages spécifiquement autorisés » pour les aires d'affectations détaillées M\_PL2 et M\_PL5;

2° le remplacement dans la légende des abréviations de la mention « C10 : établissement hôtelier » par « C10 : établissement d'hébergement touristique général »

3° la suppression dans la légende des abréviations de la mention « C11 : résidence de tourisme».

**5.** Le tableau 1 de l'annexe E l'annexe I de ce règlement est modifié par :

1° la suppression de la mention « C11 » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages prescrits – Localisation verticale des usages – Type de bâtiment autorisé » pour les aires d'affectations détaillées M\_DE1, M\_SA1 et M\_MO1;

2° le remplacement dans la légende des abréviations de la mention « C10 : établissement hôtelier » par « C10 : établissement d'hébergement touristique général »;

3° la suppression dans la légende des abréviations de la mention « C11 : résidence de tourisme».

**6.** L'annexe H de l'annexe I de ce règlement est modifiée, à la sous-section 5.1.2 intitulée « Les principaux ajustements normatifs » par le remplacement du quatrième point de forme par le suivant :

• Afin de soutenir le renforcement du secteur multifonctionnel Charest comme zone prioritaire, de soutenir l'établissement d'activités à rayonnement régional comme l'hôtellerie, et de favoriser l'émergence d'un pôle mixte secondaire près de l'entrée nord du quartier, les établissements d'hébergement touristique général sont retirés de certaines aires et ajoutés dans certaines autres.

**7.** Le tableau 1 de l'annexe H de l'annexe I de ce règlement est modifié par :

1° la suppression de la mention « C11 » dans la colonne intitulée « Groupes d'usages prescrits; Localisation verticale et superficie maximale des usages » pour les aires d'affectations détaillées, M\_EV\_1, M\_FN\_3, M\_FN\_4, M\_FN\_6, M\_FN\_7, M\_FN\_17, M\_PC\_1, M\_PC\_2, M\_PC\_3, M\_PC\_4, CMA\_PC\_5, M\_PC\_6, CMA\_PC\_8, CMA\_PC\_9, M\_PC\_11, M\_PC\_12, CMA\_PC\_13, M\_PC\_14, CMA\_PC\_15, CMA\_PC\_16, M\_PC\_17, CMA\_PC\_18, CMA\_PC\_19, CMA\_PC\_21, CMA\_PC\_23, CMA\_PC\_25, CMA\_PC\_26, M\_PC\_30, M\_PC\_31, M\_FS\_1 et M\_FS\_2

2° le remplacement dans la légende des abréviations de la mention « C10 : établissement hôtelier » par « C10 : établissement d'hébergement touristique général »;

3° la suppression dans la légende des abréviations de la mention « C11 : résidence de tourisme».

**8.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

*(article 1)*

SOUS-SECTION 3.2.3 DU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT

### 3.2.3 Le tourisme

Le tourisme représente une part appréciable de l'économie de la Ville. En 2014, le secteur de l'activité touristique de la région de Québec générait des retombées économiques de 1,17 milliard de dollars en biens et services de toutes sortes et générait 23 823 emplois directs et indirects. Par ailleurs, au cours de la même année, un total de 10,9 millions de touristes et d'excursionnistes ont passé une journée ou plus dans la région touristique de Québec (Source : Bilan 2016, Office du tourisme de Québec).

#### **Motifs des voyages à Québec en 2014 (région touristique)**

- Visite de parents ou d'amis : 53,1 %
- Agrément (visite de la ville, magasinage, activités culturelles) : 32,6 %
- Affaires et congrès : 10,5 %
- Autres : 3,8 %

Source : Bilan 2016, Office du tourisme de Québec.

Ces statistiques rappellent que Québec, l'accent d'Amérique, offre une expérience unique sur le continent. Cependant, sa richesse historique ne peut à elle seule assurer l'augmentation des clientèles touristiques et excursionnistes. Pour attirer plus de visiteurs et allonger la durée de séjour des touristes, la Ville doit chercher à consolider, à améliorer et à mettre en valeur sa situation géographique, ses attraits originaux et ses équipements.

Dans un contexte où le tourisme évolue vers une recherche plus individuelle d'expériences, la qualité de l'environnement naturel et construit, des infrastructures d'accueil et des équipements est particulièrement importante. La visite de la ville, en particulier du Vieux-Québec, compte parmi les activités les plus populaires. La Ville souhaite d'ailleurs favoriser la déconcentration — c'est-à-dire la localisation hors du centre-ville — de l'activité récréotouristique et des grands événements, en créant notamment des circuits touristiques vers d'autres quartiers et arrondissements. Elle souhaite aussi être en mesure d'adapter son offre d'hébergement touristique aux besoins et attentes des visiteurs, en favorisant une offre diversifiée, en soutenant une répartition équilibrée des établissements sur le territoire et en limitant les incidences sur la population résidante.

### **Diversifier l'offre de produits touristiques**

La Ville souhaite promouvoir et rehausser, sur l'ensemble de son territoire, l'attractivité de pôles touristiques existants ou en émergence. Ainsi, les interventions publiques et privées doivent contribuer à maintenir la qualité du produit d'appel qu'est le Vieux-Québec. Toutefois, le territoire compte aussi les trois sites du patrimoine de Sillery, Charlesbourg et Beauport, qui gagneraient à être davantage connus. Plusieurs anciens noyaux de village et les plus anciennes voies de circulation constituent aussi des éléments significatifs du paysage urbain susceptibles d'attirer des clientèles touristiques particulières. La Ville entend par ailleurs miser sur l'apport d'aménagements et de services urbains novateurs pour appuyer la diversification des produits touristiques.

Le tourisme culturel et éducatif peut également contribuer à la diversification de l'offre dans la ville. Les équipements reliés au tourisme culturel sont nombreux et diversifiés (musées, centres d'interprétation, écomusées, galeries d'art, etc.). La culture autochtone à Wendake ainsi que d'autres particularités de Québec peuvent également attirer de nouveaux touristes et excursionnistes. Le fleuve Saint-Laurent de même que les principales rivières qui sillonnent le territoire, en particulier les rivières Beauport, du Cap-Rouge, Montmorency et Saint-Charles, présentent des potentiels importants en matière d'activités récréatives ou d'observation (et même de croisière dans le cas du fleuve). L'écotourisme et l'activité récréotouristique pourraient avantageusement tirer profit de la mise en place d'un vaste réseau vert, bleu et blanc sur le territoire. Le volet blanc de ce réseau pourrait contribuer encore davantage au développement du tourisme hivernal dans la ville. Ensuite, chaque année, le territoire de la ville est le

théâtre d'une multitude d'événements ayant un impact touristique. La Ville continuera à soutenir le rayonnement des grands événements qui font sa renommée tels le Festival d'été de Québec, le Carnaval de Québec ou les Fêtes de la Nouvelle-France. Le tiers d'entre eux — et la plupart de ceux de grande envergure — ont lieu dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou. La majorité des événements se déroule d'ailleurs durant la période estivale. Étant donné l'affluence qu'ils génèrent, il apparaît souhaitable d'offrir une desserte en transport en commun adaptée.

#### **Pistes d'action**

- Développer des activités à caractère patrimonial mettant en valeur les sites du patrimoine et les noyaux anciens du territoire;
- Développer des activités à caractère écotouristique mettant en valeur les particularités naturelles et paysagères du territoire;
- Développer l'offre hivernale de produits touristiques.

#### **Répondre aux besoins des visiteurs en matière d'hébergement touristique, tout en veillant à l'intégration harmonieuse de cette offre dans les milieux de vie**

Québec étant un lieu prisé pour le tourisme d'agrément et d'affaires, ceci génère une pression en matière d'hébergement touristique. Cette pression se fait particulièrement ressentir dans les secteurs centraux de la ville, à proximité du Vieux-Québec. De fait, la Ville de Québec comptait en 2016 environ 130 établissements hôteliers, totalisant plus de 9 500 chambres, dont plus de la moitié était localisée dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou. Afin de maintenir un équilibre entre les différentes fonctions urbaines, l'ancienne Ville de Québec avait introduit une mesure de contingentement des immeubles destinés à l'hôtellerie dans sept secteurs du Vieux-Québec et de ses alentours. Ce contingentement, qui limite l'ajout de nouveaux établissements hôteliers dans les secteurs centraux, est toujours en vigueur.

Le secteur de la rue des Hôtels dans l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, qui forme la seconde concentration hôtelière d'importance de la ville, est appelé à poursuivre le développement de son offre d'hébergement. Dans ce dernier cas, la présence des centres commerciaux et le pôle urbain en développement constituent les principaux facteurs d'attrait pour la clientèle. D'autres concentrations hôtelières de moindre envergure sont aussi présentes dans d'autres arrondissements.

Ensuite, quelques résidences de tourisme, c'est-à-dire des logements offerts en location de courte durée, s'ajoutent à cette offre hôtelière. Au fil des ans, les caractéristiques des établissements d'hébergement touristique ont évolué, faisant en sorte qu'il y a de moins en moins de différences entre les établissements hôteliers et les résidences de tourisme. La classification des établissements d'hébergement touristique dans la réglementation d'urbanisme gagnerait ainsi à être revue en fonction de cette évolution.

En parallèle, on constate depuis quelques années un intérêt croissant pour la location de logements à proximité ou à l'intérieur même des milieux résidentiels, par des particuliers ou par des entreprises. Cette nouvelle offre de résidences de tourisme, parfois opérée illégalement, est facilitée par l'émergence des plateformes de partage en ligne. De plus, une partie de celle-ci s'inscrit dans la mouvance de l'économie collaborative. Elle peut néanmoins avoir un impact sur l'industrie hôtelière, sur la préservation du caractère habité des quartiers, sur l'accès au logement, sur la cohabitation des usages et sur l'équité fiscale. À cet égard, la loi provinciale a été modifiée en 2016 afin de mieux

encadrer ce nouveau phénomène et la Ville de Québec devra en faire de même avec sa réglementation.

Finalement, la conjoncture économique laisse présager une augmentation de la demande en matière d'hébergement touristique au cours des prochaines années. Afin que la réponse à l'augmentation de la demande se fasse de manière planifiée, la Ville de Québec devra procéder à une réflexion d'ensemble quant à la nature, la localisation et les règles encadrant cette nouvelle offre. Somme toute, la Ville de Québec doit mettre en place une stratégie permettant d'adapter son approche d'encadrement de l'hébergement touristique aux nouvelles réalités, tout en prenant soin de maintenir un équilibre adéquat et de limiter les impacts sur les milieux de vie.

#### **Pistes d'action**

- Entamer une réflexion relative à l'évolution de l'offre en matière d'hébergement touristique sur le territoire de la Ville de Québec;
- Reconnaître et encadrer le phénomène émergent de l'hébergement touristique collaboratif;
- Réviser la classification des établissements d'hébergement touristique de type commercial, particulièrement les établissements hôteliers et les résidences de tourisme, dans le *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400;
- En conformité avec les critères mentionnés à la section 6.10, réévaluer la réglementation concernant la localisation possible des établissements d'hébergement touristique de type commercial sur le territoire et leur contingentement;
- Confirmer la vocation d'hébergement touristique du secteur de l'avenue des Hôtels.

#### **Aménager la ville pour la rendre accueillante en toute saison**

Outre l'hôtellerie, les composantes touristiques sont rarement destinées exclusivement au tourisme. Les activités pratiquées et les lieux fréquentés par les touristes le sont également par les résidents, ce qui fait que les touristes s'ajoutent à la clientèle locale. La qualité de la ville, de ses équipements, des événements et des services qu'on y retrouve est donc susceptible de renforcer son pouvoir d'attraction auprès de visiteurs tout en profitant aux résidents.

L'Office du tourisme de Québec (OTQ) souhaite développer l'attractivité de la région de Québec. La Ville peut contribuer à l'atteinte de cet objectif en protégeant et en mettant en valeur des attraits de la ville et en prévoyant, dans ses interventions, des aménagements ainsi que des services à l'intention des visiteurs. Les aménagements hivernaux sont particulièrement importants et la Ville doit poursuivre le développement d'une relation positive avec l'hiver.

#### **Pistes d'action**

- Tenir compte des besoins de la clientèle touristique lors des aménagements urbains;
- Multiplier l'accessibilité à l'information touristique pertinente sur le territoire.

## **Développer le potentiel des grands équipements récréatifs et culturels du territoire**

En plus de bénéficier d'une notoriété sur les plans culturel, patrimonial et paysager, la Ville dispose d'équipements récréatifs d'envergure, de grands espaces verts et de sites naturels d'un intérêt élevé, qui peuvent contribuer à bonifier l'offre touristique. Entre autres, la promenade Samuel-De Champlain, le littoral, la baie de Beauport, la base de plein air de Sainte-Foy, le site d'ExpoCité, le parc Aquarium du Québec, le parc de la Chute-Montmorency, le mont Bélair, le lac Saint-Charles et les marais du Nord, la baie Charles-Talbot, la chute Kabir Kouba, les parcs linéaires longeant les rivières et plusieurs autres attraits s'ajoutent au potentiel touristique du territoire.

Certains de ces sites ne sont pas suffisamment mis à profit pour le moment. De concert avec ses partenaires, la Ville favorisera leur mise en valeur, dans le respect de la capacité de soutien du milieu naturel et de la qualité de vie des résidents. La mise en œuvre du Plan vert, bleu et blanc s'inscrit également à l'intérieur de cet objectif.

### **Pistes d'action**

- Poursuivre la mise en valeur des équipements récréatifs d'envergure;
- Lors de l'élaboration de projets d'équipements récréatifs, prendre en considération leur potentiel touristique lors de la planification.

ANNEXE II

*(article 1)*

SOUS-SECTION 6.10 DU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT

## 6.10 Localisation des établissements d'hébergement touristique de type commercial

Comme mis en exergue à la section 3.2.3, la Ville de Québec souhaite favoriser le développement de l'offre en hébergement touristique sur son territoire, tout en maintenant un équilibre adéquat entre cette fonction et la fonction résidentielle.

Ainsi, les critères suivants devront guider les modifications à la réglementation d'urbanisme relativement au développement de l'offre d'établissements d'hébergement touristique de type commercial (établissements hôteliers et résidences de tourisme) sur le territoire de la ville. Tout nouvel établissement devra :

- Être situé dans un secteur qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :
  - o une rue commerciale ou mixte, ou un noyau de quartier;
  - o un secteur commercial ou de bureaux;
  - o à distance de marche d'un grand équipement touristique, public ou institutionnel pouvant générer une demande particulière, tel qu'un musée, un hôpital, un établissement d'enseignement postsecondaire, ExpoCité, etc.;
  - o un secteur présentant un potentiel touristique démontré.
- Ne pas être situé sur une rue ou dans un secteur à forte dominante résidentielle, sauf si celui-ci est situé à proximité d'un secteur commercial, de bureaux ou touristique.
- Être desservi par le réseau de transport en commun.
- Dans le cas du changement de vocation de constructions existantes dans des secteurs répondant à tous les critères précédemment mentionnés, les locaux à transformer ne répondent plus aux standards actuels de la vocation d'origine (ex. : logements de petite taille, sans balcon, peu fenestrés, vacants depuis une longue période).

Des usages relatifs à l'hébergement touristique de type commercial pourront être introduits dans des zones répondant à l'ensemble de ces critères. La réglementation d'urbanisme pourrait prévoir, si pertinent, des mesures supplémentaires pour régir davantage les conditions d'émission d'un permis.

## Avis de motion

*Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement en matière de tourisme.*

*Il modifie le plan directeur afin de mettre à jour les données relatives à l'hébergement touristique et de modifier les orientations à cet égard. La nomenclature des attraits touristiques est également mise à jour afin de tenir compte de l'évolution et de la réalisation des différents projets.*

*Plus spécifiquement, le règlement actualise le portrait de la problématique de l'hébergement touristique sur le territoire de la ville et énonce des pistes d'action relatives à cet égard, dont celle d'entamer une réflexion globale et de revoir la réglementation applicable sur le territoire. Parmi les pistes d'action, le règlement introduit également celle de revoir la classification des usages d'hébergement touristique. Cette nouvelle classification vise à mieux refléter la réalité actuelle de l'industrie touristique. Des ajustements normatifs sont conséquemment apportés aux divers programmes particuliers d'urbanisme du plan directeur afin de tenir compte de cette nouvelle classification. De plus, le plan directeur est modifié afin de préciser davantage la localisation souhaitable des établissements touristiques sur le territoire et de prévoir des critères à cet effet. Finalement, les pistes d'action relatives aux grands équipements récréatifs et culturels du territoire sont mises à jour afin de tenir compte de l'évolution des projets depuis l'entrée en vigueur du plan directeur en 2005.*