

Révision de zonage Quartier Vieux-Québec

Hôtellerie

Division de la gestion du territoire

Mai 2008



Plan de la présentation

1^{ère} partie

- Mise en contexte
- Stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers du Vieux-Québec

2^{ème} partie

- Portrait de l'hôtellerie
- Propositions de zonage

1^{ère} partie

- Mise en contexte
- Stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers du Vieux-Québec

Outils de planification urbaine



Plan directeur PDAD

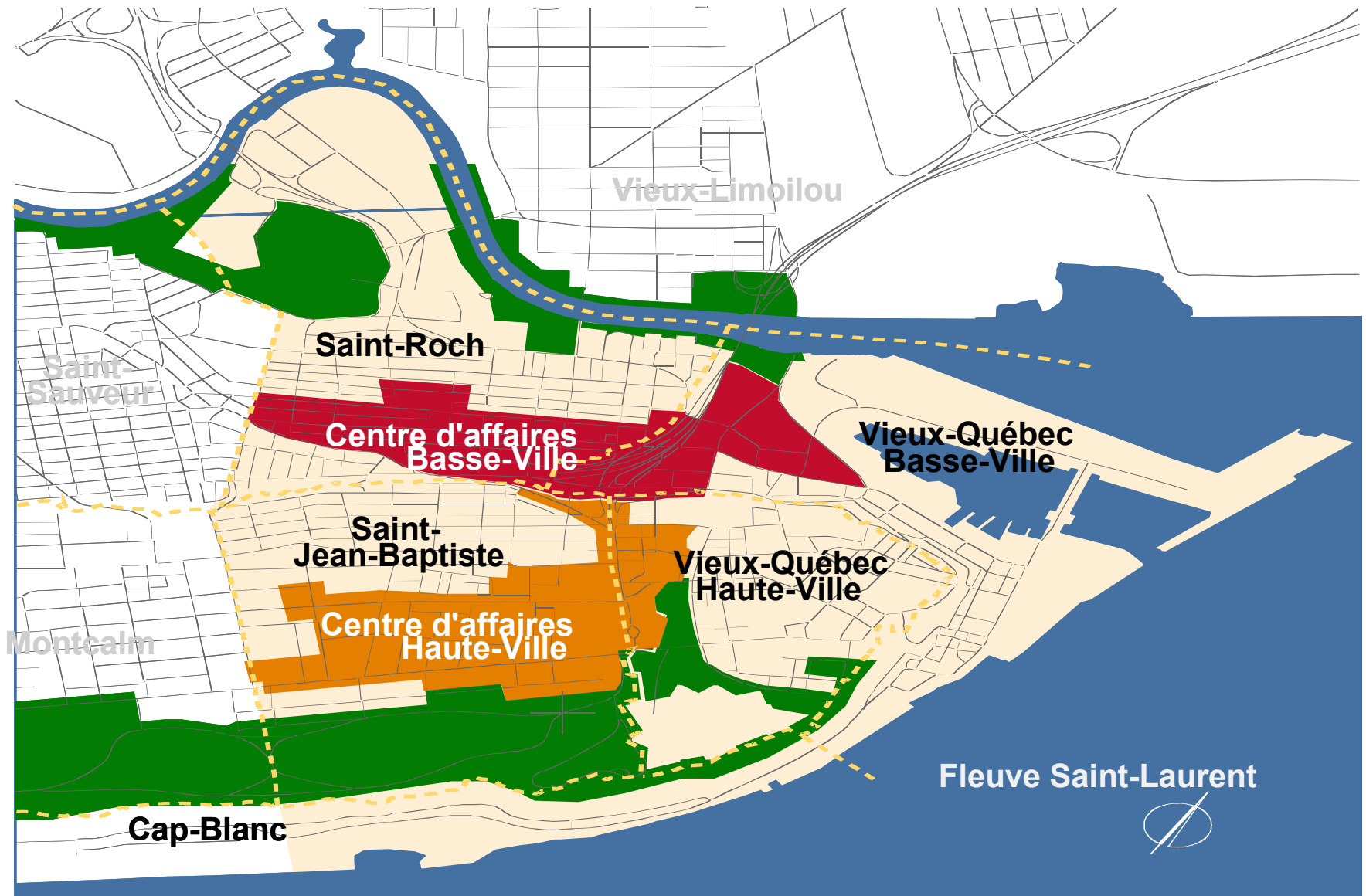


Plan directeur de quartier



Règlement de zonage

Plan directeur (PDAD) - centre-ville de Québec -



Orientations du PDQ en lien avec le zonage

- Accroître la vitalité commerciale du quartier en harmonie avec la fonction résidentielle (**habitation, commerce**)
- Développer une activité touristique de qualité respectueuse du quartier et de ses résidents (**tourisme**)

Stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers



Quartier Vieux-Québec

- Attrait touristique principal de la région
- 53 % (2004) et 63% (2007) ont visité le Vieux-Québec
- 2347 unités d'hébergement touristique (hôtels)
- Taux d'occupation performant
- Tendance en matière d'hébergement touristique

Problématiques

- Diversité des pratiques
- Marché lucratif
- Arrimage entre réglementations
- Suivi des dossiers
- 50 % des établissements non conformes

Mise en contexte

Impacts

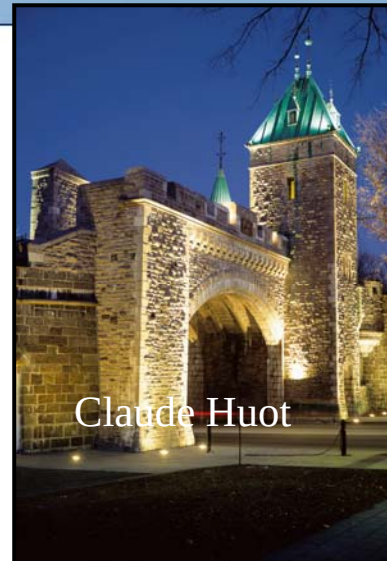
- Pénurie de logements: Résidants
- Iniquité (taxation): Hôteliers
Citoyens
- Normes de qualité: Touristes
- Perte financière: Service de l'évaluation
Office du tourisme
Fédéral
Provincial
Hôteliers

Plan d'action

Actions entreprises



- Comité de travail (2004)
- Documents et études
- Inspections et avis aux contrevenants
- Plan directeur de quartier : stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers



1. Actualiser la réglementation

2. Actualiser le comité interne

- Division de la gestion du territoire (La Cité)
- Office du tourisme de Québec
- Service aménagement du territoire
- Service des affaires juridiques
- Service de l'évaluation
- Service du développement économique

3. Poursuivre les constats et les poursuites

Actions Ville avec partenaires

1. Développer des partenariats avec les différents paliers gouvernementaux et agences

- Revenu du Québec
- Agence de revenu du Canada
- Tourisme Québec

2. Produire une campagne de sensibilisation

Actions Ville avec partenaires (suite)

3. Mise sur pied d'un comité de travail

- Comité des citoyens du Vieux-Québec
- Conseil de quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/colline Parlementaire
- Ministère du tourisme
- Association hôtelière de la région de Québec
- Revenu Québec
- Autres

Plan d'action

2008 et plus...

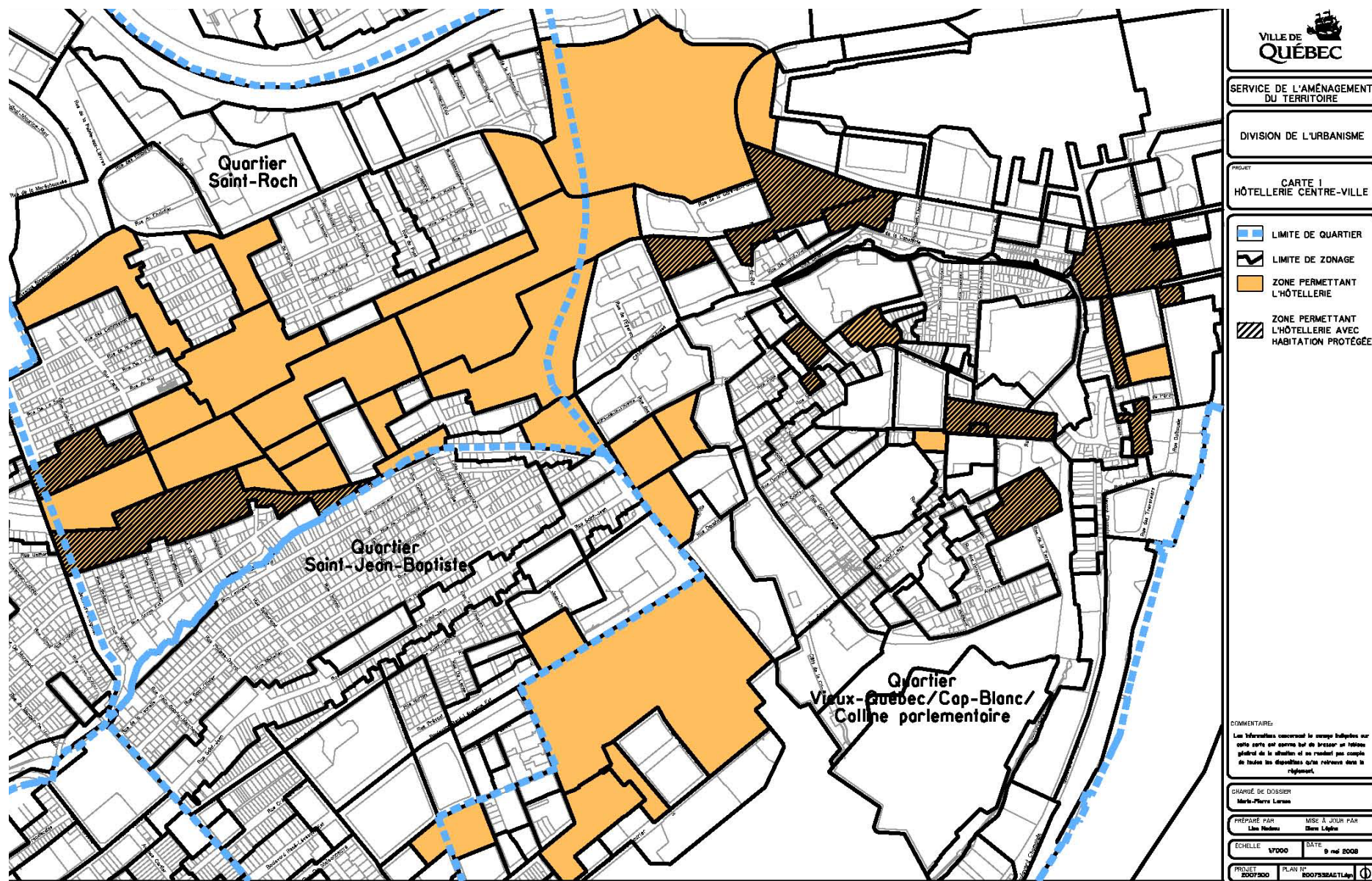
- Mettre en œuvre le plan directeur de quartier : habitation, tourisme
- Revoir le mode de contrôle
- Poursuivre la sensibilisation
- Mettre sur pied un observatoire



2^{ème} partie

- Portrait de l'hôtellerie
- Propositions de zonage

Zones du centre-ville permettant l'hôtellerie et l'habitation protégée



L'hôtellerie en chiffres

Caractéristiques/ secteurs	Haute-ville	Basse-Ville	Cap-Blanc
Nombre de zones autorisant l'hôtellerie	9	10	0
Nombre d'hôtels dans les zones autorisant l'hôtellerie	10	8	0
Nombre d'établissements en droits acquis	31	1	0
Nombre d'hôtels total	41	9	0
Nombre de couettes et cafés	11	3	4

Totaux:

- 50 hôtels (2347 unités)
- 18 couettes et cafés (36 unités)
- 2 auberges de jeunesse (285 unités)

Particularités en lien avec le zonage

- Couettes et cafés
- Établissements hôteliers
- Résidences de tourisme
- Localisation des établissements hôteliers et des couettes et café

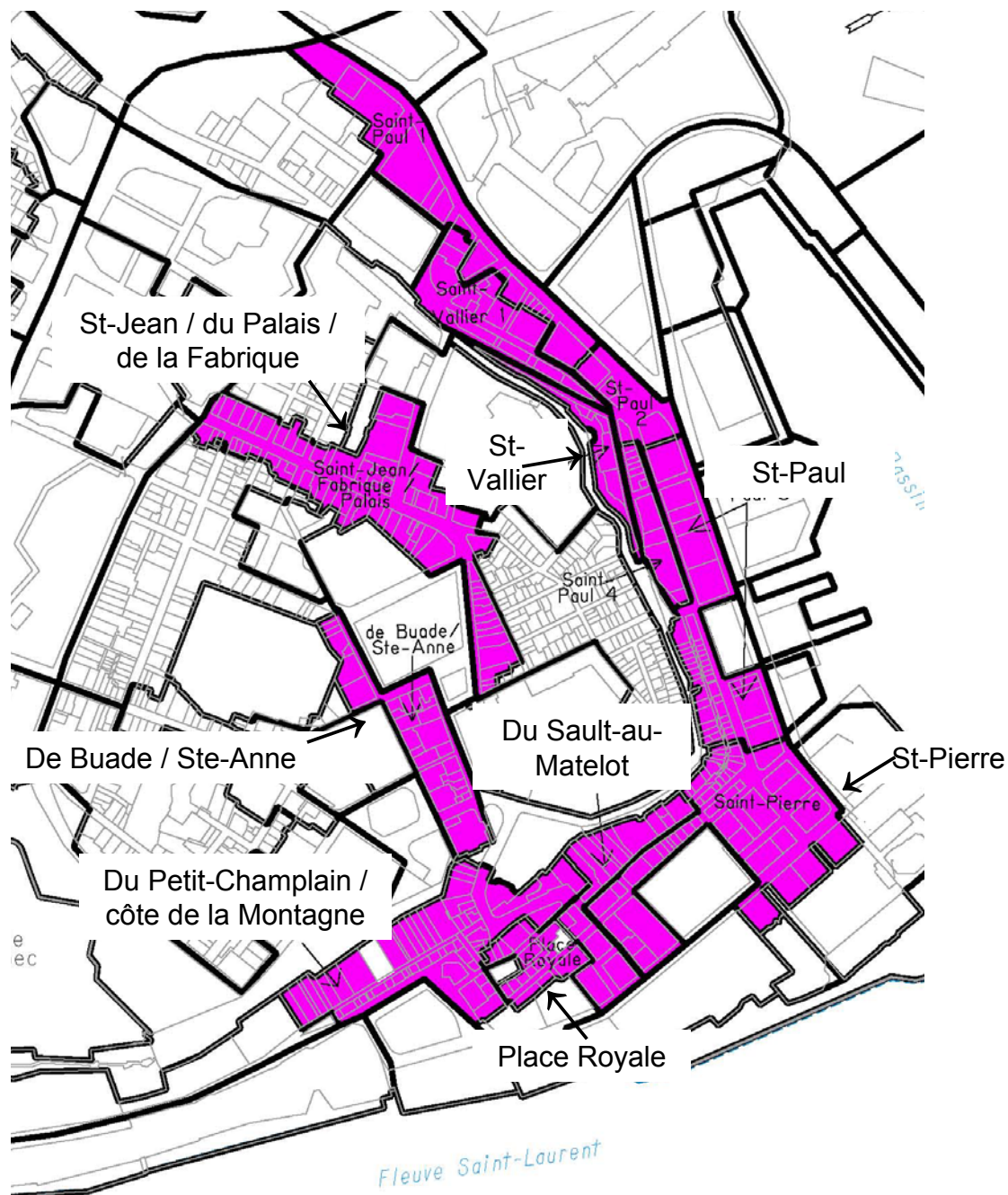
Constats généraux

- Concurrence avec d'autres fonctions urbaines du centre-ville;
- Les secteurs résidentiels de la Haute-ville accueillent plusieurs établissements en droits acquis et d'autres sans permis municipal;
- Localisation créant des impacts sur la vie résidentielle;
- Peu d'offre pour le type d'établissement d'hébergement « résidence de tourisme » malgré la tendance;
- Phénomène de l'hôtellerie illégale.

Couettes et cafés

- **Cap-Blanc**: Maintien – Permettre seulement les établissements d'un maximum de 3 chambres.
- **Haute-Ville et Basse-Ville**:
 - Sont retirés des zones résidentielles et de la zone mixte de proximité (rue Saint-Louis) – actuellement on les trouve dans les zones résidentielles uniquement.
 - Sont autorisés dans les zones mixtes (artères commerciales):
 - 3 à 5 chambres
 - contingentés à 3
(St-Jean, côtes du Palais/de la Fabrique)
 - contingentés à 10 (autres zones mixtes)

Zones autorisant les couettes et cafés



Auberges de jeunesse et maison de chambres et de pension

Auberges de jeunesse

- Autorisées dans les zones où elles sont présentes actuellement
- Contingentées au nombre actuel = 2

Maisons de chambres et de pension

- Retirées dans toutes les zones
- Les 3 établissements actuels bénéficieront de droits acquis

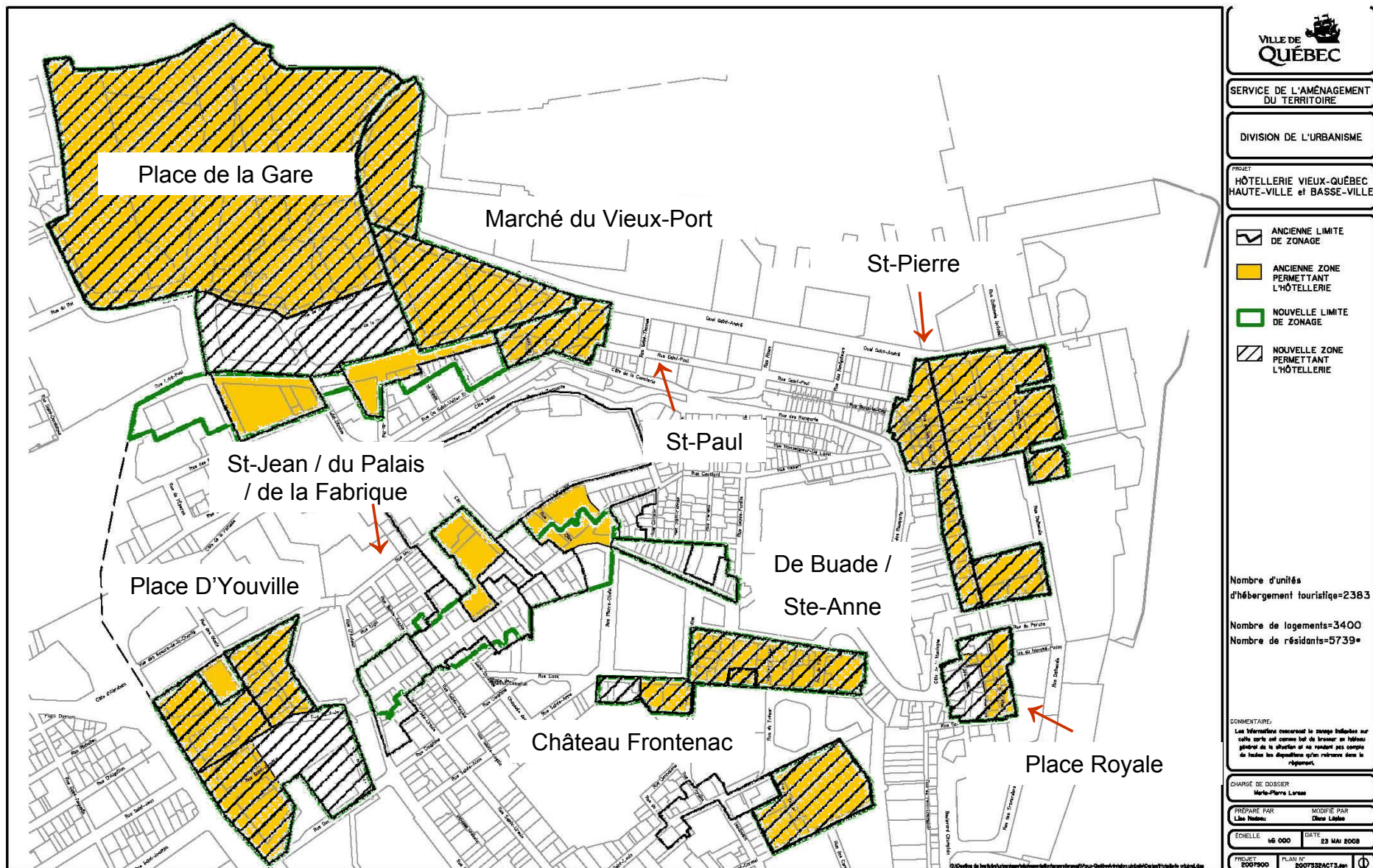
Hôtels et résidences de tourisme

Autorisés de trois façons

1. Maintenir cet usage (hôtels et résidences de tourisme) dans les zones où il est déjà autorisé avec un nombre d'unités illimité;
2. Permettre l'implantation de résidences de tourisme dans les zones mixtes par le biais de l'outil des usages conditionnels sans contingentement;
3. Reconnaître les hôtels existants en droits acquis par le biais d'un plan de construction et définir une capacité d'occupation claire.

1. Maintenir cet usage (hôtels et résidences de tourisme) dans les zones où il est déjà autorisé:
 - Aucune nouvelle zone
 - Changement de limites de zones = impacts
 - Habitation demeure protégée aux étages

Zones autorisant hôtels et résidences de tourisme



Résidences de tourisme

2. Permettre l'implantation de résidences de tourisme dans les zones mixtes par le biais de l'outil des usages conditionnels:

- Souplesse dans la réglementation
- Permettre qu'un usage compatible avec le milieu et acceptable pour la population puisse être implanté
- Procédure d'évaluation effectuée sans modifier la réglementation
- Demande évaluée selon deux critères : le site et les impacts générés
- Respecter certaines conditions avant la délivrance de permis
- Habitation demeure protégée

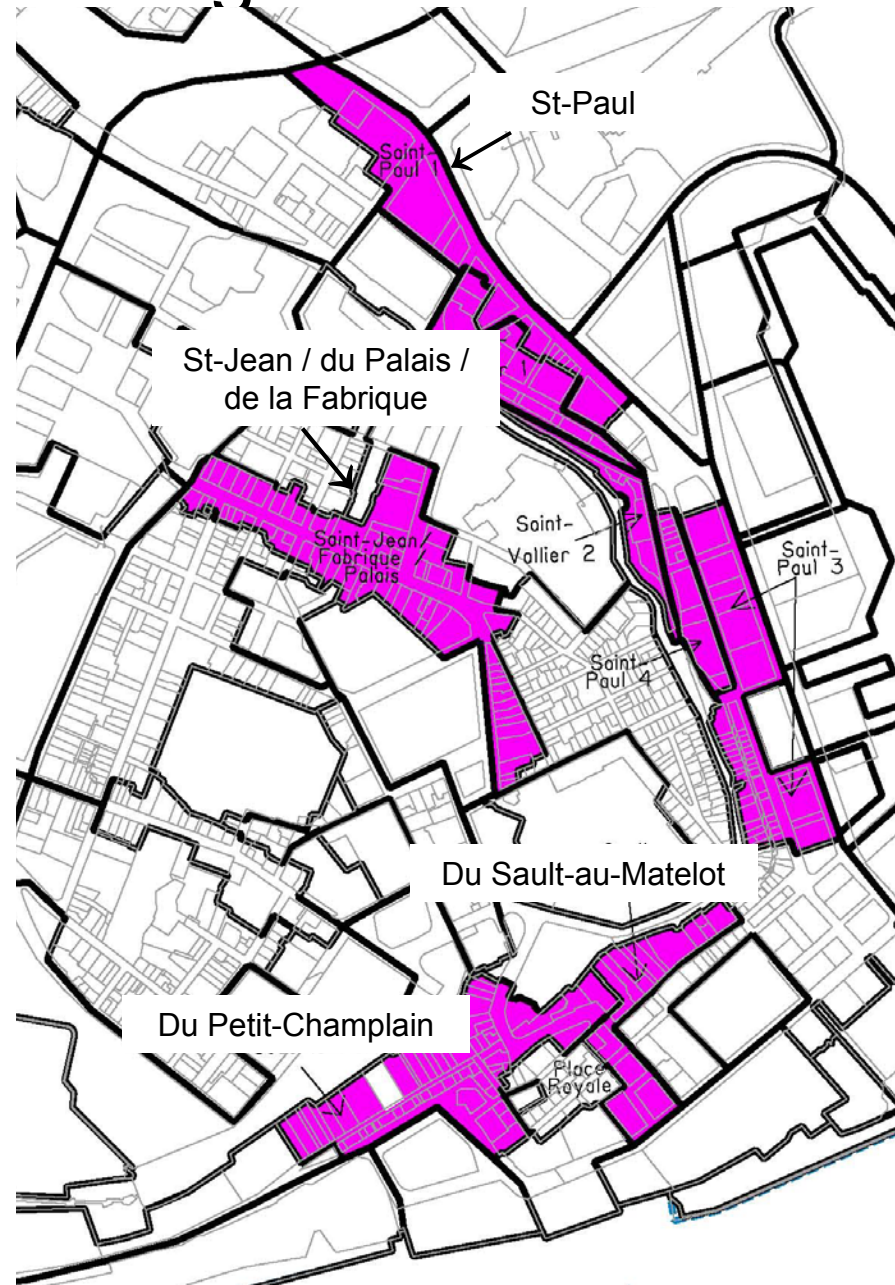
Procédure

- Élaboration d'un règlement cadre
- Dépôt de la demande
- Avis du Comité consultatif d'urbanisme et du Conseil de quartier
- Décision du Conseil d'arrondissement avec conditions
- Délivrance du certificat d'autorisation

Critères

- Intégration et compatibilité du projet avec le milieu;
- Rez-de-chaussée commercial;
- Impact sur le stationnement et la circulation;
- Apport du projet à la qualité du bâtiment, du site et du quartier;
- Apport du projet à la consolidation et maintien en place d'un établissement existant;
- Qualité et intégration de l'affichage.

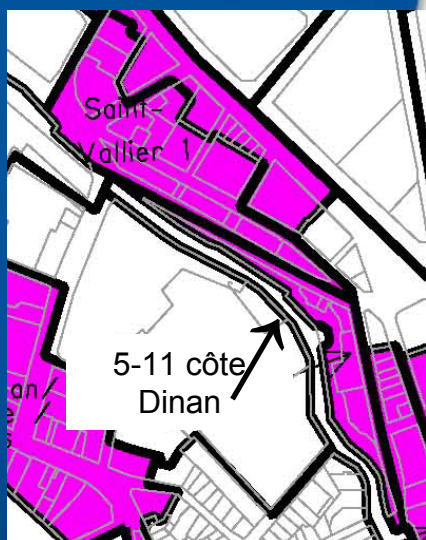
Zones autorisant les résidences de tourisme avec usages conditionnels



3. Reconnaître de plein droit les établissements en droits acquis par le biais d'un plan de construction.



Demande 1 (5-11 côte Dinan)



- Cinq logements à transformer en unités d'hébergement touristiques pour l'hôtel Belley, dans une zone ne permettant pas l'hôtellerie (11 061 Mb)
- Situé dans une zone mixte où les usages conditionnels pourraient s'appliquer. Toutefois, l'habitation est protégée au-dessus du rez-de-chaussée.
- Trois autres bâtiments présents dans la zone dont un avec quatre logements à l'étage.

Propositions

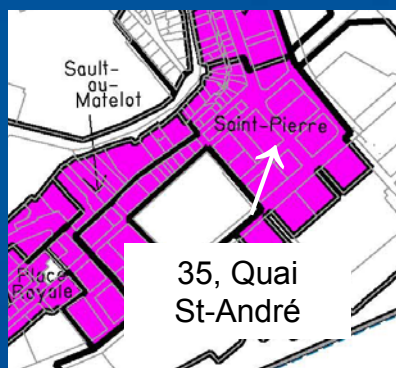
Amendements

Demande 2 (35, quai Saint-André)

Retirer la notion d'habitation protégée du bâtiment occupé par l'hôtel Port-Royal.

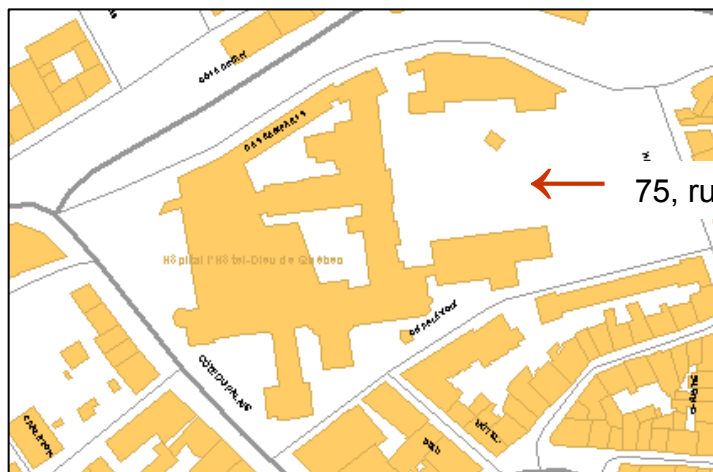
Bâtiment de 4 étages, dont :

- Les 1^{er} et 2^{ème} étages comprennent 26 unités touristiques
- Les 3^{ème} et 4^{ème} étages comprennent 24 logements (en habitation protégée) que l'on veut transformer en unités touristiques.
- 2 logements sont également situés au 1^{er} étage sans droits acquis



Demande 3 (75, rue des Remparts)

- Permettre l'hôtellerie dans une propriété conventuelle, soit le Monastère des Augustines (projet en cours).
- Demande pourrait être analysée avec l'outil des usages conditionnels mis en place pour permettre l'hôtellerie à l'intérieur d'une propriété conventuelle.



Demande 3 (75, rue des Remparts)

Critères

- Projet permet d'accroître et de préserver la qualité du bâtiment et du quartier;
- Projet contribue à la consolidation et au maintien d'un établissement existant;
- Projet est situé à l'intérieur d'une propriété conventuelle;
- Qualité de l'intégration de l'usage dans l'immeuble visé par la demande;
- Nombre de cases de stationnement prévu dans le projet.

Discussion...