

Révision de l'encadrement en matière d'hébergement touristique commercial dans l'arrondissement des Rivières (quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf, R.C.A.2V.Q.384

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21706Cb, 21725Cc, 21730Cd et 21733Cd, R.V.Q. 3350

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Date et heure

20 novembre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
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 les projets de modification à la réglementation d'urbanisme contiennent 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 des projets 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 de Ville (R.V.Q. 3350) et conseil d'arrondissement des Rivières (R.C.A.2V.Q.384)

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf. Plusieurs zones à compétence Ville (21706Cb, 21725Cc, 21730Cd et 21733Cd) et à compétence d'arrondissement (21711Cd, 21720Cc, 21721Cc, 21726Cb, 21734Cb, 21736Cc, 21738Cb, 21739Cc et 21752Ra) sont visées dans le district de Neufchâtel-Lebourgneuf.

Description du projet et principales modifications

À l'automne 2024, la Ville a consulté la population de l'arrondissement des Rivières sur de nouvelles mesures d'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial dans l'arrondissement.

Cet exercice est guidé, entre autres, par la volonté d'orienter le développement de l'offre d'hébergement touristique 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.

Ce projet contient 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=770

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Lise Villeneuve, trésorière
- Brann Blanchette-Émond

- Harmut Mollmann-Lafrenière
- Jonathan Simard
- Jean Guyler Darcelin
- Hélène Lancup
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette

Membres du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif et responsable des dossiers d'urbanisme et de tourisme
- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personnes-ressources

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

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 8 personnes assistent à la séance.

Recommandations du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones R.C.A.2V.Q. 384*

À majorité, le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil de Ville d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21706Cb, 21725Cc, 21730Cd et 21733Cd, R.V.Q. 3350*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	9	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	10	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant du secteur souhaite savoir dans quelle catégorie se trouve Airbnb.

Réponse de la Ville : La Ville précise qu'Airbnb est avant tout une plate-forme pour faire de l'hébergement touristique. L'hébergement touristique peut être de type collaboratif ou de type commercial. On trouve plusieurs cas de figure : la personne qui loue occasionnellement son logement principal (type collaboratif), des chambres dans un hôtel privé en C10, des appartements loués là où l'usage C10 est autorisé. Il y a des locations d'appartement au complet dans les zones où le C10 est autorisé. Il y a aussi, malheureusement, des gens qui proposent illégalement de l'hébergement commercial dans des secteurs résidentiels. En somme, certains types de location sur Airbnb peuvent se trouver dans la catégorie C10.

- **Intervention 2** : Une résidante du secteur Chauveau rapporte que le secteur est déjà affecté par d'importants problèmes de congestion routière, surtout depuis la construction de condos, notamment sur Robert-Bourassa. Elle craint que le développement accru d'une offre touristique n'accroisse les enjeux existants. Elle demande ce qui peut être fait.

Réponse de la Ville : La Ville rappelle que l'ajout de l'usage C10 n'implique pas l'implantation automatique d'hôtels sur les sites visés. La modification proposée consiste à autoriser un nouveau type d'usage commercial dans un secteur où ces usages commerciaux sont déjà autorisés (commerce de détail, restaurant, etc.). Si un hôtel est développé, il y a fort à parier qu'il remplacera un commerce existant. Ainsi, la Ville n'anticipe pas d'impact majeur sur la circulation.

Réponse de la conseillère Mélissa Coulombe-Leduc : La conseillère rappelle que les activités commerciales déjà en place génèrent des déplacements importants. Ainsi, elle évalue que cette réalité demeure, qu'on développe un magasin de jouets ou un hôtel. Elle souligne que tous les touristes n'utilisent pas de voiture, et que plusieurs pourraient choisir de profiter simplement des commodités de l'hôtel ou des commerces à proximité, comme les Galeries de la Capitale. Ainsi, les déplacements générés seraient potentiellement moins nombreux que pour un commerce de détail.

- **Intervention 3 :** Une résidante du secteur Lebourgneuf rapporte un exemple où des voitures des clients d'Airbnb ont occupé plusieurs cases de stationnement sur la rue, puisqu'il n'y avait qu'une place de stationnement. Elle a l'impression que cette résidence est louée plus de 90 jours par année et demande si la Ville vérifie et enquête. Elle estime que l'élargissement des secteurs où l'hébergement touristique commercial est permis aggravera congestion dans le secteur Pierre-Bertrand.

Réponse de la Ville : L'usage C10 est assorti d'exigences en termes de nombre minimal de cases de stationnement. Pour les hôtels, le ratio est d'environ 0,5 case par chambre. Ainsi, un hôtel qui s'implantera devrait respecter ces normes. La Ville souligne que la citoyenne fait référence à une unité Airbnb qui se trouve dans un secteur résidentiel et qui serait malheureusement dans l'illégalité si elle est louée plus de 90 jours. La Ville peut compter sur 5 inspecteurs qui se consacrent à l'hébergement touristique lorsque des irrégularités leur sont rapportées.

Réponse de la conseillère Mélissa Coulombe-Leduc : La conseillère recommande à la citoyenne de rapporter la situation au 311 et de partager le numéro de requête à la conseillère du district, Patricia Boudreault-Bruyère, ou à la conseillère responsable du tourisme, Mélissa Coulombe-Leduc.

- **Intervention 4 :** La citoyenne supposait que la consultation allait porter sur Airbnb et l'hébergement résidentiel collaboratif. Elle se dit déçue de s'être déplacée pour le sujet de l'hébergement commercial et estime avoir été mal informée. Elle indique que la carte disponible sur Internet représentait l'hébergement collaboratif, et englobait les secteurs des condos Huot. Elle était persuadée que la rationalisation dont il est question visait ce secteur. Elle aimerait qu'une autre rencontre se tienne au sujet de l'hébergement collaboratif.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle qu'aucun zonage n'est associé à l'hébergement touristique de type collaboratif et qu'ainsi, aucune carte ne peut être produite. Une personne peut louer sa résidence principale pour un maximum de 90 jours par année, peu importe où elle habite sur le territoire de la Ville de Québec. Il n'y a pas de secteur dédié ou de zonage associé — ça ne prend qu'une résidence principale. Si une personne est témoin de situations abusives en lien avec l'hébergement collaboratif, c'est-à-dire des cas où les gens dépassent le 90 jours elle peut communiquer avec le 311.*

- **Intervention 2 (suite) :** La citoyenne rappelle les enjeux de congestion qui affectent le secteur Robert-Bourassa et du Méga centre Lebourgneuf à toute heure de la journée. Elle appelle la Ville à développer une vision plus globale, estimant que trop de condos ont été construits sans que l'offre de transport en commun n'ait été ajustée en conséquence. Elle craint que des hôtels se développent dans la bande des Galeries de la Capitale, près du poste d'essence à côté du magasin La Baie, générant des embouteillages dans un secteur où de nombreuses constructions ont vu le jour.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note de la préoccupation de la citoyenne.*

- **Intervention 7 :** La résidante du secteur des Carrière demande si le site de l'ancien Réno Dépôt pourrait être visé par des projets hôteliers. Elle s'enquière du pourcentage d'occupation dans les hôtels, évaluant que l'achalandage n'est pas au rendez-vous après la COVID-19. Elle affirme avoir du mal à imaginer ce qui pourrait être développé le long de l'autoroute Laurentienne, le secteur étant déjà entièrement construit.

Réponse de la Ville : *La Ville précise qu'autoriser un nouvel usage au zonage ne signifie pas nécessairement une volonté de construire ou l'imminence d'un projet. L'ancien Réno-Dépôt ne se trouve pas dans une zone visée par l'ajout de l'usage C10.*

Réponse de la conseillère Mélissa Coulombe-Leduc : *Québec se classe dans le top 3 des villes les plus prisées au Canada en matière de tourisme, ce qui se reflète dans les taux d'occupation, qui frôlent les 85-90 % pour certaines périodes de l'année. Les chiffres fournis par l'industrie illustrent qu'il manque environ 1000 chambres dans la ville. Il y a certes des périodes creuses et des journées creuses. Même si le secteur le long de l'autoroute Laurentienne est moins actif sur le plan de l'hôtellerie, la Ville ajoute l'usage C10 pour permettre à d'éventuels développements d'inclure une portion hôtelière. On voit quelques exemples de rénovation de centres commerciaux où il y a ajout d'hôtellerie.*

Questions et commentaires des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- **Intervention 4 :** À l'instar de la citoyenne de l'intervention 2, l'administratrice se dit aussi préoccupée par les impacts du changement de zonage sur les conditions de circulation dans le secteur, notamment sur le boulevard Pierre-Bertrand. Le conseil de quartier recommande depuis longtemps à la Ville que cette artère de deux voies dépourvues de trottoirs soit réaménagée. Les enjeux de sécurité et congestion sont d'autant plus criants dans le contexte du développement résidentiel dont le secteur fait l'objet. Le lien piéton-cycliste qui sera inauguré constitue une demande de longue date du conseil de quartier, mais ne règle qu'en partie la situation. Elle souhaite savoir si les effets de l'ajout de l'usage C10 sur la circulation ont été analysés pour les boulevards Pierre-Bertrand, Lebourgneuf et Robert-Bourassa.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de la préoccupation plus globale sur la circulation et souligne que l'usage C10 serait justement retiré dans le secteur Pierre-Bertrand, comme on peut le voir à la [diapositive 32 de la présentation](#). La Ville rappelle que les usages commerciaux existants entraînent aussi des déplacements. Les usages hôteliers sont de moins grands générateurs de déplacement que les centres commerciaux, où il y a un roulement assez régulier de la clientèle. La clientèle de l'hôtel a plus tendance à rester longtemps sur place.

- **Intervention 5 :** L'administrateur demande s'il y a un intérêt pour développer l'hôtellerie dans le secteur. Il s'étonne que ce secteur commercial soit visé pour de l'hébergement touristique. Il souhaite savoir si ces modifications constituent les éléments d'un plan à long terme ou si une modification pourrait être apportée pour développer un projet sur le site de l'ancien Irving.

Réponse de la Ville : Sans pouvoir communiquer les projets qu'elle a reçus étant donné la nature confidentielle de ces informations, la Ville peut confirmer qu'il y a un intérêt pour certains des secteurs visés. À cet égard, la vision de la Ville est globale. Il y a déjà un pôle l'hébergement touristique dans Lebourgneuf, comme dans le secteur à la tête des ponts ou dans le secteur de l'aéroport. La Ville cherche à favoriser ces secteurs pour préserver les secteurs résidentiels et mixtes.

La Ville travaille en concordance avec d'autres visions, notamment avec la Vision de l'habitation et la Vision des parcs industriels. Ce serait surprenant que la Ville vienne ajouter du C10 le long des boulevards Lebourgneuf ou Pierre-Bertrand puisqu'elle souhaite préserver la fonction industrielle de ces secteurs-là en raison du manque d'espace industriel. La Ville doit articuler plusieurs besoins en termes d'espace et de territoire.

- **Intervention 6** : L'administrateur demande si la construction de logement est autorisée dans les secteurs visés par l'ajout de l'usage C10.

Réponse de la Ville : *Dans le quartier, les logements ne sont pas autorisés dans les zones visées. Ailleurs dans la Ville, les logements sont autorisés dans certaines zones mixtes. La Ville prohibe toutefois le mélange de fonctions résidentielles et touristiques dans un même bâtiment, puisqu'il y a eu des enjeux de cohabitation.*

Nombre d'interventions

7 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières, au conseil d'arrondissement des Rivières ainsi qu'au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

22 novembre 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf