

Hébergement touristique commercial – Quartier de Duberger-Les Saules

Adoption du règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 22108Cb, 22411Cc et 22434Cc, R.C.A.2V.Q. 385

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

25 février 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

À l'automne 2024, la Ville consultera 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 Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=770>

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules : 14 janvier 2025, 19 h, Centre communautaire Duberger
- Consultation écrite : du 15 au 22 janvier 2025 (7 jours)

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) et d'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Il n'y a pas de modification prévue au projet de règlement.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Hébergement touristique commercial – Quartier de Duberger-Les Saules

Adoption du règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 22108Cb, 22411Cc et 22434Cc, R.C.A.2V.Q. 385

Activité de participation publique

Demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules et assemblée publique de consultation

Date et heure

14 janvier 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Duberger situé au 2341, rue de la Rivière-du-Berger

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
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 les fiches synthèses du projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par les personnes-ressources.
7. 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.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les sept jours suivant 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 des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières

Description du projet

À l'automne 2024, la Ville consultera 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 Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=770>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

- M^{me} Marie Merriault
- M. Luc Rhéaume
- M. Jean-Louis Marois
- M. François Plamondon
- M. Patrice Côté

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale des Saules-Les Méandres
- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif

Personnes-ressource

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

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Nombre de participants

12 participants, incluant cinq administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 22108Cb, 22411Cc et 22434Cc.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	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
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires des administrateurs et des citoyens

Intervention 1

Un administrateur demande à savoir si le projet vient répondre à des enjeux liés à l'hébergement touristique commercial ou s'il s'agit d'un exercice purement administratif.

La Ville explique qu'elle cherche à répondre à la fois à la crise du logement et la demande en offre d'hébergement touristique commercial. Elle ne veut pas autoriser des hôtels au détriment de l'offre résidentielle. Les modifications proposées dans le quartier Duberger-Les Saules sont légères par rapport à d'autres secteurs et visent des zones commerciales. Le projet présenté ne concerne pas l'hébergement collaboratif.

Intervention 2

Un citoyen demande à connaître les modalités et les contraintes liées à l'ouverture d'un hôtel.

La Ville répond que, désormais, dans tous les cas (collaboratif ou commercial), il est nécessaire de demander un permis. La Ville analyse les documents reçus avant d'autoriser le projet et les taxes municipales sont adaptées en fonction des activités pratiquées.

Intervention 3

Une administratrice demande à connaître les retombées des mesures prises par la Ville pour protéger le logement.

La Ville rappelle qu'elle s'est dotée d'une [Vision de l'habitation](#), mise en œuvre par le biais du Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026. Dans cette Vision, la Ville se fixe comme objectif de : « Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménages afin de favoriser l'ajout de 80 000 nouveaux logements d'ici 2040. ».

Une discussion s'ensuit au sujet de l'hébergement collaboratif et commercial le long du tracé du tramway, sans lien avec le projet présenté.

Intervention 4

Un administrateur demande à savoir pourquoi la Ville propose de retirer l'usage C10 Hébergement touristique commercial pour les zones 22434Cc et 22411Cc (secteur sud de la rue du Marais et au nord de la rue de Brugnon).

La Ville explique qu'il s'agit d'un pôle commercial avec des services ciblés pour les résidents du secteur et qu'elle souhaite y concentrer ce type d'offre pour la population, plutôt que de perdre de l'espace au profit d'un usage C10. Elle rappelle qu'elle a identifié des pôles hôteliers où elle concentrera les services pour les touristes, et qu'elle souhaite maintenir ces pôles commerciaux servant aux résidents. La Ville indique qu'elle a désigné un pôle hôtelier du côté de Lebourgneuf, au nord de Duberger-Les Saules.



Figure 1 Localisation des zones 22434Cc et 22411Cc

Intervention 5

Un administrateur demande à savoir si l'usage C10 était déjà autorisé pour les zones 22223Cb et 22226Cb, sur le boulevard Wilfrid-Hamel, dans le secteur du boulevard Masson, et si la Ville avait mené une réflexion pour y retirer cet usage.

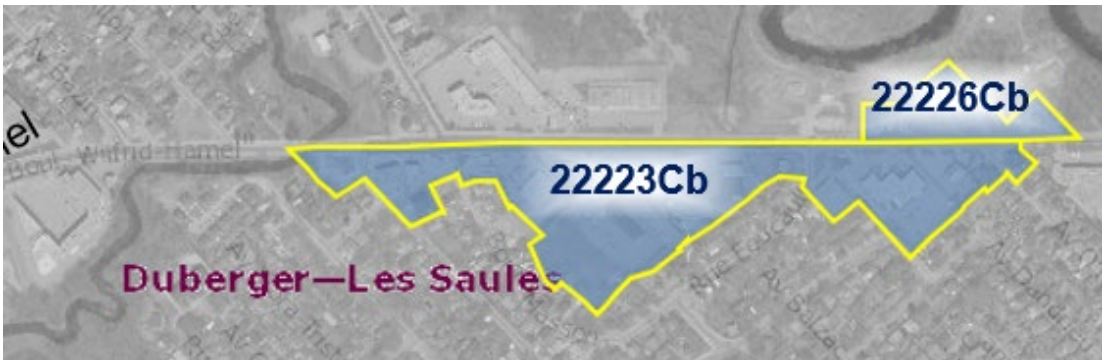


Figure 2 Localisation des zones 22223Cb et 22226Cb

À cette question, la Ville répond qu'il y a plusieurs établissements touristiques en opération dans ces zones, et pour ne pas les mettre sur droit acquis, on ne retirait le C10. Véronique Dallaire indique qu'elle souhaiterait consulter les citoyens au sujet de ce secteur, pour lequel une pétition circule.

Nombre d'interventions

5 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

20 janvier 2025

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M^{me} Marie Merriault, présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Hébergement touristique commercial – Quartier de Duberger-Les Saules

Adoption du règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 22108Cb, 22411Cc et 22434Cc, R.C.A.2V.Q. 385

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure

15 au 22 janvier 2025

Lieu

En ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières

Description du projet

À l'automne 2024, la Ville consultera 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 Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=770>

Participation

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale des Saules-Les Méandres
- M^{me} Alicia Despins, conseillère municipale de Vanier-Duberge et présidente de l'arrondissement des Rivières

Personnes-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Nombre de participants

0

Questions et commentaires des citoyens

Aucune question ou commentaire n'a été soumis dans le cadre de la consultation écrite.

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

24 janvier 2025

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications