

Révision de l'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 aux zones 21706Cb, 21725Cc, 21730Cd et 21733Cd, R.V.Q. 3350

Projets 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

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 21 au 27 novembre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de l'arrondissement des Rivières et du conseil de Ville

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, 21721Cc, 21720Cc, 21726Cb, 21734Cb, 21736Cc et 21752Ra) sont visées.

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

Conseillère municipale

- 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

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page web du projet

- Une personne a apporté des commentaires ou posé des questions.
-

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Une résidante du secteur de la rue St-Charles soumet le commentaire suivant : « Dans un contexte où l'inflation pèse lourdement sur les ménages, élargir la permission de l'hébergement commercial dans des zones résidentielles pourrait offrir une bouffée d'air aux citoyens. En leur permettant de louer temporairement une partie de leur domicile, ils pourraient générer des revenus supplémentaires tout en maximisant l'utilisation de leur propriété. Toutefois, un déploiement réfléchi et progressif de cette initiative est essentiel pour éviter les tensions avec le voisinage et maintenir l'équilibre des communautés résidentielles. Une solution innovante serait de commencer par une zone d'essais dans le secteur de Neufchâtel, en ciblant précisément le quartier délimité par les rues Chauveau, Saint-Charles, Bastien et Henri-Bourassa. Ce secteur présente des terrains plus vastes qui pourraient accueillir des minimaisons ou des espaces d'hébergement temporaire. Les minimaisons, en particulier, permettent de préserver la qualité résidentielle tout en introduisant des usages semi-commerciaux qui restent discrets et harmonieux avec l'environnement local. L'introduction d'un usage semi-commercial limité à 160 jours par an permettrait d'encadrer l'activité et de minimiser les impacts sur le voisinage. Cela donnerait également aux propriétaires une flexibilité appréciable pour ajuster l'utilisation de leur espace selon leurs besoins financiers. Ce modèle semi-commercial encouragerait une économie partagée et responsable, tout en permettant de recueillir des données essentielles pour évaluer l'efficacité et les impacts d'un tel programme. Ce projet-pilote pourrait servir de référence pour d'autres quartiers, en tenant compte des retours des résidents et des leçons apprises. En offrant une solution adaptée

au contexte inflationniste et en respectant l'identité résidentielle, cette initiative équilibrerait innovation économique et qualité de vie. L'élargissement futur à d'autres zones pourrait ainsi se faire de manière plus éclairée et cohérente. L'ajout de résidences secondaires amènerait, par le fait même, davantage de taxes municipales. Le permis pourrait avoir un caractère renouvelable ou non selon le respect du locateur à la réglementation municipale. »

Réponse de la Ville : « *La réglementation d'urbanisme offre des options aux citoyens qui souhaitent exercer des activités d'hébergement touristique dans des secteurs résidentiels. D'une part, l'hébergement touristique collaboratif permet à un citoyen de louer son lieu de résidence principale pour un maximum de 90 jours par année. D'autre part, un gîte ou « couette et café » est également un usage autorisé comme usage associé à un logement.*

La maison de jardin est autorisée depuis quelques mois par la Ville dans le contexte de la crise du logement. L'ouverture à cette nouvelle forme d'habitat s'inscrit dans la Vision de l'habitation de la Ville dont un des objectifs est d'offrir plus de logements afin de répondre à cette crise. Ainsi, il est souhaité que ce nouveau type de logement vienne bonifier l'offre résidentielle et non répondre à la demande d'hébergement touristique. Dans le contexte actuel, il est donc préconisé de n'autoriser que l'usage résidentiel pour les maisons de jardin. »

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

28 novembre 2024

Rédigé par

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