

Autoriser une résidence pour étudiants au 1481, boulevard René-Lévesque Ouest

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31260Ha et 31277Ha, R.C.A.3V.Q. 336 (1481, boul. René-Lévesque)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Sillery

Date et heure (ou période)

12 septembre 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 213,1229, avenue du Chanoine-Morel

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants et du déroulement.
2. 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.
3. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
4. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
5. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
6. 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.
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
8. Période de questions et commentaires du public
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

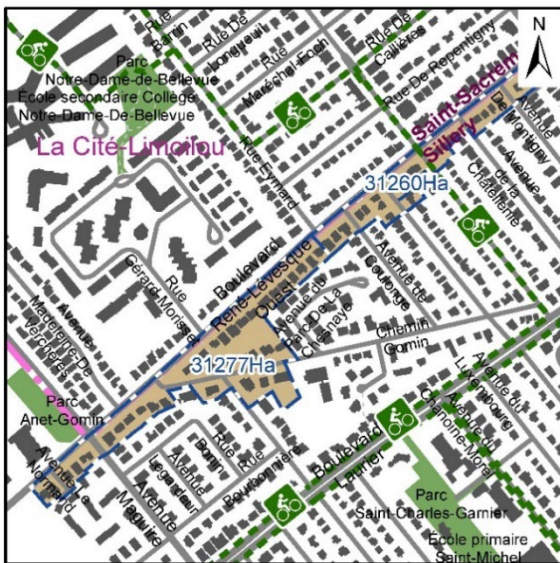
Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery (1481, boulevard René-Lévesque Ouest



Description du projet et principales modifications

Des modifications réglementaires sont requises afin de permettre la conversion d'une ancienne résidence pour personnes âgées, située au 1481, boulevard René-Lévesque Ouest (entre la rue Eymard et l'avenue de Coulonge), en résidence de 15 chambres pour étudiants.

Actuellement, les maisons de chambre et de pension ne sont pas permises dans la zone où se trouve la propriété (31277Ha), alors qu'elles le sont dans la zone voisine (31260Ha).

- Afin de permettre la réalisation du projet, il est suggéré d'agrandir la zone voisine (31260Ha) vers l'ouest, jusqu'à l'intersection de la rue Eymard, afin d'y inclure le 1481, boulevard René-Lévesque Ouest et d'en permettre la conversion en maison de chambres.
- D'autres ajustements sont également proposés, afin de ne pas rendre dérogoires les bâtiments transférés de la zone 31277Ha à la zone 31260Ha :
 - Retirer le minimum et le maximum de chambres autorisées par bâtiment isolé (pour les maisons de chambres et de pension);

- Augmenter le nombre maximum de logements autorisés (de 2 à 3 par bâtiment isolé et de 1 à 2 par bâtiment de type jumelé);
- Appliquer la disposition particulière de lotissement de 9 m de largeur pour les jumelés de 1 à 2 logements et à 16 mètres pour un bâtiment isolé d'un à trois logements;
- Diminuer la marge arrière minimale générale de 9 m à 6,5 m.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=582>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Hugues Beaudoin, président
- M. Julien Roy, vice-président
- M. Luc Trépanier, secrétaire
- Mme Mary Shee, trésorière
- Mme Janet Drury
- Mme Hélène Garant
- Mme Nicole Lefebvre
- M. Patrice Louison

Conseillère municipale

- Mme Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

Personne-ressource

- Mme Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Mme Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

22 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 14 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Sillery recommande au conseil d'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge **d'adopter avec modifications** le projet de Règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 31260Ha et 31277Ha, R.C.A.3V.Q. 336 (1481, boul. René-Lévesque)*.

Voir le texte complet de l'opinion du conseil de quartier en annexe.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	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.	8	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	8	

Questions et commentaires du public

Les principales préoccupations exprimées par des propriétaires voisins portent sur les sujets suivants :

L'usage « maison de chambres et pension » (clientèle non-étudiante et Airbnb)

- Une personne souhaite savoir si la modification proposée permettra uniquement des résidences pour étudiants ou cela va inclure les maisons de chambre et les Airbnb et quelle est la différence entre ces types de location. Elle mentionne que la résidence

semble déjà offrir de la location à court terme et qu'il y a beaucoup de roulement. Elle doute qu'il s'agit de location pour étudiants. Elle souhaite savoir si la Ville a fait des vérifications, car elle a signalé cette problématique il y a un an environ.

- Une autre personne corrobore l'information et remarque qu'il y a énormément de vas et viens; elle se demande s'il y a une durée minimale pour ce type d'usage (une session, 1 mois, 3 mois) et s'il y a un moyen de vérifier que les résidents sont étudiants, car elle croit qu'il s'agit de location court terme.
- Une personne suggère de faire une plainte aussi à la Corporation de l'industrie touristique de Québec ou au Ministère du Tourisme pour signaler la présence de logement illégaux et pour vérifier s'ils ont une autorisation d'exploiter du Airbnb.
- Une citoyenne mentionne qu'il est difficile de vérifier si les résidents sont vraiment des étudiants et se demande si on peut exiger une preuve d'études pour pouvoir signer un bail, sinon il faut juste se fier sur la bonne foi de gens qui disent avoir un projet d'études mais peuvent renoncer en cours d'année.

Réponse de la Ville : *Une demande est en analyse présentement concernant l'usage en cours. Il est mentionné que l'usage prévu est « groupe d'usages H3 Maison de chambres et pension », il ne sera donc pas limité à des résidences pour étudiants, car il n'y a pas moyen de prévoir un tel usage spécifique; toutefois, la demande déposée à la Ville par le requérant est d'y aménager des résidences pour étudiants. On mentionne par ailleurs que la location de court terme de type Airbnb rentre dans l'usage C10 hébergement touristique et que cet usage sera également permis dans la zone 31260Ha (alors qu'il n'est pas autorisé dans la zone 31277Ha où le bâtiment se situe présentement). Le propriétaire doit faire une demande à la Ville s'il souhaite utiliser cet usage.*

- Une personne exprime des inquiétudes concernant le type de clientèle qui peut être attirée par ce type d'hébergement et exprime des doutes que ce soient des étudiants. Elle mentionne qu'un résident de cet immeuble se stationnait régulièrement devant sa résidence sur l'avenue de Coulonges. Elle mentionne avoir surpris cette personne consommer des drogues dans sa voiture, son matériel exposé sur le siège du passager; la personne retournait plusieurs fois par jour dans la résidence du coin et aurait même reconnu être intoxiquée lorsqu'on lui a demandé de déplacer son auto.

Réponse de la Ville : *On invite les personnes qui sont témoins d'actes illégaux de les signaler à la Police en appelant immédiatement au 911. Ce type de situation peut arriver partout sur le territoire et dépasse le cadre de la consultation de ce soir qui porte spécifiquement sur des modifications à la réglementation de zonage.*

Le stationnement

- Une personne demande des précisions concernant le nombre de stationnements nécessaires pour une résidence de 15 personnes (car le stationnement sur rue est déjà utilisé dans le secteur).

- Une autre personne mentionne que des voitures restent parfois stationnées dans l'avenue de Coulonge des journées complètes, sans recevoir des contreventions.

Réponse de la Ville : *La Ville prend acte de la préoccupation et fera une analyse de la conformité du stationnement.*

Les poubelles

- Présentement ils ont de gros bacs commerciaux qui restent longtemps dans la rue, on demande si cela restera comme-ça.

Réponse de la Ville : *On va évaluer la situation et on va lui demander au propriétaire de se conformer si les poubelles ne sont pas conformes. On mentionne également que les citoyens peuvent en tout temps faire appel au 311 s'ils souhaitent faire par à la Ville d'une situation qu'ils jugent non-conforme.*

Dimensions du bâtiment

- Une personne souhaite savoir si un agrandissement est également prévu.

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas d'agrandissement prévu en ce moment.*

Propriétaire de l'immeuble

- Une personne souhaite savoir à qui appartient l'immeuble, s'il s'agit d'une compagnie à numéro.

Réponse du requérant :

- *M. Guillaume Saillant et son frère, Jean-François Saillant, sont présents dans la salle et prennent la parole pour se présenter. Ils sont les propriétaires de l'entreprise Gestion immobilière Saillant qui détient l'immeuble situé au 1481, René-Lévesque depuis l'achat de l'ancienne RPA en 2022. Ils ont également des résidences pour pour étudiants près du cégep Limoilou. Ils ont acheté l'ancienne résidence pour personnes âgées dans le but d'offrir ce service également dans le secteur Sainte-Foy-Sillery, car ils sont allés à l'école dans le secteur.*
- *Les baux sont habituellement d'une durée de 12 mois et il arrive que les chambres soient louées par des étudiants étrangers.*
- *Concernant les stationnements, les étudiants n'ont généralement pas de voiture (présentement seulement deux locataires ont une voiture). LA réglementation permet 3 stationnements, un case est réservée pour l'administration.*
- *L'objectif est d'offrir des chambres de qualité pour étudiants.*

- *Ce n'est pas dans l'intention de la compagnie d'offrir des chambres en régime Airbnb, car c'est trop lourd comme gestion, ce n'est pas dans nos objectifs d'affaire.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Une administratrice demande s'il y a une limite de chambres qu'il peut offrir en régime Airbnb (ailleurs sur le chemin Saint-Louis on a droit à 3 chambres seulement). Elle souhaite savoir aussi s'il y a une réglementation qui encadre les dimensions minimales d'une chambre et oblige la présence d'une fenêtre (en faisant référence à la problématique mise en lumière par l'incendie dans le Vieux-Montréal où on a constaté la présence de chambres non conformes et sans fenêtre). Ces informations sont importantes si d'autres propriétaires souhaitent subdiviser leur résidence pour aménager des chambres.
- Une autre administratrice exprime la même inquiétude, car on retrouve dans ce secteur des grandes résidences avec de grands logements. Les propriétaires pourraient être tentés de subdiviser pour offrir une location de chambres, alors que le quartier a besoin de grands logements pour attirer des familles. Il risque d'y avoir un impact sur la disponibilité de grands logements et sur la valeur des propriétés.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que la limite permise dans cette zone est de 12 chambres en location de courte durée. Le code du bâtiment prévoit la présence d'une fenêtre. De plus, la réglementation municipale prévoit une dimension minimale de 8.8m². Lors d'une éventuelle demande de permis en ce sens, ce type d'information est validée pour s'assurer de la conformité du projet soumis avec les lois et les règlements en vigueur. En ce qui concerne l'usage maison de chambre, cet usage permet une diversification de l'offre de logements dans le secteur pour des étudiants mais aussi pour des personnes plus vulnérables qui ont un revenu plus faible, ce besoin a été identifié par la Ville.*

- Une autre administratrice demande des précisions en lien avec l'usage résidences pour personnes âgées permis auparavant et souhaite savoir quel est le statut actuel. Elle propose que la Ville trouve une façon de permettre l'usage de résidence pour étudiants pour cet immeuble sans toutefois y permettre le Airbnb, ni étendre cet usage à toute la zone. Elle propose de trouver un moyen d'identifier un usage spécifique ou de limiter la zone qui permet cet usage plutôt que de prolonger la zone Ha31260, comme proposé actuellement.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que l'usage maison de chambres est présentement dérogatoire, c'est la raison pour laquelle le propriétaire a déposé une demande de modification au zonage pour des maisons de chambres. On ne peut pas préciser un usage spécifique « chambres pour étudiants », car on ne peut pas viser un statut ou un âge spécifique dans le règlement. L'usage qui permettait la résidence pour*

aînés était un usage « P6 – établissement de santé avec hébergement », car la résidence était destinée à des personnes en perte d'autonomie.

Les préoccupations entendues lors de la consultation vont être analysées pour évaluer si des modifications devaient être apportées au règlement avant adoption (comme l'option de créer une nouvelle zone).

- Un administrateur demande qui a déterminé la solution d'inclure cette propriété dans la zone adjacente, s'agit-il d'une demande du propriétaire ou d'une solution proposée par la Ville? Il considère que l'aspect qui semble être le plus problématique est celui de permettre l'usage C10 - location à court terme. De plus, il se dit inquiet du fait qu'il n'y a pas de maximum de chambres et que certaines marges seront réduites. Selon lui, cela crée un risque pour la préservation des arbres si des propriétaires décident d'agrandir leur maison pour y aménager des chambres.
- Un autre administrateur considère qu'en créant une zone à part, dans laquelle l'usage C10 n'est pas permis, la Ville pourrait répondre à la demande du requérant, qui affirme ne pas avoir l'intention d'aménager des logements de type Airbnb, tout en tenant compte des préoccupations exprimées par les citoyens.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que le requérant a demandé une modification au zonage pour permettre l'aménagement d'une résidence de chambre pour étudiants. Après analyse, la Division de la gestion territoriale a proposé comme solution d'inclure cet immeuble dans la zone adjacente qui avait des caractéristiques similaires. La consultation vise justement à entendre les préoccupations des citoyens et à voir si des bonifications pourraient être apportées afin de répondre aux préoccupations exprimées.*

- À la suite des échanges, les administrateurs conviennent de recommander à l'Arrondissement d'accepter la demande de modification réglementaire pour permettre des chambres pour étudiants, avec des ajustements.

Les principales préoccupations concernent :

- L'absence d'une limite maximale de logements;
- Le maintien de grandes chambres;
- L'usage chambres qui est plus large que l'usage résidence pour étudiants;
- L'ajout de l'usage location à court durée, alors qu'il n'a pas été demandé par le requérant;
- Les effets indésirables que peut entraîner un tel changement (stationnement, poubelles, clientèle vulnérable);
- La possibilité d'ajouter un usage spécifique ou de faire un redécoupage des zones;
- L'effet de la réduction des marges dans toute la zone sur la préservation des arbres et de l'aire verte.

Nombre d'interventions

11 interventions (dont 5 citoyens, 2 requérants et 4 membres du conseil de quartier)

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

18 septembre 2023

Rédigé par

M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M. Hugues Beaudoin, président du conseil de quartier de Sillery

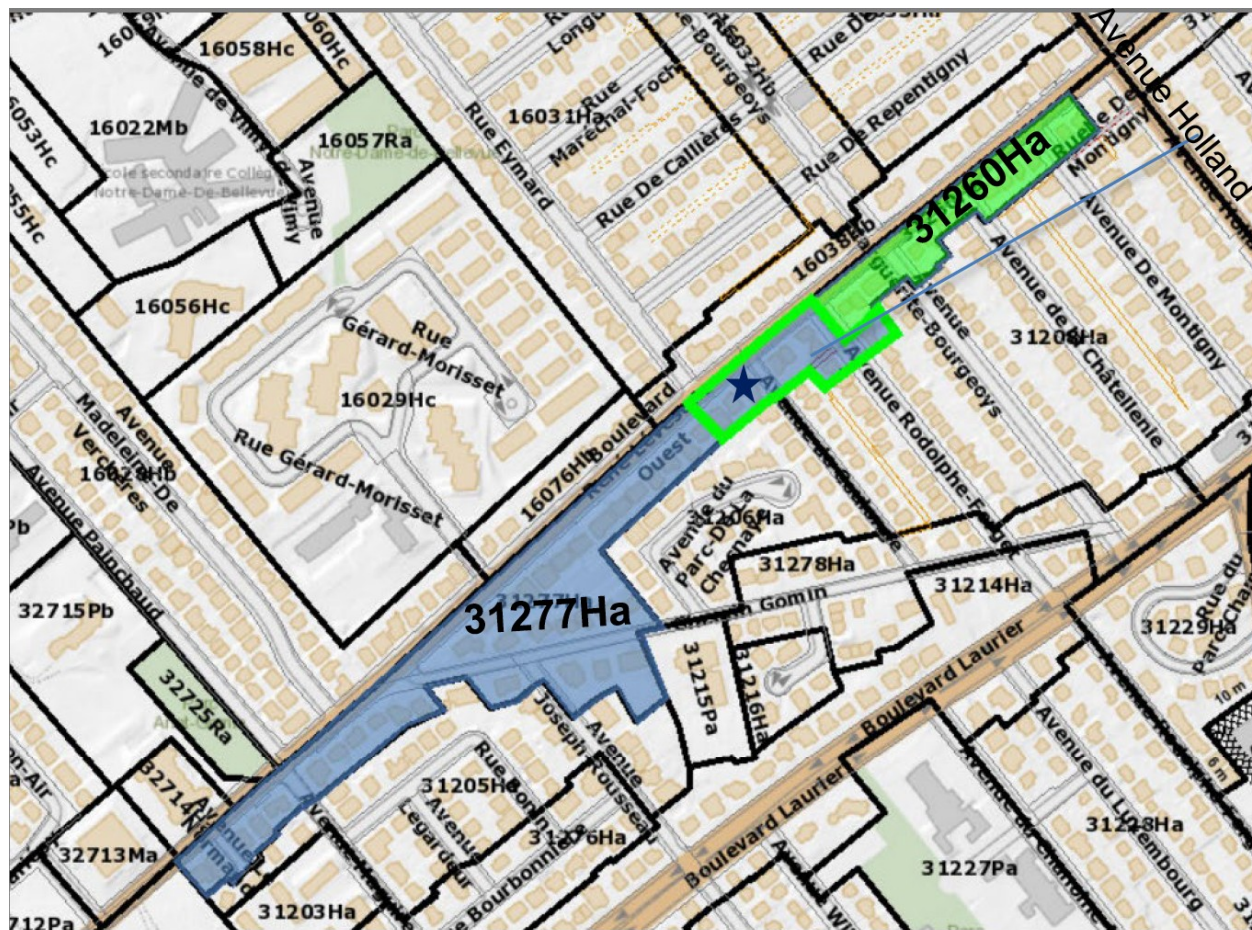
Annexe

Réponse du Conseil de Quartier de Sillery à la demande de modification de zonage Pour accommoder le changement d'usage du 1481 René-Lévesque Ouest (2023-09-12) Ce document est préliminaire

Identification

Autoriser une maison de chambres au 1481, boulevard René-Lévesque Ouest

Changement au zonage, notre compréhension



Cette modification vise à transférer 9 bâtiments, situés entre l'avenue Rodolphe-Forget et la rue Eymard, de la zone 31277Ha à la zone 31260Ha :

- 6 sur le Boulevard René Lévesque,
- 3 sur la rue Rodolphe-Forge

Au printemps 2022, le requérant a fait l'acquisition du 1481 boulevard René-Lévesque Ouest, qui était à cet époque une résidence privée pour personnes âgées, Le Coulongeois. Le propriétaire souhaite autoriser la conversion du bâtiment en une résidence pour étudiants de 15 chambres. Ce bâtiment, actuellement en opération, est dérogatoire puisque cet usage n'est pas permis dans la zone 31277Ha.

La zone 31260Ha permet l'usage « maison de chambres et de pension ». La Ville propose donc de prolonger cette zone afin d'inclure ce bâtiment.

De plus, la Ville propose d'apporter des changements à la zone 31260Ha agrandie afin d'éviter que les bâtiments transférés de la zone 31277Ha ne soient pas dérogatoires, notamment de :

- Augmenter le nombre de chambres autorisées, qui est actuellement un maximum de 8 chambres dans une maison de chambres, à un nombre illimité
- Permettre un plus grand nombre de logements par bâtiment
- Réduire les marges en façade de 6 m à 4.5 m
- Augmenter la hauteur permise pour les bâtiments de 3m (de 2 à 3 étages)
- Réduire les marges arrières de 9m à 6.5 m

Enfin, la modification prévoit maintenir le pourcentage d'aire verte de 30%.

Analyse

Observations et préoccupations:

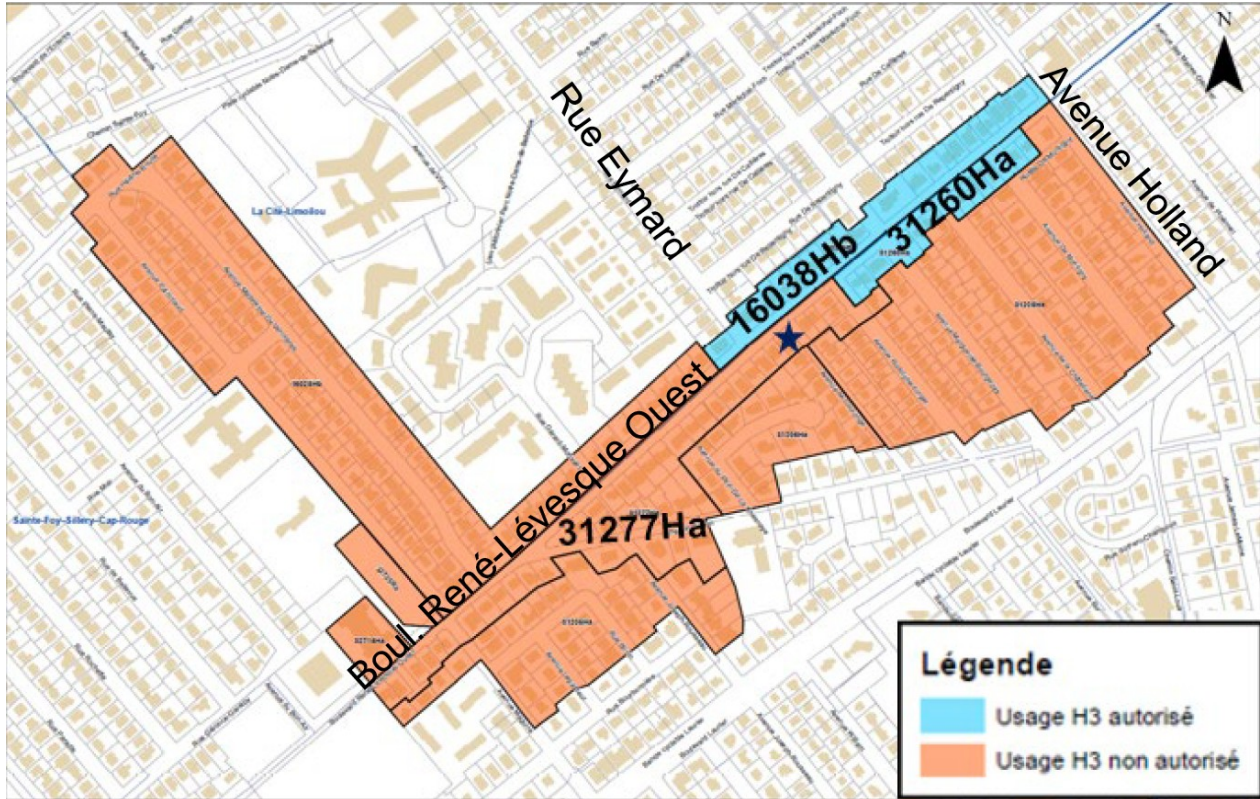
1) Permettre un nombre illimité de chambres dans la nouvelle zone 31260Ha agrandie

Le conseil de quartier s'interroge sur le bien-fondé d'autoriser un nombre illimité de chambres alors que l'autorisation de seulement 15 chambres permettrait de régulariser la situation dérogatoire du 1481 boulevard René-Lévesque Ouest. Lors de la présentation, la Ville a justifié cette mesure en mentionnant la *Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec (2021-2025)*. Toutefois, les besoins de logement pour des personnes vulnérables, bien expliqué dans la Stratégie, diffèrent de façon importante de ceux des étudiants en général.

La réglementation de la Ville définit une chambre comme « une pièce destinée à servir de résidence qui est pourvue d'un accès permanent à des installations sanitaires. Elle se distingue du logement par le fait qu'elle ne dispose pas de tous les attributs de celui-ci. » (R.V.Q. 2685, art 1). La superficie minimale de plancher d'une chambre est de 8,8 m².

Selon des annonces publiées en ligne, les 15 chambres au 1481 boulevard René-Lévesque Ouest ont été offertes en juillet 2022 à 550 \$/mois sur le site du mapliv.com. Cet été, les chambres ont été publiées sur kijiji pour 775 \$/mois avec un bail de 12 mois. Selon des informations obtenues au téléphone, chaque chambre a son propre toilette et lavabo. Toutefois, la salle de douche est partagée. Il y aura également un espace de cuisine partagée. Ces chambres peuvent possiblement satisfaire les besoins des étudiants, notamment des étudiants étrangers venant des pays ayant un taux d'échange avantageux. Toutefois, le CQS considère qu'il ne s'agit pas de logements abordables qui constituent une alternative pour les personnes vulnérables ou à revenus plus modestes.

Enfin, si on permet un nombre illimité de chambres dans cette zone, il est probable que cette norme soit appliquée également à l'avenir dans la zone 16038Hb située en face de la zone 31260Ha. Le CQS se demande si la Ville a évalué l'impact de cette mesure. Il aurait lieu de limiter le nombre de chambres pour le moment afin de mieux comprendre l'impact sur le secteur.



2) Encourager la subdivision des logements pour créer des chambres ou des plus petits logements dans l'ensemble de la zone 31260Ha agrandie.

Les mesures visant à éviter que les bâtiments actuellement dans la zone 31277Ha soient dérogatoires ont pour effet d'augmenter le nombre de logements par bâtiment et la hauteur permise tout en réduisant les marges arrières dans l'ensemble de la zone 31260Ha agrandie.

L'autorisation de ces mesures dans l'ensemble de la zone risquent de créer une incitative financière aux propriétaires de subdiviser leurs logements d'autant plus que la superficie minimale d'une chambre est de seulement 8,8 m² et que le nombre de chambres serait illimité. Ceci pourrait avoir pour effet d'augmenter la valeur des terrains et d'encourager la démolition des maisons existantes, qui seraient remplacées par des maisons de chambres ou des édifices avec petits logements.

Le zonage actuel n'exige pas un pourcentage minimal de grands logements. Les trois bâtiments situés sur la rue Rodolphe-Forget, à première vue, s'apparentent à des habitations résidentielles propices à l'établissement de jeunes familles. Le maintien des logements assez grands pour répondre au besoins des familles à Sillery est important.

3) Prolonger l'autorisation de l'usage « C10-Hébergement touristique général », maximum 12 chambres, dans l'ensemble de la zone 31260Ha agrandie.

Le CQS s'inquiète que les maisons de chambres, d'autant plus si elles sont en nombre illimité, puissent être converties en Airbnb, ou équivalents, durant l'été ou durant toute l'année. La Ville a une capacité limitée à surveiller et à faire respecter la réglementation. Elle devrait prendre les mesures nécessaires pour que cela n'arrive pas. Pour cette raison, le CQS ne recommande pas que l'usage C10 soit autorisé dans la même zone que le 1481 boulevard René-Lévesque Ouest. Dans le même ordre d'idée, il serait hasardeux de permettre, comme proposé, un nombre illimité de chambres dans la zone 31260Ha agrandie, étant donné que l'usage C10 est permis.

4) Réduire les marges en façade de 6 m à 4.5 m et de les marges arrières de 9 m à 6.5 m.

Il appert que ces mesures visent seulement à rendre conforme le 1481 boulevard René-Lévesque Ouest. L'application de ces mesures sur l'ensemble de la zone 31260Ha agrandie favorise la coupe d'arbres en cas d'agrandissement des édifices ou de construction de nouveaux immeubles après la démolition des anciens. À cet effet, le Règlement sur l'arrondissement de Saint-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme prescrit que l'abattage d'un arbre est autorisé si « l'arbre constitue un obstacle à la réalisation d'un aménagement, d'une construction ou de travaux autorisés en vertu du présent règlement et il n'existe pas de solution alternative à l'abattage » (article 701, al.4). Plusieurs grands arbres à Sillery ont été coupés en vertu de cette disposition, notamment lors de la démolition des maisons et leur remplacement par des maisons plus grandes.

Par ailleurs, ce mesure met en doute le maintien du pourcentage d'aire verte à 30 %, tel que prescrit sur la grille des spécifications.

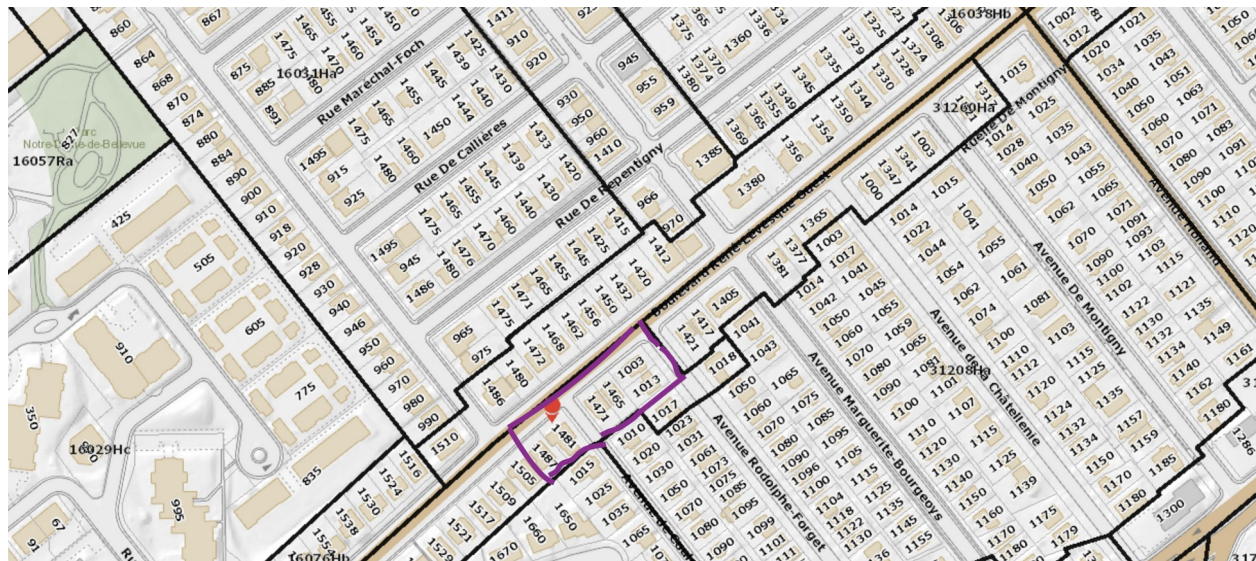
5) Impact sur les résidences privées pour personnes âgées

Le CQS est préoccupé par la fermeture de la résidence pour personnes âgées, Le Coulangeois, alors que le besoin pour ce type de logement est grandissant. Il souhaite que la Ville évalue des besoins de localisation de ce type de résidence par rapport aux maisons de chambres et de l'hébergement touristique. Par exemple, quel est l'impact de l'autorisation d'un nombre illimité de chambres dans la zone 31260Ha agrandie et dans d'autres zones sur la rentabilité et la survie des résidences pour personnes âgées ?

Recommandations

Le CQS est en faveur de l'autorisation de l'usage « maison de chambres et de pension » pour le 1481 boulevard René-Lévesque Ouest, maximum 15 chambres.

Toutefois, il n'est pas en faveur des autres modifications proposées.



Il recommande plutôt de :

- Délimiter une nouvelle zone entre la zone 31277Ha et la zone 31260Ha, entre l'avenue Rodolphe-Forget et la rue Eymard;
- Ajouter les résidences situées sur la rue Rodolphe-Forget dans la zone 31208Ha

Dans cette nouvelle zone :

- Permettre l'usage « maison des chambres et de pensions » avec un maximum de 15 chambres;
- Apporter les modifications requises aux marges en façade et en arrière, à la hauteur permise, et au nombre de logements afin d'assurer la conformité des bâtiments dans cette zone. Maintenir le pourcentage d'aire verte à 30 %
- Ne pas permettre l'usage « C10-Hébergement touristique général »

Messages du CQS à la ville au regard de ce type de consultation :

Devant les faits accomplis

Le CQS constate que le propriétaire a déjà publié des annonces pour la location des chambres à l'intention des étudiants. Nous avons observé, comme pour la demande de changement de zonage du 1610 chemin Saint-Louis, que les promoteurs agissent comme si des changements au zonage étaient acceptés en publiant des offres de logement alors que le conseil de quartier n'est même pas au courant.

La CQS doit accepter que les élus prennent des décisions contraires à ses opinions. Toutefois, cette situation nuit à la crédibilité du processus de consultation et dévalorise le travail effectué par les bénévoles du CQS.

Transparence

Le 12 septembre, lors de la consultation publique, la Ville nous a indiqué que l'usage « résidence pour étudiants » n'existait pas dans la réglementation municipale et qu'il s'agissait plutôt d'autoriser l'usage « maison de chambres et de pension ». Il y avait également question à savoir la légalité de limiter l'offre de chambres à un groupe d'âge. La fiche d'information pour la consultation sur le page web de la Ville a pour titre : « Autoriser une résidence pour étudiants au 1481, boulevard René-Lévesque Ouest ». Ce titre et les renseignements sur le projet ne reflètent pas la portée de la modification proposée qui vise, notamment à autoriser des maisons de chambres.

Références :

Publicité pour la résidence étudiante :

2022: <https://mapliv.com/ca/property/143290394-1481-boulevard-rene-levesque-ouest-quebec-qc>

2023 : <https://www.kijiji.ca/v-chambres-a-louer-colocataire/ville-de-quebec/chambre-a-louer-pour-etudiant/1670547478>

Règlement modifiant le règlement d'harmonisation sur l'urbanisme sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux notions de logement et de chambre, R.V.Q. 2685