

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

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 13 au 20 septembre 2023

Lieu

Formulaire en ligne

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 dérogatoires 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

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

Coordination de la consultation

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

Participation sur la page web du projet

- 22 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite;
 - 14 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 2 citoyens ont apporté des commentaires ou des questions.
-

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne 1 :

à la suite de la consultation publique du 12 septembre concernant la modification réglementaire relative aux zones 31260HA et 31277ha (autorisation d'une maison de chambres et pensions au 1481 boul. René Lévesque Ouest), je formule les observations et propositions suivantes :

- 1) je comprends que l'objectif de la ville est de maintenir le parc de logements de type chambres et pensions, pour les personnes vulnérables et à revenus modestes. Toutefois, je déplore que la modification réglementaire proposée nous ait été présentée essentiellement comme une résidence étudiante, notamment sur le carton distribué par la poste.
- 2) il semble difficile de s'assurer que la clientèle du 1481 soit essentiellement constituée d'étudiants. D'ailleurs, depuis un an que la ``résidence pour étudiant`` est en opération, nous avons pu constater la venue d'une clientèle variée, dont le statut d'étudiant semble précaire.
- 3) le quartier (sur l'avenue de Coulonge et Rodolphe Forget) se renouvelle actuellement avec l'arrivée de jeunes familles avec de jeunes enfants. la cohabitation rapprochée avec des personnes fortement intoxiquées (que nous avons vécue) est discutable.
- 4) j'ai aussi appris à la présentation du 12 septembre qu'une demande de permis de type AirBNB pourrait être autorisée dans la nouvelle zone, ce qui ne nous avait pas été mentionné.
- 5) enfin, l'Avenue de Coulonge est très étroite, avec des limites de stationnement de 2 heures en semaine (qui ne sont absolument pas respectées ni contrôlées).

Je formule donc les propositions suivantes :

- 1) que le 1481 boul. René Lévesque ouest bénéficie d'une dérogation spécifique en tant que résidence pour étudiant, avec un maximum de 15 chambres, soit le niveau actuel, sans autres modifications réglementaires
- 2) à défaut, que la zone 31260Ha soit maintenue dans les limites actuelles, pour y permettre les logements de types H3, chambres et pensions
- 3) que le nombre de chambres et pensions y soit limité à 8, à l'exception du 1481 René Lévesque qui serait autorisé à 15 (droits acquis)
- 3) que des dispositions réglementaires soit prises pour exclure nommément la possibilité de AirBNB dans la nouvelle zone visée.
- 4) qu'un nombre minimal de stationnements soit imposé pour les logements de types chambres et pensions, à compter d'un certain seuil d'unités.
- 5) que la marge arrière soit maintenue à 9 mètres, plutôt qu'à 6,5 mètres comme proposé au projet de règlement.

Citoyen/citoyenne 2 :

Si j'ai bien compris l'exposé de la situation, l'objectif de la modification au plan de zonage est à la demande du requérant, de convertir le bâtiment situé au 1481, boulevard René-Lévesque en résidence pour étudiants de 15 chambres ou pour la ville en autre, d'augmenter dans le secteur le nombre de chambres disponibles. Or pour ce faire, vos modifications réglementaires proposées vont donner l'opportunité à 9 immeubles de s'inscrire s'ils le veulent pour faire de la location à court terme dans le secteur et ainsi aller à l'encontre de vos objectifs. Vous devez donc enlever le droit à ces immeubles de faire de la location à court terme.

De plus, vous retirer pour le groupe d'usage H3 le maximum de chambres autorisées par bâtiment isolé pour leur permettre de louer 15 chambres ne sachant pas si les chambres sont conformes aux règlements de la ville et ce même si ça occasionne des problèmes sanitaires en autre pour les déchets, les contenants sanitaires ainsi que le stationnement. Vous devez donc laisser le nombre maximum de chambres autorisées comme il est présentement

De plus, vous diminuer la marge arrière minimale générale de 9 mètres à 6.5 mètres faisant fi de l'environnement. Vous devez donc laisser la marge arrière générale à 9 mètres

L'acquisition de la propriété par le requérant a été faite au printemps 2022 et comme les propriétaires l'ont avoué lors de l'assemblée du 12 septembre, ils font de la location à court terme. J'ai communiqué personnellement avec la ville au printemps 2022 pour leur mentionner ces faits or il ne semble pas que vous ayez vérifié pendant tout ce temps si la propriété répondait positivement à l'ensemble des caractéristiques mentionnées dans votre exposé de la situation.

Il est clair que même pendant tout ce temps, sans aucune pénalité, le requérant dérogeait aux règlements de la zone 31277Ha, faisait de la fausse représentation en ce disant «résidence pour étudiants» et faisait de la location à court terme. L'historique de leur site informatique pourra certainement confirmer mes dire.

La propriété actuelle, dont la façon qu'elle est présentement gérer ne répond pas positivement à l'ensemble de vos caractéristiques de votre exposé de la situation.

De plus pourquoi ne pas faire des modifications réglementaires seulement pour cet immeuble et non pas pour 9 immeubles?

Je ne suis pas contre qu'il y ait une maison de chambres au 1481 blvd René-Lévesque pour atteindre vos objectifs mais si je me fie à la dernière année et que vous ne changez pas les modifications réglementaires proposées lors de la réunion du 12 septembre au conseil de quartier de Sillery tel que je le demande ci-haut, je ne crois pas que vous aurez atteints vos objectifs mais seulement l'objectif monétaire du requérant."

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

25 septembre 2023

Rédigé par

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