



Modification réglementaire relative aux zones 31260Ha et 31277Ha – R.C.A.3V.Q. 336

Demande d'opinion et consultation publique

12 septembre 2023

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Demande d'opinion et consultation publique :

Réglementation

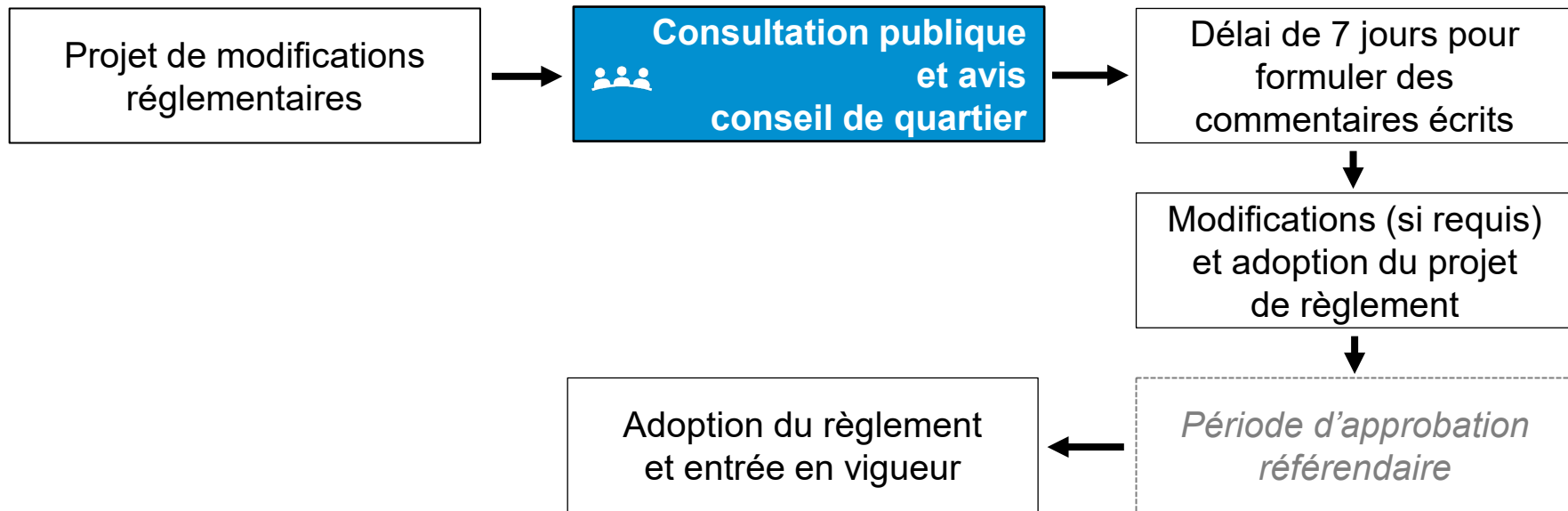
Activité concernant une modification réglementaire

- Présentation de la modification réglementaire
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Demande d'opinion et consultation publique : Réglementation



Projet : localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge
- Quartier de Sillery
- Terrain localisé à l'angle du boulevard René-Lévesque Ouest et de l'avenue de Coulonge (1481, boulevard René-Lévesque Ouest)



Contexte d'insertion

- Bâtiment autrefois occupé par la résidence *Le Coulongeois*, une maison d'hébergement destinée à des personnes âgées autonomes et semi-autonomes
- L'exercice de l'usage était autorisé par un règlement visant le lot 1 736 456 afin de permettre l'usage du groupe *P6 Établissement de santé avec hébergement* d'un maximum de 15 chambres



Historique du projet

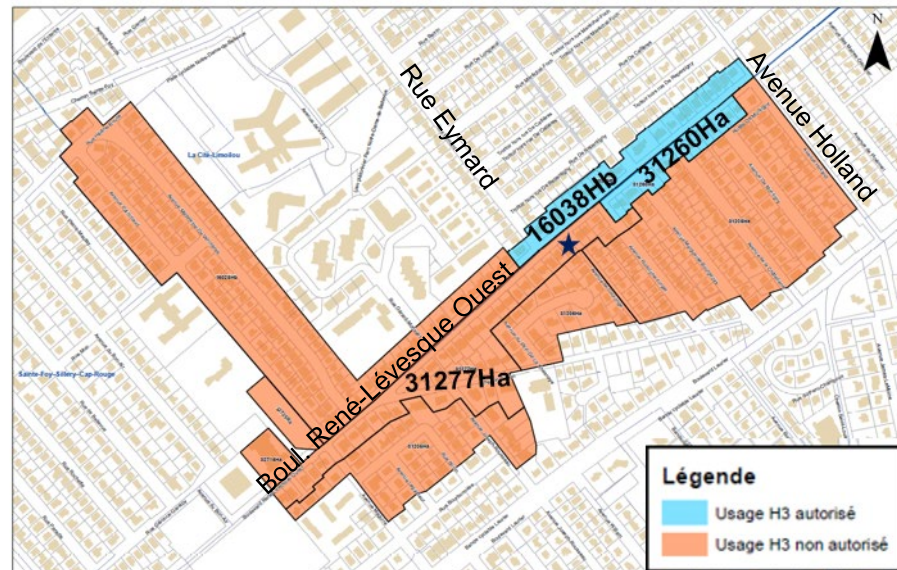
- À la suite de son acquisition, au printemps 2022, l'usage du bâtiment a été modifié en résidence pour étudiants de 15 chambres, un usage qui appartient au groupe d'usages *H3 Maison de chambres et pension*
- La zone 31277Ha, dans laquelle se situe la propriété du requérant, ne permet pas le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et pension*

Analyse de la demande

- Le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et pension* comprend les bâtiments et les logements comportant plus de quatre chambres offertes en location
- La Ville de Québec a adopté une *Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec 2021-2025*. En plus de pouvoir offrir des logements abordables aux étudiants, les maisons de chambres sont considérées comme un élément essentiel visant à diversifier l'offre de logements, car elles constituent une alternative pour les personnes vulnérables ou à revenus plus modestes
- Depuis 2020, un moratoire (RCI) est en vigueur concernant la reconversion des maisons de chambres et de pension en un autre usage, afin de les préserver

Analyse de la demande

- La propriété visée est située le long du boulevard René-Lévesque Ouest, une artère principale de la ville, qui est bien desservie par le transport en commun
- Le bâtiment est localisé à proximité de lieux d'éducation importants, tels que cégep et université
- Deux zones situées à proximité autorisent déjà le groupe d'usages H3 *Maison de chambres et pension* (zones illustrées en bleu sur la carte)



Modification réglementaire

Modification réglementaire

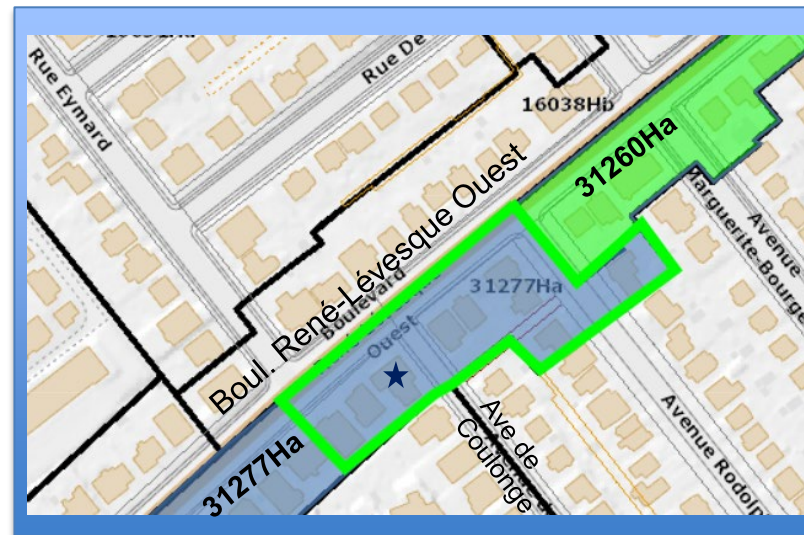
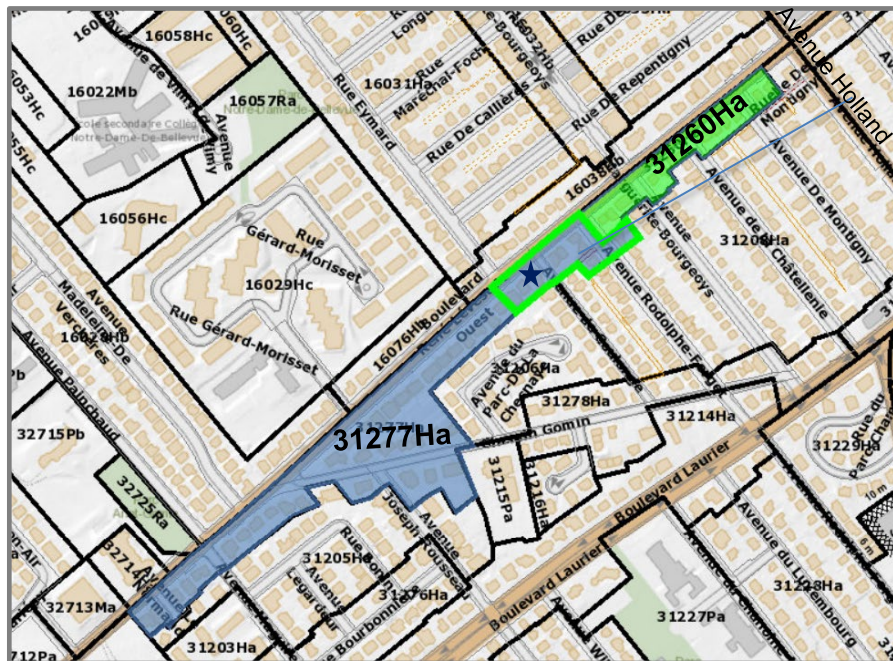
- La zone 31260Ha est agrandie afin d'y inclure une partie de la zone 31277Ha qui est située entre l'avenue Rodolphe-Forget et la rue Eymard
- La grille de spécifications applicable à la zone 31260Ha est par ailleurs modifiée:
 - Supprimer le minimum et le maximum de chambres autorisées par bâtiment pour le groupe d'usages *H3 Maison de chambres et pension*
 - Le nombre maximum de logements par bâtiment pour un usage du groupe *H1 Logement* passe de deux à trois pour un bâtiment isolé et d'un à deux pour un bâtiment jumelé
 - La largeur minimale d'un lot est fixée à 9 mètres pour un bâtiment jumelé d'un à deux logements et à **16 mètres pour un bâtiment isolé d'un à trois logements ***
 - Enfin, la marge arrière minimale générale passe de 9 à 6,5 mètres

*Sera ajouté aux notes explicatives du règlement

Modification réglementaire

Modification au plan de zonage

- Agrandissement de la zone 31260Ha à même la zone 31277Ha qui serait réduite d'autant



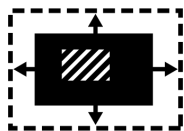
Modification réglementaire



Usages autorisés – zone 31260Ha

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<ul style="list-style-type: none">• H1 Logement<ul style="list-style-type: none">• H1 isolé : 2 log. max• H1 jumelé : 1 log. max• H3 Maisons de chambre et pension<ul style="list-style-type: none">• Nombre de chambre autorisé : 8	<p>Ajouts</p> <ul style="list-style-type: none">• Augmenter le nombre de logement<ul style="list-style-type: none">• H1 isolé : 3 log. max• H1 jumelé : 2 log. max <p>Retrait</p> <ul style="list-style-type: none">• Min. et max. de chambres autorisées par bâtiment

Modification réglementaire



Marges – zone 31260Ha

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge arrière = 9 m	Marge arrière = 6,5 m

Lotissement

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
H1 isolé 1 à 2 logements = 16 m H1 jumelé 1 logement = 9 m	H1 isolé 1 à 3 logements = 16 m H1 jumelé 1 à 2 logements = 9 m

Prochaines étapes

Étape	Date
Consultation publique	12 septembre 2023
Demande d'opinion au conseil de quartier	12 septembre 2023
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	13 au 20 septembre 2023
Adoption du projet de règlement et avis de motion, avec modifications (si requis)	10 octobre 2023
Adoption du règlement	13 novembre 2023

Merci!