
Bientôt 20 ans (2004-2024)

**CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY
CONSEIL D'ADMINISTRATION
Le 12 septembre 2023**

Septième assemblée ordinaire du conseil d'administration du conseil de quartier de Sillery, tenue le mardi 12 septembre, au Centre communautaire Noël-Brulart, 1229, avenue du Chanoine-Morel, salle 207.

(6 pages)

PRÉSENCES

M. Hugues Beaudoin	Président (2024)
M. Julien Roy	Vice-président (2024)
M ^{me} Mary Shee	Trésorière (2025)
M. Luc Trépanier	Secrétaire (2025)
M ^{me} Janet Drury	Administratrice (2024)
M ^{me} Hélène Garant	Administratrice (2024)
M ^{me} Nicole Lefebvre	Administratrice (2025)
M. Patrice Louison	Administrateur (2025)

Membre sans droit de vote

M ^{me} Maude Mercier-Larouche	Conseillère municipale, district Saint-Louis–Sillery
--	--

IL Y A QUORUM

AUTRES PRÉSENCES :

M ^{me} Cristina Bucica	Conseillère en consultations publiques
M ^{me} Marie-Claude Bergeron	Conseillère en urbanisme

Invité

M. Pierre Vagneux	Président de la Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery (CAHDS)
-------------------	---

Absence

Lorraine Guay	Secrétaire de rédaction
---------------	-------------------------

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 15 personnes assistent à l'assemblée.

Ordre du jour

23-09-01	Lecture et adoption de l'ordre du jour et déroulement de la soirée
23-09-02	Demande d'opinion – Modifications réglementaires relatives aux zones 31260Ha et 31277Ha pour une demande visant l'immeuble situé au 1481, boulevard René-Lévesque (R.C.A.3V.Q.336)
23-09-03	Pause
23-09-04	Adoption des procès-verbaux des assemblées des mardis 9 mai et 13 juin 2023
23-09-05	Fonctionnement
23-09-06	Information de la conseillère municipale
23-09-07	Questions et commentaires du public et des administrateurs
23-09-08	Activités et suivis
23-09-09	Divers
23-09-10	Levée de l'assemblée

Procès-verbal

23-09-01 Lecture et adoption de l'ordre du jour (19h00)

M. Beaudoin, président, ouvre la réunion et l'ordre du jour est adopté. Le point « Suivi du conseil d'arrondissement du 5 juillet », dans la section « Urbanisme et aménagement », est reporté.

SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour.

- Gestion et gardien du temps
Afin de mieux encadrer les délibérations, M. Patrice Louison agira dorénavant comme gestionnaire du temps.
- Présentation des candidats à l'élection partielle de Jean-Talon, 2 octobre
Seule une candidate se présente à l'assemblée en la personne de M^{me} Martine Ouellet de *Climat Québec*.

23-09-02 Demande d'opinion – Modifications réglementaires aux zones 31260Ha et 31277Ha pour une demande visant l'immeuble situé au 1481, boulevard René-Lévesque (R.C.A.3V.Q.336)

- **Présentation des modifications réglementaires proposées**
- **Période de questions et commentaires du public**
- **Période de questions et commentaires des administrateurs du conseil de quartier**

Le rapport de la consultation publique relativement au projet de modification réglementaire est disponible sur la [page web du projet](#). Le rapport inclut les questions et commentaires formulés par le conseil d'administration et par le public lors de la présente assemblée.

Seule la recommandation du conseil d'administration relative à la modification réglementaire figure au présent procès-verbal. Différents documents sont joints en annexe.

➤ **Recommandation du conseil**

Les options possibles pour la demande d'opinion sont ;

A, acceptation de la modification,

B, refus de la modification (statu quo) ou

C, acceptation sous certaines conditions.

Les huit membres présents du conseil d'administration se prononcent favorablement mais avec certaines réserves (C).

RÉSOLUTION 23-09-40

Concernant l'opinion du conseil de quartier relativement au projet de modifications réglementaires R.C.A.3V.Q. 336 relativement aux zones 31260Ha et 31277Ha

SUR UNE PROPOSITION de M. Hugues Beaudoin DÛMENT APPUYÉE par M. Patrice Louison, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU que le conseil d'administration du conseil de quartier de Sillery se prononce favorable à la demande de la Ville, cependant avec certaines réserves.

Voir la **Demande d'opinion** en Annexe III, 12 septembre 2023.

Les demandes d'opinion ont été rédigées par Mme Cristina Bucica du *Service de l'interaction citoyenne* de la Ville de Québec. Les opinions et les commentaires du Conseil de quartier ont été intégrées à ce rapport.

Opinion du conseil de quartier de Sillery sur les différentes modifications proposées au règlement R.C.A.3V.Q. 336

23-09-03 Pause (20h00-20h10)

23-09-04 Adoption des procès-verbaux du 9 mai et du 13 juin 2023

Les procès-verbaux sont adoptés séparément (Pour | Contre | Abstention).

M^{me} Garant et M^{me} Lefèbvre veulent s'abstenir de l'adoption du procès-verbal de mai, et demandent l'adoption séparément des procès-verbaux. Elles n'ont pas assisté à la rencontre de mai :

- 9 mai, résultat du vote, 6 | 0 | 2
- 13 juin, résultat du vote, 8 | 0 | 0

23-09-05 Fonctionnement

Présentation de la nouvelle secrétaire de rédaction

En l'absence justifiée de la secrétaire, voici un abrégé de son curriculum vitae :

M^{me} Lorraine Guay a fait des études en géographie, en sociologie et en anthropologie à l'Université Laval et à l'Université de Bretagne Occidentale. Docteure en géographie de l'Université Laval, elle s'est intéressée à l'évolution des cimetières québécois, du Régime français à nos jours, d'où sa participation au chantier archéologique Cartier-Roberval, au cap Rouge, avec la Commission de la capitale nationale du Québec. Sa recherche sur les îles du Saint-Laurent l'a amenée à faire un postdoctorat sur le Canada insulaire avec l'Institute of *Islands Studies*, Université de l'Île-du-Prince-Édouard, et à collaborer avec la *Canada Research Chair in Islands Studies*. Elle a travaillé comme consultante pour le Ministère de la Culture et des Communications, la Ville de Québec, l'Écomusée du patrimoine funéraire et commémoratif, et participé à la fondation de l'Institut de recherche Cartier-Roberval. Elle s'est aussi impliquée dans les conseils de quartiers (**Sillery**, Saint-Louis et du Plateau) en rédigeant les procès-verbaux. Elle a rédigé les procès-verbaux du Conseil durant six ans, de 2012 à 2018.

Adoption des émoluments du secrétariat

Le Conseil consent à payer la rédaction des procès-verbaux à 125 \$/PV mensuel ne dépassant pas 10 pages sans les annexes (12,50 \$/page).

Suivi des résolutions et autres sujets de discussion**RÉSOLUTION 23-CA-41**

SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU d'autoriser un paiement de 125,00 \$ à Luc Trépanier pour l'achat d'encre sèche et de papier.

États financiers

Au 30 août, nous avons en caisse 1 498 \$.

Nous avons dépensé (frais de fonctionnement) :

- 18,00 \$ en frais d'administration et
- 106,50 \$ en frais de secrétariat pour le PV de juin.

Il reste donc **1 373 \$** au compte.

Maintenant, pour le projet de *Sécurité routière*, édition 2022-2023, les actifs s'élèvent à 4 122 \$. À cela s'ajoute des revenus de subvention de 3 000 \$ et des intérêts de 9 \$ pour des dépenses de 7 140 \$. Il reste donc, dans le folio du projet, un surplus de **9 \$** pour la prochaine et dernière édition de ce programme.

Enfin, les dépenses de 125 \$ à Luc Trépanier pour des frais d'encre sèche et de papier sont autorisées par la résolution 23-CA-41.

Services infographiques

Pour assurer une gestion plus efficace des dossiers, une proposition de dépense d'environ de 250 \$ sera mise en œuvre au prochain CA et sera pilotée par Julien Roy.

23-09-06 Information de la conseillère municipale

M^{me} Maude Mercier-Larouche fait état de ces différents sujets :

Sentier des Grands-Domains-de-Sillery – Le sentier est accessible au public.

L'aménagement du projet fait l'objet d'une participation à un *Grand prix de design*. Plus de détails suivront.

Programme de mobilisation à la sécurité routière – La dernière édition est en cours.

Avec les partenaires habituelles, le Conseil a déjà une réunion de travail prévue le mardi 26 septembre prochain. Le dossier suit son cours.

Stationnements des terrains de tennis – Les irritants concernant l'usage des stationnements desservant les terrains de tennis sont en cours d'amélioration. Le dossier suit son cours.

Passage piétonnier des parcs du Buisson – Le dossier est toujours en discussion avec l'école Montessori, mais l'ouverture du passage est assurée. Voir le point 7.

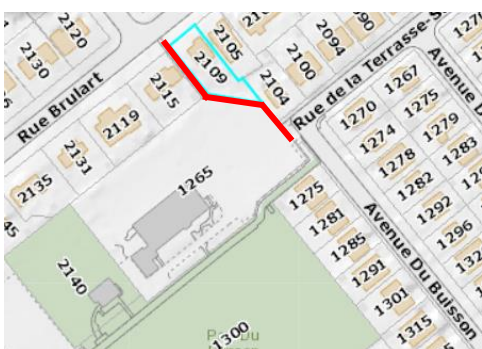
Lot d'angle du 2003, chemin Saint-Louis – Certains aménagements promis par le propriétaire ont été mis en place. Cependant l'état des lieux demeure décevant. La signalisation sur le site semble être contradictoire. L'affiche indique que le stationnement est réservé à la clientèle du restaurant tandis que dans les faits il est accessible à tous. Un éclaircissement s'impose.

Maison Bignell – Le dossier juridique est toujours en cours.

Mémorial Hall, projet de distillerie – Malgré des rumeurs du contraire, on nous confirme que le projet est le dossier est toujours en cours de réalisation.

23-09-07 Questions et commentaires du public et des administrateurs

École Montessori – Servitude de passage entre la rue Brulart et l'avenue Du Buisson



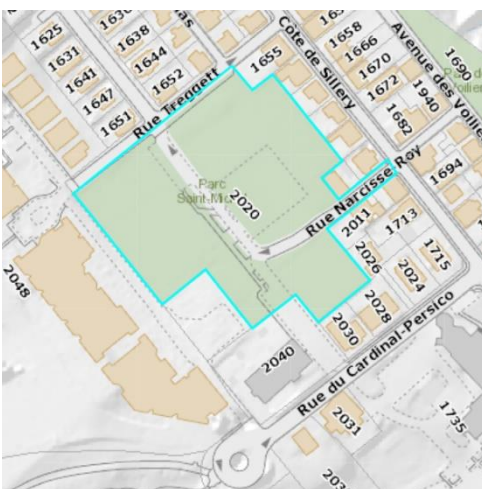
Un passage, existant depuis de nombreuses années, permettant de relier la rue Brulart et l'avenue Du Buisson, a été fermé récemment par l'école Montessori. Le dossier complexe est en cours d'évaluation et des rencontres ont eu lieu entre la Ville et l'école. Le passage vient d'être réouvert pour une période indéterminée.

Dossier à suivre...

Secteur du Buisson : Parc du Buisson du 1265, avenue Du Buisson (10 401 m²) et 2140, rue Marie-Victorin (2 442 m²), à l'est; école

Montessori du 1265, avenue Du Buisson, à l'ouest, église Saint Stephen au 2160, rue Marie-Victorin)

Parc Saint-Michel – Avancement des travaux de réaménagement



M^{me} Barnard, qui représente du comité de citoyen du faubourg Saint-Michel, s'est présentée pour obtenir des réponses concernant le chantier en cours dans le faubourg Saint-Michel. Le parc ainsi que le stationnement devaient être terminés à la fin juillet selon l'échéancier présenté par la Ville au printemps dernier. Les modules de jeu sont toujours absents, aucune végétalisation n'a été faite autre que la pose de tourbe et le stationnement n'est toujours pas accessible pour les résidents.

M^{me} Barnard a donc demandé une mise à jour sur l'échéancier ainsi que l'assurance que la nouvelle rue des Sous-les-Bois est complétée avant novembre

comme prévu.

Elle a aussi demandé un suivi concernant les mesures d'atténuation de la vitesse demandées sur la rue Cardinal-Persico. Des résidents dénoncent la vitesse de certains véhicules.

Finalement, malgré l'été en cours, elle a demandé comment le déneigement des rues du secteur était prévu. Jusqu'à l'an dernier, les grattes et souffleuses embarquaient littéralement sur le parc pour pousser et souffler la neige sur celui-ci.

M^{me} Lefèbvre ajoute qu'il ne faudrait pas que le terrain de tennis rénové serve au dépôt à neige, car cela userait prématurément le revêtement et au printemps cela nécessite un nettoyage en profondeur.

M^{me} Mercier-Larouche a dit qu'elle lui enverrait les réponses par courriel dès que possible et qu'elle en informerait aussi les membres du Conseil de quartier.

Parc canin – Dossier en réflexion à la Ville.

Corridor scolaire de l'école Saint-Michel – Une mise à jour est demandée.

23-09-08 Activités et suivis

➤ Mobilité et environnement

RÉSOLUTION 23-CA-42

Concernant une demande d'accès à la promenade Samuel-De Champlain par le transport en commun et la mobilité active

SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU que le conseil d'administration demande d'améliorer les liens entre le haut et le bas de la falaise de Sillery.

Voir la résolution et ses considérants en annexe.

Une discussion s'en suit sur la recommandation de demander l'avis du CQS et ses solutions à la Commission de la Capitale-Nationale de consulter le CQS et des solutions à envisager:

M. Pierre Vagneux, président de la *Coalition* invité de la soirée, suggère l'utilisation des rails le long de la promenade de Champlain pour amener la clientèle au site.

M^{me} Garant approuve aussi l'idée d'utiliser l'ancien tunnel, ajoutant que la circulation nord-sud demeure problématique à cause de l'escarpement de Sillery. Elle suggère d'intéresser la *Société de développement commercial de Maguire* (SDC) à commanditer un petit bus électrique qui pourrait faire le lien avec les différents sites touristiques identitaires et le Fleuve, et relancer l'idée du lot d'angle du 2003, chemin Saint-Louis, comme porte d'entrée du *Site patrimonial déclaré de Sillery*. Elle ajoute que les commerçants, tout comme elle, seraient certainement heureux de s'afficher.

M^{me} Mercier Larouche note que même si l'idée d'une porte d'entrée au 2003, chemin Saint-Louis était intéressante, son aboutissement est peu probable.

M. Vagneux souligne qu'il serait tout de même dommage de construire en ce lieu, et que la société civile pourrait le regretter.

Service à Vélo sur Grande Allée

Une amélioration est à souligner sur le boulevard Laurier.

Passage entre les rues Brulart et du Buisson

Cette rubrique est déjà traitée au point 7.

Dépôt du rapport sur la Sécurité routière dans les zones scolaires, 3^e édition

La troisième édition (2022-2023) du rapport de reddition de comptes (6 pages) du projet de *Sécurité routière dans les zones scolaires de Sillery et de Saint-Louis* est déposée.

Voir le **Rapport d'activité** de six pages en annexe.



M^{me} Garant souligne le travail fait par les responsables du dossier M. Luc Trépanier et M^{me} Annie Bilodeau, l'instigatrice du projet de signalisation sur les bacs de recyclage, qui a mérité un article dans le journal *Métro* et une interview à TVA. Des informations sur ce projet ont été partagées aux membres de la *Table de concertation Vélo*. L'initiative de Sillery en sécurité routière a suscité beaucoup d'intérêt des autres conseils de quartiers qui souhaitent des informations pour la reproduire dans leurs secteurs.

Référence de Métro Québec :

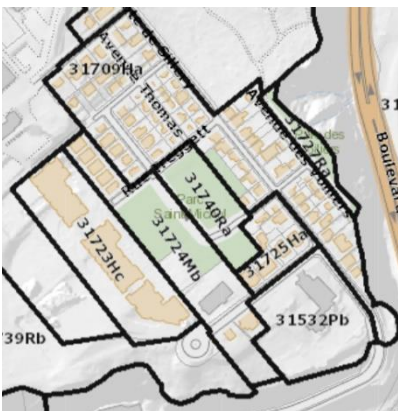
<https://metroquebec.com/local/sainte-foy-sillery-cap-rouge/371342/des-affiches-de-securite-routiere-sur-les-bacs-roulants-a-sillery/>

Rapport sur la *Sécurité routière dans les zones scolaires, 3^e édition*, page 5.

Table de Concertation vélo

Pas de sujet spécifique à ce point.

➤ Urbanisme et aménagement



Concernant l'opinion présentée le 13 juin 2023 relative à plusieurs modifications du PPU de Sillery et ses environs.

- M^{me} Garant exprime sa gratitude et souligne l'écoute de la Ville sur les recommandations du conseil, vu les améliorations apportées au Règlement au secteur RF-6 et RF-8. Le projet de fixer les marges à zéro pour l'ensemble du faubourg Saint-Michel et laisser l'entière responsabilité à la *Commission d'urbanisme* de se prononcer au cas par cas a été modifié. Aujourd'hui l'adoption de la marge latérale combinée de 3 mètres comme suggérés, la conservation de la marge arrière de 2,5 m, et la modification de la marge avant à zéro (qui était déjà la norme dérogatoire dans le

secteur) donnent un cadre assez large pour s'exprimer, mais sécurise les citoyens et permet de protéger les arbres en fond de cour et les particularités de l'implantation des maisons du noyau ouvrier. Même si nous aurions aimé conserver le même nombre de cases de stationnement et sur l'inquiétude exprimée pour le pourcentage d'aire verte de seulement 10 % dans RF-8, M^{me} Mercier Larouche nous rassure que ce pourcentage n'a pas été modifié et est de toute façon directement concernée par l'importance de conserver les espaces verts.

➤ Histoire, patrimoine, culture

Présentation du diaporama *Au chevet du site patrimonial de Sillery à l'aube de ses soixante ans. Quel est son avenir ?*



M. Pierre Vagneux, président de la *Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery* (CAHDS), commente le diaporama de 31 pages sur le site patrimonial déclaré de Sillery (1964-2024). Parmi les constats les plus déplorables, c'est la méconnaissance du site de 250 ha qui est le plus souvent soulevé, parce que non identifié sur le terrain.

L'implication de la société civile serait un atout incontournable pour assurer la survie de ce patrimoine culturel et naturel

considéré comme une ressource non renouvelable.

La présentation est accessible à cette adresse :

https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/conseils_quartier/sillery/activites-conferences-realisations.aspx

➤ Communautaire, parcs et loisirs

Pas de sujet spécifique à ce point.

23-06-08 Divers

Abrogation de la résolution 23-CA-32, remerciement d'une administratrice

M^{me} Garant, qui souhaite abroger la *Résolution 23-CA-32* pour une erreur de procédure, la résolution adoptée en mai, n'était pas annexée à l'ordre du jour. Comme une longue discussion a déjà eu lieu sur ce remerciement qu'elle jugeait inhabituel par résolution, elle ne souhaite pas revenir sur le sujet. M^{me} Lefebvre, appuyée par M^{me} Mary Shee, se prononcent en faveur de l'abrogation et s'informent s'il y a unanimité. Le vote est demandé. Trois votes pour, trois votes contre et une abstention, le président de l'assemblée doit trancher et vote contre l'abrogation ajoutant ne pas souhaiter revenir en arrière.

Les résultats, |3 Pour | 4 Contre | 1 Abstention |, ne permettent pas de renverser l'issue de cette résolution précédente.

Démission de deux administratrices. À la suite de ce vote, M^{me} Hélène Garant et M^{me} Nicole Lefebvre remettent leur démission. Peu après la rencontre, deux courriels confirment cette décision.

Vers le 20^e anniversaire du CQS – La reconnaissance des anciens présidents et présidentes serait à souligner. Dossier à suivre.

23-06-09 Levée de l'assemblée

SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU de lever la séance à 22 h 00.

La prochaine assemblée ordinaire du conseil de quartier aura lieu le mardi **10 octobre 2023**.

M. Hugues Beaudoin
Président

M. Luc Trépanier
Secrétaire

C:\Users\Utilisateur\Dropbox\Luc-dossiers\Conseil de Quartier de Sillery\PV du CQS 2023\07 PVCQS-2023-06-13 CA_non adopté 1.docx


Les annexes

Annexe I, Résolution 23-CA-42

Annexe II, Tableau de suivi des résolutions

Annexe III, Rapport de la consultation publique et de la demande d'opinion, 23-06-02 de l'ordre du jour

Annexe I – Résolution 23-CA-42 (2 pages)

 <p>CONSEIL DE QUARTIER DE SILLERY</p>	<p>ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY-SILLERY-CAP-ROUGE Édifice Andrée-P.-Boucher 1130, route de l'Église Québec (Québec) G1V 4X6</p>	<p>Résolution</p>
---	---	-------------------

Conseil d'administration
du **Conseil de quartier de Sillery**
(CQS)

Extrait du procès-verbal de la septième assemblée du *Conseil de quartier de Sillery* tenue le
mardi **12 septembre 2023** à 19 h, en présentiel.

AMÉLIORATION DES LIENS CYCLABLES ET DU TRANSPORT EN COMMUN
ENTRE LE QUARTIER DE SILLERY ET LA PROMENADE SAMUEL-DE CHAMPLAIN

RÉSOLUTIONS 23-CA-42

CONSIDÉRANT QUE la phase 3 de la promenade Samuel-De Champlain a mis en place de nouvelles installations nautiques à l'usage de la population au pied de la falaise de Sillery;

CONSIDÉRANT l'immense popularité de ces aménagements dès l'ouverture du site cet été;

CONSIDÉRANT QUE la population se rend au site principalement en voiture, ce qui cause des problèmes de circulation et de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l'accès à ses installations se fait difficilement par voie de mobilité active en raison de la présence de la falaise et de la localisation des voies de circulation;

CONSIDÉRANT QUE l'accès se fait difficilement également par le transport en commun puisque le trajet n°. 400 ne fait pas de lien entre le haut et le bas de la falaise dans notre quartier et qu'il circule seulement les fins de semaine pendant la période estivale. De plus, la fréquence du trajet n°. 6 est très limitée et ne se rend pas à proximité de la plage;

CONSIDÉRANT QUE l'amélioration des liens cyclables et du transport en commun entre le haut et le bas de la falaise favoriserait la mise en valeur et l'accessibilité des attraits touristiques et patrimoniaux de Sillery, notamment le sentier des Grands-Domains-de-Sillery en bordure de la falaise et le parc du Bois-de-Coulonge;

CONSIDÉRANT QUE le ministre responsable de la Capitale-Nationale, M. Jonathan Julien, a demandé à la *Commission de la capitale nationale du Québec* de trouver des solutions pour amoindrir les problèmes de circulation pour se rendre à la phase 3 de la Promenade;

CONSIDÉRANT QUE la *Commission de la capitale nationale du Québec* reconnaît qu'il y aura des ajustements à faire et prévoit faire un bilan de la situation après la saison estivale, au mois de septembre ;

Il est proposé par : M^{me} Janet Drury

Et appuyé par : M. Julien Roy

IL EST RÉSOLU DE :

Demander à la **Commission de la capitale nationale du Québec** (CCNQ), à la **Ville de Québec** (VQ) et au **Réseau de transport de la Capitale** (RTC) d'améliorer les liens de mobilité active et du transport en commun entre le haut et le bas de la falaise de Sillery à fin d'améliorer l'accessibilité de la **Phase 3** de la promenade Samuel-De Champlain.

Demander à la **Commission de la capitale nationale du Québec** (CCNQ), à la **Ville de Québec** (VQ) et au **Réseau de transport de la Capitale** (RTC) de consulter le Conseil de quartier de Sillery au sujet de l'accessibilité de la **Phase 3** de la Promenade.

Joël Lightbound, député de Louis-Hébert, | joel.lightbound@parl.gc.ca

Jonatan Julien, ministre responsable de la Capitale-Nationale | Jonatan.Julien.CHLB@assnat.qc.ca

Marie-Claire Ouellet, pdg de la Commission de la capitale nationale du Québec | marieclaire.ouellet@capitale.gouv.qc.ca

Nicolas Girard, dg du Réseau de transport de la capitale nationale | nicolas.girard@rtcquebec.ca

Principaux candidats connus à l'élection partielle dans Jean-Talon le 2 octobre prochain, au 11 septembre 2023.

Élise Avard Bernier, PLQ

info@plq.org

Pascal Paradis, PQ

info@pq.org

Olivier Bolduc, Québec solidaire

jean-talon@quebecsolidaire.net

Lucie Perrault, Démocratie directe

Pas de lien

Marie-Anik Shoiry, CAQ,

jean-talon@lacaq.org

Martine Ouellet, Climat Québec

communications@climat.quebec

Jesse Robitaille, Parti conservateur du Québec,

vp-capitale-nationale@conservateur.quebec



Mercier-Larouche, conseillère, District Saint-Louis-Sillery | Maude.mercierlarouche@ville.quebec.qc.ca

Envois : À remettre au conseil.

- Maître Marie-Andrée Bougie, assistante-greffière, Arrondissement de Sainte-Foy – Sillery – Cap-Rouge

Hugues Beaudouin

Président

12 septembre 2023

Date

Références :

« **Un vif succès** », le ministre Julien veut faciliter l'accès à la plage de la promenade Samuel-de-Champlain. « On est victime de notre succès », a reconnu le ministre responsable de la Capitale-Nationale. TVA nouvelles, publié le 16 août 2023. <https://www.tvanouvelles.ca/2023/08/16/un-vif-succes--le-ministre-julien-veut-faciliter-lacces-a-la-plage-de-la-promenade-samuel-de-champlain>

Une plage magistrale sauf pour l'accès, François Bourque, Le Soleil le 26 août 2023.

<https://www.lesoleil.com/chroniques/francois-bourque/2023/08/26/une-plage-magistrale-sauf-pour-lacces-7RQ7RH375ZFVRKNUK7YA4ULJQ4/>

Annexe II – Tableau de suivi des résolutions, 2022 et 2023 (2 pages)

Aide-mémoire – Résolutions courantes (en jaune, suivi complété)			
No, sujet, procès-verbal	Destinataire	Demande ou recommandation	Suivi
2023			
23-CA-37, Holland / Grande Allée O., juin 2023	VQ	Sécuriser l'intersection et soumettre un plan de circulation	En attente.
23-CA-35, Demande d'opinion, PPU Sillery, juin 2023	Conseil d'arrondissement La Cité-Limoilou	Opinion du conseil sur le règlement R.C.A.3V.Q. 327 relativement au 1610 à 1618, chemin Saint-Louis; au 1800, chemin Saint-Louis et au Faubourg Saint-Michel	En attente.
23-CA-12- Encadrement de la démolition, mars 23	VQ	Transmettre les avis publics au conseil de quartier afin qu'il puisse répondre en temps opportun, désigner un agent de liaison et expliciter les raisons justifiant une démolition sur le site patrimonial de Sillery	Voir la réponse en annexe II.
23-CA-11 – Chemin Saint-Louis, passage vélo-piéton, mars 23	VQ	Évaluer la pertinence d'un passage vélo-piéton à la hauteur de du Buisson et de mettre à jour la planification des liens cyclables du PPU de Sillery	Voir la réponse en annexe II.
23-CA-06 – Mobilité active hivernale, circuit des Grands-Domains / Samuel-De Champlain – févr. 2023	VQ, CCNQ, MTQ	Laisser ouverts les différents sentiers, escaliers et promenades durant l'hiver; réviser les méthodes de déneigement du boulevard Champlain et déneiger la promenade Samuel-De Champlain.	En attente.
23-CA-05 – Chemin Saint-Louis – févr. 2023	VQ	Évaluer la reconfiguration de l'intersection du chemin Saint-Louis pour permettre le virage à gauche vers l'ouest sur le boulevard Laurier.	En attente.
2022			
22-CA-54 – Projet sécurité routière 2023, déc. 2022	VQ	Demande de subvention de 12 000 \$ en partenariat avec trois écoles primaires.	Réponse favorable reçue en avril 2023, 3^e édition.
22-CA-50 – Toilettes publiques, parcs Ross et Saint-Michel, nov. 2022.	VQ	Aménager des sanitaires au parc Saint-Michel et les rendre accessibles tout comme le chalet du parc Ross de 9 h à 21 h, de mai à novembre.	En attente.
22-CA-49 – Encadrement de la démolition, nov. 2022.	VQ	Bonifier l'inventaire patrimonial ; informer la CUCQ et le conseil; intégrer au comité de démolition la SHS et la CAHS ; nommer un répondant exclusif.	En consultation.
22-CA-44 – Site patrimonial Parc du Bois-de-Coulonges, sept. 2022	CCNQ	Léguer la mosaïciculture représentant la résidence des lieutenants-gouverneurs.	Réponse négative, lettre datée du 12 octobre 2022.
	VQ	Identifier de façon respectueuse le site patrimonial de Sillery.	En consultation.
22-CA-35 – Église Saint-Charles-Garnier, juin 2022	MCCQ	Citer ou reconnaître l'église.	En attente.
	Fabrique	Réouvrir l'église au culte, abandonner la vente et pérenniser le bâtiment.	En attente.
	Archidiocèse	Défusionner la nouvelle paroisse.	En attente.
22-CA-34 – Projets pilotes et rôle des conseils de quartiers, juin 2022	VQ	S'assurer que les citoyens et les conseils de quartier concernés soient consultés en amont des projets pilotes.	En attente.

	VQ	Préciser le rôle des conseils de quartier dans les documents d'accompagnement de la politique de participation publique.	Lettre reçue le 8 septembre 2022.
22-CA-32 – Site patrimonial Promenade Samuel-De Champlain, juin 2022	VQ, CCNQ	Améliorer la mobilité active entre le quartier et la promenade	En attente.
22-CA-31 – Site patrimonial PPU de Sillery, circulation, juin 2022	VQ	Mettre à jour et communiquer les données de circulation sur le site patrimonial de Sillery	En attente.
22-CA-24 – Tramway, communications, mai 2022 .	VQ	Informers par écrit et répondre aux 354 propriétaires riverains ; garantir des communications cohérentes et ciblées ; être vigilant quant à l'iniquité.	En attente.
22-CA-08 – Site patrimonial Avenue Roger-Lemelin, févr. 2022	VQ	Mettre en œuvre un plan de circulation améliorée et repenser la circulation entre les avenues Roger-Lemelin et du Maire-Beaulieu.	En attente.
22-CA-01 – Grands chantiers, janv. 2022	VQ	Prioriser et maintenir la mobilité active pendant les chantiers et assurer la coordination des différents intervenants.	En attente.

Légende : CCNQ, Commission de la capitale nationale du Québec ; CAHS, Coalition pour l'arrondissement historique de Sillery ; CUCQ, Commission d'urbanisme et de conservation de Québec ; Fabrique, Fabrique de la paroisse Bienheureuse-Dina-Bélanger ; LAU, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ; LPC, Loi sur le patrimoine culturel ; MCCQ, ministère de la Culture et des Communications du Québec ; MTQ, Ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec ; SHS, Société d'histoire de Sillery ; STMI, Service du transport et de la mobilité intelligente ; VQ, Ville de Québec.

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.

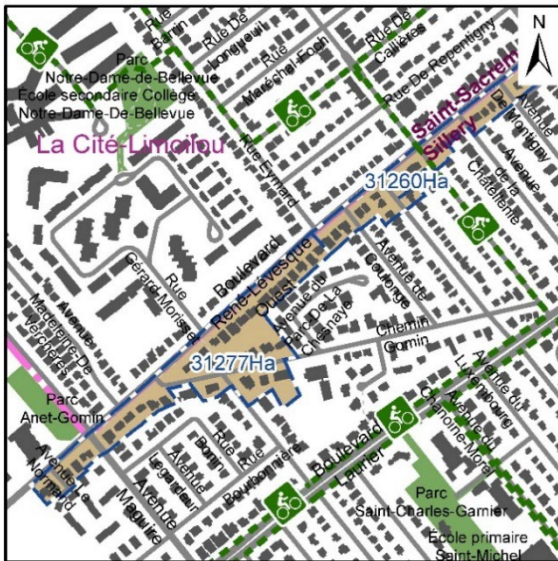
Activité réalisée à la demande du :

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 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

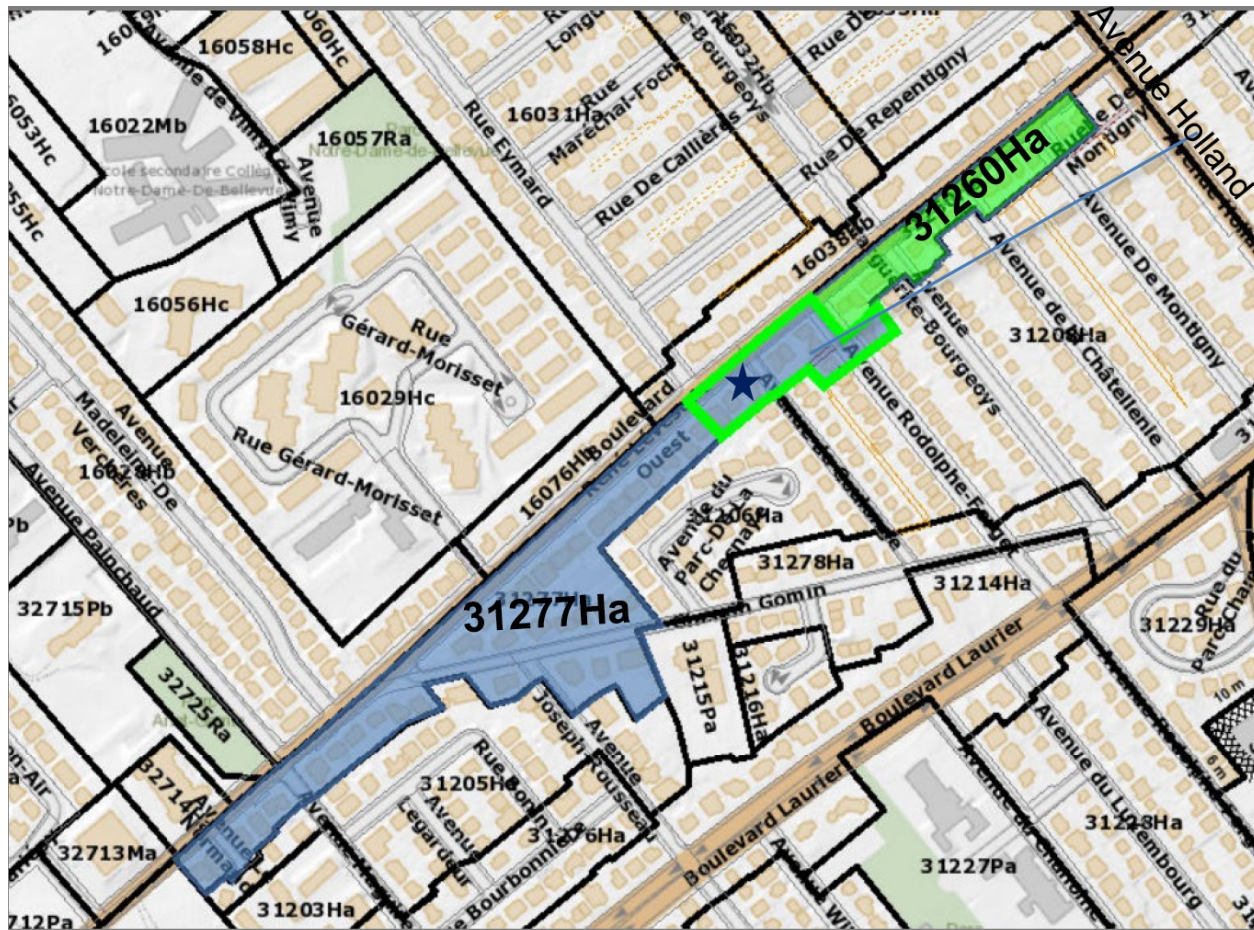
Annexe

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 Coulangeois. 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:

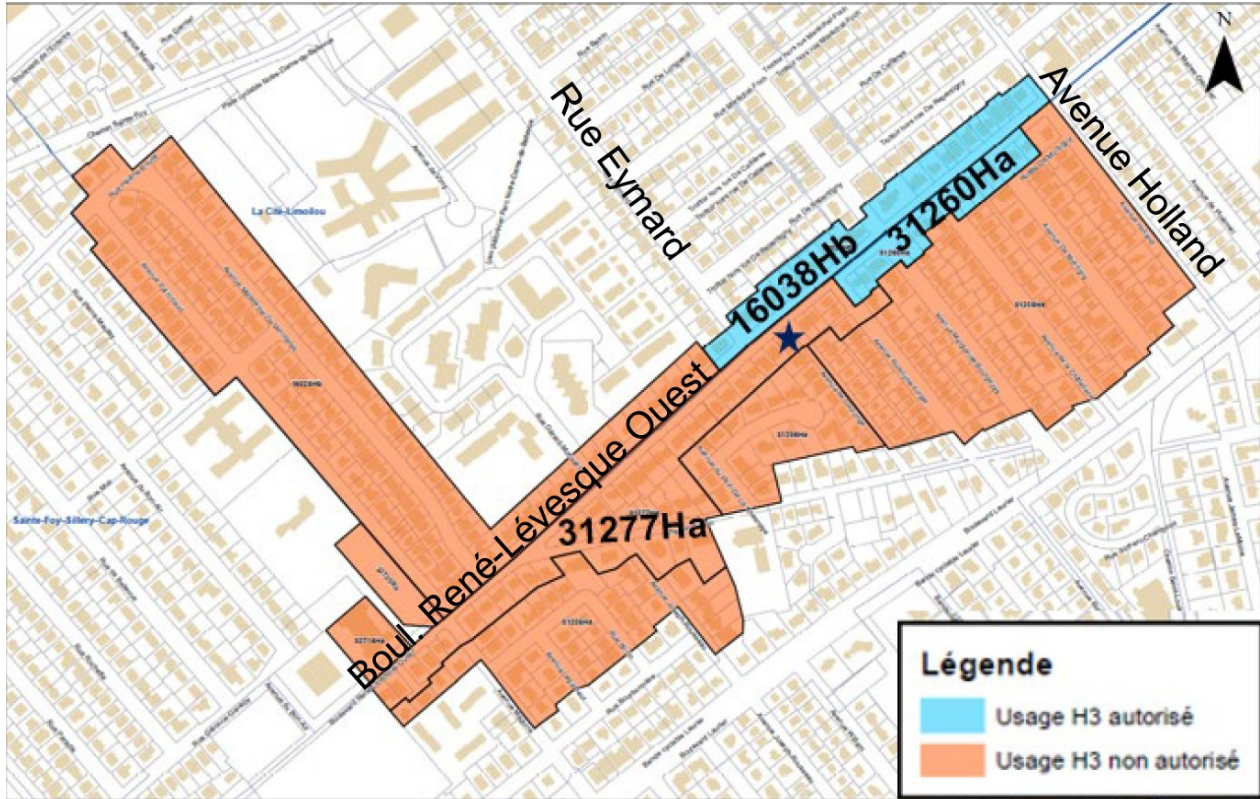
1) Permettre un nombre illimité de chambres dans la nouvelle zone 31260Ha agrandie

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 ?

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