



# Projet d'ajout de logements 56, avenue Ruel

**Consultation publique**

21 mai 2025

# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

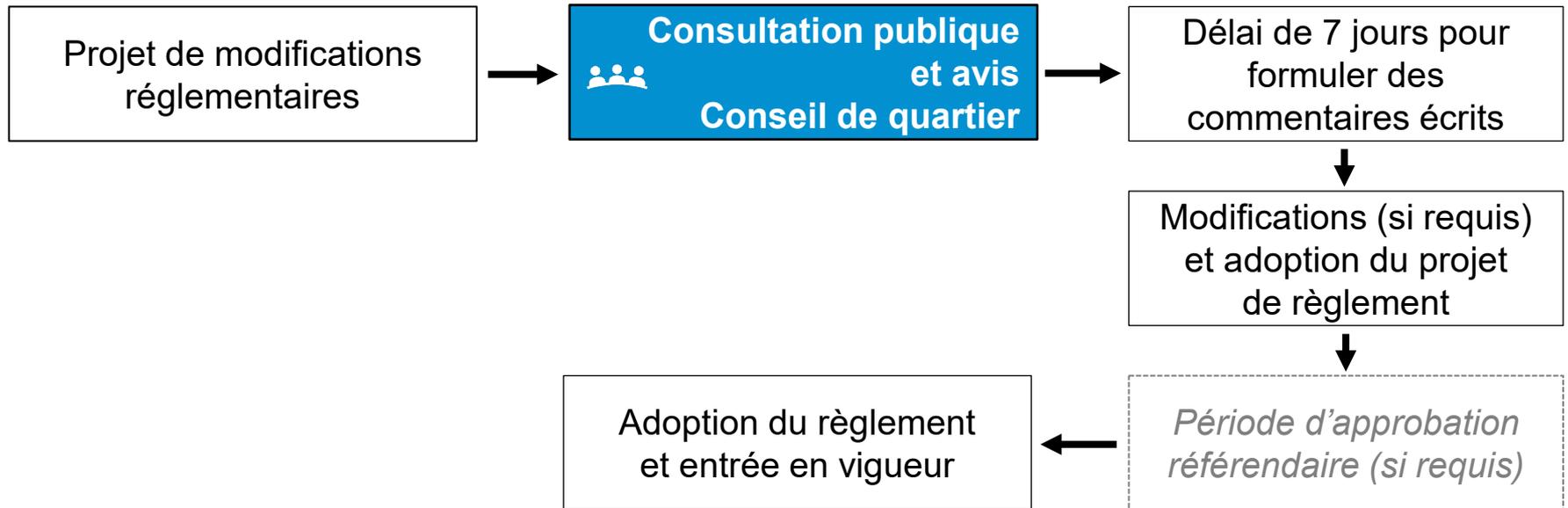
- Mise en contexte
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification urbaine

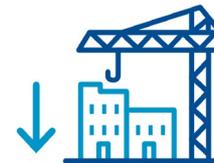
## Marché de l'habitation



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs est de **0,4 % à Beauport en 2024**



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse** importante depuis 4 ans



Le nombre d'unités **mises en chantier** accuse une tendance à la baisse depuis 2021

# Contexte de planification urbaine

## Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités  
pour la construction de

**80 000**

nouveaux logements  
**d'ici 2040**



**Accélérer la construction de  
logements pour tous les types de ménage**

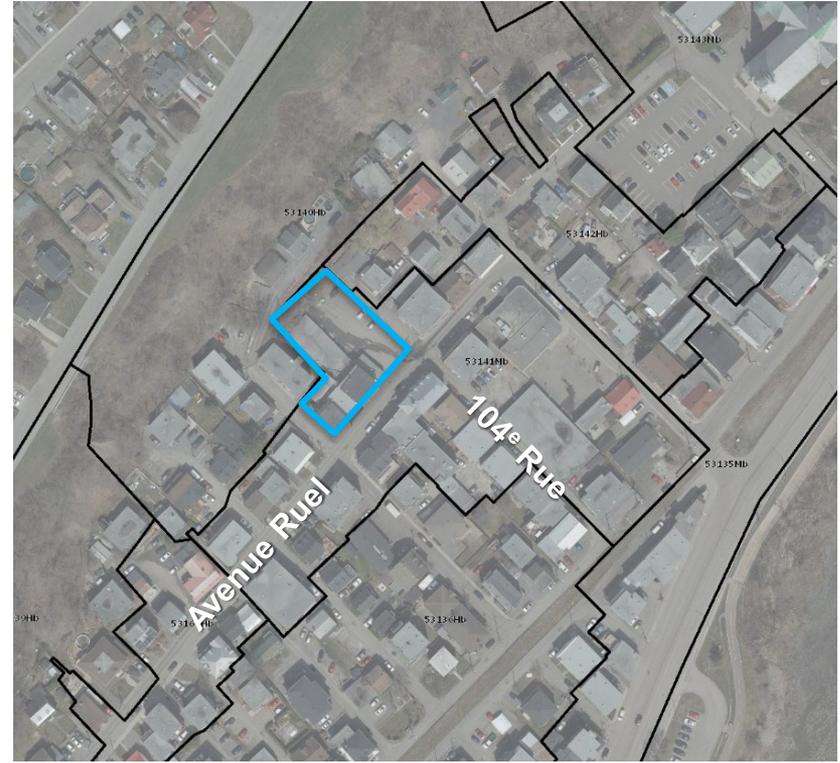
**Créer des milieux de vie inclusifs**

Taux d'inoccupation : 0,8 % (2024)

# Projet : localisation et historique

# Localisation

- Arrondissement de Beauport
- Terrain localisé au coin de l'avenue Ruel et la 104<sup>e</sup> rue
- Édifices résidentiels à proximité
- Bâtiments de 1 à 8 logements



# Mise en contexte

- **Marché Belle Chutes** présent sur le terrain
- Le bail du marché arrive à échéance le **31 juillet 2026**
- Le locataire a exprimé le souhait de quitter les lieux **6 mois plus tôt que prévu** et a déjà commencé à préparer son déménagement
- Les raisons de cette fermeture sont liées à un **manque de revenus** générés par l'entreprise
- **Des démarches de vente de l'entreprise** à des bannières d'épicerie ont été faites, sans succès
- Le propriétaire du bâtiment entreprend des démarches pour remplacer ce commerce par des logements

# Projet proposé : reconversion

## LÉGENDE

-  section du bâtiment existant à démolir
-  Aire de plancher occupée par l'épicerie à transformer en logements (ajout de 3 unités)

## PHOTOS DE L'EXISTANT



Façade 105<sup>e</sup> rue



Façade avenue Ruel



Façade avenue Ruel



Façade avenue Ruel



Coin de l'avenue Ruel et de la 104<sup>e</sup> rue



Façade 104<sup>e</sup> rue



Stationnement du côté de la 104<sup>e</sup> rue

# Projet proposé

## Bâtiment existant :

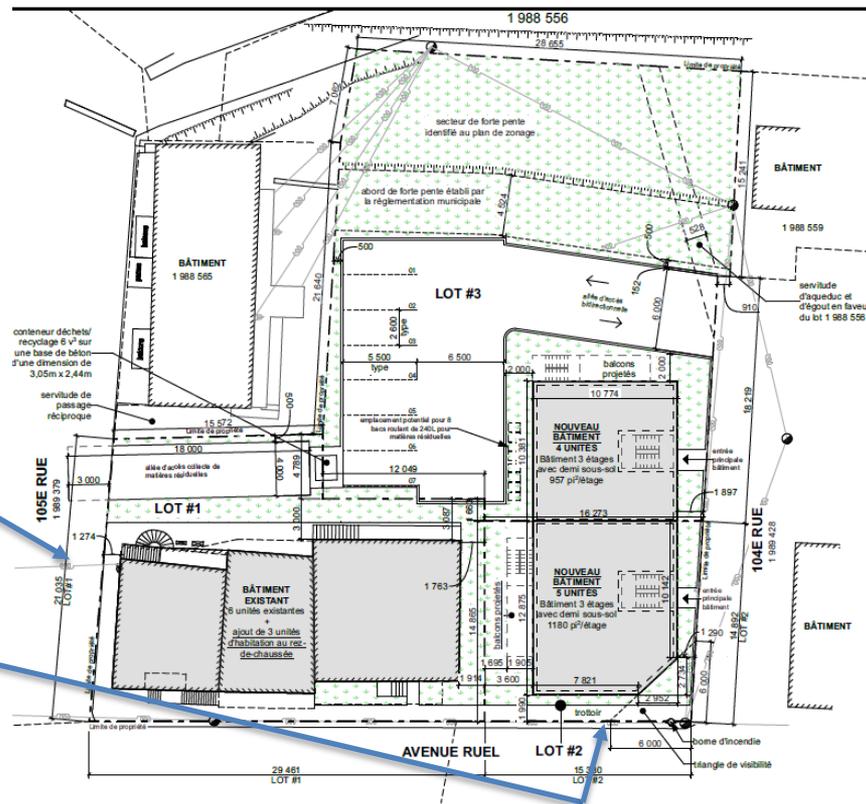
6 logements existants

**+ ajout de 3 logements**

## Nouveau bâtiment :

6 logements déjà permis

**+ ajout de 3 logements**



# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53141Mb, R.C.A.5V.Q. 351**

- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

# Modifications réglementaires



## Unités d'habitation

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
6 logements sont autorisés par bâtiment	Retrait du nombre de logements maximum



Le projet propose un ajout de **3 logements supplémentaires par bâtiments**



Les normes d'implantation permettent de **restreindre la grosseur des bâtiments**, pour s'harmoniser avec ceux déjà existants du quartier tout en répondant aux objectifs de la **Vision de l'habitation**

# Renseignements supplémentaires

## Normes actuelles (règlement en vigueur)

- **Maximum = 3 étages**
  
- Aucune modification à la hauteur



# Renseignements supplémentaires



## Stationnement

### Normes actuelles (règlement en vigueur)

Aucun minimum de nombre de stationnements  
Secteur de type urbain dense

- 7 cases de stationnement proposées

# Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	21 mai
Période de 7 jours - réception commentaires écrits	22 au 28 mai
Proposition d'adoption du projet de règlement (avec modifications si requis)	10 juin
<i>Période d'approbation référendaire (si requis)</i>	11 au 18 juin
Proposition d'adoption du règlement final au conseil d'arrondissement de Beauport	3 juillet

**Merci!**