Projet résidentiel au 56-68, avenue Ruel

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53141Mb, R.C.A.5V.Q. 351 (56 à 68, avenue Ruel, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 22 au 28 mai 2025, inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Chutes-Montmorency

Description du projet et principales modifications

Il est souhaité d'augmenter le nombre de logements de la propriété située au 56-68, avenue Ruel.

Le propriétaire souhaite convertir le marché existant afin d'y aménager trois logements additionnels. Il est aussi projeté de construire un nouvel immeuble de neuf logements répartis sur trois étages à même une partie du stationnement existant.

Principales modifications réglementaires

Puisque la réglementation dans la zone permet jusqu'à six logements par terrain, il est proposé de revoir les règles en retirant le nombre minimal et maximal de logements isolés et jumelés permis dans la zone.

La réalisation de ce projet contribuerait à la création de logements, conformément au Plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Internet de la Ville de Québec :

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=889

Participation

Membre du conseil d'arrondissement

- Stevens Mélançon, conseiller municipal, district électoral de la Chute-Montmorency–Seigneurial

Personne-ressource de la Ville

- Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Marie Lagier, cheffe d'équipe - consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

Sept personnes ont transmis des commentaires ou posé des questions.

Commentaires et questions du public

- **Intervention 1 : Résidant de l'avenue Ruel**
  Je suis au coin de la 105ieme et avenue Ruel et globalement je n'ai pas de problèmes à ce projet. J'ai surtout le problème de l'épicerie qui va disparaitre, ce qui va donner qu'on aura 2 dépanneurs pour servir la ville. Je suis sûr que si personne n'est intéressé à reprendre l'épicerie ou prendre par exemple l'ancienne caisse populaire, on ne peut rien y faire, mais j'appréciais quand même cette épicerie pour des petits achats. Merci d'avoir fait des recherches pour essayer de trouver des nouveaux propriétaires pour reprendre l'épicerie.

- **Intervention 2** :
  Un citoyen souhaite avoir des précisions sur le nom de la compagnie qui fait la demande de permis et de changement de zonage.
  Réponse de la Ville *: les demandes de permis et de modification réglementaire sont au nom de Groupe Olympe inc.*

- **Intervention 3 : Résidante de la 104e Rue**
  La citoyenne a communiqué avec la Ville par téléphone pour avoir plus de détails sur le projet, poser des questions et faire des commentaires.
  Réponse de la Ville *: Comme vous me l'avez mentionné lors de notre conversation téléphonique, vous avez certaines préoccupations liées au déneigement. Étant situé à l'extrémité d'une rue étroite, vous devez pousser la neige devant votre entrée afin que la Ville puisse procéder à son ramassage. Dans ce contexte, l'emplacement prévu pour l'entrée du projet pourrait effectivement être obstrué par la neige en hiver. Il serait donc pertinent, selon vous, d'envisager une autre localisation pour cette entrée. Votre commentaire est pris en compte et sera transmis aux personnes concernées.*

En ce qui concerne les distances entre le projet et votre terrain, je vous invite à consulter la page 12 de la présentation, où vous trouverez le plan préliminaire que vous pourrez agrandir pour mieux voir.

- **Intervention 4 : Propriétaire du marché Belles-chutes inc.**
  Le propriétaire du marché belles-chutes inc. et locataire de l'espace commercial du bâtiment a transmis ses commentaires par le biais d'une lettre adressée à la Ville. Il déplore la situation et se plaint d'être contraint par le propriétaire à fermer son commerce. Voir la lettre en annexe.

- **Intervention 5 : Résidant de la 104e Rue**
  Je suis contre ce projet en raison de problème de stationnement.

- **Intervention 6 : Résidants de la 104e Rue**
  Bonjour, Nous avons quelques inquiétudes à vous soumettre concernant le projet 56-68 avenue Ruel. Nous sommes propriétaires du 75-77-79 104e Rue. Tout d'abord, nous sommes inquiets du déneigement. Nous devons déjà coordonner cette tâche avec nos voisins (81 104e Rue, 54a 104e Rue). De notre côté, nous avons 3 stationnements à nettoyer. Depuis toujours, notre façon de faire fait que nous accumulons la neige le long de la 104e rue, du côté du stationnement de l'épicerie et la ville s'occupe de nettoyer la rue. Nous constatons que les entrées principales des futurs immeubles sont directement à cet endroit, ce qui risque d'être problématique, surtout lors d'accumulations importantes. Nous sommes également inquiets de la largeur de la rue. Nous devons nous stationner en marche arrière dans notre entrée et nous avons besoin d'espace pour cette manœuvre. Est-ce que la largeur de la rue risque d'être affectée par ce projet? De plus, nous allons subir une perte de jouissance concernant l'ensoleillement et la tranquillité, car nos galeries font face au nouveau bâtiment de 4 unités. Est-ce que l'option d'interchanger celui-ci avec le lot de stationnement a été envisagée? Nous vous remercions à l'avance de nous avoir lu et de prendre en considération nos inquiétudes.
  ***Réponse de la Ville** : Concernant la largeur de la rue, elle restera inchangée. Le projet n'affecte pas l'emprise publique, donc vos manœuvres de stationnement se feront comme actuellement.*
  Concernant le positionnement du bâtiment, l'ensoleillement et la tranquillité : Le projet respecte les normes de hauteur et d'implantation. L'option d'inverser le bâtiment et le stationnement a été analysée, mais elle ne permettait pas de répondre aux exigences réglementaires.

- **Intervention 7 : Résidante de la rue Rouvière**
  Il devrait y avoir une partie de ce projet réservée aux logements sociaux ou abordables (par exemple, avec la création de 3 nouveaux logements, 1 logement social sur 3) si ça peut fonctionner ainsi, je ne connais pas les mécanismes pour ce type de logement.

Nombre d'interventions

Sept interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au conseil de l'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

3 juin 2025

Rédigé par :

Marie Lagier, cheffe d'équipe – consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Chère Madame Lagier

Bonjour, je suis Wei Yan, propriétaire du Marché Belle Chutes Inc. J'ai assisté à la réunion que vous avez tenue le soir du 21 mai 2025. J'aimerais vous faire part de mon point de vue sur le projet résidentiel au 56-68, AV Ruel.

Tout d'abord, je m'oppose fermement au projet Résidentiel au 56-68, avenue Ruel. Car ce projet vise à détruire un commerce normal, jouissant d'une bonne réputation auprès du public, toujours en cours de bail et étant la seule épicerie restante dans tout Montmorency.

Les raisons de mon opposition sont les suivantes :

1. La fermeture du magasin, ou sa fermeture anticipée, entraînerait d'importantes pertes pour mon entreprise, notamment en termes de chiffre d'affaires quotidien, d'invendus, de mise au rebut d'un grand nombre d'équipements normalement opérationnels et d'importantes amendes pour résiliation anticipée de contrats avec de nombreuses entreprises, notamment le fournisseur Metro. La perte estimée s'élève à au moins 100 000 dollars canadiens. C'est pourquoi nous avons négocié avec le propriétaire, mais il a refusé et les négociations ont échoué. Le fait est que je ne lui ai pas demandé de fermer le magasin plus tôt que prévu, car il ne pouvait plus fonctionner en raison de difficultés commerciales. Si je n'étais pas venu vous rencontrer, je n'aurais pas entendu parler de la fermeture du magasin six mois à l'avance, ce qui prouve pleinement qu'il est prêt à mentir et à déformer les faits pour parvenir à ses fins.
2. L'histoire de l'échec de la vente du magasin, qui m'a poussé à lui demander de le fermer plus tôt, est encore plus mensongère. Tout d'abord, vendre un magasin et le fermer sont deux choses différentes. Vendre un magasin signifie que quelqu'un continuera à servir la population locale, tandis que fermer un magasin signifie qu'il disparaîtra. La véritable raison pour laquelle la vente du magasin n'a pas été facile est que le propriétaire voulait gagner plus d'argent en démantelant le bâtiment commercial et en le transformant en immeuble résidentiel, ce qui m'a entravé de toutes les manières possibles. L'histoire de la fermeture du magasin pour cause d'échec de la vente est donc un autre mensonge.
3. Pendant la durée du bail, j'ai toujours payé le loyer à temps et en totalité chaque mois. Dès qu'il y avait un problème avec la maison, je contactais le propriétaire à temps. Il disait toujours qu'il viendrait immédiatement, mais il était introuvable. Mon magasin est au rez-de-chaussée. En raison du vieillissement de la maison, le toit fuit souvent. Malgré un retard initial, il est venu. Plus tard, il a tout simplement arrêté de venir. Maintenant, les toilettes fuient. Si vous ne faites pas

attention, vous risquez de vous mouiller la tête en allant aux toilettes. L'autre endroit doit être réparé avec un récipient pendant longtemps. Il a donc dit à mes employés qu'il ne viendrait pas parce que j'étais locataire et que la fuite du toit devait être réparée par moi. C'est ridicule. Je voudrais savoir si le loyer du locataire du dessus doit me revenir. Y a-t-il un problème ? Je suis la victime ! On voit bien que c'est un propriétaire extrêmement mauvais, qui aime mentir et qui est totalement intègre.

4. En raison des fausses informations et des propos inappropriés du propriétaire, nombre de mes clients et de mon entourage sont profondément incompris et mécontents. Ils pensent que je suis le propriétaire de cet immeuble et que, pour gagner plus d'argent, je vais transformer le local commercial en immeuble résidentiel. Les travaux commenceront immédiatement, au plus tard cet été, et je ne les servirai plus. Mes employés et moi-même sommes occupés à expliquer la situation chaque jour, ce qui nous fatigue et nous agace. De plus, cela a causé de graves interférences, a porté préjudice à la réputation de l'entreprise, à ma réputation personnelle et à son fonctionnement normal, ce qui m'indigne profondément. n bref, un projet qui nuit aux intérêts des résidents, des clients et des commerces environnants n'en vaut pas la peine.
   Ce qui précède est mon opinion, et tous les faits sont là. J'espère que Mme Lagier pourra transmettre mon opinion aux personnes concernées. Je tiens à lui exprimer ma gratitude.

   Yan Wei

   2025-5-23