

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 publique

Date et heure (ou période)

21 mai 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire des Chutes

4551, boulevard Sainte-Anne

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de Règlement R.C.A.5V.Q. 351 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. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public.

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 :

<https://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

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Vincent Langlois, propriétaire du bâtiment

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 23 personnes assistent à la rencontre.

Commentaires et questions du public

- **Intervention 1** : La citoyenne habite sur la 35^e Rue. Son terrain en pente raide comporte des contraintes de sécurité. Il y a quelques semaines, un arpenteur a vérifié la pente qu'il a qualifiée d'inquiétante. Elle demande s'il pourrait y avoir des effets néfastes de creuser pour la construction d'un bâtiment de cette ampleur et si une évaluation a été faite au préalable ou se fera éventuellement.
Réponse de la Ville : *Il y a beaucoup de restrictions pour la construction dans un secteur de forte pente. Toute la portion au nord du stationnement devra être laissée vide. Il doit y avoir un dégagement de dix mètres minimalement par rapport à la forte pente.*
- **Intervention 2** : Le citoyen explique qu'il habite au même endroit que la personne précédente. Il est mécontent qu'un trou soit creusé devant sa résidence. Il mentionne qu'il a déjà fait une demande d'agrandissement qui lui a été refusée par la Ville. L'aménagement de sept cases de stationnement ne lui convient pas. Il en faudrait davantage soit 25 environ.
Réponse de la Ville : *Le bâtiment ne sera pas construit dans la forte pente.*
- **Intervention 3** : Le citoyen souhaite parler des empiètements et cite un extrait de son certificat de localisation. Il craint que la nouvelle construction empiète sur sa propriété.
Réponse de la Ville : *Comme il s'agit d'arpentage et d'un cas particulier, nous vous invitons à contacter la Ville après la consultation.*
- **Intervention 4** : Une citoyenne qui réside sur l'avenue Ruel veut savoir combien de logements seront construits.
Réponse de la Ville : *Au total, il s'agit de neuf logements dans le bâtiment existant et neuf à côté (18 logements en tout).*
- **Intervention 5** : La même citoyenne mentionne qu'elle est locataire du bâtiment actuel. Dans son bail, elle a accès à deux stationnements, mais on lui a dit qu'elle n'y aura plus accès.
Réponse du requérant : *Les baux actuels seront respectés. Si dans votre bail actuel, vous avez droit à deux stationnements, vous pourrez les conserver.*
- **Intervention 6** : Une citoyenne résidante du boulevard Sainte-Anne comprend qu'il y a un manque de logements, mais propose que la superficie du stationnement soit plutôt occupée par une épicerie. Dans Montmorency, il y a plusieurs familles qui s'y installent et n'ont pas accès à une épicerie. Plutôt que d'avoir des logements, une épicerie serait grandement appréciée et non uniquement un petit dépanneur.

- **Intervention 7** : Une citoyenne de la 112^e Rue mentionne qu'elle habite dans le quartier depuis trois ans et préfère que l'épicerie soit maintenue. La surface actuelle est énorme et pourrait être réduite.
- **Intervention 8** : Le locataire actuel de l'espace commercial explique qu'il aurait souhaité continuer à opérer son marché, mais qu'il est difficile d'avoir des employés (il n'a qu'un seul employé) et il fait tout ce qu'il peut pour maintenir son commerce. Son fournisseur est Métro et il souhaite quitter plus tôt afin de pouvoir sortir le matériel et déménager.

Réponse du requérant : *Le propriétaire du bâtiment et requérant de la demande de modification réglementaire souhaite rectifier certains éléments et mentionne qu'il a eu plusieurs discussions avec son locataire qui lui a mentionné vouloir vendre son fonds de commerce. Celui-ci lui a demandé de pouvoir partir 3 à 6 mois avant la fin du bail afin d'avoir du temps pour déménager et que l'épicerie soit fermée à la date convenue. Le projet proposé est une réaction à la fermeture de l'épicerie. Au départ il a eu de l'intérêt à racheter le fonds de commerce, mais son intérêt a diminué après avoir vu les chiffres et les acheteurs ne se sont pas présentés non plus. Il ne souhaite pas laisser le local vacant, d'où son idée de proposer une autre option en faisant des logements. Il n'est pas là pour fermer des services, mais pour réagir à la fermeture de l'épicerie. Métro est le fournisseur de l'épicerie et son locataire lui a demandé de négocier avec Métro afin de voir quelles seraient les pénalités si son locataire partait plus tôt. Si quelqu'un veut reprendre le bail commercial, il n'a pas d'objection à garder un commerce ouvert, mais en voyant les chiffres et le marché, il voit mal comment quelqu'un voudrait investir et opérer cette épicerie.*

Réponse de la Ville : *La Ville n'est pas au courant de ces échanges qui sont de nature privée. Il y a une demande de modification au zonage et l'analyse est faite en fonction des informations que nous avons. Ce soir, nous sommes ici pour vous entendre sur la modification proposée afin de permettre l'augmentation du nombre de logements. On entend le souhait de certains citoyens d'avoir une épicerie, mais il semble aussi y avoir des enjeux de rentabilité.*

- **Intervention 10** : La même citoyenne qui réside sur l'avenue Ruel (intervention 4) fait part de la problématique de stationnement dans Montmorency. Les rues sont pleines à partir de la Chute-Montmorency jusqu'au viaduc. Le gros stationnement de l'église est censé servir pour le déneigement, mais il est plein à l'année. C'est la même chose pour le stationnement du Bingo des Chutes. L'avenue Ruel et la 105^e Rue sont complètes aussi. L'hiver, il y a une interdiction de stationnement, mais les gens s'y stationnent quand même parce qu'ils n'ont pas le choix et espèrent ne pas avoir de contravention le lendemain. Donc, l'ajout de logements fera en sorte d'augmenter le nombre de voitures, soit 20 voitures environ. Elle trouve cela inquiétant et se questionne sur où seront stationnées les voitures supplémentaires.
- **Intervention 11** : Le citoyen habite sur la 104^e Rue et indique où est située sa maison sur le plan à l'écran. Il aimerait vérifier la distance entre sa maison et

l'entrée du stationnement. Sa préoccupation est qu'il y ait assez de dégagement pour son stationnement.

Réponse de la Ville : *Nous n'avons pas la mesure, mais à l'œil on estime que l'allée d'accès est de six mètres environ, donc il y aurait sept ou huit mètres entre la maison et l'entrée du stationnement.*

- **Intervention 12 :** Le même citoyen s'inquiète de ce qui sera construit au bas du cap. Il demande si le requérant a l'intention de faire quelque chose dans le cap. Il mentionne qu'il faut faire attention aux pentes raides et aux glissements de terrain.
Réponse du requérant : *Sur le plan, on voit l'endroit où la pente se termine, le reste sera de la verdure. Il n'y aura pas de construction dans le cap.*
Réponse de la Ville : *Ce n'est pas permis. Votre maison étant sur le coin, il y aura du verdissement devant chez vous.*
- **Intervention 13 :** La même citoyenne qui réside dans la 112^e Rue (intervention 7) mentionne qu'elle aimerait se départir de sa voiture si le transport en commun était plus efficace. Les enjeux de stationnement pourraient aussi diminuer dans le secteur si le transport en commun était amélioré.
Réponse du conseiller municipal : *Votre observation est bonne. La desserte de transport en commun dans Montmorency est à améliorer.*
- **Intervention 14 :** Une personne souhaite connaître le taux d'occupation des logements dans Montmorency.
Réponse de la Ville : *Nous n'avons pas la donnée précise pour Montmorency, mais nous pourrions faire une demande pour obtenir la statistique.*
- **Intervention 15 :** La même citoyenne qui habite le boulevard Sainte-Anne (intervention 6) demande qu'il y ait une réflexion pour trouver des solutions aux problèmes de stationnement dans Montmorency. Elle explique que faire deux heures d'autobus pour se rendre au travail ne fait pas en sorte de rendre la vie agréable dans Montmorency et de faciliter la vie aux nouveaux arrivants.
Réponse du conseiller municipal : *C'est bien noté. On comprend qu'il y a une préoccupation à propos du stationnement. La consultation de ce soir a pour but d'écouter les gens. S'ils ne sont pas d'accord avec le projet proposé, il peut être soumis à un processus référendaire. Une demande d'ouverture de registre peut être faite à l'Arrondissement. Les gens peuvent dire qu'ils ne sont pas d'accord avec cette demande de modification pour des raisons précises. Il peut aussi y avoir des amendements au projet et l'on peut le refuser aussi dans son ensemble. Il faut préciser que d'après la grille de zonage, un bâtiment de six logements est tout de même autorisé à cet endroit. La consultation de ce soir est pour permettre une modification au zonage pour permettre neuf logements au lieu de six.*

Nombre d'interventions

15 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

26 mai 2025

Réalisé par :

Mélanie Courteau, conseillère à l'information, Service des relations citoyennes et des communications

Validé par :

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