



Site de l'ancien
aréna

Requalification du site de l'ancien aréna Gilles-Tremblay Avenue Larue

Assemblée publique de consultation

18 février 2026

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

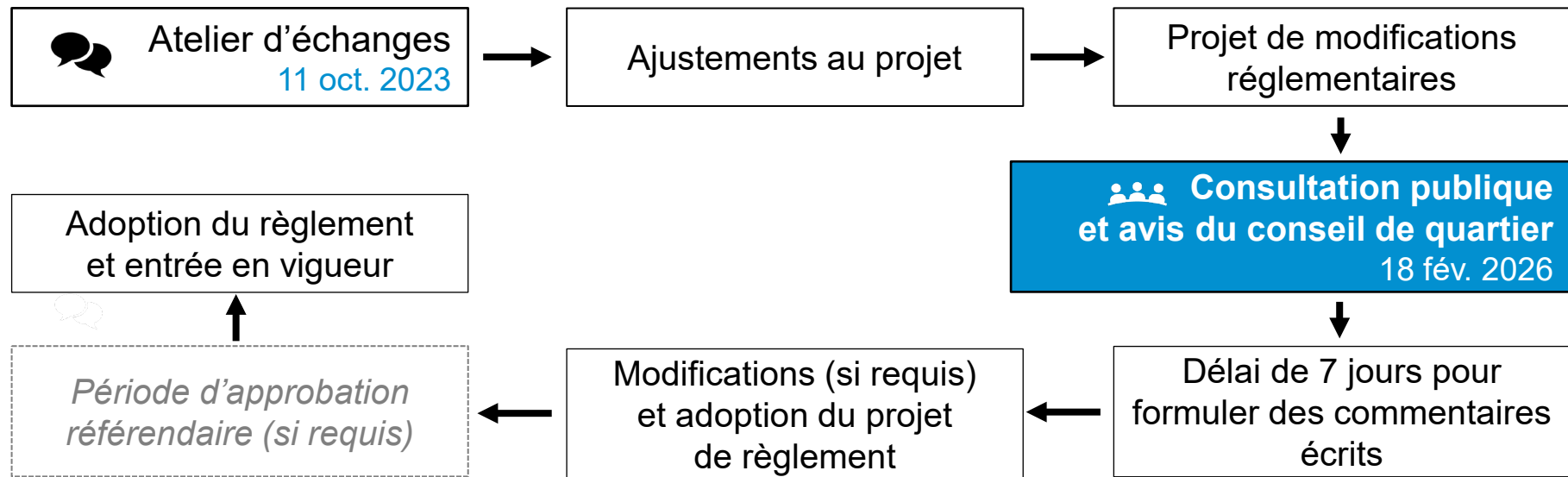
Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

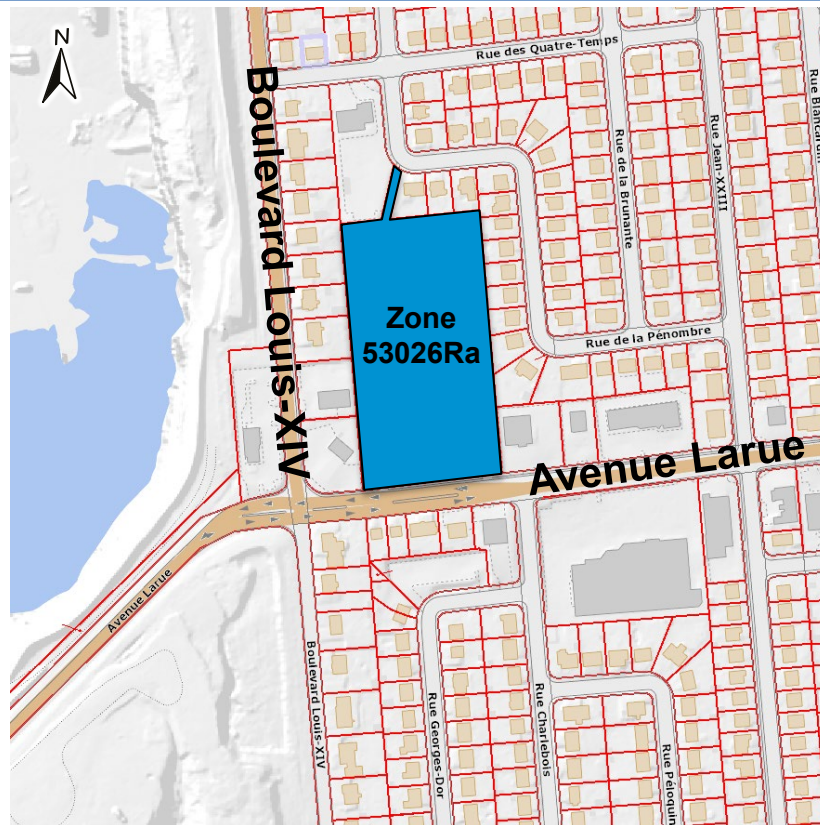


Projet : localisation

Arrondissement de Beauport

Quartier Chutes-Montmorency

- **Zone visée 53026Ra** localisée près de l'intersection de l'avenue Larue et le boulevard Louis-XIV



Contexte d'insertion

Terrain autrefois occupé par l'**aréna Gilles-Tremblay**, démoli en 2015



Zone visée



Commerces de vente au détail



Services



Résidentiel



Institutionnel

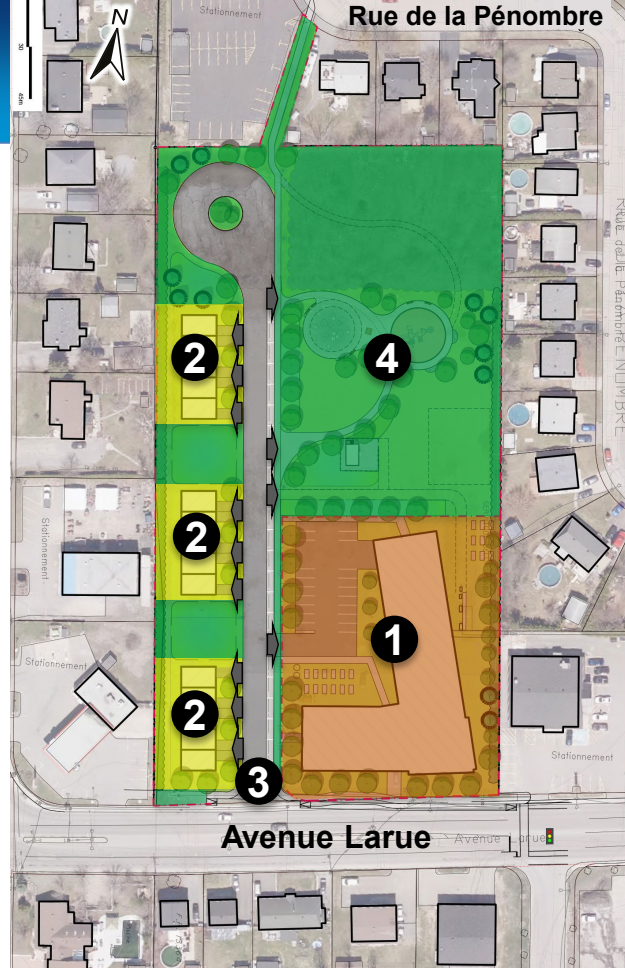


Industriel

Planification urbaine

Description du projet de développement

- 1** Un bâtiment résidentiel de 3 étages et **57 logements sociaux** déjà autorisé en 2021 / *construction en cours*
- 2** **Unités d'habitation** pour favoriser l'accès à la propriété aux familles / *modifications réglementaires requises pour permettre des constructions résidentielles de 3 étages*
- 3** Aménagement d'une **nouvelle rue publique** locale avec stationnement sur rue (un côté) assurant la desserte et la sécurité du projet
- 4** Aménagement **d'espaces verts et d'un parc public de voisinage** comprenant jeu d'eau, module de jeux, mobilier urbain, espace de détente et sentier piétonnier traversant le boisé existant





Rétroaction



Résumé de l'activité de participation publique

L'atelier participatif s'est tenu le 11 octobre 2023 – 48 personnes participantes

Synthèse des échanges

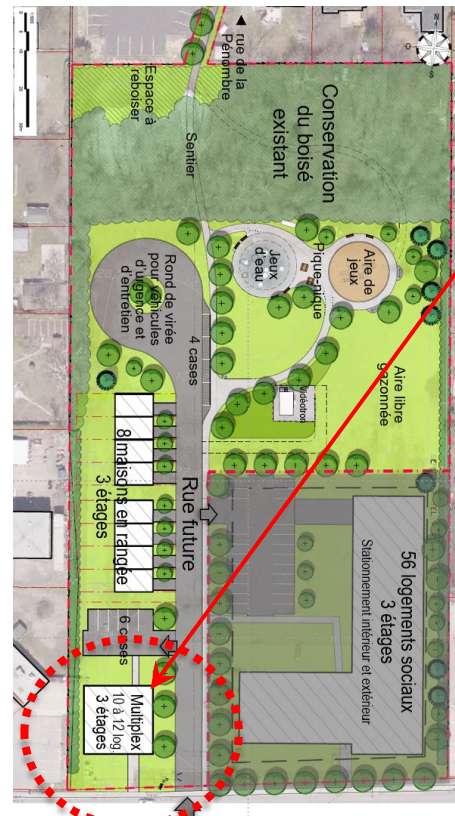
- Préférence unanime des 8 équipes pour l'option 1 : bâtiments jumelés de 3 étages en façade de l'avenue Larue (plutôt qu'un multiplex de 3 étages comportant 10-12 logements)
- Les citoyens ont proposé des améliorations et solutions concernant les thèmes suivants: logement, loisirs, mobilité et circulation

Résumé de l'activité de participation publique



Option 1 (2023)

- 2 bâtiments jumelés de 3 étages le long de l'avenue Larue (total : 4 log.)
- 10 maisons en rangée de 3 étages le long de la rue future



Option 2 (2023)

- 1 bâtiment multiplex de 3 étages le long de l'avenue Larue (total : 10 à 12 log.)
- 8 maisons en rangée de 3 étages le long de la rue future

Résumé de l'activité de participation publique

Synthèse des échanges

Points positifs soulevés	Préoccupations mentionnées	Divergence d'opinions
• Parc et jeux d'eau • Conservation du boisé • Logements sociaux • Réservation possible dans bâtiment de logement sociaux?	• Parc intergénérationnel et familial avec installations sanitaires et abreuvoir • Sécurité du parc et du sentier • Stationnement suffisant pour le parc • Respect de l'intimité • Plus de végétation et bande végétale à l'année	• Réduire le parc pour plus de résidences ou réduire les résidences pour agrandir le parc • Échanger l'emplacement des logements sociaux et des maisons

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échange

Ajustements apportés au projet

- Bâtiment de log. sociaux **implanté en angle** pour préserver l'intimité des cours arrière (rue de la Pénombre)
- Option 1 retenue (**densité réduite**) en la détaillant davantage
- **Légère augmentation du nombre de logements** : 15 au lieu de 14
- **Plus de stationnements** sur rue : 22 cases au lieu de 4
- Meilleur équilibre entre bâti et espaces verts (**ajout d'un espace vert entre les rangées**)
- **Parc et lien piétonnier moins enclavés**, plus sécuritaires
- Plantation d'un **écran végétal opaque** pour atténuer l'impact du rond de virée (boul. Louis-XIV)



Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53026Ra

R.V.Q. 3516

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

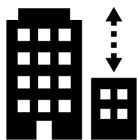
Modifications réglementaires



Usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
• C3 – Lieu de rassemblement • R1 – Parc • R2 – Équipement récréatifs extérieur de proximité) <u>Usages associés</u> • Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 – Lieu de rassemblement • Un bar est associé à un usage du groupe C3 – Lieu de rassemblement	Ajouts H1 – Logement • Autoriser les bâtiments isolés de 1 à 3 logements • Autoriser les bâtiments jumelés de 1 à 2 logements • Autoriser les bâtiments en rangée : nombre de logements par bâtiment : minimum 1 maximum 2; nombre de bâtiments dans une rangée : 6 Retraits • C3 – Lieu de rassemblement • Retirer les usages associés

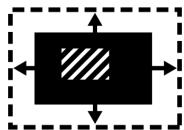
Modifications réglementaires



Hauteur

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Maximum : 11 m et 2 étages	Maximum : 3 étages Retrait de la hauteur maximale en mètres

Modifications réglementaires



Marges

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Marge arrière : 7,5 m maximum	Diminution de la marge arrière de 7,5 m à 7 m

Modifications réglementaires



Normes d'implantation

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Un seul bâtiment principal autorisé sur le lot	Projet d'ensemble autorisé*

* Projet d'ensemble : plusieurs bâtiments principaux sur un même lot

Modifications réglementaires



Aire verte

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Aire verte : aucune exigence	Aire verte : minimum 10 %

Modifications réglementaires



Affichage

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Type 9 : public ou récréatif	Type 1 : général



Prochaines étapes réglementaires

Étape	Date (2026)
Consultation publique et demande d'opinion	18 février
Consultation écrite (7 jours)	19 au 25 février
Adoption projet de règlement et avis de motion	10 mars
Adoption du règlement	31 mars
Entrée en vigueur du règlement	Printemps

Mise en mise en œuvre du projet de requalification

Autres étapes à venir

Livraison des 57 logements sociaux

Prévue entre le printemps et l'été 2026 | Coopérative Haut-de-la-Rue

Aménagement du parc de voisinage et du boisé

- Élaboration des plans et devis
- Réalisation des travaux d'aménagement par un entrepreneur mandaté par la Ville

Développement résidentiel privé

- Vente de terrains municipaux à un promoteur privé (appel d'offres public)
- Dépôt d'une demande de permis pour un projet résidentiel conforme au zonage
- Construction d'une nouvelle rue, selon les normes de la Ville

La rue sera cédée à la Ville une fois complétée

- Construction de nouvelles habitations par le promoteur

Merci!