Conseil de quartier
Saint-Roch

PROCÈS-VERBAL

Assemblée ordinaire du conseil d'administration du Conseil de quartier de Saint-Roch (CQSR), tenue le jeudi 24 septembre 2026 à 18 h 30 au Club social Victoria.

Présences

Membres avec droit de vote

Thomas Brady	Président (2028)
Daniel Boucher	Administrateur (2028)
Valérie Gélinas	Administratrice (2028)
Gina Larouche	Administratrice (2028)
Daniel Morgan	Trésorier (2027)
Marjorie Gionest-Larouche	Secrétaire (2027)
Robert Rousse	Administrateur (2027)

Membres sans droit de vote

Elainie Lepage conseillère municipale, district Saint-Roch Saint-Sauveur

Autres participants

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 33 personnes assistent à l'assemblée en présence dont Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques au Service des relations citoyennes et communications.

Absences

Joy Chamoun	Administratrice (2027
Catherine Pelletier	Administratrice (2026)
Kendra Bédard	Vice-présidente (2028)
Jamal Elhachmi	Administrateur (2027)

26-09-01 Accueil et ouverture de l'assemblée

Thomas Brady constate le quorum et ouvre la réunion à 18 h 35. Marjorie Gionest-Larouche appuie.

26-09-02 Présentation des membres du CA, conseillère, et soutien

Les administratrices et administrateurs, la conseillère municipale ainsi que le conseiller en consultation publique se présentent.

26-09-03 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Thomas Brady effectue la lecture de l'ordre du jour. Aucun changement n'est demandé.

SUR PROPOSITION de Thomas Brady, DÛMENT APPUYÉ par Valérie Gélinas, IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour.

Adopté à l'unanimité.

26-09-04 Fonctionnement du conseil d'administration

- **Décorum de bienveillance**

Thomas Brady rappelle que les administratrices et administrateurs sont présents à titre bénévole, et souhaitent un climat de bienveillance et d'ouverture sur les enjeux discutés lors de la séance.

- **Date de la prochaine assemblée : 29 octobre 2026**

L'assemblée ordinaire aura lieu le jeudi 29 octobre 2026 à 18 h 30.

- **Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire de mai 2026**

SUR PROPOSITION de Gina Larouche, DÛMENT APPUYÉ PAR Daniel Boucher, IL EST RÉSOLU d'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire de mai 2026.
Adopté à l'unanimité.

26-09-05 Parvis de l'Église Saint-Roch, suivi de l'action 11

Sophie Tremblay Drapeau et Patricia Collerette présentent un point d'information sur les travaux prévus pour le parvis de l'Église Saint-Roch. Dans le cadre du Plan Saint-Roch, il a été résolu d'améliorer l'environnement urbain (action no 11 du Plan) afin d'augmenter la convivialité du parvis.

La Ville veut respecter les usages existants (les bancs vernis en bois restent sur place) et ne veut pas dénaturer le parvis. Elle implante donc une « place tactique ». L'urbanisme tactique signifie que l'on fait de petits aménagements simples, flexibles, temporaires et réversibles pour répondre à un besoin, c'est un petit projet d'embellissement. L'idée derrière ce projet est de soutenir le vivre-ensemble, mais aussi d'effectuer des tests, pour l'avenir du site.

La complexité réside dans le fait que le parvis n'appartient pas à la Ville, mais à la Fabrique (la Ville a droit d'usage et est gestionnaire du parvis), par ailleurs, le parvis est un lieu à potentiel archéologique, aucune excavation n'est donc possible.

Une démarche participative de petite envergure a été effectuée en amont auprès des commerçants, organismes, du milieu universitaire (voisins), etc. De plus, les documents existants mentionnant le parvis ont été recensés et consultés. Parmi les besoins exprimés lors de la consultation et dans les documents, on retrouve : s'entraider, se divertir, se rafraîchir, avoir accès à l'eau, se déposer.

Présentation des changements :

- Installation d'une fontaine à boire (incluant une fontaine accessible et un bol à chien) ;
- Relocalisation des arbustes ;
- Ajout de terrasses en bois avec rampes d'accès, pour protéger les racines des arbres, en profitant de l'ombre des arbres ;
- Ajout de table bistro et de chaises (printemps prochain). Les tables sur le parvis sont déplaçables, celles sur les terrasses en bois sont fixes. Des appliqués de jeux (échecs, dames) seront installés sur certaines tables ;
- Ajout de lumières d'ambiance (style guirlande) au printemps ;
- Installation de bacs de plantation en bois en façade de l'Église, qui seront plantés avec une palette végétale de vivaces et d'annuelles ;
- Conception de fanions représentant l'identité locale pour égayer le site.

Calendrier des travaux :
Automne 2026 : arbustes redéployés, déplacement temporaire des bancs, et installations pour la fontaine (branchement à l'aqueduc par la rue du Parvis).
Hiver 2026-2027 : Réflexions avec la SDC et Engrenage pour les fanions.
Printemps 2027 : Installation des terrasses.

Questions du public

Un citoyen s'inquiète des réactions des personnes itinérantes au projet et demande quelles stratégies ont été mises en place.
Les urbanistes précisent qu'un simple aménagement ne peut pas tout régler. La conseillère municipale ajoute que d'autres actions complémentaires sont envisagées et qu'il y aura aussi de l'animation pour bonifier la qualité de vie de tous les citoyens. Elle précise que dans un monde idéal, le quartier Saint-Roch en est un de mixité sociale, et ça passe par la cohabitation sur le Parvis, qu'elle sait difficile.

Un citoyen félicite le projet. Il s'interroge sur la valorisation du patrimoine par l'éclairage de la façade de l'Église.
La conseillère municipale précise que des discussions sont en cours à ce sujet avec la Fabrique. Le spectacle Aura avait illuminé la façade au début, mais plus maintenant. Les frais d'éclairage de façade sont assez élevés (plusieurs dizaines de milliers de dollars).

26-09-06 Discussion du plan d'action 2027-2029
Thomas Brady informe l'assemblée qu'en octobre et novembre, certains points dans les conseils de quartier seront dédiés au plan d'action. Il rappelle que le conseil de quartier dispose d'un budget d'initiatives citoyennes, le public est donc invité à s'exprimer et à proposer des initiatives.

26-09-07 Consultation publique : Autoriser un immeuble mixte dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres (La Serre)
Consultation publique pour le projet mixte sur la rue de la Pointe-aux-Lièvres.

La consultation publique de la Ville de Québec démarre à 19 h.
Elle est menée par Sonia Tremblay et Michel Hubert, urbanistes à la Ville de Québec, en présence des promoteurs du projet : Luc Bélanger et Luc Blier.

La présentation du projet et les documents afférents à la consultation peuvent être consultés sur le site web de la Ville : https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1101

La consultation se termine à 20 h 45. Le cours régulier du CQSR reprend.

26-09-08 Période d'information de la conseillère municipale

Travaux TramCité
La mise à double sens de Dorchester est reportée à l'année prochaine. Des travaux sont en cours : élargissement de voie au nord Charest/Ouest de Dorchester en vue d'une voie d'autobus réservée, travaux de nuit sur la conduite pluviale au coin Dorchester/Sainte-Hélène, rue Victor-Révillon (sortie de stationnement à double sens), installation dalle de béton pour abribus, enlèvement de gonflement de trottoir sur Saint-Joseph pour réorganiser la circulation et faciliter le virage des camions. Les citoyens peuvent s'inscrire aux alertes travaux SMS ou courriel sur Info-travaux TramCité.

Sécurité piétonne
Proche de l'école des Berges, afin de limiter la circulation d'enfants à travers les autos, les feux de circulation ont été modifiés et la voie réservée d'autobus sur la Couronne a été prolongée jusqu'à 19 h. Cela aura un impact sur la fluidité, mais améliorera la sécurité pour les piétons.

Hôpital général
Les Augustines ont quitté le site de l'Hôpital général. Une réflexion est en cours, par Santé Québec autour de l'avenir du site, qui est déjà occupé à 50 % par un CHSLD.

Vie culturelle
En plus des aménagements sur la place du Parvis, des pop-ups musicaux et artistiques sont prévus dans le quartier, à travers les commerces, l'année prochaine. Cette programmation est rendue possible par la SDC, en collaboration avec l'Ampli de Québec.

L'Hote Dauphine
Le nouvel édifice ouvrira prochainement ses portes, il a fait l'objet d'un article dans La Presse.

Port de Québec
Le projet de terminal de conteneurs QSL est rendu public aujourd'hui. L'agence d'évaluation canadienne a déterminé que la meilleure entité pour évaluer le projet est le Port de Québec. Le Port a mis en place la plateforme Je participe Port de Québec pour recueillir les témoignages et les questions des citoyens.

Élections générales
Le vote par anticipation se tiendra dimanche 27 et lundi 28 septembre. Quelques sujets sur la liste du maire en vue des élections provinciales et qui pourraient concerner les citoyens du quartier : construction de 1000 logements sociaux par année, mise en action du Plan national pour l'itinérance (loger, prévenir, apaiser la cohabitation), partage des coûts municipaux créés par l'itinérance (sécurité et propreté), transformation en boulevard urbain de l'autoroute Laurentienne, réflexion autour du stade municipal, maintien des fonctionnaires au centre-ville, présence universitaire…

Éclairage
Important investissement pour l'éclairage des rues, afin d'augmenter le sentiment de sécurité : lampadaires installés rue Xi'an et rue Caron, luminaires ajoutés rue Saint-François et rue Ste-Marguerite, remplacement d'ampoule pour une puissance plus élevée dans le coin de l'Interzone (rue Saint-Vallier), et plan en cours pour le stationnement situé sous l'autoroute Dufferin.

26-09-09 Période de questions et commentaires du public

En lien avec l'Église Saint-Roch, y a-t-il des projets pour remettre en valeur la sculpture de Saint-Roch et son chien, en bois ?
C'est la Fabrique qui est propriétaire de la sculpture et qui la gère. La Ville ignore où la sculpture se situe actuellement.

Que se passe-t-il avec le 399, Saint-Joseph, l'édifice en face de la bibliothèque ?
Après avoir réalisé de multiples travaux en raison de la présence d'amiante, d'un dégât d'eau, etc., la Ville a mandaté Ambulance St-Jean pour opérer un répit de nuit estival en 2026 dans le bâtiment. Les travaux se poursuivent afin d'accueillir des fonctionnaires municipaux.

26-09-10 Représentations du conseil de quartier
Point reporté à la prochaine séance.

26-09-11 Proposition des membres du CA

- **Ajustement saisonnier de l'horaire d'allumage de l'éclairage du parc Victoria**

CONSIDÉRANT que le parc Victoria constitue un important espace de déplacement et de passage pour les personnes à pied et à vélo dans le quartier ;

CONSIDÉRANT que la diminution de la luminosité naturelle à l'automne et à l'hiver réduit la visibilité des personnes qui circulent dans le parc, notamment entre les personnes piétonnes et les personnes à vélo ;

CONSIDÉRANT qu'un éclairage adéquat contribue à améliorer la visibilité mutuelle des usagers et usagères et peut ainsi favoriser un sentiment de sécurité lors des déplacements ;

CONSIDÉRANT que l'heure du coucher du soleil varie considérablement au cours de l'année et que l'horaire d'allumage des luminaires gagnerait à être adapté aux conditions de luminosité naturelle ;

CONSIDÉRANT que l'ajustement saisonnier de l'éclairage permettrait d'assurer une meilleure adéquation entre les besoins d'éclairage et les conditions réelles de visibilité ;

IL EST PROPOSÉ par Marjorie Giones-Larouche, APPUYÉ par Valérie Gélinas
Que la Ville de Québec évalue et mette en place un ajustement saisonnier de l'heure d'allumage des luminaires du parc Victoria afin que ceux-ci s'allument en fonction de la diminution de la luminosité naturelle et, notamment, du coucher du soleil ;

Que la Ville examine la possibilité d'adopter, à titre indicatif, un horaire d'allumage saisonnier correspondant aux besoins de visibilité suivants :

- **Septembre :** 19 h
- **Octobre :** 18 h
- **Novembre :** 17 h
- **Décembre :** 16 h

et que cet horaire puisse être ajusté en fonction des conditions réelles de luminosité, des besoins de sécurité et des contraintes opérationnelles.

Que la Ville applique un mécanisme d'ajustement similaire dans d'autres secteurs où la circulation piétonne et cyclable est importante et où les conditions de luminosité peuvent avoir une incidence sur la visibilité et le sentiment de sécurité.
Ajuster l'horaire selon coucher de soleil (plutôt que 20 h)

Pas de demande de vote, adoptée à l'unanimité.

- **Projet de karaoké communautaire**

IL EST PROPOSÉ par Marjorie Gionest-Larouche, APPUYÉ par Daniel Morgan

Que le conseil de quartier Saint-Roch autorise Robert Rousse, administrateur, de présenter des demandes de financements aux différents programmes des autorités municipales, provinciales et nationales ainsi qu'auprès de bailleurs de fonds privés pour la réalisation d'une Initiative de Karaoké Communautaire, hebdomadaire à l'été 2027 dans le quartier Saint-Roch.

Autorise Robert Rousse au nom du conseil de quartier Saint-Roch à initier les partenariats nécessaires à la réalisation d'une telle activité favorisant le vivre-ensemble.

Il est entendu que les règles qui gouvernent les activités des Conseils de quartier s'appliquent et les principes de bonne gérance devront être respectés.

Pas de demande de vote, adoptée à l'unanimité.

26-09-12 Proposition de l'assistance pour une future assemblée
Point retiré

26-09-13 Trésorerie

- **État des revenus et dépenses**

Daniel Morgan présente brièvement l'état des revenus en septembre 2026.
Il reste 1891,99 $ dans le compte (peu de dépenses cet été, juste les frais fixes).

- **Chèques à émettre**

SUR PROPOSITION DE Daniel Morgan, DÛMENT APPUYÉ PAR Marjorie Gionest-Larouche, IL EST RÉSOLU QUE le Conseil de quartier de Saint-Roch émette un chèque de 140 $ à Émilie Michaud pour le procès-verbal de septembre 2026 à la réception des documents.
Adopté à l'unanimité.

SUR PROPOSITION DE Thomas Brady, DÛMENT APPUYÉ PAR Robert Rousse, IL EST RÉSOLU QUE le Conseil de quartier de Saint-Roch émette un chèque de 425,15 $ à Daniel Morgan pour le remboursement de l'abonnement annuel à MonSaintRoch.
Adopté à l'unanimité.

26-09-14 Varia - Bons coups dans Saint-Roch et annonces de l'assistance
Le conseil de quartier mentionne qu'un changement de journée est envisagé pour les assemblées ordinaires. Actuellement, les assemblées ont lieu le dernier jeudi du mois, mais cela retranche jusqu'à 3 réunions par année en raison des jours fériés (Saint-Jean en juin, Noël en décembre). Si le changement va de l'avant, une résolution sera rédigée pour adoption.

26-09-15 Levée de l'assemblée
Thomas Brady déclare l'assemblée levée à 21 h 15. Appuyé par Marjorie Gionest-Larouche.

Autoriser un immeuble mixte dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres

Autorisation d'un projet immobilier dérogatoire sur les lots numéros 6 583 175 et 6 583 176 du cadastre du Québec (lot projeté numéro 6 733 206 du cadastre du Québec), circonscription foncière de Québec (0, rue de la Pointe-aux-Lièvres, quartier de Saint-Roch, district électoral de Saint-Roch - Saint-Sauveur) en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et approbation de la résolution par le conseil d'agglomération)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

24 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Club social Victoria, 170 rue du Cardinal-Maurice-Roy

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon l'article 145.45 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation du projet par le requérant;
5. Présentation du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
6. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Les lots numéros 6 583 175 et 6 583 176 du cadastre du Québec (lot projeté numéro 6 733 206 du cadastre du Québec), situés dans la circonscription foncière de Québec (0, rue de la Pointe-aux-Lièvres, quartier de Saint-Roch, district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur), dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Description du projet

Le projet comprendrait près de 375 logements locatifs, un espace commercial au rez-de-chaussée consacré à l'alimentation ainsi qu'une serre de culture maraîchère sur le toit. Des logements de type maison de ville de deux étages, comprenant deux ou trois chambres à coucher, sont également prévus. Tous disposeraient d'un accès extérieur indépendant.

Le bâtiment, dont la hauteur varierait de 7 à 9 étages, a été conçu avec des retraits et des variations de hauteur visant à réduire son impact visuel. Cette approche permet une meilleure intégration au cadre bâti environnant et donne l'impression de plusieurs volumes distincts plutôt que d'un seul grand bâtiment.

Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre de l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres.

Pour permettre sa réalisation, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devraient être autorisées. Le bâtiment pourrait notamment atteindre une hauteur maximale de 31 mètres, au lieu de 21 mètres, et l'usage d'une serre de culture maraîchère en toiture serait autorisé. En contrepartie, plusieurs conditions de réalisation sont exigées par la Ville.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit exercer son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation, conformément à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1101

Participation

Membres du conseil municipal

- Elainie Lepage, conseillère municipale du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

Personnes-ressources

- Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Michel Hubert, conseiller en urbanisme à la Gestion du territoire (GT)

Animation de la rencontre

- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Partie requérante :

- Luc Bélanger, architecte associé, Patriarche
- Luc Blier, représentant du requérant

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 100 personnes assistent à la séance.

Questions et commentaires du public

- Une personne mentionne que la Pointe-aux-Lièvres a actuellement un seul commerce, soit un dépanneur, et demande si l'espace commercial prévu dans le projet correspondra à un autre dépanneur ou plutôt à un commerce d'alimentation de type épicerie de quartier (ex. : Bonichoix). Elle souhaite également savoir si des logements sociaux sont prévus.
  ***Réponse du requérant** : Le local est de 8800 pieds carrés, il peut accueillir une petite épicerie, un café, ou les deux.*
  ***Réponse de la Ville** : Il y a déjà plusieurs logements sociaux dans l'écoquartier et de nouveaux seront construits avec le projet Utile. La Ville n'a donc pas exigé de logements sociaux*.

- Une personne s'interroge sur la pertinence d'accorder plusieurs dérogations à un projet situé dans un secteur ayant déjà fait l'objet d'une planification. Elle estime que le bâtiment proposé est imposant et qu'il ne s'inscrit pas dans une échelle humaine et familiale.
  ***Réponse de la Ville** : Le concept d'écoquartier prévoit des hauteurs de constructions très différentes avec deux grands bâtiments aux entrées principales : la tour Origne et bientôt les logements étudiants Utile. Effectivement, la planification prévoit 6 à 7 étages, mais pour répondre à la demande en logement et en densification, la Ville permet deux étages supplémentaires tout en exigeant des reculs des derniers étages et des espaces verts en toiture. Une ville évolue et son zonage aussi*.

- Une personne souligne que l'ajout de 375 logements représente une augmentation importante de la population du secteur. Elle mentionne que 30 cases de stationnement sur rue ont déjà été retirées sur la rue de la Pointe-aux-Lièvres et estime que les déplacements demeurent difficiles dans le quartier. Selon elle, l'offre de transport en commun est limitée, plusieurs arrêts étant situés à environ dix minutes de marche, à l'exception du parcours 4. Elle déplore également la fermeture de la passerelle Lee,

qu'elle attribue à un différend entre la Ville et le gouvernement du Québec, ainsi que l'absence d'un feu pour piétons à l'intersection du boulevard Laurentien et de la rue de la Croix-Rouge. Enfin, elle se dit préoccupée par la cohabitation de deux chantiers d'envergure dans le secteur à compter de 2027.
***Réponse de la Ville** : La passerelle Lee n'appartient pas à la Ville de Québec et le ministère l'a fermée car elle était jugée dangereuse. C'est vraiment dommage, car elle était très utile, notamment pour les étudiants et le stade Canac. Le souhait est d'éventuellement avoir un boulevard urbain au lieu d'une autoroute. Concernant l'intersection avec la rue de la Croix-Rouge, la Ville de Québec est en négociation avec le ministère pour y installer un feu piéton.*
***Réponse du requérant** : Un taux de 0,83 case par logement est supérieur à la moyenne du secteur. On espère répondre à la demande de l'immeuble et ne pas avoir d'impact sur la rue*.

- Une propriétaire d'un condominium à la tour Origine explique qu'elle s'est établie dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres notamment en raison du projet de tramway. Elle considère que, depuis la tour Origine, l'immeuble Viridi apparaît comme un important mur sombre. Elle souhaite que la surhauteur du projet La Serre soit réalisée dans des tons clairs, conformément aux illustrations présentées.

  Elle indique ne pas avoir de commentaire à formuler quant au nombre de logements proposés, puisqu'elle comprend les enjeux liés à la densification. Elle se demande toutefois pourquoi le volume le plus important du bâtiment n'est pas situé du côté de l'autoroute. Elle s'interroge également sur la possibilité de réduire le nombre d'étages en diminuant la superficie de la cour intérieure. Enfin, elle exprime des préoccupations quant à la survie des arbres qui seront plantés au-dessus du stationnement souterrain.
  ***Réponse du requérant** : L'ouverture de la cour intérieure vers le sud-est, du côté de l'autoroute, vise à favoriser l'ensoleillement de cet espace. Les arbres seront plantés dans des fosses adaptées à leur croissance et les essences choisies tiennent compte des conditions particulières du site. Le projet a également été conçu de manière à offrir un plus grand nombre de logements bénéficiant d'une vue sur le parc plutôt que sur l'autoroute.*

- La propriétaire du dépanneur du Village de l'Anse mentionne être arrivée à Québec en 2009 et d'avoir acheté le dépanneur en 2010. L'entreprise familiale a maintenant 16 ans et elle souhaite poursuivre son développement tout en continuant d'offrir ses services à la population. Elle s'informe sur les locaux commerciaux prévus au rez-de-chaussée du projet ainsi que sur la nature de l'offre alimentaire qui y sera proposée.
  ***Réponse du requérant** : Le promoteur se dit ouvert à discuter de l'occupation des locaux commerciaux et précise qu'aucune entente n'a encore été conclue avec un commerçant. Il ajoute que la superficie disponible ne permet pas l'implantation d'un grand supermarché (ex. : Maxi). L'objectif est plutôt d'accueillir un ou plusieurs commerces de proximité, à échelle humaine et intégrés à la réalité du quartier.*

- Un propriétaire d'un condominium à la tour Origine indique partager les questionnements soulevés précédemment concernant la répartition des volumes du projet.
  Il se demande si le projet aura un « champ d'airs climatisés » comparable à celui observé sur l'îlot Saint-Charles, alors qu'un tel aménagement ne faisait pas partie de la vision initiale de l'écoquartier. Il ajoute que le secteur a surtout besoin d'une offre alimentaire permettant l'achat de produits frais au quotidien afin de limiter les déplacements des résidents.
  ***Réponse du requérant** : La majorité des équipements mécaniques seront installés au sous-sol ou du côté de l'autoroute. Le toit sera aménagé avec des surfaces de couleur claire ou végétalisées. Les détails précis relatifs aux équipements mécaniques en toiture ne sont toutefois pas encore finalisés à cette étape du projet.*

- Un résident de l'immeuble Habitus interpelle la Ville au sujet des enjeux de circulation et de stationnement pour les résidents et les visiteurs du secteur. Il estime que la Ville devra être prête à revoir l'aménagement de la circulation, notamment la signalisation et les arrêts, afin de tenir compte de l'augmentation anticipée des déplacements. Il souhaite que la Ville élabore et présente un plan à cet effet. Il ajoute qu'il importe de préserver la vision de l'écoquartier et d'éviter qu'un projet de trop grande envergure vienne en compromettre les objectifs.
  ***Réponse de la Ville** : La conseillère municipale rappelle que la Ville travaille actuellement à l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), qui vise notamment à encadrer les enjeux liés aux déplacements et à la mobilité. Elle souligne également que la densification constitue un levier privilégié par la Ville pour limiter l'étalement urbain.*

- Une citoyenne demande si le projet sera entièrement consacré à l'habitation locative. Elle estime que le nombre de cases de stationnement prévu est relativement élevé et souhaite savoir si de nouvelles stations du service àVélo seront implantées dans le secteur. Elle s'interroge également sur l'origine de la limite de hauteur de 21 mètres actuellement en vigueur et sur la possibilité qu'une taxe de secteur soit imposée pour financer les infrastructures.
  ***Réponse du requérant** : La répartition définitive entre les logements locatifs et les copropriétés n'est pas encore arrêtée. À ce stade-ci, la majorité des unités prévues seraient toutefois destinées à la location.*
  ***Réponse de la Ville** : Le réseau àVélo est en expansion et de nouvelles stations sont ajoutées progressivement chaque année. Les citoyens peuvent soumettre leurs suggestions d'implantation à l'aide de l'outil prévu à cet effet sur le site Web du RTC. La limite de hauteur de 21 mètres remonte à la planification adoptée en 2013. Enfin, aucune réflexion ni démarche n'est actuellement en cours concernant l'instauration d'une taxe de secteur pour financer les infrastructures.*

- Un citoyen indique qu'il aurait préféré que le projet prévoit davantage de végétation et d'arbres plantés en pleine terre plutôt que sur des toitures.
  ***Réponse du requérant et de la Ville** : La majeure partie des aménagements paysagers sera réalisée dans la cour intérieure, mais des espaces végétalisés sont également prévus le long des façades donnant sur les rues. En plus du verdissement effectué sur le site du projet, la Ville prévoit planter des arbres et verdir les emprises publiques en bordure des rues avoisinantes.*

- Locataire et mère de famille du quartier, une citoyenne indique qu'elle aimerait voir davantage d'unités en copropriété afin de pouvoir s'établir durablement dans le secteur. Elle souligne que la concurrence est élevée pour l'acquisition des copropriétés et des maisons de ville dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres. Elle souhaite également une bonification du service àVélo, mentionnant que la station du secteur est souvent vide en matinée.

- Une copropriétaire de l'immeuble Habitus affirme se sentir déçue par l'ampleur du projet et par le nombre de dérogations demandées. Elle considère que le projet ne correspond pas à la vision de l'écoquartier dans lequel elle a choisi d'investir.

- Un administrateur du conseil de quartier souhaite obtenir davantage d'information sur le coût des logements projetés ainsi que sur la présence éventuelle de logements sociaux. Il rappelle que le logement constitue un besoin essentiel et estime que plusieurs projets majeurs font l'objet de consultations distinctes, sans vision d'ensemble du développement du secteur. Il considère également que la hauteur supplémentaire demandée n'est pas justifiée et que l'octroi de permissions particulières devrait s'accompagner de bénéfices concrets pour la collectivité.
- ***Réponse du requérant** : Il est encore trop tôt dans le processus de développement pour préciser le coût des logements ou la répartition entre les logements locatifs et les copropriétés.*
  ***Réponse de la Ville** Le projet ne prévoit pas de logements sociaux. La Ville souligne toutefois que l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres compte déjà une importante offre de logements sociaux. Le recours à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet d'autoriser un projet particulier sans accorder automatiquement les mêmes droits à l'ensemble des propriétés situées dans les zones concernées. Ce mécanisme permet non seulement d'accorder certaines exemptions réglementaires, mais aussi d'imposer des conditions de réalisation ou des aménagements qui ne pourraient pas nécessairement être exigés dans le cadre de la réglementation habituelle, comme l'ajout de rangements pour les vélos.*

- Un administrateur du conseil de quartier estime que la Ville aurait dû démontrer davantage en quoi les assouplissements réglementaires demandés sont nécessaires à la réalisation du projet. Il souligne que l'analyse de rentabilité peut varier considérablement selon l'horizon d'amortissement retenu, qu'il soit de 5, 10, 20 ou 40 ans. En l'absence de données financières détaillées, il considère que les citoyens doivent essentiellement se fier aux affirmations du promoteur. Il rappelle également que le conseil de quartier a déjà adopté des résolutions demandant une meilleure justification des dérogations accordées aux projets immobiliers.
- ***Réponse de la Ville*** *: La Ville précise qu'elle n'a aucun intérêt financier dans la réalisation du projet comme tel. Elle rappelle toutefois qu'elle s'est engagée à contribuer à la lutte contre la crise du logement en favorisant l'augmentation de l'offre résidentielle. En ce qui concerne le logement social, la Ville indique qu'elle dépasse actuellement ses objectifs de mise en chantier. Elle souligne cependant que la réalisation de nouveaux projets demeure largement tributaire des programmes de financement mis en place par le gouvernement du Québec.*

- Une administratrice du conseil de quartier demande si la Ville a l'intention d'implanter un système de vignettes de stationnement dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres. Elle souhaite également connaître la démarche à suivre pour obtenir un tel régime de stationnement.
- ***Réponse de la Ville*** *: La Ville précise qu'aucun régime de vignettes ne sera instauré sans consultation préalable. La mise en place d'une zone de stationnement sur vignette doit d'abord faire l'objet d'une demande citoyenne et être évaluée selon les procédures en vigueur.*

- Un administrateur du conseil de quartier indique qu'il aurait souhaité que la résolution prévoie des conditions plus explicites en matière de développement durable et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il rappelle que le projet est situé dans un écoquartier et que les changements climatiques représentent un défi important pour les collectivités. À titre d'exemple, il mentionne qu'une conception favorisant une meilleure isolation des bâtiments pourrait réduire les besoins en climatisation.
- ***Réponse du requérant*** : *Le requérant affirme que le projet vise un haut niveau de performance énergétique. Selon lui, il est dans l'intérêt du promoteur de concevoir des bâtiments limitant les pertes d'énergie et le gaspillage. Il ajoute que les caractéristiques écoénergétiques du projet constituent également un avantage dans le cadre des démarches de financement.*

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal

---

Réalisation du rapport

Date

30 septembre 2026

Rédigé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications