



Projet immobilier au 100-124, rue de la Pointe-aux-Lièvres
Autorisé en vertu de la Loi 31 – **Modification proposée**

Consultation publique

Jeudi 26 février 2026

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution modifiée



Objectif de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution modifiée

- 1) Présentation du contexte et du projet immobilier
- 2) Rappel des autorisations spéciales et des conditions de réalisation du projet adoptées en juillet 2025
- 3) Présentation du projet de résolution modifiée
- 4) Questions et commentaires

Contexte et projet immobilier

Localisation

Arrondissement de
La Cité – Limoilou

Quartier Saint-Roch

Terrains localisés :

- en bordure de la rue de la Pointe-aux-Lièvres
- à l'ouest de la rue de la Croix-Rouge
- au nord de l'autoroute Laurentienne
- à l'est d'une piste cyclable



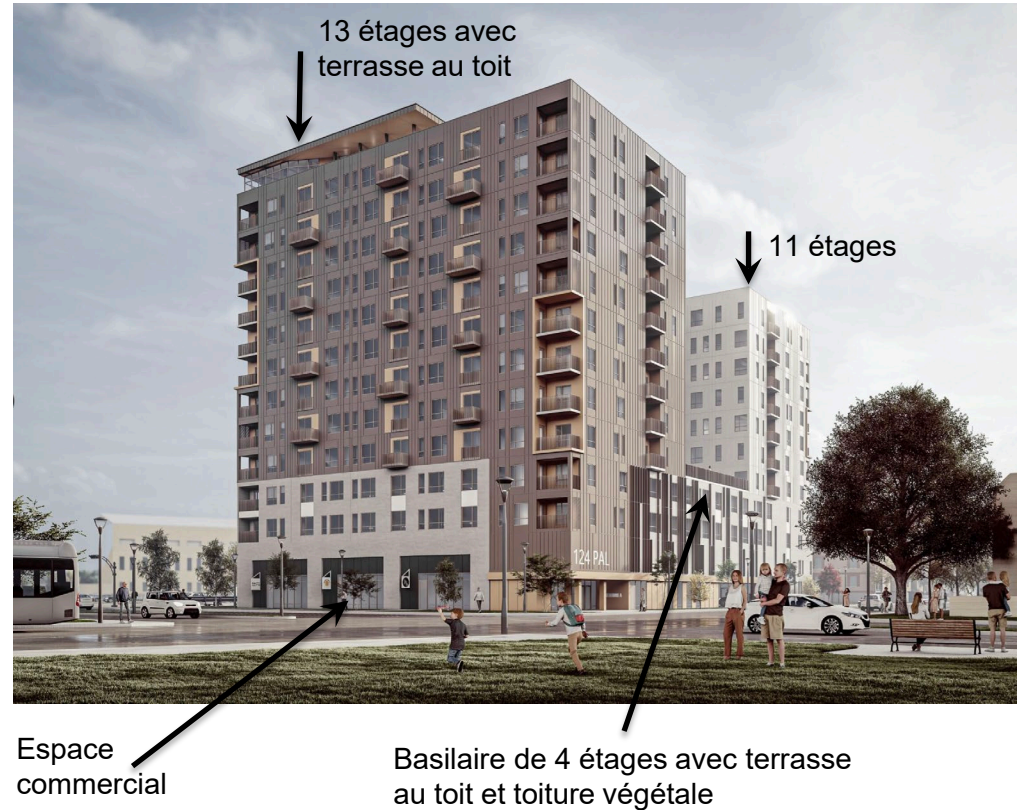
Contexte d'insertion

- Terrain #100 vacant et sans bâtiment
- Terrain #124 bâtiment inoccupé (permis de démolition délivré)

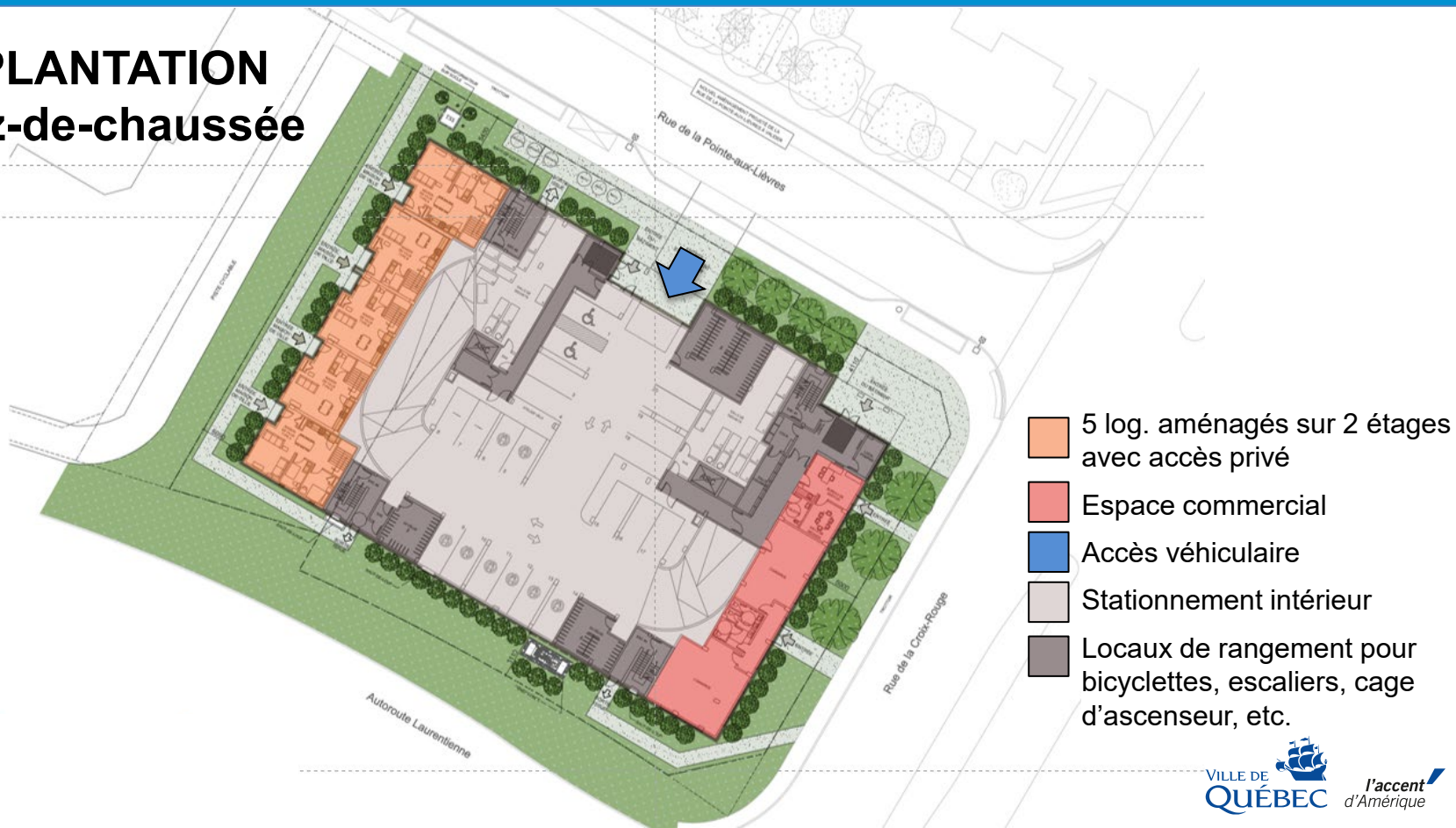


Projet

- Construction d'un bâtiment majoritairement résidentiel et comprenant un espace commercial au rez-de-chaussée
 - Ajout de ± 285 logements pour étudiants
 - 2 tours de 11 et 13 étages réunies par un basilaire de 4 étages
 - Stationnement 100 % intérieur



IMPLANTATION Rez-de-chaussée



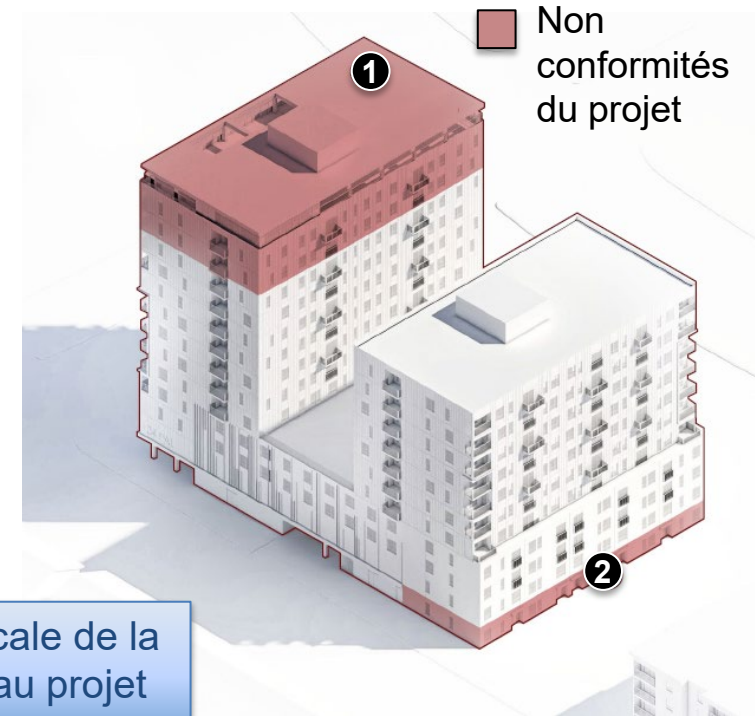
Autorisations spéciales

Autorisations spéciales

Autorisations spéciales adoptées en juillet 2025 pour réaliser le projet

1. Permettre une **hauteur maximale de 43 m** au lieu de 34 m
2. Permettre l'usage **H1 – Logement à tous les étages**
3. Permettre une **distance minimale de 2 m de la ligne avant de lot** à l'intersection Croix-Rouge / autoroute Laurentienne
4. Permettre une **marge avant minimale de 1,9 m** du côté de l'autoroute Laurentienne
5. Permettre l'implantation d'une **génératrice en cour avant**

➤ Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville compatible avec la présente résolution s'applique au projet



Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans la résolution adoptée en juillet 2025 et disponible sur le site Internet de la Ville

- 1° **au moins 170 log.**
- 2° **au moins 5 log. aménagés sur 2 étages** et comportant min. 2 chambres à coucher
- 3° comprendre des **usages commerciaux au RDC**, d'une superficie de plancher max. 250 m²
- 4° la superficie de plancher Habitation doit être supérieure à la superficie de plancher des autres usages
- 5° Un **usage de la classe Commerce d'hébergement touristique** ne peut être exercé dans le bâtiment

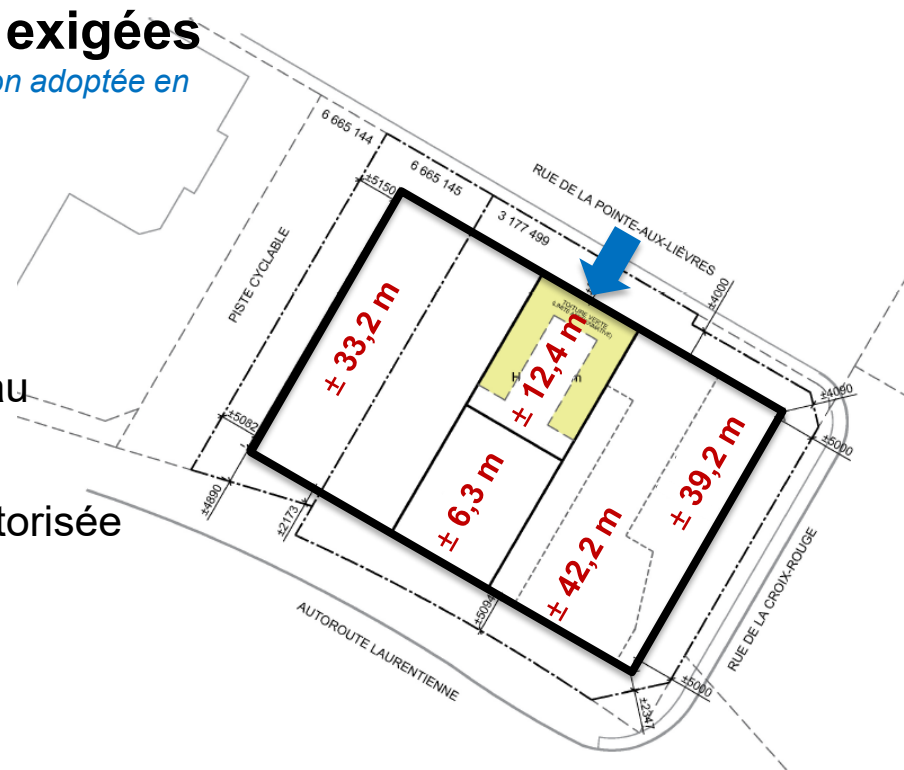


Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans la résolution adoptée en juillet 2025 et disponible sur le site Internet de la Ville

- 6° respecter l'**implantation** et les **hauteurs** de construction illustrées au plan
- 7° l'**accès véhiculaire** menant au stationnement intérieur doit être localisé approximativement au centre du bâtiment
- 8° **aucune case extérieure** de stationnement autorisée

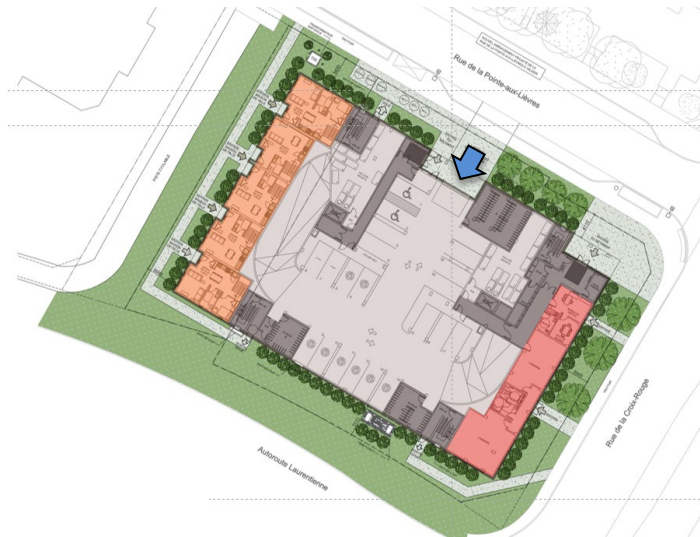


Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans la résolution adoptée en juillet 2025 et disponible sur le site Internet de la Ville

- 9° max. **101 cases de stationnement** peuvent être aménagées à l'intérieur
- 10° au moins **8 cases** de stationnement doivent être réservées et munies d'une borne de recharge **pour véhicules électriques ou hybrides**
- 11° au moins **75 espaces pour bicyclettes** situés à l'intérieur sont requis
- 12° au moins **2 cases réservées pour un véhicule d'autopartage** situés à l'intérieur sont requises



Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans la résolution adoptée en juillet 2025 et disponible sur le site Internet de la Ville

- 17° une **toiture blanche** est requise sur toute portion de la toiture qui n'est pas une toiture verte
- 18° un pourcentage minimal d'**aire verte de 20 %** doit être maintenu sur le site, au lieu de 15 %
- 19° le projet doit être alimenté par un **chauffe-eau collectif** intégrant un système de préchauffage de l'eau domestique
- 20° chaque logement doit être muni d'un **système de climatisation** dont les appareils sont situés à l'intérieur du bâtiment ou centralisés en toiture

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans la résolution adoptée en juillet 2025 et disponible sur le site Internet de la Ville

- 21° des **briques d'argile** doivent recouvrir au moins 80 % de la superficie totale des murs du basilaire de 4 étages
- 22° les **appareils de mécanique et de ventilation**, à l'exception d'une génératrice, doivent être situés à l'intérieur du bâtiment ou sur le toit derrière un écran architectural métallique
- 23° une **génératrice** implantée en cour avant doit être dissimulée derrière un écran végétalisé



Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

Les conditions détaillées peuvent être consultées dans la résolution adoptée en juillet 2025 et disponible sur le site Internet de la Ville

24° une **étude acoustique** doit être produite

25° la réalisation de tous travaux autorisés par la résolution ne peut débuter avant l'obtention d'un **permis de construction**

26° la résolution cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un délai de **12 mois** suivant l'adoption de la résolution

Modification à la résolution adoptée le 2 juillet 2025 qui accordait un délai de 12 mois pour débuter les travaux de construction

Il est proposé de prolonger ce délai jusqu'au 21 fév. 2027

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2026)
Adoption du <u>projet</u> de résolution modifiée	17 février
Assemblée publique de consultation	26 février
Adoption de la résolution modifiée	10 mars

Merci!