



Table ronde

Participation publique

Rapport de consultation publique

Redéveloppement du Centre commercial Ste-Julie

Ville de Sainte-Julie

Mars 2026



PRÉAMBULE

Une démarche de consultation a été initiée par la Ville de Sainte-Julie (ci-après nommée « la Ville ») entourant le redéveloppement du centre commercial Ste-Julie, situé au 99, boulevard des Hauts-Bois.

Cette démarche n'a pas été menée dans le but d'être représentative de l'ensemble de la population du secteur des Hauts-Bois ou de la ville de Sainte-Julie, mais visait plutôt à entendre les principales attentes, opportunités et préoccupations de la population des quartiers avoisinantes concernant le redéveloppement du centre commercial Ste-Julie.

La synthèse des résultats et les constats ayant émergé de cette démarche, qui sont présentés dans ce rapport, aideront la Ville ainsi que le promoteur du site dans les prochaines étapes du redéveloppement du site, en tenant compte des éléments qui ont été entendus lors des activités consultatives.

TABLE DES MATIÈRES

<u>1. Mise en contexte</u>	4
<u>2. Activités réalisées</u>	6
<u>2.1 Atelier participatif</u>	7
<u>2.2 Consultation en ligne</u>	10
<u>2.3 Outils de diffusion</u>	12
<u>3. Synthèse des résultats</u>	13
<u>3.1 Aménagement du site</u>	15
<u>3.2 Milieu de vie</u>	20
<u>3.3 Circulation et stationnement</u>	25
<u>4. Principaux constats</u>	30
<u>5. Prochaines étapes de consultation</u>	32
<u>Annexe A : Document de présentation</u>	
<u>Annexe B : Résultats des questions à choix multiples du questionnaire en ligne</u>	
<u>Annexe C : Outils de diffusion</u>	
<u>Équipe de travail</u>	



1. MISE EN CONTEXTE

1. MISE EN CONTEXTE

Dans le cadre du redéveloppement du centre commercial Ste-Julie (situé au 99, boulevard des Hauts-Bois), la Ville de Sainte-Julie a souhaité réaliser une démarche de participation publique afin d'impliquer la population dans la réflexion.

La première étape de consultation auprès de la population s'est déroulée en amont et ne portait pas sur un projet précis, mais plutôt sur **les attentes, les préoccupations et les opportunités en lien avec le redéveloppement du site.**

Deux activités ont été organisées pour consulter la population :

- Un atelier participatif
- Un questionnaire en ligne

Les prochaines pages présentent ces activités, la synthèse des résultats qui ont ainsi été récoltés ainsi que les principaux constats qui s'en dégagent.



2. ACTIVITÉS RÉALISÉES

2.1 Atelier participatif

L'atelier participatif a eu lieu le 5 février 2025, de 19 h à 21 h, à l'école Arc-en-ciel. Environ 100 personnes y ont participé.

Entre 18 h et 18 h 30, les personnes qui le souhaitent ont également été invitées à une visite terrain du site du centre commercial. Environ 45 personnes y ont pris part.

Pour débiter l'atelier, une courte présentation par la Ville (voir l'annexe A) a d'abord porté sur les éléments ci-dessous, suivi d'une période de questions de compréhension :

- Le contexte dans lequel s'inscrit le projet de redéveloppement du Centre commercial Ste-Julie;
- Un aperçu du site du Centre commercial et des attentes de la Ville associées à son redéveloppement;
- Les étapes prévues au niveau de l'urbanisme et du processus consultatif.

2.1 Atelier participatif

Par la suite, les personnes présentes, regroupées autour d'une douzaine de tables, étaient invitées à discuter des trois thématiques suivantes :

1. **Aménagement du site** (types d'habitations, hauteur et volume des bâtiments, verdissement et paysage)
2. **Milieu de vie** (mixité, type de services et commerces, besoins non comblés)
3. **Circulation et stationnement** (circulation autour du site, accès au site et stationnement)

Pour chacune de ces thématiques, deux questions étaient posées afin d'alimenter les discussions aux tables :

- Quelles sont **vos attentes et les opportunités** pour le redéveloppement du site?
- Quelles sont **vos préoccupations** liées au redéveloppement du site?

Près de 400 commentaires ont ainsi été notés lors de cet atelier.

Quelques photos de l'activité sont illustrées à la page suivante.



2.2 Consultation en ligne

Un questionnaire a été mis en ligne du 2 au 23 février 2026 sur la plateforme Sainte-Julie Consulte. 481 personnes y ont répondu.



Les questions étaient orientées autour des trois mêmes thèmes que lors de l'atelier participatif, avec les questions suivantes :

1. Quel(s) type(s) d'habitations devrait-on privilégier dans ce projet ?
2. Quelles tailles d'habitations devraient être offertes dans ce projet ?
3. Quelle importance accordez-vous à l'ajout de logements abordables ou sociaux dans le redéveloppement du site ?
4. Quelle devrait être la hauteur maximale des bâtiments sur le site ?
5. Indiquez, sur la carte interactive, les hauteurs maximales qui devraient être permises sur le site, selon votre point de vue.

2.2 Consultation en ligne

6. Quelle importance accordez-vous à l'intégration d'espaces verts (arbres, aménagements paysagers, etc.) dans le redéveloppement du site ?
7. Quel aspect du paysage serait-il important de préserver sur le site?
8. Quels types d'usages devraient être autorisés sur le site ?
9. Quels types de services et de commerces devraient être inclus dans le redéveloppement du site?
10. Y a-t-il d'autres besoins de services et de commerces non comblés dans le secteur?
11. Y a-t-il des enjeux présentement au niveau de la circulation et du stationnement sur le site ou aux alentours ?
12. Quelles sont vos attentes et les opportunités pour le redéveloppement du site ?
13. Quelles sont vos préoccupations ?

L'annexe B présente les résultats des questions à choix multiples.

L'ensemble des résultats recueillis avec le questionnaire et lors de l'atelier participatif ont été analysés et sont présentés dans la synthèse à la section 3.

2.3 Outils de diffusion

Plusieurs outils de diffusion ont été utilisés afin d'informer la population de la tenue de ces deux activités de consultation :

- Affichage sur le site du projet (panneau);
- Affichage dans les bâtiments résidentiels autour du site (affiches);
- Bandeau informatif sur la page d'accueil du site Interne de la Ville;
- Courriel du maire (février 2026);
- Information transmise via Mon Sainte-Julie;
- Panneaux électroniques de la Ville;
- Publications sur la page Facebook de la Ville.

Des exemples visuels de ces outils de diffusion sont présentés à l'annexe C.



3. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

3. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Les pages suivantes présentent une synthèse de l'analyse qui a été faite avec les résultats récoltés lors de l'atelier participatif ainsi qu'avec le questionnaire en ligne.

Cette synthèse est organisée autour des trois thèmes qui ont guidé la démarche de consultation :

3.1 Aménagement du site

3.2 Milieu de vie

3.3 Circulation et stationnement

L'annexe B regroupe les graphiques présentant les résultats aux questions à choix multiples qui ont été posées dans le questionnaire en ligne.

3.1 Aménagement du site

Types d'habitations

Une majorité de personnes consultées souhaitent que le projet prévoie **tant des unités locatives que des condos**.

Une forte proportion des personnes insiste également sur **la nécessité de proposer des logements avec un prix réellement abordable**. D'autres soulignent que le projet ne doit surtout pas être orienté exclusivement vers une offre en condos de luxe.

Les résultats font également ressortir l'importance de **répondre aux besoins en logements des gens de Sainte-Julie afin qu'ils puissent y rester**, principalement pour les familles, mais aussi les jeunes, les personnes monoparentales, les personnes âgées, etc.

Un nombre important de personnes sont d'avis que **le projet devrait prévoir des unités de diverses tailles**, en incluant notamment du **4 ½ et du 5 ½**, justement pour les familles.

3.1 Aménagement du site

Types d'habitations (suite)

Quelques personnes s'inquiètent de **la capacité des infrastructures municipales** à répondre à l'augmentation du nombre de personnes dans le secteur que le projet va occasionner, notamment au niveau de l'eau potable, de la gestion des déchets, la gestion des eaux pluviales, etc.

3.1 Aménagement du site

Hauteur et volume des bâtiments

Une forte proportion des personnes consultées a exprimé une **préoccupation quant à la hauteur du projet**, en favorisant des **bâtiments de 2, 3 ou 4 étages**. Quelques personnes précisent que plus d'étages pourraient être possibles à certains endroits du site, si l'architecture des bâtiments permet de favoriser une bonne intégration.

De nombreuses personnes ont mentionné l'importance de **ne pas obstruer les vues sur le mont Saint-Bruno**.

Plusieurs souhaitent que le projet **s'harmonise à la hauteur et au gabarit des immeubles présents dans le secteur**, notamment pour garder le cachet actuel du domaine des Hauts-Bois.

L'importance d'éviter que le projet ait un aspect massif (effet de mur) a été soulignée par plusieurs, qui sont d'avis que **l'architecture devrait être soignée pour assurer une bonne intégration au milieu**. Plusieurs suggestions ont été faites à ce sujet, entre autres :

- Inclure des formes architecturales variées (par ex. : en gradins, en recul par rapport à la rue);
- Intégrer des aspects architecturaux distinctifs;
- Utiliser une variété de matériaux.

3.1 Aménagement du site

Verdissement et paysage

Le **verdissement du site** est un élément important identifié par les personnes consultées, afin de maintenir le caractère « ville à la campagne » du quartier des Hauts-Bois.

Plusieurs suggestions ont été faites afin de **favoriser l'intégration de végétation** dans le projet, notamment :

- Mettre en place un aménagement paysager de qualité;
- Planter des arbres et aménager des îlots végétalisés;
- Installer des murs et balcons végétalisés, ainsi que des toits verts;
- Intégrer des jardins communautaires.

Pour une large proportion des personnes, **la vue vers le mont Saint-Bruno est un élément très important à préserver**, car cela représente un aspect paysager central pour le domaine des Hauts-Bois.

3.1 Aménagement du site

Verdissement et paysage (suite)

En plus du verdissement du site, nombreuses sont les personnes qui ont exprimé le souhait que le projet permette d'**animer le site et de favoriser les interactions sociales**, grâce à des aménagements comme :

- Terrasse commune pour les personnes qui habiteront sur le site;
- Terrasse publique que pourraient fréquenter les personnes du secteur;
- Espace de rencontre et de rassemblement;
- Espace destiné aux jeunes.

3.2 Milieu de vie

Mixité

La mixité est un élément important pour une forte majorité des personnes consultées, pour qui le projet doit **favoriser une mixité** dans les types de logements (locatif et condo), leur taille et les différents groupes de la population ciblés.

Cette mixité devrait aussi être favorisée par les espaces qui seront aménagés, avec plusieurs suggestions faites visant à **encourager les interactions sociales et le sentiment d'appartenance**, notamment :

- Salle communautaire;
- Espace de travail collectif ou de partage;
- Espace pour les jeunes (arcades, maison des jeunes, etc.);
- Lieu intergénérationnel.

Des personnes ont exprimé des craintes que le projet ne fasse **perdre le caractère familial et calme du secteur** par l'arrivée d'une nouvelle population.

3.2 Milieu de vie

Mixité (suite)

Quelques personnes ont exprimé des préoccupations concernant **les enjeux de cohabitation** que pourrait entraîner l'arrivée du projet, notamment en lien aux unités abordables ou à loyer modique.

Des préoccupations ont aussi été exprimées par quelques personnes en lien à **l'augmentation du nombre d'animaux domestiques** et les enjeux d'odeur et de propreté que cela pourrait entraîner.

D'autres craignent que le projet soit principalement **axé sur la rentabilité de l'espace, au détriment de la qualité de vie** des personnes qui y habiteront et celles du domaine des Hauts-Bois.

3.2 Milieu de vie

Services et commerces

Les résultats montrent une forte volonté pour que **les usages résidentiel et commercial soient inclus** dans le projet de redéveloppement du site.

Le **maintien de l'épicerie** est également une volonté partagée par une très grande proportion des personnes consultées.

Un grand nombre de personnes ont aussi exprimé le **souhait que de nouveaux commerces s'ajoutent**, principalement des **petits commerces de proximité**. Plusieurs suggestions ont été faites en ce sens : Boulangerie, boucherie, poissonnerie, café, restaurant, crèmerie, prêt-à-manger, etc.

Il en est de même au niveau des services, avec le **souhait que la pharmacie soit maintenue**, mais également des suggestions d'ajouts : Clinique médicale, garderie, bureau de poste et guichet automatique, notamment.

Quelques personnes ont souligné l'importance que l'épicerie et la pharmacie restent ouvertes durant toute la période des travaux.

3.2 Milieu de vie

Services et commerces (suite)

Des préoccupations ont été soulevées par plusieurs personnes concernant **l'augmentation des loyers commerciaux** que pourrait entraîner le projet, ce qui nuirait au maintien et à l'ajout de commerces et services de proximité sur le site.

D'autres ont souligné que **certains types de commerces seraient moins adaptés** pour le site et pourraient entraîner des nuisances pour la population des environs, notamment au niveau du bruit (par ex. : les bars).

Pour certaines personnes, **une attention doit être portée à la bonne cohabitation des usages résidentiel et commercial** sur le site, notamment en assurant des accès distincts pour les personnes qui résideront sur place et la clientèle des commerces. La gestion des odeurs et des déchets provenant des commerces est également importante pour éviter des nuisances pour ceux qui fréquenteront le site ou qui y habiteront.

3.2 Milieu de vie

Besoins non comblés

Un grand nombre de personnes a souligné **le besoin d'avoir un lieu de rassemblement**, un espace commun pour les personnes du domaine des Hauts-Bois.

D'autres ont exprimé le souhait que le projet permette de **créer un endroit vivant et animé**.

La volonté d'avoir **des commerces et services de proximité** a également été soulignée par de nombreuses personnes, qui aimeraient ne plus avoir à se déplacer plus loin dans Sainte-Julie pour aller chercher ce dont ils ont besoin.

Plusieurs autres besoins ont été nommés, notamment :

- Services de santé;
- Bureau de poste et guichet automatique;
- Commerces alimentaires;
- Espaces de socialisation;
- Service de garderie.

3.3 Circulation et stationnement

Circulation autour du site

Une forte proportion de personnes a souligné la **nécessité de régler l'enjeu actuel de congestion à l'intersection du chemin du Fer-à-Cheval et du boulevard des Hauts-Bois**, qui plus est si le redéveloppement du site augmente la circulation à cet endroit.

Plusieurs suggestions ont été faites afin d'**améliorer la fluidité de la circulation** à cet endroit, la plus souvent mentionnée étant **l'ajout d'une voie de virage à droite** sur le chemin du Fer-à-Cheval. D'autres solutions ont aussi été suggérées, notamment :

- Aménager un carrefour giratoire;
- Améliorer la synchronisation des feux de circulation;
- Ajouter des accès au site du projet.

L'enjeu de la **sécurité des déplacements à pied, à vélo ou pour les personnes à mobilité réduite** est également mentionné par de nombreuses personnes, qui soulignent que la traversée de l'intersection du chemin du Fer-à-Cheval et du boulevard des Hauts-Bois pourrait être davantage sécurisée.

3.3 Circulation et stationnement

Circulation autour du site (suite)

Un autre enjeu de sécurité a été mentionné à plusieurs reprises pour **les piétons et cyclistes qui traversent le boulevard des Hauts-Bois au niveau du centre commercial**, alors qu'aucun aménagement ne permet d'assurer la traversée du boulevard de manière sécuritaire.

La **sécurité des déplacements des enfants qui fréquentent l'école primaire à proximité du site** est également une préoccupation soulevée par certaines personnes, notamment dans la perspective que le projet de redéveloppement augmente la circulation dans le secteur.

3.3 Circulation et stationnement

Accès au site

Plusieurs personnes ont souligné la nécessité d'**aménager plusieurs accès au site**, notamment des accès distincts pour les usages résidentiel et commercial, mais également pour les livraisons des commerces qui seront présents sur le site.

D'autres précisent que **les accès au site ne doivent pas accentuer l'enjeu de congestion** à l'intersection du chemin du Fer-à-Cheval et du boulevard des Hauts-Bois, ou encore les conflits entre voitures, piétons et vélos.

De nombreuses personnes ont aussi mentionné que **l'amélioration du transport en commun** permettrait de favoriser l'accès au site pour l'ensemble de la population du domaine des Hauts-Bois.

Il en est de même pour **le transport actif**, avec des suggestions d'améliorations, notamment l'aménagement de pistes cyclables, de passerelles ou de liens piétons vers les quartiers voisins et l'ajout de supports à vélos sur le site.

3.3 Circulation et stationnement

Accès au site (suite)

La gestion de la circulation et des accès au site et aux commerces **pendant les travaux** est une préoccupation qui a été soulevée par quelques-unes des personnes consultées.

3.3 Circulation et stationnement

Stationnement

Le souhait que soient aménagés des **espaces de stationnement distincts pour les personnes qui fréquenteront les commerces** a été soulevé par un grand nombre de personnes, tout comme la nécessité de **conserver des espaces de stationnement en surface** pour faciliter l'accès aux commerces.

Plusieurs personnes se sont dites favorables à l'**aménagement d'un stationnement souterrain** pour le volet résidentiel du projet. Toutefois, cela fait craindre à quelques personnes une **problématique de sécurité et de propreté des lieux**.

Certaines personnes ont soulevé la crainte que le redéveloppement du site **n'intègre pas suffisamment d'espaces de stationnement**, ce qui pourrait créer une problématique d'accès aux commerces pour les gens du domaine des Hauts-Bois.



4. PRINCIPAUX CONSTATS

4. Principaux constats

La synthèse des résultats permet de dégager un constat général assez fort, qui regroupe à lui seul plusieurs éléments importants qui ont émergé de cette première étape de consultation :

Le redéveloppement du site du Centre commercial Ste-Julie doit permettre de créer un lieu qui soit vraiment intégré au domaine des Hauts-Bois et qui puisse répondre aux besoins des personnes qui y vivent.

Cette intégration au secteur doit passer principalement par :

- L'aspect architectural du projet et son harmonisation avec le secteur (hauteur, gabarit et style des bâtiments);
- La présence de commerces et de services de proximité;
- Des espaces publics permettant aux gens du domaine de se rassembler et de s'approprier le lieu;
- Le verdissement du site pour recréer le caractère de nature du domaine;
- La fluidité de la circulation autour et sur le site pour en faciliter l'accès pour tout le monde.



5. PROCHAINES ÉTAPES DE CONSULTATION

5. Prochaines étapes de consultation

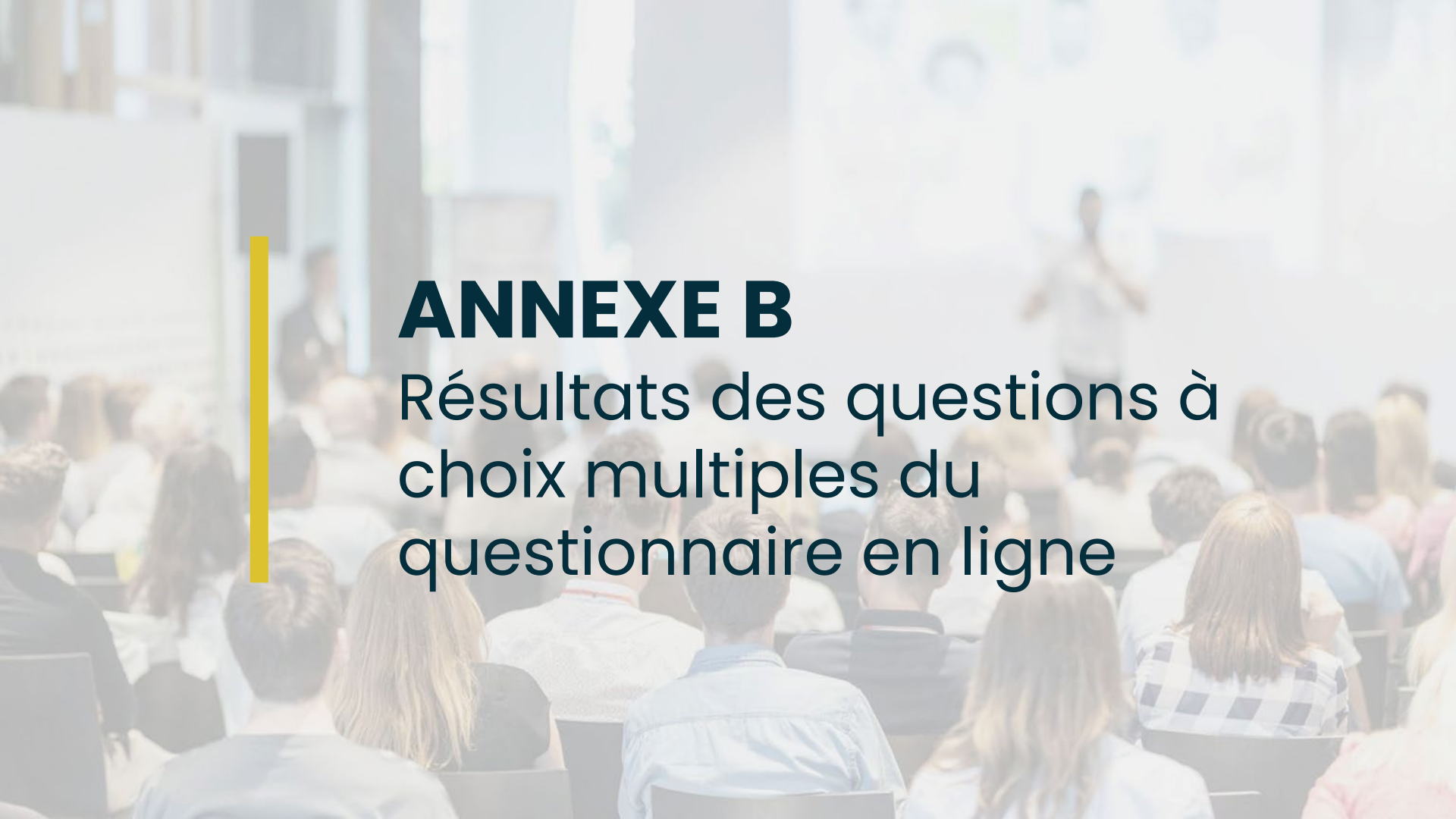
Bien que cet élément ne faisait pas partie des thèmes abordés lors des activités de consultation, quelques recommandations peuvent être faites pour les prochaines étapes de la démarche de consultation sur le redéveloppement du Centre commercial Ste-Julie :

- Présentation du rapport de participation publique à la Commission administrative du conseil municipal;
- Prise de décision du conseil municipal sur les suites à donner au dossier et, possiblement, sur des principes devant guider le promoteur pour la conception du projet de redéveloppement;
- Activité(s) de participation publique afin de :
 - Présenter au promoteur les principes de la Ville devant guider le projet de redéveloppement;
 - Présenter à la population le projet de redéveloppement du promoteur;
 - Recueillir les attentes et préoccupations potentielles de la population à l'égard du projet, de même que les ajustements possibles au projet.
- Début d'une procédure de PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble).



ANNEXE A

Document de présentation

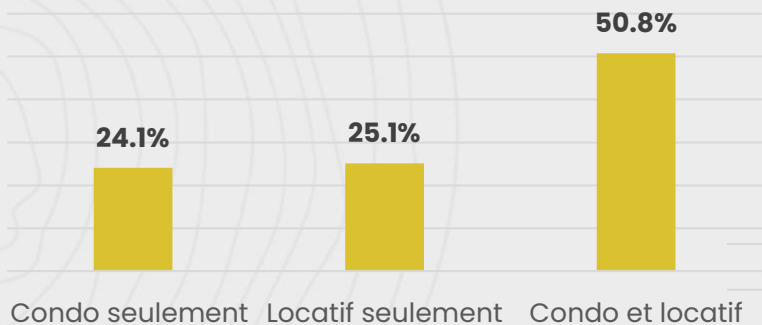


ANNEXE B

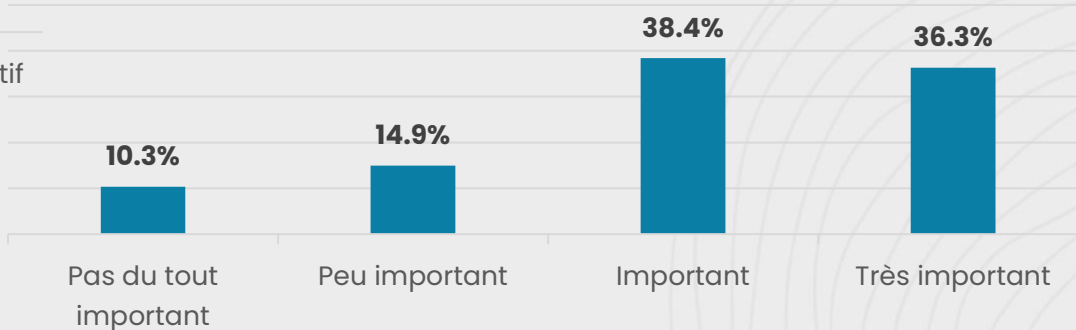
Résultats des questions à
choix multiples du
questionnaire en ligne

Résultats du questionnaire en ligne

Quel(s) type(s) d'habitations devrait-on privilégier dans ce projet ?
(370 réponses)

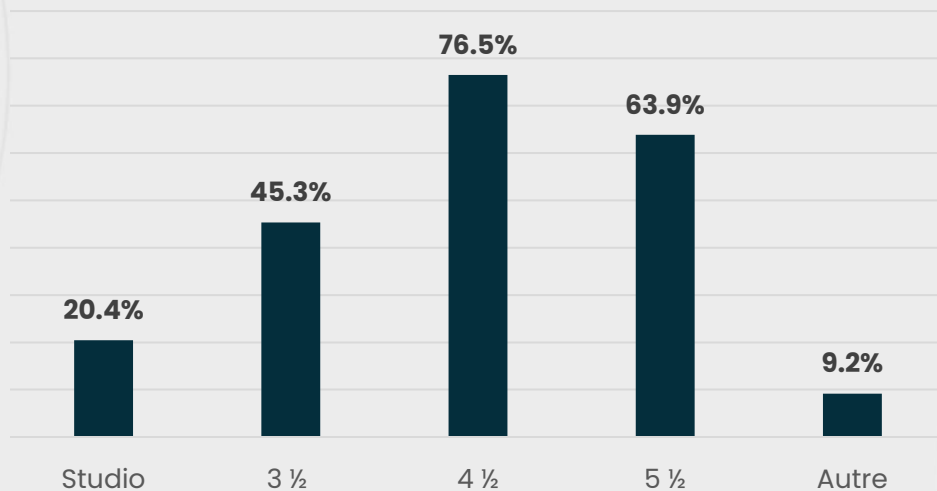


Quelle importance accordez-vous à l'ajout de logements abordables ou sociaux dans le redéveloppement du site ?
(435 réponses)



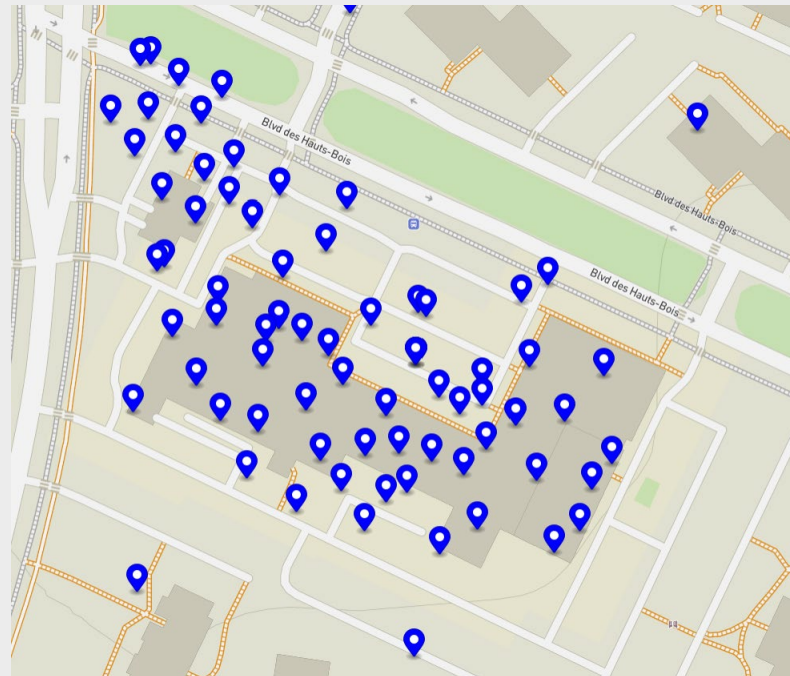
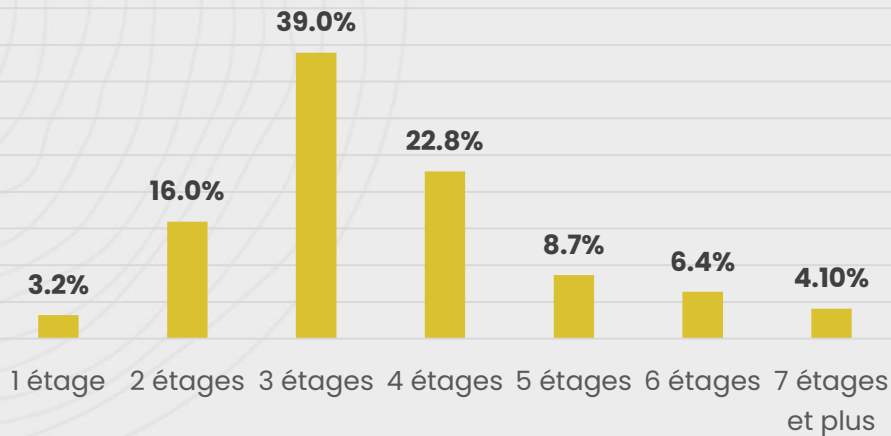
Résultats du questionnaire en ligne (suite)

**Quelles tailles d'habitations devraient être offertes
dans ce projet ?**
(plusieurs réponses possibles)



Résultats du questionnaire en ligne (suite)

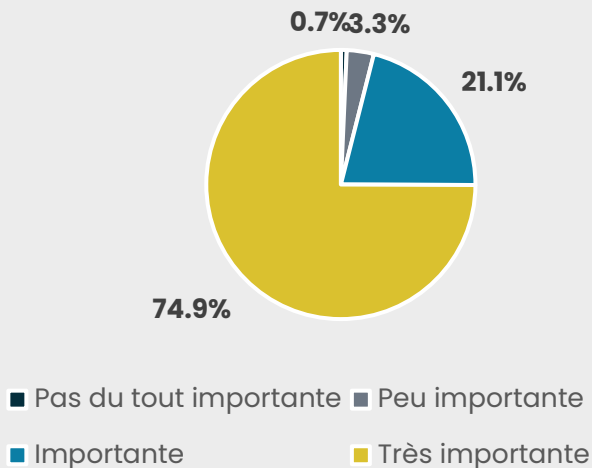
**Quelle devrait être la hauteur maximale des
bâtiments sur le site ?**
(439 réponses)



Résultats du questionnaire en ligne (suite)

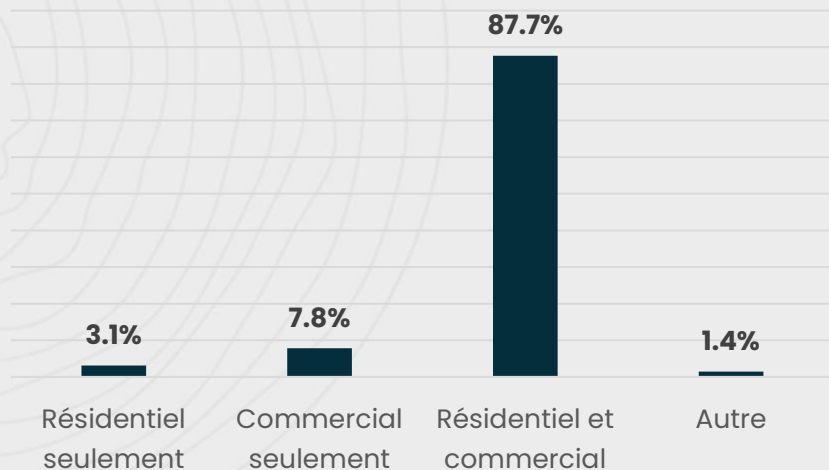
**Quelle importance accordez-vous à l'intégration
d'espaces verts dans le redéveloppement du site ?**

(431 réponses)

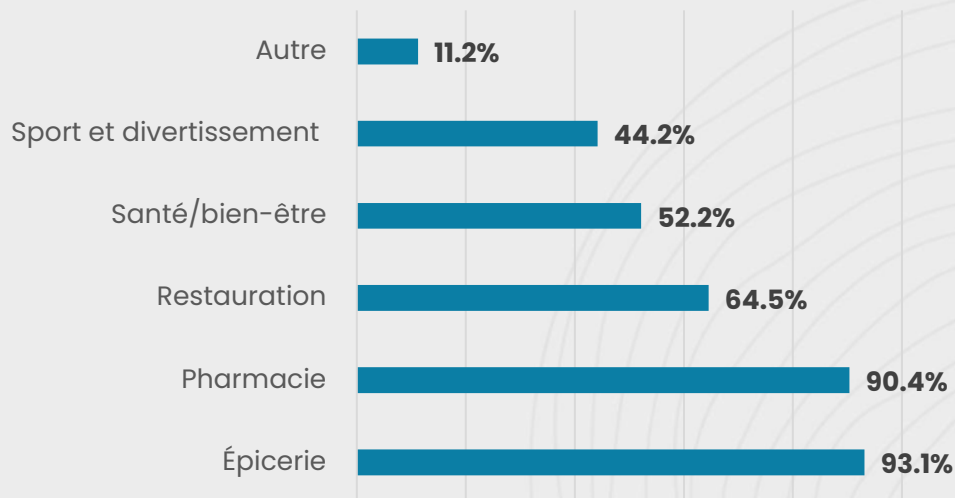


Résultats du questionnaire en ligne (suite)

Quels types d'usages devraient être autorisés sur le site ?
(423 réponses)

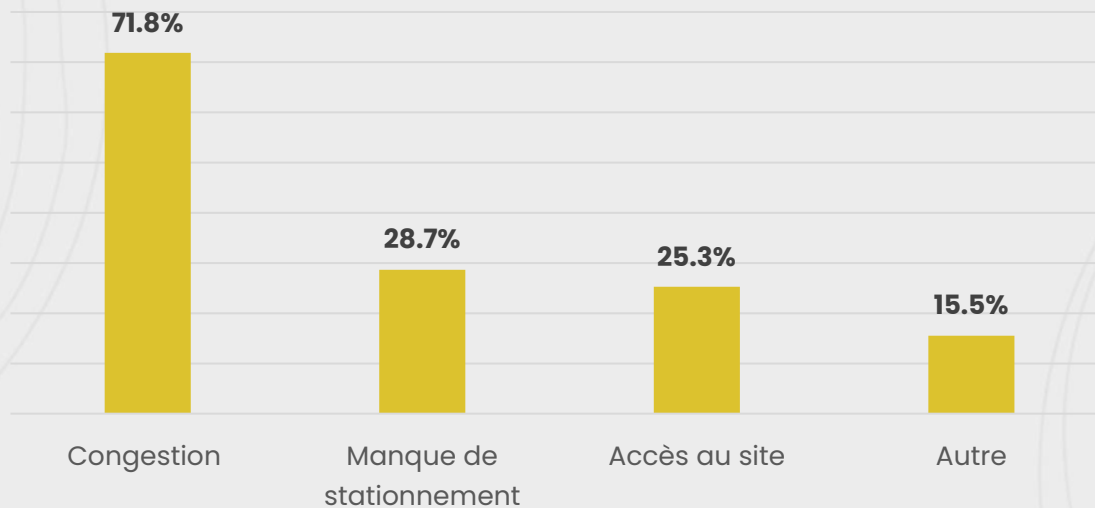


Quels types de services et de commerces devraient être inclus dans le redéveloppement du site?
(plusieurs réponses possibles)



Résultats du questionnaire en ligne (suite)

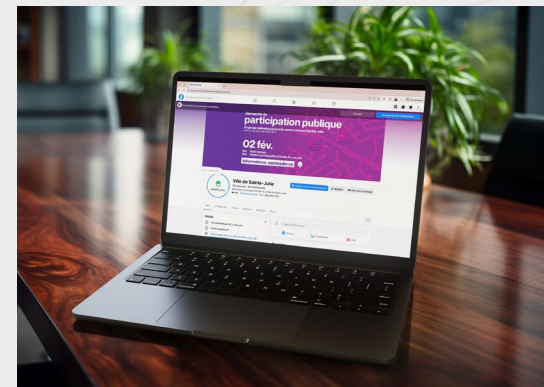
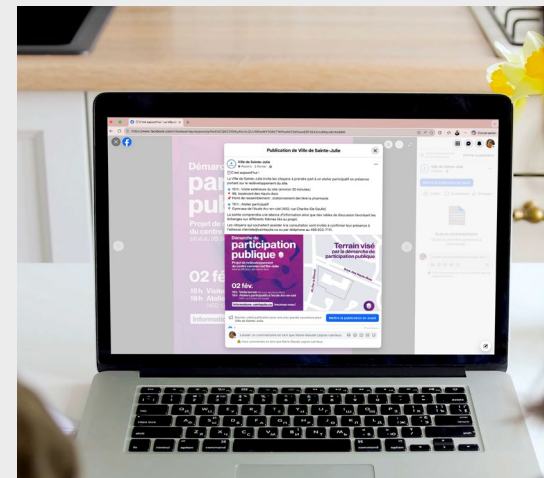
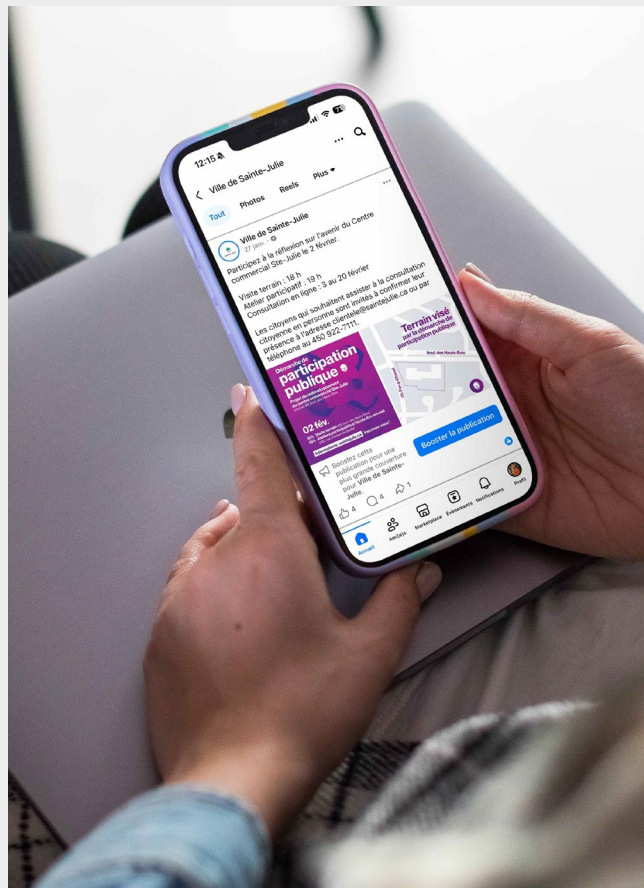
**Y a-t-il des enjeux présentement au niveau de la circulation
et du stationnement sur le site ou aux alentours ?**
(plusieurs réponses possibles)





ANNEXE C

Outils de diffusion





ÉQUIPE DE TRAVAIL

Démarche de participation publique et rapport de consultation :

- **Hugo Mimee** (M.ATDR), professionnel de la participation publique (CP3) – Table ronde Participation publique
- **Isabel T. Dion** (M.Sc. science politique), analyste-rédactrice – Isabel T. Dion (collaboratrice de Table ronde Participation publique)

