



Projet immobilier La Serre (écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres)

Consultation publique

Jeudi 24 septembre 2026

Objectifs de l'activité

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

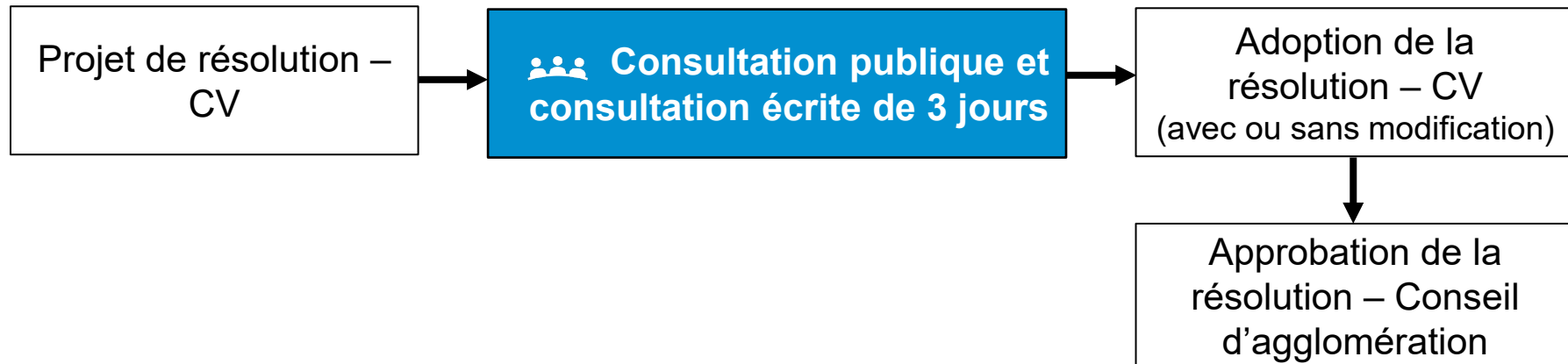
- Localisation du projet immobilier
- Présentation du projet par le promoteur
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet
- Questions et commentaires

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution



Objectifs de l'activité

Pourquoi consulter ?

Les activités de participation publique permettent de **vous exprimer**, de **poser vos questions** et de partager **vos préoccupations**.

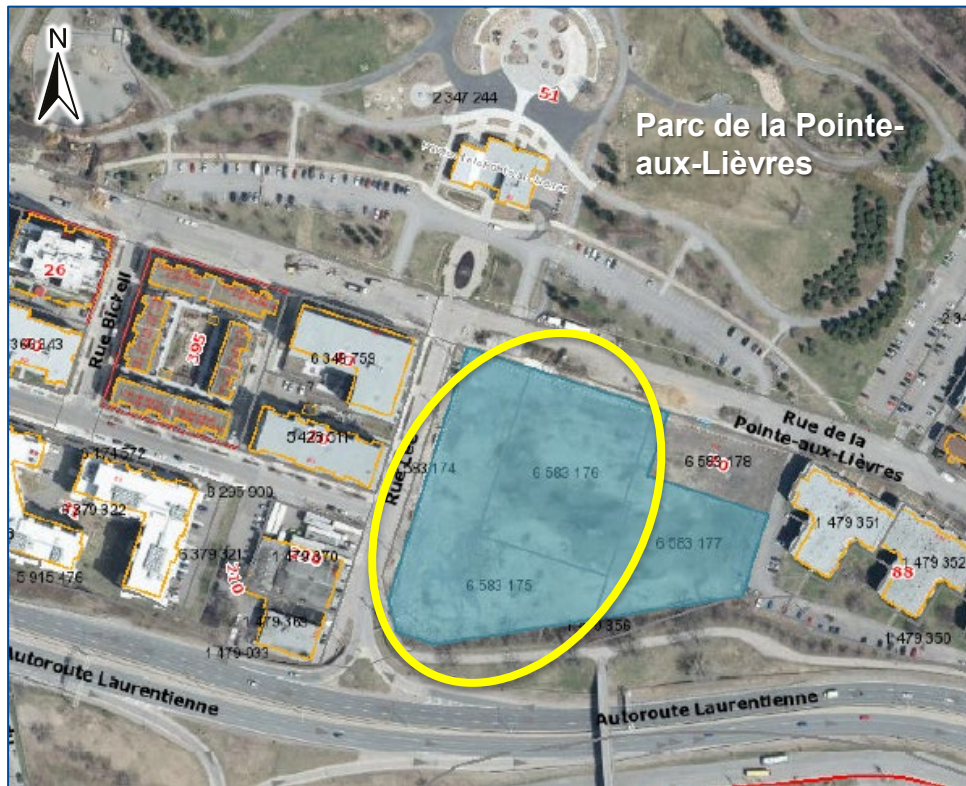
Les commentaires reçus sont notés dans un rapport et peuvent **servir à bonifier le projet**.

La résolution prévoit différentes **conditions de réalisation**, dont certaines peuvent découler de commentaires recueillis en consultation.

Localisation du projet

Localisation du projet

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- District de Saint-Roch – Saint-Sauveur
- Quartier Saint-Roch
- Projet localisé sur la rue de la Pointe-aux-Lièvres, à l'intersection de la rue Lee, et au nord de l'autoroute Laurentienne



Localisation du projet

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- District de Saint-Roch – Saint-Sauveur
- Quartier Saint-Roch
- Projet localisé sur la rue de la Pointe-aux-Lièvres, à l'intersection de la rue Lee, et au nord de l'autoroute Laurentienne



Contexte d'insertion

Ce projet contribue à la vision durable de l'écoquartier :

1. Requalification de terrains vacants et décontaminés;
2. Création de nouveaux logements répondant aux besoins actuels, dont 50 % avec au moins deux chambres;
3. Architecture de qualité favorisant une intégration harmonieuse au milieu urbain;
4. Intégration d'une serre en toiture dédiée à l'agriculture urbaine;
5. Emplacement stratégique à proximité du tramway et du pôle d'échanges Saint-Roch;
6. Plus de 200 espaces pour vélos et à proximité du parc linéaire de la rivière Saint-Charles et de la passerelle de la Tortue, favorisant la mobilité active;
7. Verdissement significatif du site grâce à la plantation d'arbres, d'arbustes et à l'aménagement d'une cour intérieure et d'une toiture végétalisée.

 ***Un projet qui redonne vie à un site sous-utilisé en créant un milieu de vie verdoyant et bien connecté aux transports collectifs et de mobilité active.***

Présentation du projet par le promoteur

Autorisations spéciales

Autorisations spéciales

Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation

L'**article 145.45** de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)* permet d'**autoriser un projet qui déroge à sa réglementation** d'urbanisme par l'entremise d'une **résolution du conseil municipal**, uniquement si le projet :

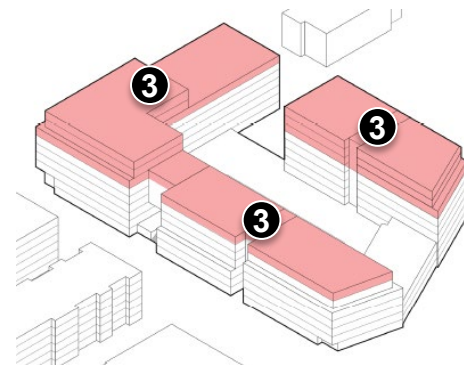
- Est **majoritairement résidentiel**
- Comprend **au moins trois logements**

* Auparavant article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q 2024, chapitre 2) – anciennement Loi 31

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires

1. *Serre de culture maraîchère en toiture commerciale en usage principal.*
2. *Serre de culture maraîchère en toiture en **usage associé** à un usage des classes Habitation ou Commerce de consommation et de services.*
3. Une **hauteur maximale** de 31 m (au lieu de 21 m).
4. Pourcentage de **50 % de grands logements** (au lieu de 75 %) pour les logements d'au moins deux chambres, dont 10 % (au lieu de 20 %) pour les logements d'au moins trois chambres.



 Parties du bâtiment dépassant 21 m

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires

5. La **marge avant de 0 m** à l'intersection de la rue Lee et de la bretelle de l'autoroute Laurentienne (au lieu de 1,5 m).
6. L'**implantation d'un bâtiment** à une distance variant entre 0 et 1,5 m d'une ligne latérale de lot (au lieu de strictement à 0 m ou à 1,5 m).
7. L'implantation d'une **construction souterraine à 0 m** de la ligne avant de lot.
8. Que 100 % de la superficie végétalisée de la **toiture considérée dans le pourcentage minimal d'aire verte** (au lieu de seulement 25 %).

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires

9. L'implantation d'une **génératrice en cour avant**.
10. Une allée d'accès ou allée de circulation, et une allée de courtoisie, peuvent être **situées en tout ou en partie sur le lot contigu**.

Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet

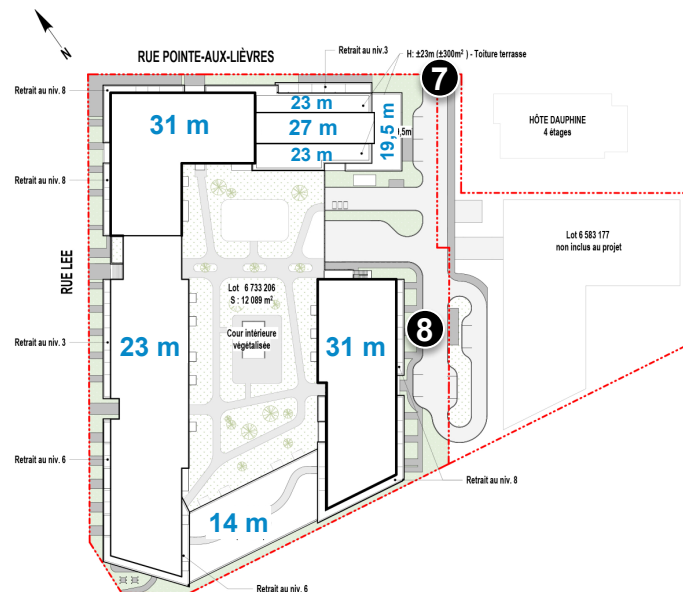
En contrepartie, des conditions sont exigées

1. Opération cadastrale pour **former un seul lot**.
2. Construction, aménagement et maintien d'**au moins 350 logements**.
3. Au moins **12 logements aménagés sur deux étages** avec un minimum de deux chambres à coucher et munis d'une porte d'accès et de fenêtres **donnant directement sur une cour** au niveau du rez-de-chaussée.
4. Des **usages commerciaux obligatoires** entre 500 m² et 1 000 m² au rez-de-chaussée, du côté de la rue de la rue de la Pointe-aux-Lièvres.

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

5. Respect de l'implantation et des **hauteurs illustrées au plan**, écart d'au plus 10 %, sauf la hauteur maximale.
6. Des **retraits obligatoires** d'au moins 1,2 m pour les étages visés au plan, par rapport à l'alignement du mur extérieur de l'étage inférieur.
7. Un seul accès des véhicules, **par la rue Pointe-aux-Lièvres**.
8. **Maximum trois cases de stationnement** pour le débarcadère.



Conditions de réalisation du projet

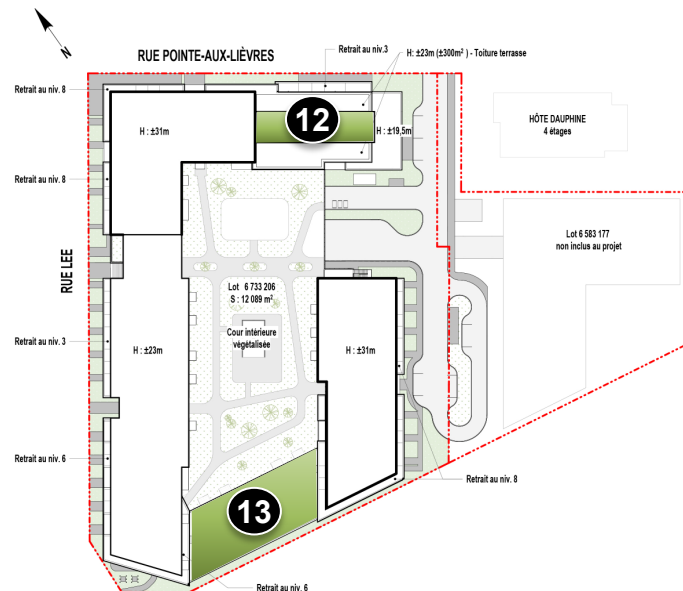
En contrepartie, des conditions sont exigées

9. L'allée d'accès ou de circulation et l'allée de courtoisie doivent faire l'objet d'un **droit d'utilisation réciproque** car en partie sur le lot voisin.
10. Les **cases de stationnement** doivent être **souterraines**, sauf 80 cases à l'intérieur, au RDC, et 3 cases pour un débarcadère extérieur.
11. **Chaque logement** doit avoir un **balcon** encastré ou en porte-à-faux.

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

12. Aménager une **serre de culture maraîchère de 240 m²** minimum au-dessus du **7^e étage**.
13. Aménager une **toiture végétalisée de 450 m²** minimum au-dessus du **4^e étage** du côté de l'autoroute Laurentienne.
14. La partie de la **toiture** non végétalisée doit être **de couleur pâle**.
15. Une **aire verte d'au moins 25 %** (au lieu de 20 %).
16. Aucun **talus dans une cour avant** autre que du côté de l'autoroute Laurentienne.



Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

17. Matériau de revêtement : **60 % briques d'argile** pour les murs des façades (rues de la Pointe-aux-Lièvres et Lee).
18. Les **appareils de mécanique à l'intérieur du bâtiment ou sur le toit**, à l'exception d'une génératrice ou d'un transformateur sur socle (TSS).
19. Équipements mécaniques **installés sur un balcon : garde-corps givré ou opaque** sur au moins 90 % si face à une ligne avant de lot.
20. Génératrice ou un transformateur sur socle (TSS) : peut être implanté en cour avant, si **intégré à un aménagement paysager**.
21. Au moins **200 espaces de stationnement pour bicyclettes** requis.

Conditions de réalisation du projet

En contrepartie, des conditions sont exigées

- 22. Au moins **15 bornes de recharge** pour véhicules électriques ou hybrides.
- 23. Au moins **3 cases de stationnement réservées pour véhicule d'autopartage**, localisées à l'intérieur du bâtiment.
- 24. Une **étude acoustique** requise, signée par un professionnel en la matière.
- 25. Le **projet ne peut débuter avant** la délivrance des permis requis.
- 26. L'autorisation cesse si le projet n'est pas commencé **dans un délai de 12 mois** suivant l'adoption de la résolution.

Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique	24 septembre
Consultation écrite de trois jours, inclusivement	25, 26, 27 septembre
Période d'analyse des commentaires	Début octobre
Adoption de la résolution au conseil de Ville (avec ou sans modification)	20 octobre
Approbation de la résolution au conseil d'agglomération	21 octobre

Merci!