

## Projet résidentiel au 875, rue Liénard

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 5 142 904 du cadastre du Québec (875, rue Liénard, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des mesures de consultation;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

## Description du projet

Le projet résidentiel prévu au 875, rue Liénard est situé à l'intersection de la rue Liénard et de l'avenue Myrand.

Il s'agit d'un bâtiment de cinq étages comprenant 38 logements.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation : 16 juin 2025, 19 h, Centre de glaces Intact Assurance, salle 121.
- Consultation écrite : du 17 au 19 juin 2025 inclusivement

### Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite

### Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

Des modifications ont été apportées au projet de résolution pour donner suite aux commentaires émis lors des activités de participation publique.

Afin de tenir compte de la préoccupation des citoyens sur l'intimité des cours arrière ainsi que pour diminuer l'impact visuel du 5<sup>e</sup> étage, l'ajout des conditions suivantes est proposé :

- Les façades du bâtiment doivent être recouvertes de maçonnerie, à l'exception du 5<sup>e</sup> étage qui doit être recouvert par un matériau léger, de couleur pâle. L'encadrement

des fenêtres et des portes pourra présenter un matériau léger de couleur foncé ou pâle. Le 4e étage pourra présenter l'un ou l'autre de ces matériaux;

- Le garde-corps des balcons situés du côté de la ligne latérale de lot doit être givré ou opaque à au moins 90 %.

Également, pour répondre aux préoccupations relatives à une occupation résidentielle projetée du rez-de-chaussée, ce qui ne permettrait pas de contribuer à l'animation de la rue et au soutien de la vitalité commerciale du secteur, l'ajout de la condition suivante est proposé :

- Le projet doit comprendre, au rez-de-chaussée, un espace réservé à un usage des groupes C2 Vente au détail et services ou C20 Restaurant, d'une superficie de plancher totale d'au moins 50 mètres carrés. Cet espace doit occuper minimalement toute la partie du bâtiment qui reprend la forme en arc de cercle du coin tronqué du lot numéro 5 142 904, à l'intersection des lignes avant de lot situées du côté de la rue Liénard et de l'avenue Myrand. Cet espace ne peut comporter de surface ou d'ouverture vitrée sur la façade située du côté de la rue Liénard, autrement que dans la partie formant un arc de cercle. Dans la partie formant un arc de cercle, 70 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée doit être vitrée.

Voir la fiche de modification réglementaire en annexe.

## Annexe I : Rapports des différentes étapes

## Projet résidentiel au 875, rue Liénard

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 5 142 904 du cadastre du Québec (875, rue Liénard, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

---

### Activité de participation publique

#### **Assemblée de consultation publique**

##### **Date et heure**

Lundi 16 juin 2025, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de glaces Intact Assurances (999, avenue de Rochebelle), salle 121

##### **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 la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

### Projet

#### **Secteur concerné**

Le projet résidentiel prévu au 875, rue Liénard est situé à l'intersection de la rue Liénard et de l'avenue Myrand.

#### **Description du projet**

Il s'agit d'un bâtiment de cinq étages comprenant 38 logements.

### **Autorisation d'un projet d'habitation**

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

#### **Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec**

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=891](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=891)

---

## **Participation**

### **Membres du conseil municipal**

- Claude Lavoie, conseiller municipal du district électoral de Saint-Rodrigue, responsable de l'interaction citoyenne au comité exécutif

### **Personnes-ressources de la Ville**

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### **Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)**

- Maruja Nunez Castillo, architecte chez Quanta Architecture
- François Tremblay, vice-président aux opérations chez Dutran

### **Animation de la rencontre**

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### **Participation du public**

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 7 personnes assistent à la rencontre.

## **Faits saillants de la consultation**

Lors de cette assemblée publique de consultation, Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme de la Ville de Québec, a présenté les autorisations spéciales et les conditions de réalisation contenues dans le projet de résolution du conseil municipal. Trois personnes du public, résidant à proximité du projet, ont partagé leurs préoccupations qui s'articulaient autour des thèmes suivants :

- Impact du projet sur les conditions de circulation sur la rue Liénard (lié à la sortie du stationnement souterrain sur la rue Liénard et à l'empiètement du chantier sur cette rue);
- Impact du projet sur la disponibilité des cases de stationnement sur rue;
- Impact de la hauteur et du gabarit du projet sur l'intimité du voisinage et son intégration dans un environnement de basse densité.

## Questions et commentaires du public

### Impact du projet sur les conditions de circulation sur la rue Liénard

Emplacement de l'accès véhiculaire sur la rue Liénard

Les personnes qui s'expriment rapportent que la construction récente de bâtiments comportant des sorties véhiculaires sur la rue Liénard génère des impacts importants sur les **conditions de circulation** sur cette rue. Elles observent une **augmentation importante de la circulation** et une **congestion fréquente** de la rue, causée par des voitures arrêtées ou des camions de déménagement.

Elles y voient un **enjeu de sécurité** puisque cette congestion empêcherait des véhicules d'urgence de passer. Une résidente rapporte avoir changé son itinéraire pour éviter de circuler sur la rue Liénard, souvent bloquée.

Elles manifestent leur incompréhension devant le choix du promoteur de prévoir la sortie du stationnement sur cette même rue plutôt que sur l'avenue Myrand. Elles estiment que cela aggravera les enjeux existants.

*Réponse de l'équipe du promoteur : L'équipe rapporte qu'un choix de projet entièrement résidentiel permet de limiter la circulation et les allées et venues. Le promoteur calcule que la contribution des 23 véhicules sortant du stationnement souterrain aux enjeux existants est somme toute limitée.*

*Réponse de la Ville : La Ville prend note des commentaires exprimés. Elle invite les gens à composer le 311 lorsque la rue est obstruée.*

- Empiètement du chantier sur la rue Liénard lors de la construction

Elles craignent également l'**empiètement du chantier** sur cette rue, déjà affectée par les enjeux rapportés plus haut. Les constructions récentes ont entraîné plusieurs fermetures de rue.

*Réponse du requérant : Il est prévu que le chantier occupe au maximum la moitié d'une voie sur la rue Liénard. Par ailleurs, afin de réduire les impacts sur le voisinage, la durée des travaux a été allongée afin qu'un seul corps de métier se trouve sur place à la fois, et ce, malgré les coûts supplémentaires que cela engendrerait. Le promoteur assure qu'il y aura toujours une personne responsable sur le chantier à qui le public peut s'adresser.*

*Réponse de la Ville : La Ville rappelle qu'une demande doit toujours être déposée pour qu'un chantier puisse empiéter sur une partie de la chaussée. La Ville s'assure alors que les conditions de circulation demeurent sécuritaires.*

- Contribution du projet à la saturation des cases de stationnement sur rue et impact sur la visibilité

Les intervenants (3) jugent insuffisant le nombre de cases de stationnement prévu pour le projet. Elles craignent que cela contribue à l'**occupation constante des cases de stationnement** sur rue, ce qui réduit considérablement l'espace pour circuler et **réduit la visibilité** de façon importante. Elles estiment que des mesures devraient être mises en place afin d'assurer la sécurité piétonne.

### **Impact du projet sur la disponibilité des cases de stationnement sur rue**

Les personnes participantes jugent **insuffisant le nombre de cases de stationnement** à même le projet. Elles estiment que **cela limitera la disponibilité de cases de stationnement sur rue**. Elles craignent que leur vignette devienne inutile. En plus des trois personnes voisines, deux personnes du public joignent leur voix pour appuyer cette préoccupation.

**Réponse du requérant :** *La Ville ne lui exige aucun nombre minimal de cases de stationnement. Il a fait le choix d'aménager 23 cases souterraines. Il a aussi inclus 18 espaces pour vélos pour soutenir la mobilité active.*

**Réponse de la Ville :** *La Ville rapporte que le nombre de vignettes émises dans la zone A3-3 est inférieur à la capacité du secteur, mais reconnaît que certaines rues sont très occupées. Elle précise que les personnes qui détiennent une vignette peuvent laisser leur véhicule partout dans la grande zone de vignette A3-3, qui couvre le secteur compris entre le boulevard Laurier et le chemin Sainte-Foy, l'avenue Painchaud et l'université Laval.*

### **Impact de la hauteur et du gabarit du projet sur l'intimité du voisinage et sur l'intégration dans l'environnement de basse densité**

- Sur l'intimité du voisinage

Deux voisins estiment que le projet est trop haut et situé trop près de la limite du lot. Ils auraient souhaité un **respect de la norme de 4 étages**. Elles déplorent que plusieurs balcons soient aménagés très près de la ligne de lot et aient **vue directement sur leur cour arrière**. Une personne demande si cet aménagement est conforme et si les droits de vue s'appliquent dans ce cas.

**Réponse de la Ville :** *La Ville confirme que les normes d'urbanisme sont respectées. Elle explique qu'une marge latérale de 0 m est autorisée par le zonage en vigueur. Un bâtiment implanté à 0 mètre de la ligne de lot n'aurait pas droit à des balcons allant au-delà de la limite de propriété. Les fenêtres devraient respecter les règles du Code civil.*

*La Ville a précisé que les balcons ne sont pas soumis au droit de vue prévu par le Code civil du Québec (qui s'applique aux fenêtres et non aux espaces ouverts comme les balcons).*

**Réponse du promoteur :** *Ce dernier indique que les balcons respectent les normes en vigueur. Il s'est montré ouvert à revoir certains éléments, comme l'orientation ou la disposition des balcons, si cela permet de mieux répondre aux préoccupations exprimées.*

- Sur l'intégration dans l'environnement de basse densité

Avec ses 5 étages, les participants évaluent que le projet a un impact visuel important et rompt avec le cadre bâti environnant. Ils s'inquiètent notamment de la densification du secteur, avec plusieurs projets récents, en cours et à venir. Une personne prédit que des

résidences unifamiliales pourraient graduellement laisser place à des immeubles de grand gabarit.

**Réponse de la Ville :** *La Ville exige un retrait de 1,4 m au 5e étage pour réduire l'impact visuel du bâtiment dans le secteur.*

**Réponse du promoteur :** *Le promoteur explique qu'un revêtement de couleur plus pâle a été prévu au 5<sup>e</sup> étage pour diminuer la perception de hauteur.*

### **Autres questions et préoccupations**

- Nuisances (bruit, poussières, fermeture de rue) liées à la phase de construction
- Capacité des réseaux d'égout et d'aqueduc à supporter de nouveaux logements. Crainte de refoulement d'égout

**Réponse :** *La Ville assure que des vérifications techniques sont faites avant l'émission du permis. Si des travaux sont requis (ex. : agrandissement de conduites), ils sont réalisés avant la construction, et aux frais du promoteur. Dans ce cas, ce ne sera pas requis.*

---

### **Prochaines étapes**

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

---

### **Réalisation du rapport**

#### **Date**

Le 17 juin 2025

#### **Rédigé par**

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

## Projet résidentiel au 875, rue Liénard

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 5 142 904 du cadastre du Québec (875, rue Liénard, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Période

5 au 7 juin 2025

##### Lieu

Formulaire en ligne

##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

---

### Projet

#### Secteur concerné

Le projet résidentiel prévu au 875, rue Liénard est situé à l'intersection de la rue Liénard et de l'avenue Myrand.

#### Description du projet

Il s'agit d'un bâtiment de cinq étages comprenant 38 logements.

#### Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

#### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Projet résidentiel au 875, rue Liénard](#)

---

### Participation

#### Membre du conseil municipal

- Maude Mercier-Larouche, membre du comité exécutif et conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

### Personne-ressource de la Ville

- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

### Coordination de la consultation

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

### Participation sur la page Web du projet

- 5 personnes ont apporté des commentaires, posé des questions ou déposé un mémoire

---

### Liste des mémoires déposés

- Mémoire de l'organisme Vivre en Ville (annexe)
- Mémoire de l'organisme Rues Principales (annexe)

### Faits saillants de la consultation

- Deux mémoires et deux interventions invitent la Ville à exiger le maintien d'une forme ou une autre de fonction commerciale au rez-de-chaussée, en continuité de l'avenue Myrand.

**Réponse de la Ville :** *D'abord, mentionnons que la Ville de Québec a à cœur le dynamisme de ses artères commerciales. D'ailleurs, un des objectifs phares du [Plan commerce](#) 2022-2025 est de rendre les artères commerciales dynamiques et attrayantes, ce qui inclut l'avenue Myrand.*

*Le projet présenté, entièrement résidentiel, contribue à augmenter le nombre de logements, dans le contexte de la crise du logement actuelle. La fonction commerciale n'a pas été proposée dans ce projet étant donné la forme du terrain et du bâtiment qui apporte un défi supplémentaire pour l'aménagement d'un local commercial viable, en plus des besoins d'espaces supplémentaires pour la gestion des matières résiduelles. Certains types de commerces peuvent également nécessiter l'aménagement de cases de stationnement et entraîner la circulation de camions de livraison. De même, nous constatons que le terrain est situé au sud de la partie commerciale de Myrand, dans un îlot uniquement résidentiel. Il s'insère dans un milieu composé de bâtiments résidentiels variant de 1 à 18 logements. Des maisons unifamiliales isolées sont d'ailleurs présentes face au projet, du côté ouest de la rue Liénard. L'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial est peu compatible dans ce contexte. Finalement, le projet dans sa forme ne nuira pas au dynamisme du secteur commercial existant de l'avenue Myrand.*

### Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 :** Le participant propose que le rez-de-chaussée comporte un ou deux locaux commerciaux ouvert sur la rue Myrand. Si les marges de reculs le permettent, autoriser l'implantation d'une terrasse. Il lui apparaît important de poursuivre l'offre commerciale pour maintenir l'attractivité du secteur parallèlement à une densification résidentielle.

**Réponse de la Ville :** *Même réponse que plus haut.*

- **Intervention 2** – Un résidant du secteur demande : « S'agit-il d'un projet de logement locatifs uniquement ou y aura-t-il des unités en vente? »  
*Réponse de la Ville : Le projet est entièrement locatif.*
- **Intervention 3** : Un résidant de la rue Saint-Jean-Bosco demande si la sortie du stationnement souterrain donne sur l'avenue Myrand ou la rue Liénard. Il est d'avis que le bâtiment, étant donné sa hauteur, aurait dû avoir une adresse sur l'avenue Myrand.  
*Réponse de la Ville : La sortie du stationnement souterrain (qui comporterait 23 cases) se fera sur la rue Liénard. La sortie est visible à la 4<sup>e</sup> diapositive de la [présentation du promoteur](#).*

**Intervention 4** : Un autre résidant de la rue Saint-Jean-Bosco soumet le commentaire suivant : « Premièrement, j'ai consulté quelques-uns de mes voisins quant à leur participation à la consultation publique du 16 juin dernier. Tous ont été à me répondre que "c'était du temps perdu, tout est arrangé d'avance et on ne peut rien changer.." donc, à leur conseil, je n'y suis pas allé..! Par contre, je désire apporter les points suivants: À la lecture de toute la documentation fournie sur ce projet, ma première impression est que ceux/celles qui l'ont préparée pour approbation finale, je veux dire, ajustée totalement...., on constate que tout semble avoir été fait pour rencontrer les exigences du constructeur, un peu triste de constater ça; on n'est pas dupe tout de même..! Au départ dans le secteur, on avait, 3 étages, beau, on habitait village. Sur des pressions de constructeurs, on est passé à 4 étages sur Myrand, l'édifice du Mato (ça devait être 3) et l'autre en face, de copier, en ajoutant un quatrième étage sur un édifice déjà existant depuis longtemps et maintenant à 5 dans ce projet.... La prochaine construction dans les environs, va t'elle être autorisée par la ville... à 6, 7 ou 10 étages malgré le Plan d'urbanisme afin de satisfaire aux exigences de plus de rentabilité pour les constructeurs et.. la ville? Donc, on a un Plan mais.. ajustable à tous points de vues par l'entremise d'un règlement X qui permet à peu près tout! Une autre aberration du projet, est d'autoriser le premier étage en logement au lieu de commercial (ce qui est au Plan). Que s'aurait été beau de voir divers commerces dont des restos avec terrasses sur le coin. C'aurait ajouter un peu de longueur commercial à la rue Myrand déjà pas très importante. Par contre, on voit bien 2 petites exigences de la ville....soit, la partie de "toiture verte" et le "rack à bicycles". Quant à la toiture verte, vous oublier peut-être qu'il y a en face le Parc Myrand et à l'arrière, plusieurs hectares de verdure sur le Campus de l'Université Laval; alors, le petit 1.4 mètre veut pas dire grand chose dans tout ça! Quant au "rack à bicycles" ouais, ce n'est pas ce qui est des plus élégants visuellement mais, si ça remplace "l'Horreur de métal rouge" actuellement sur la pointe hé bien, on aura gagné au change. »

**Intervention 5** : Une résidante de la rue Liénard s'informe : j'aimerais savoir si tous les arbres situés à l'arrière de l'immeuble projeté seront conservés ou s'il est prévu d'y abattre des arbres? Il serait fort intéressant de les conserver non seulement pour l'environnement et leurs bienfaits pour la santé, mais également afin de permettre aux voisins de garder une certaine intimité sur leur terrain malgré le projet qui aura un étage de plus que ce qui est normalement autorisé.

*Réponse de la Ville : Lors d'une éventuelle demande de permis, cet élément sera évalué. Dans tous les projets, nous tentons de conserver les arbres qui sont en bon état et qui ne sont pas à risque de maladie, comme le frêne. De plus, dans ce cas-ci, la réglementation exige la conservation ou la plantation d'au moins 3 arbres*

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

19 juin 2025

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultation publique, Service des relations citoyennes et des communications



**VIVRE EN VILLE**  
la voie des collectivités viables

Québec, 19 juin 2025

[transmission par voie électronique]

## **OBJET : Consultation écrite – Projet résidentiel au 875, rue Liénard**

Madame Maude Mercier Larouche, Conseillère municipale du district de Saint-Louis-Sillery et  
Présidente de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Madame Éloïse Gaudreau, Conseillère en consultations publiques

Par la présente, Vivre en Ville tient à soulever de vives préoccupations quant aux autorisations spéciales que la Ville de Québec se propose de donner au projet Le Myrano du 875 rue Liénard. **Pour notre organisation, autoriser ce projet tel que proposé fera un tort irréparable à l'espace public et à la trame commerciale de l'avenue Myrand et ne doit d'aucune manière aller de l'avant en l'état.** Il doit donc être retiré des projets accélérés, ou voir modifier ses conditions de réalisation afin de rendre obligatoire la fonction commerciale au rez-de-chaussée.

### **De l'importance des rez-de-chaussée**

La qualité et la convivialité des espaces publics dépendent largement de l'occupation et du traitement des rez-de-chaussée. Il s'agit d'un enjeu central pour assurer l'animation des rues, soutenir la vitalité commerciale et favoriser un cadre de vie urbain attrayant.

Dans le contexte particulier du projet 875 rue Liénard, en angle avec l'avenue Myrand – une rue commerciale en quête de dynamisme – et à une intersection stratégique jouxtant un petit espace public et un parc de quartier, il est extrêmement difficile de justifier la construction de bâtiments neufs exclusivement résidentiels, dont les rez-de-chaussée sont par ailleurs repliés vers eux-mêmes plutôt que de s'ouvrir sur la rue. Notons qu'on parle ici de 38 logements seulement, rien pour ébranler la crise de l'habitation.

Le projet au 875 rue Liénard, de même que le bâtiment qui lui fait face, façonneront l'une des intersections les plus significatives de l'avenue. **Bien qu'ils présentent certaines qualités architecturales, le traitement des rez-de-chaussée demeure largement inadéquat.**

[info@vivreenville.org](mailto:info@vivreenville.org) | [www.vivreenville.org](http://www.vivreenville.org) | [twitter.com/vivreenville](https://twitter.com/vivreenville) | [facebook.com/vivreenville](https://facebook.com/vivreenville)

#### **■ QUÉBEC**

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT  
FRÉDÉRIC BACK  
870, avenue De Salaberry, bureau 311  
Québec (Québec) G1R 2T9  
T. 418.522.0011

#### **■ MONTRÉAL**

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4  
T. 514.394.1125

#### **■ GATINEAU**

200, boulevard Saint-Joseph  
Gatineau (Québec) J8Y 3W9  
T. 819.205.2053



Récemment livré, le 850 avenue Myrand présente déjà un rez-de-chaussée peu engageant, ceinturé d'un muret de béton qui agit comme une barrière visuelle et limite les interactions avec la rue. En face, le projet du 875 rue Liénard prévoit un rez-de-chaussée résidentiel, caractérisé par un balcon opaque à l'angle des rues et des façades latérales peu animées. **L'ensemble renforcerait un effet d'encadrement urbain fermé et peu interactif — un choix d'autant plus préoccupant qu'il concerne deux sites stratégiques.**

Ce sont là des occasions manquées:

- **d'intégrer des locaux commerciaux** afin de consolider l'activité économique sur la portion la plus active de l'avenue ;
- **d'accroître** les superficies commerciales disponibles dans un secteur en forte densification ;
- **de renforcer l'animation et la convivialité** de l'espace public à proximité immédiate d'un parc et d'une des intersections qui pourrait devenir l'une des plus dynamiques de la rue ;
- **d'exiger davantage en matière de qualité urbaine, particulièrement dans le cas d'usage du pouvoir dérogatoire**, qui devrait être conditionnel à une contribution positive à la création de milieux de vie complets et à la bonification de l'expérience piétonne.

**Nous tenons à noter que cette situation n'est pas isolée.** Si la multiplication de projets à rez-de-chaussée peu engageants se poursuit, c'est l'ensemble de la convivialité de nos rues – notamment commerciales – qui en souffrira. Et même les meilleurs efforts d'aménagement des espaces publics ne pourront compenser l'effet cumulatif d'un cadre bâti refermé sur lui-même.

Enfin, nous soulignons par ailleurs la pertinence d'accroître la densité dans ce secteur bien desservi par le transport collectif et à proximité de commerces et services. Dans le contexte de la crise de l'habitation, les dérogations en ce sens, tout comme les assouplissements liés au stationnement, nous apparaissent positives.



## RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES AU PROJET DU 875 RUE LIÉNARD

Retirer le 875 rue Liénard des projets accélérés ou en modifier les conditions de réalisation afin de rendre obligatoire la fonction commerciale au rez-de-chaussée.

Permettre les autorisations spéciales en matière de hauteur, de nombre de logements et d'ajustements des marges.

En plus de ces deux recommandations spécifiques, Vivre en Ville fait quelques recommandations générales pour guider la prise de décision en matière de gestion des rez-de-chaussée en contexte commercial.

## RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Que la Ville de Québec revoie ses exigences en matière d'occupation et de design des rez-de-chaussée pour l'ensemble des projets situés sur des rues commerciales ou situés au coin d'intersections stratégiques ou significatives selon les principes suivants:

- **Maintenir les acquis:**
  - **Limiter la dilution des concentrations commerciales existantes** (ex. remplacement de rez-de-chaussée commerciaux par des habitations).
  - Ne pas perdre les superficies commerciales disponibles, surtout dans les secteurs en densification.
- Remplir les «dents creuses» et **profiter de chaque opportunité pour créer des espaces actifs en rez-de-chaussée**, en relation directe avec la rue (idéalement commerciaux et non de services).

Qu'elle s'abstienne d'accorder des dérogations permettant des rez-de-chaussée résidentiels dans les secteurs où ces usages ne sont pas autorisés par la réglementation en vigueur, en particulier lorsqu'il s'agit de sites à fort potentiel de dynamisation commerciale ou dans des secteurs appelés à accueillir une croissance importante de la population.

Qu'elle conditionne explicitement l'octroi de dérogations à des critères en matière d'occupation commerciale, puis d'ouverture des façades, d'animation et d'interaction avec la rue.

En conclusion, bâtir une ville, c'est **une série de grandes et de petites décisions qui ont des effets pour toujours**. Il faut se tromper le moins souvent possible. La crise de l'habitation est sérieuse et il faut tout mettre en œuvre pour sortir des unités de terre, nous sommes d'accord. Mais pour ça, il ne faudra pas juste baisser la barre, il faudra aussi mieux travailler, sans compromis. Dans le cas du Myrano, nous ne croyons pas qu'il faille choisir entre le commerce de proximité et l'habitation. Il faut trouver des solutions pour faire les deux, quitte à prendre un peu plus de temps pour y arriver.



VIVRE EN VILLE  
la voie des collectivités viables

Veillez agréer, Mesdames, mes salutations les plus cordiales.

Christian Savard  
**Directeur général**

### **Renseignements**

Samuel Pagé-Plouffe  
Directeur - Affaires publiques et gouvernementales  
[samuel.page-plouffe@vivreenville.org](mailto:samuel.page-plouffe@vivreenville.org) | 514-714-6762

Québec, le 19 juin 2025

**Objet : Avis Projet résidentiel au 875, rue Liénard**

À qui de droit,

Rues principales tient à manifester son avis sur le projet de développement immobilier prévu au 874, rue Liénard. Nous saluons l'intention de densifier le cadre bâti à et d'augmenter le nombre de logements prévus à proximité de la rue Myrand. Le projet possède de nombreuses qualités et devrait bien s'intégrer au paysage de la rue Myrand.

Toutefois, nous regrettons qu'aucun local commercial ne soit prévu au rez-de-chaussée du bâtiment. Le terrain visé par ce développement est au cœur du noyau commercial le plus intéressant de la rue Myrand. Nous comprenons qu'il est normal de considérer la diminution de la superficie commerciale de manière générale, mais la fonction commerciale devrait être maintenue à cet endroit précis. Nous parlons ici du cœur de la rue Myrand, autant au niveau de son offre commerciale que de son offre d'espaces publics. Est-il toujours dans les plans de la Ville de faire de La rue Myrand une artère commerciale traditionnelle prioritaire ?

**Nous demandons à la Ville d'obliger le promoteur à planifier un local commercial donnant sur la placette :**

- > Pour renforcer l'effet de centralité commerciale
- > Pour bien encadrer la placette et, éventuellement, qu'une terrasse puisse contribuer à animer cette placette et y développer un lieu emblématique pour la rue Myrand
- > Pour consolider le coeur de ce quartier en densification

En espérant que notre parole contribuera à vos réflexions, veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos plus cordiales salutations.



**Olivier Legault**  
**Directeur général**

**Québec**

870, avenue De Salaberry, bureau 201  
Québec (Québec) G1R 2T9

**Montréal**

460, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 611  
Montréal (Québec) H3B 1A6

418 694-9944  
ruesprincipales.org

## **Annexe II : Fiche de modification réglementaire - Modification au projet à la suite de la consultation**

## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT ÉLECTORAL DE SAINT-LOUIS-SILLERY

QUARTIER DE LA CITÉ-UNIVERSITAIRE

ZONE VISÉE : 32721Mb

LOT PROJETÉ VISÉ : 5 142 904

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (LOI 31)

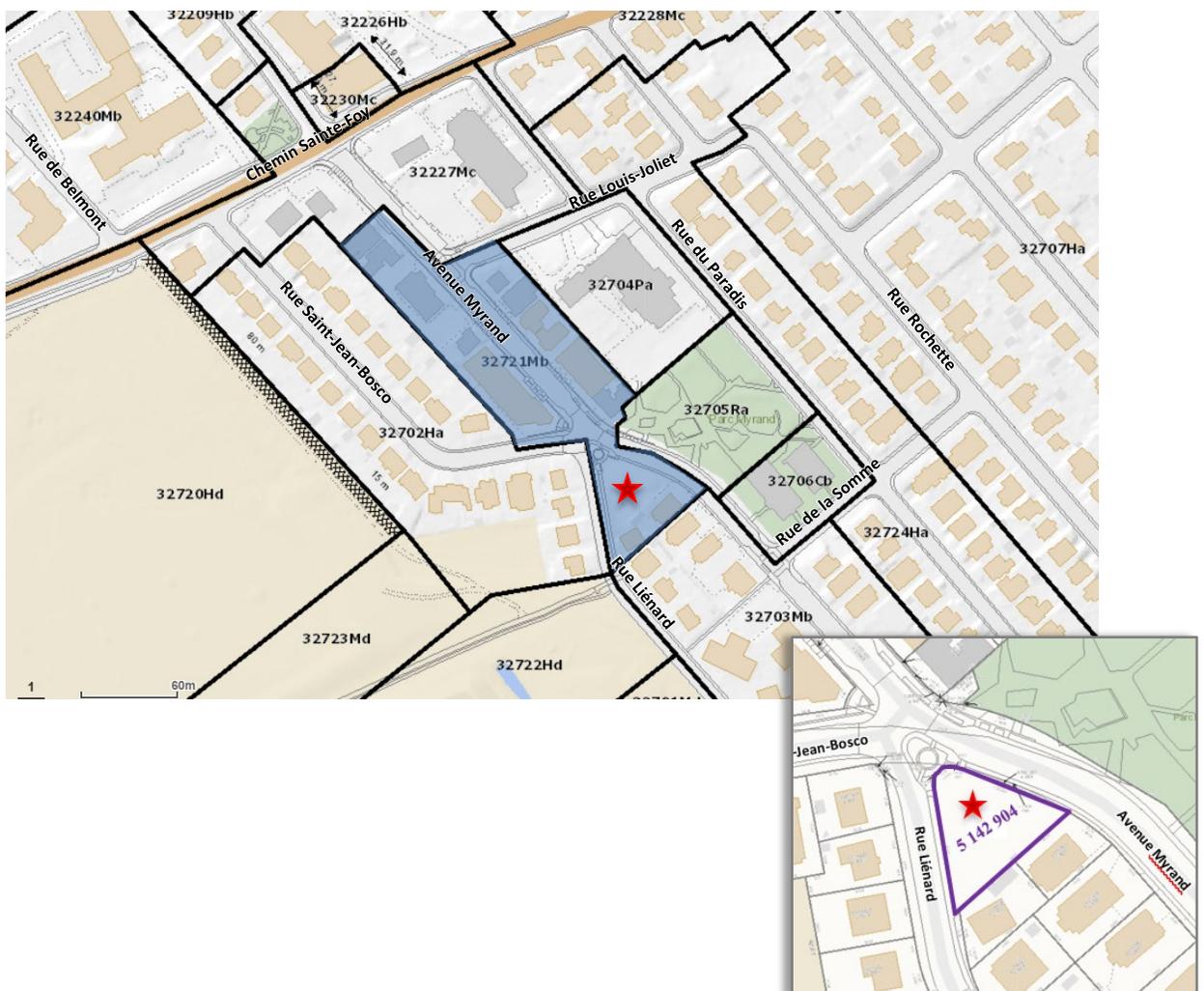
RESPONSABLE : MARIE-CLAUDE BERGERON

Dossier n° 2502-5707

VERSION DU 2025-06-25

### DESCRIPTION DE LA ZONE

Le lot visé 5 142 904, localisé dans la zone 32721Mb, est situé approximativement de part et d'autre de l'avenue Myrand, au sud du chemin Sainte-Foy et au nord de la rue de la Somme et de son prolongement vers l'ouest.



### EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier vise la construction d'un bâtiment de cinq étages comprenant environ 38 logements sur le lot 5 142 904.

Le projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- Le projet propose une hauteur de cinq étages, alors que la réglementation d'urbanisme prévoit à cet endroit une hauteur maximale de quatre étages;
- L'usage résidentiel est prévu au rez-de-chaussée alors que ce n'est pas autorisé à cet étage;
- Le nombre de logements prévu est de 38 pour le projet, alors que la réglementation limite ce nombre à 30;
- L'implantation du bâtiment propose une marge avant de 1,5 mètre au lieu du minimum de 5 mètres;
- La délivrance d'un permis de construction n'est pas assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale;

- D'autres ajustements mineurs sont également proposés (largeur des saillies fermées et emplacement de certaines colonnes dans le stationnement souterrain).

Dans la ville de Québec, le taux d'inoccupation en 2024 était de 0,8 % selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour atteindre l'équilibre de 3 %, il est urgent d'ajouter de nouveaux logements.

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2)*, laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette Loi, listées ci-dessous, sont remplies pour ce projet :

- La population de la ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,8 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire;
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation, il est proposé d'autoriser les dérogations au projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi, ce qui permettra l'ajout d'environ 38 logements.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

## MODIFICATION AU PROJET DE RÉOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

Afin de tenir compte de la préoccupation des citoyens sur l'intimité des cours arrière ainsi que pour diminuer l'impact visuel du 5<sup>e</sup> étage, l'ajout des conditions suivantes est proposé :

- Les façades du bâtiment doivent être recouvertes de maçonnerie, à l'exception du 5<sup>e</sup> étage qui doit être recouvert par un matériau léger, de couleur pâle. L'encadrement des fenêtres et des portes pourra présenter un matériau léger de couleur foncé ou pâle. Le 4<sup>e</sup> étage pourra présenter l'un ou l'autre de ces matériaux;
- Le garde-corps des balcons situés du côté de la ligne latérale de lot doit être givré ou opaque à au moins 90 %.

Également, pour répondre aux préoccupations relatives à une occupation résidentielle projetée du rez-de-chaussée, ce qui ne permettrait pas de contribuer à l'animation de la rue et au soutien de la vitalité commerciale du secteur, l'ajout de la condition suivante est proposé :

- Le projet doit comprendre, au rez-de-chaussée, un espace réservé à un usage des groupes *C2 Vente au détail et services* ou *C20 Restaurant*, d'une superficie de plancher totale d'au moins 50 mètres carrés. Cet espace doit occuper minimalement toute la partie du bâtiment qui reprend la forme en arc de cercle du coin tronqué du lot numéro 5 142 904, à l'intersection des lignes avant de lot situées du côté de la rue Liénard et de l'avenue Myrand. Cet espace ne peut comporter de surface ou d'ouverture vitrée sur la façade située du côté de la rue Liénard, autrement que dans la partie formant un arc de cercle. Dans la partie formant un arc de cercle, 70 % de la surface de la façade du rez-de-chaussée doit être vitrée.

## PROJET DE RÉOLUTION

Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont présentées en détail au projet de résolution en annexe.