

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)

Déposé au conseil municipal

23 octobre 2026

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

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

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

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 24 septembre 2026, 19 h, Club social Victoria, 170 rue du Cardinal-Maurice-Roy
- Consultation écrite : du 25 au 27 septembre 2026 inclusivement)

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

- Rapport de la consultation publique LAU du 24 septembre 2026
- Rapport de la consultation écrite du 25 au 27 septembre 2026 (3 jours)

Rétroaction de la consultation publique (voir le document en annexe II):

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 24 septembre 2026 et de la consultation écrite tenue entre le 25 et le 27 septembre 2026 portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté, il a été demandé de modifier la résolution sur deux éléments précis :

Des modifications aux conditions 18° et 19° :

La condition 18° est modifiée afin d'ajouter également les appareils de ventilation aux appareils qui doivent être situés à l'intérieur du bâtiment ou sur le toit;

La condition 19° est modifiée afin de préciser que malgré la condition 18°, les unités de climatisation desservant les logements doivent être installées exclusivement sur les balcons.

Annexe I : rapports de consultations

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 Origine 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 à Vélo 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 à Vélo 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 à Vélo, 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

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



Consultation écrite

Période

25 au 27 septembre 2026 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

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 et principales modifications

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 m, au lieu de 21 m, 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

Membre du conseil municipal :

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

Personnes-ressources de la Ville :

Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page Web du projet

31 personnes ont apporté des commentaires.

Principaux enjeux soulevés

Intégration du projet et respect de l'écoquartier

Des participants expriment des préoccupations quant au nombre d'étages et au nombre d'unités prévus, estimant que ceux-ci ne correspondent pas à la vision de l'écoquartier ni à celle d'un milieu de vie à échelle humaine. D'autres soulignent toutefois l'importance de poursuivre la densification du centre-ville.

Mobilité, circulation et stationnement

Des préoccupations sont soulevées quant au ratio de 0,83 case de stationnement par logement. Selon certains participants, le nombre de cases prévues risque de ne pas répondre aux besoins des résidents et de leurs visiteurs. Le stationnement sur rue étant déjà limité, plusieurs craignent une pression accrue sur les espaces disponibles. Des inquiétudes sont également exprimées concernant la circulation automobile, en raison de l'accès unique au stationnement par la rue de la Pointe-aux-Lièvres. Enfin, des commentaires portent sur l'offre de transport en commun et sur la disponibilité des services de mobilité partagée.

Habitation familiale et mixité résidentielle

Des participants se disent déçus par la réduction de la proportion de grands logements susceptibles d'accueillir des familles. Ils rappellent également l'importance de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages souhaitant s'établir durablement dans le quartier. Des questionnements sont aussi soulevés quant au nombre élevé de petits logements et au coût futur des loyers.

Aménagement durable et qualité du milieu

Des participants soulignent l'importance des espaces verts, des cours intérieures et des toitures végétalisées, et s'interrogent sur leur place au sein du projet.

Commerces de proximité

Plusieurs participants manifestent un intérêt pour l'arrivée de nouveaux commerces et services de proximité, notamment dans le domaine de l'alimentation, au sein de l'écoquartier.

Appui au projet

Quelques participants ont exprimé leur appui au projet ou à la densification du secteur.

Commentaires écrits

Note : Les commentaires suivants ont été reproduits tels qu'ils ont été soumis.

Participant 1

En quoi construire des logements de 2 chambres ou une chambre va pallier à la crise du logement? À qui va répondre réellement les besoins de ce projet ? N'est ce pas les familles avec un minimum de 2 enfants qui ont besoin de logements? Sans oublier les familles recomposées !

En quoi 15 bornes vont ils suffire à pallier le nombre de voitures électriques qui est en augmentation ?

Pour ce qui est de la serre, étant résidente de l'écoquartier Habitus, nos toits verts ont coulés à plusieurs reprises. J'espère que le futur projet aura appris des erreurs des autres !

Aussi, comme beaucoup de résidents, je trouve que le projet est énorme pour notre écoquartier.

Les places de stationnement est actuellement un enjeu, alors avec 380 personnes supplémentaires, comptant 0,8 stationnements par logement, je n'arrive pas à imaginer où les gens vont pouvoir se garer, sans compter toutes les personnes qui utilisent les installations et qui n'habitent pas le quartier.

Le projet inclue un stationnement à vélo à l'extérieur mais êtes vous au courant qu'il y a une problématique de vols de vélos dans le quartier ?

De plus, le projet initial devait commencer et finir avec une grande tour et il n'a jamais été question de mettre des grandes tours au milieu de ce projet ! Alors pourquoi ne pas respecter l'engagement initial ?

Enfin, les gens recherchent principalement des maisons de ville comme l'écoquartier habitus, alors pourquoi ne pas en construire d'autres quand la demande est aussi forte !

Aussi, lors de la construction, vous allez sûrement fermer la rue Lee et l'accès à l'autoroute, avez vous pensé à la déviation lors des travaux ? Aurons nous à passer par le petit pont ?

Participant 2

Je suis en faveur de ce projet, il est nécessaire de densifier la ville.

Participant 3

Madame, Monsieur,

En tant que résident du quartier Saint-Roch, je vous adresse la présente afin d'exprimer mes vives préoccupations et mon désaccord à l'égard de plusieurs dérogations accordées dans le cadre du projet d'autorisation immobilière GT2026-254 (lots 6 583 175 et 6 583 176 / lot projeté 6 733 206), située à l'intersection des rues Lee et de la Pointe-aux-Lièvres.

Bien que je reconnaisse la nécessité d'ajouter des logements dans le contexte actuel de crise de l'habitation, j'estime que la portée des dérogations demandées méconnaît l'équilibre, la qualité de vie et la mixité sociale du quartier.

Mes objections portent principalement sur les points suivants :

La réduction importante du pourcentage de grands logements (2 et 3 chambres)
La réglementation en vigueur dans la zone 12005Hc exige 75 % de logements de 2 chambres et plus (ou au moins 85 mètres carrés) ainsi que 20 % de logements de 3 chambres et plus (ou au moins 105 mètres carrés). Le projet propose de réduire ces exigences à 50 % et 10 % respectivement. Cette dérogation affaiblit directement la capacité du quartier à accueillir et à retenir des familles. Le quartier Saint-Roch a besoin d'une véritable mixité typologique pour favoriser des milieux de vie stables et pérennes, plutôt qu'une surreprésentation de petites unités locatives.

Le dépassement significatif de la hauteur maximale (31 m vs 21 m)
L'autorisation d'un bâtiment atteignant 31 mètres (7 à 9 étages), alors que la grille de spécifications fixe la limite à 21 mètres, représente une hausse de près de 50 % de la hauteur permise. Une telle volumétrie risque de créer un effet de masse imposant à l'entrée du secteur de la Pointe-aux-Lièvres et d'engendrer des impacts d'ombrage et de perte de luminosité pour les espaces publics et environnants.

La comptabilisation à 100 % des toitures végétalisées dans l'aire verte
La réglementation limite habituellement à 25 % la contribution des toitures végétales au pourcentage d'aire verte d'un lot. Autoriser une prise en compte à 100 % permet de réduire la véritable végétation au sol. Le secteur a besoin d'îlots de fraîcheur accessibles au niveau de la rue et d'une pleine terre pour favoriser la biodiversité et la gestion naturelle des eaux de pluie.

Conclusion et demandes :

Pour ces motifs, je demande au Conseil de ville et au Conseil d'arrondissement :

De réviser les conditions de la résolution afin de maintenir des exigences plus élevées pour les logements familiaux (2 et 3 chambres) ;

De réduire la hauteur maximale accordée afin de mieux respecter le gabarit initial de 21 mètres prévu au plan d'urbanisme ;

De veiller à ce que l'intégration au sol privilégie de véritables espaces verts au niveau de la rue.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes observations pour la suite du processus décisionnel.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Participant 4

Espace commercial au RDC :

Les commerces de proximité sont un besoin criant dans le secteur, il faudrait seulement s'assurer qu'il s'agira d'une épicerie de quartier ou d'aires de restauration à échelle humaine pour combler les besoins des citoyens du secteur.

Famille :

Je pense que le projet, dans sa forme actuelle, manque sa cible d'offrir un projet de vie intéressant pour les familles. La moitié des logements sont des studios ou des 3 1/2 alors qu'il y a déjà un gros projet de location pour étudiants prévu au bout de la rue PAL. De plus, un petit logement de 2 chambres dans une tour ne me semble pas un projet long terme pour une famille, qui cherche à s'installer dans un quartier à échelle humaine. Il faudrait davantage de logements plus grands ET avec 3 chambres. De plus, la plupart des familles aspirent à devenir propriétaires afin d'investir dans leur avenir et développer leur milieu de vie à leur image. En offrant seulement du logement locatif, on diminue drastiquement les chances que ces familles demeurent dans le quartier à moyen et long terme et s'y implique activement. Ces logements deviendront une solution transitoire vers l'achat d'une maison en banlieue ou encore resteront vides faute d'avoir bien ciblé la clientèle intéressée à s'installer dans le quartier. Un projet incluant davantage de maisons de ville en copropriété, comme Habitus, est davantage aligné sur les besoins des familles. Plusieurs agents immobiliers et familles nous envoient des offres régulièrement pour savoir si l'on veut vendre et les dernières ventes se sont faites bien au-delà du prix affiché. Il y a certainement du profit à faire pour le promoteur s'il décide d'offrir des propriétés à la vente pour les familles.

Hauteur:

Plusieurs études démontrent que la hauteur des bâtiments influence directement la qualité de vie des occupants du secteur. Dans ce cas-ci, le côté avec la plus grande hauteur donne directement sur le parc et le quartier, ce qui diminue grandement l'impression d'un quartier à échelle humaine. Je suis contre l'autorisation de construire 2 étages plus haut que la limite permise, dans la proposition actuelle.

Stationnement :

Les places de stationnement dans le quartier sont déjà très restreintes, ce qui complique beaucoup l'accueil de visiteurs, sans compter que le parc de la PAL accueille régulièrement des événements majeurs. Autoriser la construction d'un bâtiment n'ayant pas un nombre de stationnements équivalent aux nombre d'unités habitées, serait très

compliqué pour les résidents et leurs proches. Il faudrait exiger un ratio plus élevé de cases de stationnement.

Merci !

Participant 5

En tant que résidente du projet Habitus depuis 6 ans, je suis à même de constater la pertinence de favoriser un lieu de vie à échelle humaine, où les familles sont à l'aise de s'installer et de rester. Cela nous permet de créer des liens réels dans la communauté, de développer un sentiment d'appartenance et d'entraide comme on en voit rarement en banlieue.

On nous a parlé hier d'éviter l'étalement urbain, point sur lequel je suis tout à fait d'accord.

Par contre, pour éviter d'aller s'installer en banlieue, les familles ont justement besoin de trouver leur compte en ville, notamment dans des lieux pensés pour elles où il y a un juste équilibre entre espace privé et espace partagé. Idéalement, cet espace partagé est conçu pour être inclusif et sécuritaire, notamment pour les jeunes enfants.

Je pourrais discuter longtemps des bienfaits que la cour partagée crée dans la communauté Habitus, qui comprends juste assez de familles pour être en mesure de se rencontrer sans se sentir envahi-es et surchargé-es. Je pourrais vous parler de nos fêtes de voisin-es, du trottibus, du club de lecture, de l'entraide lors des urgences, et de nos apprentissages du vivre-ensemble.

Ce que l'on retrouve ici, et qui pour moi est à 100% aligné avec l'idée d'un écoquartier à échelle humaine, il ne sera pas possible de le retrouver dans le projet présenté par le promoteur.

Trop gros, trop haut, trop de volume et de densité dont une infime proportion sera pensée pour les familles de maximum 2 enfants. Parce qu'on s'entend, quand on donne naissance à 2 enfants et qu'on souhaite les voir évoluer dans un environnement stable (école de quartier, ami-es, voisin-es de confiance...), ça nous prend au moins 3 chambres d'une dimension raisonnable. On en souffre d'ailleurs à Habitus, où des familles ont choisi à contrecœur de déménager en banlieue parce que ça ne fonctionne pas 3 chambres avec 3 enfants, ou encore parce que les unités du bas offrent des chambres minuscules pour 2 enfants qui deviendront bientôt adolescent-es. Même dans notre magnifique copropriété, des familles moyennes se sentent parfois à l'étroit dans leurs espaces privés. Le saviez-vous ?

Nous nous sommes donné des règlements pour une bonne raison : limiter la hauteur des immeubles, ça permet de voir le ciel, de recevoir de la lumière et de ne pas se sentir écrasé-es. Demander un minimum de 20% de logements contenant au moins 3

chambres, c'était déjà insuffisant à mon avis. Passer à 10% c'est une farce quand on dit penser aux familles. Passer de 75 % à 50 % des logements qui comprennent au moins 2 chambres, ça veut dire 50% de logements à 1 seule chambre. C'est énorme sur un projet de 374 logements. À qui s'adresse-t-on ici ? Nous sommes heureux·ses d'accueillir des retraité·es et des personnes seul·es à la Pointe-aux-lièvres, il y a d'ailleurs déjà beaucoup de petits logements pour les servir. Mais je doute que ces demandes soient en lien avec les besoins de la population, surtout lorsque le promoteur n'est pas en mesure de mentionner que les logements seront à un prix abordable. Je ne parle pas de HLM, simplement d'un loyer qui permet à une personne seule de vivre dignement et confortablement.

Je ressens le besoin de le dire plus directement : je trouve inacceptable qu'on nous propose un projet qui favorise surtout la rentabilité du promoteur et l'atteinte des chiffres de développement de logements de la ville. C'est flagrant lorsqu'on voit le nombre de dérogations demandées : on a décidé de déprioriser la qualité de vie des résident·es actuel·les et futur·es. Ce n'est pas parce qu'on nomme que le projet s'inscrit bien dans la continuité du bâti et dans le concept d'un écoquartier que c'est vrai... Je vois un projet qui dégraderait la qualité de vie de ma communauté. Je vois surtout qu'on gaspille une opportunité d'utiliser ces terrains pour des logements réellement intéressants pour des familles qui souhaitent s'installer ici pour le long terme.

À Habitus, il est devenu anodin de recevoir une lettre d'une famille désirant acheter notre propriété. Les gens s'essaient par 3 ou 4 fois avant de réussir à acheter ici, dans une guerre de surenchère qui fait mal au cœur à observer. Il y a un désir réel et tangibles de jeunes familles de s'installer ici parce que c'est évident que c'est un lieu de vie à échelle humaine où on peut s'imaginer élever nos enfants. On n'a pas besoin d'arguments pour tenter de le prouver, c'est une évidence visible quand on a la chance de visiter le lieu. Et c'était une évidence sur plan aussi, dans le cadre des règlements qu'on nous avait promis de respecter.

J'aimerais vous inviter à retourner à la table à dessin et à discuter avec nous si vous le souhaitez. Je vois que certaines choses ont été entendues, comme le besoin d'un service alimentaire de quartier. Merci pour ça, c'est vraiment très attendu. La serre sur le toit, c'est aussi une très belle idée. Il y a du potentiel dans le projet, mais il faut réduire les chiffres pour remettre les humain·es et le bien-être de la communauté au centre des priorités.

Participant 6

Objet : Commentaire sur le projet « La Serre » (100-124, rue de la Pointe-aux-Lièvres / rue Lee)

Je souhaite formuler un commentaire sur le projet mixte prévu au coin des rues Lee et de la Pointe-aux-Lièvres.

1. Repositionnement de la portion dérogoire (31 m / 9 étages)

Le projet prévoit une hauteur de 31 mètres (jusqu'à 9 étages) sur une portion qui déroge à la limite de 21 mètres prescrite par le plan d'urbanisme, ce qui nécessite une autorisation spéciale de la Ville. Or, cette portion la plus haute est actuellement positionnée le long de la rue Lee, soit du côté résidentiel et cyclable du site.

Je suggère de déplacer cette portion de 31 m (9 étages) vers la bordure de l'autoroute Laurentienne plutôt que le long de la rue Lee. Cela permettrait de :

réduire la nuisance visuelle et l'effet de masse pour les résidents et usagers de la rue Lee et de la piste cyclable, qui donne notamment sur la passerelle Lee;
profiter de la proximité déjà bruyante et minéralisée de l'autoroute pour absorber le volume le plus imposant du bâtiment, plutôt que d'exposer cette hauteur dérogoire à un axe plus sensible;
agrandir de façon notable la portion de jardin/serre sur le toit du côté rue Lee, en profitant de l'espace dégagé par ce déplacement.

2. Vocation du local commercial dédié à l'alimentation

Je ne tiens pas à ce que le local commercial de 500 à 1 000 m² prévu pour l'alimentation soit occupé par un commerce de type « dépanneur de luxe ». Je serais favorable à une vocation de fruiterie plutôt que ce type de commerce. Je note par ailleurs que d'autres commerces d'alimentation sont déjà accessibles à moins de 2 km du site, de sorte que l'offre alimentaire de proximité n'est pas, à mon avis, un enjeu déterminant justifiant un usage particulier — mais une fruiterie serait néanmoins un apport positif et cohérent avec la serre maraîchère annoncée pour le projet.

Je vous remercie de prendre ces commentaires en considération dans l'analyse du projet.

Participant 7

Je suis pour le projet !

J'ai aménagé au Lièvre il y a presque 6 ans et j'attends ce projet avec impatience !



Participant 8

D'accord avec le projet

Participant 9

'Globalement c'est un projet intéressant qui utilise une zone sous-exploitée. Mention spéciale pour la serre. Certains points sont cependant à améliorer :

- même si tentative de s'intégrer au bâti existant, c'est quand même très haut par rapport aux autres édifices autour mais surtout, je trouve que la linéarité sur la rue Lee est dérangeante. Ça fait "barre d'immeubles" (comme dans les banlieues en France). Une trouée aurait été plus adéquate.
- Uniquement 15 bornes de recharge électrique ??? C'est vraiment beaucoup trop peu !!!
- Une génératrice en cour avant ? Il n'y a vraiment aucun moyen de la camoufler un peu plus. Même avec des végétaux autour, ce ne sera pas très optimal.
- Un seul accès des véhicules au stationnement pour autant de logements ... ça va être l'enfer pour les habitants. Pour moi, ce serait un inconvénient suffisant pour que je ne veuille pas y habiter.
- Beaucoup trop de petits logements. Vous devriez maintenir le 75% de "grands logements".

Participant 10

Je trouve que le projet immobilier est trop haut, il devrait être limité à six ou sept étages maximum comme les autres bâtiments du quartier, il manque aussi fortement de verdissement et une composante de logement social. Par contre je trouve une très bonne idée d'avoir un service d'alimentation au sein de l'ecoquartier. Merci de considérer ces préoccupations

Participant 11

1- pour des raisons d'uniformité avec l'aménagement de la rue Pointe aux lièvres et pour des raisons d'esthétisme, est ce que les poteaux et fils électriques seront enlevés sur la rue Lee?

2- avec la venue de 350+logements nouveaux on peut supposer la venue aussi de 50-100 nouveaux animaux de compagnie (lire chien) , est ce que la capacité du parc à chien actuelle a été prise en compte? Y aura t il de mesures d'atténuation/ajustements pour réduire davantage le bruit?

3-avec les travaux de construction il y aura certainement l'amputation d'espaces de stationnement dans la rue de la Pointe aux lièvres, est ce que l'accès à du stationnement en tout temps et sans temps limité est possible dans le stationnement du pavillon du parc, et ce pour les résidents de la rue quitte à fournir des vignettes temporaires ?

4- avec la densité augmentée et la circulation plus dense de la rue Pointe aux lièvres, y aura t il des passages piétons plus nombreux ? Par exemple entre les immeubles du village de l'anse et ceux en face de l'autre côté de la rue ?

5- dans l'aménagement de la rue Pointe-aux lièvres , et dans le but de maximiser les espaces de stationnement (réduits suite à l'aménagement) il aurait été bien d'avoir des indicateurs dans l'interblocs pour clairement indiquer les cases de stationnement, actuellement les voitures garées n'optimisent pas ces espaces de stationnement

6- il serait plus que souhaitable d'augmenter l'offre de ÀVélo

7- la rue vient tout juste d'être entièrement rénovée, il est à espérer que les travaux de construction n'endommagent pas ces nouvelles infrastructures, par exemple les trottoirs, chaînes de rue, ammeublement urbain.

8- en terminant, je tiens à mentionner que je suis d'accord avec l'approche de la ville concernant la densification de quartier

Participant 12

1-J'ai quelques inquiétudes sur la hauteur du bâtiment. Mais je suis contente de lire ceci: Le bâtiment de 7 à 9 étages a été conçu avec des retraits et des variations de hauteurs qui réduisent son impact visuel. Cette approche permet de mieux l'intégrer au cadre bâti environnant et donne l'impression de plusieurs volumes distincts plutôt que d'un seul grand bâtiment. Espérons que le bâtiment ne soit pas très haut en bout de ligne.

2-Nous avons une seule voiture et nous avons un stationnement intérieur. Mais quand des amis ou des membres de ma famille viennent me visiter j'ignore comment les guider. Il y a le stationnement municipal en face du Viridi. Mais les voitures peuvent s'y stationner seulement deux heures et ne peuvent pas y passer la nuit. Or, la rue est en perpétuelle réparation. La dernière fois que nous avons eue de la visite d'un membre de ma famille, nous avons dû payer le constat de stationnement de 95\$. Ça arrive une fois sur deux. Qu'est-ce qui peut être fait pour améliorer l'accès au stationnement de voitures des gens qui nous visitent malgré la rue de la Pointe-aux-Lièvres en constante réparation et la multiplication des projets immobiliers dans le quartier? Je comprends bien qu'il s'agit d'un 'écoquartier'.

Merci

Participant 13

Nous espérons vivement que le projet sera modifié pour contenir 75% de logements à 3 chambres pour limiter l'étalement urbain des familles. Des unités devraient être achetables à un coût raisonnable. La cour intérieure devrait permettre la sécurité des enfants. Le parc de la pointe aux lièvre et la rue pointe aux lièvres renovee sont des endroits accessibles en fauteuil roulant. Il nous apparaît nécessaire que des unités soient des logements adaptés.

Enfin, on appréhende l'augmentation de la circulation routière dans un petit secteur déjà dense.

Participant 14

Projet colossal pour l'eco-quartier—a Prévoir engorgement de la rue Pointe aux lievres—avec file d'attente au point lavigueur—deja Assez engorgé les soirs de matches des capitales—Pointe aux Lievres à sens unique.??bons points petite épicerie , café ...en résumé rapetisser diminuer le nombre de portes!

Participant 15

Bonjour. Je suis résidente du quartier et je trouve le projet trop gros car il ne respecte pas la hauteur limite de 6 étages. Aussi, il manque clairement de verdissement et d'espace de stationnements sous-terrain. Une composante logement social serait aussi intéressante. Je pense qu'il est possible de faire un projet qui répond à l'esprit de l'ecoquartier sans le défigurer. Je trouve que l'idée alimentaire au RDC est un plus.

Participant 16

Excellent projet situé à proximité du futur pôle St-Roch. Il faut prioriser ce type de projet.

Participant 17

Commentaires: Malgré toutes les normes que la Ville s'est fixées pour le développement du secteur de la Pointe-aux-Lièvres, nous ne comprenons qu'Elle déroge à ses propres normes. Lors de l'implantation de l'éco-condo Origine, les projets subséquents ne devaient pas dépasser 6 étages. Plusieurs acheteurs des condos Origine, dont nous, en 2017, ont acquis une unité sur la base de cette information! Nous considérons que notre unité perdra de la valeur en raison de la perte de la vue entraînée par les immeubles de plus de 6 étages. Nous sommes contre la dérogation des normes que la Ville s'était fixées.

Participant 18 (probablement un couple)

Commentaires: Malgré toutes les normes que la Ville s'est fixées pour le développement du secteur de la Pointe-aux-Lièvres, nous ne comprenons qu'Elle déroge à ses propres normes. Lors de l'implantation de l'éco-condo Origine, les projets subséquents ne devaient pas dépasser 6 étages. Plusieurs acheteurs des condos Origine, dont nous, en 2017, ont acquis une unité sur la base de cette information! Nous considérons que notre unité perdra de la valeur en raison de la perte de la vue entraînée par les immeubles de plus de 6 étages. Nous sommes contre la dérogation des normes que la Ville s'était fixées.

Participant 19

Mon conjoint et moi apprécions les multiples bénéfices d'habiter un éco-quartier en milieu urbain.

Nous y sommes depuis 7 ans et étions conscients, dès le départ, des multiples projets de développement à venir.

Notre préoccupation face au projet actuel, c'est qu'on semble subtilement mettre de côté certains aspects essentiels qui font le succès de ce milieu de vie. Il est facile de dévier des objectifs qui ont initialement inspiré la création et l'évolution de cet écosystème, en autorisant des dérogations qui risquent d'avoir des impacts irréversibles.

Densité, circulation automobile accrue, attractivité réduite pour les familles, il serait trop dommage de mettre de côté ce qui caractérise notre quartier et nous rend fiers d'y habiter.

Nous voulons accueillir de nouveaux voisins et de nouveaux services, mais tout en respectant ces beaux principes qui nous ont attiré dans le secteur.

Participant 20

Bonjour à tous,

J'habite l'écocartier de la Pointe-aux-Lièvres depuis huit ans. J'ai choisi de participer à cette expérience en raison des valeurs rattachées à cette initiative, l'harmonie de l'habitat avec la nature et la recherche d'une qualité de vie différente des quartiers résidentiels traditionnels.

Lors de la séance de consultation publique tenue le jeudi 24 septembre, j'ai souhaité m'adresser à la Ville de Québec, à son service d'urbanisme plutôt qu'au promoteur privé. Pourquoi? Parce qu'il me semble que la Ville est devenue copromoteur de ce projet. Elle a fixé la taille minimale du projet, procédé à plusieurs autorisations de

déroptions et s'est montrée très pressée d'approuver ce projet au nom des impératifs de « densification et de croissance de la construction résidentielle. » Les citoyens ont rapidement compris le message en lisant l'invitation d'invitation du Service de Participation citoyenne.

Je voulais m'adresser à la Ville et à ses responsabilités publiques compte tenu de ses responsabilités à l'égard du bien commun, particulièrement de la préservation de l'habitabilité du quartier dont elle a été l'initiatrice. La recherche d'efficacité dans l'approbation des projets de construction résidentielle et la volonté de densification, ne doivent pas faire oublier les garde-fous incontournables dont elle est l'unique responsable en matière de développement urbain.

Or, à mon avis, ainsi qu'à celui de plusieurs intervenants qui ont pris la parole lors de cette soirée, la taille du projet et son insertion dans le quartier posent des problèmes. Ces problèmes exigent une réflexion sérieuse et urgente.

En effet, avec 375 unités, La Serre se situerait au cinquième rang des plus grands immeubles résidentiels (construits ou en construction) au sud du boulevard Laurier depuis 10 ans. Elle se situerait derrière le 3000 Laurier (896 unités), le Stellaz (734 unités), le MU (465 unités) et le Ekla (421 unités). Ce n'est pas un détail, puisqu'on considère que le boulevard Laurier connaît une densification historique depuis dix ans! Mais transcrit à l'échelle de l'écoquartier et de la rue Pointe-aux-Lièvres, cela ressemble à de la démesure et exige, à tout le moins, une réflexion...

D'autant plus que l'unique accès à cet édifice serait situé sur la rue Pointe aux Lièvres. On vient de réduire la largeur de cette rue à celle d'une rue résidentielle, d'amputer ses stationnements et de restreindre la largeur d'accès au coin de la Croix-Rouge... Dans un quartier littéralement enclavé, on se prépare un sérieux problème en matière d'achalandage, de circulation automobile, de sécurité piétonnière, et même de sécurité publique (incendies, désastres naturels...) et, en fin de compte, de qualité de vie! Le quartier et la rue Pointe aux Lièvres sont déjà très achalandés par moments, avec la clientèle du parc canin, l'attractivité toujours croissante du Parc de la Pointe-aux-Lièvres pour les citoyens de Québec, mais aussi pour accueillir des événements publics de toutes sortes (compétitions sportives, activités sociales, scolaires) qui dépassent déjà de loin les attentes d'un quartier résidentiel.

Et comment la Ville et ses services d'urbanisme ont-ils répondu à ces préoccupations d'habitabilité lors de la présentation du projet? Il s'agit pourtant d'un problème qui dépasse le sentiment d'inconfort (ex. : la hauteur des bâtiments) que causent souvent les projets de construction attenants à des quartiers résidentiels.

Des services d'urbanisme, nous n'avons rien entendu. A-t-on mesuré l'impact de l'achalandage additionnel généré par le projet? Quelles mesures d'atténuation devrait-

on prendre, à l'échelle du quartier et autour? Et les piétons? Compte-t-on ajouter des mesures de sécurité piétonnière, de limitation de vitesse? Et que penser de l'enclavement du quartier? Implanter 375 habitations dans un seul bâtiment avec un accès à une seule rue, dans un quartier déjà enclavé, n'est pas sans risque. L'expérience des travaux de réaménagement de la rue Pointe-aux-Lièvres au cours des deux dernières années ne nous ont-ils rien appris? Et en conclusion, quelles modifications pourrait-on apporter au projet pour qu'il puisse mieux s'intégrer au quartier et éviter le désenchantement de sa propre clientèle? Des réponses à ces préoccupations restent à être formulées et véhiculées auprès des résidents du quartier.

De la conseillère municipale, nous avons perçu une ouverture à l'écoute, oui, mais surtout une réaffirmation des défis liés à la croissance démographique de la Ville de Québec : accélération de la construction résidentielle de la densification urbaine, notamment à l'aide de l'assouplissement des règles permis par le Gouvernement du Québec.

Au bout du compte, que restera-t-il de l'esprit qui devait animer l'écoquartier à l'origine? Personne ne sait. Un simple projet immobilier comme certains l'appréhendaient dès son lancement? Où alors quelque chose d'autre qui aura trouvé sa différence au terme de compromis, d'échanges au sein de partenaires préoccupés par la création d'un milieu de vie à échelle humaine? Chose certaine, on ne peut risquer l'avenir du quartier, en évitant de prendre des précautions de base qui s'imposent d'évidence. Efficacité et responsabilité se conjuguent bien.

Il appartient au Conseil de quartier et à la Ville de prendre un moment si cela est toujours permis, pour étudier ces questions et revenir avec le promoteur auprès des résidents, avec un dossier complet qui tiendra compte des préoccupations d'habitabilité et de qualité de vie. Je pense pouvoir affirmer que la majorité des citoyens ici se féliciteront d'un projet qui tiendra compte de ces questions.

Participant 21

Bonjour,

J'ai été déçu d'apprendre que ce sont essentiellement les exigences de la Ville — notamment le seuil des 350 portes — qui rendent le projet aussi dérogoire, autant dans les dimensions que dans les ratios de logements. Je comprends la crise du logement, mais la démographie réelle, ce n'est pas 50 % de studios et de 3 ½ à 1 300 \$ et plus. Il n'y a aucune véritable diversité dans les types d'habitations, et tout semble être 100 % locatif, donc rien pour augmenter l'offre d'accès à la propriété en ville. Les familles ne cherchent pas à louer : elles cherchent de la stabilité et un milieu dans lequel s'ancrer. Ça prend de l'offre à vendre.

Ce quartier a besoin d'une densité moyenne accrue, comme le projet Habitus, un projet phare qui avait été primé à sa construction. Aujourd'hui, ces unités de condos et maisons de ville se vendent en surenchère à plus de 600 000 \$, en raison de la très forte demande pour ce type d'habitation dans le secteur. Ce sont principalement de jeunes familles qui s'y établissent, avec un mode de vie actif. Augmenter l'offre ferait probablement baisser la valeur de mon condo, mais je crois qu'il est plus important que le quartier soit équilibré, avec davantage de propriétaires.

Déjà, tous les projets récents — l'Îlot Saint-Charles, le Viridi et le Lièvre — ont ajouté leur lot d'appartements locatifs haut de gamme. Les rues sont pleines en tout temps de voitures, parce que les gens n'ont soit pas de stationnement disponible, soit parce que le prix est trop élevé (souvent 200 \$ et plus par mois). Il devient difficile pour nos invités de venir nous visiter, surtout l'hiver. Les Communauto Flex n'ont souvent pas de place non plus. C'est censé être un « écoquartier », mais il se retrouve enclavé, isolé, avec très peu d'options de transport. Et la situation ne s'améliore pas : deux passerelles piétonnes ont disparu, une seule station à Vélo, une seule ligne d'autobus (la 4) à basse fréquence avec un parcours désuet, un pont unidirectionnel qui ne peut accueillir aucun autobus, aucun commerce à moins de 10 minutes de marche... Bref, les gens ici ont tous une voiture, sinon deux. Le stationnement du parc de la Pointe-aux-Lièvres est aussi trop petit et ne suffit pas à la demande lorsqu'il y a des activités ou lorsque la saison du patin commence.

Alors, 0,83 stationnement par logement, dans le contexte actuel, ça veut simplement dire plus d'autos dans les rues. Le tramway, c'est bien, mais il est loin d'être construit, et il ne fera que reprendre le trajet de la 801 : si ta destination n'est pas sur ce corridor, ça ne change rien. Et ne parlons pas du boulevard urbain, un autre projet politisé qui peut être balayé à la moindre brise...

Bref, sans vision cohérente d'ensemble, sans infrastructures de transport adéquates, sans mixité dans les types d'habitations et sans un ratio raisonnable de propriétaires, je ne peux pas appuyer un projet qui semble répondre uniquement à une statistique de « nombre de portes », sans adresser les problèmes de fond comme l'abordabilité, l'accès à la propriété, l'attraction des familles en ville ou la réduction de la dépendance à l'automobile et de l'exode vers la banlieue.

Participant 22

Le projet immobilier présenté s'éloigne profondément des principes qui ont guidé la création de l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres. Le plan directeur initial, conçu pour un quartier à échelle humaine, mettait l'accent sur la qualité du cadre bâti, l'intégration harmonieuse au milieu existant, l'implantation de logements écoresponsables, une densité adaptée, ainsi qu'une accessibilité réelle aux transports collectifs. Or, plusieurs développements récents ont déjà dérogé à ces objectifs et le projet actuel accentue

encore davantage cette dérive.

Les constructions récentes ont introduit des hauteurs excessives, réduisant l'ensoleillement naturel des bâtiments voisins conçus selon les normes du plan directeur. La densité trop élevée a entraîné des rues saturées de voitures, faute de stationnements suffisants. L'absence de toitures végétales sur des projets comme l'Îlot Saint-Charles et Viridi a aggravé l'îlot de chaleur urbain, tandis que les équipements mécaniques bruyants en toiture nuisent à la qualité de vie des résidents. Ces choix démontrent un manque de cohérence avec les objectifs initiaux de l'écoquartier et compromettent son développement durable.

À cela s'ajoute un déficit majeur en transport collectif. Un écoquartier doit permettre l'accès aux services essentiels en moins de dix minutes de marche, conformément aux principes d'urbanisme reconnus. Pourtant, un seul autobus, le RTC n°4, dessert réellement le quartier. Les autres lignes se trouvent hors du périmètre, à plus de dix minutes de marche de la tour Origine. La station d'autobus sur la rue de la Croix-Rouge demeure presque vide aux heures de pointe, preuve que son emplacement ne répond pas aux besoins du quartier de la Pointe-aux-Lièvres. Dans les faits, l'automobile est devenue la seule option viable, ce qui contredit directement la vocation même d'un écoquartier.

Le manque de stationnement constitue déjà un problème sérieux. Pour les résidents, recevoir de la visite est devenu presque impossible et la compétition pour les espaces dans la rue est constante. Plusieurs immeubles ont été construits sans respecter un ratio 1:1, surchargeant les rues d'un quartier qui ne peut être comparé ni à Limoilou (densité moindre), ni à Saint-Roch (transports collectifs abondants), ni à Saint-Jean-Baptiste ou Montcalm (présence de logements de plus de 3 chambres adaptés aux familles). La Pointe-aux-Lièvres accueille aujourd'hui une population de passage, souvent motorisée, ce qui empêche l'émergence d'une véritable vie de quartier.

Dans ce contexte déjà fragile, le projet de 375 logements est tout simplement incompatible avec la capacité du milieu. Il exige simultanément trois dérogations majeures : une augmentation de hauteur, une réduction des aires vertes, et la construction de logements plus petits. Lorsqu'un projet nécessite de déroger sur tous ces aspects à la fois, cela révèle une densité excessive, inadaptée à n'importe quel quartier, et encore moins à un écoquartier. De plus, la dérogation visant à multiplier les petits logements est particulièrement problématique : un écoquartier doit offrir un ratio important de logements de deux chambres et plus afin d'accueillir des familles et de favoriser la stabilité résidentielle.

Les préoccupations des habitants sont donc entièrement légitimes. La Ville a pris des engagements clairs lors de la création de l'écoquartier et ces engagements doivent être

respectés malgré les pressions liées à la crise du logement. Densifier est nécessaire, mais pas au détriment de la qualité du milieu de vie ni de la cohérence urbanistique. Avec les infrastructures actuelles, la Pointe-aux-Lièvres ne peut pas absorber 375 logements supplémentaires.

Ce projet oublie les familles, pourtant essentielles à la vitalité d'un quartier. Les familles ont besoin de logements de trois chambres et plus, d'un environnement calme, et dans le contexte de Québec, d'une voiture. Ignorer ces réalités revient à nier les besoins des citoyens d'aujourd'hui et de demain.

En tant que professionnelle du domaine de l'architecture, je recommande un projet limité à environ 200 logements, répartis de manière cohérente :

- des maisons de ville de trois étages maximum, à vendre, pour favoriser la stabilité et la vie de quartier ;
- une tour plus dense, sur une portion du lot côté autoroute (où la hauteur est bienvenue) mais concentrée (pour favoriser l'ensoleillement sur le reste du lot) ;
- un bâtiment de quatre étages, aligné sur le voisin L'Hôte Dauphine.

Cette configuration respecte l'échelle humaine, la mixité, la qualité de vie et les principes fondateurs de l'écoquartier. Il est essentiel que la Ville respecte le plan directeur initial et assure un développement réellement durable et intégré pour la Pointe-aux-Lièvres.

Le projet immobilier présenté s'éloigne profondément des principes qui ont guidé la création de l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres. Le plan directeur initial, conçu pour un quartier à échelle humaine, mettait l'accent sur la qualité du cadre bâti, l'intégration harmonieuse au milieu existant, l'implantation de logements écoresponsables, une densité adaptée, ainsi qu'une accessibilité réelle aux transports collectifs. Or, plusieurs développements récents ont déjà dérogé à ces objectifs et le projet actuel accentue encore davantage cette dérive.

Les constructions récentes ont introduit des hauteurs excessives, réduisant l'ensoleillement naturel des bâtiments voisins conçus selon les normes du plan directeur. La densité trop élevée a entraîné des rues saturées de voitures, faute de stationnements suffisants. L'absence de toitures végétales sur des projets comme l'Îlot Saint-Charles et Viridi a aggravé l'îlot de chaleur urbain, tandis que les équipements mécaniques bruyants en toiture nuisent à la qualité de vie des résidents. Ces choix démontrent un manque de cohérence avec les objectifs initiaux de l'écoquartier et compromettent son développement durable.

À cela s'ajoute un déficit majeur en transport collectif. Un écoquartier doit permettre l'accès aux services essentiels en moins de dix minutes de marche, conformément aux principes d'urbanisme reconnus. Pourtant, un seul autobus, le RTC n°4, dessert réellement le quartier. Les autres lignes se trouvent hors du périmètre, à plus de dix

minutes de marche de la tour Origine. La station d'autobus sur la rue de la Croix-Rouge demeure presque vide aux heures de pointe, preuve que son emplacement ne répond pas aux besoins du quartier de la Pointe-aux-Lièvres. Dans les faits, l'automobile est devenue la seule option viable, ce qui contredit directement la vocation même d'un écoquartier.

Le manque de stationnement constitue déjà un problème sérieux. Pour les résidents, recevoir de la visite est devenu presque impossible et la compétition pour les espaces dans la rue est constante. Plusieurs immeubles ont été construits sans respecter un ratio 1:1, surchargeant les rues d'un quartier qui ne peut être comparé ni à Limoilou (densité moindre), ni à Saint-Roch (transports collectifs abondants), ni à Saint-Jean-Baptiste ou Montcalm (présence de logements de plus de 3 chambres adaptés aux familles). La Pointe-aux-Lièvres accueille aujourd'hui une population de passage, souvent motorisée, ce qui empêche l'émergence d'une véritable vie de quartier.

Dans ce contexte déjà fragile, le projet de 375 logements est tout simplement incompatible avec la capacité du milieu. Il exige simultanément trois dérogations majeures : une augmentation de hauteur, une réduction des aires vertes, et la construction de logements plus petits. Lorsqu'un projet nécessite de déroger sur tous ces aspects à la fois, cela révèle une densité excessive, inadaptée à n'importe quel quartier, et encore moins à un écoquartier. De plus, la dérogation visant à multiplier les petits logements est particulièrement problématique : un écoquartier doit offrir un ratio important de logements de deux chambres et plus afin d'accueillir des familles et de favoriser la stabilité résidentielle.

Les préoccupations des habitants sont donc entièrement légitimes. La Ville a pris des engagements clairs lors de la création de l'écoquartier et ces engagements doivent être respectés malgré les pressions liées à la crise du logement. Densifier est nécessaire, mais pas au détriment de la qualité du milieu de vie ni de la cohérence urbanistique. Avec les infrastructures actuelles, la Pointe-aux-Lièvres ne peut pas absorber 375 logements supplémentaires.

Ce projet oublie les familles, pourtant essentielles à la vitalité d'un quartier. Les familles ont besoin de logements de trois chambres et plus, d'un environnement calme, et dans le contexte de Québec, d'une voiture. Ignorer ces réalités revient à nier les besoins des citoyens d'aujourd'hui et de demain.

En tant que professionnelle du domaine de l'architecture, je recommande un projet limité à environ 200 logements, répartis de manière cohérente :

- des maisons de ville de trois étages maximum, à vendre, pour favoriser la stabilité et la vie de quartier ;
- une tour plus dense, sur une portion du lot côté autoroute (où la hauteur est

bienvenue) mais concentrée (pour favoriser l'ensoleillement sur le reste du lot) ;
– un bâtiment de quatre étages, aligné sur le voisin L'Hôte Dauphine.

Cette configuration respecte l'échelle humaine, la mixité, la qualité de vie et les principes fondateurs de l'écoquartier. Il est essentiel que la Ville respecte le plan directeur initial et assure un développement réellement durable et intégré pour la Pointe-aux-Lièvres.

Participant 23

Pouvez vous garantir que durant toute la durée des travaux l'heure de début du chantier sera de 7:00 AM comme la loi le stipule ? Lors de la construction de l'hôte Dauphine (immeuble de 27 logements sur Pointe-aux-lièvres), l'entrepreneur a débuté les travaux à tous les jours (main d'oeuvre et machinerie) à 6:00 le matin et même quelques fois avant. Pourquoi est-ce que les employés de la ville respectent les règlements soit commencer à 7:00 alors que l'entrepreneur lui se permet des enfreindre et ce afin que ses employés puissent terminer la journée de travail à 15:00 ? Est-ce nous perdrons encore une fois notre qualité de vie pour plusieurs mois et années ? Savoir que nous pourrions au moins avoir le droit de dormir jusqu'à 7:00 serait un minimum. Merci

Participant 24

La portion de 375 logements est beaucoup trop importante. La pointe aux lièvres ne pourra absorber autant de nouveaux occupants

Participant 25

Mémoire de Johanie Boivin. *Placé à la suite du rapport.*

Participant 26

Je souhaite exprimer mes préoccupations concernant le projet de 375 logements proposé à la Pointe-aux-Lièvres.

Comme résidente du quartier, j'ai choisi d'y vivre notamment pour son échelle humaine, ses espaces verts et la vision d'un écoquartier qui devait offrir un milieu de vie agréable et durable. Or, je constate que les développements récents s'éloignent progressivement de cette vision : bâtiments plus hauts, perte d'ensoleillement, circulation et stationnement de plus en plus difficiles, manque de végétation et transports collectifs encore insuffisants.

Dans ce contexte, l'ajout de 375 logements me semble disproportionné par rapport à la capacité actuelle du quartier. Le fait que le projet nécessite à la fois une augmentation de la hauteur permise, une réduction des espaces verts et davantage de petits

logements accentue cette inquiétude.

La question du stationnement ne peut pas non plus être ignorée. Le quartier demeure peu desservi par le transport collectif et plusieurs résidentes et résidents dépendent encore de leur voiture. Les rues sont déjà très sollicitées et accueillir de la visite est parfois difficile.

Je suis également préoccupée par la place accordée aux familles et par le type de logements proposés. Un quartier vivant et durable devrait offrir une réelle diversité résidentielle, notamment des unités de deux ou trois chambres et plus. Je souhaiterais aussi qu'une part plus importante du projet soit constituée de logements destinés à la vente plutôt qu'exclusivement à la location. L'accès à la propriété peut favoriser l'établissement à plus long terme des ménages et contribuer à créer une communauté plus stable et davantage enracinée dans le quartier.

Il aurait également été pertinent, à mon avis, de réfléchir à ce projet dans une perspective plus large et à plus long terme, notamment en tenant compte de la possibilité qu'un jour l'autoroute située à proximité soit transformée en boulevard urbain. Une telle transformation pourrait complètement changer la relation du quartier avec cet axe et créer de nouvelles possibilités d'aménagement. Il aurait par exemple été intéressant de prévoir dès maintenant des rez-de-chaussée pouvant éventuellement accueillir des commerces ou des services donnant sur ce futur boulevard. Cela contribuerait à créer un milieu de vie plus complet, plus animé et mieux intégré à l'évolution possible du secteur.

Je ne suis pas opposée à la densification ni à la construction de nouveaux logements. Je souhaite simplement qu'elles se fassent de manière raisonnable, en respectant le caractère du quartier et les principes qui étaient à l'origine de l'écoquartier.

Un projet de moindre ampleur, mieux réparti sur le site, avec davantage d'espaces verts, une hauteur mieux intégrée aux bâtiments voisins, une véritable diversité de logements et une place pour l'accession à la propriété me semblerait beaucoup plus approprié.

J'espère donc que la Ville tiendra compte de la capacité réelle du secteur, de son évolution possible à long terme et de l'avis des personnes qui y vivent déjà avant d'autoriser un projet d'une telle ampleur.

Participant 27

Bonjour, le projet présenté nous préoccupe surtout en matière de gestion du stationnement dans le quartier. Ce projet amènera une densification significative, aggravant certainement les enjeux de stationnement que nous vivons actuellement. En effet, le seul stationnement offert en location par la ville (au parc de la pointe-aux-lièvres) n'accepte même plus de gens sur la liste d'attente, cette dernière étant complètement remplie. Nous devons donc nous rabattre sur les stationnements dans la rue, mais les possibilités à l'heure actuelle sont plus que limitée. Merci d'avoir une réflexion en ce sens, car le quartier n'est pas configuré selon nous pour accepter une telle densification sans augmenter l'offre de stationnement. Merci

Participant 28

D'accord avec le projet.

Participant 29

Bien que le projet sur papier semble bien pensé et intégré comme les promoteurs l'ont mentionné, avec les belles présentations et maquettes, vous passez complètement à côté du concept d'Écoquartier.

En quoi, 375 portes supplémentaires va générer des bénéfices environnementaux?

Pensez-vous tellement que tous les utilisateurs vont utiliser seulement les transports en commun?

Avec ce projet, vous allez créer dans le secteur une circulation automobile monstre qui rendra le quartier complètement désagréable pour y vivre.

Vous faites juste démontrer une fois de plus que la qualité du milieu de vie n'est aucunement votre priorité.

Avec de projet, c'est d'une évidence que le parc à chiens n'a plus sa place dans le quartier.

Cela n'a pas été mentionné lors de la consultation mais j'espère que les chiens ne seront pas accepté dans ce projet.

Si c'est le cas, vous allez devoir renommer la Pointe-aux-Lièvres le Village de chiens. Ça n'aura aucun bon sens, le quartier va devenir une litière à ciel ouvert avec tous les pipis et cacas de chiens qu'il y aura partout... c'est angoissant et décourageant.

Vous allez bous enclaver encore plus avec ce projet démesuré en plus des résidences étudiantes qui verront le jour ultérieurement.

Avec les travaux de réfection de la rue Pointe-aux-lièvres, vous avez enlevé entre 30-40 espaces de stationnement.

Le projet La Serre avec un ratio de 0,83 stationnement par porte va nécessiter environ 60 espaces de stationnement dans la rue. Mathématiquement, ça ne fonctionne pas.

À quel point posséder tous les pouvoirs a en faire modifier les règlements pour empêcher un référendum et nous faire enfoncer le projet dans la gorge sans avoir la possibilité de dire non et de presser dans le temps la participation à l'intérieur du conseil de quartier pour être certains que tous n'aient pas le temps de s'exprimer et vous permette de cocher la case « consultation citoyenne = fait! » vous fait plaisir? C'est complètement aberrant.

10 dérogations, 26 conditions de réalisation, vous trouvez ça acceptable? Vraiment?

Une architecte vous la mentionné lors de la participation citoyenne : en plus d'avoir un projet qui ne cadre aucunement avec la vocation du projet initial, vous allez noircir la vue des résidents du projet Viridi. Aucune pertinence donner la vue du côté autoroute.

Lors de la participation citoyenne, une personne a mentionné que c'est littéralement manquer de respect aux citoyens actuels du quartier que de densifier le quartier à ce niveau...

Le parc de la Pointe-aux-lièvres est déjà fort achalandé avec l'offre actuelle. Vous ne faites même pas respecter les règlements dans le quartier, c'est rendu une piste de course avec des scooter, des voitures qui ne voient pas la pertinence de respecter les feux verts.

Tous les gens de l'extérieur du quartier qui monopolisent les stationnements.

Quelle est la volumétrie quotidienne du nombre de véhicules sur la rue Point-aux-Lièvres? Avez-vous fait l'étude? La qualité de l'air? Est-ce que 375 portes va contribuer à améliorer la qualité de l'air du quartier? Permettez-moi d'en douter avec conviction.

Les commerces de proximité à vont générer aussi de la circulation automobile. Les résidents le demande, cela sera bénéfique assurément mais pas au détriment de l'augmentation de la circulation.

Au risque de me faire lancer des tomates, je suis satisfaite que le projet ne soit pas de type « logement social », nous avons assez de de type d'hébergement.

Le projet sur la rue du Cardinal-Maurice-Roy n'est pas très propre et beaucoup d'objets encombrants sont déposés sur la rue à chaque semaine, les balcons sont surchargés, des fenêtres tapissées de drapeaux. Rien de visuellement agréable à regarder. En plus de la Dauphine qui risque d'amener une clientèle spécifique dans le quartier je n'y vois rien de rassurant. Un si beau quartier qui risque de déperir.

Bref, retournez sur la table à dessin et proposez un projet plus modeste qui respectera la volonté de la résidents tel qu'elle a été mentionnée lors de la rencontre citoyenne : un quartier résidentiel, familial et accessible où il y fait bon vivre.

Participant 30

Je suis résidente de l'ecocartier depuis 9 ans. J' aime mon secteur d'habitation et était consciente des changements à venir. C' est excellent de vouloir développer, mais pas à n'importe quel prix. Le bâtiment qui est prévu est disproportionné en comparaison aux autres. Mes suggestions serait de limiter le nombre d'étages à 7 (non pas 9) et malheureusement, planifier suffisamment d'espace de stationnement pour tous les locataires. On attend depuis longtemps les éléments nécessaires à un l'ecocartier et cela n'arrive pas. On doit avoir recours à la voiture encore bien souvent (le walk score est assez mauvais pour un l'ecocartier et la passerelle "la tortue" n'est pas accessible l'hiver.)

Nous avons également été plusieurs à demander une augmentation du nombre de à vélo car le "rack" est souvent vide (impossible de prendre un à vélo pour aller au travail). Malgré la demande, cela n'a pas été fait.

Il n'y a pas d'épicerie (seulement un tout petit dépanneur dans un édifice datant d'avant l'ecocartier) c' est franchement assez dommage de créer un cartier aussi bien placé et ne pas avoir une meilleure gestion de projet que cela. Cette avidité de pousser le bouchon au maximum donne l'impression que ce cartier est développé principalement dans le but d'optimiser au plus possible le montant de taxes récoltées.

Je tiens à répéter que la construction de nouvel édifice avec espace d'habitation est une bonne nouvelle en soit, par contre, il est aberrant que tout soit du locatif encore (seuls 2 édifices ont des habitations où on peut être propriétaire). La grosseur du projet semble aussi exagéré. Finalement, il est primordial de prévoir des espaces commerciaux et éventuellement les éléments qui font de notre ecocartier un emplacement où la voiture est encore autant nécessaire)

Participant 31

Bonjour,

Le jeudi 24 septembre dernier, j'ai assisté à la consultation publique au sujet de l'autorisation pour la construction d'un immeuble dans l'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres (La Serre).

J'y assistais puisque je me questionnais sur plusieurs éléments de ce projet, j'avais quelques craintes à la suite de la lecture de ce qui avait été rendu publique et je me demandais comment la Ville en était venue à permettre autant de dérogations dans un secteur où les règlements permettent déjà une énorme latitude aux promoteurs.

Après avoir entendu les promoteurs, les représentants de la Ville et ceux qui ont pris la parole lors de cette consultation, voici mes commentaires et mes questions sur le projet et le processus qui a mené à sa présentation au public.

J'arrive encore à peine à réaliser ce qu'on nous a expliqué jeudi à propos des dérogations et des conditions pour la réalisation de ce projet. Si j'ai bien compris, ce qu'on a nous a dit, c'est que la Ville a exigé du promoteur qu'il construise un immeuble d'au moins 350 logements. Comment les représentants municipaux ont pu exiger un tel nombre d'habitation en connaissant les règlements du secteur qui : limite à 21 mètres (6, ou à la limite 7 étages) la hauteur de l'édifice, exige que 75% des logements aient au moins 2 chambres et que 20% aient trois chambres. Autrement dit, la Ville elle-même met une condition qui fait en sorte que le promoteur ne sera pas capable de respecter les règlements en place pour atteindre ladite condition (comment atteindre le 350 dans six étages avec de grand logement ???). Ce dernier ne se retrouve-t-il pas ensuite avec le beau jeu pour demander des dérogations aux autorités municipales? Tout ce processus ne devient-il pas ainsi vicié?

Mais au-delà du processus, la question que je me répétais sans cesse durant la consultation était, pourquoi avoir demandé 350 logements? Est-ce que ce secteur en a réellement besoin de tous ces nouveaux espaces de « condos locatifs » alors qu'on ne cesse de faire des copier/coller de ce type dans le secteur? La liste de ce type d'habitation est en effet très longue, elle inclut entre autres Le Viridi, La Cour, Le Lièvre, L'îlot St-Charles, tout le complexe Fleur de Lys, le Riviero phase I et II, le nouvel édifice sur le terrain de l'ancien St-Hubert Hamel, le Ludovika, etc. Le plus choquant, c'est qu'outre le Fleur de Lys, tous ces projets ont ou auront moins d'étages que ce qui est proposé à La Serre. Pourquoi avoir choisi un secteur qui devait être à échelle humaine pour construire un édifice de 9 étages, avec un ensemble presque continue sur la rue Lee qui deviendra un véritable mur et une séparation dans le quartier une fois construit, et ce malgré les jeux de volumes proposés à l'ensemble.

Pourquoi ne pas avoir profiter de l'élan qu'avait le secteur lors de sa création pour demander à un promoteur de construire des habitations adaptées aux familles avec des

logements aillant une taille adapter à celle-ci. La vitesse et le prix auxquels se vendent les quelques unités qui ont ses caractéristiques prouvent le cruel manque de ce type d'habitation dans le secteur. Sans compter les effets positifs qu'auraient sur le quartier l'ajout de résidents qui y seraient pour le long terme et qui seraient impliqués dans la vie du quartier qu'ils ont choisi.

Les promoteurs ont répété durant la consultation qu'ils s'adaptaient à ce qui existait dans le quartier, mais malheureusement il se sont « accotés » sur ce qui étaient à la limite du permis (les sept étages du Viridi) et ce qui enlevait déjà au quartier son caractère original, au lieu d'aller chercher ses meilleurs aspects.

L'ajout d'un commerce alimentaire de proximité est certainement un point positif. Ce type de commerce a été réclamé par les résidents depuis la création du secteur. Cet ajout sera le bienvenu dans un secteur enclavé où tout est à plus de 15 minutes de marche. Ce ne sera toutefois suffisant pour atténuer les effets néfastes de l'arrivée d'un trop grand nombre de résidents et le leur moyen de transport motorisé individuel. Il ne faut pas oublier que cette épicerie générera du trafic automobile, tout comme les visiteurs de ces 375 résidents qui seront certainement à la recherche de stationnements. Tout cela s'ajoutera aux utilisateurs du parc, aux utilisateurs de parc à chien, aux visiteurs ponctuels lors d'événement (qui stationnent sur le moindre petit coin disponible sans égard à la signalisation) et les partisans des Capitales. Bref, plus j'écris, plus je me demande comment ce projet a pu être autorisé....

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

28 septembre 2026

Rédigé par

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

Participation citoyenne

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

Bonjour,

Le 24 septembre dernier, lors de l'assemblée publique, j'ai partagé un commentaire bref et concis. Aujourd'hui, je souhaite en exposer clairement les éléments qui motivent cette prise de position.

Pour moi, le projet tel qu'il est présenté actuellement, ainsi que l'utilisation de l'article 145.45, témoignent d'un manque de respect envers les résidents du quartier. Je pense particulièrement à ceux qui ont choisi d'y vivre dès les premières phases, alors que tout était encore à construire — les rues, les bâtiments, mais aussi l'identité du lieu. Ces citoyens ont misé sur une vision : celle d'un écoquartier à échelle humaine, riche en végétation, diversifié et inclusif.

La Ville avait présenté des images, élaboré une réglementation spécifique et s'était engagée dans un concept d'écoquartier reconnu et valorisé à l'international. Les résidents ont fait confiance à cette vision et à la capacité de la Ville de la respecter.

Avec les années, les chantiers se succèdent et l'idée même d'écoquartier semble s'effriter. Pourtant, l'échelle humaine — au cœur du projet initial — demeure essentielle pour celles et ceux qui ont choisi ce milieu de vie et qui continuent d'y croire.

Le projet actuel manque également de considération pour les architectes et les promoteurs qui ont construit les bâtiments existants en respectant les règles urbanistiques prévues. Les promoteurs du projet *La Serre* ont mentionné leur souhait de s'intégrer harmonieusement au cadre urbain de l'écoquartier, mais cela passerait d'abord par un respect accru des contraintes urbanistiques déjà établies. Rappelons qu'un total de dix autorisations spéciales sont demandées pour ce projet, dont la superficie du lot est la plus importante de tout l'écoquartier.

Autoriser 31 m au lieu du 21 m déjà prescrit

Nous comprenons les enjeux liés à l'étalement urbain et nous ne sommes pas opposés à la densification. D'ailleurs, le projet d'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres visait dès le départ une densification du centre-ville. Une moyenne de six étages dans un arrondissement où le gabarit dominant se situe autour de quatre étages constitue déjà une densification importante — et c'est avec ces paramètres que les résidents ont choisi d'investir et d'y établir leur famille.

Au-delà de six étages, plusieurs inconvénients se présentent pour les habitants d'un quartier. Outre l'impact volumétrique et visuel, la hauteur accrue des bâtiments influence directement l'ensoleillement et les rafales de vent. Le secteur de la Pointe-aux-Lièvres est reconnu pour être particulièrement venteux, et l'augmentation de la hauteur des constructions a un effet direct sur le confort des piétons. Il suffit de marcher à proximité de la tour Origyne pour constater l'ampleur de ces phénomènes.

Le gabarit bâti a également un impact sur l'humain. Dans *Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design*, Charles Montgomery décrit clairement le gabarit idéal pour densifier nos villes de manière sobre et humaine : un maximum de six étages et environ cinquante logements

par bâtiment. Au-delà de cette échelle, un sentiment de déconnexion avec la nature, le voisinage et le milieu de vie tend à s'installer.

L'ajout de trois étages par rapport à la hauteur annoncée au démarrage du projet n'est donc pas sans conséquence sur la qualité de vie des résidents. Justifier ce surhaussement — près de 50 % au-delà du gabarit actuellement permis — au nom de la lutte contre l'étalement urbain est une justification insuffisante. Les véritables leviers pour contrer l'étalement urbain résident dans l'abordabilité et la création de milieux de vie agréables. Si la Ville de Québec souhaite convaincre les citoyens de s'établir au centre-ville plutôt qu'en banlieue ou dans les municipalités avoisinantes, elle doit miser sur les raisons qui motivent ces choix : l'accessibilité financière, le confort, l'espace, le sentiment de sécurité et la proximité de la nature.

Construire un milieu de vie dense, certes, mais surtout agréable, convivial et abordable devrait être une priorité pour la Ville. Un projet d'une envergure aussi imposante que *La Serre*, dans le contexte actuel du quartier, n'aura certainement pas le pouvoir attractif nécessaire pour freiner l'étalement urbain. De plus, l'utilisation de l'article 145.45 pour accorder cette surhauteur risque de décourager les résidents actuels, qui pourraient y voir un affaiblissement de la vision initiale de l'écoquartier.

Rappelons que le projet *La Serre* s'implante sur le plus grand lot de tout l'écoquartier. Avec ses neuf étages proposés, il ajouterait 374 logements. À l'exception du bâtiment Vivaxcès (204 logements) et du Village de l'Anse (384 logements), aucun autre bâtiment existant dans l'écoquartier ne dépasse les 100 logements. Déjà, le Vivaxcès a transformé l'apparence du secteur. Plus les bâtiments sont massifs, plus le sentiment d'appartenance et de sécurité tend à diminuer. L'échelle humaine — pourtant au cœur du concept d'écoquartier — s'efface au profit d'une densité qui devient difficile à vivre au quotidien.

Et cela ne tient même pas compte des impacts prévisibles sur l'achalandage et la circulation, tous modes de transport confondus. Il est déjà dangereux et anxiogène de traverser la passerelle de la Tortue dans les conditions actuelles. Je n'ose imaginer le défi que représenteront les déplacements quotidiens lorsque les projets *L'Utile* et *La Serre* seront construits et pleinement occupés.

Autorisé un nombre minimal de grand logement moindre

Dans le même ordre d'idées que précédemment, autoriser un minimum de 50 % de logements de deux chambres plutôt que 75 %, ainsi qu'un minimum de 10 % de logements de trois chambres plutôt que 25 %, constitue selon moi une erreur. Les grands logements attirent les familles et les personnes souhaitant s'établir durablement dans le quartier. Ils favorisent la création de liens entre voisins et renforcent, par le fait même, le sentiment de sécurité et de bien-être. Réduire la proportion de logements familiaux va à l'encontre de l'objectif de créer un milieu de vie stable, inclusif et propice à l'enracinement.

Autorisé des marges nulles

L'harmonisation d'un quartier passe par des règles urbanistiques cohérentes. L'alignement des bâtiments sur rue joue un rôle essentiel : il crée un équilibre visuel, facilite la lecture du paysage urbain et améliore la visibilité pour tous les usagers. Une marge plus généreuse permet également la plantation d'arbres, une meilleure perméabilité des sols et une transition plus confortable entre

l'espace public et l'espace privé. Cette distance supplémentaire offre un véritable espace tampon, particulièrement important pour les résidents des premiers niveaux, qui bénéficient ainsi d'une zone de retrait favorisant l'intimité et le bien-être.

Concernant la marge souterraine exigée le long de la rue de la Pointe-aux-Lièvres, la justification que le service d'urbanisme m'avait donnée lorsque je travaillais à la conception d'un projet sur cette même rue était claire : la Ville souhaitait préserver une bande de terrain disponible pour les infrastructures nécessaires à l'implantation éventuelle d'un tramway. Certes, le tracé du tramway ne passera pas sur la rue de la Pointe-aux-Lièvres pour le moment, mais qu'en sera-t-il dans le futur? Que penseront les administrateurs de la Ville dans vingt ou vingt-cinq ans si tous les bâtiments de la rue ont été construits en respectant cette marge, sauf un seul qui viendrait compromettre la possibilité d'un prolongement ou d'une adaptation du réseau?

Les élus ont la responsabilité de planifier le développement de la Ville sur plusieurs décennies, même si leur mandat est de courte durée. Modifier une réglementation élaborée sur plusieurs années, par plusieurs experts, exige une compréhension approfondie des motifs qui l'ont justifiée et des enjeux qu'elle vise à prévenir. Une marge n'est jamais un détail : c'est un outil de planification à long terme, et y renoncer sans analyse rigoureuse comporte des risques importants pour l'avenir du quartier et de la Ville.

Autorisé un ratio d'aire verte perméable inférieur

La règle du 25 % de toiture végétale maximum dans le calcul d'aire verte totale ne s'applique pas uniquement à la Pointe-aux-Lièvres : elle est en vigueur dans l'ensemble de la Ville de Québec, comme dans de nombreuses autres municipalités. La raison est simple et fondamentale : la perméabilité des sols. Le minimum d'aire verte exigé sur chaque lot contribue à la végétalisation du secteur, mais il est surtout indispensable au contrôle des eaux pluviales. Les ingénieurs dimensionnent les conduites pluviales en fonction de projections de surfaces perméables. Avec les changements climatiques et le vieillissement des infrastructures municipales, cet enjeu devient critique.

Les infrastructures de la rue de la Pointe-aux-Lièvres viennent tout juste d'être construites — les résidents en ont d'ailleurs subi les impacts pendant près de deux ans. Si les règles d'urbanisme prescrites ne sont pas respectées, qu'advient-il de la capacité de ces infrastructures? Quels risques supplémentaires cela pourrait-il entraîner pour les résidents du quartier? Personne ne souhaite vivre les conséquences d'une inondation causée par des pluies diluviennes, surtout dans un quartier entièrement neuf.

Un véritable projet d'écoquartier devrait viser à dépasser les normes minimales en matière de rétention des eaux pluviales et de perméabilité des sols. Pensons, par exemple, au projet Angus à Montréal, qui constitue une référence au Québec en matière de résilience climatique et de gestion durable des eaux. Dans le contexte actuel, et à la lumière des événements récents partout au Québec, la résilience climatique est essentielle. Si un projet présenté comme un écoquartier ne vient pas améliorer les pratiques existantes, il doit au minimum respecter les exigences de base — et non chercher à les réduire.

En conclusion

Si la Ville de Québec jouit aujourd'hui d'une attractivité remarquable, c'est en grande partie grâce à son échelle humaine, à sa proximité avec la nature, à sa convivialité et à son abordabilité « relative ». L'écoquartier de la Pointe-aux-Lièvres est un projet phare du centre-ville. Même si certains éléments ne permettent pas encore de le qualifier pleinement d'écoquartier, la Ville a le devoir de préserver les paramètres initiaux qui ont convaincu les résidents actuels de s'y établir, malgré les inconvénients liés à la vie dans un quartier en construction.

Parmi tous les bâtiments présents aujourd'hui dans l'écoquartier, la copropriété Habitus demeure sans conteste le plus prisé, et ce, par une grande diversité de résidents. Pourtant, avec ses trois étages et demi, il détonne de plus en plus dans son environnement immédiat : il semble presque minuscule. Chaque année, nous recevons plusieurs lettres de citoyens ou de courtiers immobiliers souhaitant savoir si nous prévoyons vendre notre propriété. Nous avons même reçu une barre de chocolat en guise de pot-de-vin il y a deux ans. Peut-être est-ce un signe que les futurs projets devraient davantage s'en inspirer? Avoir des résidents qui éprouvent un tel sentiment de fierté envers leur milieu de vie devrait être, pour les administrateurs qui ont porté ce projet, la plus belle des réussites.

Je vous remercie sincèrement pour votre attention. J'espère que ces arguments auront contribué à éclairer les enjeux architecturaux, urbanistiques, sociaux, environnementaux — et surtout humains — liés à la décision que vous aurez bientôt à prendre, soit d'autoriser le projet *La Serre* malgré les dix dérogations nécessaires à sa réalisation.

Je vous invite également à approfondir les principes fondamentaux des écoquartiers, notamment en consultant les publications de **Vivre en Ville**, qui constituent une référence incontournable au Québec.

Johanie Boivin

38A rue de la Pointe-aux-Lièvres
Copropriétaire Habitus depuis 2017
Architecte.

Annexe II : Fiche de projet de résolution suite à la consultation publique

FICHE DE PROJET DE RÉSOLUTION

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU
DISTRICT DE SAINT-ROCH – SAINT-SAUVEUR
QUARTIER DE SAINT-ROCH
ZONE VISÉE : 12005Hc

LOTS VISÉS : 6 583 175 ET 6 583 176 DU CADASTRE DU QUÉBEC
(LOT PROJETÉ NUMÉRO 6 733 206 DU CADASTRE DU QUÉBEC)

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (ARTICLE 145.45 LAU)

RESPONSABLES : MICHEL HUBERT ET SONIA TREMBLAY

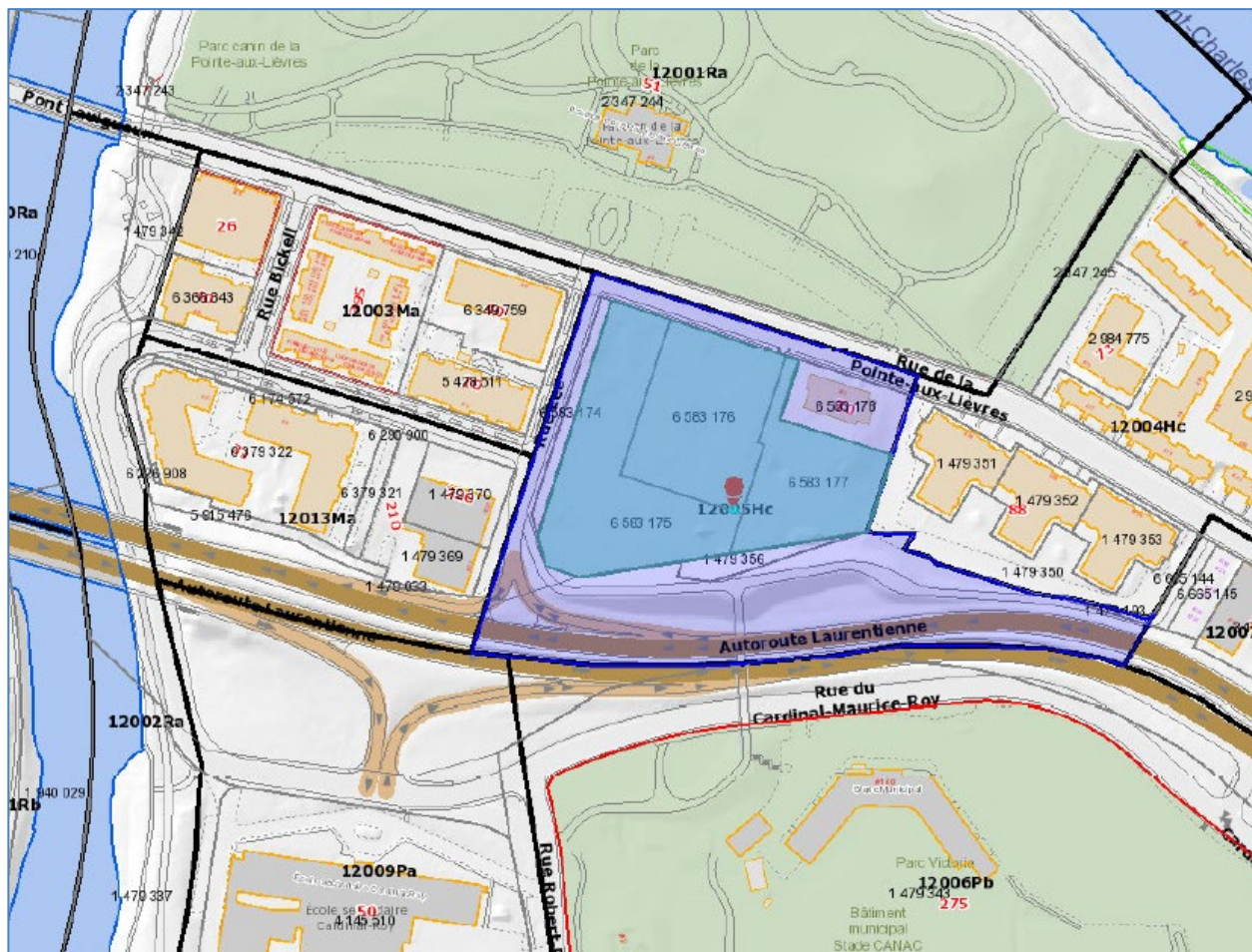
Dossier n° 2604-1312

VERSION DU 2026-10-13

DESCRIPTION DU LOT ET DE LA ZONE VISÉS

Les lots visés 6 583 175 et 6 583 176 du cadastre du Québec (lot projeté numéro 6 733 206 du cadastre du Québec), localisés dans la zone 12005Hc, situés à l'est de la rue Lee, au sud de la rue de la Pointe-aux-Lièvres, à l'ouest de la rue de la Croix-Rouge et au nord de l'autoroute Laurentienne.

PLAN DE LOCALISATION DES LOTS VISÉS



Des logements sous la forme de maisons de ville de deux étages comprenant deux chambres à coucher, ainsi qu'un certain nombre de logements de trois chambres sont également prévus, ayant tous un accès direct distinct à l'extérieur.

Le projet prévoit également une superficie pour des fonctions commerciales dévolues au domaine de l'alimentation au rez-de-chaussée du côté de la rue de la Pointe-aux-Lièvres.

Finalement, le projet prévoit des toitures vertes, notamment une serre de culture maraîchère dont la production pourrait être offerte aux citoyens et organismes du secteur.

Le projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- L'usage principal ou associé de serre de culture maraîchère située sur une toiture n'est pas autorisé.
- La hauteur d'un bâtiment principal d'environ 31 mètres, pour certaines parties du projet, excède la hauteur maximale permise de 21 mètres prescrite à la grille de spécifications.
- La localisation de l'aire de stationnement souterraine est plus près de la ligne avant de lot qu'à au moins 3 mètres de cette ligne.
- La marge avant de 1,5 mètre prescrite à la grille de spécifications n'est pas respectée par certaines parties du bâtiment principal.
- La marge latérale prescrite à 0 mètre ou d'au moins 1,5 mètre n'est pas respectée par certaines parties du bâtiment principal.
- Le pourcentage minimal proposé de grands logements est inférieur au pourcentage minimal prescrit à la grille de spécifications pour les grands logements de deux chambres à coucher ou plus, ou possédant une superficie de 85 mètres carrés ou plus, et au pourcentage minimal des grands logements de trois chambres à coucher et plus, ou possédant une superficie de 105 mètres carrés ou plus.
- La localisation d'une génératrice en cour avant, alors qu'elle n'est autorisée qu'en cour latérale ou arrière.
- La proportion du pourcentage minimal d'aire verte sur un lot qui peut être considérée par la superficie végétalisée d'une toiture dépasse le maximum de 25 %.

Dans le contexte de crise du logement et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accéléré de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu du chapitre IV.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce qui permettra l'ajout d'environ 375 logements supplémentaires.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier, prévues à l'article 145.45 de cette loi et listées ci-dessous, sont remplies pour ce projet :

- Le projet comprend la construction d'au moins trois logements.
- La superficie de plancher destinée à tous les logements est supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages.
- 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 est situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière, mais l'autorisation proposée ne déroge à aucune norme adoptée pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général.
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

MODIFICATIONS AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 24 septembre 2026 et de la consultation écrite tenue entre le 25 et le 27 septembre 2026 portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté, il a été demandé de modifier la résolution sur deux éléments précis :

Des modifications aux conditions 18° et 19°

- La condition 18° est modifiée afin d'ajouter également les appareils de ventilation aux appareils qui doivent être situés à l'intérieur du bâtiment ou sur le toit;
- La condition 19° est modifiée afin de préciser que malgré la condition 18°, les unités de climatisation desservant les logements doivent être installées exclusivement sur les balcons.