

Québec, 19 juin 2025

[transmission par voie électronique]

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

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

Madame Éloïse Gaudreau, Conseillère en consultations publiques

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

De l'importance des rez-de-chaussée

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

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

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

info@vivreenville.org | www.vivreenville.org | twitter.com/vivreenville | facebook.com/vivreenville

■ QUÉBEC

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

■ MONTRÉAL

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

■ GATINEAU

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



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

Ce sont là des occasions manquées:

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

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

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

RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES AU PROJET DU 875 RUE LIÉNARD

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

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

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

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

Veillez agréer, Mesdames, mes salutations les plus cordiales.



Christian Savard
Directeur général

Renseignements

Samuel Pagé-Plouffe
Directeur - Affaires publiques et gouvernementales
samuel.page-plouffe@vivreenville.org | 514-714-6762