

Projet résidentiel au 1313-1323, avenue Maguire

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot projeté 6 676 480 du cadastre du Québec (1313-1317 et 1319-1323, avenue Maguire, quartier de Sillery, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

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

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

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

Description du projet

Il est projeté de démolir les immeubles sis aux 1313-1317 et 1319-1323, avenue Maguire, afin d'y construire un immeuble résidentiel et commercial d'environ 27 logements répartis sur quatre étages.

La partie avant du rez-de-chaussée accueillerait des commerces pour maintenir le dynamisme commercial de l'avenue Maguire.

Pour permettre la réalisation du projet, les autorisations suivantes sont nécessaires :

- Autoriser un nombre maximal de 30 logements pour un bâtiment en rangée sur ce lot;
- Permettre la localisation du groupe d'usage H1 Logement à tous les niveaux, au lieu d'être seulement autorisé à partir du deuxième étage;
- Autoriser la démolition des bâtiments existants sur les lots numéro 2 073 553 et 2 075 355 sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation.

Ces autorisations sont conditionnelles au respect d'un ensemble de conditions spécifiques inscrites dans la résolution. Ces dernières concernent, entre autres : la localisation des usages, l'architecture et l'aménagement extérieur, l'aménagement d'une aire verte, l'aménagement d'une terrasse accessible aux résidents de l'immeuble, l'aménagement d'une toiture verte, etc.

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 10 juin 2025, 19 h, Centre communautaire Noël-Brulart (1229, avenue du Chanoine-Morel)
- Consultation écrite : du 11 au 13 juin 2025 inclusivement

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

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

Rétroaction (voir document à l'annexe II)

Les modifications suivantes ont été apportées aux conditions de réalisation du projet de résolution du conseil municipal à la suite des activités de participation publique :

- L'image de l'architecture de la façade avant jointe à la résolution est modifiée en y intégrant une proportion plus importante et continue d'espaces vitrés au rez-de-chaussée.
- Les portes des espaces commerciaux devront être vitrées à au moins 45%
- La surface vitrée (excluant les portes) dans la partie gauche (côté sud) du rez-de-chaussée devra être d'au moins 6,8 m² avec une largeur vitrée continue d'au moins 2,3 m.
- La surface vitrée (excluant les portes) dans la partie droite (côté nord) du Rez-de-chaussée devra être d'au moins 8,5 m² avec une largeur vitrée continue d'au moins 2,3 m de long.
- Les usages du groupe C1 services administratifs ne sont pas autorisés dans l'espace commercial de 150 m².

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel au 1313-1323, avenue Maguire

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot projeté 6 676 480 du cadastre du Québec (1313-1317 et 1319-1323, avenue Maguire, quartier de Sillery, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

10 juin 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Noël-Brulart, salle 213
1229, avenue du Chanoine-Morel

Déroulement de l'activité

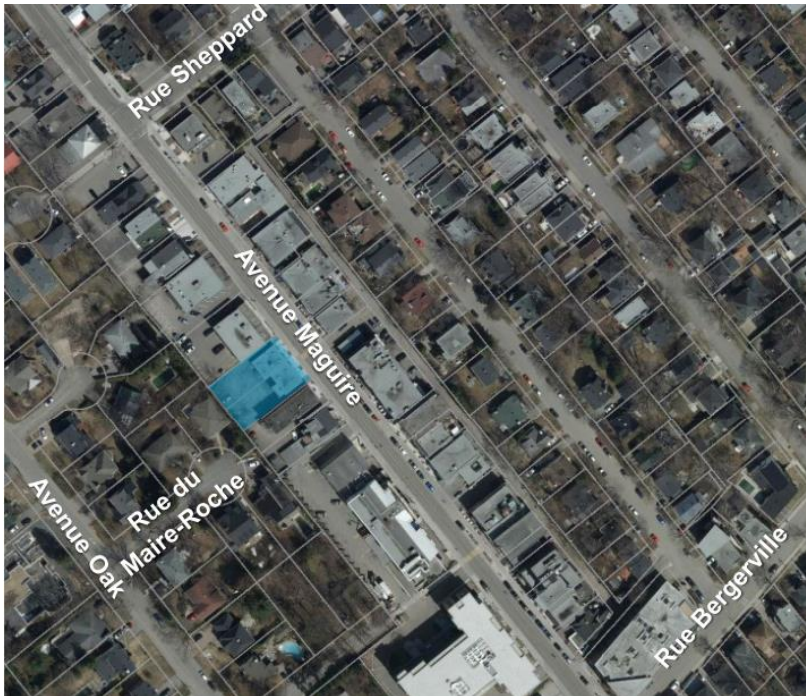
1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévus selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31) ;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique ;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du : Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, lot projeté 676 480 du cadastre du Québec (1313-1323, avenue Maguire).



Description du projet et principales modifications

Il est projeté de démolir les immeubles sis aux 1313-1317 et 1319-1323, avenue Maguire, afin d'y construire un immeuble résidentiel et commercial d'environ 27 logements répartis sur quatre étages.

La partie avant du rez-de-chaussée accueillerait des commerces pour maintenir le dynamisme commercial de l'avenue Maguire.

Pour permettre la réalisation du projet, les autorisations suivantes sont nécessaires :

- Autoriser un nombre maximal de 30 logements pour un bâtiment en rangée sur ce lot;
- Permettre la localisation du groupe d'usage H1 Logement à tous les niveaux, au lieu d'être seulement autorisé à partir du deuxième étage;
- Autoriser la démolition des bâtiments existants sur les lots numéro 2 073 553 et 2 075 355 sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation.

Ces autorisations sont conditionnelles au respect d'un ensemble de conditions spécifiques inscrites dans la résolution. Ces dernières concernent, entre autres : la localisation des usages, l'architecture et l'aménagement extérieur, l'aménagement d'une aire verte, l'aménagement d'une terrasse accessible aux résidents de l'immeuble, l'aménagement d'une toiture verte, etc.

Autorisation d'un projet d'habitation

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

Ce projet ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=929>

Participation

Membre du conseil municipal

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

Personne-ressource de la Ville

- Thomas Fortin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Pauline Guyomard, conseillère à la planification du transport, Transport et mobilité intelligente

Animation de la rencontre

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personnes qui représentent le requérant

- Julien Hamel-Doyon, Président, J.H.D. Immobilier Inc.
- Julien Trépanier, Associé principal, Domus Design

Participation

Outre les personnes mentionnées ci-dessus :

- 68 personnes assistent à la séance, dont 7 citoyens en ligne.
-

Questions et commentaires du public

Le stationnement et le débarcadère

- La principale préoccupation exprimée par les personnes présentes est celle du stationnement. Présentement il y a une dizaine de cases de stationnement en arrière, qui seront appelées à disparaître. Plusieurs personnes remarquent par ailleurs que le projet résidentiel proposé ne prévoit pas l'aménagement de cases de stationnement souterraines ou extérieures, elles craignent que les locataires aillent se stationner dans les rues avoisinantes, qui subissent déjà une pression de la part des clients des commerces de l'avenue Maguire en quête d'un stationnement gratuit sur rue. Deux personnes se demandent pourquoi cet aspect n'a pas été mentionné dans l'invitation, sur le site Internet ou dans la présentation. On considère que l'impact du manque de stationnement pour les résidents peut se faire sentir sur les rues avoisinantes (avenues Preston, des Grands Pins, Oak, etc.)
 - **Réponse de la Ville :** *Il est précisé que la construction d'un édifice sans stationnement est actuellement permise sur ce site, donc aucune autorisation spéciale n'est demandée à ce sujet. Les éléments présentés sont ceux sur lesquelles la Ville a proposé des conditions à respecter pour le promoteur. On précise également que l'édifice est inclus dans la même zone de vignettes que les rues situées à l'est de l'avenue Maguire. L'avenue Oak ainsi que les rues situées dans le secteur de la côte de Sillery se situent dans une autre zone de vignettes.*
 - **Réponse du promoteur :** *Les logements locatifs sont relativement de petite taille, on compte plusieurs 3 et ½. La clientèle visée est principalement une clientèle seule ou en couple, sans voiture et qui souhaite habiter près de services. Le propriétaire est en pourparlers pour pouvoir offrir aux personnes intéressées des stationnements long terme dans d'autres stationnements souterrains du secteur.*
- Quatre personnes proposent de retirer la possibilité d'obtenir des vignettes de stationnement pour les résidents de cet immeuble afin de favoriser la disponibilité des espaces sur rue pour les usagers des commerces (au moins de manière temporaire en attendant la mise en place d'un plan local de gestion du stationnement). Une personne considère, au contraire, que ces résidents devraient avoir accès aux vignettes sur rue, comme les autres résidents du secteur. Si un problème de disponibilités est observé, la durée des périodes des vignettes pourrait être augmentée. Une autre mentionne spécifiquement qu'elle préfère que les espaces sur rue soient utilisées par les visiteurs des commerces de l'avenue Maguire, c'est selon lui un signe d'un quartier dynamique en santé. Une personne mentionne l'existence de vignettes T4 pour les commerçants.
 - **Réponse de la Ville :** *Une analyse du taux d'occupation du stationnement sur rue montre que le nombre de vignettes émises dans cette zone est largement inférieur au nombre de place de stationnement disponibles (la capacité de 90 vignettes dans la zone A3-6 n'est pas atteinte présentement). Cette observation confirme que le stationnement sur les rues avoisinantes est davantage utilisé par les personnes qui fréquentent les commerces de l'avenue Maguire que par les possesseurs de vignettes "résident".*
- Deux personnes proposent de revoir la gestion du stationnement à l'échelle de la rue et du quartier et réaliser un plan local de gestion du stationnement. Une personne déplore qu'on

autorise un tel projet avant de faire l'exercice d'analyse du stationnement dans le secteur, elle propose, comme mesure transitoire, de limiter l'accès aux vignettes pour ces résidants.

- **Réponse de la Ville** : *Il est précisé que dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique de stationnement il est prévu de faire des analyses sectorielles plus détaillées afin de pouvoir bien évaluer les besoins en stationnement et proposer des solutions adaptées. L'objectif sera de viser, pour chaque secteur, un équilibre entre les besoins des résidants et ceux des commerçants pour préserver la vitalité commerciale de l'artère. En ce qui concerne les vignettes T4 pour travailleurs, le quota de 100 vignettes s'applique à l'ensemble de la zone, il n'y a pas de places réservées pour chaque commerçant.*
- Deux personnes proposent de penser aux besoins de livraison et de dépose-minute pour les résidants de cet immeuble sans stationnement. Elles proposent d'aménager davantage d'espaces de débarcadères sur la rue pour améliorer la sécurité de tous les usagers. Elles craignent qu'avec la configuration actuelle, notamment les trottoirs bas, les autos embarquent facilement sur le trottoir et c'est ce qui risque d'arriver pour des livraisons ou des véhicules qui attendent d'embarquer quelqu'un. Cette situation n'est pas sécuritaire pour les piétons. On demande qu'une surveillance accrue soit prévue pour éviter ce type de comportements.
- Une personne propose d'aménager des stations Communauto dans le secteur de l'avenue Maguire pour bonifier l'offre pour cette clientèle sans auto, au même titre qu'on a considéré l'accès à des vélos en libre-service et au transport en commun ainsi que d'espaces d'entreposage des vélos.
 - **Réponse de la Ville** : *Ces préoccupations sont prises en note et seront étudiées.*
- Deux personnes affirment qu'il y a des personnes qui choisissent de s'installer près des services et de vivre sans auto, d'utiliser davantage le transport en commun et le vélo. Une personne qui possède des immeubles à logement sans stationnement dans des secteurs plus denses (Saint-Roch, Saint-Sauveur) remarque une tendance à diminuer le nombre d'autos. Il affirme que moins de 10% de ses locataires possèdent une auto.
- Le représentant de la SDC Maguire se rappelle le temps où les trottoirs étaient étroits et qu'il y avait beaucoup de locaux vides. Il considère que le récent réaménagement de l'avenue Maguire a fait beaucoup de bien à la vitalité de l'artère commerciale, la rue s'est embellie et 100% des locaux commerciaux sont occupés. Il se dit confiant ce projet va attirer une clientèle qui a moins ou pas de voiture et qui consommera davantage les services de proximité.

Caractéristiques du bâtiment

- Quelques personnes disent apprécier le projet, d'autres le considèrent un peu massif ou austère. Une personne apprécie la mixité des matériaux en façade, une autre aurait préféré une façade plus homogène.
- On constate que les logements seront du type locatif meublé. Deux personnes demandent de garantir que les logements locatifs ne seront pas utilisés pour de l'hébergement touristique de courte durée.
 - **Réponse de la Ville** : *On confirme que l'usage hébergement touristique n'est pas permis dans cette zone.*

- **Réponse du promoteur :** La préoccupation sera prise en compte. Le propriétaire confirme qu'il souhaite continuer de gérer l'immeuble après la fin de la construction. Il n'est pas dans son intérêt non plus qu'il y ait un taux de roulement important et des locataires qui ne respectent pas le voisinage. La possibilité d'ajouter des conditions lors de la signature du bail pour éviter la sous-location sera évaluée.
- Une personne demande si les étages seront séparés par une dalle de béton et seront insonorisés.
 - **Réponse du promoteur :** Étant donnée la structure en bois du bâtiment il y aura une chape de béton. Les normes d'insonorisation seront respectées.
- Une personne propose d'introduire un retrait au dernier étage de la façade avant ou modifier l'architecture pour améliorer l'intégration architecturale du bâtiment et réduire le caractère massif du bâtiment.
- Deux personnes disent comprendre que l'architecture s'inspire des couleurs du bâtiment actuel, mais considèrent qu'il y avait d'autres bâtiments intéressants sur l'avenue qui aurait pu représenter une source d'inspiration plus intéressante pour assurer une bonne intégration du bâtiment dans son milieu. L'apparence du bâtiment actuel n'est pas nécessairement la meilleure source d'inspiration. Une personne souhaiterait qu'on s'assure de la qualité des matériaux, pour diminuer l'aspect bétonné de certaines parties de la façade.
 - **Réponse du promoteur :** On précise que le rendu visuel ne rend pas justice à la qualité architecturale du bâtiment projeté. Il n'y a pas de partie bétonnée et le choix de matériaux a été fait dans le but d'assurer une alternance intéressante de couleurs et textures.
- Une personne souhaite avoir plus de précisions sur les 24 conditions que la Ville impose au promoteur.
 - **Réponse de la Ville :** On explique qu'il ne s'agit pas d'une modification au règlement de zonage avec des dispositions applicable dans toute la zone. Les autorisations et conditions spéciales présentées s'appliquent uniquement à ce projet en particulier.
- Deux personnes souhaitent connaître la répartition et la taille des logements (combien de 2½, de 3½ etc.) et le prix approximatif.
 - **Réponse du promoteur :** La subdivision intérieure est préliminaire, elle n'est pas encore finalisée. Toutefois, il est prévu d'avoir une offre de logements diversifiée, de 3 ½ jusqu'à des logements type loft, les dimensions pouvant varier entre 500 et 1000 p². Les prix de location pourraient varier entre 1000\$ et 2000\$ par mois, tout inclus (meublé ou semi-meublé, chauffé éclairé, internet, stationnement dans un autre stationnement du secteur pour les personnes qui ont ce besoin).
- On demande pourquoi on ne prévoit pas une plus grande surface de toit vert au lieu de la toiture blanche. Est-ce un problème de structure ou de coût?
- Une personne remarque qu'on ne permet pas l'utilisation d'une pergola pour éviter de surélever le bâtiment avec cette structure. Toutefois, prévoir une terrasse sur le toit sans permettre l'aménagement de zones ombragées rend cette zone moins intéressante. Serait-il possible de permettre au moins une structure temporaire bien attachée pour permettre d'avoir des zones ombragées sur la terrasse? Avoir des auvents rétractables au-dessus des fenêtres pour diminuer la chaleur qui rentre par les fenêtres en été.

- Une personne demande des précisions concernant la ventilation. Elle souhaite savoir si elle sera installée sur le toit et propose de choisir des modèles moins bruyants.
 - **Réponse du promoteur :** *On précise qu'il n'y aura pas de convecteurs individuels installés sur les balcons. L'ensemble de la ventilation sera regroupée sur le toit, pour limiter l'impact visuel et le bruit. On prend en note la préoccupations pour les zones obragées.*

Les espaces commerciaux au rez-de-chaussée

- On salue l'ajout d'une certaine densité sur ce site, ce sera bénéfique sur les commerces. On souhaite par ailleurs savoir combien de commerces seront gardés. On fait remarquer qu'actuellement il y a sept espaces commerciaux, il va en rester deux selon le plan présenté, est-ce qu'une subdivision de ces espaces commerciaux serait possible?
 - **Réponse de la Ville :** *On précise que des espaces commerciaux seront préservés à l'avant du bâtiment.*
 - **Réponse du promoteur :** *Les espaces commerciaux prévus sont moins nombreux, mais plus grands. Il est possible d'imaginer une subdivision.*
- Quatre personnes, dont le représentant de la SDC, souhaitent s'assurer que les activités présentes au rez-de-chaussée seront des commerces de détail ou de petite restauration (plutôt qu'une salle de montre ou des bureaux).
- Deux personnes, dont le représentant de la SDC Maguire, proposent d'augmenter la surface vitrée des espaces commerciaux au RDC pour garantir l'animation commerciale et l'effet « vitrine » de l'avenue Maguire.

Autres préoccupations

- Un commerçant voisin du terrain signale un possible problème de déneigement de sa cour arrière; la neige était entreposée temporairement sur une partie du terrain voisin, en attendant qu'elle soit transportée.
 - **Réponse du promoteur :** *La neige sera enlevée plutôt qu'elle soit poussée sur le terrain voisin.*
- Une personne voisine du projet demande des précisions concernant l'emplacement des bacs pour les matières résiduelles.
 - **Réponse du promoteur :** *Les bacs seront placés dans un endroit fermé, au rez-de-chaussée. Ils seront sortis uniquement les jours de collecte.*
- Une personne demande si les conduites d'aqueduc et d'égout sont suffisantes pour accueillir de nouveaux projets.
- Une personne demande si la rue sera fermée durant les travaux.
 - **Réponse du promoteur :** *Il n'est pas prévu de fermer complètement la rue durant les travaux. Il y aura des fermetures partielles et sporadiques qui seront annoncées.*
- Une personne demande si le promoteur a d'autres expériences de construction d'édifices similaires ailleurs dans la ville.
 - **Réponse du promoteur :** *Le promoteur mentionne notamment un projet similaire, sans stationnement, réalisé dans Limoilou.*

Nombre d'interventions

17 interventions en salle.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal

Réalisation du rapport

Date

17 juin 2025

Rédigé par

M^{me} Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Projet résidentiel au 1313-1323, avenue Maguire

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot projeté 6 676 480 du cadastre du Québec (1313-1317 et 1319-1323, avenue Maguire, quartier de Sillery, district électoral de Saint-Louis-Sillery)

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 11 au 13 juin 2025 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de Sillery, lot projeté 676 480 du cadastre du Québec (1313-1323, avenue Maguire).

Description du projet

Il est projeté de démolir les immeubles sis aux 1313-1317 et 1319-1323, avenue Maguire, afin d'y construire un immeuble résidentiel et commercial d'environ 27 logements répartis sur quatre étages.

La partie avant du rez-de-chaussée accueillerait des commerces pour maintenir le dynamisme commercial de l'avenue Maguire.

Pour permettre la réalisation du projet, les autorisations suivantes sont nécessaires :

- Autoriser un nombre maximal de 30 logements pour un bâtiment en rangée sur ce lot;
- Permettre la localisation du groupe d'usage H1 Logement à tous les niveaux, au lieu d'être seulement autorisé à partir du deuxième étage;
- Autoriser la démolition des bâtiments existants sur les lots numéro 2 073 553 et 2 075 355 sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation.

Ces autorisations sont conditionnelles au respect d'un ensemble de conditions spécifiques inscrites dans la résolution. Ces dernières concernent, entre autres : la

localisation des usages, l'architecture et l'aménagement extérieur, l'aménagement d'une aire verte, l'aménagement d'une terrasse accessible aux résidents de l'immeuble, l'aménagement d'une toiture verte, etc.

Autorisation d'un projet d'habitation

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=929>

Participation

Membre du conseil municipal

- Maude Mercier-Larouche, conseillère du district électoral de Saint-Louis-Sillery

Personne-ressource de la Ville

- Thomas Fortin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Pauline Guyomard, conseillère à la planification du transport, Transport et mobilité intelligente

Coordination de la consultation

- Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

- 10 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions.
-

Questions et commentaires du public

I. Stationnement

- **Intervention 1** : Concernant le projet résidentiel au 1313-1323, avenue Maguire, il faudrait prévoir des places de stationnement souterraines. C'est utopique de penser que les locataires seront tous en vélo. Que feront-ils durant l'hiver?
- **Intervention 2** : La construction d'un immeuble résidentiel sans stationnement comporte un risque de grogne chez les résidents des rues avoisinantes, d'autant plus qu'une grande partie de notre clientèle s'y gare. Nous savons que certains résidents ne sont pas chauds à voir des voitures devant leur demeure... Qu'ils se préparent car avec cet immeuble, nombreuses voitures vont se retrouver dans les rues. Que risque-t-il d'arriver? Plus de constats d'infraction, plus de gens en colère, moins de clients sur notre avenue? Ils ont peut-être imaginé ne louer qu'à des gens sans véhicule...on ne peut que le souhaiter!
- **Intervention 3** : Je suis optométriste propriétaire d'une lunetterie depuis 1984 avenue Maguire et résidente sur la côte de Sillery depuis 1987. Les enjeux de circulation routière et le stationnement associé sont des facteurs importants du développement immobilier résidentiel et commercial du secteur Sillery/Maguire. Le projet 1313-1323 est un bon projet. Cependant il serait triste de ne pas profiter de la destruction de l'immeuble actuel pour faire oui, encore un stationnement souterrain sachant que cette option n'est pas possible sur les immeubles donnant le caractère particulier de l'avenue Maguire! Depuis la construction d'un immeuble locatif et commercial sur le stationnement municipal et l'amélioration en 2021 des trottoirs en rue piétonne, ma clientèle cherche à utiliser plus que jamais les rues résidentielles pour se stationner. Les stationnements des immeubles commerciaux sont souvent insuffisants pour satisfaire les employés et la clientèle, obligeant certains commerces à déménager (ex: une clinique médicale ou un dentiste vont chercher à négocier par dizaines ces places de stationnement).
Un développement équitable? Les rues à l'Est avec des terrains avant plus petits donc des maisons plus accessibles financièrement pour les jeunes familles sont déjà encombrés par un trafic cherchant à se stationner. Les enfants sont mis en danger? Les accès des rues à l'Ouest plus cossues déjà protégés en façades par de grands terrains ont été favorisés par la fermeture des possibles ouvertures transversales et même récemment la vente de l'une d'elle à un développeur immobilier. Le message est-il de se tourner vers les banlieues de la ville de Québec, pour élever nos enfants? L'ajout d'offre locative d'anciens immeubles construits sera limitée par la surcharge créé par ce gros immeuble. Il serait étonnant qu'autant de logements ou de commerces soient auto-suffisants? C'est un enjeu majeur de location pour avoir

un développement commercial viable à long terme. Sinon pourquoi encourager Costco et IKEA à s'installer à Québec avec cette offre de stationnement de surface

Réponse de la Ville : *Le site du projet est localisé dans une zone de type «Urbain dense». À ce titre, aucun minimum de stationnement n'est requis sur le lot, que ce soit souterrain ou extérieur pour le volet résidentiel. Le secteur est situé à proximité des services et commerces et desservi par une bonne proximité et diversité d'options de mobilité durable offrant des alternatives à l'automobile personnelle. De plus, le promoteur a indiqué qu'il serait en mesure d'offrir des places de stationnements à louer hors rue pour les occupants qui en feraient la demande. Par conséquent, au regard de la localisation du projet, du nombre de logements et du type de logements envisagés, il n'a pas été décidé par la Ville d'imposer de cases de stationnement souterrain.*

II. Vignettes de stationnement sur rue

- **Intervention 4 :** Demande de ne pas accorder de vignettes de stationnement pour les résidents du projet sans stationnement / Recommandation de révision du projet
Je souhaite attirer votre attention sur le projet immobilier résidentiel situé au 1313-1323 avenue Maguire, qui prévoit la construction de 27 unités locatives sans qu'aucun espace de stationnement ne soit inclus dans le projet. Ce projet a été explicitement conçu pour favoriser une mobilité active, misant sur la marche, le transport en commun ou le vélo. Or, bien que l'intention environnementale soit louable, il est impératif de considérer les répercussions concrètes sur la dynamique de stationnement déjà fragile du secteur. L'avenue Maguire est une artère commerciale importante, très fréquentée, et le stationnement y est déjà difficile, tant pour les clients des commerces que pour les résidents des rues adjacentes. Ce projet, tel que présenté, risque d'aggraver une situation déjà problématique. Pour ces raisons, je recommande ce qui suit :
 1. Aucune vignette de stationnement ne devrait être accordée aux résidents de ce projet : Les locataires de cet immeuble seront conscients, dès la signature du bail, qu'aucun stationnement n'est offert. Accorder des vignettes reviendrait à transférer le fardeau de stationnement sur les rues avoisinantes, en particulier sur les secteurs résidentiels, au détriment des riverains actuels. Cela aurait aussi pour effet de réduire la disponibilité du stationnement pour la clientèle des commerces, affectant directement la vitalité commerciale du quartier.
 2. À défaut, le projet devrait être revu pour inclure des espaces de stationnement.
 3. Si la Ville juge que l'octroi de vignettes est envisageable, il devient essentiel de réviser le projet pour y intégrer des cases de stationnement en sous-sol ou en surface. Ceci permettrait de concilier les objectifs de densification urbaine avec les réalités du tissu urbain local et les besoins en accessibilité pour les résidents

comme pour les visiteurs. En somme, ce projet risque de créer une pression supplémentaire sur un secteur déjà saturé, à moins que des mesures claires ne soient prises dès maintenant. Il est crucial que la Ville envoie un signal fort, soit en refusant l'octroi de vignettes, soit en exigeant des modifications au projet. Je vous remercie de prendre en considération ces recommandations dans l'étude de ce dossier.

• **Intervention 5 :**

1. Constat : Absence d'une analyse globale de la circulation et du stationnement
 - Il y a un manque de planification globale de l'impact du réaménagement de l'avenue Maguire, des projets d'habitation (2003 chemin Saint-Louis, 1313 à 1323 avenue Maguire), des nouveaux commerces (ex. la microdistillerie) et du projet de réaménagement de la rue Sheppard et de l'avenue Chanoine-Morel, sur la circulation et le stationnement pour les commerçants et les résidents du secteur.
 - Étant donné que le règlement sur les normes minimales de stationnement a été modifié récemment, d'autres projets résidentiels sans stationnement souterrain pourraient être construits sur l'avenue Maguire ou dans les zones d'urbain dense ou des axes structurants à proximité.
 - La nouvelle politique de stationnement devrait s'accompagner de plans locaux de gestion du stationnement pour définir des mesures adaptées à la réalité des milieux.
 - On ne peut pas présumer que les résidents du projet d'habitation n'auront pas de voitures.
 - Le propriétaire du projet prévoit louer des places de stationnement dans les stationnements souterrains du projet Le Maguire et de la caisse Desjardins pour les résidents de son projet. Toutefois, le propriétaire n'est pas obligé de le faire. Aussi, cette solution aurait pour effet de réduire les espaces de stationnement disponibles pour les clients des commerces de l'avenue Maguire.

Recommandations :

- À très court terme : Les gens domiciliés à l'adresse civique de 1313 à 1323 avenue Maguire devraient être exemptés de la possibilité d'avoir des vignettes de stationnement. Ils devraient être informés de cette restriction dès le début de la location.
 - À court terme : La Ville devrait élaborer un plan local de gestion de stationnement tel que prévu dans la Politique de stationnement.
2. Lacunes dans l'information transmise aux citoyens :
 - La présentation du projet d'habitation (documents en ligne, information transmise par l'urbaniste lors de la consultation) ne faisait aucune mention du fait que le projet n'inclut aucune espace de stationnement. Pourtant, c'est une

préoccupation majeure pour les citoyens. Même si cet élément ne fait pas parti des modifications de la réglementation requise pour autoriser le projet, il y aurait eu lieu d'expliquer cet aspect du projet aux citoyens.

- De plus, le sommaire décisionnel indique que la grille de spécifications pour la zone 31236Mb (urbain dense), en vigueur le 2023-06-23, exige que le pourcentage minimal du nombre de cases de stationnement aménagés sur un lot, qui doivent être souterrain, est de 50 %. La Ville aurait dû expliquer pourquoi le pourcentage ne s'applique pas pour ce projet et pourquoi la grille n'a pas été mise à jour. Ça porte beaucoup à confusion. Est-ce que ça veut dire que toutes les grilles de spécifications n'ont pas été mise à jour ? Comment les citoyens peuvent savoir ce qui est en vigueur et quel type de développement est à prévoir dans leur quartier?
- La Ville aurait dû expliquer que l'abolition des normes minimales de stationnement s'applique dans tous les zones urbaines dense et axes structurants et n'est pas une mesure applicable seulement pour des projets approuvés en vertu du PL31. Elle aurait dû indiquer où se situe ces zones à Sillery. C'est important parce que le zonage a une incidence directe sur la façon de densifier le quartier. La Ville devrait être transparente sur ses intentions et sur sa vision de développement pour le quartier. Sinon, ça nourrit la méfiance.
- **Intervention 6** : J'ai déjà émis quelques commentaires en séance, mais j'aimerais ajouter que je crois que les résidents du 1313-1323 Maguire devraient avoir accès aux vignettes de stationnement sur rue comme tous les autres résidents du secteur. D'abord par souci d'équité avec les autres résidents qui ont accès au stationnement sur rue peu importe s'ils ont un stationnement privé sur leur terrain ou non. Ensuite parce que la location d'un stationnement intérieur, même si négociée par le promoteur, se répercutera sur les coûts de location des appartements et qu'il m'apparaît contre-productif de faire des logements plus économiques, mais de remonter les loyers par du stationnement.

Puis finalement parce que le système de vignette pour stationnement sur rue existe pour donner la priorité aux résidents d'un secteur pour les espaces disponibles dans les rues et qu'en ce moment l'argument principal est de laisser plus de stationnements gratuits sur rue aux clients des commerces. En complément, les résidents du 1313-1323 seront eux-mêmes des clients des commerces de l'avenue Maguire et l'argument de l'augmentation des déplacements en voiture dans les rues voisines est en fait un argument contre le stationnement gratuit pour les clients commerciaux beaucoup plus que pour des résidents d'un secteur dense et bien desservis en service de proximité qui risquent d'utiliser leur voiture peu fréquemment s'ils en ont une.

Intervention 7 : RÉOLUTION DES MEMBRES SDC DE L'AVENUE MAGUIRE 13 JUIN 2025

Objet : Demande à la Ville de Québec concernant les vignettes de stationnement
ATTENDU QUE le projet résidentiel situé au 1313-1323, avenue Maguire entraînera la disparition de vingt (20) espaces de stationnement qui étaient jusqu'à présent situés à l'arrière de l'édifice;

ATTENDU QUE cette perte d'espaces de stationnement a un impact direct sur l'accessibilité et la vitalité commerciale de l'avenue Maguire;

ATTENDU QUE nous avons déjà des vignettes limitées pour nos employés;

ATTENDU QUE cette perte d'espaces de stationnement aura un impact direct pour nos clients et visiteurs sur l'accessibilité à un stationnement près de l'avenue Maguire;

IL EST RÉSOLU QUE les membres de la SDC de l'avenue Maguire demandent à la Ville de Québec de ne pas émettre de vignettes de stationnement aux futurs résidents de ce projet immobilier.

Adopté à l'unanimité par les membres lors d'une consultation le 13 juin 2025.

Réponse de la Ville : *Le projet se situe dans la zone A3-6. À l'heure actuelle, 90 permis de stationnement sont vendus dans la zone A3-6, qui compte un nombre important d'espaces de stationnement sur rue réglementés avec un avantage pour les détenteurs de vignette. Pour que l'exclusion d'un bâtiment puisse être recommandée, plusieurs critères doivent être rencontrés selon l'article 91.1 du R.V.Q. 2111 :*

1°il est construit après le 1er avril 2021;

2°il comprend un minimum de 25 logements;

3°il est situé dans une zone où le nombre de permis de stationnement est plus élevé que le nombre de stationnement disponible ou le deviendra lorsque l'immeuble sera construit;

4°il est situé dans une zone où le taux d'occupation du stationnement sur rue est supérieur à 75 %;

5°il est situé à moins de 400 mètres d'un service de transport en commun;

6°il est situé à moins de 250 mètres d'un stationnement public hors rue.

Une analyse concernant l'opportunité d'exclure ce projet résidentiel de la zone de vignette A3-6 a été effectuée par le Service du transport et de la mobilité intelligente de la Ville de Québec. En l'état actuel de la situation, la recommandation était de ne pas l'exclure. Cette décision reviendra au Conseil d'arrondissement.

III. Airbnb et conditions à respecter

- **Intervention 8** : J'ai suivi la présentation de ce 10 juin. Je tiens à relever deux éléments :
 1. il est nécessaire de bien spécifier dans chaque bail signé par les locataires qu'il est strictement interdit de sous louer les appartements à court, moyen ou long terme et cela comprend Airbnb.
 2. lorsque je lis le projet de résolution, les dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes : Point 6 - briques dont couleur est illustrée sur le plan; Point 8. - les portes et fenêtres de couleur noires sont interdites

Les contraintes de couleur préconisées par le respect d'une signature locale empêchent la création de projet avec une personnalité permettant un regard vers l'avenir « non standardisé et ankylosé ». Pas de noir et des briques « jaunes », pourquoi ? La façade arrière du projet est plus lumineuse et vivante que l'avant.

Réponse de la Ville : *Les conditions relatives à l'emploi ou l'interdiction de certains matériaux ont été établies afin de favoriser la réalisation d'une architecture de qualité, d'expression à la fois contemporaine et compatible avec les caractéristiques matérielles, formelles et architecturales du bâti existant, conformément aux objectifs du PPU du Site patrimonial de Sillery et ses environs. Ces spécifications ont été établies avec les architectes de la section de la mise en valeur des milieux bâtis de la Ville de Québec.*

IV. Étude d'ensoleillement

- **Intervention 9** : Est-ce qu'une étude d'ensoleillement a été faite pour valider si les terrasses des restaurants de l'autre côté de la rue perdront leur soleil de fin de journée comme c'est le cas pour les terrasses en face du 1415 Maguire?

Réponse de la Ville : *Aucune étude n'a été soumise à la Ville relativement à l'ensoleillement.*

V. Caractéristiques du bâtiment

- **Intervention 10** : Bien que je salue la décision du promoteur et la volonté de la ville de procéder à une densification respectueuse du secteur et ainsi contribuer à augmenter l'offre de logements, l'emprise visuelle de la façade de l'immeuble projeté est considérable, particulièrement dans cette portion de la rue Maguire où le paysage architectural est caractérisé par une harmonie et une symétrie entre les deux côtés de la rue. La construction projetée, contrairement aux prétentions du promoteur, fera un contraste énorme avec la hauteur des bâtiments avoisinants, de chaque côté du projet et en face. Idéalement, la hauteur serait ramenée à trois étages. Au pire, la construction modulerait la hauteur en mettant le quatrième étage un peu en retrait vers l'Ouest (le même genre de retrait que celui déjà prévu à

l'arrière de l'immeuble) comme le fait l'immeuble du Bagel Maguire Café. À ce titre, il est désolant de constater que le promoteur suggère lui-même que ce retrait soit nécessaire à l'arrière pour "assurer une cohabitation respectueuse avec le cadre bâti existant" (Présentation du promoteur du 10 juin 2025, p. 6 du PDF), mais qu'il ne procède pas déjà lui-même à ce retrait à l'avant de l'immeuble, où cette modulation est tout aussi nécessaire.

Réponse de la Ville : *La hauteur de 4 étages est actuellement autorisée et ce gabarit est déjà existant sur la rue. Cette volumétrie est conforme aux orientations du PPU du Site patrimonial de Sillery et ses environs qui vise notamment la consolidation des milieux bâtis. Le retrait de 3 m a été imposé à l'arrière pour favoriser une meilleure intégration par rapport au cadre bâti de plus petit gabarit situé à l'arrière.*

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

25 juin 2025

Rédigé par

Cristina Bucica, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

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

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE

DISTRICT ÉLECTORAL DE SAINT-LOUIS–SILLERY

QUARTIER DE SILLERY

ZONE VISÉE : 31236Mb

LOT PROJETÉ VISÉ : 6 676 480

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (Loi 31)

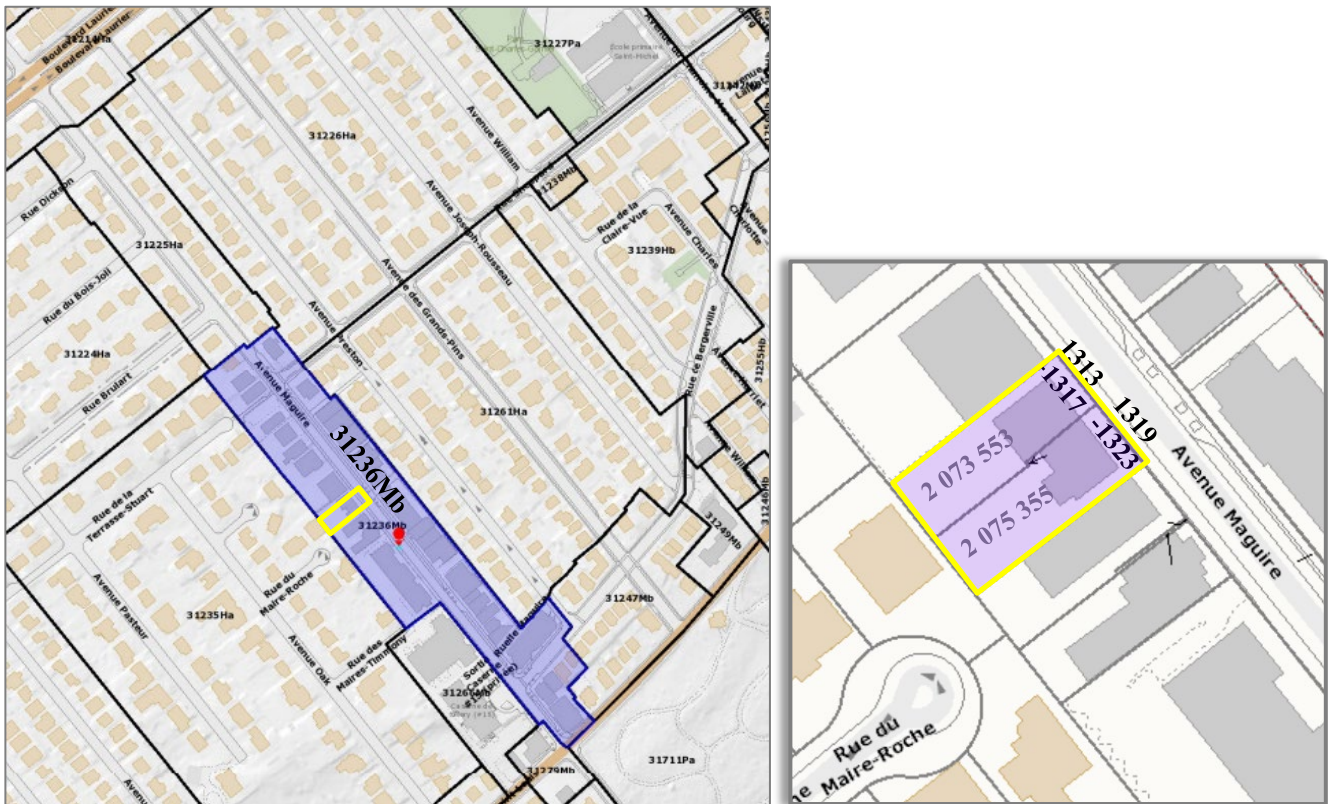
RESPONSABLES : MARIE-CLAUDE BERGERON ET THOMAS FORTIN

Dossier n° 2501-5453

VERSION DU 2025-06-19

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone 31236Mb est située approximativement de part et d'autre de l'avenue Maguire, à l'est de l'avenue Oak et de son prolongement vers le nord, au sud du boulevard Laurier, à l'ouest de l'avenue Preston et de son prolongement vers le sud, ainsi qu'au nord du chemin Saint-Louis.



EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet vise la construction d'un bâtiment mixte en rangée comprenant 27 logements répartis sur quatre étages, aux 1313-1317 et 1319-1323, avenue Maguire. Deux locaux commerciaux occuperont la partie avant du rez-de-chaussée, tandis que la partie arrière de ce même étage accueillera un usage *Résidentiel*. La réalisation de ce projet nécessite la démolition de deux bâtiments existants.

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

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet d'habitation prévu à l'article 93 de cette Loi sont remplies pour ce projet :

- La population de la ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,8 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;

- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire;
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le Plan de mise en œuvre accélérée 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 de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5), ce qui permettra l'ajout d'environ 141 logements supplémentaires.

Les dérogations autorisées et les conditions de réalisation du projet sont énumérées au projet de résolution.

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

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

MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

Afin de répondre à la préoccupation citoyenne qui souhaite que la partie commerciale incluse au bâtiment contribue à l'animation de la rue de façon plus significative, les modifications suivantes sont proposées :

- Modifier l'image de l'architecture de la façade avant jointe au projet de résolution en y intégrant une proportion plus importante et continue d'espaces vitrés au rez-de-chaussée;
- Modifier la condition numéro 2 pour spécifier qu'un usage du groupe *C1 Services administratifs* n'est pas autorisé.

Ajouter les conditions suivantes :

- Les portes des espaces commerciaux devront être vitrées à au moins 45 %;
- La surface vitrée (excluant les portes) dans la partie gauche du rez-de-chaussée devra être d'au moins 6,8 m² avec une largeur vitrée continue d'au moins 2,3 mètres;
- La surface vitrée (excluant les portes) dans la partie droite du rez-de-chaussée devra être d'au moins 8,5 m² avec une largeur vitrée continue d'au moins 2,3 mètres;

~~2° le projet doit comprendre, au rez-de-chaussée, un espace réservé à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation d'une superficie de plancher totale d'au moins 150 mètres carrés, qui doit occuper toute la largeur de la façade du bâtiment, à l'exception des aires de circulation donnant accès à la partie résidentielle. Cet espace peut être subdivisé en plusieurs espaces;~~

2° le projet doit comprendre, au rez-de-chaussée, un espace, d'une superficie de plancher totale d'au moins 150 mètres carrés, réservé à un usage autre qu'un usage de la classe *Habitation* ou du groupe *C1 Services administratifs*, qui doit occuper toute la largeur de la façade du bâtiment, à l'exception des aires de circulation donnant accès à la partie résidentielle. Cet espace, qui peut être subdivisé en plusieurs espaces, doit respecter les paramètres suivants :

- du côté de la façade, au moins 45% de la surface d'une porte y donnant accès doit être vitrée;
- en outre de la surface vitrée des portes, les parties de cet espace, situées de part et d'autre de l'aire de circulation centrale, doivent également disposer, en façade, d'une surface vitrée, soit :
 - pour la partie située du côté sud, une surface vitrée d'au moins 6,8 mètres carrés, comportant une largeur continue d'au moins 2,3 mètres;
 - pour la partie située du côté nord, une surface vitrée d'au moins 8,5 mètres carrés, comportant une largeur continue d'au moins 2,3 mètres.

PROJET DE RÉSOLUTION

Voir le projet de résolution en annexe au présent sommaire.