



Projet résidentiel et commercial – Loi 31 1313-1323, avenue Maguire

Consultation publique
Mardi 10 juin 2025

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

- Mise en contexte
- Présentation du projet immobilier
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

Projet de résolution



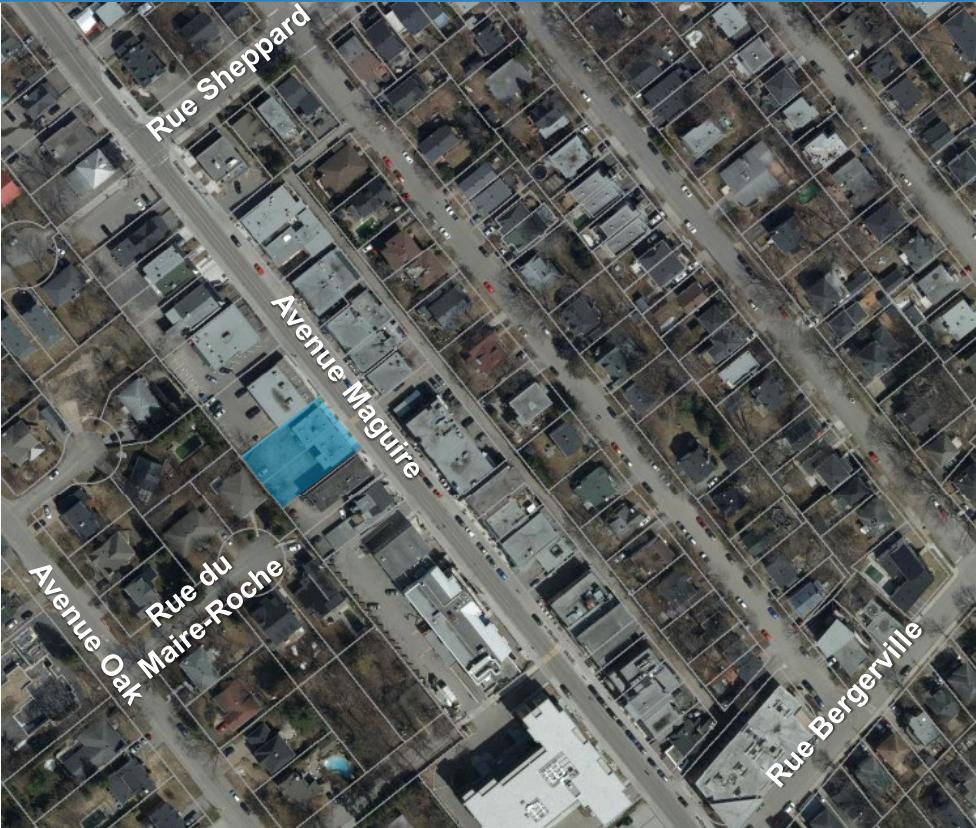
**Consultation publique et
consultation écrite
trois jours**

Adoption de la
résolution

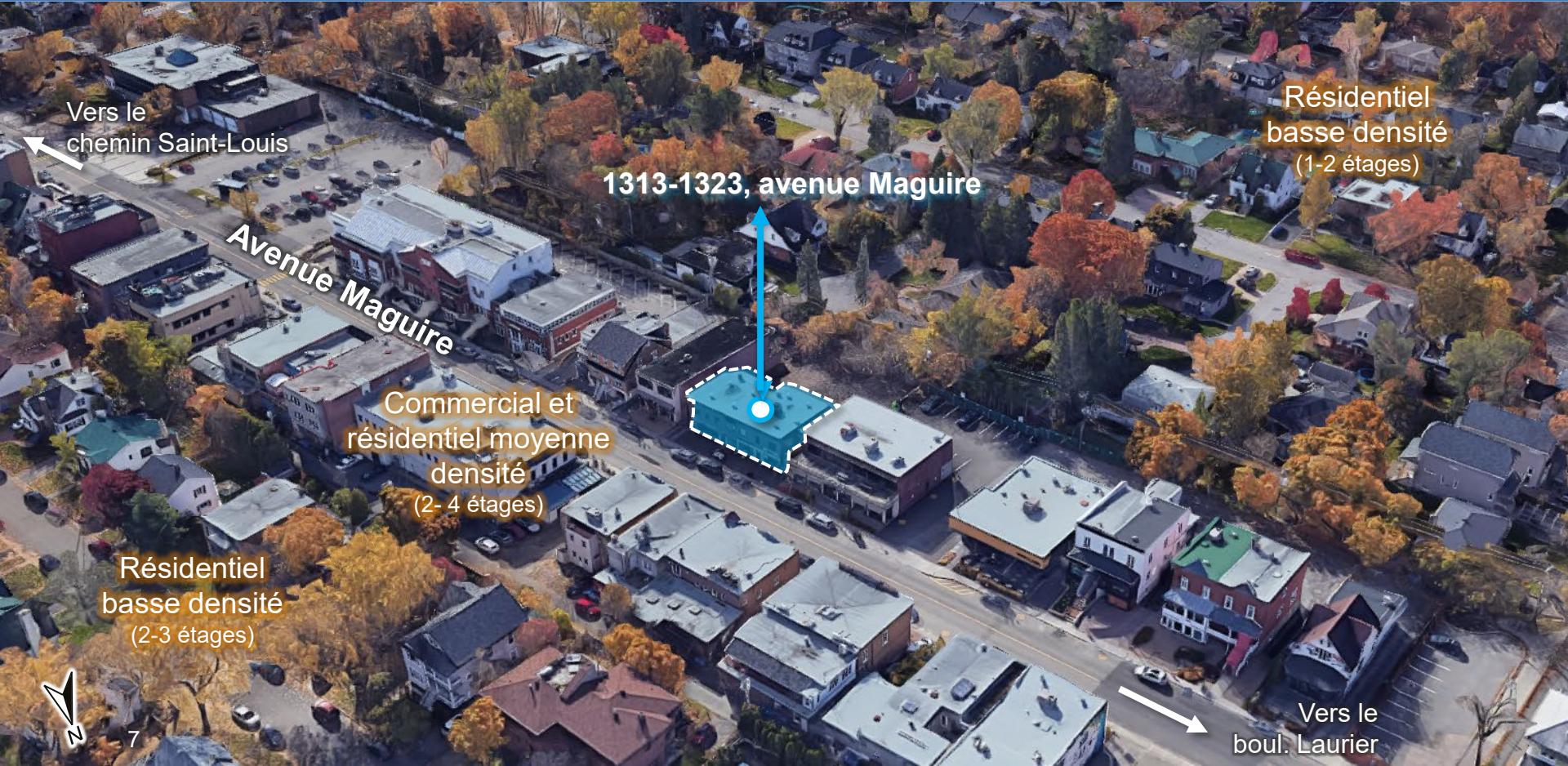
Contexte et projet

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge
- Quartier de Sillery
- Terrains localisés sur l'avenue Maguire



Contexte d'insertion



Contexte d'insertion

Utilisation actuelle du site

Édifice commercial à démolir comportant des locaux actuellement occupés



Projet

Nouveau bâtiment mixte

- Environ 27 logements
- Maintien d'un espace commercial au rez-de-chaussée côté rue
- Hauteur conforme à quatre étages
- Espace de rangement et réparation pour vélos
- Aucune case de stationnement (conforme)
- Architecture de qualité, toiture verte et toitures blanche



Contexte de la Loi 31

En réponse à la crise du logement

- Loi 31 : gouvernement du Québec qui permet de construire des **projets résidentiels** de **3 logements et plus**, même s'ils dérogent à la réglementation (sous certaines conditions)
- La Ville de Québec utilise ce pouvoir pour autoriser **18 nouveaux projets**, situés sur l'ensemble du territoire, à condition qu'ils **favorisent de bonnes pratiques en matière de développement**



Contexte de planification

PPU Site patrimonial de Sillery et ses environs

Orientations (extraits)

- Favoriser la consolidation des milieux construits
- Diversifier l'offre résidentielle par une variété de logements (typologie)
- Soutenir l'animation commerciale de l'avenue
- Respecter le gabarit, la volumétrie et les façades typiques du secteur
- Développer un milieu urbain durable

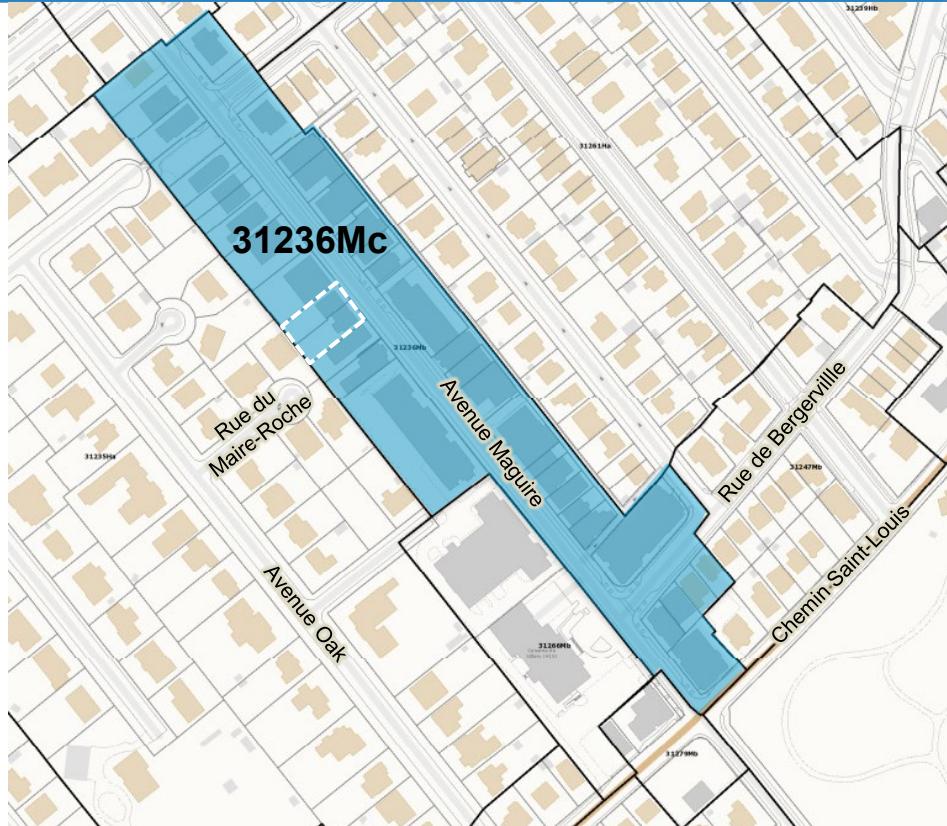


Autorisations spéciales

Zonage en vigueur

ZONE 31236Mb / Aire M_M_2 (PPU)

Normes	Norme en vigueur	Non-conformités
Nombre maximal de logements	En rangée : 0 Isolé ou jumelé : 4	Environ 27 logements
Typologie (résidentiel)	Isolé ou jumelé	En rangée
Localisation usage résidentiel	2, 2 +	Rez-de-chaussée



Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires

1. Permettre un nombre maximal de **30 logements** dans un **bâtiment en rangée**
2. Permettre **l'exercice d'un usage du groupe H1 logement à tous les étages**
3. Permettre la démolition des bâtiments existants sur le site sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation

Toute autre norme du règlement de zonage compatible avec la présente résolution s'applique à ce projet

Conditions de réalisation

Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

1. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 25 logements**
2. Superficie d'au moins **150 m²** pour des locaux commerciaux, en façade au rez-de-chaussée

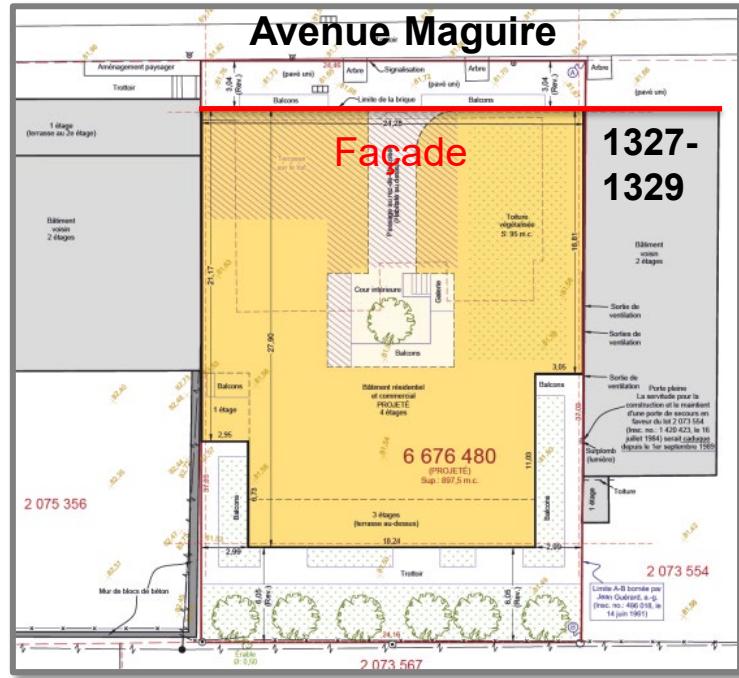
Partie commerciale



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

3. Le nouveau bâtiment devra être aligné avec le bâtiment voisin au 1327-1329, avenue Maguire



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

4. **L'architecture de la façade** du bâtiment doit être conforme à celle illustrée ci-contre (modulation 10 %)



* À modifier avant adoption finale : voir page suivante

Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

Nouvelle façade



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

5. Les **balcons** peuvent avoir une **saillie maximale de 90 cm**

6. Au moins **50 % de la superficie de la façade** du bâtiment principal doit être recouverte de **briques** dont la couleur est illustrée

Les autres composantes et parements utilisés en façade doivent aussi être de la couleur illustrée



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

7. Un **mur arrière ou latéral** du bâtiment doit être recouvert par de la brique de la même couleur que celle recouvrant la façade, ou par un matériau comportant une seule couleur (soit blanc, beige ou gris pâle)

Note : un parement d'aluminium qui imite le bois et les matériaux de plastique sont prohibés

8. Les **portes et fenêtres** de couleur noire sont interdites

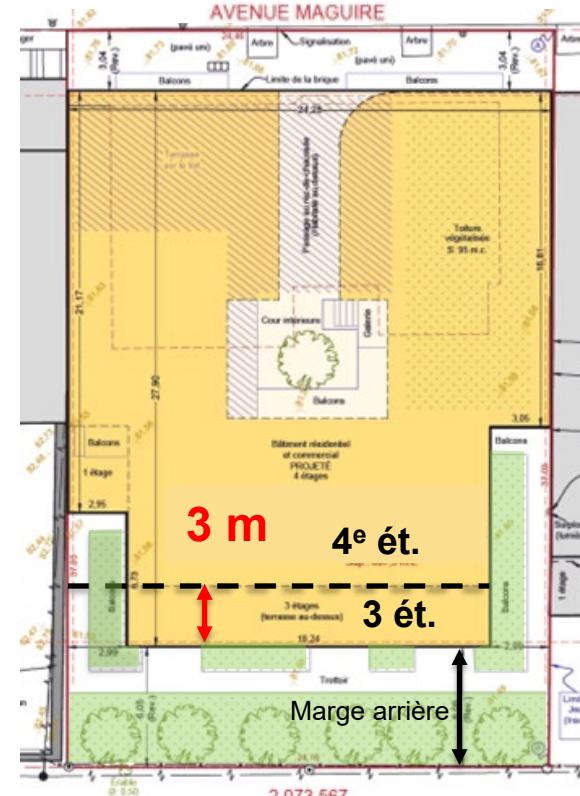


Mur arrière

Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

9. Les équipements de **climatisation** doivent être regroupés sur le toit
 10. Le **mur arrière** excédant le troisième étage doit avoir un **retrait d'au moins 3 m**
 11. Tout **empiètement d'une saillie ou d'un balcon**, à l'exception d'un garde-corps, dans une marge arrière est **interdit**
 12. Le lot doit être occupé par une **aire verte au sol** d'une superficie minimale de **120 m²**



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

13. Une **terrasse** accessible aux résidants, d'une superficie minimale de **100 m²**, doit être aménagée **sur le toit**

14. Des **parapets opaques** d'une hauteur comprise entre 60 et 106 cm doivent être aménagés **au pourtour de la partie du toit où est située la terrasse**

15. Aucune pergola ou autre construction similaire ne peut être érigée sur le toit



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

16. Le bâtiment doit être pourvu d'une **toiture verte** sur une superficie minimale de **95 m²**

17. Des **bacs de plantation doivent être** aménagés **sur le toit** (superficie végétalisée additionnelle minimale de **24 m²**)

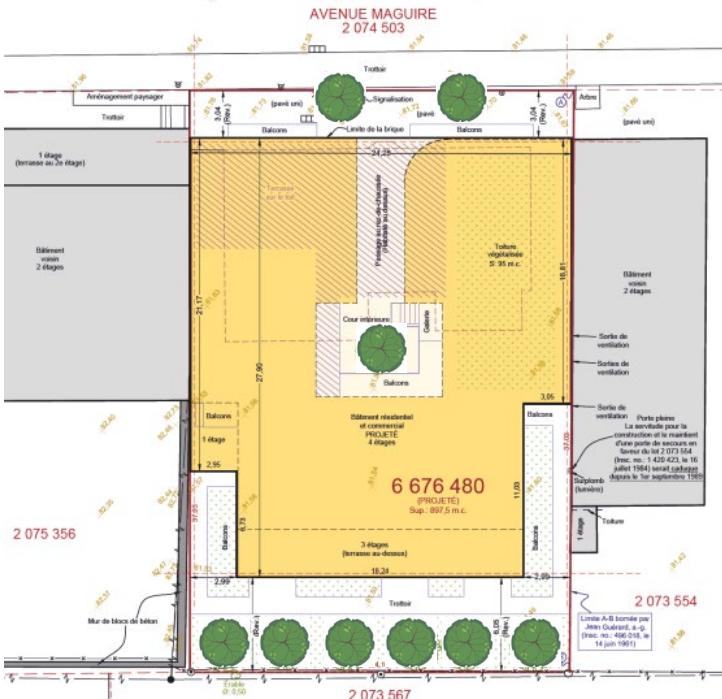
18. Une **toiture blanche** est requise sur toute portion de la toiture du bâtiment qui n'est pas une toiture verte (sauf terrasse)



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

19. Le nombre minimal d'**arbres** qui doivent être plantés et maintenus sur le lot est de **6**
20. Le nombre d'**arbres** qui doivent être plantés et maintenus **dans une cour avant** est de **2**



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées

21. Un local comportant **au moins 27 espaces pour bicyclettes** et un **espace réservé pour l'entretien des bicyclettes**



22. Un système pour **récupérer la chaleur provenant des eaux usées** et permettre de réduire la consommation d'énergie requise pour produire de l'eau chaude doit être intégré au bâtiment

23. La réalisation du projet immobilier ne peut débuter avant l'obtention d'un **permis de construction**

24. L'autorisation ne sera plus valide si la construction n'est pas commencée dans un délai de 12 mois suivant l'adoption de la résolution

Prochaines étapes

Étape	Date (2025)
Adoption du projet de résolution	20 mai
Consultation publique	10 juin
Consultation écrite (3 jours)	Du 11 au 13 juin
Période d'analyse des commentaires	juin
Adoption de la résolution (avec ou sans modification)	2 juillet

Merci!