



Projet Le Myrano : projet immobilier Loi 31

875, rue Liénard / avenue Myrand

Consultation publique

Lundi 16 juin 2025

Objectifs de l'activité

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

- Présentation par la Ville du contexte d'habitation
- Présentation du projet immobilier par le promoteur
- Présentation des **autorisations spéciales** et des **conditions de réalisation** du projet par la Ville
- Questions et commentaires

Objectifs de l'activité



Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution



Contexte et projet

Localisation

- Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge
- Quartier de la Cité-Universitaire
- Terrains localisés à l'intersection de la rue Liénard et de l'avenue Myrand



Localisation

- S'insère dans un secteur résidentiel de l'avenue Myrand
- Plusieurs commerces et institutions à proximité
- Terrain localisé à moins de 500 m du métrobus et du futur réseau structurant



Projet

- Projet immobilier comportant environ 38 logements
- Hauteur de cinq étages, avec certains retraits au dernier étage
- 23 cases de stationnement souterraines
- 18 espaces pour bicyclettes



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**

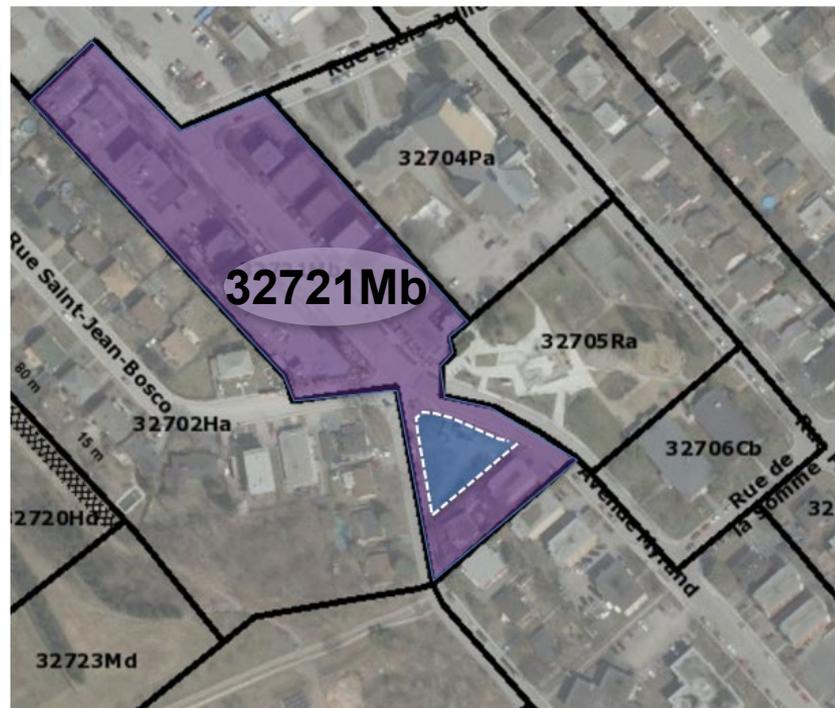


Autorisations spéciales

Zonage en vigueur

ZONE 32721Mb

Normes	Norme en vigueur	Non-conformités
Usages autorisés	H1 Logement (2-2+)	H1 Logement au rez-de-chaussée
Nombre de logements max.	30	38
Hauteur maximale	4 étages	5 étages
Marge avant min.	5 m	1,5 m
Empiètement des saillies	40 % du mur	44 % rue Myrand 52 % rue Liénard
Cases de stationnement	Empiètement max. des colonnes de 0,3 m dans la case à <u>plus de 1 m</u> du début de la case	Pour certaines colonnes, l'empiètement est à moins de 1 m



Autorisations spéciales

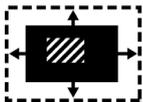
Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :



1. Aucun nombre maximal de **logements**;
2. Autoriser un **usage résidentiel** à tous les étages;



3. Permettre une **hauteur maximale de 5 étages**;



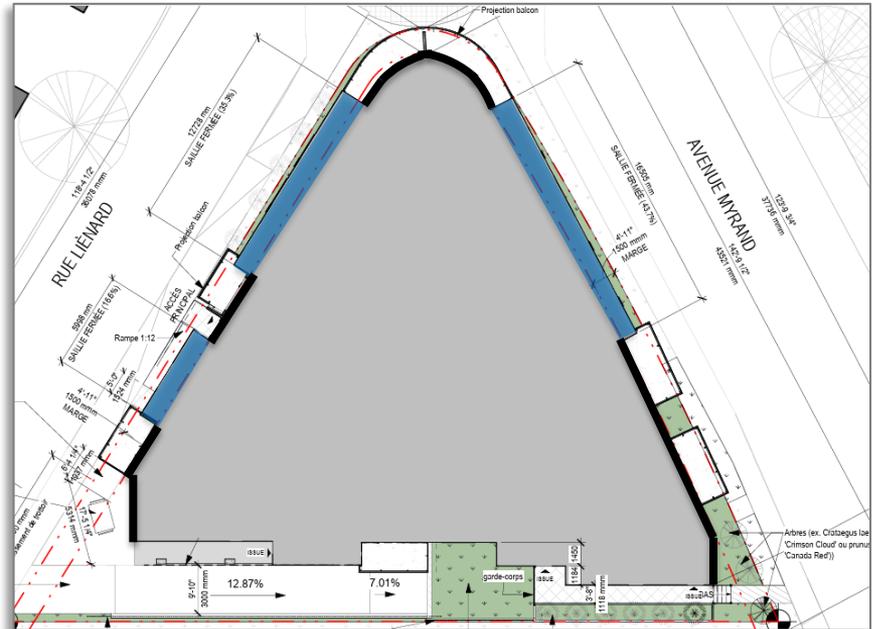
4. Réduire la marge avant minimale à **1,5 m**;

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :

5. Permettre des saillies fermées plus larges :

- Mur avant avenue Myrand : 45 %
- Mur avant rue Liénard : 52 %

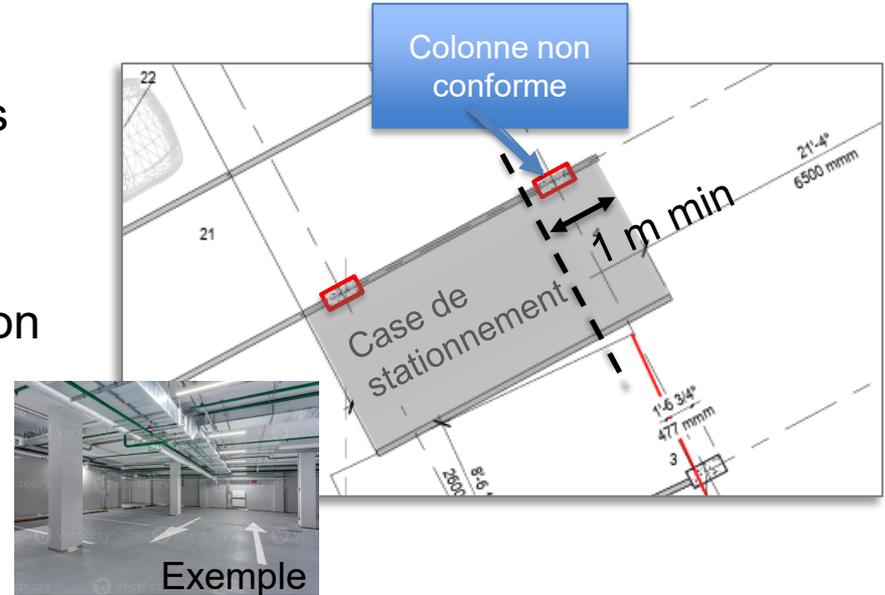


Saillies fermées : 

Autorisations spéciales

Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :

6. Permettre certaines colonnes à moins de 1 m de l'accès à une case de stationnement intérieur;
7. Ne pas assujettir au plan d'implantation et d'intégration architecturale.



- Toute autre norme du règlement d'urbanisme 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 33 logements**;
2. Du côté de la rue Liénard, **retrait d'au moins 1,4 m** au 5^e étage;



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées :

3. Du côté arrière, **retrait d'au moins 1,4 m** au 5^e étage;



Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées :

4. Aménagement d'une **toiture verte** d'une superficie minimale de **40 m²**;
5. Aménagement d'une **toiture blanche** requis sur toute portion de la toiture qui n'est pas une toiture verte;
6. Aménagement de **18 espaces pour bicyclettes** requis, à l'intérieur du bâtiment;
7. Prévoir **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;

Conditions de réalisation du projet (résumé)

En contrepartie, des conditions sont exigées :

8. La réalisation du projet autorisé par la présente résolution ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction;
9. La résolution ne sera plus valide si le projet n'est pas commencé dans un délai de douze mois suivant l'adoption de la résolution.

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Adoption du projet de résolution	3 juin
Consultation publique	16 juin
Consultation écrite (3 jours)	17 au 19 juin
Période d'analyse des commentaires	juin
Adoption de la résolution (avec ou sans modification)	2 juillet

Merci!