

Projet résidentiel au 2255 Henri-Bourassa

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 316 763 du cadastre du Québec (2255, boulevard Henri-Bourassa, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet)

Déposé au conseil municipal

13 mai 2026

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

Le projet consiste en la construction d'un immeuble résidentiel de 67 logements situé sur le terrain vague du 2255, boulevard Henri-Bourassa.

Il est souhaité de construire un immeuble de 6 étages et offrant une diversité de tailles de logements, dont une majorité de deux ou trois chambres et plus. Des espaces de stationnement souterrains, des espaces pour les vélos à l'intérieur et à l'extérieur et l'intégration d'un angle d'éloignement pour protéger l'intimité des voisins situés à l'arrière sont également prévus.

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Notamment, le bâtiment pourra comporter un nombre maximal de 70 logements au lieu de 40. Il pourra aussi avoir une hauteur maximale de 20 m au lieu de 13 m. Le pourcentage de grands logements pour les logements de deux chambres et plus est fixé à 50 %, au lieu de 75 % et le pourcentage de grands logements pour les logements de trois chambres et plus est fixé à 15 %, au lieu de 20 %.

D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues.

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de résolution du conseil municipal – Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation : 4 mai 2026, 19 h, Centre Monseigneur Marcoux, 2025 rue Adjutor-Rivard
- Consultation écrite : du 5 au 7 mai 2026

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de résolution – Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

- Rapport de la consultation écrite (3 jours)

Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

Une assemblée publique de consultation s'est tenue le 4 mai 2026 au cours de laquelle les conditions de réalisation du projet de même que les autorisations spéciales incluses dans la résolution ont été présentées. Lors de la consultation, des préoccupations relativement à la conversion des logements en unités d'hébergement ont été soulevées. Ainsi, le projet de résolution est modifié pour préciser que l'opération d'unité d'hébergement touristique est prohibée par l'ajout du paragraphe suivant :

- 9° L'exercice d'un usage du groupe d'usage C10 établissement d'hébergement touristique est prohibé.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel au 2255, boulevard Henri-Bourassa

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 316 763 du cadastre du Québec (2255, boulevard Henri-Bourassa, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

4 mai 2026, à 19 h

Lieu

Centre Monseigneur Marcoux, 2025, rue Adjutor-Rivard et en ligne (plateforme Teams)

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 la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
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. Rappel de la tenue d'une consultation écrite de 3 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot 1 316 763 se situe dans la zone 18102Mc qui se retrouve à l'est de l'avenue du Mont-Thabor, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la 22^e Rue.

Description du projet

Le projet consiste en la construction d'un immeuble résidentiel de 67 logements situé sur le terrain vague du 2255, boulevard Henri-Bourassa.

Il est souhaité de construire un immeuble de 6 étages et offrant une diversité de tailles de logements, dont une majorité de deux ou trois chambres et plus. Des espaces de stationnement souterrains, des espaces pour les vélos à l'intérieur et à l'extérieur et l'intégration d'un angle d'éloignement pour protéger l'intimité des voisins situés à l'arrière sont également prévus.

Autorisations spéciales et conditions de réalisation

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.

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Notamment, le bâtiment pourra comporter un nombre maximal de 70 logements au lieu de 40. Il pourra aussi avoir une hauteur maximale de 20 m au lieu de 13 m. Le pourcentage de grands logements pour les logements de deux chambres et plus est fixé à 50 %, au lieu de 75 % et le pourcentage de grands logements pour les logements de trois chambres et plus est fixé à 15 %, au lieu de 20 %.

D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1018>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Martial Van Neste, président
- Josanne Lafrenière, vice-présidente
- Charline Chevalier, secrétaire
- Rachel Jean, trésorière
- Stéphanie Bélanger
- Ludivic Kamdem Tadjuidje
- Claudia Larochelle
- Gabrielle Léonard

Membres du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif, responsable de l'habitation
- Marylou Boulianne, conseillère municipale du district de Lairet-Maizerets

Personnes-ressources de la Ville

- Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Jean-Pierre Dussault, propriétaire et promoteur
- Benjamin Dufour, propriétaire et promoteur
- Sarah Lebeau, architecte

Animation de la rencontre

- Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Équipe participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation

Participation du public

Outre les personnes mentionnées ci-dessus : 8 personnes assistent à la séance en salle et 10 en ligne.

Faits saillants de la consultation

- Commentaires portant sur les logements abordables, l'embourgeoisement, la mobilité et le verdissement.

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Une citoyenne conteste le pourcentage de 10 % de logements abordables prévu dans le projet présenté. Selon elle, l'intégration d'un seuil minimal de logements abordables devrait constituer une condition obligatoire de la part de la Ville dans la réalisation de projets résidentiels.

Réponse du promoteur : 10 % des logements sont considérés comme étant abordables. Il nomme les efforts réalisés pour rationaliser les coûts en construction de ce projet.

Réponse de l'élue responsable de l'habitation au comité exécutif : Elle précise qu'aucun critère municipal ne fixe actuellement un pourcentage minimal de logements abordables à intégrer dans les projets résidentiels. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) encourage toutefois les promoteurs à prévoir environ 10 % de logements abordables, tandis que la Société d'habitation du Québec (SHQ) en définit les critères d'admissibilité.

Elle souligne qu'il est toujours intéressant qu'un promoteur intègre une composante d'abordabilité à son projet. À l'heure actuelle, offrir du logement abordable repose largement sur l'obtention de subventions provenant de la Ville, de la SHQ ou du gouvernement fédéral.

Intervention 2

Un citoyen résidant sur l'Avenue de l'Émerillon félicite le promoteur de limiter les impacts de son chantier sur le réseau routier local en n'utilisant pas les rues avoisinantes. Il déplore que la rue de l'Émérion, pourtant réservée à la circulation locale, soit fréquemment utilisée par des convois de bétonnières liés à d'autres chantiers, ce qui occasionne des nuisances récurrentes pour les résidents.

Intervention 3

Une citoyenne se dit surprise de l'absence de règlement municipal comparable à celui de Montréal, qui propose 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et le reste pour les grandes familles. Elle fait remarquer que Maizerets est le quartier à Québec où le revenu est le plus modeste et que seuls les gens ayant un plus grand revenu pourront s'établir dans ce projet résidentiel.

Réponse de l'élue responsable de l'habitation au comité exécutif : Le « 20 20 20 », nom populaire du Règlement pour une métropole mixte (RMM) de la Ville de Montréal, n'a pas donné les résultats pour lesquels il avait été mis en place, soit de créer du logement social. Elle rejoint la citoyenne sur le fait qu'il faut davantage de logement social. Dans cette optique, la Ville a acheté avec l'Office municipal d'habitation (OMH) le terrain de Gaétan pour planifier des projets de logement social dans Maizerets.

Intervention 4

Un citoyen, représentant de la Table de concertation vélo, accueille favorablement l'ajout dans le projet résidentiel d'un stationnement à vélos. Il se dit heureux que cet aménagement commence à être intégré dans les projets de planification.

Il rappelle que le quartier est confronté à des enjeux importants en matière d'accès à des logements abordables et de qualité. Selon lui, il est essentiel de développer une offre résidentielle adaptée à une population à plus faible revenu, afin de favoriser son maintien dans le quartier.

Intervention 5

Une citoyenne apprécie l'effort pour diversifier la forme du projet résidentiel avec des entrées individuelles au rez-de-chaussée, etc., ce qui diffère des immeubles à condos ayant tous la même forme.

Réponse de l'architecte : Elle explique la volonté de conserver une échelle humaine au bâtiment, par un découpage qui s'apparente à des maisons de ville. Cette approche vise à assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti existant et à donner une impression de continuité avec le quartier, plutôt que de reproduire des formes de développement plus massives, comme les fameuses tours à condos.

Intervention 6

Un citoyen se demande si le projet de 65 logements pourrait être converti en hébergement touristique, étant donné que le terrain est situé dans une zone C10 qui autorise ce type d'usage. Il s'interroge sur les mécanismes dont dispose la Ville pour empêcher que ces nouveaux logements soient utilisés à des fins de location de type Airbnb.

Réponse du représentant Ville : Il explique que le logement conventionnel et le logement C10 sont deux choses différentes. L'autorisation donnée au promoteur est de construire et dédier le projet à du logement standard. Il ne pourra pas convertir ces logements en Airbnb, sinon il serait en défaut avec la résolution qui lui a permis la construction de son bâtiment.

Intervention 7

Un citoyen souhaite que les plantations d'arbres prévus sur le terrain soient des arbres d'envergure et non de petits chicots qui prennent dix ans pour offrir un feuillage intéressant.

Intervention 8

Un citoyen apprécie la qualité du projet et l'effort d'intégration de verdure. Il se questionne sur l'impact de ce projet résidentiel sur la volatilité des prix des logements dans la zone à moyen terme. Il note que la qualité et la taille du projet, dont les logements ne sont pas dans l'abordabilité, pourraient stimuler un attrait pour cette zone pour des personnes ayant un certain profil, ce qui signifie que la qualité de la demande sera grandissante. C'est un risque. Est-ce que cette analyse a été faite ? Si oui, quels en sont les résultats ?

Réponse de l'élue responsable de l'habitation au comité exécutif : L'objectif est d'assurer une mixité dans le secteur en combinant différents types de logements, dont le logement social. L'augmentation de l'offre contribue aussi à rééquilibrer le marché : avec un faible taux d'inoccupation, les loyers augmentent et les locataires ont peu de choix. En augmentant ce taux, on redonne du pouvoir aux locataires. Cela dit, aucune mesure seule n'est suffisante : il faut agir à la fois sur la construction de logements et sur le développement du logement social.

La Ville impose des exigences aux promoteurs (stationnement, verdissement, gestion des eaux, etc.) pour garantir des projets de qualité et des bénéfices environnementaux. Toutefois, ces exigences entraînent des coûts supplémentaires qui peuvent influencer les loyers. Il s'agit donc d'un équilibre, dans le cadre de projets sous la Loi 31, afin d'assurer une plus-value pour les citoyens.

Intervention 9

Une citoyenne apprécie la beauté du bâtiment et son intégration harmonieuse dans le quartier. Elle se questionne sur l'augmentation des loyers durant les cinq premières années

Réponse du promoteur : *Il ajoute que maintenant, pour les constructions neuves, une clause dans le bail stipule que le propriétaire doit obligatoirement déclarer le montant maximal du loyer qu'il pourra imposer au locateur durant les 5 premières années.*

Intervention 10

Une citoyenne du quartier d'Estimauville demande si le 10 % de logements abordables est réparti entre les différents types d'unités ou s'il s'applique à certains types en particulier, comme les maisons de ville ou les logements de plus petite taille.

Elle ajoute qu'il y a beaucoup d'autres beaux projets comme celui-ci dans l'écoquartier où le rez-de-chaussée était prévu en logement familial de 2 étages, mais qui sont vides actuellement et elle trouve cela triste. Elle invite la Ville à réfléchir sur cette question où oui, c'est un beau projet, mais est-ce qu'il y a des gens qui vont payer pour habiter ces unités-là?

Réponse du promoteur *compte tenu du coût de construction pour réaliser ce projet qui comporte de plus grandes unités, le pourcentage de logements abordable s'appliquent sur les plus petits logements.*

Intervention 11

Une citoyenne du quartier d'Estimauville remarque que bien que la densification soit positive, elle questionne à savoir pourquoi la Ville n'exige pas des commerces au rez-de-chaussée afin d'offrir davantage de services de proximité, notamment en matière d'offre alimentaire, actuellement limitée dans le quartier.

Réponse de la représentante de la Ville : *La Ville peut exiger des commerces au rez-de-chaussée, principalement sur les artères achalandées. Toutefois, ces exigences sont limitées afin d'éviter une dispersion des commerces, ce qui nuirait à leur viabilité. Sur ces artères, l'on retrouve du transport en commun, une bonne accessibilité à pied, à vélo ou en voiture avec du stationnement de courte durée.*

Intervention 12

Une citoyenne du quartier d'Estimauville s'inquiète des enjeux de mobilité liés à l'emplacement du projet, situé sur un boulevard déjà fortement sollicité par la proximité avec l'hôpital ainsi que par les projets à venir au port de Québec. En outre, le secteur est actuellement peu desservi par le transport en commun. Elle salue les aménagements pour les vélos, mais fait remarquer que ce n'est pas toutes les personnes qui peuvent se déplacer à vélo ou marcher jusqu'au boulevard de la Canadière. Elle demande ce qui est pensé pour ces gens et pour éviter de surcharger le boulevard Henri Bourassa.

Réponse de la représentante de la Ville : *Elle reconnaît que le boulevard Henri-Bourassa est une artère principale, une route de camionnage et l'entrée au port de Québec. À court terme, des améliorations sont prévues dans le secteur : les deux voies actuellement déviées en raison du chantier de l'hôpital seront réaménagées à trois voies, avec du verdissage et le rétablissement complet de la piste cyclable. Par ailleurs, le CHU de Québec est en discussion avec le RTC afin d'obtenir un parcours Métrobus sur le boulevard Henri-Bourassa pour faciliter les déplacements des nouveaux employés.*

Intervention 13

Une citoyenne félicite le promoteur pour la pertinence de la présentation et de son projet. Elle soulève la question de la contamination des sols et les interventions à cet égard.

Réponse du promoteur : *le promoteur répond que la décontamination des sols a été réalisée d'une manière exhaustive et complète et déclarée au ministère de l'Environnement.*

Nombre d'interventions

13 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

12 mai 2026

Rédigé par

Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Équipe participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation

Projet résidentiel au 2255 Henri-Bourassa

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot 1 316 763 du cadastre du Québec (2255, boulevard Henri-Bourassa, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet)

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 5 au 7 mai 2026 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du : Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Le lot 1 316 763 se situe dans la zone 18102Mc qui se retrouve à l'est de l'avenue du Mont-Thabor, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la 22^e Rue.

Description du projet

La consultation publique porte sur la construction d'un immeuble résidentiel de 67 logements situé sur le terrain vague du 2255, boulevard Henri-Bourassa.

Il est souhaité de construire un immeuble de 6 étages et offrant une diversité de tailles de logements, dont une majorité de deux ou trois chambres et plus. Des espaces de stationnement souterrains, des espaces pour les vélos à l'intérieur et à l'extérieur et l'intégration d'un angle d'éloignement pour protéger l'intimité des voisins situés à l'arrière sont également prévus.

Autorisations spéciales et conditions de réalisation

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.

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Notamment, le bâtiment pourra comporter un nombre maximal de 70 logements au lieu de 40. Il pourra aussi avoir une hauteur maximale de 20 m au lieu de 13 m. Le pourcentage de grands logements pour les logements de deux chambres et plus est fixé à 50 %, au lieu de 75 % et le pourcentage de grands logements pour les logements de trois chambres et plus est fixé à 15 %, au lieu de 20 %.

D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1018>

Participation

Membre du conseil municipal :

- Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif, responsable de l'habitation
- Marylou Boulianne, conseillère municipale du district de Lairet-Maizerets

Personnes-ressources de la Ville :

- Simon Guillemette, 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 :

- Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Équipe participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation

Participation sur la page web du projet

- Trois personnes
-

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Bonjour, j'aimerais savoir où m'informer pour réserver un logement dans ce complexe svp.

Intervention 2 : À quoi sert le zonage? J'habite Mont-Thabor depuis 2010, et depuis 2010, il y a continuellement des changements de zonage en faveur des promoteurs. À quoi sert le zonage si à chaque fois qu'un promoteur demande quelque chose on le change? Car c'est ce qui arrive toujours. La Ville ne pense pas aux résidents.e.s, elle pense aux poches des promoteurs. La Ville fait de la densification sauvage depuis longtemps, sans penser aux gens qui habitent les rues avoisinantes et leur impose la vision des promoteurs. Ce seront encore des logements hors de prix qui finalement deviendront des Airbnb. Depuis 2010, au moins 12 édifices (appartements ou condos), sans compter l'hôpital, ont été construits dans un rayon de 100 mètres d'où j'habite. Depuis 2010, le seul été que j'ai passé sans bruits et vibrations émanant des constructions a été l'été 2020, à cause de la pandémie. La pression sur les quelques rues avoisinantes est énorme, et si un élu avait vécu ici, jamais cela n'aurait été permis, car cette personne ne l'aurait pas toléré. Je suis contre ce projet, pour tout ce qui a été mentionné. De plus, ce n'est pas parce que le gouvernement adopte une loi qui favorise les promoteurs qu'il faut absolument utiliser cette loi.

Réponse de la Ville : *À quoi sert le zonage ? Le zonage est un outil légal prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) qui permet à la Ville de planifier et d'encadrer le développement de son territoire dans l'intérêt collectif. Il détermine les usages permis, les formes de bâtiments (hauteur, implantation, densité) et les conditions de cohabitation entre les différents milieux de vie.*

La LAU reconnaît toutefois que la Ville évolue. Les besoins de la population, le contexte économique, démographique et environnemental changent, et le zonage doit donc être ajusté. Ces modifications doivent s'inscrire dans une vision d'ensemble, respecter le plan d'urbanisme et suivre des processus démocratiques incluant l'information et la participation citoyenne.

Pourquoi le zonage change-t-il ? Les changements de zonage ne sont pas accordés automatiquement. Ils sont analysés par l'administration municipale et les élus et élus selon plusieurs critères. Pour les quartiers de la Canardière (Maizerets, Vieux-Moulin et Vieux-Bourg), la Ville a adopté en 2024 une nouvelle vision d'aménagement, notamment pour répondre à la rareté des logements et favoriser une plus grande diversité résidentielle. Dans ce contexte, le zonage établi il y a plusieurs années ne correspond plus aux objectifs actuels de développement.

La densification, encouragée par la LAU et les orientations gouvernementales, vise à limiter l'étalement urbain, protéger les milieux naturels et optimiser les investissements publics. Elle doit toutefois être encadrée. Les préoccupations des résidents, circulation, intégration architecturale, ensoleillement, bruit, sont analysées, et les commentaires citoyens font partie du processus décisionnel.

En somme, le zonage sert à offrir un cadre clair au développement tout en permettant à la Ville de s'adapter aux transformations de la société. Dans les quartiers de la Canardière, son évolution accompagne une vision à long terme, avec l'objectif de faire évoluer les milieux de façon progressive, en cherchant à concilier les besoins collectifs et la qualité de vie des résidents.

Intervention 3 : Mémoire déposé par le nom du comité logement de la Table citoyenne Littoral Est (voir annexe 1)

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

8 mai 2026

Rédigé par

Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Équipe participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation