



# Projet résidentiel

## 2255, boulevard Henri-Bourassa

**Consultation publique**

4 mai 2026

# Objectif de l'activité

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution

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

# Objectifs de l'activité



## Consultation publique

Activité concernant le projet de résolution



# Objectifs de l'activité

## Pourquoi consulter ?

Les activités de participation publique permettent de **vous exprimer**, de **poser vos questions** et de partager **vos préoccupations**

Les commentaires reçus sont notés dans un rapport et peuvent **servir à bonifier le projet**

La résolution prévoit différentes **conditions de réalisation**, dont certaines peuvent découler de commentaires recueillis en consultation

# Situation du logement

# Situation du logement à Québec



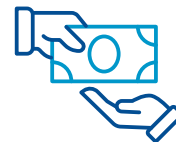
Taux d'inoccupation des  
logements locatifs  
de 2,2 %\*

Cible à atteindre : 3 %

\*Taux d'octobre 2025



Hausse de 41 %  
depuis 5 ans  
du loyer moyen  
des logements locatifs



1/4 des ménages  
locataires consacre  
plus de 30 %  
de ses revenus  
aux frais de logement

# Localisation du projet

# Localisation

- Arrondissement de La Cité-Limoilou
- Quartier de Maizerets
- Terrain localisé sur le boulevard Henri-Bourassa, au nord de la 22<sup>e</sup> Rue



# Contexte d'insertion

- Terrain autrefois occupé par le garage de mécanique Rochon et fils
- Édifices principaux à proximité : CHU de Québec – Université Laval
- Artère principale avec terre-plein central : boulevard Henri-Bourassa



# Contexte d'insertion

**Ce projet favorise de bonnes pratiques en matière de développement, comme :**

1. Construire des **bâtiments distinctifs et bien intégrés**
2. Assurer une **offre résidentielle diversifiée**
3. Favoriser la **mobilité active et durable**
4. Maximiser le **verdissement** et préserver les **milieux naturels**



# Autorisations spéciales

# Autorisations spéciales

## Pouvoir d'autoriser un projet d'habitation

L'article 93 de la Loi 31 modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation permet à la Ville de Québec\* d'autoriser un projet qui déroge à sa réglementation d'urbanisme par l'entremise d'une résolution du conseil municipal, uniquement si le projet :

- Est majoritairement résidentiel
- Comprend au moins 3 logements

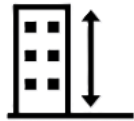
\* La Ville de Québec se qualifie puisque sa population est de plus de 10 000 habitants et que son taux d'inoccupation est inférieur à la cible de 3 %

# Autorisations spéciales

**Pour réaliser le projet, des autorisations spéciales sont nécessaires :**



1. Permettre un nombre maximal de 70 logements



2. Permettre une **hauteur maximale** de 20 m



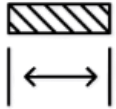
3. Fixer le pourcentage minimal de grands logements à **50 %** pour des logements de **2 chambres**

4. Fixer le pourcentage minimal de grands logements à **15 %** pour des logements de **3 chambres**

# Autorisations spéciales (autres)



5. Retirer le projet de l'application du PIIA sur les revêtements



6. Permettre une allée d'accès de 12 m de largeur

Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme locale de la Ville, compatible avec la présente résolution, s'applique au projet d'habitation ainsi autorisé

# Conditions de réalisation

# Conditions de réalisation du projet

## En contrepartie, des conditions sont exigées :



1. Le projet doit comprendre la construction **d'au moins 65 logements**



2. Toute partie du bâtiment située à plus de 13 m de hauteur doit être implantée à plus de 12 m de la ligne arrière de lot



3. Chaque logement du rez-de-chaussée, du côté du boulevard Henri-Bourassa, doit avoir un accès direct vers l'extérieur

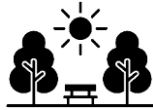


4. Au moins 90 % des cases de stationnement sont à l'intérieur

# Conditions de réalisation du projet (suite)



5. Au moins **72 espaces de stationnement** pour vélos doivent être aménagés sur le site, dont au moins 60 espaces à l'intérieur



6. Le pourcentage d'**aire verte minimale est de 20 %** sur le site. Ce dernier doit comprendre **au moins 8 arbres** et un aménagement paysager comportant du mobilier urbain, des arbustes et des vivaces, d'une **superficie minimale de 40 m<sup>2</sup>**



7. Le revêtement des 4 premiers étages du bâtiment devra comprendre majoritairement de la **maçonnerie de brique rouge**, tandis que celui des 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages devra comprendre majoritairement un revêtement métallique de **couleur pâle**

# Conditions de réalisation du projet (suite)

8. Une **terrasse** d'une superficie **minimale de 100 m<sup>2</sup>** est requise **au 5<sup>e</sup> étage**
9. La réalisation du projet autorisé ne peut débuter avant l'obtention d'un permis de construction
10. La présente autorisation cesse de produire ses effets si le projet n'est pas commencé dans un **délai de 12 mois** de l'adoption de la résolution autorisant le projet

# Prochaines étapes

Étape	Date (2026)
Consultation publique	4 mai
Consultation écrite de 3 jours, inclusivement	5 au 7 mai
Période d'analyse des commentaires	8 au 15 mai
Adoption de la résolution (avec ou sans modification)	19 mai

**Merci !**