

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2026-115**Date** : 31 Mars 2026**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible** :  
21 Avril 2026**Projet****Objet**

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) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

**Code de classification****No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de résolution vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant 67 logements sur le lot 1 316 763.

Ce projet de résolution s'inscrit dans le cadre du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2).

Ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)****ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

L'analyse complète est présentée dans la fiche de modification en annexe.

**RECOMMANDATION****PREMIÈRE ÉTAPE :**

1° D'adopter le projet de résolution en vue d'autoriser 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), en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2);

2° De tenir l'assemblée publique de consultation;

3° D'accorder une période de trois jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

**DEUXIÈME ÉTAPE :**

D'adopter une résolution finale en vue d'autoriser 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), en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2).

**IMPACT(S) FINANCIER(S)****ÉTAPES SUBSÉQUENTES****ANNEXES**

Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)

Annexe 2 : Projet de résolution (électronique)



## sommaire décisionnel

<b>IDENTIFICATION</b>	<b>Numéro :</b> GT2026-115 <b>Date :</b> 31 Mars 2026
<b>Unité administrative responsable</b>	Gestion du territoire
<b>Instance décisionnelle</b>	Conseil de la ville <b>Date cible :</b> 21 Avril 2026
<b>Projet</b>	
<b>Objet</b>	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) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)
<b>ANNEXES</b>	Annexe 3 : Grille de spécifications en vigueur (électronique) Annexe 4 : Avis préliminaire de conformité (électronique)
<b>VALIDATION</b>	
<b>Intervenant(s)</b>	<b>Intervention</b> <b>Signé le</b>
<b>Responsable du dossier (requérant)</b>	
Simon Guillemette	Favorable 2026-03-31
<b>Approbateur(s) - Service / Arrondissement</b>	
Julie-B Desjardins <b>Par</b> Martin-A Bouchard	Favorable 2026-03-31
Carolyne Larouche	
Marie-Pierre Raymond <b>Par</b> Isabelle Quinn	Favorable 2026-04-01
François Trudel	Favorable 2026-04-01
<b>Cosignataire(s)</b>	
<b>Direction générale</b>	
Stephan Bugay <b>Par</b> Carl Desharnais	Favorable 2026-04-06
<b>Résolution(s)</b>	
CE-2026-0471	<b>Date:</b> 2026-04-15



## FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU  
 DISTRICT ÉLECTORAL DE MAIZERETS-LAIRET  
 QUARTIER DE MAIZERETS  
 ZONE VISÉE : 18102Mc  
 LOT VISÉ : 1 316 763

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (LOI 31)  
 RESPONSABLES : SIMON GUILLEMETTE ET SONIA TREMBLAY

Dossier n° 2511-7005

VERSION DU 2026-03-30

### DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

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<sup>e</sup> Rue.



### EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le projet immobilier faisant l'objet du projet de résolution vise la construction d'un immeuble de six étages comprenant 67 logements sur le lot 1 316 763.

Le lot visé est localisé sur le territoire de la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière qui identifie ce secteur pour une requalification prioritaire en prévoyant : une hauteur de bâtiment allant jusqu'à six étages le long du boulevard Henri-Bourassa, l'intégration d'angle d'éloignement pour limiter l'impact de cette nouvelle hauteur sur les propriétés arrière voisines, et une diversification accrue de la grandeur des logements offerts. Dans ce contexte, le promoteur prévoit la construction d'un bâtiment de 67 logements sur le lot 1 316 763 avec un stationnement souterrain.

Le nouveau projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- Une hauteur de 19 mètres, qui excède la hauteur maximale de 13 mètres prévue à la grille;
- La construction de 67 logements alors que le nombre de logements maximal pour un bâtiment de type isolé est de 40;
- La création de 38 grands logements de deux chambres et plus, ce qui représente 56,7 % de grands logements de ce type au lieu de 75 % comme prescrit;
- La création de 12 grands logements de trois chambres et plus, ce qui représente 17,9 % de grands logements de ce type au lieu de 20 % comme prescrit;
- L'aménagement d'une allée d'accès d'une largeur de 11,5 mètres au lieu de 10 mètres.

Dans le contexte de 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 immobilier prévu à l'article 93 de cette loi et listées ci-dessous 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 2,2 %;
- 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 (SAD) 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 67 logements supplémentaires.

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.

#### PROJET, DÉROGATIONS ET CONDITIONS

**Les dérogations demandées et les conditions de réalisation du projet sont présentées en détail au projet de résolution en annexe.**

## **Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 316 763 du cadastre du Québec**

Le conseil de la ville autorise un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur le lot numéro 1 316 763 du cadastre du Québec (ci-après : le « site »), soit la construction d'un bâtiment comportant environ 67 logements.

Aux fins du projet immobilier autorisé, les dérogations suivantes à la réglementation d'urbanisme locale sont autorisées et réputées conformes :

- 1° malgré le nombre maximal de logements prescrit à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 18102Mc de l'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4 (ci-après : le « Règlement sur l'urbanisme »), un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de 70 logements, au lieu de 40;
- 2° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications, une partie d'un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 20 mètres, au lieu de treize mètres;
- 3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, le pourcentage de grands logements pour les logements de deux chambres et plus est fixé à 50 %, au lieu de 75 %;
- 4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, le pourcentage de grands logements pour les logements de trois chambres et plus est fixé à 15 %, au lieu de 20 %;
- 5° malgré l'article 656 du Règlement sur l'urbanisme, une allée d'accès peut avoir une largeur de douze mètres;
- 6° malgré l'article 945.4 du Règlement sur l'urbanisme, la délivrance d'un permis de construction n'est pas assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, conformément aux articles 993.7 à 993.10, relativement à l'installation d'un revêtement extérieur sur la façade principale ou secondaire d'un bâtiment principal.

Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- 1° le projet doit comprendre la construction et le maintien d'au moins 65 logements;
- 2° toute partie d'un bâtiment principal située à plus de treize mètres de hauteur doit être implantée à au moins douze mètres de la ligne arrière de lot;
- 3° chaque logement situé au 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 offertes sur le site sont aménagées à l'intérieur du bâtiment;
- 5° au moins 72 espaces de stationnement pour bicyclettes doivent être aménagés sur le site, soit au moins six espaces en cour arrière et 60 espaces à l'intérieur du bâtiment principal, dans un endroit sécurisé au sous-sol. Cet endroit doit être équipé de supports solidement fixés au sol ou au mur permettant d'y verrouiller la bicyclette ainsi que d'un espace permettant l'entreposage d'au moins six vélos électriques;
- 6° le pourcentage d'aire verte minimale est de 20 % sur le site. Dans la cour arrière, au moins huit arbres doivent être plantés et maintenus et un aménagement paysager comportant du mobilier urbain, des arbustes et des vivaces, d'une superficie minimale de 40 mètres carrés, doit être réalisé;
- 7° aux quatre premiers étages du bâtiment principal, le revêtement extérieur comprend majoritairement de la maçonnerie de brique rouge, tandis que celui des cinquième et sixième étages comporte majoritairement un revêtement métallique de couleur pâle;
- 8° une terrasse, d'une superficie minimale de 100 mètres carrés, est requise au cinquième 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 douze mois de l'adoption de la résolution accordant le projet.

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


**RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME**  
**GRILLE DE SPÉCIFICATIONS**

En vigueur le 2025-06-17

R.V.Q. 3454

18102Mc

USAGES AUTORISÉS									
<b>HABITATION</b>		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		H1	Logement	Minimum	12	0	0	X	
		Maximum	40	0	0				
<b>COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES</b>		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
C2	Vente au détail et services		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
C3	Lieu de rassemblement		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
<b>COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE</b>		Nombre maximal d'unités			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C10	Établissement d'hébergement touristique général			65					
C12	Auberge de jeunesse								
<b>COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL</b>		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
<b>COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES</b>		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant		200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>					
C32	Vente ou location de petits véhicules		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
C33	Vente ou location de véhicules légers		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
C34	Vente ou location d'autres véhicules		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
C35	Lave-auto								
<b>COMMERCE À INCIDENCE ÉLEVÉE</b>		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
C41	Centre de jardinage								
<b>PUBLIQUE</b>		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial								
P2	Équipement religieux								
P3	Établissement d'éducation et de formation		5000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>					
P5	Établissement de santé sans hébergement		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
P6	Établissement de santé avec hébergement								
<b>INDUSTRIE</b>		Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment						
I1	Industrie de haute technologie								
<b>RÉCRÉATION EXTÉRIEURE</b>					Localisation			Projet d'ensemble	
R1	Parc								
<b>USAGES PARTICULIERS</b>		Usage associé : Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197 Usage spécifiquement exclu : Un centre d'hébergement et de soins de longue durée accueillant plus de 65 personnes							
<b>BÂTIMENT PRINCIPAL</b>									
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL</b>		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +
<b>DIMENSIONS GÉNÉRALES</b>				6 m	13 m			75 %	20 %
<b>NORMES D'IMPLANTATION</b>		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
<b>NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES</b>		3 m	1.5 m	4.5 m		3.5 m	15 %	10 %	6 m <sup>2</sup> /log
<b>NORMES DE DENSITÉ</b>		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M	2 D d	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		30 log/ha			
		3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>	3300 m <sup>2</sup>					
<b>STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES</b>									
<b>TYPE</b>									
Urbain dense									
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>									
Le stationnement en cour latérale ou dans le prolongement de cette cour est autorisé en vertu d'une norme antérieure - article 624 2.5 mètres									
<b>GESTION DES DROITS ACQUIS</b>									
<b>USAGE DÉROGATOIRE</b>									
Agrandissement autorisé uniquement à l'intérieur du bâtiment - article 880									
Agrandissement autorisé uniquement sur l'étage de l'usage dérogatoire - article 881									
Agrandissement autorisé d'un usage autre qu'un usage du groupe H1 logement dans un bâtiment d'au plus trois logements ou un usage du groupe C21 débit d'alcool - article 875									
<b>CONSTRUCTION DÉROGATOIRE</b>									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16									

En vigueur le 2025-06-17

R.V.Q. 3454

18102Mc

<b>ENSEIGNE</b>
<b>TYPE</b> Type 6 Commercial
<b>AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>
Protection des arbres en milieu urbain - article 702
<b>RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES</b>
PIIA



Service de la planification de l'aménagement  
et de l'environnement  
Division de la planification du territoire

Destinataire : Simon Guillemette  
Conseiller en urbanisme  
Division de la gestion territoriale

Expéditeur : Naomé Mann  
Conseillère en urbanisme

Date : Le 30 mars 2026

Objet : **Avis préliminaire de conformité  
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma  
d'aménagement et de développement, R.A.V.Q. 1310**  
Dossier 2511-7005

La Division de la planification du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme*, R.C.A.1V.Q. 4, relativement à la zone 18102Mc du quartier Maizerets.

#### OBJET

La résolution vise le lot 1 316 763 du cadastre du Québec, sis au 2255, boulevard Henri-Bourassa, où est projeté l'ajout de 67 logements. Le projet d'habitation de 6 étages, localisé dans la zone 18102Mc, est situé approximativement à l'est de l'avenue du Mont-Thabor, à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa et au nord de la 22<sup>e</sup> Rue.

La modification est faite en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2* (projet de loi 31), qui permet exceptionnellement d'autoriser par résolution des projets d'habitation en dépit de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, la résolution prévoit rendre conformes les éléments suivants, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions énumérées :

- Un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de 70 logements au lieu de 40;
- Une partie d'un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 20 mètres, au lieu de 13 mètres, lorsque cette partie du bâtiment se situe à plus de 12 m de la ligne arrière de lot;
- Le pourcentage de grands logements pour les logements de deux chambres et plus est de 50 % au lieu de 75 %;
- Le pourcentage de grands logements pour les logements de trois chambres et plus est de 15 % au lieu de 20 %;
- La délivrance d'un permis de construction n'est pas assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, conformément aux articles 993.7 à 993.10, relativement à l'installation d'un revêtement extérieur sur la façade principale ou secondaire d'un bâtiment principal;
- L'allée d'accès peut avoir une largeur de 12 mètres.

## CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain – Québec*; l'habitation y est autorisée. La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement*, R.A.V.Q. 1310.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de résolution.



Naomée Mann  
Conseillère en urbanisme

NM/jg

c. c. : Mme Mylène Gauthier, directrice  
Division de la planification du territoire