

RAPPORT



Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
Division du développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier

Sujet : Reddition de compte – Utilisation l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

Date de rédaction : 28 avril 2025

Période couverte : 21 février au 31 décembre 2024

Contexte et objectifs

Dans le contexte actuel de la crise du logement, le gouvernement provincial a adopté, le 21 février 2024, le projet de loi 31 (PL 31), intitulé Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Ce projet de loi vise, entre autres, à accélérer la réalisation de projets d'habitation en accordant des pouvoirs temporaires spéciaux aux municipalités.

Pouvoirs temporaires accordés aux municipalités

Ainsi, jusqu'au 21 février 2027, une municipalité locale peut autoriser un projet de construction d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur sur son territoire, à condition que le projet comprenne la construction d'au moins trois (3) logements, que la municipalité ait une population de 10 000 habitants ou plus, et que le taux d'inoccupation soit inférieur à 3 %. Ce pouvoir temporaire s'applique uniquement aux projets de construction résidentielle. Toutefois, des projets mixtes intégrant des activités commerciales peuvent être envisagés lorsque la majorité des utilisations sont résidentielles.

Mise en œuvre et reddition de comptes

Dans ce contexte et conformément aux orientations de la *Vision de l'habitation 2020-2030*, la ville de Québec a décidé d'exercer ce nouveau pouvoir. Cependant, les municipalités doivent rendre des comptes via un rapport annuel sur l'utilisation de ce pouvoir. Les informations suivantes détaillent les demandes traitées dans ce cadre particulier :

Tableau 1 - Autorisations accordées en vertu de l'article 93 de la Loi 31 entre le 21 février et le 31 décembre 2024

Nom et adresse du projet	Date d'adoption de la résolution	A Nombre de logements planifié au début du projet	B Nombre de logements ajouté via l'article 93	(A+B) Nombre de logements total autorisés	Nature des dérogations à la réglementation d'urbanisme
<p>1. Projet Laforêt, 3100, rue De La Forest.</p>	<p>18 juin 2024</p>	<p>246 logements</p>	<p>112 logements</p>	<p>358 logements</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. une ou des portions de la projection au sol d'un bâtiment principal dont la superficie est d'au plus 1 200 mètres carrés chacune, peuvent, aux fins d'y exercer des usages résidentiels, atteindre 47 mètres au lieu de 26 mètres et treize étages au lieu de sept étages. La somme des portions de bâtiments atteignant cette hauteur et/ou ce nombre d'étages ne peut excéder une projection au sol de 2 200 mètres carrés; 2. une construction souterraine peut être implantée à zéro mètre d'une ligne avant de lot localisée du côté du chemin Saint-Louis au lieu de trois mètres d'une ligne avant de lot; 3. un mur de soutènement peut être situé à zéro mètre d'une ligne avant de lot localisée du côté du chemin Saint-Louis au lieu de 0,5 mètre d'une ligne avant de lot; 4. le nombre minimal de cases de stationnement prescrit pour un usage du groupe H1 logement est de zéro case par logement au lieu de 1,2 case par logement; 5. la largeur d'un accès à une rue peut être supérieure à celle de l'allée d'accès dont il est l'aboutissement au lieu d'être limitée à la largeur de cette allée d'accès, sans excéder une largeur de 15 mètres; 6. tout bâtiment existant au moment de la présente

					<p>résolution sur le lot numéro 6 615 434 peut être démolie sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation.</p>
--	--	--	--	--	--

Tableau 2 - Demandes exercées et qui n'a pas donné lieu à une autorisation entre le 21 février et le 31 décembre 2024

Nom et adresse du projet	Nombre de logements proposé	Nature des dérogations demandés	Raison (s)
<p>1. Projet Ozone 707, rue de l'Horizon</p>	<p>400</p>	<p>Hauteur (En nombre d'étages)</p>	<p>Le projet a été abandonné par le promoteur durant le 16 décembre 2024 pour une raison de rentabilité.</p>

