

Sujet : Reddition de compte 2025 – Utilisation l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

Date de rédaction : 23 janvier 2026

Période couverte : 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

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 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025

| Adresse du projet (numéro de la résolution) | Date d'adoption de la résolution | A Nombre de logements autorisé par la réglementation d'urbanisme | B Nombre de logements ajouté via l'article 93 | (A+B) Nombre de logements total autorisés | Nature des dérogations à la réglementation d'urbanisme locale |
|--|----------------------------------|---|--|--|--|
| 1. 6125, 1^{re} Avenue (CV-2025-0827) | 2 juillet 2025 | 12 | 200 | 212 | <p>1° malgré les groupes d'usages autorisés à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 45092Pa de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, l'usage du groupe H1 logement est autorisé;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, une marge latérale de quatre mètres, au lieu de six mètres, est autorisée, et la largeur combinée des cours latérales ne s'applique pas;</p> <p>3° malgré les articles 325.0.2 et 415 du Règlement sur l'urbanisme, un projet d'ensemble composé de deux bâtiments principaux est autorisé sur le site;</p> <p>4° malgré l'article 663, relatif à une aire de stationnement ou une allée d'accès aménagée dans un projet d'ensemble, une allée d'accès n'est pas réputée être une rue pour la localisation des cases de stationnement et une aire verte d'une profondeur minimale de six mètres n'a pas à être aménagée entre une aire de stationnement et un bâtiment principal, un équipement à l'usage de l'ensemble des bâtiments principaux du projet d'ensemble et une allée d'accès;</p> <p>5° malgré l'article 941, la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à l'égard d'un projet d'ensemble n'est pas assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale.</p> |

| | | | | | |
|--|-----------------------|------------|-------------------|------------|---|
| <p>2. 930, rue Samuel-King (CV-2025-0817)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>240</p> | <p>65</p> | <p>305</p> | <p>1° malgré le nombre maximal de logements prescrit à la grille de spécifications contenue à l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme applicable à la zone 32521Hb, un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de 305 logements, incluant les 240 logements existants, au lieu de trois;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut être implanté à une distance minimale de trois mètres d'une ligne avant de lot, au lieu de six mètres;</p> <p>3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 15,5 mètres et un nombre maximal de quatre étages, au lieu de treize mètres et trois étages.</p> |
| <p>3. 11780, boulevard Saint-Claude (CV-2025-0819)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>4</p> | <p>58</p> | <p>62</p> | <p>1° malgré le nombre maximal de logements prescrit à la grille de spécifications de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, applicable à l'égard de la zone 64026Hb, un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de 62 logements, au lieu de quatre;</p> <p>2° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications, un bâtiment isolé peut avoir une hauteur de 15,5 mètres, au lieu de dix mètres.</p> |
| <p>4. 1221, rue Charles-Albanel (CV-2025-0822)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>0</p> | <p>220</p> | <p>220</p> | <p>1° malgré l'article 11 du Règlement sur l'urbanisme et les groupes d'usages inscrits à la grille de spécifications applicable à la zone 37103Cb, contenue à l'annexe II de ce règlement, les usages du groupe H1 logement sont autorisés dans toute partie du bâtiment principal, et ce, sans restriction quant au nombre maximal de logements, alors que ce groupe d'usages n'est pas autorisé;</p> <p>2° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 23 mètres, au lieu de 15 mètres;</p> <p>3° malgré l'article 669 du Règlement sur l'urbanisme, 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;</p> |

| | | | | | |
|---|----------------|-----|-----------|-----|---|
| | | | | | 4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, l'affichage autorisé est celui du Type 4 Mixte, au lieu du Type 6 Commercial. |
| 5. 100-124, rue de la Pointe-aux-Lièvres (CV-2025-0828) | 2 juillet 2025 | 254 | 31 | 285 | 1° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 12007Mb de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 43 mètres, au lieu de 34 mètres; 2° malgré les usages autorisés à la grille de spécifications, l'exercice d'un usage du groupe H1 logement peut être exercé à tous les étages d'un bâtiment; 3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut être implanté à une distance minimale de deux mètres de la ligne avant de lot située à l'emplacement du coin tronqué du lot numéro 3 177 499 du cadastre du Québec, à l'intersection de la rue de la Croix-Rouge et de l'autoroute Laurentienne, au lieu de quatre mètres; 4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut être implanté à une distance minimale de 1,9 mètres de la ligne avant de lot située du côté de l'autoroute Laurentienne, au lieu de quatre mètres; 5° malgré l'article 448, une génératrice peut être implantée en cour avant. |
| 6. 1313-1323, avenue Maguire (CV-2025-0818) | 2 juillet 2025 | 4 | 26 | 30 | 1° malgré le nombre maximal de logements prescrits à la grille de spécifications du Règlement sur l'urbanisme applicable à la zone 31236Mb, un bâtiment en rangée peut comporter un nombre maximal de 30 logements, au lieu de zéro; 2° malgré l'article 110 du Règlement sur l'urbanisme et les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, l'exercice d'un usage du groupe H1 logement est autorisé à tous les étages, au lieu d'être autorisé uniquement au deuxième étage et aux étages situés au-dessus du deuxième étage; 3° malgré l'article 1225 du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, tout bâtiment existant au moment de la présente résolution sur le site peut être démolé sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation. |

| | | | | | |
|--|-----------------------|------------|-------------------|------------|--|
| <p>7. 155-165, Grande Allée Est (CV-2025-0825)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>319</p> | <p>71</p> | <p>390</p> | <p>1° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 11103Mb de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 63 mètres, au lieu de 32 mètres;</p> <p>2° malgré l'article 696.0.7 du Règlement sur l'urbanisme, le nombre minimal d'arbres qui doivent être plantés et maintenus sur le lot numéro 1 213 645 est de 12, au lieu de 21.</p> |
| <p>8. 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa (CV-2025-0826)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>48</p> | <p>100</p> | <p>148</p> | <p>1° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme applicable à la zone 18104Hc, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 19 mètres, au lieu de treize mètres;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, le nombre maximal de huit logements autorisés pour un bâtiment isolé ne s'applique pas;</p> <p>3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, le pourcentage minimal total de logements qui soit comprennent au moins deux chambres ou ont une superficie de plancher minimale de 85 mètres carrés, soit comprennent au moins trois chambres ou ont une superficie de plancher minimale de 105 mètres carrés, est de 25 %, au lieu de respectivement 75 % et 20 %;</p> <p>4° malgré l'article 379 du Règlement sur l'urbanisme, une construction souterraine peut empiéter dans la marge avant jusqu'à la ligne avant de lot;</p> <p>5° malgré l'article 642 du Règlement sur l'urbanisme, l'espace qui sépare deux allées d'accès peut être de 3,5 mètres au lieu de six mètres;</p> <p>6° malgré l'article 666 du Règlement sur l'urbanisme, le nombre maximal d'accès à une rue autorisés pour le site est de 4, au lieu de 2.</p> |

| | | | | | |
|---|-----------------------|-----------|-------------------|------------|--|
| <p>9. 2510, chemin Sainte-Foy (CV-2025-0768)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>60</p> | <p>145</p> | <p>205</p> | <p>1° malgré le nombre maximal de logements prescrit à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 32024Mc de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de 205 logements, au lieu de 60;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de neuf étages, au lieu de six étages;</p> <p>3° malgré les normes prescrites à cet égard, une aire de stationnement peut être aménagée devant une construction accessoire attachée au bâtiment principal.</p> |
| <p>10. 2812-2814, rue de la Faune (Projet 1) (CV-2025-0772)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>4</p> | <p>14</p> | <p>18</p> | <p>1° malgré le nombre maximal de logements prescrit à la grille de spécifications de l'annexe II du <i>Règlement sur l'urbanisme</i> applicable à l'égard de la zone 63511Ma, un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de 18 logements, au lieu de quatre;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la profondeur de la marge arrière peut être de 4,5 mètres, au lieu de neuf mètres;</p> <p>3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la distance maximale de trois mètres entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal ne s'applique pas;</p> <p>4° malgré l'article 384 du <i>Règlement sur l'urbanisme</i>, l'empiètement maximal de deux mètres d'un escalier extérieur dans une marge ne s'applique pas.</p> |
| <p>11. 2812-2814, rue de la Faune (Projet 2) (CV-2025-0773)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>4</p> | <p>8</p> | <p>12</p> | <p>1° malgré le nombre maximal de logements prescrit à la grille de spécifications de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme applicable à l'égard de la zone 63511Ma, un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de douze logements, au lieu de quatre;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la largeur minimale d'un lot est de 7,5 mètres, au lieu de 20 mètres;</p> |

| | | | | | |
|--|----------------|-----|------------|-----|--|
| | | | | | <p>3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la distance maximale de trois mètres entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal ne s'applique pas;</p> <p>4° malgré l'article 384 du Règlement sur l'urbanisme, l'empiètement maximal de deux mètres d'un escalier extérieur dans une marge ne s'applique pas;</p> <p>5° malgré les indications du plan de zonage à cet égard, la profondeur minimale de la zone tampon qui doit être aménagée le long de la limite du site avec le lot numéro 1 108 835 du cadastre du Québec est de dix mètres, au lieu de 15 mètres;</p> <p>6° malgré les indications du plan de zonage à cet égard, l'aménagement d'un écran visuel, d'une profondeur minimale de trois mètres, conforme aux exigences de l'article 722 du Règlement sur l'urbanisme est requis le long de la limite du site avec le lot numéro 1 108 833 du cadastre du Québec, au lieu d'une zone tampon d'une profondeur minimale de 10 mètres.</p> |
| <p>12. 2940, boulevard Hochelaga (CV-2025-0823)</p> | 2 juillet 2025 | 197 | 92 | 289 | <p>1° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, applicable à l'égard de la zone 33241Mc, une partie d'un bâtiment principal dont la projection au sol est d'au plus 1 200 mètres carrés peut atteindre une hauteur maximale de 58 mètres, au lieu de 40 mètres;</p> <p>2° malgré la localisation de l'usage prescrite à la grille de spécifications, un usage du groupe H1 logement peut être exercé à tous les étages d'un bâtiment, plutôt que seulement aux étages qui sont situés au-dessus du rez-de-chaussée.</p> |
| <p>13. 3155, boulevard Quatre-Bourgeois (CV-2025-0821)</p> | 2 juillet 2025 | 270 | 118 | 388 | <p>1° malgré le nombre maximal d'étages prescrit à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 34511Mc de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, un bâtiment principal peut comporter jusqu'à dix étages, au lieu de six;</p> <p>2° malgré la localisation d'usages prévue pour le groupe d'usages H1 Logement à la grille de spécifications, un usage du groupe H1 logement peut être localisé au rez-de-chaussée.</p> |

| | | | | | |
|---|-----------------------|-----------|-------------------|------------|--|
| <p>14. 3786, chemin Sainte-Foy (CV-2025-0767)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>8</p> | <p>58</p> | <p>66</p> | <p>1° malgré le nombre maximal de logements prescrit à la grille de spécifications contenue à l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, applicable à la zone 35008Ha, un bâtiment isolé peut comporter un nombre maximal de 70 logements, au lieu de huit;</p> <p>2° malgré l'article 379 du Règlement sur l'urbanisme, la distance minimale à laquelle une construction souterraine doit être implantée par rapport à une ligne avant de lot est établie sans tenir compte du coin tronqué situé à l'intersection de la rue Léonard et du chemin Sainte-Foy, tel que défini à l'article 353.0.1 de ce règlement;</p> <p>3° malgré la hauteur maximale d'un bâtiment principal prescrite à la grille de spécifications, un tel bâtiment peut avoir une hauteur qui excède onze mètres, le nombre maximal d'étages prescrit à la grille de spécifications demeurant applicable à ce bâtiment principal;</p> <p>4° malgré l'article 696.0.8 du Règlement sur l'urbanisme, le nombre d'arbres qui doivent être plantés et maintenus dans la cour avant située du côté de la rue Léonard est de zéro, au lieu de deux.</p> |
| <p>15. 530, Grande Allée Est (CV-2025-0771)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>85</p> | <p>126</p> | <p>211</p> | <p>1° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 11036Mc de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 65 mètres, au lieu de 26 mètres;</p> <p>2° malgré l'article 110 du Règlement sur l'urbanisme et la localisation de l'usage prescrite à la grille de spécifications, une garderie est autorisée à tous les étages d'un bâtiment et les usages des groupes C1 services administratifs, C2 vente au détail et services, C3 lieu de rassemblement ou C20 restaurant sont autorisés à tous les rez-de-chaussée d'un bâtiment;</p> <p>3° malgré l'article 355 et la grille de spécifications, aucune profondeur minimale n'est requise pour une marge latérale, au lieu que celle-ci doit être nulle ou d'au moins 1,5 mètre;</p> <p>4° malgré l'article 363 et la grille de spécifications, aucune profondeur minimale n'est requise pour une marge arrière, au lieu que celle-ci doit être nulle ou d'au moins 3,5 mètre.</p> |

| | | | | | |
|---|-----------------------|----------|-------------------|------------|--|
| <p>16. 600, 60^e Rue Est (Projet 1) (CV-2025-0770)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>0</p> | <p>310</p> | <p>310</p> | <p>1° malgré l'article 11 du Règlement sur l'urbanisme et les groupes d'usages inscrits à la grille de spécifications applicable à la zone 44066Pa, contenue à l'annexe II de ce règlement, les usages du groupe H1 logement sont autorisés;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 23 mètres et un nombre maximal de sept étages, au lieu de 15 mètres et quatre étages;</p> <p>3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir, en respectant un dégagement orthogonal de 25 mètres par rapport à la limite du site située du côté de la 60e Rue Est, une surhauteur maximale de 30 mètres et un nombre maximal de neuf étages, au lieu de 15 mètres et quatre étages;</p> <p>4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la superficie minimale d'un lot est de 20 000 mètres carrés, au lieu de 60 000 mètres carrés.</p> |
| <p>17. 600, 60^e Rue Est (Projet 2) (CV-2025-0769)</p> | <p>2 juillet 2025</p> | <p>0</p> | <p>130</p> | <p>130</p> | <p>1° malgré l'article 11 du Règlement sur l'urbanisme et les groupes d'usages inscrits à la grille de spécifications applicable à la zone 44066Pa, contenue à l'annexe II de ce règlement, les usages du groupe H1 logement sont autorisés;</p> <p>2° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir une hauteur maximale de 23 mètres et un nombre maximal de sept étages, au lieu de 15 mètres et quatre étages;</p> <p>3° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir, en respectant un dégagement orthogonal de 20 mètres par rapport à la limite du site avec le lot numéro 4 502 480 du cadastre du Québec et de 45 mètres par rapport à la limite du site située du côté de la 60e Rue Est, une surhauteur maximale de 30 mètres et un nombre maximal de neuf étages, au lieu de 15 mètres et quatre étages;</p> |

| | | | | | |
|---|----------------|----|------------|-----|--|
| | | | | | 4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la superficie minimale d'un lot est de 6 000 mètres carrés, au lieu de 60 000 mètres carrés. |
| 18. 7075-7081, boulevard Wilfrid-Hamel et 1620, avenue de la Famille (CV-2025-0820) | 2 juillet 2025 | 0 | 175 | 175 | 1° l'usage du groupe H1 logement est autorisé dans un bâtiment isolé; 2° malgré la hauteur maximale prescrite à la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 36457Cb de l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme, un bâtiment principal peut atteindre 29 mètres, au lieu de 20 mètres; 3° malgré les articles 564.0.1 et 570 du Règlement sur l'urbanisme, un bâtiment accessoire pour le stationnement des bicyclettes peut être implanté en cour avant et avoir une superficie de plus de 60 mètres carrés. |
| 19. 875, rue Liénard (CV-2025-0824) | 2 juillet 2025 | 30 | 8 | 38 | 1° malgré les prescriptions à cet égard à la grille de spécifications contenue à l'annexe II du Règlement sur l'urbanisme applicable à la zone 32721Mb, le nombre maximal de 30 logements autorisés dans un bâtiment isolé ne s'applique pas; 2° malgré l'article 110 du Règlement sur l'urbanisme et les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, l'exercice d'un usage du groupe H1 logement est autorisé à tous les étages, au lieu d'être autorisé uniquement au deuxième étage et aux étages situés au-dessus du deuxième étage; 3° malgré le nombre maximal d'étages prescrit à la grille de spécifications, un bâtiment principal peut avoir cinq étages, au lieu de quatre; 4° malgré les normes prescrites à cet égard à la grille de spécifications, la profondeur de la marge avant peut être de 1,5 mètre, au lieu de cinq mètres; 5° malgré l'article 381 du Règlement sur l'urbanisme, le pourcentage maximal de la largeur du mur du bâtiment principal auquel peut équivaloir la somme des largeurs des saillies fermées qui sont présentes dans une marge est : o pour un mur avant situé du côté de l'avenue Myrand, de 45 %, au lieu de 40 %; o pour un mur avant |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | <p>situé du côté de la rue Liénard, de 52%, au lieu de 40 %;</p> <p>6° malgré l'article 652 du Règlement sur l'urbanisme, une colonne d'un stationnement couvert peut empiéter d'au plus 0,3 mètre exclusivement dans la largeur d'une case de stationnement, et ce, même si elle n'est pas située en totalité à plus d'un mètre de l'accès à la case;</p> <p>7° malgré l'article 945.0.3 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.</p> |
|--|--|--|--|--|--|

