

# Autorisation d'un projet de construction d'un bâtiment principal multifamilial en vertu de la loi 31

# CONSEIL

19 mai 2026



## 4927, rue des Landes



4927, rue des Landes  
Lot 2 813 832  
Zone R-425

## MISE EN CONTEXTE DE LA LOI 31 ET ADMISSIBILITÉ DU PROJET :

Le 21 février 2024, le gouvernement du Québec adoptait la [\*Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation\*](#) (PL 31). L'article 93 de cette loi permet notamment à une municipalité, dans des circonstances précises, et ce, avant le 21 février 2027, d'autoriser un projet d'habitation, même si celui-ci déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Une Ville de 10 000 habitants ou plus dont le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est inférieur à 3 % peut se prévaloir de ce pouvoir. C'est le cas de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures (+ de 10 000 habitants et taux d'inoccupation 1,2 % (SCHL - octobre 2025)).

Les autorisations accordées doivent viser l'autorisation de projets :

- comportant au moins 3 logements;
- situés à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation;
- situés hors de zones de contraintes;
- situés dans une zone autorisant déjà des usages résidentiels.



**LE PROJET SE QUALIFIE**

Les membres du conseil peuvent imposer des conditions supplémentaires dans la résolution par laquelle ils accordent l'autorisation (délai de réalisation, projet devant être soumis au CCU, construction de bâtiments distinctifs et bien intégrés, offre de services et d'espaces qui contribuent à la qualité des milieux de vie, offre résidentielle diversifiée, etc.).

<b>Requérant</b>	Gilles L. Tremblay, architecte, dûment mandaté par le propriétaire
<i>Résidentiel – Habitation multifamiliale (H-5)</i>	
<b>Propriétaire</b>	9539-8533 Québec Inc.
<b>Demande</b>	<p>Construction d'un bâtiment principal de 4 étages comprenant 39 logements, un stationnement souterrain de 40 cases ainsi que 39 cases de stationnement extérieures.</p> <p>Le projet déroge à 2 dispositions du <a href="#">Règlement n° 2025-748 de zonage</a> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La densité nette serait de 67,5 logements à l'hectare au lieu d'une densité nette maximale devant être comprise entre 25 et 40 logements à l'hectare, représentant 39 logements au lieu d'un maximum autorisé entre 14 et 23 logements selon la superficie de l'immeuble, le tout tel qu'exigé à la grille des spécifications du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour la zone R-425;</li> <li>• La marge latérale gauche du garage souterrain serait de 2,3 m au lieu d'au moins 4 m, tel qu'exigé à la grille des spécifications et à l'article 138 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> pour la zone R-425.</li> </ul>
<b>Note</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ancien bâtiment résidentiel locatif a été démoli en 2016 suite à un incendie. Il comportait 36 logements;</li> <li>• Malgré la dérogation demandée pour le garage souterrain, les éléments de construction ne dépasseront pas le niveau du sol fini du terrain et ne seront donc pas visibles. La marge du bâtiment principal « apparente » à l'extérieur est quant à elle respectée.</li> <li>• La voie d'accès au stationnement souterrain a été positionnée en cour latérale afin d'aménager la piscine creusée, les jardins et autres bâtiments accessoires en cour arrière.</li> <li>• Une étude d'ensoleillement a été fournie;</li> <li>• Une étude acoustique a été fournie ainsi qu'un argumentaire technique sur la conformité acoustique des équipements mécaniques;</li> <li>• Le projet comprend 6 cases de stationnement pour les visiteurs, 16 cases de stationnement avec borne de recharge électrique, 8 cases de stationnement avec allée conçues avec du pavé perméable ainsi qu'une toiture composée d'une membrane de finition blanche permettant de réduire les îlots de chaleur.</li> </ul>

## Résumé – Projet de construction

<b>Usage</b>	Résidentiel – habitation multifamiliale (H-5)	
<b>Étage(s)</b>	4 (rez-de-chaussée + 3 étages)	
<b>Superficie au sol</b>	1 151,1 m <sup>2</sup>	12 390 pi <sup>2</sup>
<b>Coefficient d’emprise au sol</b>	19,9 %	
<b>Dimension</b>	43,74 m L x 37,49 m P x 12,09 m H	
	108’ 8’’ L x 226’ P x 78’ 9’’ H	
<b>Revêtement extérieur - murs</b>	<b>MAÇONNERIE (R1)</b> Compagnie RINOX, couleur WHISTLER (blanc), pierre architecturale 8’’ x 16’’	
	<b>DÉCLIN EN ACIER (R2)</b> Compagnie MAC MÉTAL, couleur PIN SCANDINAVE, profilés HARRYWOOD	
	<b>PANNEAU D’ACIER PLIÉ VERTICAL (R4)</b> Couleur ROUGE, aspect uni avec silent de 1’’, largeur des planches ± 18’’	
	<b>PANNEAUX D’ACIER PLIÉ VERTICAL (R5)</b> Couleur BLANC, aspect uni avec silent de 1’’, largeur des planches ± 18’’	
	<b>ACRYLIQUE SUR ISOLANT (R6)</b> Compagnie ADEX, couleur GRIS 6208-42 (cendres volcaniques), texture médium	
<b>Revêtement extérieur - toiture</b>	<b>MEMBRANE SOPRASTAR DE SOPRÉMA</b> Couleur blanche avec IRS de 90	
<b>Végétation</b>	Plantation de 24 arbres conformément aux articles 229 et 231 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> ; Surface végétalisée de 48% conformément à l'article 225 du <i>Règlement n° 2025-748 de zonage</i> .	
<b>Notes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les plans civils dont le rapport de gestion des eaux pluviales ont été fournis et vérifiés par le Service des travaux publics.</li> </ul>	

# ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES DU PROJET

## PROJET

## NORMES – Règlement n° 2025-748 de zonage

### Autoriser la construction du bâtiment principal dont :

- la densité serait de 67,5 logements par hectare au lieu de 25 à 40 logements à l'hectare;
- la marge latérale gauche du garage souterrain serait de 2,3 m au lieu d'au moins 4 m;

Le tout tel qu'exigé à la grille des spécifications et à l'article 138 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour la zone R-425.

### Extraits de la grille des spécifications pour la zone R-425

#### Dispositions spéciales

La densité nette doit être comprise entre 25 et 40 logements à l'hectare.

### 138. GARAGE SOUTERRAIN

[...]

#### 3° Implantation

Un garage souterrain doit respecter les marges minimales prescrites pour le bâtiment principal.

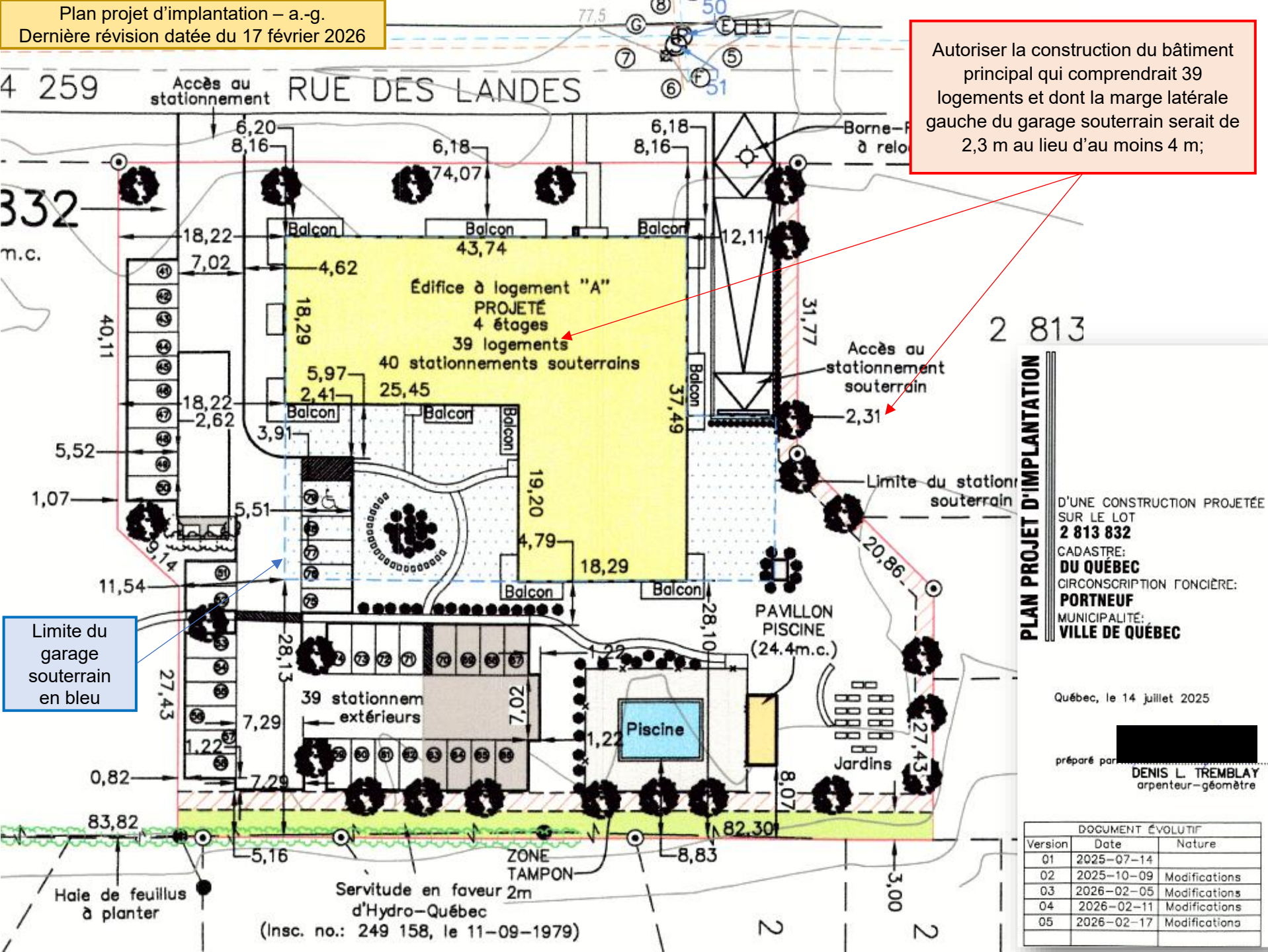
#### 4° Superficie

La superficie d'un garage souterrain n'est pas limitée et peut excéder celle du bâtiment principal à condition que les éléments de construction ne dépassent pas le niveau du sol fini du terrain.

### Règlement de zonage

H-1	Habitation unifamiliale			
H-2	Habitation bifamiliale			
H-3	Habitation trifamiliale			
H-4	Habitation multifamiliale 4 à 8 logements			
H-5	Habitation multifamiliale 9 logements et plus			

<b>Bâtiment principal</b>	Hauteur (m) min. / max.	6 / 13	6 / 13
	Largeur (m) min.	6 (1)	10 (1)
	Implantation au sol (m <sup>2</sup> ) min.	45	90
	Marge avant (m) min.	6	6
	Marges latérales (m) min.	4	4
	Marge arrière (m) min.	12	12



Autoriser la construction du bâtiment principal qui comprendrait 39 logements et dont la marge latérale gauche du garage souterrain serait de 2,3 m au lieu d'au moins 4 m;

Limite du garage souterrain en bleu

**PLAN PROJET D'IMPLANTATION**  
 D'UNE CONSTRUCTION PROJETÉE SUR LE LOT **2 813 832**  
 CADASTRE: **DU QUÉBEC**  
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: **PORTNEUF**  
 MUNICIPALITÉ: **VILLE DE QUÉBEC**

Québec, le 14 juillet 2025

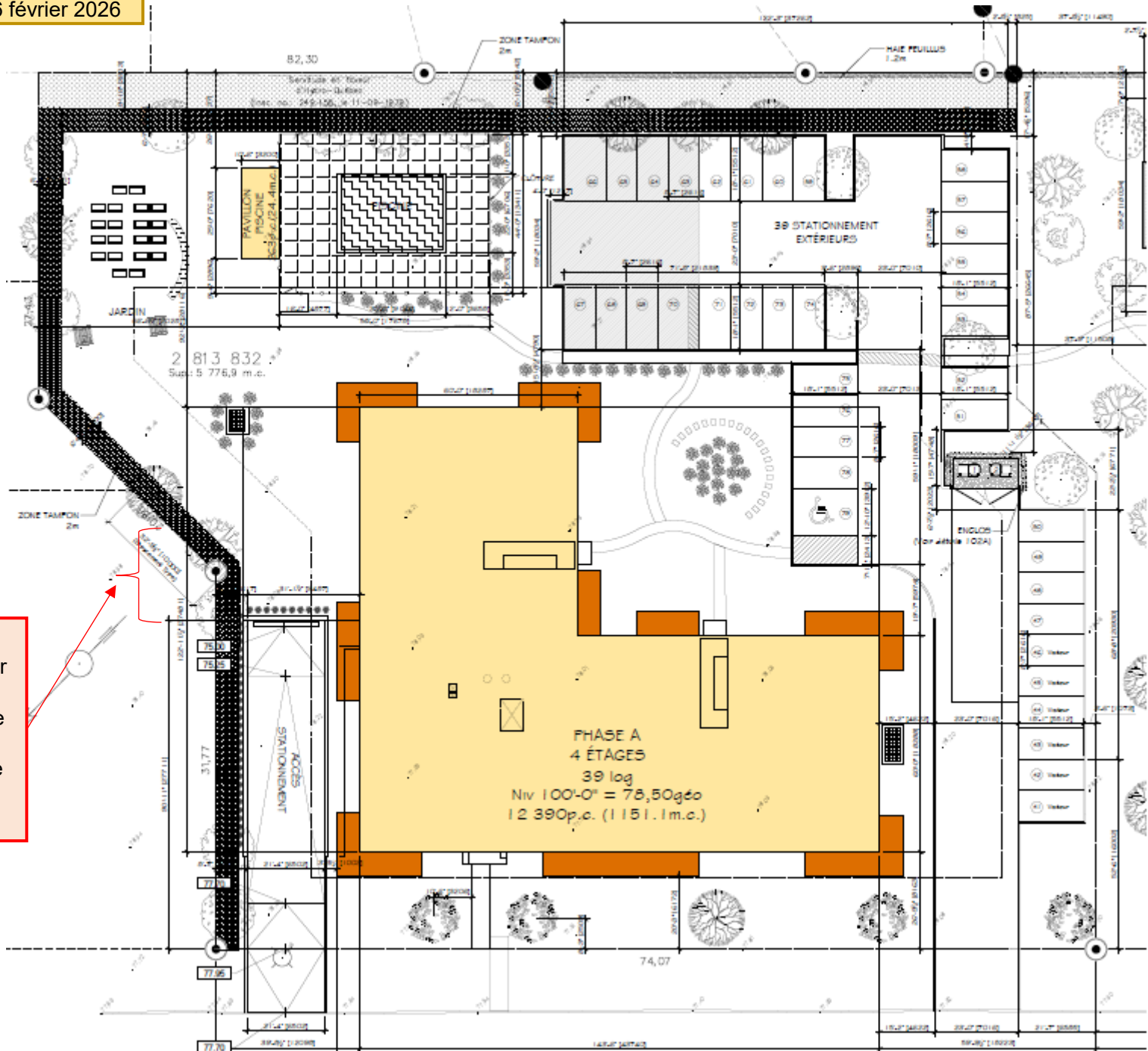
préparé par [Redacted] **DENIS L. TREMBLAY**  
 arpenteur-géomètre

DOCUMENT ÉVOLUTIF		
Version	Date	Nature
01	2025-07-14	Nature
02	2025-10-09	Modifications
03	2026-02-05	Modifications
04	2026-02-11	Modifications
05	2026-02-17	Modifications

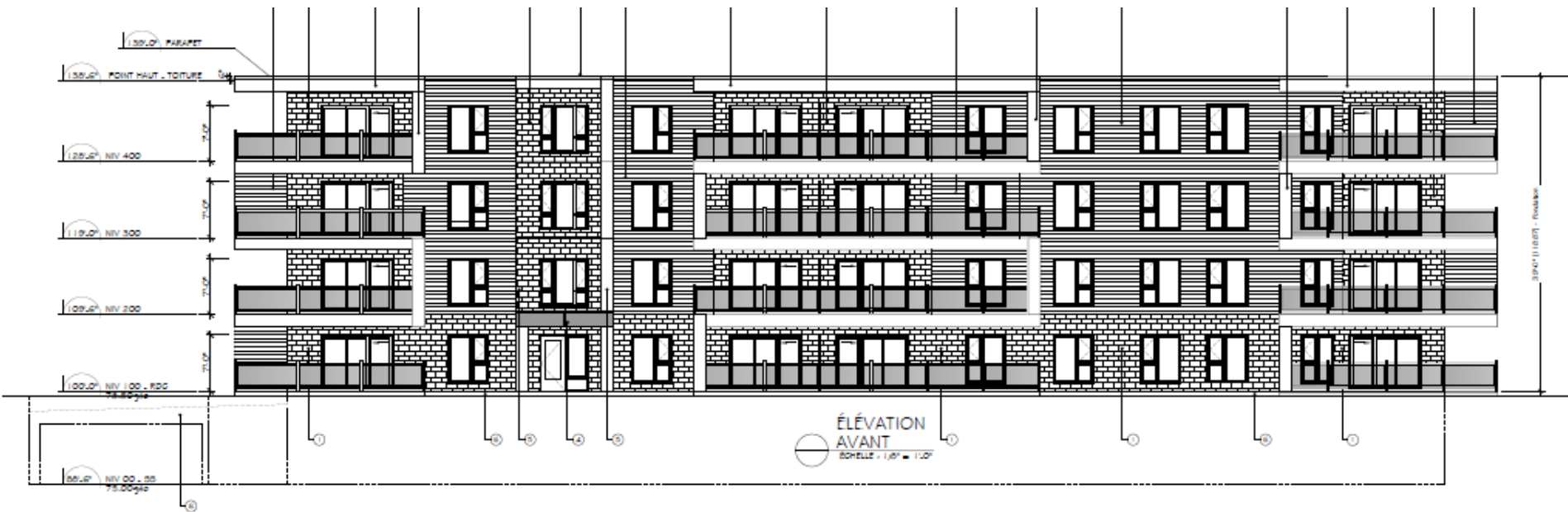
Servitude en faveur d'Hydro-Québec (Insc. no.: 249 158, le 11-09-1979)

Les éléments dérogatoires du garage souterrain ne dépassent pas le niveau du sol fini du terrain et ne seront pas visibles.

Le projet déroge au règlement sur une longueur d'environ 5 m car la ligne latérale du terrain s'éloigne par la suite. Ceci fait en sorte que la marge latérale du garage souterrain est respectée en partie.







# Élévation façade latérale droite



# Élévation façade arrière



# Élévation façade latérale gauche









Lot visé

Environnement immédiat

Site du projet



Condos 4 unités situés face  
au projet  
4936, rue des Landes

4 bâtiments de 9 unités situés  
face au projet  
4922, rue des Landes



Environnement immédiat

Logements 36 unités adjacent au projet 4949, rue des Landes



Logements 6 unités situés à proximité du projet 4910-4924, rue Lionel-Groulx



**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES**

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de Saint-Augustin-de-Desmaures, tenue le 5 mai 2026 à 18 h 30 à la salle du conseil de Saint-Augustin-de-Desmaures, 200, route de Fossambault.

---

**2026-196**

**URBANISME — AUTORISATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL MULTIFAMILIAL EN VERTU DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI 31 — LOT 2 813 832 (4927, RUE DES LANDES)**

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire du lot 2 813 832 du cadastre du Québec, sis au 4927, rue des Landes a déposé une demande de permis le 10 octobre 2025 pour la construction d'un immeuble résidentiel de 39 logements, soit 16 de plus que le maximum autorisé dans la zone R-425;

CONSIDÉRANT QUE le projet déroge à la réglementation d'urbanisme en vigueur applicable quant au nombre de logements ainsi qu'à une norme d'implantation pour la marge latérale gauche du garage souterrain;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation à la densité d'occupation (nombre de logements) n'est pas admissible à une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (projet de loi 31), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 93 de cette loi, la Ville peut, avant le 21 février 2027, autoriser un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins 3 logements, que la population de la municipalité est de plus de 10 000 habitants et que le taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire est inférieur à 3 %;

CONSIDÉRANT QUE la population de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures est de plus de 10 000 habitants;

CONSIDÉRANT QUE 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 de 1,2 % en date d'octobre 2025, ce qui est inférieur à 3 %;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et n'est pas situé dans une zone soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement et du bien-être général;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation est situé dans une zone où l'usage résidentiel est déjà autorisé;

CONSIDÉRANT QUE toutes les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation prévu à l'article 93 de cette loi sont respectées;

CONSIDÉRANT QUE l'autorisation doit être précédée de l'adoption d'un projet de résolution qui sera soumis à une consultation publique à être tenue à la séance du 19 mai 2026;

D'ADOPTER le projet de résolution en vue d'autoriser le projet résidentiel multifamilial pour le 4927, rue des Landes, connu et désigné comme étant le lot 2 813 832 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, c. 2), tel que décrit dans les documents ci-après mentionnés et avec les dérogations et autres conditions suivantes :

Documents décrivant le projet :

- Plan projet d'implantation préparé par Denis L. Tremblay, arpenteur-géomètre, minute 13 677, dont la dernière version est datée du 11 février 2026;
- Plan d'architecture préparé par Gilles Tremblay, architecte, dossier numéro 21-2115A, dont la dernière révision est datée du 12 décembre 2025;
- Plan de perspective, préparé par la firme Gilles L. Tremblay architecte inc., dont la dernière révision est datée du 12 décembre 2025;
- Étude d'ensoleillement, préparé par Michel Lachance, architecte, projet Domaine des Landes – 39 logements, daté du 30 septembre 2025;
- Étude acoustique préparée par Samuel Duclos, ingénieur chez Soft dB, numéro de dossier 25-08-08-SD, dont la dernière révision est datée du 27 mars 2026;
- Argumentaire technique sur la conformité acoustique des équipements mécaniques, préparé par Philippe Ward, ingénieur, numéro de dossier F2500162, daté du 24 mars 2026;

Avec les dérogations suivantes au *Règlement n° 2025-748 de zonage* :

- une densité nette de 67,5 logements à l'hectare au lieu d'une densité nette maximale devant être comprise entre 25 et 40 logements à l'hectare, représentant 39 logements au lieu d'un maximum autorisé entre 14 et 23 logements selon la superficie de l'immeuble, le tout tel qu'exigé à la grille des spécifications du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour la zone R-425;
- un garage souterrain dont la marge latérale gauche serait de 2,3 m au lieu d'au moins 4 m, tel qu'exigé à la grille des spécifications et à l'article 138 du *Règlement n° 2025-748 de zonage* pour la zone R-425;

Avec les conditions suivantes :

- qu'à l'exception des deux dérogations précitées, que toutes autres normes prévues au règlement d'urbanisme soient respectées;
- que l'espace de terrain situé au-dessus de la partie du garage souterrain dérogatoire soit végétalisé sans être aménagé et ne soit pas utilisé à des fins de loisirs ou d'aires communes pour les locataires;
- que l'étude acoustique préparée par Soft dB soit respectée intégralement;
- que le propriétaire doit, sur demande de la Ville, faire réaliser à ses frais et déposer à la Ville une nouvelle étude acoustique réalisée par un professionnel compétent dans le domaine afin de démontrer que l'immeuble construit et que l'utilisation réelle de ses équipements respectent l'article 43 du *Règlement n° REGVSAD-2014-429 relatif aux nuisances, à la salubrité et au bon gouvernement visant le bien-être général* qui « interdit à quiconque de faire, de provoquer ou d'inciter à faire de quelque façon que ce soit, du bruit de nature à troubler la paix, le confort ou la jouissance paisible de la propriété publique ou privée dans le voisinage »;

- que cette nouvelle étude confirme le respect des normes provinciales applicables et le niveau de bruit normalisé de référence, notamment les « Lignes directrices relatives à la gestion du bruit environnemental » du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs;
- que le propriétaire devra, le cas échéant, suivre toutes les recommandations de cette nouvelle étude afin de se conformer à la réglementation applicable ainsi qu'à la présente résolution;

DE publier un avis public au plus tard le 11 mai 2026 afin d'informer les citoyens et les organismes de Saint-Augustin-de-Desmaures qu'une assemblée publique de consultation aura lieu avant l'adoption finale de la résolution par le conseil municipal;

DE tenir une assemblée publique de consultation lors de la séance du conseil municipal du 19 mai 2026.

Adoptée à l'unanimité le président s'abstenant de voter