

Montréal, le 5 février 2024

France-Élaine Duranceau  
Ministre responsable de l'Habitation  
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau  
Québec (Québec) G1R 5E7  
ministre@habitation.gouv.qc.ca

Andrée Laforest  
Ministre des Affaires municipales  
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau  
Québec (Québec) G1R 4J3  
ministre@mam.gouv.qc.ca

Membres de la Commission de l'aménagement du territoire  
Édifice Pamphile-Le May  
1035, rue des Parlementaires  
Québec (Québec) G1A 1A3  
cat@assnat.qc.ca

Objet : Inquiétudes concernant l'article 37.2 du projet de loi n° 31 et plaidoyer pour une densification réfléchie de nos villes

Mesdames les ministres,  
Mesdames les députées,  
Messieurs les députés,

Nous vous écrivons aujourd'hui afin d'exprimer notre préoccupation au sujet de l'article 37.2 amendé du projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. Cet article permettrait aux conseils municipaux d'approuver des projets d'habitation qui dérogent à leur réglementation d'urbanisme, sous certaines conditions.

Nous reconnaissons que dans plusieurs municipalités la réglementation est effectivement trop contraignante et peut limiter le potentiel de construction de nouveaux logements. Le cadre réglementaire doit évoluer pour être plus facilitateur et surtout permettre une plus grande densification des milieux de vie.

Cependant, l'approche préconisée dans le projet de loi n° 31 nous inquiète étant donné le large pouvoir discrétionnaire qu'il accorderait aux conseils municipaux. Plutôt que de mettre à jour les plans d'urbanisme et les règlements, il propose de les contourner, sans vision d'ensemble et avec le strict minimum de balises. Cette approche est en contradiction avec

la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, qui préconise des interventions plus réfléchies sur le territoire.

Tel que proposé, cette disposition pourrait donner lieu à des projets de forte densité peu adaptés à leurs milieux d'insertion. Nous sommes aussi particulièrement préoccupés des risques de favoritisme et de la possibilité d'une trop grande politisation des approbations, en encourageant une implication plus courante des élus dans le processus d'octroi de permis. Enfin, nous appréhendons que, dans certaines municipalités, cette disposition retarde l'actualisation salutaire de la réglementation en permettant de simplement passer à côté des dispositions désuètes, réduisant ainsi la pression à les réformer.

Nous croyons qu'un changement de paradigme s'impose : le système de planification doit prendre acte de la crise du logement et de la nécessité d'accélérer la construction des logements. Mais ce changement doit se faire de manière réfléchie, planifiée et ordonnée. De plus, il faut des règles claires et transparentes qui s'appliquent à tous, plutôt que des mesures discrétionnaires à déploiement imprévisible.

Par conséquent, au lieu de miser sur des mesures d'exception, comme l'article 37.2, nous vous soumettons quelques pistes d'action que nous croyons plus prometteuses et plus structurantes.

Premièrement, le gouvernement doit se doter d'une stratégie globale pour retrouver la disponibilité et l'abordabilité des logements. Or, à l'heure actuelle, nous avons l'impression d'assister à une accumulation de mesures dispersées, sans vision claire. L'article 37.2 s'inscrit justement dans cette dynamique, proposé comme amendement en cours de route, sans consultation et sans inscription dans un ensemble cohérent d'actions. Le milieu attend depuis 2022 un plan d'action gouvernemental en habitation; il est temps de le déposer.

Deuxièmement, il faut miser sur le renouvellement de la planification et de la réglementation en urbanisme. Le gouvernement doit faire aboutir le chantier des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, assurer leur entrée en vigueur rapide, et surtout y intégrer des attentes claires et fortes en matière d'habitation et en densification. Il est impératif d'inciter les municipalités à dépoussiérer leurs outils d'urbanisme à la lumière de la crise de l'habitation et de multiplier les possibilités de construire des logements dans les milieux déjà urbanisés, dotés de services et d'infrastructures. Il faut également développer des stratégies pour s'assurer que cette densification se concentre dans les secteurs les plus propices, afin de favoriser une intégration urbaine et architecturale harmonieuse et d'encourager la qualité de l'architecture et de l'environnement urbain.

Troisièmement, nous croyons qu'il faut prioriser la piste de la densification douce pour les mesures à déployer rapidement. Soyons clairs, la majorité des nouvelles unités de logement sera le fruit de démarches plus importantes de consolidation et de redéveloppement. Mais il faut aussi augmenter les possibilités de construction de nouveaux logements dans tous les secteurs déjà urbanisés, sauf dans des situations exceptionnelles telles qu'un manque de capacité des réseaux, la présence de zones de contraintes, etc. De plus, la densification

douce peut généralement se réaliser sans démarches de planification détaillées, étant donné qu'on ne transforme pas fondamentalement les secteurs visés.

Le nouvel article 37.3 du projet de loi, portant sur les unités d'habitation accessoires, est un pas dans la bonne direction. Une réflexion s'impose : est-ce qu'on peut aller plus loin pour ouvrir la voie à une densification douce généralisée des villes ? À cet égard, la Colombie-Britannique, qui multiplie les initiatives en habitation, pourrait servir d'inspiration. Au cours des derniers mois, le gouvernement y a notamment annoncé des mesures pour permettre la construction de multiplex en milieu urbain, une révision des normes de construction pour faciliter la construction des petits immeubles collectifs et l'imposition de planchers de densité à proximité du transport collectif structurant.

Enfin, nous croyons qu'il serait bénéfique de réunir autour d'une table les différents partenaires et expertises afin de discuter de solutions : les municipalités, les urbanistes, les architectes, l'industrie de la construction et les promoteurs immobiliers autant privés que sociaux. Plusieurs autres pistes sont à explorer, que ce soit la préfabrication, le soutien à la requalification des immeubles vacants, des ajustements au Code de construction, ou bien l'optimisation des processus d'octroi de permis, pour ne nommer que quelques exemples.

En conclusion, nous encourageons le gouvernement à prendre des initiatives en misant sur la planification et les approches structurantes plutôt que sur les approches discrétionnaires et à la pièce. Le milieu de l'urbanisme et de l'architecture est prêt à contribuer aux réflexions.

Veuillez recevoir nos sincères salutations,



Sylvain Gariépy  
Président  
Ordre des urbanistes du Québec



Pierre Corriveau  
Président  
Ordre des architectes du Québec