

CAT - 010M
C. P. PL 16
Loi aménagement et urbanisme
et autres dispositions



Mémoire de l'APCHQ

Commentaires de l'Association
des professionnels de la construction
et de l'habitation du Québec (APCHQ)

Présentés à la Commission
de l'aménagement du territoire

Dans le cadre des consultations particulières
le 18 avril 2023

Projet de loi n° 16

Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et
l'urbanisme et d'autres dispositions

Projet de loi n° 16, Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions

TABLE DES MATIÈRES

1.	À propos de l'APCHQ	4
2.	Mise en contexte	4
3.	Résumé.....	4
4.	Synthèse des recommandations.....	5
5.	Le contexte de l'habitation au Québec, un élément essentiel pour comprendre la portée du projet de loi n°16	6
I.	Déficit actuel de 100 000 logements et de 620 000 d'ici 2030.....	7
II.	Baisse des mises en chantier en 2022 qui se poursuivra en 2023	7
III.	L'abordabilité n'existe plus	7
6.	Comment le projet de loi n°16 peut-il contribuer à améliorer l'accès au logement sur tout le territoire du Québec?	8
6.1	FAVORISER LA DENSIFICATION POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'HABITATION AU QUÉBEC.....	8
I.	Développer le territoire de façon durable et en optimisant l'utilisation des infrastructures	8
II.	Stimuler le développement par le zonage incitatif.....	9
III.	Ouvrir les unités d'habitation accessoires (UHA) à d'autres groupes que la famille.....	10
IV.	Bonifier la densité de plein droit à d'autres formes que les UHA	11
V.	Faciliter les exemptions référendaires à l'heure du « pas dans cour »	13
VI.	Permettre l'identification de zones à approbation référendaire restreinte (ZARR).....	13
6.2	ENCADRER LES REDEVANCES DE DÉVELOPPEMENT AFIN DE LIMITER LES IMPACTS SUR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS.....	14
I.	Déterminer le type de dépenses municipales pouvant faire l'objet de redevances	15
II.	Écarter les dépenses qui ne seront pas engagées avant plusieurs années	15
III.	Ne pas taxer davantage les logements collectifs que les maisons individuelles	15
IV.	Documenter les coûts et la nécessité pour les infrastructures projetées	15
V.	Prévoir un mécanisme de contestation	16
VI.	Informers les acquéreurs des redevances et faire une reddition de comptes.....	16
6.3	OFFRIR PRÉVISIBILITÉ ET STANDARDISATION DANS LES RELATIONS AVEC LES COMITÉS CONSULTATIFS D'URBANISME (CCU).....	17
I.	Établir une politique claire, rigoureuse, prévisible et un mécanisme de régie interne.....	17
II.	Former les membres des CCU.....	18

III.	Permettre aux professionnels et aux entrepreneurs de présenter leurs projets.....	18
7.	Conclusion.....	19
	ANNEXE I - Contexte de l’habitation au Québec.....	20
I.	Déficit de logements.....	20
II.	Mises en chantier.....	20
III.	L’abordabilité en crise.....	21
	ANNEXE II – Concept de l’intérêt général.....	22
I.	Augmenter le nombre de signatures pour lancer un processus référendaire.....	22
II.	Élargir la portée territoriale afin de mieux tenir compte du concept d’intérêt général.....	23

1. À propos de l'APCHQ

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de répondre aux enjeux en matière de qualité de construction, de défis environnementaux et de besoins en habitation de ses 20 000 entreprises membres réunies au sein de 13 associations régionales. Elle offre des services techniques, juridiques, administratifs et de formation et contribue à accroître les compétences de ses membres à évoluer dans un environnement hautement compétitif. En outre, à l'occasion du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction, l'APCHQ a le mandat de négocier au nom de 15 500 employeurs du secteur résidentiel.

2. Mise en contexte

En raison de leurs activités en construction et rénovation résidentielles, les membres de l'APCHQ interagissent de façon importante avec les pouvoirs locaux. Plusieurs changements dans le projet de loi n° 16 (ci-après PL16) les touchent donc directement. Il en est de même des modifications en matière de consultation citoyenne, de taxation et de redevances, de développement économique ainsi que de simplification réglementaire et administrative.

Étant donné le déficit actuel de logements au Québec et la crise de l'habitation qui s'ensuit, **le PL16 a le potentiel de contribuer favorablement à améliorer l'accès au logement sur tout le territoire du Québec.**

Compte tenu de son rôle et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ est heureuse de prendre part aux consultations particulières menées par la Commission de l'aménagement du territoire dans le cadre du PL16, *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions.*

3. Résumé

Selon l'APCHQ, il faut miser sur la densification pour contrer l'étalement urbain et contribuer à l'abordabilité des logements. Les rares terrains en périphéries urbaines représentent souvent des défis de développement techniques importants qui augmentent les coûts de construction.

Favoriser la construction densifiée avec des environnements de vie attrayants a comme effet de contribuer à l'accès à la propriété abordable en plus de permettre la conservation de milieux naturels sensibles moins présents en milieux urbains.

Essentiellement, les treize recommandations que l'APCHQ formule dans le présent mémoire se regroupent autour de trois préoccupations centrales :

- La densification est nécessaire pour répondre aux enjeux en habitation au Québec
- Un encadrement des redevances de développement est requis afin de faciliter la construction de nouveaux logements sans effets inéquitables
- La standardisation des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) est primordiale pour assurer la prévisibilité des projets pour les promoteurs

4. Synthèse des recommandations

Recommandation n° 1

Afin de développer le territoire de façon durable et en optimisant l'utilisation des infrastructures, l'APCHQ recommande de préciser l'article 70 du PL16, introduisant un nouvel article 83, particulièrement aux alinéas 2 et 6, afin de spécifier que l'identification des sols et des projets doit se faire dans un objectif d'utilisation optimale des infrastructures existantes ou projetées.

Recommandation n° 2

Afin de stimuler le développement par le zonage incitatif, l'APCHQ recommande d'adopter l'article 125 tel que proposé en modifiant toutefois l'obligation d'en référer au CCU. Il faudrait plutôt faire de ceci une possibilité en reformulant : la municipalité « peut » également soumettre le projet d'entente au CCU (au lieu de « doit » soumettre).

Recommandation n° 3

Afin d'accélérer le comblement du déficit de logements au Québec, l'APCHQ recommande de soustraire le lien de parenté (article 166 du PL16 introduisant le nouvel article 91.3, alinéa 2 de la Loi sur les compétences municipales) comme critère obligatoire pour les municipalités qui veulent accorder une aide financière pour encourager la création d'unités d'habitation accessoires (UHA).

Recommandation n° 4

Afin de favoriser la rénovation du parc de logements et d'encourager l'accès à la propriété, l'APCHQ recommande l'adoption des dispositions du nouvel article 87 créé en vertu de l'article 70 du projet de loi 16.

Recommandations nos 5, 6 et 7

Afin de favoriser la bonification de la densité de plein droit à d'autres formes que les unités d'habitation accessoires, l'APCHQ recommande de permettre une exemption référendaire pour une variation n'excédant pas 50 % de la valeur initiale des normes visées au paragraphe 5 de l'article 113 de la LAU pour les projets de construction résidentielle se situant à moins 750 mètres d'un réseau de transport structurant.

L'APCHQ recommande que la variation de la densité n'excédant pas 33 %, ou 50 % de sa valeur initiale pour des projets à proximité des réseaux de transport structurant soit également appliquée aux densités du sol inscrites au paragraphe 3 de l'article 113.

L'APCHQ recommande que la municipalité puisse établir une balise supérieure plus élevée (que 33 %) aux fins d'exemption du processus référendaire selon sa lecture des besoins et des capacités. Elle pourra le faire dans la mesure où l'ajustement vise à atteindre une utilisation optimale des infrastructures et équipements dans le secteur concerné.

Recommandation n° 8

Afin d'éviter que de petits groupes d'individus bloquent des projets d'habitation d'intérêt collectif, l'APCHQ recommande l'ajout de zones d'approbation référendaire restreinte (ZARR) où le

nombre de signatures requises serait plus élevé et la portée territoriale serait élargie afin de mieux tenir compte du concept d'intérêt collectif.

Recommandation n° 9

Afin de mieux encadrer l'utilisation des redevances de développement par les municipalités pour assurer la transparence et l'imputabilité de ces dernières, l'APCHQ recommande que le PL 16 ajoute des balises à l'article 145. Les balises que l'APCHQ recommande sont au nombre de six:

1. déterminer le type de dépenses pouvant faire l'objet de redevances
2. écarter les dépenses qui ne seront pas engagées avant plusieurs années
3. ne pas taxer davantage les logements collectifs que les maisons individuelles
4. documenter les coûts et la nécessité pour les infrastructures projetées
5. prévoir un mécanisme de contestation en mandatant une instance à cette fin
6. informer les acquéreurs des redevances et faire une reddition de comptes.

Recommandations n°s 10 et 11

Afin de faciliter la mise en œuvre de projets d'habitation et éviter des délais inutiles pour toutes les parties prenantes, l'APCHQ recommande que les municipalités soient tenues d'adopter des politiques claires, rigoureuses et prévisibles et un mécanisme de régie interne à propos des CCU.

L'APCHQ recommande également que l'ensemble des municipalités publie chaque année des cibles à atteindre concernant les délais de traitement de permis.

Recommandation n° 12

Afin d'assurer que les projets soient évalués sur une base cohérente à l'échelle du Québec, prévoir une formation obligatoire pour que les membres des CCU connaissent les principaux concepts liés au développement immobilier et à l'urbanisme.

Recommandation n° 13

Afin de faciliter la communication entre les promoteurs de projet et les comités conjoints d'urbanisme, l'APCHQ recommande que les demandeurs ou leurs représentants puissent toujours aller présenter eux-mêmes leur projet au CCU et puissent recevoir directement les commentaires des membres sans passer par des intermédiaires de la municipalité.

5. Le contexte de l'habitation au Québec, un élément essentiel pour comprendre la portée du projet de loi n°16

Le Québec fait actuellement face à un important déficit de logements. Le PL16 doit donc être évalué en tenant compte du contexte global dans lequel ce projet de loi s'inscrit.

Le détail de nos sources et analyses est présenté en Annexe I.

I. Déficit actuel de 100 000 logements et de 620 000 d'ici 2030

Il existe un consensus de plus en plus large voulant que la crise du logement qui sévit présentement au Québec soit attribuable à une sous construction d'habitations au cours des dernières années.

L'APCHQ a déjà estimé qu'il manque, à court terme, au moins 100 000 habitations à l'échelle de la province pour rétablir l'équilibre¹ sur le marché locatif et le marché de la revente. De son côté, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a récemment publié une étude² qui dresse un constat encore plus préoccupant. À moyen terme, soit en 2030, selon l'offre et la demande projetées, il pourrait manquer jusqu'à 620 000 logements au Québec pour rétablir l'abordabilité.

II. Baisse des mises en chantier en 2022 qui se poursuivra en 2023

La lutte à la plus forte poussée inflationniste des quarante dernières années a entraîné une hausse rapide des coûts de financement en 2022 et, en conséquence, le rythme de la construction résidentielle s'est mis à ralentir. Selon nos plus récentes prévisions, la baisse de 16 % des mises en chantier l'an dernier sera suivie d'un recul supplémentaire de 26 % cette année.

III. L'abordabilité n'existe plus

Le déficit actuel de logements est le grand responsable de l'envolée du prix des propriétés existantes et des loyers sur le marché locatif.

Le prix moyen des propriétés résidentielles sur le marché de la revente a augmenté de 49 % au Québec depuis la pandémie (2019 à 2022)³. Au cumul, depuis 1996, la croissance est maintenant de 391 %.

Selon [l'Indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale](#), la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêt), aux taxes foncières et aux services publics est à un sommet de plus de 30 ans.

Du côté du marché locatif, basé sur les [résultats de la dernière enquête de la SCHL sur les logements locatifs](#), cette dernière estime la croissance à 5,4 % du loyer moyen d'un logement de deux chambres entre 2021 et 2022. Il s'agit de la plus forte augmentation à ce chapitre depuis au moins trois décennies⁴. En parallèle, le nombre de rénovictions est aussi en forte hausse depuis la pandémie.

¹ Source : [Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec?](#), APCHQ, 2022.

² Source : [Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise d'abordabilité des logements au Canada d'ici 2030](#), SCHL, juin 2022.

³ Source : Association canadienne de l'immobilier (ACI)

⁴ Ces données débutent en 1990.

6. Comment le projet de loi n°16 peut-il contribuer à améliorer l'accès au logement sur tout le territoire du Québec?

Les municipalités et les villes ont un pouvoir déterminant sur la situation du logement et de l'habitation au Québec en raison des projets qu'elles approuvent ou refusent, facilitent ou retardent.

À titre d'exemple, la Ville de Victoriaville a réussi à créer trois fois plus de logements au premier trimestre de 2023⁵, comparativement à la même période l'an dernier, en faisant de l'ajout de logements l'une de ses priorités.

6.1 FAVORISER LA DENSIFICATION POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'HABITATION AU QUÉBEC

Dans un contexte où être propriétaire est de plus en plus difficile, de nombreux ménages s'éloignent des grands centres et optent pour la vie en banlieue ou en milieu rural.

Or, ces choix de vie, souvent obligés, ont comme conséquence l'étalement urbain, dont les impacts sont importants, voire néfastes : accroissement des distances parcourues en voiture, infrastructures supplémentaires requises pour soutenir l'accroissement du périmètre urbain, conséquences environnementales découlant de ces impacts, etc.

Dans un contexte de crise du logement au Québec, et dans une optique de développement durable, il y a de nombreux avantages à augmenter la densité. La densification qui permet la construction d'un plus grand nombre de logements pour une même superficie au sol contribue à augmenter rapidement et substantiellement l'offre de logements, facilitant ainsi leur abordabilité.

La densification permet également la réduction des émissions de GES liés à l'étalement urbain et aux déplacements automobiles afférents, la préservation des terres agricoles, des parcs et des milieux de vie abritant des écosystèmes animaux et végétaux qui peuvent être ainsi préservés du développement immobilier.

Le PL16 procure une occasion de répondre aux besoins en matière d'habitation et aux enjeux environnementaux. Les solutions suivantes sont recommandées :

I. Développer le territoire de façon durable et en optimisant l'utilisation des infrastructures

La densification fait généralement consensus en tant qu'outil de lutte à l'étalement urbain. Elle permet aussi d'utiliser de façon optimale des équipements et infrastructures publics existants ou projetés. Dans ce contexte, il nous semble que le

⁵ [Source : Ville de Victoriaville, 2023.](#)

PL16 devrait inviter les municipalités à planifier une meilleure affectation des sols et à s'assurer que la prochaine génération de plans d'urbanisme vise une utilisation optimale des équipements et infrastructures existantes ou projetées en fonction de leurs potentiels de desserte, particulièrement en eau, en voirie et en transport collectif.

À l'instar de Victoriaville, davantage de municipalités gagneraient à procéder à des analyses du potentiel de leurs infrastructures afin de mieux planifier leur développement⁶.

À notre avis, des cibles de densification optimales devraient dorénavant être établies et défendues par les autorités selon une notion « de potentiel des infrastructures d'un secteur », potentiel justifiant l'investissement public ou potentiel qu'il faut simplement atteindre compte tenu des infrastructures existantes.

Une obligation en ce sens dans la définition même du contenu du plan d'urbanisme inciterait à prendre conscience des potentiels d'utilisation optimale des infrastructures afin de favoriser la densification.

Cet aspect va dans le sens de l'alinéa 6 du nouvel article 0.1 qui précéderait l'article 1 de la Loi (mesurer l'efficacité de la planification afin de soutenir une prise de décision optimale et informée).

Recommandation n° 1

L'APCHQ recommande de préciser l'article 70 du PL16, introduisant un nouvel article 83, particulièrement aux alinéas 2 et 6, afin de spécifier que l'identification des sols et des projets doit se faire dans un objectif d'utilisation optimale des infrastructures existantes ou projetées.

II. Stimuler le développement par le zonage incitatif

L'une des avancées les plus intéressantes du PL16 est la possibilité d'adopter un règlement relatif au zonage incitatif (article 125). Ceci répond à un besoin qui a clairement été mis en évidence lorsque la Ville de Montréal cherchait à adopter des normes d'inclusion de logements abordables et sociaux. Cette « voie de passage » est essentielle à l'équilibre financier des projets en permettant des revenus additionnels pour des exigences additionnelles.

Nous admettons toutefois que l'obligation de transmettre l'entente au comité consultatif d'urbanisme (CCU), selon le 3^e alinéa introduisant l'article 145.35.4, devrait être modifiée pour accorder de la discrétion à la municipalité. Nous traiterons davantage du rôle et de nos recommandations liées aux CCU dans la section VII.

Recommandation n° 2

Nous recommandons d'adopter l'article 125 tel que proposé en modifiant toutefois l'obligation d'en référer au CCU. Il faudrait plutôt faire de ceci une possibilité en reformulant:

⁶ Source : Ville de Victoriaville, 2023

<https://www.victoriaville.ca/nouvelle/202302/4936/un-nouvel-outil-pour-favoriser-la-creation-de-logements.aspx>

la municipalité « peut » également soumettre le projet d'entente au CCU (au lieu de « doit » soumettre).

III. Ouvrir les unités d'habitation accessoires (UHA) à d'autres groupes que la famille

Selon l'article 106, des projets visant l'aménagement d'unités d'habitation accessoires (UHA) ou la construction de logements sociaux élaborés en vertu d'un programme de la Société d'habitation du Québec (SHQ) ne seraient plus susceptibles d'approbation référendaire. Afin d'accélérer la densification des banlieues et de certains quartiers urbains, il devient intéressant d'encourager les propriétaires à transformer leur sous-sol, leur garage ou encore leur pavillon de jardin en logement. Tandis que certaines municipalités autorisent déjà cette pratique, une majorité le permet de façon conditionnelle. **Pourtant, si on ajoutait une UHA à 2 ou 3 % du parc de maisons unifamiliales québécoises, nous obtiendrions 50 000 nouveaux logements, soit l'équivalent de la moitié du déficit d'habitations actuel⁷.** Nous saluons la détermination du gouvernement d'affronter le phénomène du « pas dans ma cour » avec ce premier geste sachant qu'une certaine opposition citoyenne pourrait se manifester.

Nous remarquons également à l'article 166 la volonté du législateur de permettre aux municipalités d'octroyer des subventions ou des crédits de taxes pour la mise en place de programmes qui encouragent la construction de ce type d'installation. Il est par contre inscrit qu'afin de recevoir un crédit en ce sens, une UHA devra être destinée pour un proche aidant ou encore un membre de la famille. **Si les logements intergénérationnels sont nécessaires dans un contexte de vieillissement de la population, une UHA l'est tout autant par rapport à l'accès à des logements abordables et à la propriété.** En permettant l'aménagement d'un logement supplémentaire, elle facilite aux ménages les approbations hypothécaires tout en ajoutant un logement de plus sur le marché.

Recommandation n° 3

L'APCHQ recommande de soustraire le lien de parenté (article 166 du PL16 introduisant le nouvel article 91.3, alinéa 2 de la Loi sur les compétences municipales) comme critère obligatoire pour les municipalités qui veulent accorder une aide financière pour encourager la création d'unités d'habitation accessoires (UHA).

Le nouvel article 87 créé par le PL16 autorise également une aide financière allant jusqu'à 10 ans pour des programmes de revitalisation. Cette ouverture nous semble positive dans la mesure où elle peut favoriser la rénovation du parc d'habitations, mais aussi pour favoriser l'accès à la propriété. À titre d'exemple, jusqu'à tout récemment dans la municipalité de Saint-Hyacinthe, il était possible pour un ménage d'obtenir une subvention allant jusqu'à 25 000 dollars pour l'achat d'une première propriété ayant un minimum de 25 ans afin de pouvoir la rénover. Cette mesure

⁷ Il existe au Québec 1 800 000 de maisons unifamiliale. Source : Statistiques Canada, Profil de recensement 2021.

permettait à la fois de favoriser la rénovation du parc de logements, mais aussi d'encourager l'accès à la propriété. Dans un contexte où l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile considérant les mises de fonds élevées exigées, il y a lieu d'encourager la revitalisation en facilitant l'accès à la propriété par des crédits et des subventions pour favoriser l'accès à la propriété.

Recommandation n° 4

L'APCHQ recommande l'adoption des dispositions du nouvel article 87 créé en vertu de l'article 70 du projet de loi 16.

IV. Bonifier la densité de plein droit à d'autres formes que les UHA

Nous saluons la volonté du gouvernement de favoriser les exemptions référendaires afin de faire face au phénomène du « pas dans ma cour » pour mieux accueillir les logements accessoires, certains équipements collectifs ou logements destinés à des personnes ayant besoin d'aide (article 106).

Tenant compte du déficit de logements de 100 000 unités au Québec, **il faut poursuivre dans cette voie et soustraire de l'approbation référendaire tous les projets qui s'inscrivent en conformité avec le potentiel de développement.** Si l'accueil d'un projet de logement social peut faire l'objet d'une exemption référendaire, en reconnaissance des besoins de la société et des capacités des infrastructures en place, nous souhaiterions qu'il en soit de même pour les initiatives privées. Compte tenu de la crise du logement, il est regrettable de laisser des infrastructures sous-utilisées en raison d'intérêts personnels. Collectivement, ne pas prioriser l'utilisation des infrastructures existantes équivaut à choisir l'étalement comme réponse aux besoins en habitation, ce qui est incohérent avec les objectifs d'aménagement durable du territoire préconisés dans les articles 6 et 70 du PL16. Les bilans devront en faire état.

Avec les nouvelles dispositions permettant de bonifier la densité à l'abri du processus référendaire, on impose une limite de variation n'excédant pas 33 % de la valeur initiale concernant les paramètres établis au paragraphe 5 de l'article 113. Selon notre compréhension, cette bonification s'applique seulement aux normes d'implantation : marge de recul, pourcentage d'occupation du sol, hauteur du bâtiment ou encore les aires de plancher, par exemple. Elle ne viendrait en aucun cas bonifier le nombre de logements ou encore le nombre de logements à l'hectare tel que décrit au paragraphe 3 de l'article 113.

L'article nous semble trop restrictif et les exemples de besoins d'assouplissements à cet égard ne manquent pas.

D'ailleurs, à titre d'exemple, un projet de 78 unités de logement, situé à 350 mètres d'une station de métro à Montréal et nécessitant un changement de zonage pour passer de deux à trois étages est désormais mis en veilleuse étant donné la volonté citoyenne de proximité d'amener le projet en référendum. Même si les dispositions de

la nouvelle norme du 33 % venaient à s'appliquer, ce projet ne pourrait être approuvé de plein droit. Il faudrait minimalement que l'on applique un critère de 50 % sur la hauteur du projet.

Dans la mesure où ce projet se situe à une distance de marche d'une station de métro, il nous apparaît judicieux de s'assurer qu'un passage de deux à trois étages soit autorisé de plein droit. L'APCHQ recommande donc de permettre une exemption référendaire pour une variation n'excédant pas 50 % de la valeur initiale des normes visées au paragraphe 5 de l'article 113 de la LAU pour les projets de construction résidentielle se situant à moins 750 mètres d'un réseau de transport structurant en procédant aux adaptations nécessaires pour les municipalités possédant un tel réseau.

Il faut aussi s'assurer que le nombre de logements à l'hectare soit autorisé. En effet, considérant que le nombre de logements se rapporte au paragraphe 3 de l'article 113 de la LAU, ils seront toujours assujettis à une approbation référendaire. Dans la mesure où un projet résidentiel obtient de plein droit une bonification en vertu du 33 % ou comme nous le suggérons, une bonification de 50 %, si le nombre de logements ajoutés au bâtiment dépasse la limite autorisée en vertu du nombre de logements à l'hectare, le projet se retrouverait assujetti à un processus d'approbation référendaire. Il faudrait donc appliquer cette exemption référendaire aux densités d'occupation du sol inscrites au paragraphe 3 de l'article 113.

Pour sortir de la crise du logement et rétablir l'abordabilité, il faut accroître l'offre de logements de manière importante. Et, pour garder des ménages dans les centres urbains, il faut leur donner les moyens de se loger à coût raisonnable. Ainsi, apporter une exemption référendaire en permettant un accroissement de la densité d'occupation du sol n'excédant pas 33 % est un premier pas vers l'avant. Toutefois, si l'on veut vraiment se sortir de cette crise, il faudra établir des balises de densité supérieures qui reflètent le potentiel de développement des infrastructures des municipalités. **La densité est primordiale et doit être facilitée.** La meilleure protection que l'on puisse offrir aux ménages les moins fortunés, tant en matière de qualité que de prix, est de leur donner des choix d'options résidentielles à proximité des services et des réseaux de transport structurants.

Recommandations nos 5,6 et 7

L'APCHQ recommande de permettre une exemption référendaire pour une variation n'excédant pas 50 % de la valeur initiale des normes visées au paragraphe 5 de l'article 113 de la LAU pour les projets de construction résidentielle se situant à moins 750 mètres d'un réseau de transport structurant.

L'APCHQ recommande que la variation de la densité n'excédant pas 33 %, ou 50 % de sa valeur initiale pour des projets à proximité des réseaux de transport structurant, soit également appliquée aux densités du sol inscrites au paragraphe 3 de l'article 113.

L'APCHQ recommande que la municipalité puisse établir une balise supérieure plus élevée (que 33 %) aux fins d'exemption du processus référendaire selon sa lecture des besoins et des capacités. Elle pourra le faire dans la mesure où l'ajustement vise à

atteindre une utilisation optimale des infrastructures et équipements dans le secteur concerné.

V. Faciliter les exemptions référendaires à l'heure du « pas dans cour »

Si les mécanismes référendaires visent à permettre aux citoyens d'émettre leur opinion à l'égard de l'avenir de leur collectivité, ils permettent aussi souvent à une minorité de bloquer de bons projets de développement d'intérêt panmunicipal sur la base d'intérêts particuliers, conformément au principe du « pas dans ma cour ». Pourtant, lors de leur apparition dans les années 70, l'objectif de ces référendums était d'éviter la démagogie des assemblées publiques⁸. On voulait empêcher qu'une minorité bloque un processus décisionnel. Force est de constater que 50 ans plus tard, nous nous éloignons de plus en plus de l'objectif initial.

Souvent fortement mobilisés, les groupes d'opposition aux projets investissent massivement les processus d'approbation référendaire en mettant à profit leurs réseaux, de manière à bloquer les modifications de zonage visant à augmenter la densité. En contrepartie, les citoyens en faveur des projets, mais ne résidant pas à proximité directe de celui-ci, ne peuvent intervenir dans le processus, laissant ainsi les intérêts locaux particuliers bloquer certains projets d'intérêt collectif. Ces problématiques se manifestent souvent en secteurs déjà construits, par exemple dans les anciennes zones industrielles aujourd'hui vouées à une requalification urbaine, mais aussi à proximité de services existants dans des milieux déjà pourvus d'infrastructures et près des réseaux de transport structurant.

Un projet prometteur à Montréal comprenant près de 1 000 unités de logement, un centre de la petite enfance, des espaces pour groupes communautaires ainsi que des logements sociaux et abordables a longuement été retardé face à l'ouverture d'un registre afin d'obtenir un référendum. C'est un total de 49 signatures qui étaient requises afin de lancer un processus référendaire et 71 personnes ont signé le registre. Le projet a finalement obtenu l'aval des autorités, mais les unités seront livrées plus de six ans après son démarrage. Si le nombre de logements demeure sensiblement le même, les coûts liés aux délais ont considérablement augmenté : pour chaque année supplémentaire, il faut ajouter entre autres des frais associés aux taxes municipales et scolaires, mais aussi des coûts d'emprunt concernant les taux d'intérêt. Des frais qui s'ajouteront à la facture des futurs acheteurs, en plus du temps d'attente supplémentaire afin de voir apparaître des logements sur le marché.

VI. Permettre l'identification de zones à approbation référendaire restreinte (ZARR)

Une réponse au « pas dans ma cour » serait de permettre l'identification au Plan d'urbanisme de zones à approbation référendaire restreinte (ZARR) pour lesquelles

⁸ Assemblée nationale du Québec, Journal des débats de la Commission permanente des affaires municipales, Étude du projet de loi no 42 – Loi modifiant la Loi des cités et villes, 30e législature, 3e session, vendredi 20 juin 1975.

<http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cam-2-avant-1984-30-3/journal-debats/CAM-750620.html>

le nombre de signatures requises pour la tenue d'un référendum serait plus élevé et la zone de personnes habiles à voter serait élargie afin de tenir compte de l'intérêt collectif plus large des projets. Cette approche implique l'ajout à la LAU d'un article qui s'appliquerait exclusivement à ce type de zones et qui définirait une nouvelle méthode de calcul que nous proposons en Annexe II.

Recommandation n° 8

L'APCHQ recommande l'ajout de zones d'approbation référendaire restreinte (ZARR) où le nombre de signatures requises serait plus élevé et la portée territoriale serait élargie afin de mieux tenir compte du concept d'intérêt général.

6.2 ENCADRER LES REDEVANCES DE DÉVELOPPEMENT AFIN DE LIMITER LES IMPACTS SUR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

L'APCHQ comprend l'intérêt des municipalités pour les redevances de développement, qui leur permet d'assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, ou d'un certificat d'autorisation au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat.

Le pouvoir de prélever une redevance de développement est prévu, depuis 2016, aux articles 145.21 et suivant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (« LAU »).

Depuis l'automne 2022, plus de 20 municipalités ont adopté ou annoncé leur l'intention d'adopter des règlements prévoyant la mise en place d'une redevance de développement.

Néanmoins, les redevances de développement agissent exactement comme une taxe sur les habitations neuves. Pour le promoteur, le montant des redevances représente une hausse équivalente à ses coûts de construction. Les effets sur l'offre du marché se font sentir par une augmentation des prix et donc, potentiellement, une réduction de la quantité de logements (abordables) produite.

Aussi, bien qu'elles soient acquittées par les promoteurs, il s'agit dans les faits d'un coût qui est presque entièrement refilé aux consommateurs par des prix de vente et des loyers plus élevés. Les redevances produisent donc des effets indésirables qui viennent exacerber la situation de pénurie de logements et d'inabordabilité des habitations neuves.

L'APCHQ recommande de mieux encadrer les municipalités dans le développement de règlements sur ces redevances, des hausses de coûts de construction, et par conséquent, des coûts des propriétés, dans un contexte de crise du logement et de difficultés historiques d'accès à la propriété pour les ménages québécois.

Lors de l'adoption du régime de redevances de développement, par le biais du projet de loi 83 en 2016, l'APCHQ a eu l'occasion d'indiquer que certaines balises sont nécessaires. À ce jour, des éléments importants ne sont toujours pas pris en considération.

Le PL16 procure une occasion de corriger certaines lacunes importantes, d'où les observations et propositions suivantes⁹.

I. Déterminer le type de dépenses municipales pouvant faire l'objet de redevances

Le régime ontarien donne de telles précisions¹⁰. La première mouture de projet de loi sur les redevances au Québec le faisait également¹¹, et ce, en autant qu'elles visaient à desservir **principalement** le projet visé. En 2016 cependant, le gouvernement a donné carte blanche aux municipalités : elles ont été autorisées à inclure pratiquement toute dépense ayant de près ou de loin un lien présumé avec le développement visé.

II. Écarter les dépenses qui ne seront pas engagées avant plusieurs années

Même pour des dépenses admissibles selon une nomenclature qui serait prescrite par la LAU, il faut écarter celles qui ne seront pas engagées avant plusieurs années, par exemple un agrandissement de bibliothèque prévu dans une dizaine d'années. D'une part, cela revient à taxer pour des équipements ou des services hypothétiques qui ne bénéficieront possiblement jamais à ceux ayant payé ces redevances. D'autre part, même si un jour les nouveaux acheteurs bénéficient de ces équipements et de ces services, il apparaît abusif d'exiger une contribution immédiate pour une « dépense lointaine ». Au moment venu, la taxe foncière générale serait le mode de financement le plus avisé et équitable.

III. Ne pas taxer davantage les logements collectifs que les maisons individuelles

Un problème de conformité se pose également en regard des orientations gouvernementales visant à limiter l'étalement urbain et à encourager le développement durable (ref. article 6 du PL 16). Pour l'instant, des municipalités n'hésitent pas à taxer davantage les logements collectifs que les maisons individuelles. De telles pratiques encouragent l'étalement urbain plutôt que de le limiter.

IV. Documenter les coûts et la nécessité pour les infrastructures projetées

Les municipalités devraient être tenues, par le biais d'études sérieuses, de :

- documenter les coûts des infrastructures projetées. Présentement, les différents règlements observés sont fondés sur des renseignements très sommaires pour des projets hypothétiques qui totalisent pourtant des millions de dollars.
- démontrer la nécessité des infrastructures projetées pour la réalisation du projet. La Loi indique que celles-ci doivent être requises. Il faut établir que sans ces investissements, le projet ne pourrait pas avoir lieu.

⁹ Projet de loi no 83 - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale concernant notamment le financement politique (apchq.com)

¹⁰ [Source : Gouvernement de l'Ontario](#)

¹¹ [Voir l'annexe du mémoire APCHQ concernant le PL 83 de 2016.](#)

- démontrer que les investissements projetés permettront d'offrir des services similaires à ceux normalement offerts aux citoyens et qu'ils ne visent ni un rattrapage en raison d'un sous-investissement passé ni un rehaussement de la qualité des services.

V. *Prévoir un mécanisme de contestation*

Le Tribunal administratif du Québec (TAQ) pourrait être cette instance¹² Il a été observé en Ontario, alors que les régimes de redevances pouvaient être contestés devant le Ontario Municipal Board, que les municipalités élaboraient avec davantage de soin les études soutenant leurs règlements relatifs aux redevances.

VI. *Informar les acquéreurs des redevances et faire une reddition de comptes*

Obliger les municipalités à :

- informer les acquéreurs d'une habitation neuve du montant des redevances facturées au promoteur
- effectuer une reddition de compte quant à la livraison des infrastructures et services promis ou la remise de trop perçus, au plus à chaque période de cinq ans.

Selon la législation actuelle, il n'y a aucune limite de temps pour constater l'utilisation des fonds ou un éventuel additionnel. On comprendra que sans cet encadrement, après 10, 15 ou 25 ans, rien n'assure que les municipalités soient imputables envers les citoyens ayant payé (indirectement) les redevances. Ces derniers n'auront jamais su le montant initialement réclamé, la nature des investissements promis et encore moins ce qui a été réalisé ou non.

Recommandation n° 9

L'APCHQ recommande que le PL 16 ajoute des balises à l'article 145 afin de mieux encadrer l'utilisation des redevances de développement par les municipalités pour assurer la transparence et l'imputabilité de ces dernières. Les balises que l'APCHQ recommande sont au nombre de six :

- 1. déterminer le type de dépenses pouvant faire l'objet de redevances*
- 2. écarter les dépenses qui ne seront pas engagées avant plusieurs années*
- 3. ne pas taxer davantage les logements collectifs que les maisons individuelles*
- 4. documenter les coûts et la nécessité pour les infrastructures projetées*
- 5. prévoir un mécanisme de contestation en mandatant une instance à cette fin*
- 6. informer les acquéreurs des redevances et faire une reddition de comptes.*

¹² Un ajustement aux causes pouvant être entendues par le TAQ pourrait être requis.
https://www.taq.gouv.qc.ca/documents/file/Liste%20recours/SAI/Liste-recours-Tribunal_SAI.pdf

6.3 OFFRIR PRÉVISIBILITÉ ET STANDARDISATION DANS LES RELATIONS AVEC LES COMITÉS CONSULTATIFS D'URBANISME (CCU)

À travers des entretiens avec des entrepreneurs, l'APCHQ a décelé plusieurs formes de problématiques communes et récurrentes auxquelles ceux-ci sont confrontés dans leurs relations avec les comités consultatifs d'urbanisme (CCU) des différentes municipalités, villes ou arrondissements où ils déposent des projets.

De manière générale, l'APCHQ reconnaît que si les CCU ont leur raison d'être à travers les différents projets qu'ils sont appelés à évaluer, ceux-ci manquent certainement d'uniformité dans leur façon de procéder. Comme le Québec compose avec plus de 1 100 municipalités dans lesquelles les CCU ont des modes de fonctionnement variés, il y aurait avantage à standardiser et rendre plus prévisible leur mode de fonctionnement pour faciliter le développement. C'est dans un environnement imprévisible où les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sont de plus en plus présents et compliqués que sont appelés les entrepreneurs à développer des projets, qui sont eux-mêmes de plus en plus complexes. En effet, ces derniers doivent composer avec des enjeux de densité, de mixité, de différences d'usages, d'implantation en milieu urbain, d'interprétations politiques, etc.

L'APCHQ souhaite que le processus d'approbation mis en place par les CCU soit plus prévisible afin que les entrepreneurs soient à même de mieux s'y préparer et donc d'éviter des délais inutiles pour toutes les parties prenantes. Trop souvent les entrepreneurs font face à des problèmes d'incompréhension causés par des communications incomplètes, parcellaires ou manquantes qui les obligent à recommencer ce qui aurait pu être clarifié au départ.

Devant la complexité grandissante des projets et la nécessité de faciliter leur cheminement, l'APCHQ estime qu'une réforme des comités consultatifs d'urbanisme (CCU) serait nécessaire.

Le PL16 procure une occasion de simplifier les façons de faire aux bénéfices de l'ensemble de parties prenantes. Les moyens suivants sont recommandés :

I. Établir une politique claire, rigoureuse, prévisible et un mécanisme de régie interne

L'APCHQ souhaiterait que l'ensemble des municipalités soit tenu d'adopter et de diffuser une politique claire, rigoureuse et prévisible à propos des CCU et aux fins d'analyse des projets immobiliers. Cette politique prévoirait minimalement :

- Le cheminement critique d'analyse des projets et indiquant chaque étape
- Les délais maximums d'analyse associés à chacune des étapes
- Les rôles et responsabilités des acteurs municipaux impliqués
- Les intrants requis devant être déposés pour l'analyse d'un projet
- Les recours possibles du demandeur lorsque la politique d'analyse n'est pas respectée par les acteurs impliqués

Dans cette même veine, l'ensemble des municipalités devrait toujours adopter des règles de régie interne afin d'encadrer les actions de leur CCU. Celles-ci préciseraient, par exemple :

- Le rôle de chacun des membres du comité et du représentant du service d'urbanisme
- Les objets pouvant être traités lors d'une analyse de conformité réalisée en vertu de règlements d'urbanisme discrétionnaires
- Le mécanisme d'information aux demandeurs des décisions prises par le CCU.

Recommandation n° 10 et 11

L'APCHQ recommande que les municipalités soient tenues d'adopter des politiques claires, rigoureuses et prévisibles et un mécanisme de régie interne à propos des CCU.

L'APCHQ recommande également que l'ensemble des municipalités publie chaque année des cibles à atteindre concernant les délais de traitement de permis.

II. Former les membres des CCU

En donnant suite à de telles modifications, le législateur pourrait inciter les municipalités à prévoir une formation obligatoire pour que les membres des CCU connaissent les principaux concepts liés au développement immobilier et à l'urbanisme.

Plusieurs des citoyens qui participent à ces comités n'ont pas les compétences pour évaluer un projet immobilier et sont parfois gouvernés par des valeurs et des préférences personnelles. Cette perception de méconnaissance, d'opacité et d'inefficacité est amplifiée lorsque les demandeurs n'ont même pas l'occasion de venir expliquer leur projet.

Recommandation n° 12

Prévoir une formation obligatoire pour que les membres des CCU connaissent les principaux concepts liés au développement immobilier et à l'urbanisme.

III. Permettre aux professionnels et aux entrepreneurs de présenter leurs projets

Dans le but de bien expliquer un dossier et de faciliter la compréhension de l'ensemble des membres d'un CCU, il serait préférable de permettre aux professionnels ou aux promoteurs de présenter leurs propres dossiers. Cette pratique existe dans quelques municipalités, mais n'est pas courante. Elle faciliterait la communication entre le projet et les décideurs, tout en laissant au choix des membres de juger du projet par la suite.

Recommandation n° 13

L'APCHQ recommande que les demandeurs ou leurs représentants puissent toujours aller présenter eux-mêmes leur projet au CCU et puissent recevoir directement les commentaires des membres sans passer par des intermédiaires de la municipalité

7. Conclusion

À sa plus simple expression, rappelons que la construction résulte d'une combinaison d'un terrain, de main-d'œuvre, de matériaux et du respect de normes et d'un processus d'autorisation. Le PL 16 offre une occasion d'intervenir sur ce dernier aspect et c'est loin d'être négligeable.

Alors que la crise du logement risque de nous affecter durant plusieurs années, rares sont les occasions d'ajuster certaines règles de fonctionnement de l'industrie pour stimuler la production de nouvelles unités d'habitation tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux actuels. Ainsi, tout en saluant les avancées du projet de loi, l'APCHQ juge utile d'élargir la discussion en évoquant divers assouplissements possibles.

Nous comprenons que les municipalités disposent d'une grande latitude dans l'utilisation de leurs pouvoirs, mais nous souhaitons que grâce au PL16 et à nos propositions, elles puissent s'engager dans un aménagement et une planification durables du territoire à la hauteur du potentiel des infrastructures existantes ou projetées, en menant les consultations appropriées en amont, mais en agissant aussi avec détermination lorsqu'il s'agit d'accroître la densité ou d'accueillir des projets répondant aux besoins du milieu.

Nous comprenons aussi que les municipalités ont des défis financiers, mais nous croyons qu'elles doivent également faire preuve de transparence et d'imputabilité dans l'exercice de leurs pouvoirs tout en agissant de façon à soutenir l'abordabilité de logements et en considération de la capacité de payer des ménages.

Comme en fait foi cette réflexion et la richesse des propositions et solutions soumises, l'APCHQ croit à cette importante occasion de revoir l'aménagement de l'urbanisme au Québec et demeure évidemment disponible pour préciser les différentes propositions formulées dans le cadre du présent mémoire.

ANNEXE I - Contexte de l'habitation au Québec

I. Déficit de logements

Il existe un consensus de plus en plus large stipulant que la crise du logement qui sévit présentement au Québec est attribuable à une sous construction d'habitations au cours des dernières années. Pour toutes sortes de raisons, la nouvelle offre a été insuffisante pour répondre à une demande qui s'est avérée soutenue. La résultante est qu'à l'instar de plusieurs autres provinces canadiennes, le Québec accuse un important déficit d'habitations, et ce, tant pour les habitations pour propriétaires-occupants que pour les logements locatifs d'initiative privée et les logements sociaux.

L'APCHQ a déjà estimé qu'à court terme, il manque au moins 100 000 habitations à l'échelle de la province pour rétablir l'équilibre¹³ sur le marché locatif et le marché de la revente. De son côté, la SCHL a récemment publié une étude¹⁴ qui dresse un constat encore plus préoccupant. À moyen terme, soit en 2030, selon l'offre et la demande projetées, il pourrait manquer jusqu'à 620 000 logements au Québec pour rétablir l'abordabilité. Ce manque à gagner a été obtenu en supposant que les mises en chantier totaliseront 510 000 habitations de 2022 à 2030. C'est donc au total 1,13 million de logements qu'il faudrait construire d'ici 2030, ce qui impliquerait de plus que doubler le rythme actuel des mises en chantier, quoiqu'une partie de la nouvelle offre requise pourrait aussi être comblée par l'ajout d'unités d'habitation accessoires.

C'est d'abord et avant tout en regard de ce défi colossal qu'il nous importe d'évaluer la pertinence des dispositions contenues dans le PL 16.

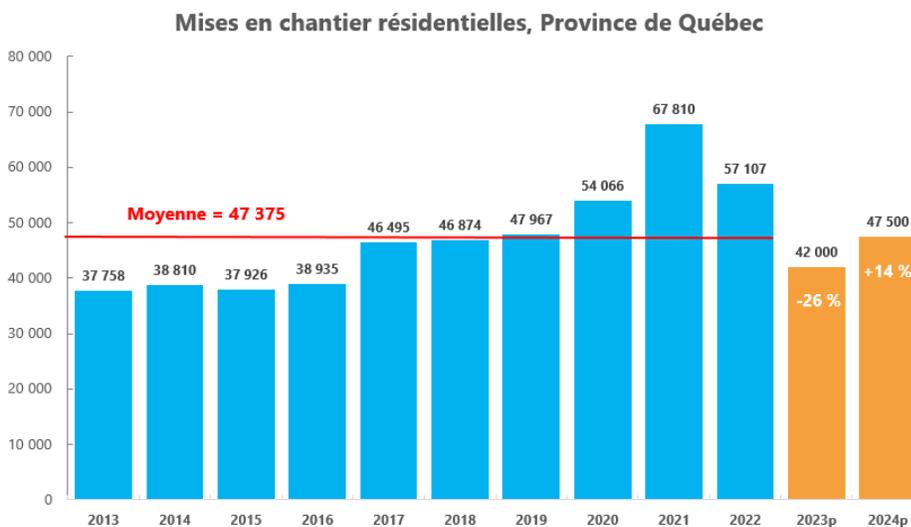
II. Mises en chantier

L'évolution des mises en chantier résidentielles au Québec au cours des dix dernières années laisse voir qu'il s'est construit en moyenne 47 375 habitations par année de 2013 à 2022. Bien que l'on observe une accélération en 2020 et en 2021, on doit l'interpréter avec une certaine prudence. Elle est essentiellement attribuable aux conditions de financement anormalement avantageuses qui ont prévalu à la suite de la pandémie¹⁵. Ainsi, le volume de mises en chantier de 2021 fait plutôt figure d'exception.

¹³ Source : [Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec?](#), APCHQ, 2022.

¹⁴ Source : [Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise d'abordabilité des logements au Canada d'ici 2030](#), SCHL, juin 2022.

¹⁵ Les taux hypothécaires 5 ans consentis par les principales institutions financières ont atteint un nouveau creux historique, se maintenant à moins de 2 % à l'automne 2020 et à l'hiver 2021.



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Depuis, la tendance s'est malheureusement inversée. La lutte à la plus forte poussée inflationniste des quarante dernières années a entraîné une hausse rapide des coûts de financement en 2022 et, en conséquence, le rythme de la construction résidentielle s'est mis à ralentir. Selon nos plus récentes prévisions, la baisse de 16 % des mises en chantier l'an dernier sera suivie d'un recul supplémentaire de 26 % cette année. En 2024, la construction devrait reprendre un peu de tonus, avec quelque 47 500 mises en chantier, grâce à des coûts d'emprunt qui se seront normalisés.

Soulignons que ces prévisions sont en deçà de la tendance de l'offre utilisée par la SCHL (510 000 mises en chantier en neuf ans, soit en moyenne 56 666 nouvelles unités par année) afin d'établir son déficit de 620 000 logements en 2030. Cela signifie que, d'ores et déjà, un écart plus important se creuse entre l'offre et la demande.

À cet effet, nous insistons sur le fait que c'est surtout la demande pour des logements locatifs qui sera soutenue au cours des prochaines années en raison du vieillissement de la population, d'un solde migratoire en forte hausse (en particulier en ce qui a trait aux résidents non permanents) et de l'inabordable accès à la propriété qui obligera davantage de ménages à demeurer locataires.

III. L'abordabilité en crise

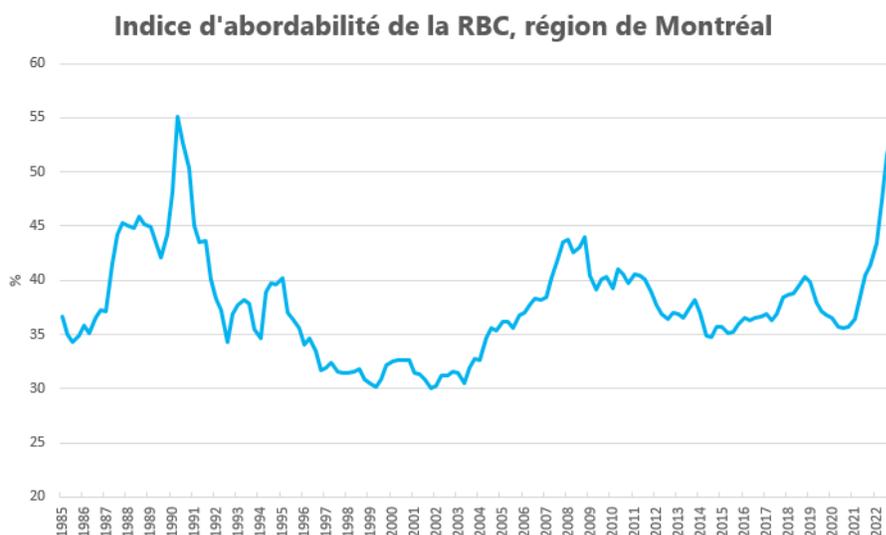
Le prix est toujours un reflet de la rareté sur un marché, et l'immobilier n'y fait pas exception. Le déficit actuel de logements est le grand responsable de l'envolée du prix des propriétés existantes et des loyers sur le marché locatif.

Le prix moyen des propriétés résidentielles sur le marché de la revente a crû de 49 % au Québec depuis la pandémie (2019 à 2022)¹⁶. Au cumul, depuis 1996, la croissance est maintenant de

¹⁶ Source : Association canadienne de l'immobilier (ACI)

39 %. Il est vrai que cette envolée des prix est aussi largement attribuable à la baisse tendancielle des taux d'intérêt, mais celle-ci vient de connaître une fin abrupte. Avec la hausse musclée des taux l'an dernier, l'abordabilité s'est détériorée de manière drastique.

Selon [l'Indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale](#), la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêt), aux taxes foncières et aux services publics est à un sommet de plus de 30 ans. Dans la région de Montréal, au 4^e trimestre de 2022, ce n'est pas moins de 54 % du revenu médian d'un ménage qui était nécessaire pour acheter la propriété médiane, ce qui s'approche dangereusement du record historique (55 % au 2^e trimestre de 1990).



Source : RBC Banque Royale

Du côté du marché locatif, basé sur les [résultats de la dernière enquête de la SCHL sur les logements locatifs](#), la SCHL estime la croissance du loyer moyen d'un logement de deux chambres entre 2021 et 2022 à 5,4 %. Il s'agit de la plus forte augmentation à ce chapitre depuis au moins trois décennies¹⁷.

ANNEXE II – Concept de l'intérêt général

I. Augmenter le nombre de signatures pour lancer un processus référendaire

Augmenter le nombre de signatures nécessaires à la tenue d'un référendum permettrait de respecter le droit de regard des citoyens sur les projets, tout en limitant l'opposition sectorielle de type « pas dans ma cour » par une augmentation de la mobilisation nécessaire pour forcer la tenue d'un référendum.

¹⁷ Ces données débutent en 1990.

Le cadre législatif québécois prévoit des règles précises qui déterminent le nombre de signatures requises pour la tenue d'un référendum. Définie à l'article 533 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, la méthode de calcul actuelle fait en sorte qu'un référendum doit être tenu lorsque le nombre de demandes atteint un seuil minimal. À l'intérieur d'une ZARR, une nouvelle méthode de calcul pourrait faire en sorte qu'un référendum ne soit tenu que lorsque le nombre de demandes atteint un seuil plus élevé.

Critères pour obtenir un référendum	
Situation actuelle	Proposition de l'APCHQ – Zone à approbation référendaire restreinte
1. le nombre équivalent à 50 % des personnes habiles à voter, lorsqu'elles sont 25 ou moins	1. le nombre équivalent à 50 % des personnes habiles à voter, lorsqu'elles sont 25 ou moins
2. le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par l'addition du nombre 13 et de celui qui équivaut à 10 % des personnes habiles à voter en excédent des 25 premières, lorsqu'elles sont plus de 25, mais moins de 5 000	2. le moins élevé entre 1 000 et le nombre obtenu par l'addition du nombre 13 et de celui qui équivaut à 20 % des personnes habiles à voter en excédent des 25 premières, lorsqu'elles sont plus de 25, mais moins de 5 000
3. 500 , lorsque le nombre de personnes habiles à voter est égal ou supérieur à 5 000, mais inférieur à 20 000	3. 1 000 , lorsque le nombre de personnes habiles à voter est égal ou supérieur à 5 000, mais inférieur à 20 000
4. le nombre équivalent à 2,5 % des personnes habiles à voter, lorsqu'elles sont 20 000 ou plus	4. le nombre équivalent à 5 % des personnes habiles à voter, lorsqu'elles sont 20 000 ou plus

II. Élargir la portée territoriale afin de mieux tenir compte du concept d'intérêt général

Afin de mieux tenir compte du concept d'intérêt commun, il serait possible d'élargir la portée territoriale applicable au processus d'approbation référendaire en intégrant les personnes habiles à voter de zones supplémentaires. Ainsi, dans certains secteurs identifiés au plan d'urbanisme, une municipalité pourrait appliquer le concept de ZARR.

Tel que discuté plus tôt, le processus actuel prévoit que seuls les résidents de la zone visée par la modification de zonage et des zones adjacentes peuvent participer au processus référendaire. La participation au processus inclut ici la demande d'ouverture du registre, la signature de celui-ci et la participation au référendum.

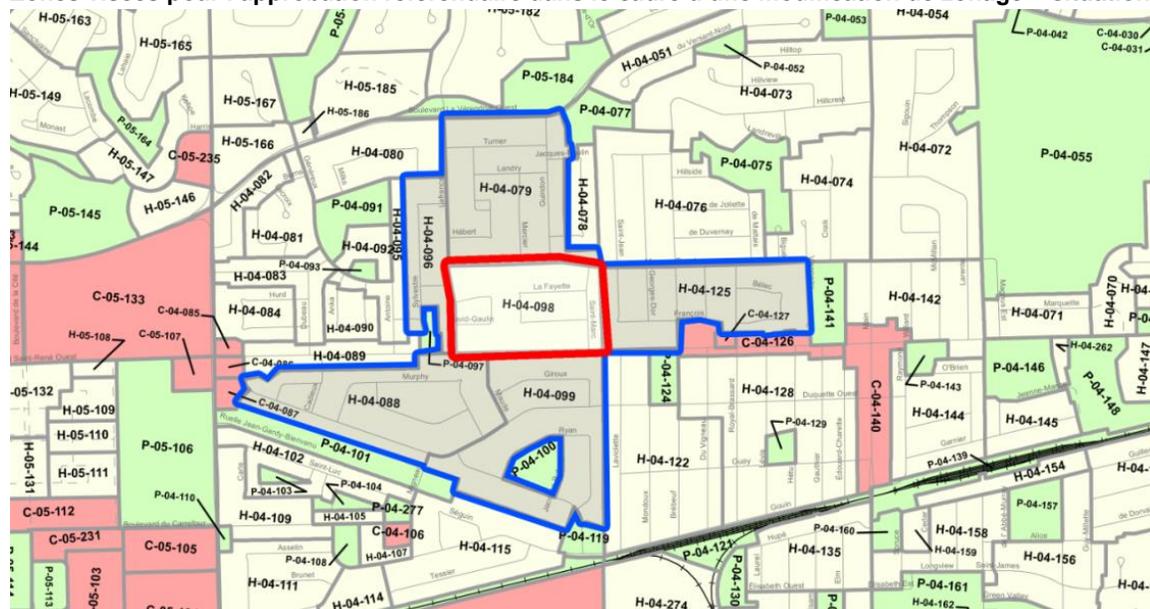
L'élargissement des territoires visés par le processus d'approbation référendaire permettrait de mieux tenir compte du concept d'intérêt collectif en offrant à un nombre plus large de personnes la capacité de se prononcer à l'égard de la modification réglementaire. Notamment, des personnes qui ne résident pas directement à côté du projet de développement pourraient participer au référendum, limitant ainsi l'influence des intérêts particuliers de type « pas dans ma cour » sur le résultat du vote.

À titre d'exemple, il serait possible d'intégrer l'ensemble des zones incluses en tout ou en partie dans un rayon de 750 mètres, soit une distance de marche, à partir du centre de la zone visée par la modification de zonage. Cette approche permettrait d'augmenter de manière significative le nombre de personnes habiles à voter pouvant prendre part au processus référendaire en incluant des résidents des secteurs adjacents.¹⁸

Légende :

Zone visée par le changement de zonage	Zones adjacentes visées pour l'approbation référendaire
--	---

Zones visées pour l'approbation référendaire dans le cadre d'une modification de zonage – situation actuelle



¹⁸ Voir l'annexe du mémoire APCHQ concernant le PL 83 de 2016.

Zones visées pour l'approbation référendaire dans le cadre d'une modification de zonage – ZARR

