

Cabinet de la mairesse  
**Catherine Fournier**



PAR COURRIEL

Le 19 avril 2023

Monsieur Félix Fortier-Lauzier  
Secrétaire de la Commission de l'aménagement du territoire  
Édifce Pamphile-Le May  
1035, rue des Parlementaires, 3<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1A 1A3

**Objet : Consultations particulières sur le projet de loi 16 – Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions**

---

Monsieur Fortier-Lauzier,

Par la présente, la Ville de Longueuil souhaite vous transmettre ses commentaires relativement au projet de loi 16 – Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions, déposé à l'Assemblée nationale le 21 mars dernier.

D'emblée, je tiens à souligner le travail qui a été réalisé pour arriver à cette révision de la LAU. La modernisation du cadre législatif d'aménagement du territoire était fort attendue dans le milieu municipal. Je salue à cet égard quelques nouveautés insérées dans le projet de loi (PL 16), notamment le pouvoir d'adopter un zonage incitatif ou l'élargissement du pouvoir d'adopter un programme de revitalisation ou d'acquisition d'immeubles. Il importe que la révision de cette loi apporte des solutions concrètes et durables pour soutenir les villes dans la planification et l'aménagement de leur territoire et dans la création de milieux de vie complets et inclusifs. Étant pleinement engagée en faveur de la transition écologique et de l'abordabilité du logement, c'est en ce sens que Longueuil désire vous soumettre quelques recommandations afin de bonifier ce projet de loi.

**Protection juridique des municipalités**

Alors que s'intensifie la crise climatique, la Ville de Longueuil souhaite accentuer ses efforts visant la protection, la conservation et la mise en valeur des milieux naturels et des espaces verts. En plus de jouer un rôle essentiel dans la lutte contre les changements climatiques, les milieux naturels contribuent à améliorer la qualité de vie et le bien-être physique et mental de la population. Longueuil travaille ainsi sur un Plan de protection des milieux naturels afin de protéger à perpétuité plus de 1500 hectares de milieux naturels sur son territoire. Plusieurs municipalités emboîtent le pas ou prévoient adopter des actions similaires en guise de réponse à l'urgence climatique.

Toutefois, l'actualité démontre que malgré leurs bonnes intentions, des obstacles majeurs subsistent et viennent décourager certaines villes à poursuivre leurs démarches de protection et de conservation des milieux naturels. Celles-ci ne sont pas à l'abri des contestations et des poursuites judiciaires pour expropriation déguisée et les coûts d'acquisition exigés ne respectent pas leur capacité de payer. En effet, une indemnité est souvent exigée pour dédommager les propriétaires et celle-ci doit refléter la valeur

spéculative du terrain. Les jugements récents concernant les villes de Mascouche et de Saint-Bruno-de-Montarville affirment très clairement cette obligation. Il appert ainsi que, sans une disposition claire et explicite dans la LAU à l'effet qu'une indemnité ne peut être accordée dans l'exercice des pouvoirs d'urbanisme, ce genre de situation perdurera. Le cadre légal n'est donc plus adapté à la réalité d'aujourd'hui alors que l'urgence climatique commande une protection accrue de notre environnement.

#### **Recommandation 1**

Préciser explicitement dans la Loi que l'exercice des pouvoirs d'urbanisme ne peut donner droit à une indemnité pour des raisons visant la protection de l'environnement.

#### **Recommandation 2**

Encadrer les modalités de compensation pour les cas prévus lors d'expropriation pour qu'elle soit équivalente à la juste valeur marchande plutôt qu'à la valeur spéculative.

#### **Recommandation 3**

Modifier la Loi sur l'expropriation afin de faciliter l'acquisition de terrains pour la protection des milieux naturels.

### **L'abordabilité du logement**

Un des enjeux majeurs de la crise de l'habitation découle d'une offre de logements insuffisante. La situation dans l'agglomération de Longueuil est d'ailleurs très préoccupante. En 2021, le taux d'inoccupation des logements locatifs privés était de 1,2 %, bien en bas du seuil d'équilibre de 3 %.

La sortie de crise de l'habitation nécessite à la fois de stimuler la construction de logements neufs, tout en contribuant à la création et à la construction de logements abordables et communautaires. Or, l'assujettissement aux contributions identifiées à la section IX.1 de l'actuelle Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne vise que les permis de construction d'unités résidentielles neufs, alors que les municipalités doivent pourtant faciliter et accélérer leurs octrois. Il nous apparaît essentiel d'élargir le type de permis auquel une municipalité peut assujettir l'entente en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

#### **Recommandation 4**

Élargir la portée de l'article 145.30.1 de la LAU à d'autres types de permis contribuant à l'effritement de l'abordabilité du logement, dont les permis de rénovation majeure, de démolition, de lotissement ou de changement d'usage.

Toujours dans l'agglomération de Longueuil, le coût du loyer moyen des logements inoccupés de deux chambres était plus élevé que celui des logements occupés en 2021. Cela représentait en moyenne 1 351 \$ pour un logement inoccupé et 975 \$ pour un logement occupé. Il est donc primordial de déployer des moyens importants afin de protéger le parc locatif abordable existant.

Dans ce contexte, la Ville de Longueuil salue l'ajout du nouveau pouvoir de zonage incitatif dans le PL 16, qui constitue un atout important dans le coffre à outils des villes. Cependant, nous croyons qu'il y aurait lieu d'étendre ce pouvoir afin de contribuer à l'objectif de préservation de logements sociaux, communautaires

ou familiaux. Les prestations prévues pour le zonage incitatif auraient donc avantage à être bonifiées, par exemple, en permettant aux municipalités d'exiger une prestation sous forme de contribution financière, de cession d'un terrain ou d'un immeuble de logements abordables existants dans son règlement de zonage incitatif.

#### **Recommandation 5**

Que les fins permises au zonage incitatif incluent plus largement la participation (financière ou autre) à un programme municipal visant la construction ou à la création de logements sociaux, communautaires et familiaux.

Longueuil souligne également le nouveau pouvoir octroyé aux municipalités en matière d'aide financière pouvant être accordée aux propriétaires d'habitation unifamiliale (articles 164 à 166 du PL 16), mais invite du même coup à aller encore plus loin. En effet, à l'article 90 de la Loi sur les compétences municipales, nous demandons que soit reconnue spécifiquement la construction ou la préservation de logements non spéculatifs (sociaux, communautaires, fiduciaire, etc.) comme des initiatives destinées au bien-être de la population et qui peuvent, en conséquence, recevoir des subventions ou de l'aide financière municipale, malgré la Loi sur l'interdiction des subventions municipales (LISM). Cette modification pourrait, par exemple, faciliter la contribution des municipalités aux projets d'acquisitions et de préservation de logements abordables par des organismes à but non lucratif d'habitation.

#### **Recommandation 6**

Que le nouveau pouvoir en matière d'aide financière pouvant être accordé aux propriétaires d'habitation unifamiliale soit élargi aux organismes à but non lucratif d'habitation, afin de bénéficier d'un taux de taxation différencié et avantageux favorisant le maintien de l'abordabilité à long terme.

#### **La planification des établissements scolaires**

Depuis l'adoption en 2020 du projet de loi 40 – Loi modifiant principalement la Loi sur l'instruction publique à l'organisation et à la gouvernance scolaire, l'obligation pour les municipalités de céder gratuitement des terrains aux centres de services scolaires est venue chambouler la planification urbanistique de Longueuil. Il apparaît donc essentiel d'inscrire aux pouvoirs du ou de la ministre responsable de l'aménagement du territoire la vérification de la cohérence des actions de l'ensemble des ministères et des sociétés d'État. Par exemple, la planification des écoles devrait s'inscrire de façon cohérente dans la planification territoriale à l'échelle locale, autant en termes de densité, de coefficient d'occupation du sol, que de protection des parcs et espaces verts.

Alors que Longueuil mise de plus en plus sur une densification réfléchie de son territoire, l'optimisation de l'espace devient une nécessité. Des constructions mixtes ou en hauteur devraient être privilégiées pour permettre une utilisation optimale du sol avec moins de contraintes.

#### **Recommandation 7**

Que les centres de service scolaires s'assurent de favoriser l'optimisation des terrains et immeubles en leur possession, dans le respect de la planification territoriale des municipalités locales et régionales.

En sommes, il importe de rappeler le contexte lié à la transition écologique dans lequel s'inscrit la modernisation du cadre législatif de l'aménagement du territoire. La transition écologique devient incontournable et, ce faisant, doit transcender les actions de l'État afin d'arriver à un aménagement durable du territoire. Mais plus fondamentalement, il faudra, tôt ou tard, ouvrir la réflexion sur la réforme de la fiscalité municipale si l'on souhaite que notre vision et nos interventions en termes de planification urbanistique soient bien réelles et tangibles. La Ville de Longueuil offre donc son entière collaboration et son soutien à la commission de l'aménagement du territoire dans ses travaux.

En espérant que ces recommandations seront considérées, je vous prie de recevoir, Monsieur Fortier-Lauzier, mes salutations les plus distinguées.

  
**Catherine Fournier**  
Mairesse