



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

Projet de loi n° 596

**Loi modifiant principalement la Loi
sur l'aménagement et l'urbanisme
afin de permettre aux municipalités
d'adopter un règlement relatif au
zonage différencié visant à accroître
et à pérenniser l'offre de logements
sociaux ou abordables**

Présentation

**Présenté par
Madame Virginie Dufour
Députée des Mille-Îles**

**Éditeur officiel du Québec
2023**

NOTES EXPLICATIVES

Ce projet de loi modifie principalement la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de favoriser le développement de logements sociaux ou abordables pérennes. Il établit pour ce faire divers mécanismes de mise en œuvre.

D'abord, le projet de loi érige en finalité de la planification territoriale le développement d'une offre de logements sociaux ou abordables pérennes. Certains aspects de cette finalité doivent être considérés dans les plans métropolitains d'aménagement et de développement, les schémas d'aménagement et de développement, les plans d'urbanisme et les plans particuliers d'urbanisme.

Ensuite, le projet de loi permet au conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme d'adopter un règlement relatif au zonage différencié. Avec ce type de règlement, les municipalités peuvent édicter des normes de zonage différencié, y compris en matière de densité d'occupation du sol, pour des projets de construction de logements sociaux ou abordables pérennes. Pour être admissibles, ces projets doivent être gérés par un office d'habitation, par une coopérative d'habitation ou par une entreprise d'économie sociale.

En outre, comme mesure transitoire, le projet de loi permet au conseil d'une municipalité, s'il n'a pas adopté un règlement relatif au zonage différencié dans les deux ans suivant la date de la sanction du projet de loi, de déroger à ses règlements d'urbanisme afin de favoriser les projets de construction de logements sociaux ou abordables pérennes.

Enfin, le projet de loi modifie la Loi sur les compagnies et la Loi sur les coopératives pour astreindre à des obligations certaines des personnes ayant bénéficié d'un zonage différencié ou d'une dérogation.

LOIS MODIFIÉES PAR CE PROJET DE LOI :

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

- Loi sur les compagnies (chapitre C-38);
- Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2).

Projet de loi n° 596

LOI MODIFIANT PRINCIPALEMENT LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME AFIN DE PERMETTRE AUX MUNICIPALITÉS D'ADOPTER UN RÈGLEMENT RELATIF AU ZONAGE DIFFÉRENCIÉ VISANT À ACCROÎTRE ET À PÉRENNISER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX OU ABORDABLES

LE PARLEMENT DU QUÉBEC DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

1. L'article 2.2.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) est modifié par l'insertion, à la fin du paragraphe 3°, de « , y compris en matière de logement social ou abordable pérenne ».

2. L'article 2.24 de cette loi est modifié par l'insertion, après le paragraphe 6° du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

« 6.0.1° la planification du développement de logements sociaux ou abordables pérennes; ».

3. L'article 5 de cette loi est modifié par l'insertion, à la fin du paragraphe 6° du deuxième alinéa, de « , y compris en matière de logement social ou abordable pérenne ».

4. L'article 83 de cette loi est modifié par l'insertion, à la fin du paragraphe 5° du deuxième alinéa, de « , y compris en matière de logement social ou abordable pérenne ».

5. L'article 84 de cette loi est modifié par l'ajout, à la fin du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

« 4° déterminer les secteurs propres au développement de logements sociaux ou abordables pérennes. ».

6. L'article 110.10.1 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le premier alinéa, de « ou le règlement relatif au zonage incitatif » par « , le règlement relatif au zonage incitatif ou le règlement relatif au zonage différencié ».

7. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 145.35.4, de la section suivante :

«SECTION X.2

«LE ZONAGE DIFFÉRENCIÉ

«145.35.5. Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement relatif au zonage différencié visant à accroître et à pérenniser l'offre de logements sociaux ou abordables.

«145.35.6. Le règlement peut contenir toute norme conforme aux dispositions de l'article 113, à l'exclusion d'une norme relative aux usages, qui est destinée à s'appliquer de façon différenciée pour les projets dont la totalité des logements nouvellement construits ou convertis est destinée au logement social ou abordable pérenne et dont la gestion est confiée à un office municipal ou régional d'habitation, à une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété ou à une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38).

«145.35.7. Le règlement doit notamment prévoir, en outre des éléments que la municipalité peut prescrire, que chaque logement doit conserver sa destination initiale pour une durée minimale de 30 ans suivant la fin des travaux. Un logement demeure abordable au sens de ce règlement s'il est disponible à un prix d'au moins 20 % inférieur au prix évalué à la valeur du marché.

«145.35.8. Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du règlement ou à l'article 227.7 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) ou à l'article 221.2.3 de la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est passible d'une amende dont la municipalité prescrit les montants minimal et maximal, pour autant que le montant maximal par logement n'exécède pas 10 000 \$.

«145.35.9. Le règlement est réputé ne pas contenir de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire. ».

8. L'article 227 de cette loi est modifié, dans le paragraphe 1° du premier alinéa :

1° par le remplacement, dans le sous-paragraphe *b*, de « et 145.35.1 » par « , 145.35.1 et 145.35.5 »;

2° par l'insertion, à la fin du sous-paragraphe *f*, de « ou visée à l'article 14 de la Loi modifiant principalement la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de permettre aux municipalités d'adopter un règlement relatif au zonage différencié visant à accroître et à pérenniser l'offre de logements sociaux ou abordables (*indiquer ici l'année et le numéro de chapitre de cette loi*) ».

9. L'article 264.0.9 de cette loi est modifié par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « ou son règlement relatif au zonage incitatif, » par « , son règlement relatif au zonage incitatif ou son règlement relatif au zonage différencié, ».

LOI SUR LES COMPAGNIES

10. L'article 227.7 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) est remplacé par le suivant :

«**227.7.** La présente section s'applique à une personne morale :

1° qui est propriétaire d'un immeuble, dont l'affectation est sociale ou communautaire, qui a été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide en matière d'habitation octroyée par le gouvernement, le gouvernement fédéral ou l'un de leurs ministères ou organismes;

2° qui a bénéficié d'un zonage différencié en application de la section X.2 du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

3° qui a bénéficié d'une dérogation en application de l'article 14 de la Loi modifiant principalement la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de permettre aux municipalités d'adopter un règlement relatif au zonage différencié visant à accroître et à pérenniser l'offre de logements sociaux ou abordables (*indiquer ici l'année et le numéro de chapitre de cette loi*). ».

LOI SUR LES COOPÉRATIVES

11. L'intitulé de la sous-section 2 de la section I du chapitre IV du titre II de la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est modifié par l'ajout, à la fin, de «*ou d'une dérogation ou d'un zonage différencié en vue de favoriser le logement social ou abordable pérenne*».

12. L'article 221.2.3 de cette loi est modifié par l'insertion, dans ce qui précède le paragraphe 1° et après « organismes », de « ou qui a bénéficié d'une dérogation en application de l'article 14 de la Loi modifiant principalement la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de permettre aux municipalités d'adopter un règlement relatif au zonage différencié visant à accroître et à pérenniser l'offre de logements sociaux ou abordables (*indiquer ici l'année et le numéro de chapitre de cette loi*) ou d'un zonage différencié en application de la section X.2 du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) ».

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALE

13. Le conseil de l'organisme compétent au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) doit, au plus tard le (*indiquer ici la date qui suit de six mois celle de la sanction de la présente loi*), adopter un règlement

modifiant son plan métropolitain d'aménagement et de développement ou son schéma d'aménagement et de développement afin de donner suite aux orientations, aux objectifs, aux cibles et aux critères découlant des éléments de contenu ajoutés par la présente loi au paragraphe 6.0.1° du deuxième alinéa de l'article 2.24 ou au paragraphe 6° du deuxième alinéa de l'article 5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

14. Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut, avant le (*indiquer ici la date qui suit de trois ans celle de la sanction de la présente loi*), s'il n'a pas adopté un règlement relatif au zonage différencié, déroger par résolution à ses règlements d'urbanisme, y compris aux dispositions relatives à la densité d'occupation du sol, afin de favoriser les projets qui seraient autrement admissibles au zonage différencié.

Le règlement sur les dérogations mineures pris en vertu de l'article 145.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ainsi que la section VI du chapitre IV du titre I, à l'exception des deuxième et troisième alinéas de l'article 145.4 de cette loi, s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à une demande de dérogation faite en vertu du premier alinéa du présent article.

Chaque logement doit conserver sa destination pour une durée minimale de 30 ans suivant la fin des travaux. Un logement demeure abordable au sens du présent article s'il est disponible à un prix d'au moins 20 % inférieur au prix évalué à la valeur du marché.

Quiconque ayant bénéficié d'une dérogation visée au premier alinéa et qui contrevient au troisième alinéa du présent article, à l'article 227.7 de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38) ou à l'article 221.2.3 de la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2) est passible d'une amende dont la municipalité fixe par règlement les montants minimal et maximal, pour autant que le montant maximal n'excède pas 10 000 \$ par logement.

15. La présente loi entre en vigueur le (*indiquer ici la date de la sanction de la présente loi*).