

CAT-004M

C. P. PL 104

Loi modifiant diverses dispositions  
afin notamment de donner suite  
à certaines demandes  
du milieu municipal

Version finale

Le 26 septembre 2025

# **Consultations particulières sur le projet de loi n°104, *Loi modifiant diverses dispositions afin notamment de donner suite à certaines demandes du milieu municipal***

**Mémoire de la Ville de Laval**



# Table des matières

Mise en contexte	3
1. Gouvernance de la Communauté métropolitaine de Montréal	4
2. Urbanisme	5
2.1 Processus d'approbation référendaire	5
2.2 Officiers municipaux en bâtiment, en environnement et en urbanisme	6
3. Fiscalité municipale	7
Conclusion	8
Annexe 1 Synthèse des recommandations	10

# Mise en contexte

La pression exercée sur les infrastructures et le logement en raison notamment des changements climatiques, de l'inflation et de certains phénomènes sociaux, dont l'accueil de nouveaux arrivants, est sans précédent. Les municipalités québécoises n'y échappent pas. Force est toutefois d'admettre que le cadre à l'intérieur duquel ces dernières sont appelées à évoluer limite parfois leur prise de décision et leur capacité à agir.

Par conséquent, la Ville de Laval accueille favorablement les aménagements proposés par le projet de loi n° 104 — *Loi modifiant diverses dispositions afin notamment de donner suite à certaines demandes du milieu municipal* en matière de gouvernance, d'urbanisme et de fiscalité municipale. Elle salue la volonté du gouvernement de renforcer les outils mis à la disposition des élu(e)s et des administrations municipales dans l'exercice de leurs fonctions et par le fait même, d'honorer les engagements pris dans la *Déclaration de réciprocité* de 2023.

La Ville reconnaît la pertinence des propositions mises de l'avant pour accroître l'efficacité du processus décisionnel des municipalités plus peuplées à travers un éventuel comité exécutif aux fonctions élargies (art. 6). Le traitement particulier qui lui est réservé à ce chapitre et le fait que le caractère spécifique du mode de gouvernance lavallois soit respecté et maintenu sont particulièrement appréciés. Les changements introduits par le gouvernement en matière d'urbanisme (art.1) et de fiscalité (art. 24 à 28) obtiennent aussi son aval. Faute de consensus entre les parties concernées quant à une proposition alternative, la Ville se rallie également aux changements proposés au regard de la gouvernance de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Elle souhaite toutefois profiter de l'occasion pour proposer d'autres assouplissements à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) et à la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) ainsi que le retrait d'une nouvelle obligation introduite par le projet de loi.

Plus spécifiquement, les recommandations mises de l'avant portent sur :

- 1) les exceptions à l'approbation référendaire en urbanisme ;
- 2) la nomination d'officiers municipaux en bâtiment, en environnement et en urbanisme ;
- 3) les taxes applicables aux terrains vagues desservis.

# 1. Gouvernance de la Communauté métropolitaine de Montréal

Le projet de loi soumis à la consultation propose de revoir certaines règles de gouvernance en vigueur du côté de la CMM. La composition du conseil et du comité exécutif ainsi que le quorum exigé pour le conseil figurent au nombre des éléments faisant l'objet de modifications.

La Ville de Laval souscrit à l'idée que les instances et leurs processus de prise de décision tiennent compte de l'évolution du territoire couvert et favorisent des choix consensuels. Plus encore, elle considère que les règles de saine gouvernance militent en faveur qu'aucun membre d'une instance ne détienne la majorité au détriment des autres membres.

Par conséquent, puisqu'aucun consensus n'a pu se dégager des discussions effectuées avec l'ensemble des secteurs quant aux solutions alternatives de révision des règles de gouvernance de la CMM, la Ville se rallie à la proposition du gouvernement à ce sujet.

La Ville juge également que la possibilité d'étendre les limites territoriales de la CMM devrait être sérieusement évaluée par le législateur, ne serait-ce que pour refléter l'usage fait de certaines infrastructures, dont celles relatives au transport en commun, pour lesquelles les coûts ne cessent de croître.

# 2. Urbanisme

## 2.1 Processus d'approbation référendaire

La Ville de Laval salue les assouplissements proposés au regard du processus d'approbation référendaire pour les secteurs desservis par le transport collectif structurant (art. 1) et aux règles de contribution à des travaux ou au transport collectif (art. 2). Ces mesures ne peuvent en effet qu'être favorables aux grands projets d'infrastructures et à l'accroissement du nombre de logements disponibles. Deux enjeux majeurs, particulièrement pour les agglomérations urbaines de grande taille.

Elle invite toutefois le législateur à faire un pas de plus et à étendre l'exception au processus d'approbation référendaire aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ainsi qu'à l'adoption et à la modification d'un règlement de zonage incitatif. Dans l'esprit de la Ville, à la condition qu'ils répondent aux situations déjà prévues à *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), c'est-à-dire qu'ils permettent d'accroître la densité ou de réaliser des projets d'habitation destinés aux personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social (art. 123 et 123.1 de la LAU), la nature même des projets réalisés dans ce cadre milite pour le changement proposé.

En permettant d'autoriser des travaux dérogeant aux règlements d'urbanisme en vigueur, mais jugés acceptables dans le contexte, la démarche relative aux PPCMOI peut en effet s'avérer un puissant levier de densification. Elle peut aussi faciliter la mise en valeur d'emplacements problématiques en permettant par exemple la reconversion d'immeubles en lieux d'habitation. Faire en sorte que ces projets puissent être soustraits au processus d'approbation référendaire allégerait considérablement le processus menant à leur réalisation, d'où son intérêt.

De la même manière, le règlement de zonage incitatif prévu à la LAU (art. 145.35.1 à 145.35.4) permet à une municipalité d'accorder, au cas par cas et par une entente entre les parties, une marge supplémentaire de développement (ex. : étages supplémentaires) contre certains engagements d'intérêt public de la part du demandeur de permis. L'intégration de logements sociaux ou abordables à un projet d'habitation peut être l'un de ces engagements. Il y a donc un réel intérêt à simplifier le processus d'adoption ou de modification d'un tel règlement.

Pour les administrations municipales comme celle de Laval qui disposent déjà de règles d'urbanisme permettant l'atteinte des seuils de densité maximale à proximité des points d'accès au transport collectif structurant, l'ajout de ces exceptions permettrait de :

- négocier une forme urbaine mieux intégrée ;
- aller chercher des contreparties d'intérêt public.

La Ville de Laval recommande donc que :

- **les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ainsi que l'adoption ou la modification d'un règlement de zonage incitatif soient exemptés du processus d'approbation référendaire à la condition qu'ils répondent aux situations déjà prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (art. 1 du PL 104.)**

## 2.2 Officiers municipaux en bâtiment, en environnement et en urbanisme

Le projet de loi à l'étude introduit par ailleurs l'obligation pour le conseil municipal de « nommer au moins un officier municipal en bâtiment, en environnement et en urbanisme ». Il précise que les responsabilités confiées à ce dernier seront établies par le conseil lui-même et pourront notamment inclure celle de « délivrer toute autorisation requise » en vertu de la réglementation existante (art. 11 du PL 104).

À l'instar d'autres grandes villes, la Ville de Laval peut déjà compter sur la présence de plusieurs « officiers » répartis à travers différents services tels que l'environnement, l'urbanisme et l'évaluation. Dans un tel contexte, en tout respect de l'intention du législateur, l'ajout proposé présente peu d'intérêt réel. Plus encore, il apparaît contraire à l'objectif d'allègement du fardeau fiscal municipal soutenu dans la *Déclaration de réciprocité*. Le caractère indéfini du rôle confié à cet officier ajoute encore à la réserve exprimée.

La Ville de Laval recommande donc de :

**Retirer l'article portant sur les officiers municipaux en bâtiment, en environnement et en urbanisme du projet de loi à l'étude ou de soustraire les grandes villes à l'obligation introduite par cet article (art. 11).**

### 3. Fiscalité municipale

À l'heure actuelle, la *Loi sur la fiscalité municipale* (art. 244.49) fait en sorte que les municipalités peuvent imposer les propriétaires de terrains vagues desservis par les infrastructures publiques jusqu'à quatre fois le taux de base. Introduite pour limiter la spéculation immobilière et inciter à la construction, cette mesure a fait ses preuves et la Ville de Laval — tout comme plusieurs autres villes — n'hésite pas à y recourir lorsque nécessaire. L'expérience démontre cependant que sa mise en application peut s'avérer préjudiciable pour certains propriétaires.

Comme formulé actuellement, le cadre législatif prévoit que la pondération du taux de base s'applique à toute unité appartenant à la catégorie des terrains vagues desservis, incluant ceux catégorisés de cette manière après un incendie ou une catastrophe naturelle (tornade, tremblement de terre, etc.). La Loi n'autorise pas non plus une ville à introduire des exceptions par voie réglementaire pour ce genre de situations. Seuls les propriétaires ayant acquis un terrain vague desservi par succession bénéficient d'un délai de grâce (art. 253.1).

Ainsi, des personnes confrontées à des catastrophes majeures et forcées notamment de se reloger en urgence se voient imposer un fardeau financier supplémentaire, et ce, bien que la municipalité revoie son évaluation à la baisse pour les y soustraire. À titre d'exemple, un propriétaire lavallois, victime d'un incendie en 2024, s'est vu forcé d'assumer des taxes s'élevant à plus de 15 500 \$ au cours de l'année suivante, et ce, malgré une déévaluation de quelque 200 000 \$ de sa propriété par la Ville après l'incident.

Si elles demeurent l'exception à l'heure actuelle, les histoires de cette nature pourraient toutefois être plus nombreuses au cours des prochaines années, notamment en raison des changements climatiques et de la multiplication des événements climatiques extrêmes. À Laval seulement, huit cas d'immeubles incendiés et catégorisés terrains vacants desservis ont été répertoriés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Pour cette raison, et dans une optique d'équité, la Ville recommande de :

- **Octroyer aux municipalités le pouvoir d'accorder un crédit de taxes aux propriétaires des unités catégorisées terrains vagues desservis à la suite d'un incendie ou d'une catastrophe naturelle.**

Similaire au crédit de taxes relatif à certains terrains vagues acquis par succession (art. 253.1 de la LFM), cette mesure serait établie et balisée par règlement municipal et permettrait de gérer les cas d'exception, tout en respectant l'esprit de la Loi.

# Conclusion

La Ville de Laval tient à réitérer son appui au projet de loi n° 104.

Au chapitre de la gouvernance, elle salue la volonté de gouvernement de simplifier les processus décisionnels et d'accélérer la prise de décision, particulièrement dans les villes de plus grandes tailles. Elle voit également d'un très bon œil l'idée de s'assurer que les personnes élues disposent de l'information nécessaire à une prise de décision éclairée en contexte de séance extraordinaire.

La Ville juge tout aussi à propos de réduire le fardeau administratif des municipalités, que ce soit en permettant la perception des redevances réglementaires à même les impôts fonciers, en facilitant le paiement des redevances de développement par les initiateurs de projet ou encore en leur offrant la possibilité d'étudier les composantes du rôle d'évaluation avant de déterminer les secteurs de taxation. Dans la foulée, elle convie également le législateur à introduire des changements aux règles de taxation des terrains vagues desservis, jugés préjudiciables pour les propriétaires confrontés à une catastrophe majeure.

Persuadée de l'importance d'une trame urbaine densifiée, Laval est par ailleurs en faveur de l'assouplissement proposé en ce qui a trait au processus menant à la réalisation de projets résidentiels dans les secteurs desservis par le transport collectif sur rail. Portée par la même logique, et face à l'ampleur des défis rencontrés en matière de logement, elle invite toutefois le gouvernement à aller plus loin en soustrayant au processus d'approbation référendaire les PPCMOI réalisés, ainsi que l'adoption ou la modification d'un règlement de zonage incitatif. Elle convie également le gouvernement à reconsidérer la nouvelle obligation introduite eu égard à la nomination des officiers municipaux en bâtiment, en environnement et en urbanisme.

La Ville se rallie en outre à la proposition du gouvernement au regard de la composition des instances de la CMM. Elle rappelle néanmoins que des discussions ont été menées en vue d'identifier d'autres scénarios de révision des règles de gouvernance, mais que ces dernières n'ont pas permis d'en venir à un accord commun.

Dans tous les cas, les recommandations soumises dans le cadre de ce mémoire incitent à plus d'efficacité. Elles donnent aussi corps aux engagements pris lors de la signature de la *Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité* de 2023.



**Annexe**

# Annexe 1

## Synthèse des recommandations

### Urbanisme

#### Recommandation 1

Exempter du processus d'approbation référendaire les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) réalisés ainsi que l'adoption ou la modification d'un règlement de zonage incitatif, à la condition qu'ils répondent aux situations déjà prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (art. 1 du PL 104).

#### Recommandation 2

Retirer l'article portant sur les officiers municipaux en bâtiment, en environnement et en urbanisme du projet de loi à l'étude ou soustraire les grandes villes à l'obligation introduite par cet article (art. 11).

### Fiscalité municipale

#### Recommandation 3

Octroyer aux municipalités le pouvoir d'accorder un crédit de taxes aux propriétaires des unités catégorisées terrains vagues desservis à la suite d'un incendie ou d'une catastrophe naturelle.