

Le 20 mai 2026

Madame Marie-Claude Nichols
Députée de Vaudreuil
Présidente de la Commission des transports et de l'environnement

Objet : Commentaires de la Ville de Longueuil sur le projet de loi n° 22, Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives

Madame,

Par la présente, la Ville de Longueuil souhaite vous faire part de ses commentaires sur le projet de loi n° 22, Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives. Dans un contexte marqué par la crise du logement et le déficit de maintien des actifs, les recommandations formulées ci-après portent plus particulièrement sur des mesures visant à accélérer la construction de logements et à assurer une saine gestion des finances publiques.

Des modifications nécessaires à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Depuis 2021, Longueuil fait de l'habitation l'une de ses grandes priorités. Depuis, elle multiplie les interventions : adoption d'une stratégie d'habitation, implantation du zonage incitatif et révision approfondie de ses processus en aménagement et urbanisme afin de réduire les barrières administratives. Toutefois, force est de constater que la législation québécoise entraîne encore des délais importants dans la réalisation de projets résidentiels ainsi que des coûts supplémentaires.

En ce sens, au printemps 2025, la Ville de Longueuil a participé avec grand intérêt au chantier sur la consultation et l'approbation référendaire mené par le gouvernement du Québec. En effet, nous sommes convaincus qu'une réforme en profondeur de nos façons de faire s'impose afin d'accélérer la construction de logements dans un contexte de crise tout en renforçant la participation citoyenne. Dans ce contexte, le projet de loi 22 constitue une occasion de réitérer certaines de nos propositions, notamment en priorisant l'allègement législatif.

La Ville est tenue d'effectuer des consultations sur des éléments de concordance, alors que ceux-ci ont déjà fait l'objet de consultation, notamment dans le cadre de la modification du schéma d'aménagement et de développement ou du plan d'urbanisme. Devoir consulter sur des éléments de concordance que la Ville se doit de mettre en place engendre un mécontentement de toutes les parties ainsi qu'une méfiance de la population quant à la légitimité du processus de consultation. Il faudrait privilégier les consultations citoyennes au moment où elles ont une plus grande valeur, c'est-à-dire à une étape où la population peut exercer une réelle influence sur les projets soumis, contrairement à l'étape de conformité administrative.

Recommandation :

- 1. Réduire les délais à la concordance en retirant l'obligation de tenir une consultation publique sur tout règlement de concordance.**

4250, chemin de la Savane, Longueuil (Québec) J3Y 9G4

L'approbation référendaire est un outil qui fait l'objet de nombreuses critiques. D'abord, la lourdeur de la procédure exige beaucoup d'efforts de la part de l'administration et peut être difficile à comprendre pour la population. De plus, l'approbation référendaire arrive très tard dans le processus. Au-delà de la procédure, elle laisse peu de place à la nuance en plus de donner la possibilité à une minorité de bloquer des projets structurants pour l'ensemble de la population. Ce faisant, la mesure doit être modernisée pour favoriser l'amélioration des règlements et des projets, plutôt que de les empêcher.

Recommandations :

- 2. Moduler les seuils minimaux d'opposition et les zones d'un projet selon l'échelle ou le rayonnement dudit projet ;**
- 3. Réviser les critères d'admissibilité au processus référendaire, et privilégier le recours à des mécanismes de consultation citoyenne en amont, aux étapes préliminaires et structurantes des projets, lorsque des ajustements demeurent réalistes.**

En vertu de l'article 145.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toute dérogation mineure accordée en zone de contraintes doit être transmise à la MRC ou à l'agglomération, qui peut l'examiner, l'assortir de conditions ou la désavouer. Ce mécanisme vise à assurer la cohérence régionale et la protection du public dans des secteurs à risques (ex. : zones inondables, instabilité des sols, contraintes environnementales). Cette exigence s'applique uniformément à toutes les dérogations, sans égard à leur impact réel. Or, plusieurs dérogations n'ont aucune incidence sur les risques visés, notamment celles de nature administrative ou fonctionnelle (ex. : nombre de cases de stationnement).

Cette application indistincte entraîne des délais supplémentaires (≈ 1 à 1,5 mois) retardant la disponibilité de logements et les revenus municipaux, un alourdissement administratif sans valeur ajoutée, une mobilisation inutile des ressources ainsi qu'une perte de prévisibilité pour les promoteurs.

Recommandation :

- 4. Limiter la portée de l'article 145.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'éviter la transmission obligatoire à la MRC/agglomération des demandes de dérogation mineure n'ayant aucun impact sur les risques associés à la zone de contrainte (ex. : nombre de cases de stationnement, marges secondaires non structurantes), tout en confiant à la municipalité la responsabilité de déterminer cette admissibilité selon des critères préétablis.**

Des analyses d'impact réglementaire pour agir là où ça compte

Dès le printemps 2025, la mairesse de Longueuil, Catherine Fournier, enchainait les sorties publiques afin de tirer la sonnette d'alarme et interpeller les divers acteurs impliqués afin de trouver des pistes de solutions à la hausse farfouilleuse des coûts de construction. Parmi les enjeux ciblés : les normes gouvernementales. D'ailleurs, les résultats de l'étude *Analyse de la hausse des coûts de construction des infrastructures municipales au Québec* réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton à la demande de l'Union des municipalités du Québec (UMQ) confirment que la multiplication des normes et la lourdeur administrative contribuent à la hausse des coûts de construction ainsi qu'à l'allongement de la durée de réalisation des projets. À titre d'exemple, dans le cadre de la réfection du Centre d'épuration Rive-Sud, la mise en œuvre de la norme sur la nitrification entraînera des coûts additionnels d'environ 100 M\$, tandis que l'imposition éventuelle de la norme sur la dénitrification ferait grimper les coûts de 234 M\$ (estimation de 2022).

En ce sens, il est impératif que les analyses d'impact réglementaire incluent systématiquement les répercussions financières pour les municipalités lors de l'élaboration de nouvelles normes gouvernementales, et non uniquement celles des entreprises. Cela ne signifie pas nécessairement que la norme ne sera pas appliquée, mais plutôt que le gouvernement du Québec devrait compenser financièrement les municipalités pour les normes imposées.

Recommandation :

- 5. Inclure systématiquement dans les analyses d'impact réglementaire les répercussions financières pour les municipalités lors de l'élaboration de nouvelles normes gouvernementales, et non uniquement celles des entreprises.**

Enfin, nous joignons notre voix à celle de l'UMQ et d'autres grandes villes afin de demander au gouvernement du Québec d'étendre le *Règlement sur la diversification des placements municipaux* aux villes de 100 000 habitants et plus. Le cadre actuel limite les possibilités d'investissement et réduit l'incitatif à constituer des réserves financières adéquates. Or, les municipalités doivent planifier des investissements majeurs, tant pour les infrastructures critiques que pour les projets d'aménagement. Une plus grande flexibilité en matière de placements permettrait d'accroître les revenus municipaux sans augmenter le fardeau fiscal des contribuables.

Recommandation :

- 6. Étendre le *Règlement sur la diversification des placements municipaux* aux villes de 100 000 habitants et plus.**

Je vous prie d'agréer, Madame Nichols, mes salutations les plus distinguées.


Catherine Fournier

Mairesse de la Ville de Longueuil