

M^e Jérémie Dyck
Avocat

Le catalogue de conception de logements en urbanisme québécois

Le Plan du Canada sur le logement¹, publié le 12 avril 2024 par le gouvernement fédéral, annonçait le retour du catalogue normalisé de conception de logements. Un tel catalogue avait existé entre la fin des années 1940 et les années 1970. Le but du nouveau catalogue est de fournir un ensemble de modèles standards pour divers types de constructions afin de réduire les coûts et les délais de construction.

Au moment de la rédaction de la présente chronique, la nouvelle mouture du catalogue était en partie achevée; divers concepts pouvaient être consultés en ligne, et les dossiers finaux des conceptions architecturales étaient annoncés comme étant prochainement disponibles. Le catalogue contient divers plans en fonction des différentes régions du pays, dont le Québec. Ici, des plans concepts pour des logements accessoires, pour des maisons en rangée, pour des quadruplex ainsi que pour un triplex ou un sixplex pouvaient être consultés². D'autres concepts ont été annoncés pour une deuxième publication du catalogue, incluant la conception de maisons unifamiliales et de maisons de taille moyenne.

Lorsque les plans architecturaux auront été rendus publics et advenant qu'une municipalité du Québec désire autoriser la construction d'un concept sur son territoire, quelles modifications pourrait-elle effectuer à sa réglementation d'urbanisme pour ce faire?

Naturellement, il n'y a pas qu'une seule réponse à cette question, et nous proposons les grandes lignes de deux possibilités. Il y en a assurément d'autres et, dans tous les cas, la solution idéale pour une municipalité dépend des circonstances qui lui sont propres.

Une première possibilité serait de modifier les grilles des spécifications de certaines zones en fonction des plans des concepts jugés acceptables afin d'en permettre la construction, ou encore de prévoir des classes d'usage spécifiques reprenant certaines des caractéristiques particulières d'un concept. Cette approche plus générale permettrait à une personne de soumettre les plans du catalogue au soutien d'une éventuelle demande de permis tel quel ou avec des modifications, ou encore simplement de s'en inspirer et de faire préparer de nouveaux plans. Ainsi, il serait possible de réduire les coûts de conception pour le propriétaire et de faciliter l'analyse des plans par l'inspecteur municipal dans l'analyse de la demande.

Une deuxième possibilité serait de permettre spécifiquement certains concepts dans certaines zones. Le paragraphe 5.1 du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*³ permet la réglementation, par zone ou secteur de zone, notamment, de l'architecture et de l'apparence des constructions. Ainsi, le règlement pourrait énoncer qu'une construction, dont les plans seraient en annexe au règlement, est particulièrement autorisée dans une zone déterminée. Dans ce cas, au moment de la demande de permis de construction, l'exigence de fournir les plans d'architecte serait déjà remplie. Cette modification réglementaire aurait le bénéfice de ne pas conduire à une approbation référendaire⁴. Cependant, si elle doit être accompagnée d'une modification additionnelle aux usages permis, cette dernière pourrait mener à une approbation référendaire⁵.

En terminant, nous tenons à souligner qu'au-delà de l'intérêt de préautoriser des plans, la consultation du catalogue peut être utile à d'autres égards. D'abord, elle permet une réflexion intéressante concernant l'intégration de concepts d'habitation encourageant une plus grande densité. En effet, certains éléments seulement des plans pourraient être repris dans la réglementation de zonage ou d'urbanisme discrétionnaire. Ensuite, elle soulèvera potentiellement un questionnement important quant à la possibilité de réduire les coûts et les délais en lien avec les nouvelles constructions. À cet égard, si l'investissement requis pour mettre sur pied ce catalogue à l'échelle du pays a été notable, il n'est pas inconcevable que sa méthode puisse être éventuellement reproduite à plus petite échelle s'il s'avère intéressant de le faire.

¹ [En ligne] <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/housing-plan-report-rapport-plan-logement-fra.html>.

² [En ligne] <https://www.cataloguedelogeements.cmhc-schl.gc.ca/conceptions?region=4e8c8d6e-67f6-4028-9810-ec296f50099f>.

³ RLRQ, c. A-19.1.

⁴ *Id.*, art. 123.

⁵ *Id.*