



M^r Jérémy Dyck
Avocat

Le catalogue de conception de logements en urbanisme québécois

Le Plan du Canada sur le logement 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 dans le but 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 dossiers techniques étaient disponibles. Le catalogue contient divers modèles et 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 et pour un triplex ou un sixplex pouvaient être consultés¹. D'autres concepts ont été annoncés pour une deuxième publication du catalogue, incluant la conception de maisons unifamiliales et de maisons de taille moyenne.

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. Nous proposons alors les grandes lignes de deux possibilités. Il y en a assurément d'autres et, dans tous les cas, la solution idéale pour une municipalité ou une autre dépendra 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 des 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*² 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 spécifiquement 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 être susceptible d'approbation référendaire³. Par ailleurs, toute, une modification additionnelle aux usages permis, cette dernière demeurerait susceptible d'approbation référendaire⁴.

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, il permet une réflexion intéressante concernant l'intégration de concepts d'habitation encourageant une plus grande densité. En effet, certains éléments des plans seulement pourraient être repris dans la réglementation de zonage ou d'urbanisme discrétionnaire. Ensuite, il aura soulevé un questionnement important concernant 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 très important, 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://www.cataloguedelogements.cmhc-schl.gc.ca/conceptions?region=4e8c8d6e-67f6-4028-9810-ec296f50099f>].

² RLRQ, c. A-19.1.

³ *Id.*, art. 123.

⁴ *Id.*