

Commission de l'aménagement du territoire
Avant-projet de loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme
Mémoire
Rassemblement pour la sauvegarde du 1420 Mont-Royal

Dans ce mémoire, nous voulons exprimer notre inquiétude à l'égard de certains aspects de l'avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, déposé à la première session de la 39^e législature en 2010. En l'occurrence, nous sommes inquiets de la portée du concept de zone franche que le Ministre entend instituer.

Il ne suffit pas de faire semblant de consulter en amont et de nous fournir l'information une fois que les décisions sont prises, il faut également parfois accepter de soumettre des projets importants au verdict populaire. Une fois que le projet est présenté et que toutes les informations sont fournies, les citoyens doivent parfois être en mesure de décider si un projet important est acceptable ou non. La consultation sans référendum est trop souvent un simulacre de démocratie. Or, le concept de zone franche permet désormais d'éviter le verdict populaire dès lors que la contestation apparaît.

La solution souvent utilisée par les administrations municipales pour contourner l'obligation de soumettre un règlement à un processus d'approbation référendaire consiste à exploiter abusivement l'article 123 alinéa 3 de la Loi d'aménagement et d'urbanisme. Cet article stipule qu'un règlement de zonage ne sera pas susceptible d'approbation référendaire s'il s'agit d'un règlement visant à assurer la concordance avec le plan d'urbanisme. Pour permettre à l'entrepreneur Catania de mettre la main sur le 1420 Mont-Royal afin de transformer l'immeuble en condos de luxe sans avoir à passer par un processus d'approbation référendaire, le Conseil municipal a modifié son plan d'urbanisme pour accorder une vocation résidentielle au terrain situé sous le 1420 Mont-Royal, puis a modifié ensuite le zonage de l'établissement pour lui accorder un usage résidentiel concordant avec le plan d'urbanisme.

On se serait alors attendu à ce que le Gouvernement libéral resserre les règles pour empêcher les administrations municipales de contourner le processus démocratique. On aurait pu espérer non seulement davantage de transparence et une meilleure reddition de compte autant à l'égard du gouvernement que des citoyens, comme le propose le Ministre, mais aussi et surtout de faire savoir aux administrations locales qu'elles ne peuvent impunément se défilier devant le verdict populaire. Mais avec le concept de zone franche, le Gouvernement semble au contraire ériger en loi le contournement du processus démocratique. (Voir les articles 82 et 205) L'avant-projet de loi semble même ouvrir la porte à la légalité du spot zoning.

Dans le cas du 1420 Mont-Royal, on a affaire à un bâtiment situé sur le Mont-Royal, qui comme les autres bâtiments situés à proximité, a une vocation institutionnelle et éducative, et est placé dans un arrondissement historique et naturel. Les citoyens devraient donc avoir leur mot à dire concernant le changement de zonage de l'établissement. C'est à eux que revient la décision de déterminer si une exception doit être faite dans le cas du 1420 Mont-Royal et si le changement de zonage sert l'intérêt public ou seulement des intérêts privés.

On aurait pu s'attendre au moins à ce que le Ministère des affaires municipales impose des limites à l'usage des zones franches. Mais on ne trouve aucune contrainte de ce genre dans l'avant-projet de loi. Aucun bâtiment ne semble être à l'abri de la décision du Conseil de ville de le placer en zone franche.

Ainsi, en vertu de ce projet de loi, la Ville de Montréal aurait le droit de placer le 1420 Mont-Royal en zone franche. Le bâtiment a beau avoir une vocation éducative et institutionnelle, une valeur patrimoniale indéniable et être situé dans un arrondissement historique et naturel, la Ville pourrait grâce à cette loi faire fi de cette réalité et se donner tous les pouvoirs, en parfaite violation avec la démocratie citoyenne maintes fois exprimée.

Nous demandons que le gouvernement exclue la possibilité que les bâtiments situés dans les arrondissements historiques et naturels puissent être déclarés zones franches. Autrement, cela contreviendrait à l'esprit même du décret ayant présidé à la création de l'*Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal* en 2005 par l'actuel gouvernement. Nous lui demandons de condamner l'utilisation abusive du spot zoning. Nous exigeons que l'avant-projet de loi se conforme à la jurisprudence en cette matière en s'inspirant de l'interprétation qu'en fait le juge Lorne Giroux et Maître Isabelle Chouinard. Nous exhortons le Ministère des affaires municipales à intervenir pour que cessent les usages abusifs de l'article 123 alinéa 3 de la L.A.U. Nous demandons que soit réaffirmée la primauté de la Charte de la Ville de Montréal sur la loi d'aménagement et d'urbanisme. Nous demandons au Ministre de préserver un véritable pouvoir démocratique aux citoyens. Nous exigeons que les intérêts collectifs de la population ne soient pas sacrifiés au profit des intérêts de promoteurs privés. Nous demandons au Ministre qu'il exerce son influence auprès du maire de Montréal pour que celui-ci accepte de soumettre à une procédure référendaire tout changement de zonage portant sur un bâtiment situé dans un arrondissement historique et naturel. Les administrations municipales sont élues par trop peu de gens. Le processus d'approbation référendaire offre en ce sens un rempart démocratique et assure une vigie de la population à tous les abus «des p'tits maires», récemment dénoncés.

Commission de l'aménagement du territoire

Avant-projet de loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme

Mémoire du Rassemblement pour la sauvegarde du 1420 Mont-Royal

1.- Introduction

Le Rassemblement pour la sauvegarde du 1420 Mont-Royal est un regroupement de citoyens qui luttent contre la vente de l'ancienne Maison Mère des Saints Noms de Jésus et de Marie. Ils protestent contre la transformation d'un immeuble à vocation institutionnelle dans un complexe de condos pour personnes fortunées. Ils critiquent le manquement à la parole donnée de l'Université de Montréal qui s'était engagée à maintenir la vocation éducative de l'établissement. Ils s'indignent contre le gaspillage éhonté de l'argent public (plus de \$45 millions) dans un projet auquel la direction de l'Université a renoncé une fois que cet argent a été dépensé, parce qu'elle a choisi plutôt de se doter d'un second campus universitaire à la gare de triage d'Outremont. Ils dénoncent la perte de plus de 22 000 mètres carrés nets d'espace que représente la vente du 1420 Mont-Royal, et ce, alors que l'Université de Montréal a un besoin criant d'espace. Ils ne comprennent pas pourquoi la direction de l'université prétend ne pas être en mesure de trouver les sommes nécessaires pour compléter la rénovation de l'établissement, alors qu'elle croit être en mesure de trouver le 1,4 milliard de dollars pour le campus à la gare de triage. Ils soulignent que la gestion du projet de recyclage du 1420 par l'UdeM s'est avérée peu professionnelle et guère responsable. Ils réfutent les allégations de la direction selon lesquelles il en coûterait moins cher de construire à neuf que de rénover le bâtiment. Ils dénoncent le fait que la direction n'assume pas ses responsabilités à l'égard de son patrimoine bâti, comme le font l'Université de Concordia à l'égard du Couvent des Sœurs Grises et l'Université McGill avec l'hôpital Royal Victoria. Ils ne comprennent pas pourquoi l'Université de Montréal renonce à un bâtiment qui s'inscrit dans le prolongement de son campus actuel et à proximité du métro.

Dans ce mémoire, nous voulons exprimer notre inquiétude à l'égard de certains aspects de l'avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, déposé à la première session de la 39^e législature en 2010.

Déjà en décembre, la population avait été alertée des conséquences problématiques de cette orientation nouvelle du Ministère des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire. Le texte était signé par André Dubuc, «Avant-projet de loi: des quartiers soustraits au processus référendaire», *La Presse Affaires*, 14 décembre 2010. (Annexe 1) Cette inquiétude est d'emblée confirmée par les notes explicatives que l'on trouve au début du projet de loi :

«L'avant-projet de loi prévoit que l'entrée en vigueur de certains règlements d'urbanisme d'une municipalité locale est assujettie à l'approbation référendaire conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités; à l'égard de ces règlements, il prévoit également un processus spécifique de consultation publique préalable. Il prévoit par ailleurs la possibilité, pour le conseil de la municipalité, de délimiter dans le plan d'urbanisme des zones franches à l'intérieur desquelles aucune approbation référendaire ne serait requise.»

Et pourtant, les problèmes qui doivent être réglés dans le monde municipal sont au contraire liés à l'absence totale de démocratie. Cette dernière est constamment bafouée. Les citoyens ne sont pas mis dans le coup. On agit dans leur dos en catimini. L'OCPM annonce qu'un changement de zonage est susceptible d'approbation référendaire seulement lorsque l'on sait qu'aucune contestation n'aura lieu. Les processus de consultation sont la plupart du temps des processus bidon. Les processus d'approbation référendaire ne sont pas poursuivis jusqu'au bout. Ou alors, on s'arrange carrément pour aller de l'avant sans tenir compte de l'opinion des citoyens. Voir à ce propos l'article de Rima Elkouri, «La démocratie du brocoli», *La Presse*, 11 mars 2011 (Annexe 2). Il est question des démêlées dans lesquelles se sont retrouvés des citoyens du quartier Rosemont face à la reconstruction d'un bâtiment commercial.

Le même genre de problème s'est produit concernant le complexe résidentiel au Village olympique. Après avoir essayé pendant des mois de faire dérailler la construction de 1400 appartements à côté des pyramides olympiques, des voisins ont dû demander à la cour une injonction interlocutoire contre la Ville de Montréal. Ils estiment que la Ville a octroyé illégalement le permis au promoteur du projet Cité Nature, le groupe Elad. Voir à ce propos l'article de Gabriel Béland, «Complexe résidentiel au Village olympique : la Cour devra trancher», dans *La Presse* du 16 février 2011. (Annexe 3)

Il s'agirait d'un cas de totale illégalité et d'abus de pouvoir, puisque la Ville de Montréal aurait émis des permis de construction dans une zone «*publique communautaire*» sans s'être même donnée la peine de modifier ni le règlement de zonage, ni le plan d'urbanisme, ce qui lui a permis d'esquiver le processus référendaire. On mise en somme sur l'ignorance des Montréalais pour leur passer tout un sapin, et ce au profit des promoteurs alliés. La Ville de Montréal bafoue ses propres règlements.

Au lieu de mettre en place des mesures visant à empêcher ce genre d'abus, l'avant-projet de loi permet aux municipalités de pouvoir légalement s'affranchir de toute obligation d'avoir à tenir un référendum. Aux yeux du Gouvernement, il semble que les récriminations citoyennes ne sont pas l'indice d'une mauvaise gestion, mais plutôt le symptôme d'une trop grande latitude démocratique. Quand on lit l'avant-projet de loi, on a l'impression que l'instauration des zones franches se justifie par le fait que les citoyens abusent de cet instrument qu'est le référendum. Et pourtant, il n'y a pratiquement jamais de référendum ! En ce sens, l'avant-projet de loi semble n'être rien de plus qu'un instrument additionnel dans l'arsenal de ceux qui cherchent à accroître les impôts fonciers par la privatisation des biens institutionnels et patrimoniaux.

La démocratie municipale est jeune. Les élus n'ont pas l'habitude de faire face à la contestation publique, et ils préfèrent ne pas avoir à passer le test d'une véritable approbation citoyenne. Ils considèrent toute contestation comme étant l'œuvre de trouble-fête. Mais il ne suffit pas de faire semblant de consulter en amont et de nous fournir l'information une fois que les décisions sont prises, il faut également parfois accepter de soumettre des projets importants au verdict populaire. Une fois que le projet est présenté et que toutes les informations sont fournies, les citoyens doivent être parfois en mesure de décider si un projet important est acceptable ou non. La consultation sans référendum est trop souvent un simulacre de démocratie.

2.- Le 1420 Mont-Royal

Et que dire de la saga entourant la vente du Collègue Marianopolis, celle du 7400 boulevard St-Laurent ou encore celle impliquant l'Université de Montréal et l'ancienne Maison Mère des Saints Noms de Jésus et de Marie, mieux connue sous le nom de 1420 Mont-Royal?

L'administration du maire Gérald Tremblay a contourné les règlements de la Charte de la Ville et violé l'esprit de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (L. A. U.) pour permettre au promoteur Catania d'acheter le 1420 Mont-Royal sans avoir à passer par un processus référendaire.

L'article 89.1 de la Charte de la Ville affirme pourtant très clairement que les règlements concernant des bâtiments culturels et patrimoniaux situés dans un arrondissement historique sont en général susceptibles d'approbation référendaire. Tout changement de zonage les concernant doit, sauf exception, conduire l'administration à amorcer un processus d'approbation référendaire.

L'exception concerne les cas où un immeuble serait déjà situé dans une zone résidentielle. Le changement de zonage modifiant la vocation d'institutionnelle (ou commerciale) à résidentielle d'un bâtiment patrimonial et culturel ne sera pas susceptible d'approbation référendaire si le bâtiment se trouve sur un terrain qui a déjà une vocation résidentielle. Dans ce dernier cas, le règlement concernant le changement de zonage serait un règlement de concordance, c'est-à-dire que la nouvelle fonction visée pour le bâtiment concorderait avec la vocation déjà établie pour le terrain sur lequel il se situe.

L'article 123 alinéa 3 de la L.A.U. prévoit cela. Il y est dit qu'un règlement sera susceptible d'approbation référendaire seulement s'il concerne un changement de zonage et n'est pas un règlement de concordance.

Or, justement, le 1420 Mont-Royal n'était pas situé en zone résidentielle. Il était même situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et il avait une vocation institutionnelle. Le règlement concernant le changement de zonage du 1420 Mont-Royal constitue l'exemple typique d'un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Pour contourner le problème et permettre à l'entrepreneur Catania de mettre la main sur le 1420 Mont-Royal afin de transformer l'immeuble en condos de luxe, le Conseil municipal adoptait le 23 février 2010 le *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme (04-047-71)*, accordant ainsi une vocation résidentielle au terrain situé sous le 1420 boul. Mont-Royal. Le 11 août 2010, elle recommandait au Conseil municipal d'adopter le projet de *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boul. Mont-Royal*. Elle se croyait ainsi en mesure de procéder au changement de zonage sans avoir à initier un processus d'approbation référendaire, car le règlement sur le changement de zonage devenait un règlement de concordance.

Il est très évident qu'il y a eu un abus dans l'application de l'article 123 alinéa 3. L'administration a agi illégalement. Elle a par son geste violé l'esprit de cet article. Car si un exemple comme le 1420 Mont-Royal pouvait échapper à un processus d'approbation référendaire, dans quel cas y aurait-il référendum ? Il semble qu'il n'y aurait plus un cas assuré où la règle énoncée dans 123 alinéa 3 pourrait s'appliquer. Car à chaque fois qu'un bâtiment

serait en principe susceptible d'approbation référendaire, il suffirait de modifier le plan sur l'urbanisme pour transformer le règlement sur son changement de zonage en règlement de concordance. On pourrait de cette manière contourner l'obligation d'enclencher un processus d'approbation référendaire pour n'importe quelle sorte de bâtiment. En somme, l'article 123 alinéa 3 ne servirait plus à rien. Il n'y aurait plus rien de contraignant pour les élus.

L'administration municipale a posé ces gestes en sachant fort bien que les citoyens étaient contre le projet de vente à Catania. C'est donc très clairement un cas de contournement du verdict populaire par une astuce qui abuse de la signification de l'article 123 alinéa 3. C'est donc un déni de démocratie.

Les modifications, élargissements et transformations que l'on voulait apporter à l'Oratoire St-Joseph, à l'hôpital Ste-Justine et à un immeuble situé au 265 Mont-Royal ouest ont été décrétés susceptibles d'approbation référendaire par l'OCPM. Or, l'OCPM a soigneusement évité de le dire au sujet du 1420 Mont-Royal, alors que c'était dans ce cas encore plus évident. Comment peut-on en effet imaginer qu'il puisse en être autrement concernant le 1420 Mont-Royal? Va-t-on seulement reconnaître qu'un bâtiment est susceptible d'approbation référendaire lorsqu'aucune contestation ne se manifeste ?

Si on autorise des astuces de contournement de la loi comme ce qui a été fait dans le cas du 1420 Mont-Royal, l'affirmation contenue à 89.1 C.V. suivant laquelle les règlements prévus au paragraphe 5 de l'article 89 sont susceptibles d'approbation référendaire ne semble plus avoir de conséquences concrètes. Ce n'est qu'un beau principe, mais qui ne veut plus rien dire.

Si on autorise des astuces de contournement de la loi comme ce qui a été fait dans le cas du 1420 Mont-Royal, cela veut dire que l'administration municipale peut désormais faire ce qu'elle veut et se soustraire aux règlements qui gouvernent la charte de la Ville en recourant à des astuces.

Pourquoi l'administration Tremblay a-t-elle facilité les choses pour le promoteur Catania? Quels sont les intérêts en jeu ?

Quelles que soient les réponses à ces questions, chose certaine, l'avant-projet de loi n'apporte pas de solutions. Au contraire, il semble légaliser les stratégies d'évitement déployées par les administrations municipales. Au lieu de s'attaquer au déficit démocratique, il l'autorise et le légalise.

3.- Pourquoi ce projet de loi ?

Les quelques exemples mentionnés plus haut (Rosemont, Village olympique, Collège Marianapolis, 7400 boulevard St-Laurent, 1420 Mont-Royal) illustrent à quel point les citoyens sont dépossédés de leur ville. On se serait alors attendu à ce que le Gouvernement libéral resserre les règles pour empêcher les administrations municipales de contourner le processus démocratique. On aurait pu espérer non seulement davantage de transparence et une meilleure reddition de compte autant à l'égard du gouvernement que des citoyens, comme le propose le Ministre, mais aussi et surtout de faire savoir aux administrations locales qu'elles ne peuvent impunément se défiler devant le verdict populaire. On aurait espéré la mise en place d'un véritable processus démocratique. Mais que fait le gouvernement ? Il semble au contraire ériger en loi le contournement du processus démocratique.

Voir par exemple l'article 82 :

82. Le plan d'urbanisme peut délimiter toute partie de son territoire qu'il juge devoir prioritairement faire l'objet de rénovation urbaine, de réhabilitation ou de densification, qu'il définit en tant que zone franche d'approbation référendaire et à l'intérieur de laquelle aucune modification réglementaire ne sera sujette à l'approbation référendaire. Il définit des objectifs, stratégies et cibles spécifiques à cette fin.

On a bien lu. Aucune modification réglementaire, quelle qu'elle soit, ne sera soumise à l'approbation référendaire si elle s'applique dans une zone franche.

La seule obligation est de consulter en amont et de rendre publique l'information concernant l'étendue de la zone franche :

89. La municipalité rend disponible, à son bureau, le projet de modification ou de remplacement et le document ainsi qu'un autre document qui explique la nature et les objectifs du projet et qui, dans le cas d'une modification, permet d'identifier les parties du territoire de la municipalité qu'il vise; le cas échéant, ce dernier document doit permettre d'identifier de manière particulière toute partie de territoire délimitée en tant que zone franche d'approbation référendaire conformément à l'article 82.

Une copie du projet et des deux documents spécifiquement visés au premier alinéa peut être obtenue, sans frais, de la municipalité.

Certes l'article 204 affirme que l'application de certaines dispositions est sujette à l'approbation référendaire :

204. Pour l'application des dispositions du présent titre, est sujette à l'approbation référendaire toute disposition qui, une fois en vigueur, aurait pour effet de modifier, dans un lieu donné :

- 1° la liste des usages autorisés, y compris les usages conditionnels;
- 2° une norme relative à la dimension, au volume ou au type des bâtiments autorisés.

Est également sujette à l'approbation référendaire toute disposition, adoptée en vertu de l'article 129, prévoyant, à titre incitatif, une norme de remplacement à l'égard de l'un des objets visés au paragraphe 2° du premier alinéa.

On voudrait bien applaudir. L'article semble dire que si un règlement porte sur un changement de zonage et vise à modifier l'usage d'un établissement, il sera susceptible d'approbation référendaire. Mais la réjouissance est de courte durée, car l'article 205 qui suit annule la portée de l'article précédent en laissant au Conseil de ville toute la latitude voulue pour faire à sa tête sans tenir compte de l'opinion des citoyens.

205. Malgré l'article 204, n'est pas sujette à l'approbation référendaire :

- 1° toute disposition en tant qu'elle est applicable à une zone franche d'approbation référendaire délimitée conformément à l'article 82;

On doit donc en conclure que même lorsqu'il s'agit d'un changement de zonage qui vise une modification de l'usage d'un établissement, il n'y aura pas de processus référendaire si le changement s'applique dans une zone franche.

Les seules obligations de la ville sont encore une fois de consulter en amont et d'informer la population de sa décision :

212. À l'égard de toute disposition du projet de règlement qui, le cas échéant, a pour but de modifier la réglementation afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier, le document exprime les motifs qui, de l'avis du conseil, soutiennent la recevabilité de ce dernier, notamment en regard de l'atteinte des objectifs, stratégies et cibles définis au plan d'urbanisme; il explique également, de la manière la plus complète possible compte tenu des renseignements disponibles à ce moment :

- 1° la nature du projet immobilier;
- 2° les éléments du projet immobilier qui, étant non conformes à la réglementation applicable, requièrent une modification à cette dernière;
- 3° la nature des modifications qu'il est nécessaire d'apporter à la réglementation afin de permettre la réalisation du projet immobilier;
- 4° les impacts notables de la réalisation éventuelle du projet immobilier dans son environnement immédiat.

La municipalité rend disponibles, pour consultation, copies de la résolution et de tout document auquel renvoie cette dernière le cas échéant, du plan d'urbanisme, du projet de règlement ainsi que de tout autre document pertinent qui est en sa possession, sous réserve des droits de toute tierce partie dans ces documents.

Cette insistance sur la consultation et la transparence ne doit tromper personne. C'est ce que les citoyens obtiennent en échange de l'abandon de leurs pouvoirs démocratiques et de leur capacité à provoquer la tenue d'un référendum. Ils ne pourront décider de la vocation d'un bâtiment patrimonial même s'il se situe dans un arrondissement historique et naturel. On leur enlève le pouvoir de décider, mais on leur donne en retour le droit d'être consultés et informés. C'est un marché de dupe qui rappelle celui que la ministre de l'éducation proposait dans son projet de loi sur la gouvernance. On soulignait à grands traits l'importance d'une assemblée universitaire ou d'un sénat dans laquelle les membres de la communauté universitaire seraient consultés, tout en proposant du même souffle de concentrer tous les pouvoirs dans les conseils d'administration des universités.

Mais est-ce que l'avant-projet de loi permet au moins de contrer le problème posé par les «minorités de blocage»? C'est ainsi que l'on caractérise souvent les groupes de pression qui alertent la population. En ce sens, les opposants à la vente du 1420 Mont-Royal ne sont-ils pas une minorité de blocage? Cette «minorité» comprend toutefois 2000 citoyens qui ont signé une pétition contre la vente du 1420 Mont-Royal, ainsi que 250 professeurs de l'Université de Montréal qui ont eux aussi signé une pétition à cet effet. La «minorité de blocage» s'est aussi manifestée à l'occasion des consultations menées par l'OCPM, alors que la très vaste majorité des mémoires déposés faisait valoir son opposition au projet. Elle s'est manifestée chez les membres de l'Assemblée universitaire et les professeurs du Syndicat des professeurs de l'Université de Montréal qui favorisaient comme recteur une personne qui était farouchement opposée à la vente de cet établissement. (Le Conseil de l'Université a fait fi de cet avis et a choisi un recteur qui est en faveur du projet) Elle s'est exprimée dans les 278 citoyens vivant à proximité du 1420 Mont-Royal et qui exigeaient la tenue d'un référendum. Elle s'est enfin aussi manifestée aussi chez les deux tiers des électeurs qui, lors du scrutin municipal à la Ville de Montréal, se sont exprimés en faveur de Vision Montréal ou de Projet Montréal, deux partis politiques ouvertement opposés à la vente du 1420 Mont-Royal. Comme on le voit, la «minorité de blocage» finit très souvent par représenter la très vaste majorité des citoyens de la ville.

4.- Le spot zoning légalisé ?

Le concept de zone franche n'est pas défini. Certains se sont inquiétés de la possibilité qu'une zone franche puisse être étendue à tout un quartier, mais on peut aussi s'inquiéter de la possibilité que les administrations municipales se servent de cet instrument pour un terrain se situant sous un immeuble.

L'avant projet de loi semble ouvrir la porte à la légalité du spot zoning.

Qu'est-ce que le spot zoning ? C'est l'application du zonage à une petite parcelle de territoire ou à un seul terrain. Les tribunaux ont maintes fois été appelés à se prononcer sur des litiges impliquant le spot zoning, car c'est par ce moyen que s'exprime le mieux dans une municipalité les conflits entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif.

Le spot zoning prend parfois la forme d'une utilisation abusive de l'article 123 alinéa 3 de la loi de l'aménagement et de l'urbanisme. Comme on l'a vu, cet article stipule qu'un règlement sera susceptible d'approbation référendaire s'il concerne un changement de zonage et s'il n'est pas un règlement de concordance. Si le changement de zonage ne vise qu'à assurer la concordance de l'usage du bâtiment (résidentiel, commercial ou institutionnel) avec la vocation du terrain sur lequel il se trouve, le règlement visé n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Cet article est bien raisonnable. Imaginons par exemple un bureau d'avocat dans le Carré St-Louis situé dans un immeuble patrimonial qui est vendu à un promoteur immobilier qui souhaite transformer le bâtiment en condo. Si le terrain sur lequel il se trouve a déjà une vocation résidentielle, le changement de zonage requis pour transformer le bâtiment commercial en condo n'est qu'un règlement qui assure une concordance de vocation avec celle du terrain. Dans ce cas, pas besoin d'une approbation référendaire.

Mais le spot zoning peut être parfois appliqué sous la forme d'une utilisation abusive de ce règlement. Un bâtiment ayant une vocation institutionnelle dans un arrondissement historique et naturel est l'exemple parfait d'un établissement pour lequel tout changement de zonage requiert en principe une approbation référendaire. Toutefois, si l'on change la vocation du terrain sur lequel il se trouve pour lui donner une vocation résidentielle, alors le changement d'usage, d'institutionnel à résidentiel, en est un concordance, et l'on esquivé de cette manière le processus d'approbation référendaire. Mais c'est là une utilisation abusive de l'article 123 alinéa 3 de la L.A.U. Comme on le voit, le spot zoning est un changement au plan d'urbanisme qui peut très souvent servir essentiellement à soustraire la Ville à l'obligation d'engager un processus d'approbation référendaire.

Avec ce stratagème, la Ville peut soustraire n'importe quel changement de zonage au processus d'approbation référendaire. Elle fait en sorte que les intérêts privés d'un promoteur l'emportent sur les intérêts de la collectivité. Cela est illégal, car cela viole l'esprit de l'article 123 alinéa 3 de la L.A.U.

La création autorisée des zones franches semble cependant ouvrir la voie à la légalisation des modifications stratégiques ayant pour effet de transformer un changement de zonage en règlement de concordance. On donne le feu vert aux maires qui veulent surtout augmenter leurs ressources fiscales en privatisant des immeubles ayant une vocation institutionnelle, ou ayant une valeur patrimoniale. On s'inquiète ces temps-ci avec raison de la privatisation de nos ressources

naturelles. Mais on devrait s'inquiéter tout autant de la privatisation de nos biens culturels et patrimoniaux.

Dans l'état actuel des choses, les règlements de concordance sont acceptés comme motifs pour se soustraire au processus d'approbation référendaire seulement lorsqu'il s'agit de se conformer à un schéma général d'aménagement urbain. Ils sont au contraire frappés de nullité lorsque la modification au schéma d'aménagement urbain est effectuée seulement à un endroit précis pour permettre au changement de zonage d'un bâtiment de prendre la forme d'un règlement de concordance, et ce, dans le seul but de se soustraire au processus d'approbation référendaire, au profit d'un promoteur privé.

Quand on apporte seulement un tout petit changement au projet d'aménagement urbain, cela équivaut à du «spot zoning». Le spot zoning est parfois légal mais il peut parfois devenir illégal. Les règlements visant à apporter un changement très localisé au projet d'aménagement urbain pour que le changement de zonage d'un bâtiment devienne ensuite un règlement de concordance et que l'on contourne de cette manière une procédure d'approbation référendaire sont des règlements qui sont souvent frappés de nullité.

Tel est l'avis exprimé dans un article récemment publié sous la plume de l'un des plus grands spécialistes de droit municipal au Québec, l'honorable Lorne Giroux, juge à la Cour d'Appel du Québec, et Maître Isabelle Chouinard. (*Droit public et administratif*, Collection de droit 2010-2011, École du Barreau du Québec, vol. 7, 2010)

Il y a certes des cas où le spot zoning n'est pas illégal : «Ainsi, à l'égard des établissements commerciaux, le conseil municipal peut vouloir affecter à des usages commerciaux des terrains où existent déjà des activités commerciales tout en ayant l'intention de limiter leur agrandissement ou même de les voir disparaître éventuellement. La poursuite d'un tel objectif justifie le conseil de faire coïncider les limites de la zone avec celle de la propriété.

Un règlement de modification à un règlement de zonage qui ne vise qu'un seul terrain ne sera pas considéré comme discriminatoire et nul s'il vise à uniformiser les standards ou conditions qui prévalent déjà dans ce secteur.» (p.26)

Toutefois, les auteurs ajoutent aussitôt : «Cependant, si en ce faisant, le conseil municipal fait une distinction arbitraire entre des propriétés qui sont placées dans des situations identiques, le règlement de modification, le règlement de modification sera tenu pour discriminatoire et illégal» (p.26)

Or, le 1420 Mont-Royal est situé dans un arrondissement historique et naturel où l'on trouve principalement des bâtiments à vocation éducative et ayant un caractère institutionnel. Le fait de le soustraire contrairement aux autres à sa vocation institutionnelle et éducative constitue une mesure discriminatoire et illégale si elle n'est pas appuyée par référendum.

Un autre enjeu concerne l'intérêt privé vs l'intérêt public. Les auteurs écrivent ainsi : «Le contrôle judiciaire peut également s'exercer lorsqu'une modification au règlement de zonage ne vise qu'un propriétaire et a pour effet d'avantager sa seule propriété. Il s'agit alors de savoir si l'amendement favorable à un propriétaire a été adopté dans l'intérêt public ou au profit d'un seul intérêt privé.» (p. 26)

Dans le cas du 1420 Mont-Royal, on a affaire à un bâtiment situé sur le Mont-Royal, qui a une vocation institutionnelle et qui est placé dans un arrondissement historique et naturel. Les citoyens ne possèdent pas le bâtiment, pas plus que le terrain sur lequel il se trouve. Mais le Mont-Royal leur appartient. De même, la vocation institutionnelle du 1420 Mont-Royal est un bien commun pour la collectivité environnante. Le 1420 Mont-Royal est aussi un bien qui fait partie du patrimoine culturel québécois. Enfin, les citoyens partagent aussi comme bien commun l'arrondissement historique et naturel dans lequel se trouve l'établissement. Pour toutes ces raisons, ils devraient avoir leur mot à dire concernant le changement de zonage de l'établissement. C'est à eux que revient la décision de déterminer si le changement de zonage se fait dans l'intérêt public ou seulement pour répondre à des intérêts privés.

Les pages 33 à 36 de cet article nous concernent au plus haut point en ce sens qu'elles confirment ce que les membres du Rassemblement pour la sauvegarde du 1420 Mont-Royal ont toujours pressenti à l'égard du traitement réservé au changement d'usage de cet établissement: la ville a agi de mauvaise foi et a tenté de camoufler sous le subterfuge de la soi-disant nécessaire concordance (l'article 5 du règlement 09-003) ce qui était en vérité un changement d'usage sujet à approbation référendaire.

La jurisprudence confirme que le spot zoning est très souvent illégal, comme en fait foi l'analyse produite par le professeur Lorne Giroux et Maître Isabelle Chouinard. Selon les deux auteurs, changer l'aménagement du territoire seulement à un endroit précis peut pervertir souvent le sens d'un schéma d'aménagement urbain, car celui-ci doit être général et ne doit donc pas être un changement de zonage déguisé : «la Cour supérieure a décidé que, s'il s'agit d'une modification de type spot zoning en particulier, une municipalité ne peut modifier son plan d'urbanisme dans le seul but de contourner l'obligation de soumettre la modification de son règlement de zonage à l'approbation des personnes habiles à voter. »

Mais si l'actuel avant projet de loi du Gouvernement devient projet de loi, puis loi, une municipalité pourra se livrer au spot zoning comme elle le voudra, puisqu'elle pourra décréter que le terrain en question est une zone franche. Il s'agit donc clairement d'un recul juridique et démocratique par rapport à la situation actuelle.

Même si le changement de zonage du 1420 Mont-Royal risque d'être frappé de nullité parce qu'il constitue une forme injustifiée de spot zoning, il semble que la Ville de Montréal pourra s'appuyer sur la loi concoctée au sein du Ministère des affaires municipales pour accorder au terrain sous le 1420 Mont-Royal le statut de zone franche, ce qui lui permettra désormais de faire à sa guise. Grâce à cette loi, le spot zoning actuellement illégal pourra être légalisé. Est-ce que l'avant-projet de loi sert en partie à sortir les municipalités, et notamment la ville de Montréal, du pétrin démocratique dans lequel elles se trouvent ?

L'avant projet de loi ne dénonce pas le spot zoning abusif. Il l'autorise désormais et lui donne même un statut légal.

5.- Le patrimoine absent

On aurait pu s'attendre au moins à ce que le Ministère des affaires municipales impose des limites à l'usage des zones franches. Mais on ne trouve aucune contrainte de ce genre dans l'avant-projet de loi. Aucun bâtiment ne semble être à l'abri de la décision du Conseil de ville de le placer en zone franche.

Ainsi, en vertu de ce projet de loi, la Ville de Montréal aurait le droit de placer le 1420 Mont-Royal en zone franche. Le bâtiment a beau avoir une valeur patrimoniale indéniable et être situé dans un arrondissement historique et naturel, la Ville pourra grâce à ce projet de loi faire fi de cette réalité et se donner tous les pouvoirs en parfaite violation avec la démocratie citoyenne maintes fois exprimée.

En somme, avec cet avant-projet de loi, le Ministère des affaires municipales viendrait en aide à la Ville de Montréal qui est actuellement dans l'illégalité totale avec le changement de zonage effectué pour le 1420 Mont-Royal. Une fois qu'elle aurait perdu sa cause devant les tribunaux, la Ville de Montréal pourrait profiter ensuite de la nouvelle loi pour contourner encore une fois le processus d'approbation référendaire.

Pire encore, l'avant-projet de loi ne fait pas référence aux bâtiments qui se trouvent dans un arrondissement historique et naturel. Nulle part est-il question de formuler des exceptions aux terrains qui sont susceptibles de se transformer en zone franche. Plus spécifiquement, qu'advient-il de la Charte de la Ville une fois que la loi d'aménagement et d'urbanisme aura été modifiée ? En ce moment, la Charte a la primauté sur la Loi d'aménagement et d'urbanisme. Or, la charte de la Ville précise clairement dans l'article 89.1 que les bâtiments situés dans un arrondissement historique et naturel sont susceptibles d'approbation référendaire. Cet article l'emportera-t-il sur le concept de zone franche ? Les bâtiments patrimoniaux et culturels situés dans un arrondissement historique et naturel pourront-ils eux aussi être déclarés zones franches ?

Le document gouvernemental n'énumère pas les sortes de cas qui requièrent le recours à la procédure référendaire et qui ne peuvent être transformés en zones franches. Il semble n'y avoir aucune exception à la règle nouvelle des zones franches. Le gouvernement semble au contraire permettre aux municipalités de contourner l'obligation d'enclencher un processus référendaire pour n'importe quel sorte de bâtiment.

Cela rappelle le projet de loi 82 sur le patrimoine culturel qui fait l'impasse sur le patrimoine religieux. Dans ce projet de loi, le patrimoine culturel ne semble pas inclure le patrimoine religieux. Cela dédouane le Gouvernement québécois d'avoir à assumer ses responsabilités patrimoniales à l'égard des églises, ainsi que des œuvres d'art et des orgues qu'on y trouve.

L'avant-projet de loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme dédouane pour sa part les municipalités d'avoir à assumer leurs responsabilités à l'égard du patrimoine en général. Ces dernières pourront si elles le souhaitent procéder à la création de zones franches afin de permettre aux entrepreneurs de transformer en condos de luxe un bâtiment appartenant au patrimoine culturel du Québec, même s'il est situé dans un arrondissement historique et naturel.

6.- Recommandations

Le gouvernement vise apparemment à mettre de l'ordre dans la loi d'aménagement et d'urbanisme. Ce serait le sens profond de l'avant projet de loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme. Mais l'avant projet de loi reconduit l'obscurité byzantine des règlements municipaux au lieu d'y mettre fin par souci de transparence. C'est un document de cent pages qui, au surplus, sert à affranchir les municipalités de l'obligation de se conformer à la démocratie municipale.

Nous demandons que le gouvernement exclue la possibilité que les bâtiments situés dans les arrondissements historiques et naturels puissent être déclarés zones franches. Autrement, cela contreviendrait à l'esprit même du décret ayant présidé à la création de l'*Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal* en 2005 par l'actuel gouvernement. Nous lui demandons de condamner l'utilisation abusive du spot zoning. Nous exigeons que l'avant-projet de loi se conforme à la jurisprudence en cette matière en s'inspirant de l'article cité plus haut du juge Giroux et de Maître Chouinard (voir pp. 33-36). Nous exhortons le Ministère des affaires municipales à intervenir pour que cessent les usages abusifs de l'article 123 alinéa 3 de la L.A.U. Nous demandons que soit réaffirmée la primauté de la Charte de la Ville sur la loi d'aménagement et d'urbanisme. Nous lui demandons de redonner un véritable pouvoir démocratique aux citoyens. Nous exigeons que les intérêts collectifs de la population ne soient pas sacrifiés au profit des intérêts de promoteurs privés. Nous demandons au Ministre qu'il exerce son influence auprès du maire de Montréal pour que celui-ci accepte de soumettre à une procédure référendaire tout changement de zonage portant sur un bâtiment situé dans un arrondissement historique et naturel.

Le taux de participation aux élections municipales ne cesse de baisser. En 2009, ce taux à Montréal était de 35,8 %, tandis que celui compilé pour les dix plus grandes villes du Québec s'établissait à 40 %. (Ministère des Affaires municipales). Les administrations municipales sont élues par trop peu de gens. Le processus d'approbation référendaire offre en ce sens un rempart démocratique et assure une vigie de la population à tous les abus «des p'tits maires», récemment dénoncés.

ANNEXE 1

André Dubuc

La Presse

Avant-projet de loi: des quartiers soustraits au processus référendaire

Publié le 14 décembre 2010 à 06h39 | Mis à jour le 14 décembre 2010 à 06h39

(Montréal) Des quartiers de Montréal, de Québec et des autres villes de la province pourraient devenir des zones libérées de toute contrainte référendaire en matière d'urbanisme, selon un avant-projet de loi déposé la semaine dernière par le ministre Laurent Lessard.

L'article 82 de l'avant-projet de loi d'une centaine de pages qui vient moderniser la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme donne la possibilité aux villes et municipalités québécoises de définir dans leur plan d'urbanisme des secteurs stratégiques «en tant que zone franche d'approbation référendaire et à l'intérieur de laquelle aucune modification réglementaire ne sera sujette à l'approbation référendaire».

Les zones doivent prioritairement faire l'objet de rénovation urbaine, de réhabilitation ou de densification. Le plan d'urbanisme doit définir des objectifs, stratégies et cibles spécifiques à ces fins. «La nouvelle loi contribuera à la mise en oeuvre du développement durable en accordant la priorité à des objectifs comme la densification pour contrer l'étalement urbain», explique le ministre des Affaires municipales, dans un communiqué.

Le texte de loi ne définit pas ce qu'est une zone et pourrait théoriquement couvrir un quartier complet, comme le centre-ville.

L'Institut de développement urbain du Québec (IDU Québec), lobby de promoteurs, accueille favorablement l'avant-projet, dans un communiqué. «C'est une grande victoire, dit Guillaume Neveu, président du comité d'urbanisme de l'IDU Québec à Québec et urbaniste. On vient réparer une erreur qu'on a commise avec les fusions municipales.»

Contrairement aux citoyens du reste de la province, les résidents de Montréal et Québec n'avaient pas le pouvoir d'exiger un référendum jusqu'au moment des fusions municipales au tournant des années 2000. Le législateur a préféré étendre ce pouvoir aux habitants des grandes villes plutôt que de le retirer aux citoyens des villes fusionnées de la banlieue.

Le référendum est un moyen donné aux citoyens concernés de bloquer un projet immobilier nécessitant une modification à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

«On doit constater à l'usage que le référendum, bien qu'intéressant pour des citoyens et des groupes de pression, est un mécanisme un peu bête où on décide de l'avenir du projet sans être capable d'y apporter la moindre nuance», dit Gérard Beaudet, professeur d'urbanisme de l'Université de Montréal, à qui on a demandé ses commentaires sur l'avant-projet de loi.

Pour l'universitaire, une ville de la taille de Montréal dispose de l'Office de consultation publique ou du Conseil du patrimoine pour analyser les projets qui lui sont soumis. «Il y a d'autres poignées (que le référendum) pour se faire une meilleure tête sur le projet et mettre sur la place publique un certain nombre d'avis favorables ou non.»

Levée de boucliers à prévoir

On imagine que cette disposition sera interprétée comme un recul démocratique aux yeux de certains groupes de citoyens. «C'est clair qu'on va faire valoir que la voix citoyenne est brimée», reconnaît le professeur Beaudet.

Autre nouveauté introduite par l'avant-projet, l'article 129 ouvre la porte au «bonus zoning», comme ça existe depuis des années à Toronto, d'après Guillaume Neveu, de l'IDU. Cette disposition donne le pouvoir à une ville de passer outre à des normes de zonage, à l'exception des normes sur les usages, en contrepartie d'aménagements ou équipements d'intérêt général.

Par exemple, un promoteur pourrait gagner des étages au-delà de la hauteur permise en échange

d'un engagement sur l'aménagement d'un parc public.

Par ailleurs, l'avant-projet de loi laisse le soin aux municipalités de se doter d'une politique d'information et de consultation de leurs citoyens.

L'avant-projet de loi est le fruit d'un travail de concertation avec les partenaires du monde municipal, dit le ministre, et représente une réforme majeure de la Loi sur l'aménagement qui a plus de 30 ans. Le ministre entreprendra une tournée en région en février pour expliquer son avant-projet.

© 2000-2011 Cyberpresse inc., une filiale de Gesca. Tous droits réservés.

ANNEXE 2

Publié le 11 mars 2011 à 05h00 | Mis à jour le 11 mars 2011 à 09h45

La démocratie du brocoli

Rima Elkouri

La Presse

C'est l'histoire de Montréalais qui habitent près d'un supermarché. Le propriétaire du supermarché veut faire des travaux d'agrandissement. Tout démolir, tout reconstruire. Un projet de 12 millions. Les citoyens sont inquiets. Ils craignent l'impact que cela aura sur leur qualité de vie, sur la sécurité des rues, sur la ruelle où jouent leurs enfants. Ils sont de l'école «moins, c'est mieux». Ils soupçonnent le propriétaire d'en fréquenter une autre. Ils aimeraient que leur point de vue soit entendu.

Cela se passe dans Rosemont. Dans un journal du quartier, on annonce sans trop s'en vanter la tenue d'une assemblée publique de consultation. En principe, cette assemblée doit permettre aux citoyens de prendre connaissance du projet et de soumettre des commentaires qui pourraient mener à des modifications. Dans les faits, l'assemblée n'est guère plus utile qu'une soirée de bingo puisqu'elle a lieu le jour même de l'adoption de la deuxième résolution du conseil d'arrondissement visant l'acceptation du projet.

Pour la Ville et les promoteurs, il semble que la partie de bingo soit donc déjà terminée. On sait que les règlements peuvent être très contraignants pour le Montréalais qui voudrait faire changer ses fenêtres. Mais ils le sont beaucoup moins pour celui qui aimerait se faire construire une station-service boulevard Saint-Laurent ou un immense supermarché dans un quartier résidentiel qui n'en demande pas tant. La croissance économique passe le plus souvent avant l'amélioration d'un milieu de vie. C'est la logique Tim Hortons qui domine. Tout ce qui peut rapporter des impôts fonciers est foncièrement bon. Et les citoyens du quartier, qui sont pourtant les premiers experts de leur quartier, sont foncièrement vus comme des empêcheurs de tourner en rond.

Le soir de l'assemblée publique, la deuxième résolution est donc votée. Les résidents, abasourdis, sont placés devant le fait accompli. Comment se fait-il qu'ils n'ont jamais été informés du projet avant d'en arriver là? La loi n'exige-t-elle pas plus de transparence? Oui, elle l'exige. N'aviez-vous pas vu cette feuille de format 11 sur 17 dans la vitrine du supermarché, entre les affiches annonçant les aubaines de la semaine? Non. Entre le brocoli et le poulet désossé à prix réduit, la démocratie en format 11 sur 17 était sans doute passée inaperçue.

Dépités, les citoyens retroussent leurs manches. Ils font leurs devoirs. Ils s'informent, ils se mobilisent. Ils décident d'explorer les moyens prévus par la loi pour se faire entendre même si cela ne semble pas important aux yeux de la Ville et des promoteurs. Ils réalisent alors que ces moyens à leur portée sont non seulement extrêmement limités, mais aussi très compliqués.

Comme le projet exige des dérogations au règlement de zonage, il peut être contesté par voie référendaire. Les citoyens entreprennent donc des démarches pour l'ouverture d'un registre de signatures. Le processus, assez complexe, exige un doctorat en déchiffrement de charabia administratif. Mais pour résumer les choses grossièrement, disons que, pour que le référendum ait lieu, 10% des résidents de la zone concernée devaient aller voter. Dans ce cas-ci, il fallait obtenir la signature de 93 personnes. Or, 87 personnes ont pu aller signer le registre un jour de semaine entre 9 h et 19 h - c'est bien beau, la démocratie, mais il faut parfois aussi aller travailler. Malgré l'échec de cette démarche, elle aura eu le mérite de faire savoir aux élus et aux promoteurs que les résidents souhaitaient être consultés.

Déterminés à être entendus, les citoyens déposent une pétition de 300 noms. Ils créent un blogue. Ils réussissent à gagner un peu de temps. Le projet n'est pas abandonné pour autant, mais ils obtiennent l'instauration d'un comité de bon voisinage pendant la durée des travaux. Une victoire? Pas vraiment. Le comité de bon voisinage, auquel ne participe pas la Ville, ne fait qu'attiser les

tensions entre les promoteurs et les résidants. On leur promet de tenir compte de leurs suggestions. Et puis après? Rien. On n'en tient pas compte du tout. Les travaux suivent leurs cours comme si de rien n'était. Malgré une bonne mobilisation, les citoyens n'ont rien pu faire, sauf manifester leur mécontentement par un vote de sanction, contribuant ainsi à la défaite du maire de l'arrondissement de l'époque, André Lavallée.

Le supermarché a donc été détruit et reconstruit. Il a rouvert ses portes en novembre. Le propriétaire n'a enfreint aucun règlement. La loi a été respectée. Mais les citoyens, eux, ont perçu une dégradation de leur qualité de vie. Ils constatent que plusieurs des craintes exprimées avant les travaux se sont matérialisées - l'augmentation de la circulation, entre autres. Le propriétaire du supermarché dit qu'il n'y est pour rien et renvoie la balle à la Ville. La nouvelle équipe municipale semble plus disposée à trouver des solutions, sauf que, d'une certaine façon, le mal est fait.

Résultat : cohabitation pénible, sentiment d'avoir été floués. Petite amertume et grosse fatigue démocratique. Rien de tragique, non. Juste une petite histoire de quartier comme il y en a sans doute beaucoup. Mais une histoire symptomatique malgré tout. Car finalement, ce qui désole surtout ces citoyens, c'est de constater, après tous ces efforts, leur incroyable impuissance en ces temps où on ne cesse pourtant de nous parler de «pouvoir citoyen». Ils ont beau s'être armés pour déchiffrer les rouages opaques de la démocratie municipale, ils ont beau compter parmi eux des professeurs, des spécialistes en communication et des urbanistes qui ne manquent pas de compétences civiques, cela n'a rien changé au résultat. D'où cette question : qu'arrive-t-il dans les quartiers où les gens sont plus démunis et où la connaissance des rouages de la démocratie municipale est faible?

Alors qu'il s'affaire à réviser la poussiéreuse Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui date de 1979, le ministre des Affaires municipales, Laurent Lessard, dit vouloir «mettre les citoyens au coeur du processus décisionnel en les informant et en les consultant en amont des projets d'urbanisme». Tout le contraire de ce qui s'est fait ici. Qu'est-ce que cela voudrait dire, concrètement? Toute consultation publique «devrait dorénavant être précédée par l'élaboration de documents d'information compréhensibles et suivie d'un rapport de consultation?» Fini le charabia? Fini la démocratie du brocoli? Il nous faudra le voir pour le croire.

© 2000-2011 Cyberpresse inc., une filiale de Gesca. Tous droits réservés.

ANNEXE 3

Publié le 16 février 2011 à 07h10 | Mis à jour le 16 février 2011 à 14h50

Complexe résidentiel au Village olympique: la cour devra trancher

Gabriel Béland

La Presse

Les opposants à un vaste projet de condos dans le Village olympique ont décidé d'abattre leurs dernières cartes et de s'adresser aux tribunaux.

Après avoir essayé pendant des mois de faire dérailler la construction de 1400 appartements à côté des pyramides olympiques, des voisins vont demander à la cour une injonction interlocutoire contre la Ville de Montréal. Ils estiment que la Ville a octroyé illégalement le permis au promoteur du projet Cité Nature, le groupe Elad.

«Nous avons fait des recherches et tous les documents sont formels: les condos ont été bâtis sur un parc, affirme Jacques Dagenais, du Collectif pour la protection du patrimoine olympique (CPPO). Or, à aucun moment le zonage n'a été changé pour permettre la construction d'immeubles.»

Le CPPO et deux groupes de résidents du secteur ont donc réussi à amasser les sommes nécessaires pour engager un avocat. La cour devrait entendre la cause au début du mois de mars. Les opposants espèrent faire avorter la construction de la phase II du projet, et forcer la démolition de la phase I, qui est presque complétée. «Il y a des précédents au Québec», dit M. Dagenais.

L'approche juridique est empruntée alors que toutes les avenues politiques ont échoué pour les opposants. L'administration de l'ancien maire de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, André Lavallée, avait donné son accord au projet Cité Nature. Puis juste avant les dernières élections, Vision Montréal et Projet Montréal s'étaient opposés au projet.

La nouvelle équipe en poste dans l'arrondissement depuis novembre 2009, dominée par Vision Montréal, n'a toutefois jamais réussi à trouver de faille légale dans le projet du promoteur. Même s'ils y étaient opposés par principe, les élus ont donc dû se résigner à voir le projet se réaliser.