



**Mémoire
sur l'avant-projet de loi sur
l'aménagement durable du territoire
et de l'urbanisme**

21 avril 2011

MISE EN CONTEXTE

Le 9 décembre 2010, le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Organisation du territoire du Québec a déposé à l'Assemblée nationale du Québec un avant-projet de loi visant à remplacer la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) actuellement en vigueur.

Le présent document constitue donc le mémoire de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU Québec) sur l'avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme. Ce mémoire rappelle les 3 recommandations que l'IDU Québec adressait en 2009 au nom de la communauté immobilière dans le cadre du processus de révision de la LAU. Il adresse par la suite des recommandations précises à l'égard de certaines dispositions de l'avant-projet de loi en lien avec ces 3 recommandations. Finalement, il soulève des préoccupations importantes à l'égard d'autres dispositions de l'avant-projet de loi susceptibles d'affecter la bonne conduite des affaires immobilières.

Dans un aide-mémoire présenté en 2009 à l'attention du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Organisation du territoire du Québec et portant sur la révision de la LAU, l'IDU Québec rappelait d'emblée que depuis la réorganisation municipale de 2002, les problèmes d'application de cette loi ont été exacerbés par la forte croissance économique et l'effervescence immobilière dans les grandes villes, par l'éclosion de la mobilisation citoyenne, mais aussi, et principalement par le fait que Montréal et Québec, les deux plus grandes villes de la province, doivent, depuis leur réorganisation, se soumettre à l'étendue des dispositions de cette loi. L'IDU Québec soulignait aussi que la LAU a des répercussions majeures sur le fonctionnement des entreprises immobilières, la conduite des projets immobiliers et le développement économique des grandes villes.

Encore aujourd'hui, les membres de l'IDU Québec sont principalement préoccupés par le fait que les procédures d'approbation de projets deviennent de plus en plus complexes, longues et imprévisibles. En effet, l'IDU Québec observe que les projets immobiliers d'envergure font de plus en plus l'objet de contestations publiques et, parfois, de contraintes administratives. Au cours de la dernière décennie, plusieurs projets d'importance ont été mis sur la table et bloqués par la suite tandis que d'autres projets ont été fortement ralentis.

S'ils sont soucieux de participer avec transparence, inclusivité et efficacité à l'aménagement urbain dans les grandes villes du Québec, les membres de l'IDU Québec considèrent néanmoins important dans ce mémoire d'explicitier leurs réflexions et de formuler leurs recommandations sur l'avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme. L'IDU Québec entend ainsi poursuivre une discussion structurée avec le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Organisation du territoire et ses représentants sur cet enjeu d'importance. Par le dépôt de ce mémoire, l'IDU Québec se donne aussi comme objectif de pouvoir présenter formellement les points de vue de la communauté immobilière sur cet avant-projet de loi devant les représentants de la Commission parlementaire sur l'aménagement du territoire.

PROFIL ET MISSION DE L'IDU QUÉBEC

L'IDU Québec, organisme indépendant et sans but lucratif fondé en 1987, représente l'industrie immobilière du Québec et compte plus de 250 corporations membres ; propriétaires, gestionnaires, promoteurs, financiers, courtiers et professionnels de l'industrie oeuvrant sur tout le territoire du Québec et regroupant plus de 1 000 personnes.

En tant que porte-parole de l'industrie immobilière québécoise, l'IDU Québec a pour mission :

- de favoriser le développement économique du secteur immobilier;
- de défendre les intérêts communs de ses membres;
- d'assurer des politiques urbaines efficaces;
- de maintenir de bonnes relations avec les membres, les instances gouvernementales et la communauté.

UN RAPPEL DES 3 RECOMMANDATIONS DE L'IDU QUÉBEC DANS LE PROCESSUS DE RÉVISION DE LA LAU

L'IDU Québec tient ici à présenter à nouveau ses 3 recommandations préalables au processus de révision de la LAU en vigueur.

Les problèmes associés aux procédures d'approbation de projets ne sont pas le fruit d'un seul élément problématique dans la LAU en vigueur, mais plutôt le résultat de la conjonction de divers mécanismes et dispositions problématiques.

Voici les 3 recommandations en question:

1. améliorer les processus d'information et de consultation de la population pour la bonification des projets;
2. mieux encadrer le recours aux outils d'urbanisme discrétionnaire;
3. éliminer complètement les processus d'approbation référendaire.

1. AMÉLIORER LES PROCESSUS D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DE LA POPULATION POUR LA BONIFICATION DES PROJETS

Il importe tout d'abord de rappeler que, dans les grandes villes du Québec, le processus de développement urbain est un processus de rénovation et de transformation urbaine qui exige que tous les acteurs concernés aient une vision et une compréhension d'un ensemble d'enjeux très diversifiés : développement de la nouvelle économie dans des centres-villes modernes, image et visibilité continentale et internationale des villes, protection du patrimoine urbain, architectural et naturel, protection de la qualité de vie des résidents et des visiteurs, solutions architecturales innovatrices et non conventionnelles, optimisation des services et infrastructures en place, efficacité énergétique et environnementale des immeubles, etc.

On voit tout de suite que la maîtrise complète de ces enjeux est difficile et peut susciter l'apport d'une multitude d'acteurs allant du promoteur au citoyen, en passant par les élus, les fonctionnaires, les consultants et les organismes communautaires et environnementaux. Un projet, quel qu'il soit, peut tirer avantage à certains égards de la contribution de cette panoplie d'acteurs.

Un mécanisme de consultation à la fois trop tardif, trop complexe et trop long

Trop tardif parce que la LAU prévoit que la consultation vient lorsque les élus ont pris la décision de modifier le cadre réglementaire pour rendre conforme le projet.

Trop complexe parce que la LAU établit un processus consultatif très encadré. D'une part, le promoteur n'a que peu de chance de faire valoir son projet. D'autre part, les interrelations directes entre le promoteur et les citoyens sont rendues difficiles par l'interposition de l'appareil municipal. Finalement et surtout, la présentation complexe de la procédure réglementaire de modification occupe une place prépondérante.

Trop longue parce que la LAU prévoit des délais beaucoup trop longs pour les différentes étapes d'approbation d'un projet de règlement modificateur. L'adoption d'un projet de règlement, la publication de l'avis de consultation, la tenue de la séance de consultation, l'adoption d'un second projet de règlement, la demande de participation à un référendum, l'ouverture des registres, le référendum en lui-même, l'analyse de conformité, l'entrée en vigueur, etc. sont autant d'étapes dont les délais inhérents sont beaucoup trop longs et peuvent remettre en question la pertinence du projet véhiculé.

Il en résulte une situation où la conciliation des intérêts du promoteur avec certaines idées ou préoccupations des citoyens est esquivée rendant impossible une réelle bonification du projet. Plusieurs facteurs influencent la réalisation d'un projet immobilier, mais le temps demeure certainement un facteur clé dans un contexte où la concurrence économique est féroce, où les créanciers sont exigeants et où les opportunités d'affaires sont parfois momentanées.

2. MIEUX ENCADRER LE RECOURS AUX OUTILS D'URBANISME DISCRÉTIONNAIRE

Depuis plus de 25 ans, la LAU a fait l'objet de plusieurs modifications avec l'introduction de pouvoirs réglementaires discrétionnaires pour les villes. Ainsi, avec les dérogations mineures, les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les usages conditionnels, les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), les autorités municipales disposent d'une certaine marge de manœuvre pour approuver de façon discrétionnaire un projet qui déroge à sa réglementation d'urbanisme.

Une trop grande place à la subjectivité

Lorsqu'un promoteur soumet son projet à une approbation en vertu d'un règlement discrétionnaire, il entre de plain-pied dans le monde de la subjectivité humaine.

En premier lieu, la simple décision de soumettre un projet à un tel règlement est subjective. En effet, la LAU spécifie peu les conditions que doit remplir un projet pour suivre un cheminement d'approbation en vertu d'un règlement discrétionnaire laissant ainsi beaucoup de marge de manœuvre aux fonctionnaires et aux élus. En second lieu, les critères auxquels un projet est soumis dans le cadre d'un règlement discrétionnaire sont souvent très flous, difficiles à interpréter et laissent place à une large part d'appréciation personnelle des personnes impliquées dans le processus d'analyse et de décision. La place laissée à la subjectivité est donc large et inquiétante.

À quoi bon un cadre normatif?

Cela dit, l'approbation de projets immobiliers en vertu de règlements discrétionnaires a pour effet de multiplier des exceptions au cadre réglementaire normatif. Le cadre bâti devient donc la résultante d'une série de dérogations aux normes. Or, plus que les règlements discrétionnaires, les règlements normatifs comme le zonage et le lotissement ont pour but premier de traduire la planification de l'aménagement du territoire exprimée dans les schémas d'aménagement et les plans d'urbanisme. Ces règlements normatifs doivent continuer de s'appliquer comme cadre général de référence sinon il deviendra inutile de planifier l'aménagement du territoire, complexe de prévoir la cohérence du cadre bâti et difficile de garder la trace réglementaire de ces exceptions accordées en vertu de jugements subjectifs.

3. ÉLIMINER COMPLÈTEMENT LES PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

L'approbation référendaire liée à une dérogation à une réglementation d'urbanisme est un processus qui fait partie intégrante de la LAU depuis 1979 et même avant, mais qui n'existe nulle part ailleurs dans les lois d'urbanisme nord-américaines. Ainsi, un projet immobilier qui déroge à certaines dispositions réglementaires d'urbanisme d'une ville peut faire l'objet d'une approbation référendaire si un certain nombre de citoyens en font la demande.

Toutes les villes du Québec doivent se soumettre à ces devoirs que leur impose la LAU. Toutefois, jusqu'en 2002, les grandes villes que sont Montréal et Québec, en vertu des pouvoirs que leur conférait leur charte respective, échappaient à ce mécanisme référendaire.

Toutefois, depuis 2002, avec l'arrivée des processus d'approbation référendaire dans la métropole et la capitale, on observe clairement qu'il s'agit d'un mécanisme inapproprié qui nuit grandement à la réalisation de projets immobiliers, qui diminue le rôle des élus municipaux et qui polarise les débats sur le développement urbain.

La dichotomie entre les référendums et les pratiques de zonage dans les grandes villes

Dans les grandes villes comme Montréal, Québec, Trois-Rivières, Gatineau et Sherbrooke, on observe la plupart du temps dans les quartiers centraux une densité du cadre bâti et une mixité des fonctions que l'on ne retrouve pas ailleurs.

Les instruments d'urbanisme traduisent cette réalité urbaine en permettant une multiplicité de normes basées sur un patron de zonage souvent très détaillé. On retrouve donc plusieurs normes distinctes pour chaque zone du plan de zonage et ces normes se basent généralement sur les caractéristiques du cadre bâti du moment et des usages en présence. Il en ressort donc un cadre réglementaire d'urbanisme détaillé, mais rigide.

Il est fréquent et normal qu'un projet immobilier conçu dans un tel contexte réglementaire finisse presque toujours par déroger à une ou plusieurs normes. En effet, d'une part la réglementation en vigueur ne peut pas tout prévoir, et d'autre part, le projet ne peut pas nécessairement se conformer en tout point à cette dernière.

La juxtaposition du zonage détaillé avec des processus d'approbation référendaire pose un sérieux problème dichotomique. L'un et l'autre ne sont pas compatibles. Pourquoi? Un processus d'approbation référendaire interpelle non seulement les résidents de la zone touchée, mais aussi les résidents des zones contiguës. Or, avec un patron de zonage détaillé, les zones sont très petites et très nombreuses. Ainsi, les projets dérogatoires peuvent être arrêtés par de petits nombres d'électeurs lors de processus d'approbation référendaire.

Dans le contexte social, économique et environnemental d'aujourd'hui, réaliser un projet immobilier requiert une gestion intelligente et équilibrée d'un ensemble d'enjeux qui mènent inévitablement à une série de compromis et, par conséquent, au besoin de déroger aux dispositions d'urbanisme. Réaliser un projet immobilier dans un tel contexte fait appel à des efforts financiers et des compétences professionnelles considérables, de sorte qu'il apparaît trop délicat et périlleux de l'abandonner à un processus risqué et aussi peu nuancé qu'un référendum.

Des nuances s'imposent pour distinguer les grands projets des petits projets ainsi que les projets privés des projets à portée collective

La LAU ne fait aucune distinction de processus s'il s'agit d'un petit projet ou d'un grand projet. Il en est de même pour les projets privés et les projets à portée collective. On retrouve pourtant dans les chartes de certaines villes des distinctions à cet égard. En effet, Montréal et Québec disposent de pouvoirs particuliers dans leur charte pour approuver des projets majeurs, privés ou à portée collective, par le biais de processus particuliers.

Cette distinction possible fait cruellement défaut dans les dispositions générales de la LAU. En effet, un grand projet immobilier dont la réalisation aurait des impacts importants sur la communauté devrait pouvoir bénéficier d'une procédure d'information, de consultation et d'approbation différente d'un simple projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation. Il en va de même lorsque l'on parle d'une école ou d'un centre hospitalier, à titre d'exemple.

Des référendums qui ratent leurs cibles

Cette absence de nuances s'observe en effet par le fait que le recours au référendum amène les parties en cause à focaliser les débats sur le bien-fondé du projet en question plutôt que sur la nature même de ses dérogations.

Il s'agit d'un phénomène pernicieux puisque le référendum devrait normalement porter sur les objets dérogatoires du projet et non sur le projet dans son ensemble.

Or, lorsque le processus référendaire est enclenché, cette nuance s'efface complètement pour les protagonistes opposés au projet. En d'autres mots, que leur intention n'est pas de se prononcer sur la ou les modifications de zonage proposées, mais bien sur la pertinence du projet dans son ensemble! Cette dynamique dénature donc complètement l'objectif premier du référendum décisionnel et le sens de la législation provinciale en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le dénigrement de la démocratie représentative au profit d'une démocratie directe inefficace

Sur le plan démocratique, succinctement, le recours à un référendum a pour effet de décharger l' élu municipal de ses responsabilités décisionnelles et représentatives à l'égard de ses électeurs. Celui-ci, souvent soucieux de sa

réélection, se donne le beau jeu en laissant aux citoyens le pouvoir de décider de l'avenir du projet au lieu de prendre une décision éclairée au nom du bien commun.

De plus, la menace ultime d'un référendum peut démobiliser l'ensemble des citoyens concernés, au profit des seuls groupes militants et nuit ainsi à l'établissement d'une culture du développement urbain de qualité, en polarisant l'opinion et en faisant de chaque décision un affrontement. De son côté, le promoteur se décourage et n'ose pas soumettre son projet à un processus de consultation et de bonification en raison d'une incertitude qui persiste tout au long de l'approbation de son projet et de ses éléments dérogatoires.

LES COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS DE L'IDU QUÉBEC SUR L'AVANT-PROJET DE LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

À la lecture de l'avant-projet de loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme, l'IDU Québec fait le constat d'avancées intéressantes en rapport avec ses 3 recommandations.

En reprenant les thèmes de chacune des recommandations, l'IDU Québec formule dans cette section des commentaires et recommandations précises sur diverses dispositions de l'avant-projet de loi.

1 LES PROCESSUS CONSULTATIFS

Politique d'information et de consultation publique

À l'article 90 (Chapitre III Modification ou remplacement du plan d'urbanisme, Section I Information et consultation publique) il est mentionné que la municipalité doit tenir une consultation publique, conformément à une politique d'information et de consultation publique adoptée par le conseil.

L'IDU Québec est d'avis que l'adoption de politiques d'information et de consultation publique par les municipalités est une bonne chose et devrait non seulement porter sur la modification ou le remplacement du plan d'urbanisme, mais aussi sur la modification ou le remplacement des règlements d'urbanisme. Néanmoins, ces politiques devraient être davantage encadrées par des balises claires et précises prescrites dans l'avant-projet de loi. L'IDU Québec tient à rappeler que les promoteurs immobiliers sont généralement actifs sur plusieurs territoires municipaux en même temps. La perspective d'avoir à composer avec des politiques tout à fait différentes d'une municipalité à une autre apparaît inquiétante. Il ne s'agit pas ici d'allonger les procédures ni de complexifier les processus, mais plutôt d'établir des règles claires constituant un cadre commun d'information et de consultation publique dans les municipalités.

Ce cadre devrait, d'une part, être assez souple pour permettre aux parties en cause d'ajuster le processus consultatif au contexte du projet et, d'autre part, favoriser une approche participative qui responsabilise le promoteur et implique positivement les autorités municipales, les citoyens, les groupes d'intérêts et les experts.

En fin de compte, l'objectif est d'établir un partenariat efficace entre les citoyens, les autorités municipales et les développeurs immobiliers afin de réaliser l'aménagement des villes dans l'intérêt de l'ensemble de la collectivité et dans le respect des principes de développement durable.

Renseignements à fournir dans un document pour consultation à l'égard d'un projet de règlement contenant une disposition sujette à l'approbation référendaire

Aux articles 211 et 212 (chapitre II Information et consultation publique en fonction d'un projet de règlement, Section III Information et consultation publique à l'égard d'un projet de règlement contenant une disposition sujette à l'approbation référendaire), il est prescrit que la municipalité doit rendre disponible pour consultation un document et qui explique la nature et les objectifs des dispositions du projet de règlement. Plus spécifiquement, le paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 212 spécifie que ce document doit comporter des renseignements sur les impacts notables de la réalisation éventuelle du projet immobilier dans son environnement.

L'IDU Québec tient à rappeler ici que la consultation publique doit porter sur les éléments dérogatoires du projet en cause et non sur l'ensemble du projet et ses impacts sur son environnement immédiat.

C'est une nuance fondamentale que l'IDU Québec adresse ici et qui devrait transpirer dans ces dispositions de l'avant-projet de loi.

Malheureusement, lorsque le processus de consultation est enclenché, cette nuance s'efface complètement pour les protagonistes opposés au projet. En d'autres mots, leur intention n'est pas de se prononcer sur la ou les modifications réglementaires proposées pour rendre conforme le projet, mais bien sur la pertinence du projet dans son ensemble! Cette dynamique dénature donc le sens de la législation provinciale en matière d'urbanisme et d'aménagement.

L'IDU Québec recommande donc la suppression du paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 212.

Délais d'information et de consultation

De façon générale, au chapitre II Information et consultation publique en fonction d'un projet de règlement et dans les chapitres suivants sur l'adoption du règlement, sur l'approbation référendaire et sur l'examen de la conformité au schéma, l'IDU Québec déplore la présence de nombreux délais qui ont pour effet d'allonger l'adoption d'un projet de règlement contenant une disposition sujette à l'approbation référendaire.

L'IDU Québec demande à ce que l'ensemble de ces délais prescrits dans l'avant-projet de loi soit révisé de façon à permettre la modification d'un règlement d'urbanisme dans un délai maximum de 3 mois.

2 LES OUTILS DISCRÉTIONNAIRES

Absence d'un processus d'appel

Comme l'IDU Québec l'a mentionné auparavant dans ce mémoire, l'analyse d'un projet sur la base d'un règlement dit discrétionnaire comme les PIIA (art. 133-135), les PAE (art. 193-197), les règlements à caractère incitatif (art. 129-132), les usages conditionnels (art. 127-128) et les projets particuliers de construction (art. 188-189), se fait sur une base inévitablement subjective.

Sans revenir sur les préoccupations sous-jacentes à l'argumentaire de l'IDU Québec sur cette question de subjectivité, le constat est fait que l'avant-projet de loi ne comporte aucun mécanisme d'appel des décisions municipales prises en vertu de règlements d'urbanisme discrétionnaires.

Afin de pallier cette lacune importante, l'IDU Québec recommande que la Commission municipale du Québec se voie octroyer des pouvoirs lui permettant d'entendre des appels et des requêtes et de régler des litiges relatifs à des décisions prises par des municipalités en matière d'urbanisme. De tels pouvoirs et mécanismes d'appel sont prévus par la législation ontarienne pour la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Règlements à caractère incitatif pour favoriser l'écoconstruction

L'IDU Québec se réjouit de voir l'introduction dans l'avant-projet de loi de la notion de « bonus zoning » aux articles 129 à 132 même si le recours et l'application de règlements à caractère incitatif demeurent mal balisés. Pour l'IDU Québec, l'une des façons de baliser ce type de règlement serait de spécifier dans l'avant-projet de loi que les municipalités peuvent notamment y recourir pour favoriser l'écoconstruction sur leur territoire. En ce sens, la référence la plus pertinente sur le continent nord-américain est la certification LEED supervisée par la Canadian Council of Green Building.

L'IDU Québec a fait récemment réaliser une vaste étude démontrant tous les avantages et bénéfices que les municipalités pourraient tirer en stimulant l'écoconstruction sur leur territoire. Cette étude sera transmise et présentée au ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Organisation du territoire dans un avenir rapproché.

3 LES RÉFÉRENDUMS

Zones franches d'approbation référendaire

Bien que l'IDU Québec n'ait pas obtenu une réponse complètement satisfaisante à sa demande d'abolir les référendums, l'ouverture créée par la possibilité pour les municipalités d'affranchir des processus référendaires certaines zones devant faire l'objet de rénovation, réhabilitation ou densification urbaine constitue, pour le monde immobilier québécois, une avancée intéressante.

Toutefois, l'IDU Québec est d'avis que l'article 82 de l'avant-projet de loi devrait être bonifié afin d'élargir ce pouvoir d'affranchissement à certains types de projets immobiliers. Les villes de Montréal et Québec disposent déjà dans leur charte respective des pouvoirs qui leur donnent la possibilité d'approuver des projets immobiliers d'envergure. L'IDU Québec demande à ce que ce pouvoir soit conféré à l'ensemble des municipalités québécoises en l'introduisant formellement dans l'avant-projet de loi et en baissant la norme minimale de superficie des projets à 10 000 mètres carrés.

Zones contiguës et taux minimal de participation

Comme c'est déjà le cas dans la LAU, l'avant-projet de loi spécifique qu'un projet de règlement comportant une disposition susceptible d'approbation référendaire doit être approuvée par les personnes habiles à voter de la zone concernée par le projet et les zones contiguës (art. 218, alinéa 1, paragraphe 2).

À la lumière de son argumentaire présenté précédemment dans ce mémoire, l'IDU Québec est d'avis que le secteur concerné devrait être défini par l'établissement d'un rayon (à préciser en mètres) autour de la zone concernée par le projet, abolissant ainsi la notion de zones contiguës. De plus, l'IDU Québec demande à ce que la validité d'un référendum décisionnel soit basée sur un taux minimal de participation. Cette pratique avait notamment été appliquée avec succès dans le cadre des référendums sur les défusions municipales.

4 QUELQUES AUTRES CONSIDÉRATIONS

Logement abordable

L'IDU Québec comprend l'intention du législateur quand il octroie dans l'avant-projet de loi aux articles 183 à 186 des pouvoirs aux municipalités quant à l'inclusion, dans un ensemble domiciliaire, d'un certain nombre de logements abordables.

D'emblée, à l'article 183, l'IDU Québec se questionne fortement sur la pertinence de définir un ensemble domiciliaire par un seuil de 20 unités de logements ou plus. Ce seuil n'a absolument pas la même portée dans une petite municipalité que dans une grande ville. Par ailleurs, toujours à l'article 183, la définition même de logement abordable destinée à des personnes à revenu faible ou modéré est beaucoup trop floue. Plus de nuances s'imposent ici.

Démolition

L'IDU Québec constate avec regret que l'avant-projet de loi octroie à l'article 142 le pouvoir de s'opposer à une demande de démolition d'un immeuble pour toute personne qui affirme entreprendre ou poursuivre des démarches en vue d'acquérir l'immeuble faisant l'objet de la demande de démolition. Ce pouvoir octroyé aux individus est selon l'IDU Québec excessif et pourrait être employé à l'avenir comme un outil de retardement de projet immobilier. 60 jours dans la conduite d'un projet immobilier sont un délai très long. L'IDU Québec recommande simplement d'abolir l'article 142 de l'avant-projet de loi.

CONCLUSION

L'IDU Québec comprend très bien qu'un projet immobilier doit pouvoir contribuer à l'amélioration de l'environnement urbain. De plus en plus, les professionnels de l'immobilier sont conscientisés aux besoins et revendications des citoyens, aux préoccupations des élus et aux impacts sociaux, économiques et environnementaux de leurs projets.

Toutefois, le public et les autorités municipales doivent saisir de leur côté que les procédures d'approbation de projets ne doivent pas constituer un frein au développement immobilier de la ville. Un promoteur s'investit dans un projet parce qu'une opportunité se présente à lui et que cette opportunité peut être bénéfique pour la communauté, mais il faut aussi rappeler que cette opportunité peut être très volatile pour lui. Au bénéfice du promoteur, du public et des autorités municipales, il est primordial de pouvoir saisir les opportunités lorsqu'elles se présentent et y répondre en offrant des produits immobiliers de qualité qui satisfassent le plus rapidement et harmonieusement possible la vision du promoteur, les impératifs du marché immobilier, les besoins du client éventuel, les exigences des autorités municipales et les attentes des citoyens. Pour y arriver, il faut développer dans les villes une véritable culture du développement axée sur la bonification des projets par les promoteurs, la ville et les citoyens concernés. Selon l'IDU Québec, c'est le changement fondamental que doit opérer la « future » Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, soit transformer la culture actuelle d'opposition et d'affrontement des intérêts particuliers de chacun en une culture de partenariat dans la poursuite de l'intérêt collectif, laissant aux élus la responsabilité politique de trancher lorsque c'est requis.

Les outils proposés dans l'avant-projet de loi reconduisent ceux en place présentement dans la LAU et ne permettent pas l'établissement d'une telle culture et continueront d'encourager la plupart du temps la systématisation d'un esprit d'opposition face aux projets annoncés.

Il est tout à fait raisonnable de concevoir le développement immobilier comme un processus clair, transparent et enrichissant pour tous les acteurs de la vie urbaine et bénéfique pour les milieux urbains. En Europe et aux États-Unis, où les densités de population sont souvent plus fortes et où le patrimoine bâti est souvent très important, on assiste à une forte sensibilisation en faveur d'une conduite responsable des promoteurs, des municipalités et des citoyens. Le développement durable est à la source de ce mouvement puisqu'une multitude d'enjeux sont soulevés par ce concept. Qu'il soit question de qualité de vie, de finances publiques, de développement économique, de préservation du patrimoine ou de conservation des espaces verts, il devient évident que le développement immobilier ne peut dorénavant se faire tous azimuts. Chaque projet est important. Chaque projet doit contribuer à une création de valeur. Chaque projet doit être durable.

C'est un défi de taille que de vouloir changer les façons de faire. Toutefois, l'IDU Québec et ses membres croient qu'il s'agit d'un enjeu primordial pour le devenir des grandes villes québécoises. À l'heure où la création d'emplois par des entreprises privées se fait rare, où la prospection d'entreprises étrangères devient plus difficile et plus complexe, où la nouvelle économie engendre des changements économiques et sociaux importants et où la réingénierie de l'État est discutée, il faut faire des grandes villes un environnement attirant pour les entreprises. L'amélioration des procédures d'approbation de projets ainsi que des instruments d'urbanisme devrait conduire idéalement à l'établissement d'une saine culture du développement. Il s'agit là d'une condition importante à la création de cet environnement attirant et compétitif. L'IDU Québec ose espérer que les recommandations formulées dans ce mémoire vont dans ce sens et il est à souhaiter qu'elles trouvent écho dans les autres sphères gouvernementales.

