



par Patrice-Hans Perrier

Une nouvelle donne pour les promoteurs et les constructeurs

C'est connu : la loi 170 sur les fusions municipales a généré de la discordance chez les intervenants qui s'occupent de politique municipale et de développement urbain. Mais les enjeux liés aux changements réglementaires, moins connus, ont aussi hanté – et hantent toujours – plus d'un promoteur.



Selon le point de vue de plusieurs intervenants, un effort d'harmonisation des règlements d'urbanisme serait en marche, notamment en matière de zonage, de lotissement et de construction. Mais des irritants importants attribués aux fusions municipales sont encore relevés par plusieurs promoteurs et entrepreneurs en construction.

Dans le cas de la nouvelle ville de Gatineau, par exemple, les autorités municipales ont décidé d'uniformiser, par un effet de resserrement, plusieurs règlements d'urbanisme et de lotissement. Conséquemment, plusieurs constructeurs s'attendent à ce que ces nouvelles exigences aient un effet sur les coûts liés à l'enfouissement des câbles ou de la sélection des éléments de canalisation, entre autres. Si ces coûts sont augmentés, il est probable que les premiers acheteurs de maisons prennent leur distance. Ironiquement, ces nouvelles exigences réglementaires auraient alors pour effet de favoriser l'étalement urbain vers de nouvelles municipalités, telles

que Cantley ou Val-des-Monts...

Quelques entrepreneurs, en différents endroits de la province, ont noté un ralentissement dans le processus d'approbation des permis. Des permis attendus dans un délai de 30 jours peuvent n'être émis qu'après six mois, indique-t-on.

À Montréal, des entrepreneurs déplorent qu'un projet conforme, qui nécessite une opération cadastrale, peut se buter à des délais imputables au fait que l'expertise a été déplacée vers les arrondissements, à la suite de la décentralisation des services.

Des effets bénéfiques

Les fusions n'ont tout de même pas entraîné que des maux de tête. Des effets bénéfiques se font déjà sentir en matière de normalisation des procédures, entre autres. Dans une ville comme Montréal, la décentralisation vers les arrondissements a favorisé un rapprochement entre les développeurs et les gens du milieu, constate Normand Proulx, directeur à l'aménagement urbain et aux services aux entreprises à l'arrondisse-

ment Sud-Ouest. « Lorsqu'un projet est déposé à l'arrondissement, les fonctionnaires sont plus sensibles aux besoins du milieu. Ils peuvent aider leurs interlocuteurs à contourner les obstacles », dit M. Proulx.

Arthur Silverstone, un promoteur de l'Outaouais actif depuis un quart de siècle, croit que la vie des développeurs sera facilitée dans le futur par la standardisation de la réglementation et le processus de consultations publiques.

Dans le cas des constructeurs qui produisent des maisons en série, note M. Silverstone, « il est désormais possible de faire accepter ses modèles d'unités à l'avance par une municipalité et ainsi de s'éviter bien des ennuis ».

La nouvelle réglementation met aussi à contribution le ministère de l'Environnement du Québec, lorsqu'il s'agit entre autres de préserver certains points d'eau, ajoute le promoteur de l'Outaouais. Et c'est une bonne chose, dit-il, car cela oblige les promoteurs à livrer un produit plus respectueux de l'environnement.



« Après avoir fait approuvé notre aménagement cadastral par la ville, et après avoir obtenu l'aval des autorités pour les plans d'organisation des rues et des infrastructures, nous attendrons l'expertise de ce ministère », explique M. Silverstone.

Période de transition

Tous s'entendent pour dire que ces nouvelles mesures nécessitent une période de transition qui peut s'étaler sur plusieurs années. Dans le cas de fusions de municipalités de tailles distinctes, les pouvoirs publics doi-

vent même procéder à des changements de culture et à des ajustements structurels.

La réalité du nouvel arrondissement qui regroupe les municipalités de Côte Saint-Luc, Hampstead et Montréal-Ouest donne une ▶

Dans l'Outaouais l'impact des fusions municipales a fait des vagues

(PHP) Dans la mouvance des référendums sur les fusions, plusieurs municipalités ont été obligées de faire face à la musique. Un vent de contestation a soufflé lorsque la nouvelle Ville de Gatineau a pris la décision d'uniformiser à la hausse certains règlements relatifs aux infrastructures.

À Hull, par exemple, la question de l'enfouissement des fluides électriques sous le sol en a fait sourciller plusieurs. À la suite de la fusion des municipalités environnantes avec la grande Ville de Gatineau, les responsables de l'aménagement du territoire ont fait en sorte que l'enfouissement des fils devienne obligatoire pour toutes les anciennes



Photos : Construction Chartro

Dans certains cas les règlements municipaux forcent les constructeurs à développer leurs modèles de maisonnettes sur des terrains beaucoup trop larges, ce qui donne un résultat décevant.



municipalités, selon ce qu'indique des intervenants du milieu.

Selon le calcul de Pierre Trottier, des Constructions Chartro, cette nouvelle mesure pourrait entraîner à elle seule des charges additionnelles se situant entre 5 000 \$ et 7 000 \$ par maison construite!

Ce dernier se dit aussi échaudé par un nouveau règlement d'aménagement qui touche les espaces séparant les maisons dans les quartiers domiciliaires. « Les marges latérales qu'on nous impose ne nous aident pas. Il est plus difficile de développer des maisons étroites sur des terrains de 50 pieds de largeur

que sur des terrains de 40 pieds. Certains de nos modèles de maisonnettes sont fort populaires auprès des premiers acheteurs et ils n'en tiennent pas compte », déplore M. Trottier.

Dans le même ordre d'idées, les constructeurs se plaignent du fait que les prix d'un permis de construire ont doublé et qu'un dépôt de 2 000 \$ peut être exigé au moment de la demande. C'est sans compter les nouveaux délais d'émission de permis qui peuvent atteindre six mois! Pas étonnant que des constructeurs débutent les travaux avant même d'avoir obtenu leur permis...

Tout n'est cependant pas obscur au pays des municipalités fusionnées. Selon le promoteur Arthur Silverstone, de la même région, ce vaste projet est aussi porteur de bonnes choses. Il souligne entre autres que les autorités ont pris la peine de consulter toutes les couches de la population afin d'accoucher d'un plan d'ensemble digne de ce nom. 🏠




idée du travail à faire. À la suite des fusions, il a fallu regrouper le personnel des différents services d'urbanisme et jongler avec une multitude de règlements différents. « C'est une mise à niveau qui sera salutaire pour tous », estime Jean Lacroix, directeur à l'aménagement urbain et aux services aux entreprises de cet arrondissement. « Autrefois, les intervenants dans le domaine de l'aménagement du territoire travaillaient en vase clos. Aujourd'hui, cette collégialité nous

permet d'apprécier les façons de faire de nos voisins et de profiter d'une certaine synergie».

L'objectif ultime, ajoute ce dernier, consiste à améliorer la qualité générale des projets, sans pour autant en augmenter les coûts. « Les constructeurs ne s'en plaignent pas, loin de là! », dit-il.

Beaucoup de promoteurs et de constructeurs pestent contre les lenteurs administratives causées par tous ces chambardements législa-

tifs. Les difficultés sont d'autant plus mal reçues qu'elles surviennent au moment où le Québec vit un boum immobilier d'une rare intensité.

N'empêche, les entrepreneurs semblent s'adapter à la nouvelle réalité. C'est le cas entre autres de l'entrepreneur Denis Robitaille. « Quand on est capable de saisir les enjeux propres à une communauté donnée, il est possible d'arriver à des résultats intéressants pour tout le monde », indique-t-il. 

Des promoteurs s'attaquent à des projets à saveur patrimoniale

(PHP) Montréal est-elle une ville tâtillonne en matière de protection du patrimoine urbain? Parlez-en aux promoteurs! Les projets qui ne se conforment pas aux normes élevées devront être révisés sous toutes leurs coutures... Le ministère de la Culture et des Communications du Québec pourra même intervenir quand il s'agit d'immeuble « classés », ce qui aura pour effet de prolonger le processus d'acceptation d'un projet et de délivrance des permis.

Place Delacroix

Le promoteur Denis Robitaille, de Conceptions Rachel-Julien, a l'habitude des défis de toutes sortes en matière de réglementation de zonage. Il s'est d'ailleurs fait un point d'honneur de développer des projets qui ont réussi à se marier avec des ensembles de bâtiments classés ou à portée patrimoniale. Dans plusieurs cas, ce dernier a dû recourir à des opérations de changement de zonage, tout en évitant de faire des vagues.



Place Delacroix



Berri-Bonsecours

« Certains projets qui nécessitent un changement de zonage peuvent donner lieu à la signature d'un registre, ce qui peut conduire à la tenue d'un référendum dans l'arrondissement visé », indique-t-il. Dans le cas du projet Place Delacroix, un ensemble de condominiums logés dans une ancienne église à l'abandon, il a fallu composer avec « les forces vives du quartier », pour reprendre une expression du promoteur.

Ainsi, après avoir consulté les différents groupes communautaires impliqués dans des opérations de sauvegarde



et de revitalisation du quartier, le promoteur a réussi à contourner les obstacles qui se dressaient sur le terrain. Grâce à un montage financier approprié, les groupes communautaires impliqués ont été en mesure d'acquiescer et de restaurer le presbytère adjacent à l'église, offrant ainsi un nouveau point de services pour les gens du quartier. Le changement de zonage a passé comme dans du beurre, puisque le promoteur a fait ses devoirs.

Les Lofts Redpath

Dans le cas de la revitalisation de l'ancien complexe industriel de la Redpath, sis sur les abords du Canal de Lachine, les enjeux étaient considérables. Le site immense avait été laissé à l'abandon pendant plus de deux décennies. Il aura fallu que la Compagnie Immobilière Gueymard fasse son apparition, à la fin de 1999 début 2000, pour que ce complexe se voit offrir une seconde vie.

De l'avis de Maurice Gareau, vice-président administration chez Gueymard, ce chantier aurait dû s'étaler sur une période d'environ une année et demi. Mais il a été retardé à un point tel que les dernières unités de condominiums ne pourront être livrées qu'à l'été 2005.

Entre autres aspects, le règlement stipulait l'obligation de respecter les tracés d'origine. Il a donc fallu, en premier lieu, insérer des unités d'habitation au sein d'un gabarit d'usine.



Lofts Redpath

Face à de telles contraintes, et pour être en mesure de rentabiliser l'opération, les promoteurs ont opté pour un développement d'unités haut de gamme.

Outre les diverses contraintes liées à la nature même du projet, le sous-sol faisait l'objet d'une attention toute particulière de la part du département archéologie du Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

Non seulement le projet était-il situé sur un site patrimonial relevant de Parcs Canada, mais il fallait en plus procéder à des relevés archéologiques de concert avec les travaux d'excavation... Tout cela sans oublier la décon-

tamination à entreprendre à grands frais, puisque les terrains étaient imbibés d'hydrocarbures.

Les irritants et les contretemps ont été nombreux. Il demeure que le projet, dans son ensemble, s'est avéré un vif succès, selon Maurice Gareau. En deux ou trois week-ends, toutes les unités de condos étaient vendues, dit-il.

« Ce projet a connu des dépassement de coût de l'ordre de 25 à 30 % et son lot de maux de tête. Mais les négociations avec les pouvoirs publics se sont très bien déroulées puisque les principales contraintes avaient été délimitées à l'avance », précise-t-il. 🟡

Désir de dialogue chez les responsables du développement urbain

(PHP) Plusieurs responsables municipaux tentent de minimiser les impacts des changements de réglementation en proposant différentes options aux promoteurs. Ainsi, dans le cas du projet de réhabilitation du complexe industriel Redpath, les autorités

ont fait preuve de flexibilité dans un dossier jugé très complexe.

Normand Proulx, directeur à l'aménagement urbain et aux services aux entreprises à l'arrondissement Sud-Ouest, à Montréal, est un témoin de l'aventure Redpath. « Au moment de la fusion, le promoteur est venu nous voir pour la révision des plans architecturaux et tout s'est bien déroulé, dit-il. Le complexe avait un intérêt patrimonial et le promoteur devait apporter des modifications au projet, notamment en matière de services connexes. Il nous a approché afin de faire modifier certaines obligations. Grâce à certains outils, comme le règlement sur « les projets particuliers », nous avons effectué des modifications au fur et à mesure que le projet avançait. »

À Montréal, tout changement aux usages, à la densité ou aux hauteurs amène une modification au plan d'urbanisme. Dans le jargon du milieu, il s'agit d'une affectation des lieux et cela peut entraîner des modifications coûteuses. Le recours au règlement sur « les projets particuliers » permet dans certains cas d'éviter ce genre d'inconvénients.

Dans le cas du projet Redpath, un changement de zonage a été consenti, sans trop de complications, et l'affectation de certains bâtiments a été modifiée par la suite.

« Depuis le début des fusions, je n'ai pas vu de dossiers où la ville centrale a refusé des modifications initiées par un de ses arrondissements », indique Normand Proulx. 🟡

