

L'URBANISME NÉGOCIÉ EST-IL FAVORABLE À L'ADOPTION DE PRINCIPES DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PROJETS URBAINS ? REGARDS SUR QUELQUES
EXEMPLES MONTRÉALAIS.

MÉMOIRE
PRÉSENTÉ
COMME EXIGENCE PARTIELLE
À LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR
VICTOR GRANIER

DÉCEMBRE 2020

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.07-2011). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier mon directeur de recherche Michel Rochefort, qui depuis 2017, a guidé mon parcours universitaire, grâce à des opportunités de recherche et de collaboration exceptionnelles. Merci pour cet apprentissage, ton accompagnement et tes encouragements.

J'aimerais également souligner la qualité de l'encadrement du Baccalauréat en urbanisme et de la Maîtrise en études urbaines de l'UQAM. La diversité des apprentissages, des professeurs(es) et des chargés (es) de cours m'a offert une aventure estudiantine enrichissante et précieuse.

Je voudrais saluer le support de mes parents, André et Catherine, de ma famille, de mes amis et de mes proches ; leur bienveillance, leur optimisme et leur altruisme. Merci aux Déesses de Montréal, aux Montréalaises des Urbanétés, à la Famille choisie, au 1601, aux Savoyards et à tous ceux (lles) qui ont été à mes côtés au cours de ces dernières années. Je ne saurais exprimer à quel point j'ai apprécié vous côtoyer au quotidien.

Finalement, j'adresse mes remerciements à Provencher_Roy, à Sylvain et à toute l'équipe d'urbanisme, de design urbain et de paysage.

“Cities have the capability of providing something for everybody, only because, and only when, they are created by everybody.”

Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*.

TABLES DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX	xi
LISTE DES FIGURES	xiii
LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES.....	xv
RÉSUMÉ	xvii
ABSTRACT	xviii
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I : DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AU PROJET URBAIN.....	3
1.1 L'IMPÉRATIF DE DURABILITÉ EN URBANISME, VERS UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE VIA LA REQUALIFICATION URBAINE	4
1.1.1 Le développement durable : historique et définition	4
1.1.2 L'évolution du développement territorial en faveur du développement durable et de l'éco-urbanisme	7
1.1.3 La requalification urbaine, pierre angulaire d'un développement urbain maîtrisé et durable	10
1.2 LE PROJET URBAIN, VECTEUR DE PRODUCTION DE LA VILLE DURABLE	14
1.2.1 Le projet urbain : un processus de requalification urbaine durable	14
1.2.2 Les principes et les critères d'aménagement associés aux dimensions environnementales, économiques et sociales du développement durable	18

CHAPITRE II : L'URBANISME NÉGOCIÉ : UN RENOUVELLEMENT SIGNIFICATIF DES PRATIQUES EN AMÉNAGEMENT ET EN URBANISME	29
2.1 L'ÉVOLUTION DES APPROCHES DE PLANIFICATION ET DE RÉGLEMENTATION DANS UN CONTEXTE DE RENOUVELLEMENT DES MODES D'ACTION PUBLIQUE	30
2.1.1 Le tournant néolibéral des modes d'action publique	30
2.1.2 L'évolution des pratiques urbanistiques au profit d'une approche interdisciplinaire, itérative et communicationnelle.....	32
2.1.3 Le projet urbain comme outil de gouvernance et de programmation urbaine pour un urbanisme durable et négocié	36
2.2 LA MUTATION DES OUTILS ASSOCIÉS À L'ENCADREMENT ET L'APPROBATION DES PROJETS URBAINS AU QUÉBEC ET À MONTRÉAL	42
2.2.1 L'urbanisme réglementaire au Québec : d'une approche normative vers une approche discrétionnaire.....	42
2.2.2 L'encadrement des projets urbains d'envergure panmontréalaise par le biais de dispositifs complémentaires aux outils prévus par la LAU	49
2.2.3 La réalisation des projets urbains à Montréal dans un contexte d'urbanisme négocié.	56
2.3 PROBLÉMATIQUE : L'URBANISME NÉGOCIÉ EST-IL FAVORABLE À L'ADOPTION DE PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PROJETS URBAINS ?.....	62
CHAPITRE III : MÉTHODOLOGIE.....	69
3.1 UNE STRATÉGIE DE RECHERCHE FONDÉE SUR UNE ÉTUDE DE CAS MULTIPLES.....	70
3.2 LE PROCESSUS DE SÉLECTION DES PROJETS À L'ÉTUDE.....	73
3.3 LES RESSOURCES DOCUMENTAIRES MOBILISÉES PAR CETTE RECHERCHE	78
3.4 L'ÉTHIQUE DE RECHERCHE	83

CHAPITRE IV : QUATRE PROJETS MONTRÉALAIS DE REQUALIFICATION URBAINE LE TECHNOPÔLE ANGUS, LE CAMPUS OUTREMONT, LE SQUARE CHILDREN'S ET LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE.....	85
4.1 LE TECHNOPÔLE ANGUS — ÎLOT CENTRAL.....	86
4.1.1 Le contexte urbain et le site d'intervention	86
4.1.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet	88
4.1.3 Les parties prenantes, le processus d'approbation du projet et son cadre réglementaire.....	89
4.2 LE CAMPUS OUTREMONT	93
4.2.1 Le contexte urbain et le site d'intervention	93
4.2.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet	95
4.2.3 Les parties prenantes, le processus d'approbation du projet et son cadre réglementaire.....	96
4.3 LE SQUARE CHILDREN'S	100
4.3.1 Le contexte urbain et le site d'intervention	100
4.3.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet	102
4.3.3 Les parties prenantes, le processus d'approbation du projet et son cadre réglementaire.....	104
4.4 LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE.....	107
4.4.1 Le contexte urbain et le site d'intervention	107
4.4.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet	109
4.4.3 Les parties prenantes, le processus d'approbation du projet et son cadre réglementaire.....	111

CHAPITRE V – ANALYSE L’URBANISME NÉGOCIÉ ET SES IMPACTS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	115
5.1 L’ANALYSE DES DISPOSITIONS D’ENCADREMENT UTILISÉES ET DE LEURS RETOMBÉES SUR LE PLAN DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	116
5.1.1 Les retombées potentielles des dispositions d’approbation et d’encadrement de projet en matière de durabilité.....	116
5.1.2 La prédominance des approches discrétionnaires et contractuelles dans l’encadrement de la durabilité	122
5.2 L’ANALYSE DES PROCESSUS ET DES STRATÉGIES OPÉRATIONNELLES D’APPROBATION ET D’ENCADREMENT DE PROJET	131
5.2.1 La négociation, une pratique au cœur des différentes phases d’évaluation et d’autorisation d’un projet approuvé en vertu l’Article 89	131
5.2.2 La différenciation des stratégies d’encadrement de projet selon leur nature et leur portée d’application.....	137
5.3 L’ANALYSE DES RETOMBÉES POUVANT ÊTRE ASSOCIÉES AUX CONSULTATIONS PUBLIQUES (OCPM) ET AUX INSTANCES CONSULTATIVES.....	143
5.3.1 La prise en compte partielle des avis publiés par les instances consultatives de la Ville en matière d’aménagement, d’urbanisme et d’architecture (CCU/CJV/CPM)	143
5.3.2 L’impact limité des recommandations du rapport de consultation publique de l’OCPM.	148

CHAPITRE VI : DISCUSSIONS SUR L'URBANISME NÉGOCIÉ ET SON POSITIONNEMENT DANS LES STRATÉGIES D'ENCADREMENT DES PROJETS URBAINS	151
6.1 L'ARTICLE 89, UN OUTIL QUI ASSOCIE LA RIGIDITÉ ET LA FLEXIBILITÉ DE L'ENCADREMENT URBANISTIQUE.....	152
6.1.1 L'Article 89, un instrument favorisant le compromis et l'émergence d'un urbanisme de projet.....	152
6.1.2 Les enjeux associés aux modalités d'encadrement prévues selon leurs caractères normatif, discrétionnaire ou contractuel	156
6.2 L'URBANISME NÉGOCIÉ, UNE STRATÉGIE QUI NE PERMET PAS DE RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE.....	159
6.2.1 Les progrès de l'urbanisme réglementaire en matière de durabilité face aux limites de l'urbanisme négocié	159
6.2.2 L'enjeu de l'échelle de planification et de réglementation en matière de durabilité.	164
6.3 LA PROCÉDURE DE L'ARTICLE 89, UN PROCESSUS D'APPROBATION ET D'ENCADREMENT DE PROJET QUI NE CONSTITUE PAS UN EXERCICE DE PLANIFICATION TERRITORIALE	167
CONCLUSION	171
RÉFÉRENCES.....	175
BIBLIOGRAPHIE.....	183

ANNEXE A ANALYSES RÉGLEMENTAIRES.....	191
Annexe A.1 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la réalisation du Technopôle Angus – Îlot central.....	193
Annexe A.2 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la réalisation du Campus Outremont	205
Annexe A.3 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la réalisation du Square Children's	225
Annexe A.4 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la requalification de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne	237
ANNEXE B ANALYSES DES RECOMMANDATIONS DES INSTANCES CONSULTATIVES ET DE L'OCPM.....	249
ANNEXE C TABLEAUX DE SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	255
ANNEXE D GUIDES D'ENTRETIEN SEMI-DIRIGÉ, CERTIFICAT ÉTHIQUE ET FORMULAIRE DE CONSENTEMENT.....	279

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Les principes et les critères associés au développement urbain durable.....	20
Tableau 2. Les théories de la planification, tableau adapté de (Stiftel, 2000).	34
Tableau 3. Caractérisation des instruments d'urbanisme associés à l'approbation et à l'encadrement d'un projet dérogatoire dans le territoire de la Ville de Montréal.	59
Tableau 4. Liste des projets soumis à l'OCPM en vertu du paragraphe 3 de l'Article 89.....	74
Tableau 5. Descriptions sommaires des projets à l'étude en fonction des critères d'échantillonnage.....	76
Tableau 6. Cadre d'évaluation et d'encadrement des projets urbains sur le territoire de la Ville de Montréal.	78
Tableau 7. Modalités méthodologiques – Étape 1.	80
Tableau 8. Modalités méthodologiques – Étape 2.	81
Tableau 9. Modalités méthodologiques – Étape 3.	82
Tableau 10. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable ayant fait l'objet de dispositions d'encadrement (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).	117
Tableau 11. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable faisant l'objet de dispositions d'encadrement – ventilée par projets (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).....	120

Tableau 12. Caractérisation de l'encadrement réglementaire – ventilée par principes d'aménagement et de développement durable (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).....	122
Tableau 13. Extrait de dispositions réglementaires et contractuelles applicables aux projets à l'étude (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).	124
Tableau 14. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable faisant l'objet de dispositions contractuelles (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).	126
Tableau 15. Tableau synthèse des entrevues semi-dirigées – Droits à construire et développement durable.	136
Tableau 16 Tableau synthèse des avis des instances consultatives (Ville de Montréal, s.d.).	144

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Schéma illustrant les imbrications des enjeux et des principes du développement durable, extrait de (Mertenat, 2012).....	5
Figure 2. Illustration de l'utilisation du sol dans la région métropolitaine de Montréal entre 1966 et 2010. (Dupras et Alam, 2015).....	11
Figure 3. Terrains à construire et à transformer de l'agglomération de Montréal, à titre indicatif (Agglomération de Montréal, 2015).....	12
Figure 4. Principes stratégiques pour contenir l'étalement urbain, améliorer le bilan environnemental et promouvoir la qualité urbaine. Extrait de (Da Cunha, 2015).....	15
Figure 5. Échelle de participation, Arstein (Arnstein, 1969).....	39
Figure 6. Cartographie des propriétés visées par un PPCMOI, un Article 89 ou un programme de développement, Arrondissement de Ville-Marie (Ville de Montréal, 2019).....	53
Figure 7. Cartographie des propriétés visées par un PPCMOI, un Article 89 ou un programme de développement, Arrondissement du Sud-Ouest (Ville de Montréal, 2020).	53
Figure 8. Cartographie des propriétés visées par un PPCMOI, un règlement Article 89 ou un programme de développement, Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (Ville de Montréal, 2020).	54
Figure 9. Rôle des parties prenantes dans la production de projets urbains. Adaptée de (Reynaud, dans Hubert, M., Lewis, P. et Raynaud, M., 2014).	57
Figure 10. Schéma conceptuel.....	65
Figure 11. Localisation des projets à l'étude.....	76
Figure 12. Plan directeur d'aménagement du site Angus de 1995 et vue aérienne du site des ateliers Angus en 1998 (Société de développement Angus, s.d.).....	87
Figure 13. Localisation du site du Technopôle Angus – Îlot central (Société de développement Angus, 2017).	87

Figure 14. Plan d'aménagement du Technopôle Angus – Îlot central (Société de développement Angus, 2017).	88
Figure 15. Processus d'approbation du Technopôle Angus – Îlot central.....	92
Figure 16. Ancienne gare de triage d'Outremont (Université de Montréal, Cardinal Hardy, 2006).	94
Figure 17. Le site Outremont et ses abords, périmètre du PDUES, (Ville de Montréal, 2013)..	94
Figure 18. Modélisation 3D du plan d'aménagement du Campus Outremont (Université de Montréal, Ville de Montréal, 2017).	95
Figure 19. Campus Outremont – Propriétaires fonciers (Université de Montréal, 2019).	96
Figure 20. Processus d'approbation du Campus Outremont.	99
Figure 21. Localisation et photographie du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants (Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes, Fahey et Associés, 2016).....	101
Figure 22. Plan d'aménagement et modélisation 3D du projet du Square Children's (Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes, Fahey et Associés, 2016).....	103
Figure 23. Processus d'approbation du Square Children's.	106
Figure 24. Plan et modélisation du site de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne (Bâtir son quartier, Aedifica, Architectes paysagistes Fauteux et Associés, 2018).....	108
Figure 25. Plan, coupe et modélisations 3D du projet de requalification de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne (Bâtir son quartier, Aedifica, Architectes paysagistes Fauteux et Associés, 2018).....	110
Figure 26. Processus d'approbation de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne	113
Figure 27. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable ayant fait l'objet de dispositions d'encadrement – ventilée par thématiques (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).....	119
Figure 28. Processus d'encadrement et d'approbation de projets lié à l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.	132

LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES

CCU : Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Charte : *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* chapitre C-11.4 (Charte)

CJV : Comité Jacques-Viger (CJV)

CMED : Commission mondiale sur l'environnement et le développement (CMED)

CNU : Congrès pour le Nouvel Urbanisme (CNU)

LAU : *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1. (LAU)

MAMH : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Gouvernement du Québec. (MAMH)

NPM : *New Public Management*

MDELCC : Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec (MDELCC)

OCPM : Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

PPCMOI : Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

RLRQ : Recueil des lois et des règlements du Québec (RLRQ)

RÉSUMÉ

Les grandes métropoles constituent, depuis toujours, des lieux de mutations urbaines importantes. Au fil des progrès technologiques, des transformations du tissu socio-économique ainsi que des objectifs de développement et d'aménagement territoriaux, les villes changent et les quartiers se transforment. À ce titre, la production de projets urbains est une composante fondamentale des processus de requalification urbaine. Ceux-ci constituent, par ailleurs, un moteur non négligeable de la régénérescence de la ville vers un mode d'aménagement résolument plus durable. Cette recherche se concentre sur les mécanismes particuliers qui régissent l'encadrement et l'approbation des grands projets urbains à Montréal dans un contexte où l'encadrement urbanistique tend à se reposer sur le levier dérogatoire. Elle cherche à analyser dans quelle mesure les dispositifs d'approbation et d'encadrement des projets urbains qui reposent sur la négociation constituent des vecteurs favorables à l'intégration de composantes durables. Par exemple, ces mécanismes permettent-ils de bonifier l'offre résidentielle, l'aménagement d'équipements et d'infrastructures publics, ou la performance écologique des projets ?

Le cadre conceptuel de cette recherche s'appuie sur une littérature abordant la notion de développement durable, la mutation des pratiques urbanistiques en matière de planification et de réglementation ainsi que l'émergence du projet urbain comme un processus de planification interdisciplinaire, itérative et communicationnelle. Ultimement, nous chercherons à comprendre comment l'opérationnalisation de l'urbanisme négocié constitue (ou non) une véritable optimisation des pratiques en matière de planification et de réglementation. La démarche repose sur une étude de cas multiples permettant de comparer différents projets urbains sur le territoire montréalais.

Mots clés : Urbanisme négocié, urbanisme de projet, développement durable, projet urbain, urbanisme opérationnel, urbanisme réglementaire.

ABSTRACT

The metropolises of the 21st century have always been places of major urban transformations. With technological progress, changes in the socio-economic fabric and territorial development and planning objectives, cities and neighbourhoods are transforming. As such, Real estate developments are a fundamental component of urban renewal processes and a significant driving force towards more sustainable communities. This research focuses on mechanisms that govern the supervision and approval of major urban projects in Montreal in a context where urban planning regulation tends to move away from a normative approach. It seeks to analyze if project approval and supervision mechanisms that are based on negotiation are favourable for sustainability. For example, do these mechanisms make it possible to improve housing supply, public facilities and infrastructures or the ecological performance?

The theoretical framework is based on a literature that addresses the concept of sustainable development, changes in urban planning practices and regulations, and the emergence of the urban project as a process for interdisciplinary, iterative and communicational planning. Ultimately, we will seek to understand how the operationalization of negotiated urban planning constitutes (or not) a true optimization of planning and regulatory practices. The approach is based on a multiple case study that allows us to compare different urban projects on the territory of Montreal.

Key words: Negotiated planning, project-based urban planning, sustainable development, urban project, urban regulation.

INTRODUCTION

Les modalités opérationnelles en urbanisme ont toujours représenté un enjeu majeur d'application et d'efficience des politiques publiques. Traditionnellement, l'encadrement et l'approbation des projets de construction se faisaient par voie réglementaire au moyen de normes laissant peu de place à l'interprétation. La multiplication des instruments discrétionnaires et des mécanismes contractuels entre les pouvoirs publics et les acteurs privés est venue modifier cette pratique.

Au Québec, un recul de l'urbanisme réglementaire est de plus en plus observé au profit d'un urbanisme dit négocié. En effet, face à la complexification des objectifs portés par les pouvoirs publics à la lumière, notamment, du développement durable, des instruments de nature discrétionnaire sont apparus dans le coffre opérationnel de l'urbanisme québécois. Ils offrent la possibilité de s'écarter d'une approche normative qui aurait déterminé, préalablement à tout projet, des usages, des densités et des caractéristiques bâties, et ce, au profit d'une décision désormais fondée sur l'atteinte des orientations fixées par les pouvoirs publics. L'évolution des pratiques ouvre ainsi la porte à un urbanisme dit négocié puisque les modalités qui permettent d'atteindre les objectifs de politique publique semblent donner lieu à des échanges, voire à des transactions, qui ne visent plus à contraindre ou à imposer, mais à trouver des consensus. Vu ainsi, l'urbanisme négocié fait en sorte que la mise en œuvre d'un projet ainsi que ses procédures d'encadrement et d'autorisation semble être tributaire de mécanismes de négociation multipartite qui, en sus des pouvoirs publics et des promoteurs immobiliers, inclut désormais une multitude d'acteurs communautaires ou privés.

Pour certains, l'urbanisme négocié favoriserait la construction de projets urbains de meilleure qualité puisqu'il permet de dépasser les limites et les aléas de l'urbanisme traditionnel. Pour d'autres, l'urbanisme négocié rendrait floue la frontière entre le public et le privé et soulève différentes questions (Hamman, 2012 ; Innes, 1996 ; Levy, 2011). À ceci s'ajoute l'institutionnalisation des mécanismes de consultation publique au cours des dernières années, laquelle contribue également à la transformation des pratiques alors que la notion de projets urbains est désormais un vecteur significatif de transformation de la Ville.

À l'heure où le développement durable et la transition écologique guident la majeure partie des politiques d'aménagement, cette recherche a pour principal objectif d'évaluer si les processus et les stratégies d'approbation et d'encadrement reposant sur un urbanisme négocié et comprenant des mécanismes de consultation publique sont favorables à l'émergence de projets urbains durables. Pour ce faire, quatre projets montréalais seront analysés : le Technopôle Angus — Îlot central, le Campus Outremont, le Square Children's et la Maison Mère des Sœurs de Saint-Anne. Ils constituent des projets immobiliers majeurs visant à redévelopper d'importantes propriétés au cœur de la métropole en promettant l'implantation de nouveaux milieux urbains composés d'une mixité d'usages, d'espaces publics et d'équipements publics dont l'aménagement est guidé par le principe de durabilité.

Ce mémoire est composé de six (6) chapitres. Le premier vise à illustrer comment l'impératif de durabilité en urbanisme et les enjeux de requalification urbaine ont abouti à la notion de projets urbains durables. Au chapitre 2, nous détaillerons l'évolution des pratiques réglementaires et opérationnelles dans les contextes québécois et montréalais afin d'énoncer la problématique qui découle de la mise en relation entre le développement durable et les outils opérationnels. Par la suite, après avoir détaillé notre méthodologie de recherche, laquelle repose principalement sur une analyse documentaire et des entretiens semi-dirigés, des éléments d'information sur les cas à l'étude seront présentés. Le mémoire se poursuivra, au chapitre 5, par la présentation de nos résultats et, au chapitre 6, par une discussion sur le positionnement de l'urbanisme négocié dans le processus de planification et d'encadrement réglementaire à Montréal.

CHAPITRE I :

DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AU PROJET URBAIN



Le premier chapitre aborde le contexte entourant l'émergence de la notion de développement durable. Il présente en quoi elle est porteuse d'une véritable transformation des pratiques d'aménagement. Dans cette perspective, la requalification urbaine devient l'un des vecteurs significatifs de la transition écologique et de l'éco-urbanisme à Montréal. La notion de complexe de projet urbain durable sera par la suite évoquée, puis les principes d'aménagement et de développement durable inspiré de trois [3] certifications environnementales seront détaillés.



Illustrations : Montréal. (Photographies : Granier, V.).

1.1 L'IMPÉRATIF DE DURABILITÉ EN URBANISME, VERS UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE VIA LA REQUALIFICATION URBAINE

Depuis la fin du XX^e siècle, le développement durable est devenu le paradigme dominant des politiques publiques et des pratiques en urbanisme. Cette évolution est le fruit de différentes préoccupations associées, entre autres, aux impacts environnementaux et sociaux de nos choix d'aménagement. Tel que nous le verrons dans cette section, ces préoccupations remettent en cause nos modes de développement hérités du mouvement moderne en vigueur dans les pays industrialisés et notre façon de bâtir la ville. Dans cette perspective, la requalification urbaine constitue l'une des interventions privilégiées afin de répondre aux objectifs de durabilité.

1.1.1 Le développement durable : historique et définition

La notion de développement durable émerge graduellement durant la seconde moitié du XX^e siècle. Elle puiserait ses origines dans une montée significative des préoccupations face aux catastrophes naturelles, à divers accidents industriels ou technologiques majeurs ou des crises économiques. En effet, à partir des années 1960-1970, les effets négatifs de l'activité humaine sur l'environnement et les milieux de vie commencent à être relevés par plusieurs études scientifiques et universitaires. Le réchauffement climatique, la pollution, la dégradation de la biodiversité et l'épuisement des ressources sont alors perçus comme des maux menaçant le développement socio-économique de nos sociétés. (Haughton et Hunter, 2004 ; Da Cunha, 2005 ; Da Cunha, 2015 ; Emelianoff, 2007).

À l'échelle internationale, plusieurs éléments ont favorisé cette émergence. En 1972, à l'occasion de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement humain de Stockholm, « la question des conditions de vie [est associée] à la qualité de l'environnement » (Mertenat, 2012). Le Programme des Nations Unies pour l'environnement et le développement (PNUED) est créé à cette occasion. En 1976, la Conférence Habitat 1, organisée à Vancouver, soulignait l'enjeu de la protection environnementale vis-à-vis l'accroissement démographique et l'urbanisation (ibidem). En 1983, la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (CMED) est, quant à elle, fondée. Le mandat de la CMED consiste à recenser les problématiques écologiques tout en identifiant diverses actions en matière de développement et de protection de l'environnement.

En 1987, la CMED publie le célèbre Rapport Brundtland : *Notre Avenir à tous*. Son auteur affirme, en préambule, que « l'environnement ne peut être séparé des actions, des ambitions et des besoins de la personne humaine » (Commission mondiale sur l'environnement et le, 1988). La notion de développement durable est ainsi définie :

« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » (CMED, 1987).

Le développement durable est, par la suite, consacré en 1992 à l'occasion du Sommet de la Terre à Rio (Conférence sur l'environnement et le développement des Nations Unies), en particulier dans la *Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement et le Plan d'action 21* (« Agenda 21 »). À cette occasion, les dimensions environnementale, économique et sociale du développement durable sont affirmées. La Conférence de Rio entérine l'Agenda 21, document comprenant 40 chapitres et 2 500 recommandations relatifs à la préservation de l'environnement, au développement économique et social, à la consommation des ressources, à la gouvernance et aux méthodes d'action publique, etc. Le chapitre 28 souligne le rôle crucial que devraient jouer les collectivités territoriales en matière de durabilité, l'Agenda 21 pouvant par ailleurs être décliné en Agendas 21 locaux. Le schéma ci-dessous résume les trois principaux principes associés au développement durable :

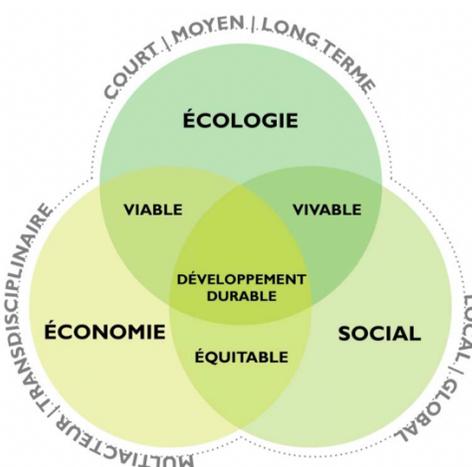


Figure 1. Schéma illustrant les imbrications des enjeux et des principes du développement durable, extrait de (Mertenat, 2012).

À la suite de ce sommet, plusieurs déclarations d'intention, chartes et traités ont été avalisés par les États et les collectivités locales afin d'introduire cette notion dans la mise en œuvre des politiques publiques¹.

Au Québec, la notion de développement durable a fait l'objet d'une loi adoptée en 2006 : la *Loi sur le développement durable, RLRQ chapitre D-8.1.1*. La définition du développement durable retenue par le gouvernement reprend les travaux du Rapport Brundtland :

« Le développement durable s'entend d'un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement. » (*Loi sur le développement durable, RLRQ chapitre D-8.1.1*).

Le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du gouvernement du Québec réaffirme ainsi les trois objectifs transversaux associés à cette notion :

- (1) « Maintenir l'intégrité de l'environnement pour assurer la santé et la sécurité des communautés humaines et préserver les écosystèmes qui entretiennent la vie ;
- (2) Assurer l'équité sociale pour permettre le plein épanouissement de toutes les femmes et de tous les hommes, l'essor des communautés et le respect de la diversité ;
- (3) Viser l'efficacité économique pour créer une économie innovante et prospère, écologiquement et socialement responsable. »

(MELCC, gouvernement du Québec, 2019).

¹ À titre d'exemples, mentionnons la Charte d'Aalborg ou Charte des villes européennes pour la durabilité (1994) [Europe]; le Plan d'action de Lisbonne (1996) qui visait essentiellement à établir un plan d'action afin de mettre en œuvre les engagements de la Charte d'Aalborg [Europe]; la Charte du Nouvel urbanisme (1996) [Amérique du Nord]; l'Appel de Hanovre (2000) [Europe]; les Principes de Melbourne (2002), sous l'égide de l'International Council for Local Environmental Initiatives regroupant plus de 40 pays; les engagements d'Aalborg ou Aalborg 10+ (2004), soit une actualisation et un renforcement des engagements de la Charte d'Aalborg [Europe – plus de 2500 signataires en 2007]; l'Accord de Bristol (2005) [Europe]; la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable (2007) [Europe]; le STAR Community Index™ Sustainability Goals and Guiding Principles (2010) [Amérique du Nord].

1.1.2 L'évolution du développement territorial en faveur du développement durable et de l'éco-urbanisme

Dans la seconde moitié du XX^e siècle, le développement territorial des pays industrialisés a été marqué par les préceptes modernistes ou fonctionnalistes (Fishman, 1982). Ils se sont matérialisés, entre autres, par les phénomènes suivants : l'étalement urbain, la périurbanisation², la ségrégation des fonctions urbaines et l'éclatement significatif des populations (Brueckner, 2000 ; Choay, 1979 ; Walters et Brown, 2012a).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'envergure de ces transformations territoriales : l'accroissement démographique, l'accélération des progrès techniques, le développement d'infrastructures routières majeures (autoroutes), la démocratisation de l'accès la voiture individuelle, l'accroissement des richesses, ou encore l'encadrement du développement urbain défini par les outils de planification territoriale et de réglementation (Fortin *et al.*, 2002 ; Walters et Brown, 2012b). Au fil des avancées technologiques et des transformations du tissu socio-économique, les espaces urbains se sont ainsi considérablement métamorphosés.

Les externalités négatives associées à ce modèle de développement urbain sont nombreuses et ont largement été abordées par la littérature scientifique (Bourne, 2001). À titre non exhaustif, celles-ci peuvent recouvrir les aspects suivants :

- La dévitalisation des quartiers centraux et des quartiers anciens due au déplacement des populations (Sherman, 2000) ;
- L'intensification des enjeux environnementaux associés, pour partie, à la hausse des émissions de gaz à effet de serre (Lee et Lee, 2014) et de la pollution (Frumkin, 2002) ;
- L'artificialisation des sols qui se traduit par la perte de milieux naturels et agricoles ainsi que par la réduction les services fournis par les écosystèmes (Johnson, 2001) ;
- L'augmentation des problématiques relatives à la mobilité : congestion automobile, inefficacité des réseaux de transport collectif, etc. (Kashem *et al.*, 2014) ;

² « La périurbanisation correspond à l'extension des surfaces artificialisées en périphérie des agglomérations urbaines. [...]. La périurbanisation est associée à l'extension rapide et très importante du bâti urbain au-delà de ses limites anciennes, en particulier dans la seconde moitié du XX^e siècle ». (Rougé, 2018).

- L'accroissement du fardeau fiscal et des coûts associés à l'urbanisation (Lemire Gaumont et Poulin, 2017).

À ces éléments, s'ajoutent également d'autres préoccupations relatives à la qualité des milieux de vie. Le développement et la conception des villes selon un urbanisme qualifié de moderniste ou de fonctionnaliste auraient, pour de nombreux auteurs, contribué à la dévitalisation et la déshumanisation des espaces urbains (Choay, 1979 ; Da Cunha, 2005 ; Gehl, 2012 ; Jacobs, 1961 ; Mancebo, 2009) :

« Limitation de l'espace, obstacles, bruit, pollution, risques d'accident et conditions de vie généralement désagréables (sic) sont devenus le quotidien des citoyens de la plupart des villes du monde » (Gehl, 2012).

« L'urbanisme moderniste, obsédé par un espace vide et indifférencié, non contextualisé, universel, a échoué à créer un *genius loci*... il a également échoué à tisser des liens entre les différentes parties de la ville et entre la ville et nous ». (Salat, 2011).

Pour répondre à ces externalités négatives ou, tout spécialement, à « la montée de préoccupations environnementales en partie issues d'un regard critique sur les conditions et la qualité de vie produite [...] » par les modes de construction postérieurs à la Seconde Guerre mondiale (Mertenat, 2012), le développement durable constitue aujourd'hui le référentiel majeur et le paradigme dominant en urbanisme et en aménagement du territoire (Emelianoff, 2007).

L'émergence de cette notion a donc fortement contribué à « [...] une remise en question fondamentale de l'urbanisme issu du Mouvement moderne » (Da Cunha, 2015). Elle vient, en effet, répondre à de nombreux enjeux associés à la croissance et à l'aménagement des villes post-industrielles, tant sur les volets économiques, sociaux ou environnementaux que sur les processus de gouvernance urbaine qui tendent, en principe, à devenir plus ascendants, démocratiques et transparents.

À ce jour, plusieurs courants relèvent de cette percolation des principes du développement durable en aménagement et en urbanisme. À titre d'exemple, l'émergence du *New Urbanism* et du *Smart Growth* est, en Amérique du Nord, une des résultantes de ces évolutions.

La Charte du nouvel urbanisme (CNU) signée en 1996 définit, notamment, une pluralité de principes d'aménagement visant à guider les politiques publiques et les pratiques urbanistiques selon une perspective multiscale, soit aux échelles métropolitaines, locales et de voisinage (Ouellet, 2006). Le document promeut, entre autres :

- « la restauration des villes et des centres urbains [...] ;
 - la redéfinition des banlieues informelles en un ensemble de quartiers [...] ;
 - la conservation des espaces naturels et la préservation de notre héritage culturel »
- (CNU, 1996).

Les principes énoncés reposent sur différents fondamentaux à l'instar de la mixité fonctionnelle et sociale ainsi que de la recherche d'une densité et d'une compacité urbaine, associant végétal et minéral ainsi que « l'échelle humaine des opérations d'aménagement » (CNU, 1996). La revalorisation du domaine public et sa réappropriation par les piétons sont également favorisées.

Le nouvel urbanisme s'est notamment concrétisé dans des modèles comme le *Traditional Neighborhood Development* (TND) qui réinterprète les formes traditionnelles de la ville ou celui du *Transit Oriented Development* (TOD,) qui articule l'aménagement urbain autour du transport collectif et des mobilités douces.

1.1.3 La requalification urbaine, pierre angulaire d'un développement urbain maîtrisé et durable

Les centres-villes ont traditionnellement occupé une place prépondérante dans l'armature urbaine des agglomérations, qu'elles soient de grandes métropoles ou des localités de plus petite taille. Jusque dans les années 1960, les secteurs centraux concentraient une proportion importante des habitants ainsi que des activités économiques, commerciales et institutionnelles. (Newman, 2002).

L'ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser en périphérie des centres urbains a, notamment, eu pour conséquence de réorienter les modes d'habitat au profit d'un modèle pavillonnaire de faible densité. L'accroissement démographique des espaces périurbains n'est pas le seul aspect affecté par ce modèle de développement. Il en est ainsi pour les activités qui structurent et animent les bassins de vie : les services institutionnels, les équipements publics, les établissements industriels ou tertiaires ainsi que l'offre commerciale. Les lieux d'habitation, d'activités et d'emplois se sont distanciés, générant ainsi une forte dépendance à l'automobile afin de répondre à des besoins de déplacement croissants. Par ailleurs, l'éparpillement des activités et des populations s'est accompagné par une mutation de la forme urbaine au profit d'une armature de faible densité, diffuse et étalée, selon une tendance qui s'accélère depuis une vingtaine d'années.

Dans la région métropolitaine de Montréal, les tendances démographiques et les évolutions socio-économiques de la seconde moitié du XXe siècle illustrent substantiellement l'ensemble des constats susmentionnés. La part de la population vivant dans le secteur central de l'agglomération et ses abords (île de Montréal) s'est en effet réduite de 74,8 % en 1966 à 49,3 % en 2011 (Dupras et Alam, 2015)³. L'analyse comparée de l'utilisation du sol entre 1966 et 2010 laisse par ailleurs entrevoir une expansion majeure des zones urbaines sur cette période :

³ La population de l'île de Montréal a décliné de 0,02 % entre 1966 et 2011, tandis que la RMR de Montréal a bénéficié un accroissement démographique global de 48,7 %.

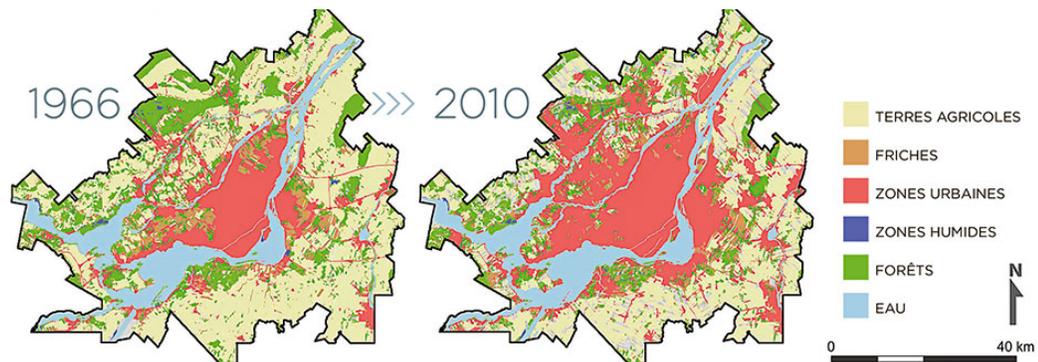


Figure 2. Illustration de l'utilisation du sol dans la région métropolitaine de Montréal entre 1966 et 2010. [Dupras et Alam, 2015].

La relocalisation des activités économiques ou institutionnelles en périphérie, associée à celle des lieux d'habitation, est venue multiplier le nombre d'espaces vacants et/ou sous-utilisés dans les quartiers centraux. Ils correspondent dans certains cas à de larges friches urbaines : espaces industriels, commerciaux ou grandes propriétés institutionnelles abandonnées et vétustes.⁴ Dès lors, le redéveloppement de ces propriétés représente un défi d'envergure dans de nombreuses métropoles occidentales.

À Montréal, plus de 2000 hectares de terrains à transformer, localisés au cœur de la métropole⁵ ont été ciblés par les autorités publiques :

⁴ La friche urbaine se définit comme un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans (Duny, 2016). Il s'agit de terrains ayant perdu leur vocation et pouvant parfois être réaffectés à d'autres usages. Les friches commerciales et industrielles ou les grandes propriétés institutionnelles vacantes en constituent la majeure partie.

⁵ Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal stipule que « les terrains à transformer correspondent généralement aux secteurs industriels désaffectés qui sont réinvestis par les nouvelles activités économiques en croissance ou encore par la construction de logements ». L'agglomération estime que les espaces vacants ou à transformer localisés au cœur du tissu urbain existant représentent un potentiel de construction de plus de 175 000 logements.

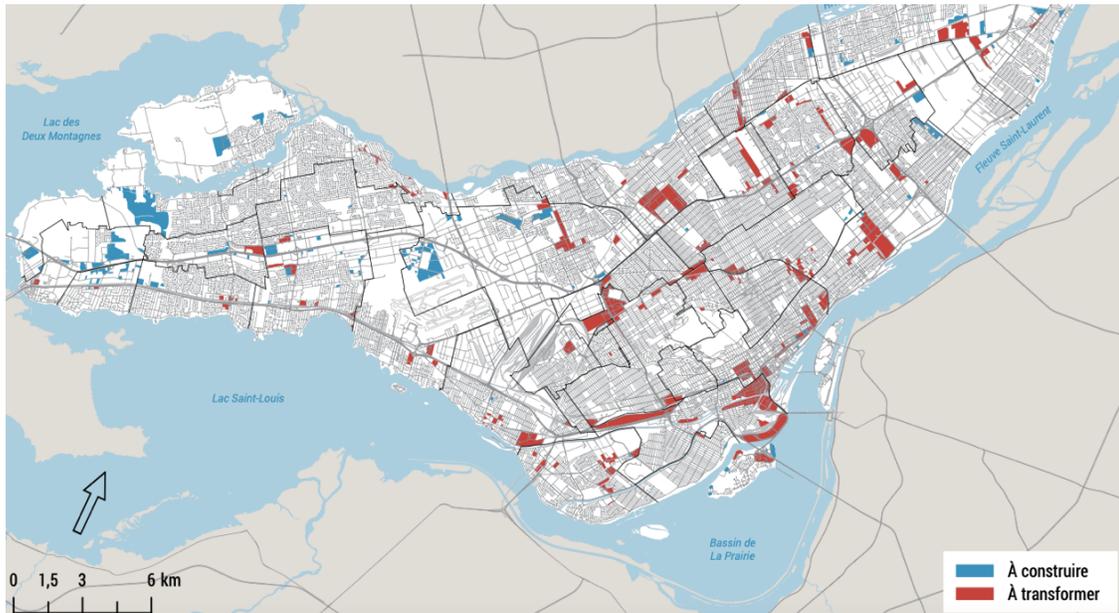


Figure 3. Terrains à construire et à transformer de l'agglomération de Montréal, à titre indicatif (Agglomération de Montréal, 2015).

La requalification urbaine est ainsi devenue une thématique centrale en matière de planification. Au Québec, dans le cadre des orientations gouvernementales en matière d'aménagement⁶, cette problématique a notamment été adressée dans les termes suivants : « Privilégier la consolidation des zones urbaines existantes et prioriser la revitalisation des centres-villes et des secteurs anciens ». [...] (MAMH, 1994).

⁶ Au Québec, les orientations gouvernementales en matière d'aménagement émettent des lignes directrices qui doivent être prises en compte par les municipalités régionales de comté et les communautés métropolitaines lors de l'élaboration de leur document de planification.

Pour plusieurs auteurs, la requalification des secteurs urbains traditionnels ou en mutation jouerait ainsi un rôle majeur permettant l'atteinte des objectifs de durabilité en aménagement du territoire (Conroy and Berke, 2004 et DEOe, 1994 b cités par Rosemary D.F. Bromley et al., 2005).

La requalification urbaine contribuerait à concentrer la croissance urbaine dans le périmètre déjà urbanisé et limiterait la pression immobilière sur les terrains agricoles (ou naturels) localisés en périphérie (Rosemary D.F. Bromley et al., 2005). En encourageant une réorientation des dynamiques immobilières, elle permettrait de contenir les externalités négatives héritées de l'étalement urbain.

Vu ainsi, le processus de régénération de ville sur elle-même favoriserait la consolidation d'une ville dense, compacte et performante sur le volet environnemental (ibidem). Elle permettrait, en outre, de maximiser l'utilisation des équipements et des services existants et de soutenir l'activité économique locale (Pacione, 2001 et Edgar and Taylors, 2000, cités par Rosemary D.F. Bromley et al., 2005).

Par ailleurs, certaines réponses aux problématiques de mobilité pourraient également être évoquées puisque « la concentration et la proximité des activités facilitent les chaînes de déplacements [...] à l'inverse, la distance et la multiplication des pôles [associées avec l'étalement urbain] allongent et complexifient les parcours individuels [et se révèlent donc plus propices aux déplacements automobiles] ». (Vivre en Ville, 2016).

Enfin, puisque les centres-villes et les quartiers centraux revêtent un potentiel patrimonial important qui reflète les arts de bâtir du passé, leur régénération permettrait d'appuyer leur consolidation (Vivre en Ville, 2016).

1.2 LE PROJET URBAIN, VECTEUR DE PRODUCTION DE LA VILLE DURABLE

Du projet immobilier au projet territorial en passant par la construction d'équipements publics majeurs, la notion de projet urbain est aujourd'hui une notion polysémique qui revêt de multiples définitions. Or, au fur et à mesure que la requalification urbaine s'impose comme un élément central des politiques publiques dites durables, le projet urbain s'impose également comme un vecteur de transformation des milieux de vie. Émerge alors la notion de projet urbain durable. Cette section expose les différentes assises théoriques qui lui sont associées dont, entre autres, la qualité du design, le « genius loci », la mise en valeur du végétal et l'échelle humaine. Il s'agira également de présenter les principes et critères d'aménagement souvent énoncés pour mesurer « la performance » d'un projet en particulier.

1.2.1 Le projet urbain : un processus de requalification urbaine durable

Depuis la fin des années 1990, la production de projets urbains (ou de grands projets urbains, selon les auteurs) demeure une composante fondamentale, voire ultime, des processus de requalification urbaine. En effet, le recours à cette notion de « projet urbain » tend, de plus en plus, à former l'opérationnalisation effective et la réalisation concrète des initiatives privées ou publiques qui ont un impact significatif sur la transformation d'un territoire donné (Sanson, 2011). Ainsi, à travers ses composantes architecturales, programmatiques et urbaines, le projet urbain est peu à peu perçu comme le principal outil permettant aux pouvoirs publics de concrétiser leurs objectifs de planification (Morelli, 2012). Par conséquent, il va sans dire que la réalisation de tels projets joue un rôle structurant dans l'évolution des milieux de vie concernés.

Un projet immobilier ne constitue pas à lui seul un projet urbain s'il n'est porteur d'aucun impact majeur, « dans toutes ses dimensions » sur son contexte environnant (Raynaud, 2014). Un projet urbain se définit en fonction de ses « potentialités urbaines » (ibidem) participant aux mutations et au développement de diverses formes urbaines sous le prisme de la pratique du design urbain. Il est le reflet d'aménagements souscrivant à des enjeux « d'environnement et de société » tout en assurant « la promotion politique ou immobilière » (ibidem).

Ainsi défini, le projet urbain apparaît comme un processus de requalification urbaine appliquant nécessairement, en tout ou en partie, certains principes liés au développement durable. Pour les villes, le projet urbain serait perçu comme « l'outil qui permettra de concrétiser l'ambition stratégique de l'éco-urbanisme et de lui donner un ancrage territorial » (Da Cunha, 2015). Le projet urbain, devenu le projet urbain durable, vise alors à transformer la ville, projet par projet, en exploitant « le plein potentiel de transformation d'un site » et en générant « un scénario de durabilité urbaine qui intègre les enjeux physiques, socioculturels, économiques et écologiques majeurs de la ville » (Mertenat, 2015).

Le projet urbain durable repose sur plusieurs concepts qui visent à guider et orienter les opérations d'aménagement. Selon Da Cunha, la durabilité repose également sur un principe fondamental associé au « design et à la composition urbaine », à savoir la qualité urbaine dont les objectifs sont de nature environnementale, morphologique, et fonctionnelle (Da Cunha, 2015).



Figure 4. Principes stratégiques pour contenir l'étalement urbain, améliorer le bilan environnemental et promouvoir la qualité urbaine. Extrait de (Da Cunha, 2015).

Pour concrétiser son idée, Da-Cunha a développé cinq (5) prémisses de conception qui permettraient de composer en tenant compte de cette qualité urbaine :

- « Principe 1. Prendre en compte le contexte et les valeurs du lieu : des densifications qui respectent l'existant ;
- Principe 2. Des quartiers lisibles : un point focal, des axialités organisant les accès aux équipements communs, une forte densité de connexions courtes ;
- Principe 3. Des quartiers passants pour une ville des courtes distances : une maille viaire finement interconnectée, des espaces marchables ;
- Principe 4. Des espaces publics de qualité : rendre le quartier aux usages ;
- Principe 5. Des quartiers verts : composer avec la végétation ».

(Da Cunha, 2015).

La qualité du cadre de vie urbain est également abordée par Torrès afin de caractériser la ville durable. L'auteur estime que cette qualité se structure en trois points fondamentaux :

1. « Qualité esthétique et de confort : qualité paysagère (bâti, espaces verts, propreté, éclairage urbain, infrastructures), qualité de l'ambiance sonore, qualité de l'ambiance olfactive ;
2. Qualité de la protection offerte par le milieu de vie : qualité des composantes du milieu (eau, air, sols, traitement des déchets), qualité de la protection contre les événements aléatoires (inondation, risque sismique, érosion, risque industriel, etc.) ;
3. Qualité identitaire et sociale : entretien des biens identitaires et du patrimoine de la ville, qualité de l'espace public ».

(Torrès, 2011).

Da Cunha et Torrès apportent ainsi une appréciation qualitative de la durabilité. Celle-ci répondrait aux préoccupations associées à la dévitalisation et la déshumanisation des espaces urbains (se référer à la sous-section 1.1.1 – L'évolution des paradigmes de développement territorial en faveur du développement durable et de l'éco-urbanisme). Par exemple, au-delà de la ville dense et compacte, le projet urbain durable reposerait sur la conception d'espaces publics rassembleurs jouant un rôle essentiel dans la mise en valeur et l'appropriation humaine des lieux.

La littérature scientifique insiste également sur la notion d'intégration urbaine pour évoquer cette durabilité. Afin qu'un projet urbain devienne le moteur d'une requalification écologique de la ville, il doit être pensé et adapté aux besoins et aux potentiels de son contexte d'insertion :

« À travers son processus, l'écourbanisme révèle le potentiel intrinsèque d'un contexte, c'est-à-dire, sa capacité de charge écologique, mais aussi physique, socioculturelle et économique, incluant ses opportunités et ses besoins afin d'établir des synergies avec le ou les futurs projets durables ». (Mertenat, 2015).

Toutefois, au-delà de son interprétation conceptuelle, il est possible de constater que la définition entourant la notion de projet urbain durable a souvent donné lieu à des grilles d'analyse devant guider la conception architecturale et urbaine d'un projet donné. Celles-ci se matérialisent par la définition de principes, de critères et de bonnes pratiques qui viendront, par exemple, limiter la consommation de ressources ou les externalités négatives des activités urbaines. La prochaine sous-section cherche ainsi à identifier ceux faisant consensus afin d'illustrer, plus concrètement, les composantes et les caractéristiques d'un projet urbain durable.

1.2.2 Les principes et les critères d'aménagement associés aux dimensions environnementales, économiques et sociales du développement durable

À ce jour, la mesure du développement durable est considérée comme un indispensable lors de la conception des projets urbains. Ce type d'évaluation constitue un enjeu fondamental dans la pratique contemporaine en aménagement puisqu'il permet d'opérationnaliser le concept de « projet urbain durable » en le déclinant en une série de critères et de principes d'aménagement. Il existe actuellement plusieurs certifications, labels et instruments permettant d'entreprendre une analyse approfondie de tout projet de développement immobilier, parmi lesquels :

- le Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) for Communities;
- le Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE) for Urban Development;
- le Green Building Index (GBI) for Township ;
- le Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) for Neighbourhood Development; le Indian Green Building Council (IGBC) for Green Townships and Green Rating for Integrated Habitat Assessment (GRIHA).

Il est à noter que d'autres dispositifs existent et peuvent être portés par une diversité d'acteurs, des pouvoirs publics aux organismes à but non lucratif.

Les certifications susmentionnées énoncent leurs propres objectifs et suivent leur propre structure et méthodologie d'évaluation, de notation et de pondération. À cet effet, la littérature scientifique relève d'importantes disparités entre les différentes certifications tout en soulignant leurs limites. Entre autres, plusieurs études démontrent que ces outils d'évaluation performant relativement bien sur les aspects écologiques et environnementaux du développement durable, mais que la plupart d'entre elles présentent certaines faiblesses quant à l'élaboration de critères sociaux, économiques et culturels (Ameen et al., 2015 ; Berardi, 2013 ; Ding, 2008 ; Kaur et Garg, 2019 ; Sharifi et Murayama, 2014).

En effet, puisque le développement durable relève d'une dimension systémique, voire organique, il peut difficilement être inscrit dans un cadre d'évaluation standardisé sans égard aux diverses collectivités qui composent les milieux urbains ou ruraux (Mertenat, 2015). Les outils de mesures peuvent difficilement lire les relations complexes entre différents critères et objectifs interreliés, puisque chacun des aspects doit être vu individuellement. (Kaur et Garg, 2019). La question de l'adaptabilité d'un outil d'évaluation aux particularités et aux conditions locales est ainsi posée. À ce titre, les indicateurs de développement devraient considérer plus largement les normes locales et encourager l'implication de la société civile dans une perspective itérative et d'amélioration continue (Sharifi et Murayama, 2014).

Malgré tout, les certifications seraient aujourd'hui la forme la plus aboutie de collecte, d'évaluation et de promotion du développement urbain durable. Elles demeurerait un gage de qualité et de performance, d'autant plus lorsqu'elles s'intéressent au-delà du bâtiment, aux éléments de planification et au processus de conception de l'environnement urbain (Haapio, 2012).

Afin d'identifier les principes et les critères semblant faire consensus, trois dispositifs d'évaluation ayant une certaine reconnaissance auprès des professionnels de l'aménagement⁷ ont été étudiés plus en détail :

- La certification LEED AQ (Leadership in Energy and Environmental Design Aménagement 2009 pour l'Aménagement de quartier – LEED AQ) créée par le Congress for the New Urbanism, le Natural Resources Defense Council, l'U.S. Green Building Council (USGBC) et le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa)⁸;
- Le Label ÉcoQuartier porté par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales en France (2019) ;

⁷ La certification LEED AQ est très répandue en Amérique du Nord et plusieurs projets sont d'ores et déjà certifiés. Le label Écoquartier bénéficie d'une large promotion de la part de l'appareil étatique en France tandis que l'Objectif ÉcoQuartier, au Québec, a été développé par une importante OBNL (Vivre en Ville).

⁸ Notons également que l'adaptation de cette certification américaine pour le Canada a été effectuée avec le support de différents organismes publics donc le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec .

- Le document « Objectif écoquartiers » élaboré par Vivre en Ville (2014), organisme qui milite depuis quelques années pour une réorientation des politiques et des pratiques en aménagement et en urbanisme au Québec.

Les certifications citées ci-dessus se distinguent par leur complémentarité, et ce, tant au niveau de la mesure⁹ que de leur portée et des objets de développement durable abordés.

La grille présentée ci-dessous regroupe les principes d'aménagement qui semblent faire consensus en matière de développement durable. Elle précise également les critères qualitatifs se référant le plus adéquatement possible aux préceptes associés à la notion de projet urbain durable.

Tableau 1. Les principes et les critères associés au développement urbain durable.

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
CONTEXTE D'INTERVENTION				
Densification résidentielle	Préalable 1 ELS Crédit 1 ELS Préalable 2 MCV Crédit 2 MCV Crédit 1 CPR	Ambition 10	Principe T1 Principe Q1	Favoriser une augmentation du nombre de résidents dans les secteurs urbanisés afin de minimiser la consommation de terrains non aménagés, non exploités et de rentabiliser les infrastructures, les équipements et les services publics existants. Promouvoir une densité supérieure au seuil de densité minimale requis par le cadre de planification en vigueur.
Arrimage au réseau de transport collectif	Préalable 1 ELS Crédit 3 ELS	Ambition 10 Ambition 12 Ambition 13	Principe T1 Principe A4 Principe Q7	Promouvoir un mode de déplacement limitant la dépendance à l'automobile ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, la pollution atmosphérique, et autres externalités négatives associées à la circulation véhiculaire, tout en rentabilisant l'offre de service en transport collectif. Privilégier une localisation du projet à proximité (– de 1 km) d'un point d'accès au réseau de transport collectif structurant à haut niveau de service (Aire TOD) ou sur un site desservi par le réseau de transport collectif local.

⁹ L'accréditation LEED AQ privilégie l'emploi de mesures quantitatives tandis que le label Écoquartier France et le document Objectif écoquartiers proposent des mesures qualitatives.

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
Opportunité de requalification et de consolidation urbaines	Préalable 1 ELS Préalable 4 ELS Crédit 1 ELS Crédit 2 ELS	Ambition 2 Ambition 12 Ambition 15 Ambition 19	Principe T1 Principe A1 Principe A2	Favoriser un mode de développement territorial limitant l'étalement urbain, propice à l'essor de milieux de vie compacts, complets et animés, économes en ressources, en foncier, en équipements et en infrastructures. Favoriser les terrains pouvant faire l'objet d'un redéveloppement, le développement de terrains intercalaires, ainsi que les secteurs identifiés comme à construire ou à transformer dans les documents de planification en vigueur. Proscrire tout développement localisé en zone agricole ou dans un espace boisé afin de préserver les ressources agricoles ou agroforestières.
Assainissement d'un terrain contaminé	Crédit 2 ELS	Ambition 2 Ambition 8	Principe T1 Principe A1	Encourager la requalification des terrains contaminés et réduire à cet effet, la pression foncière sur les terrains non aménagés et non exploités.
Insertion urbaine — Morphologie urbaine & gabarits bâtis	NA	Ambition 7 Ambition 10	Principe A5 Principe Q4	Concevoir un projet dense et compact adapté à son contexte d'intervention qui limite les discontinuités et barrières urbaines.
Mesures de mitigation des nuisances	Préalable 5 ELS Crédit 17 BID	Ambition 2 Ambition 8 Ambition 16	Principe T3 Principe T4 Principe A5	Prévoir des mesures de mitigations afin de limiter les nuisances des activités contraignantes localisées à proximité du site d'intervention. Concevoir un projet qui soit en mesure d'anticiper et de s'adapter aux risques naturels et anthropiques. Limiter la production des externalités négatives en minimisant les impacts du projet sur son milieu d'insertion, notamment les milieux naturels ou la pollution lumineuse.
Procédés de construction écoresponsables	Préalable 4 BID	Ambition 4 Ambition 19	Principe T3 Principe Q9 Principe B2	Minimiser la pollution et les nuisances causées par les activités de construction en limitant l'érosion des sols, le rejet de polluants dans l'environnement ou la génération de poussières en suspension dans l'air et en adoptant des pratiques responsables sur le plan de la gestion des travaux, des déchets de construction, etc.
PROGRAMMATION/OFFRE RÉSIDENIELLE				
Mixité fonctionnelle	Crédit 5 ELS Crédit 1 MCV Crédit 3 MCV	Ambition 11	Principe T1 Principe Q2 Principe R6 Principe B6	Prévoir la cohabitation entre différents usages afin d'appuyer l'élaboration d'un milieu de vie complet, de proximité ou régional, concentrant des activités génératrices d'animations et d'appropriations du site à l'instar des commerces et des équipements institutionnels. Garantir une interrelation apaisée entre les usages dits sensibles et les usages plus dynamiques. Privilégier une mixité verticale, dans une perspective d'animation des rez-de-chaussée (ex. : Implantation de commerces au rez-de-chaussée), et une mixité horizontale. Cibler la consolidation d'un cœur de quartier rassemblant les activités génératrices d'achalandage.

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
<p>Diversité de l'offre de logements selon leur taille, leur mode de tenure, leur prix, etc.</p> <p>Logement familial (3 chambres à coucher et +)</p> <p>Logements social et/ou abordable et/ou adapté</p>	<p>Crédit 5 ELS</p> <p>Crédit 4 MCV</p>	<p>Ambition 2</p> <p>Ambition 6</p> <p>Ambition 7</p> <p>Ambition 6</p> <p>Ambition 10</p>	<p>Principe T2</p> <p>Principe Q6</p>	<p>Inclure une offre de logements diversifiée selon leur taille et le nombre de chambres à coucher afin d'établir une collectivité porteuse de mixité sociale, réunissant ainsi une diversité de ménages (célibataires, couples, familles, etc.).</p> <p>Intégrer une proportion substantielle de logements pour les familles, afin d'en favoriser leur rétention en milieu urbain.</p> <p>Intégrer une proportion substantielle de logements sociaux (20 %) et de logements abordables (20 %) ainsi qu'une part de logements adaptés avec services (ex. : résidence pour personnes âgées, habitation communautaire) en vue de former une collectivité équitable vis-à-vis des personnes plus vulnérables.</p>
<p>Commerces, services personnels et professionnels, services publics</p>	<p>Crédit 5 ELS</p> <p>Crédit 3 MCV</p> <p>Crédit 15 MCV</p>	<p>Ambition 2</p> <p>Ambition 9</p> <p>Ambition 11</p>	<p>Principe A5</p> <p>Principe T4</p> <p>Principe Q2</p> <p>Principe Q3</p>	<p>Assurer une offre de commerces et de services de proximité permettant de répondre aux besoins d'une clientèle et d'usagers hétéroclites (résidents, visiteurs, travailleurs, etc.).</p> <p>Assurer la complémentarité de l'offre commerciale et de services vis-à-vis des secteurs adjacents.</p> <p>Implanter des mesures et une offre de services publics à destination d'une pluralité d'usagers (enfants, personnes âgées, etc.).</p> <p>Assurer une offre d'équipements, de locaux et d'aménagements dédiés à l'épanouissement du milieu communautaire et associatif.</p>
<p>Bâtiments d'emplois</p>	<p>Crédit 5 ELS</p>	<p>Ambition 2</p> <p>Ambition 6</p> <p>Ambition 9</p> <p>Ambition 14</p>	<p>Principe Q2</p>	<p>Maximiser la création d'emplois en offrant un parc immobilier attractif et adapté aux besoins des entreprises, ancré dans un milieu de vie complet et de qualité.</p> <p>Garantir une cohabitation harmonieuse entre les secteurs d'emplois et les milieux résidentiels.</p>
<p>Implication communautaire et Gouvernance</p>	<p>Crédit 12 MCV</p> <p>Crédit 1 IPC</p> <p>Crédit 2 IPC</p>	<p>Ambition 1</p> <p>Ambition 2</p> <p>Ambition 5</p> <p>Ambition 7</p> <p>Ambition 9</p> <p>Ambition 11</p> <p>Ambition 14</p>	<p>Principe T2</p> <p>Principe B5</p>	<p>Favoriser la participation publique et la concertation dès les étapes de conception et de planification préliminaire du projet.</p> <p>Adopter des modes de gestion de projet transparents, transversaux, associant diverses parties prenantes, dont des professionnels spécialisés dans le développement durable.</p>
<p>Flexibilité programmatique et phasage du projet</p>	<p>NA</p>	<p>Ambition 3</p> <p>Ambition 7</p> <p>Ambition 8</p>	<p>Principe Q2</p> <p>Principe B1</p> <p>Principe B2</p>	<p>Anticiper l'évolution de la vocation, des usages et des potentiels d'appropriation du bâtiment et assurer la réversibilité des aménagements.</p> <p>Concevoir des milieux évolutifs qui peuvent s'adapter à l'évolution des besoins des résidents et des usagers.</p> <p>Définir les différentes étapes reliées au phasage et les opportunités d'adaptation du projet.</p>

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
ESPACES PUBLICS, PARCS ET ESPACES VERTS, COUVERT VÉGÉTAL				
Préservation et mise en valeur de la canopée et des composantes naturelles	Préalable 2 ELS Crédit 6 ELS Crédit 7 ELS Crédit 9 ELS Crédit 7 BID	Ambition 2 Ambition 7 Ambition 9 Ambition 15 Ambition 16 Ambition 20	Principe T3	Protéger les plantations indigènes, la biodiversité et les milieux humides dans le cadre du développement du site à l'étude. Intégrer les éléments naturels d'intérêts existants dans les aménagements prévus afin d'en assurer la mise en valeur. Considérer les éléments naturels d'intérêts limitrophes afin d'assurer la mise en réseau de la biodiversité et leur maintien dans le secteur d'intervention. S'inspirer des préceptes du design biophilique qui consiste à intégrer des éléments de la nature dans notre environnement et à concevoir des milieux favorables à l'interaction entre les usagers et leur environnement naturel (air frais, lumière du jour, contact avec l'eau, percées visuelles vers l'extérieur, etc.).
Végétalisation des domaines publics et privés	Crédit 14 MCV Crédit 8 BID	Ambition 8 Ambition 16 Ambition 20	Principe T3 Principe R5	Assurer une proportion conséquente du couvert végétal dans le cadre du développement du site afin de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur et de bonifier le cadre de vie des résidents et des usagers. Contribuer à la qualité des ambiances et composantes paysagères du domaine public par l'entremise de plantations et d'aménagements paysagers offrant une palette végétale diverse, économe et adaptée aux conditions urbaines.
Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts	Crédit 9 MCV	Ambition 6 Ambition 7 Ambition 8 Ambition 10 Ambition 19	Principe Q5 Principe R2	Prévoir l'aménagement de lieux de socialisation, à l'instar d'une place publique ou d'une zone de rencontre, propice à l'animation du site à l'étude et son appropriation par les résidents et les usagers. Prévoir l'aménagement d'un parc ou d'un espace vert, correspondant à minimalement 10 % de la superficie du site. Assurer la complétion d'un réseau d'espaces publics diversifié afin de miser sur la complémentarité de leurs aménagements et de mutualiser leurs externalités positives. Favoriser l'intégration d'espaces ouverts, connectés au réseau viaire, afin que leur implantation puisse être bénéfique aux secteurs adjacents.
Espaces collectifs privés, jardins, cours végétalisées	NA	Ambition 6 Ambition 7 Ambition 8 Ambition 10	Principe T2 Principe B1 Principe B5 Principe B6	Prévoir l'aménagement d'espaces collectifs privés, de jardins ou cours végétalisés afin d'offrir des lieux de quiétudes à destination des résidents et des usagers. Préserver l'intimité des résidents et des usagers du site en assurant la lisibilité des espaces et une distinction nette entre le domaine public et les espaces privés.
Équipements publics récréatifs	Crédit 10 MCV	Ambition 7 Ambition 8	Principe Q2 Principe Q5	Proposer l'intégration de divers équipements récréatifs pour favoriser l'activité physique, le maintien en santé et l'essor d'activités sociales entre les résidents, les usagers et les visiteurs.

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
Mobilier urbain et Art public	Crédit 13 BID	Ambition 7 Ambition 8 Ambition 13	Principe Q5 Principe R1 Principe R2 Principe R5	Offrir du mobilier urbain varié afin de répondre à une multitude de besoins (repos, socialisation, contemplation, déplacement, propreté). Varier le type de mobilier urbain afin qu'il s'adresse à des usagers de tout âge et de toute condition physique. Prévoir l'intégration de compositions artistiques dans le concept d'aménagement du domaine public ou semi-public. Privilégier l'implantation d'un mobilier à faible consommation énergétique (luminaires, etc.). Assurer la sécurité des lieux publics par un éclairage adéquat.
Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux)	Crédit 4 BID Crédit 8 BID Crédit 9 BID Crédit 15 BID	Ambition 8 Ambition 10 Ambition 13 Ambition 16 Ambition 17 Ambition 18 Ambition 19 Ambition 20	Principe T3 Principe T4 Principe R5	Favoriser l'utilisation de matériaux de qualité afin de garantir la robustesse des aménagements ainsi que leur performance sur le plan environnemental et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur. Prévoir des aménagements permettant d'assurer une gestion durable des eaux pluviales in situ (noues, jardins de pluie, etc.) et privilégier l'intégration de matériaux perméables assurant l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol afin de réduire la pression sur les infrastructures municipales.
Accessibilité universelle du domaine public, semi-public et des cours privées	Crédit 11 MCV	Ambition 6 Ambition 13	NA	Garantir l'accessibilité universelle des aménagements extérieurs afin qu'ils soient adaptés aux résidents ou aux usagers plus vulnérables (aînés, personnes à mobilité réduite) : corridors de circulation sans obstacle, bateaux pavés, simplicité des intersections, etc.
Agriculture urbaine	Crédit 13 MCV	Ambition 9 Ambition 15	Principe T4	Favoriser le développement d'une agriculture de proximité et urbaine.
PATRIMOINE				
Mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et conservation intégrée des ressources patrimoniales	Crédit 5 BID Crédit 6 BID	Ambition 2 Ambition 9	Principe A5 Principe B2	Encourager la préservation et la mise en valeur des bâtiments historiques ainsi que de divers éléments d'intérêts culturels de façon à transmettre un témoignage historique du secteur. Valoriser les composantes patrimoniales in situ en fonction de leurs valeurs patrimoniales. Privilégier la réutilisation et la rénovation des bâtiments existants.

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
CADRE BÂTI				
Compacité, implantation et gabarits bâtis	Préalable 1 MCV Préalable 2 MCV Préalable 3 MCV Crédit 1 MCV Crédit 2 MCV Crédit 6 MCV	Ambition 10	Principe Q1 Principe R3 Principe R7 Principe B2	Réaliser un projet où les gabarits et les volumétries bâties créent un tissu urbain dense et convivial. Mettre à profit les synergies entre la compacité et la densité afin de créer un milieu à échelle humaine. Assurer des ratios confortables entre la hauteur des bâtiments et la distance qui les sépare et entre la dimension des espaces publics et les gabarits des bâtiments adjacents. Privilégier un encadrement continu et contigu du domaine public, limitant les vides et les discontinuités tout en assurant le rythme et le dynamisme des implantations. Concevoir des jeux de volumétrie afin de conjurer l'effet de masse et l'implantation de formes monolithiques. Prévoir des retraits, une gradation des hauteurs et des dégagements significatifs vis-à-vis des immeubles adjacents.
Rapport entre les bâtiments et l'espace public (façades, etc.).	Crédit 1 MCV	Ambition 10	Principe Q1 Principe R6 Principe R7 Principe B6	Privilégier des composantes de design et une programmation (ex. : aménagement des façades, usages au rez-de-chaussée, dimensions des marges avant) qui contribuent à l'animation du domaine public.
Diversification des typologies bâties	Préalable 1 MCV Crédit 4 MCV	Ambition 10	Principe Q6	Encourager une diversification des typologies bâties afin de créer un milieu hétéroclite.
Diversification des compositions architecturales	NA	Ambition 10	Principe T2 Principe B5	Veillez à la diversité et à la créativité des formes architecturales. Soigner les détails architecturaux afin qu'ils permettent d'attirer l'œil des passants/utilisateurs et bonifient leur expérience (protection du soleil, de la pluie, du vent, de la neige).
Performance énergétique	Préalable 1 BID Préalable 2 BID Crédit 1 BID Crédit 2 BID	Ambition 10 Ambition 16 Ambition 17	Principe T3 Principe Q9 Principe B2 Principe B3	Assurer l'isolation et l'étanchéité des bâtiments afin de limiter au maximum les pertes thermiques (Résistance thermique des matériaux isolants [RSI] élevée) et l'empreinte écologique des activités. À ce titre, les matériaux utilisés concourent à l'isolation du bâtiment et à la réduction de sa consommation énergétique.
Utilisation des énergies renouvelables	Préalable 1 BID Crédit 1 BID Crédit 11 BID	Ambition 10 Ambition 16 Ambition 17	Principe Q9 Principe B4	Prévoir l'utilisation d'énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie, biomasse, etc.) afin de limiter la consommation d'énergies carbonées, la consommation de ressources et de contribuer à la lutte contre les changements climatiques.
Intimité, confort et isolation sonore	NA	Ambition 8	Principe B1	Garantir la quiétude des résidents et des visiteurs par l'entremise de composantes architecturales assurant leur intimité sur les plans sonore et visuel.
Ensoleillement et ventilation naturelle	Préalable 1 BID Crédit 1 BID Crédit 10 BID	Ambition 8 Ambition 10 Ambition 16 Ambition 17	Principe B1 Principe B3	Prévoir que le dimensionnement et le positionnement des ouvertures sont conçus en fonction de l'orientation du soleil et favorisent une ventilation et un éclairage naturels du bâtiment ainsi que la mise en valeur des perspectives visuelles vers l'extérieur.

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
Minimisation des effets d'ombrages	Préalable 1 BID Crédit 1 BID	Ambition 10	Principe B4	Limiter les effets d'ombrage nuisibles sur les bâtiments voisins et les espaces publics adjacents.
Systèmes de ventilation et de chauffage	Préalable 1 BID Crédit 1 BID Crédit 12 BID	Ambition 8 Ambition 10 Ambition 16 Ambition 17	Principe Q9 Principe B1 Principe B4	Garantir la qualité de l'environnement intérieur par un système de ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC) écoénergétique qui réduit la présence de contaminants dans l'air ambiant (surhumidité, combustion, composés organiques volatils [COV], radon, etc.).
Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises	Préalable 1 BID Préalable 3 BID Crédit 1 BID Crédit 3 BID	Ambition 10 Ambition 16 Ambition 17 Ambition 18	Principe T3 Principe Q9 Principe B2 Principe B4	Intégrer des équipements qui limitent la consommation en eau potable et prévoient une récupération efficace des eaux grises.
Gestion des déchets Équipements techniques et mécaniques	Préalable 1 BID Crédit 1 BID Crédit 16 BID	Ambition 19	Principe Q9	Prévoir l'implantation d'un système de gestion durable des matières résiduelles (recyclage, revalorisation, compostage, etc.). Minimiser les impacts visuels et sonores des équipements techniques et mécaniques.
Matériaux recyclés, recyclables ou écocompatibles	Préalable 1 BID Crédit 1 BID	Ambition 10 Ambition 16 Ambition 17 Ambition 19	Principe B1 Principe B2 Principe B5	Privilégier l'utilisation de matériaux locaux produits à partir de matières recyclées, recyclables ou fabriquées à partir de ressources renouvelables. Utiliser des matériaux qui permettent de mettre en valeur les façades adjacentes au domaine public.
Murs végétaux et toits verts	Préalable 1 BID Crédit 1 BID Crédit 9 BID	Ambition 10 Ambition 16 Ambition 17 Ambition 20		Préconiser l'intégration de murs végétaux, de toits verts ou de toits à haute réflectance solaire [IRS] dans une perspective de lutte contre les îlots de chaleur.
Accessibilité universelle	Crédit 11 MCV	Ambition 8	Principe B1	Assurer l'accessibilité universelle des bâtiments.
Design actif	NA	Ambition 8	Principe B2	Préconiser l'intégration de plusieurs composantes architecturales et de design intérieur favorisant l'activité physique dans les bâtiments [ex. : escaliers accessibles et visibles,, équipements récréatifs, etc.].
MOBILITÉ				
Aménagement de la voie publique	Préalable 1 MCV Crédit 1 MCV	Ambition 6 Ambition 7 Ambition 8 Ambition 12 Ambition 13	Principe R1 Principe R2 Principe R4 Principe R5 Principe B7	Proposer un aménagement de voirie qui vise l'apaisement de la circulation et une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de transport. Favoriser un aménagement de voirie qui facilite les déplacements piétons en offrant des environnements sécuritaires, attrayants et confortables. À cette fin, les composantes suivantes peuvent être considérées : trottoirs continus de part et d'autre de la chaussée véhiculaire, limitations de la vitesse de circulation, réduction de la largeur de la chaussée, chicanes, dos d'âne, passages piétons surélevés, saillies de trottoirs, etc.
Accès aux points d'arrêt de transport collectif	Crédit 3 ELS Crédit 7 MCV Crédit 8 MCV	Ambition 12 Ambition 13	Principe A4 Principe Q7	Encourager l'utilisation des transports collectifs en assurant la qualité des liens actifs, le confort et l'accessibilité des points d'arrêts de transport collectif.

PRINCIPES ET CRITÈRES ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE				
Principes	Référence LEED AQ	Référence ÉcoQuartier (France)	Référence ÉcoQuartier (Québec)	Critères d'aménagement et de développement durable
Perméabilité de la trame urbaine	Crédit 1 ELS Préalable 3 MCV Crédit 6 MCV	Ambition 10 Ambition 12 Ambition 13	Principe A5 Principe Q4 Principe R1	Favoriser une trame de rue perméable [lots de taille modeste, 150 mètres et —] afin de limiter les distances à parcourir, de concevoir un milieu adapté aux piétons et présentant un niveau élevé de connectivité en étant bien reliés au secteur d'intervention dans son ensemble. Bonifier la perméabilité et la marchabilité du secteur d'intervention par la création de cheminements piétonniers ou l'intégration de nouvelles voies publiques .
Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires Offre de stationnements véhiculaires	Crédit 1 MCV Crédit 5 MCV Crédit 8 BID Crédit 9 BID	Ambition 7 Ambition 12	Principe T1 Principe R7 Principe R8 Principe B6	Limiter le nombre de cases de stationnement pour automobile afin de favoriser les déplacements collectifs et actifs. Privilégier l'aménagement d'aires de stationnement souterraines ou étagées afin de limiter l'emprise du site dédié au stationnement véhiculaire, dégager des espaces libres de qualité et optimiser les opportunités de densification in situ.
Localisation et aménagement des aires de livraison et de manœuvre	Préalable 1 MCV Crédit 9 BID Crédit 8 BID Crédit 9 BID	Ambition 12 Ambition 13	Principe R7	Privilégier l'aménagement d'aires de livraison et manœuvre de façon à en limiter l'emprise au sol, l'impact visuel et les nuisances.
Aménagements cyclables Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et auto/vélo partage	Crédit 4 ELS Crédit 5 MCV Crédit 8 MCV	Ambition 6 Ambition 7 Ambition 8 Ambition 12 Ambition 13	Principe Q8 Principe R2 Principe R8 Principe B7	Promouvoir les modes de déplacement limitant la dépendance à l'automobile ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, la pollution atmosphérique, et autres externalités négatives associées à la circulation véhiculaire. Contribuer au maillage du réseau cyclable local ou s'arrimer au cœur d'un réseau d'ores et déjà établi. Intégrer des aménagements cyclables permettant de faciliter et sécuriser les déplacements à vélo sur la voirie et aux intersections [bandes cyclables, pistes cyclables, sas vélo, feux prioritaires, signalisation, etc.].

Les principes et les critères d'aménagement et de développement durable énoncés dans cette grille illustrent bien l'ampleur des aspects considérés pour opérationnaliser la notion de développement durable en aménagement. L'analyse qui sera proposée dans ce mémoire concerne, entre autres, l'application de ces principes d'aménagement qui peuvent guider la conception urbaine, architecturale et paysagère des opérations immobilières. Il ne s'agit donc pas d'évaluer, projet par projet, si ces principes ont de réelles retombées. Tel que nous le verrons dans le chapitre méthodologique, cette grille sera surtout mobilisée pour l'analyse des mesures d'approbation et d'encadrement des quatre projets à l'étude dans le contexte montréalais.

Dans le prochain chapitre, nous verrons comment l'urbanisme négocié constitue, par ailleurs, un renouvellement significatif des pratiques en aménagement et en urbanisme. Il s'agira de mettre en lumière comment la négociation et la notion de projet urbain peuvent éventuellement créer un contexte où les modalités de l'action publique sont propices à la prise en compte de certains aspects évoqués dans la grille ci-dessous, voire à l'émergence de nouvelles dimensions de durabilité.

CHAPITRE II :

L'URBANISME NÉGOCIÉ : UN RENOUVELLEMENT SIGNIFICATIF DES PRATIQUES EN AMÉNAGEMENT ET EN URBANISME



Le second chapitre s'intéresse aux modalités entourant l'urbanisme opérationnel. L'évolution des pratiques observées en matière d'encadrement des projets urbains sera analysée au regard des transformations théoriques guidant la mise en œuvre de l'action publique et de la planification territoriale. Il présentera également les assises conceptuelles d'un urbanisme négocié où le projet urbain est perçu comme un outil de gouvernance territoriale. Il s'agira ensuite de présenter la transformation des instruments québécois et montréalais encadrant l'émission des autorisations à construire. À ce titre, la procédure liée à l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal se distinguera comme un outil décisif. La problématique et les hypothèses de recherche seront étayées afin de mettre en relation l'urbanisme négocié et les principes de durabilité.

Illustrations : Montréal. (Photographies : Granier, V.).

2.1 L'ÉVOLUTION DES APPROCHES DE PLANIFICATION ET DE RÉGLEMENTATION DANS UN CONTEXTE DE RENOUVELLEMENT DES MODES D'ACTION PUBLIQUE

Les pratiques entourant l'aménagement et l'urbanisme font l'objet de diverses influences héritées des théories de la planification ainsi que des paradigmes généraux entourant l'action publique et les modes de gouvernance. Aujourd'hui, ces pratiques s'inspirent largement de l'approche communicationnelle où la concertation, la recherche du consensus et l'aspect démocratique du processus de prise de décision sont désormais les leitmotivs des démarches de planification et d'urbanisme opérationnel. Elles s'inscrivent également dans une perspective de néolibéralisation de la ville où la recherche de l'efficience, de la rentabilité et de la rationalité s'est imposée auprès des pouvoirs publics. Entre planification itérative et New Public Management, l'urbanisme contemporain se démarque par sa complexité et ses finalités multiples.

2.1.1 Le tournant néolibéral des modes d'action publique

À partir des années 1980, les États et les collectivités locales cherchent à améliorer l'efficacité et l'efficience de leurs appareils administratifs au regard de différents enjeux : contraintes budgétaires, gestion des ressources humaines, progrès technologiques, mondialisation, inefficacité avérée de certaines politiques publiques, etc. (Jobert, 1994). À ces enjeux, s'ajoutaient également une idéologie et un socle de valeurs soulignant la nécessité de renouveler les méthodes des organisations (Guillemot et Jeannot, 2013). Plusieurs pouvoirs publics ont, par conséquent, développé de nouvelles ambitions dites néolibérales¹⁰, alliant la réduction de la dépense publique, à la dérégulation de différents secteurs d'activités et la privatisation de certains champs d'intervention publique (Harvey, 2007).

¹⁰ Le néolibéralisme peut être défini comme une « doctrine qui veut rénover le libéralisme en rétablissant ou en maintenant le libre jeu des forces économiques et l'initiative des individus tout en acceptant l'intervention de l'État ». (Dictionnaire Larousse, s.d.)

Le tournant néolibéral de l'action publique a influencé les modalités d'exercice de plusieurs compétences publiques, notamment dans une perspective de management stratégique et de gestion par résultat. Le *New Public Management (NPM)* recouvre ainsi une pluralité de réformes appliquées dans les institutions occidentales et, particulièrement, anglo-saxonnes. Néanmoins, si l'interprétation et l'implémentation du *NPM* se sont effectuées selon différentes approches, quelques caractéristiques communes peuvent être observées en référence au texte de Bernier et Anger, 2010, relativement à la transformation en profondeur des structures et des processus administratifs :

- L'introduction de nouveaux principes de gestion des administrations publiques, notamment par l'adoption de méthodes et de pratiques issues du secteur privé à l'instar de l'entrepreneuriat ou de la tarification des services ;
 - Une refonte des principes de gouvernance, abandonnant une logique descendante pour favoriser la participation et la collaboration entre différentes parties prenantes ;
 - Une intensification des échanges et une porosité croissante entre les secteurs privés et publics et entre différents champs d'action publique ;
 - Une séparation entre l'élaboration des objectifs de politiques publiques et la définition de leurs modalités de mise en œuvre ;
 - La création de dispositifs et d'outils alternatifs aux fins d'opérationnalisation des politiques publiques ;
 - La priorité accordée aux principes de gestion des risques et d'évaluation de la performance ;
 - L'intégration des mécanismes de marché dans le secteur public ainsi que le développement d'une forme de clientélisme entre les institutions et les administrés.
- [Bernier et Angers, 2010]

Le tournant néolibéral des modes d'action publique s'est également traduit par un renouvellement des pratiques urbaines :

« Ainsi comprimées, plusieurs municipalités se sont progressivement tournées vers un mode plus entrepreneurial de gestion (Harvey, 1989), caractérisé notamment par un rapprochement avec l'entreprise privée ». Maltais, A. dans Hubert, Lewis et Raynaud, (2014), p.41.

Il faut toutefois souligner que l'essor du *New Public Management (NPM)* s'est fait en parallèle à plusieurs évolutions en matière d'action publique et que certaines transformations sont spécifiques à l'aménagement territorial. La prochaine sous-section vise ainsi à présenter l'évolution des pratiques urbanistiques au profit d'une approche interdisciplinaire, itérative et communicationnelle.

2.1.2 L'évolution des pratiques urbanistiques au profit d'une approche interdisciplinaire, itérative et communicationnelle

Tout au long du XX^e siècle, les administrations publiques ont cherché à mettre en place les meilleures méthodes et outils afin de prévoir, d'encadrer et de gérer leur territoire en transformation continue, notamment dans la période d'après-guerre. C'est dans ce contexte que la notion de planification territoriale¹¹ est née et a été considérée comme une méthode de choix pour optimiser l'action publique en matière d'aménagement (Manheim, 1940).

¹¹ La notion de planification territoriale ne fait pas l'objet d'un consensus. Afin de mieux saisir la portée de cette discipline, les définitions retenues dans le cadre de cette recherche sont les suivantes :

« La planification territoriale cherche à développer une vision stratégique du développement territorial aux niveaux culturel, économique, environnemental et social. Cette vision s'accompagne d'une planification et d'une harmonisation des différents usages du territoire, tout en considérant les contraintes naturelles et humaines ». (MAMH, s.d.).

« La planification stratégique spatialisée permet de définir un cadre d'ensemble composé d'orientations générales et de principes d'action pour piloter le développement territorial d'une région urbaine. Elle s'appuie sur un ensemble de pratiques de gouvernance pour élaborer et mettre en œuvre des stratégies, plans, politiques et projets, et pour réguler la localisation, le phasage et la forme du développement territorial » (Motte, 2005).

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, les approches utilisées appliquaient les principes de la planification rationnelle. Elles poursuivaient peu ou prou la démarche suivante :

- (1) La réalisation d'un diagnostic visant à établir une série de constats relatifs à l'entité administrative visée ;
- (2) La définition d'objectifs d'aménagement et de développement qui permettront de répondre aux enjeux soulevés et de satisfaire les orientations relatives à la politique de la ville, etc. ;
- (3) La composition d'une stratégie de mises en œuvre (plans d'action, stratégie réglementaire, etc.), qui repose sur une évaluation visant à sélectionner la meilleure option permettant l'opérationnalisation effective des objectifs publics (Banfield, 1955).

Cette approche linéaire, à portée générique, a également été décrite selon les étapes suivantes : « Desires, Design, Deduction, Decision, Deeds » (Harris, 1967).

Les pratiques planificatrices poursuivaient ainsi un modèle de gouvernance descendant où les pouvoirs publics sont les principaux responsables de la définition des politiques et de leur application. Ici, le rôle de l'urbaniste est central puisque celui-ci dicte, à plusieurs égards, les enjeux et les mesures techniques, généralement de nature réglementaire, qui seront apportés. Cette approche pouvant être considérée comme traditionnelle revêtait un fort caractère « normatif » et reposait indéniablement sur les compétences technocratiques de l'urbaniste. Elle tendait à renforcer la position d'urbaniste-roi au détriment des autres parties prenantes de l'aménagement :

« L'avis de l'urbaniste-expert maîtrisant les techniques de prévision et de gestion de l'extension de la ville est souverain et ne se négocie guère » (Pinson, 2005).

Les pratiques dites rationnelles de la planification ont ainsi fait l'objet d'une pluralité de critiques quant à leur efficacité, leur faisabilité et leur aspect autocratique. Selon Martin, 2009, elles peuvent pour partie être résumées d'après les trois (3) objets suivants :

- L'affaiblissement de la légitimité politique des pouvoirs publics, notamment dû à une faible prise en compte des besoins et des aspirations de la société civile ou des acteurs

privés, notamment à l'échelon local, ainsi qu'à des processus perçus comme peu démocratiques ;

- une incapacité chronique à répondre aux mutations urbaines contemporaines, à l'instar des progrès technologiques et socio-économiques, des mœurs culturelles ou politiques ;
- une contrainte opérationnelle en termes de ressources et d'échelle temporelle qui rend inapplicables les démarches de planification rationnelle.

(Martin, 2009).

Par conséquent, les modes d'action publique en matière de planification se sont peu à peu dirigés vers des processus jugés plus efficaces, plus équitables et plus démocratiques. Durant la seconde moitié du XXe siècle, l'évolution des théories de la planification et de l'urbanisme opérationnel ont ainsi eu divers principes générateurs, soit des influences et des facteurs d'évolution.

Tableau 2. Les théories de la planification, tableau adapté de (Stiftel, 2000).

	Planification incrémentale (Lindblom, 1959)	Planification stratégique (Etzioni, 1967)	Planification par la défense des droits (Davidoff, 1965)	Planification collaborative et communicationnelle (John Forester, 1989)
Principes générateurs	<ul style="list-style-type: none"> - Remise en question de la planification globale ; - Renouvellement des professions ; - Mesures expérimentales et implantation graduelle d'outils/d'actions ; et - Élaboration simultanée des objectifs et des moyens de mise en œuvre. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conception d'un projet territorial ; - Définition d'objectifs, de moyens de mise en œuvre et d'indicateurs d'évaluation ; - Modalités de coordination public/privé ; - Approche récursive et flexible ; et - Méthodes quantitative et qualitative. 	<ul style="list-style-type: none"> - Positionnement politique et communautarisme ; - Redéfinition du rapport entre les planificateurs et la communauté - Planification ciblée et stratégie différenciée ; et - Diversification de la notion de bien commun. 	<ul style="list-style-type: none"> - Consultation publique ; - Mécanismes de négociation, de débat et de concertation ; - Apprentissage collectif ; - Complémentarité entre l'expertise technique et le community based planning.

La planification stratégique représentait un changement majeur eu égard à la planification dite rationnelle : « la planification stratégique est un processus pour gérer le changement et pour découvrir les voies d'avenir les plus prometteuses pour les villes et les collectivités locales. Il consiste à mettre à jour les forces, les faiblesses, les menaces et les opportunités des villes et des collectivités » (Pinson, 2005).

Par la suite, sans nécessairement mettre de côté les principes associés à la planification stratégique, d'autres approches sont venues préciser certains aspects devant être considérés. Aujourd'hui, c'est l'approche communicationnelle (Healey, 1997 ; Healey, 1996 ; Innes, 1996 ; Fischer et Forester, 1993 ; Forester, 1999) qui semble avoir préséance. Pour les tenants de cette approche, le rôle de l'urbaniste est d'assurer la médiation entre différentes parties prenantes, que ce soit à propos d'un projet urbain ou en matière de planification urbaine (Forester, 1982).

Il s'agit, avant tout, d'une approche itérative où c'est le consensus obtenu qui légitime et valide l'ensemble des choix à réaliser ainsi que l'acceptabilité sociale de ceux-ci. En effet, « [...], contrairement aux tenants du modèle rationaliste dominant [...] les promoteurs du courant communicationnel ont vu avant tout la planification comme un processus interactif » (Hamel, 1997). À cet égard, cette approche se matérialise par la mise en œuvre de différents dispositifs, mécanismes et outils permettant d'asseoir le débat public, la concertation et la prise de décision en urbanisme (Gariépy *et al.*, 2008).

De manière générale, les approches communicationnelles de la planification privilégient le décroisement des pratiques, la prise en compte d'une multitude de parties prenantes et la dérégulation au profit de la concertation et de la recherche de compromis. À ce titre, contrairement à l'approche rationnelle, les théories communicationnelles promeuvent une démarche ascendante de planification et une modernisation du rôle du régulateur (Gariépy *et al.*, 2008). Ainsi, l'évolution des approches en matière de planification a eu un impact considérable sur les modalités d'encadrement et d'approbation des projets urbains, en lien avec la notion d'urbanisme durable. Tel que nous allons le voir à la prochaine sous-section, ceci a naturellement conduit à l'émergence d'un urbanisme négocié.

2.1.3 Le projet urbain comme outil de gouvernance et de programmation urbaine pour un urbanisme durable et négocié

La remise en cause de l'urbanisme fonctionnaliste au profit d'un urbanisme durable nécessite-t-elle d'introduire de nouvelles pratiques réglementaires et opérationnelles afin de mieux répondre aux défis contemporains de l'aménagement et du développement territorial ? Le développement durable pose ici un enjeu fondamental dans la mesure où il renouvelle la compréhension des enjeux ainsi la définition et la portée des objectifs poursuivis par les pouvoirs publics et la société civile (se référer à section 1.1). Pour plusieurs auteurs, le renouvellement des processus et des outils urbanistiques apparaît ainsi comme un élément fondamental pour supporter l'intégration de principes d'aménagement et de développement durable dans la pratique et la définition des politiques publiques (Ascher, 1995 ; Da Cunha, 2005 ; Gariépy, Gauthier et Trépanier, 2008 ; Fischler et Wolfe, 2006 ; Padioleau, 2000 ; Trépanier, 2004). Ainsi, d'après les auteurs mentionnés préalablement, l'implémentation de la durabilité en urbanisme peut, en partie, reposer sur trois (3) volets interdépendants, soit :

- la définition d'un projet territorial durable, qui revêt une dimension politique et sociétale importante ;
- l'intégration des bonnes pratiques durables dans la conception urbaine, architecturale et paysagère de projets immobiliers ou d'aménagement ;
- la prise en compte de ces préoccupations et des nouvelles approches en matière de planification dans les outils réglementaires et opérationnels (documents de planification, réglementation, outils de partenariat et de monitoring, etc.).

Tel qu'énoncé dans le premier chapitre, le projet urbain constitue un processus de requalification urbaine durable qui joue un rôle essentiel dans la transformation des espaces urbains. Dans le cadre de nouvelles pratiques d'élaboration d'un projet territorial, de conception, d'urbanisme opérationnel, le projet urbain peut également être considéré comme une remise en cause d'un urbanisme prescriptif et immuable au profit d'une planification interdisciplinaire, itérative et communicationnelle favorable au développement durable.

Pour Mertenat (2012), « Plus démocratique et adaptable, le projet urbain durable vise la construction concrète de la résilience de la ville et de son efficacité métabolique ». L'urbanisme de projet introduirait, entre autres, un cadre réglementaire plus flexible en ce qui trait aux mécanismes traditionnels de régulation. Il s'agirait d'une pratique pouvant mieux s'adapter à la discipline du design urbain et qui diffère de l'urbanisme traditionnel avec ses « plans régulés et planifiés » (Raynaud, dans dans Hubert, M., Lewis, P. et Raynaud, M., 2014). Cette pratique s'inscrirait dans une perspective résolument portée vers l'intégration de mesures prospectives et portées sur le long terme. Dans ce cadre-ci, le développement durable viendrait influencer les composantes et les caractéristiques des projets urbains, tout en permettant de mieux prendre en compte son intégration et ses bénéfices politiques, environnementaux, économiques, sociaux et culturels.

Vue ainsi, la pratique du projet urbain s'opposerait, d'une certaine façon, à une tradition réglementaire soucieuse de satisfaire à tout prix le respect de normes dont la « nécessaire généralité se heurte aux spécificités de chaque projet » et ne permet pas de répondre adéquatement aux enjeux systémiques et locaux en matière de durabilité (Pinson, 2005). Rappelons que le caractère normatif de la réglementation est régulièrement critiqué puisqu'il demeure trop rigide et « fige dans le marbre du droit des choix élaborés à un moment en fonction d'un état daté des ressources » (Ibidem). L'approche réglementaire dite conventionnelle visait généralement à faire en sorte que le cadre réglementaire traduise les stratégies d'aménagement territoriales préalablement établies dans les documents de planification. Elle impliquait que la définition d'une norme s'inscrive dans la lignée d'un objectif donné, en tant que moyen de mise en œuvre.

Néanmoins, l'efficacité et la pertinence de cette approche sont questionnées vis-à-vis la complexification des enjeux d'aménagement urbain placés sous le spectre de la durabilité. Ainsi, l'approche conventionnelle, qui se traduit généralement par la technique dite du zonage euclidien, peu parfois s'éloigner de l'essence même des objectifs de planification territoriale :

« Conformity of a project with the zoning plan is checked against the specific regulatory norms contained in local bylaws, rather than against the overall planning objectives that the plan spells out. Where conformity with regulations is established, a building permit is issued » (Fischler et Wolfe, 2006).

Par conséquent, la question du rapport qu'entretient la planification avec sa traduction réglementaire se pose fondamentalement dans l'hypothèse dans laquelle les objectifs d'aménagement se heurtent au fait que les dispositions normatives réglementaires sont généralement trop lacunaires pour en permettre la satisfaction (Beaudet *et al.*, 2012 ; Van Neste *et al.*, 2012). Le zonage euclidien apparaît opportun à des contextes marqués par la ségrégation fonctionnelle où l'encadrement réglementaire vise une forme d'homogénéisation de l'environnement urbain, dans la lignée des préceptes hérités de l'urbanisme fonctionnaliste (Walters et Brown, 2012b). Cependant, cette technique démontre certaines limites :

« [...] dans le cas d'un milieu urbain ancien, caractérisé par une forte densité du bâti, par des chevauchements d'occupations hétéroclites et par la présence de friches urbaines, cette approche s'avère généralement insuffisante, car les tentatives de codifier ce type d'environnement se buttent continuellement à des exceptions » (Collin, 2011).

Au-delà du volet réglementaire, la redéfinition du cadre traditionnel de l'action publique résulterait aussi d'une préoccupation de plus importante visant à mieux prendre en compte les différents points de vue et intérêts des parties prenantes en aménagement, et ce, dans la recherche de l'intérêt général (Lascoumes et Le Bourhis, 1998).

La prise en compte des besoins et préoccupations des diverses parties prenantes de l'aménagement est liée aux démarches participatives mises en œuvre. Toutefois, les exercices de consultation publique ne sont pas équivalents et peuvent revêtir une multitude de formes et d'approches. Deux principaux modèles de participation peuvent être évoqués : la concertation monologique et la concertation dialogique (Thomassian, 2004). C'est dans ce dernier cas que l'ensemble des acteurs urbains (élus, fonctionnaires, citoyens, promoteurs privés) sont en mesure de discuter, de débattre et de participer aux exercices de planification et de conception des projets. Au contraire, la concertation monologique se rapproche plus « d'une communication unilatérale et descendante, de l'élu et/ou du fonctionnaire vers le citoyen » (Thomassian, 2009).

L'échelle de Arstein constitue également un référent théorique majeur pour analyser la portée des différentes démarches de consultation publique :

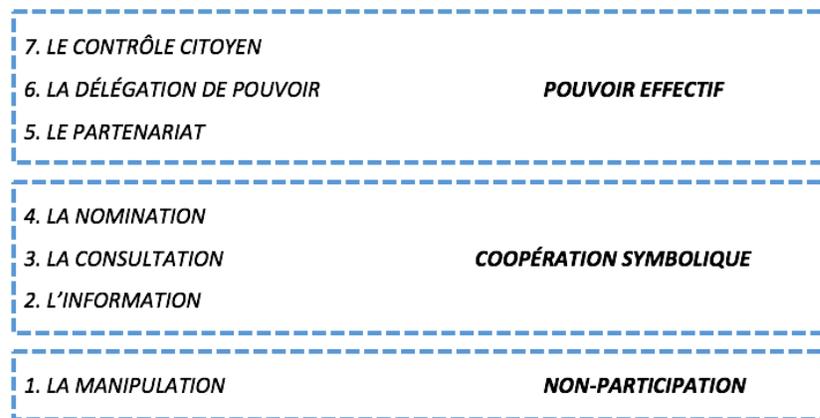


Figure 5. Échelle de participation, Arnstein (Arnstein, 1969).

La non-participation est une démarche dont l'unique visée consiste à conquérir l'acceptabilité sociale d'un projet, tandis que la coopération symbolique tend quant à elle à garantir une certaine prise en considération des opinions issues de la société civile. Toutefois, c'est dans le cadre d'un pouvoir effectif que la conception, la programmation et la mise en œuvre d'un projet urbain relèvent ainsi d'un réel pouvoir habilitant (Arnstein, 1969).

À cet égard, les approches communicationnelles en matière de planification soulèvent l'importance de mettre en œuvre des dispositifs ou des mécanismes permettant de produire des interactions entre les différentes parties prenantes de l'aménagement et du développement territorial. Au-delà de l'acceptabilité sociale, les démarches participatives se révèlent ainsi essentielles à la définition de politiques urbaines durables (Combe et al. 2012).

L'impératif délibératif tend ainsi à s'imposer sur toutes les démarches de planification et de réglementation (Blondiaux et Sintomer, 2002 ; Gariépy et Gauthier, 2009). Ces démarches revêtent ainsi un fort caractère transactionnel et deviennent le fruit de l'interaction constante entre différents acteurs dont les intérêts peuvent être divergents (Forester, 1989). L'implémentation de la consultation publique dans les modes d'action publique est alors perçue comme indispensable afin de déboucher sur des compromis et la définition d'objectifs communs et partagés (Lévy, 2012).

Associant un renouvellement des approches de planification et de réglementation ainsi qu'un renforcement des processus consultatifs, le projet urbain devient ainsi un véritable levier d'exécution d'un « projet de ville [ou de territoire] », favorable à la transition vers un urbanisme durable, tout en permettant l'adoption de modalités de coordination entre le public et le privé (Pinson, 2005). Le développement de la pratique du projet urbain s'apparenterait alors à une maîtrise du développement urbain qui s'effectuerait à la pièce et dont la cohérence d'ensemble est assurée par des exercices de planification itératifs.

En s'appuyant sur la notion de projet urbain, les pratiques urbanistiques débouchent, de plus en plus, sur une forme d'urbanisme négocié. Celui-ci transforme les processus de conception, d'approbation et d'encadrement des projets qui revêtent, dès lors, un fort caractère transactionnel (Lévy, 2012).

À la lumière de l'évolution des théories de la planification et considérant, le projet urbain comme outil de gouvernance et de programmation urbaine, l'urbanisme négocié, tel qu'appréhendé dans la présente recherche, revêt quatre dimensions principales¹² :

- Il repose sur la mise en œuvre d'un projet urbain où la planification territoriale est concomitante avec l'urbanisme opérationnel ;
- Il fait appel à des mécanismes transactionnels entre les différentes parties prenantes de l'aménagement où les acteurs privés jouent un rôle significatif dans la définition des règles d'urbanisme ;
- Il offre à la société civile et aux citoyens, l'opportunité d'être impliqué au cœur du processus d'approbation par le biais de mécanismes de consultations approfondis, dont la portée est reconnue par l'ensemble des parties prenantes et des acteurs ;
- Il a recours à des dispositifs complémentaires aux outils réglementaires traditionnels.

Adapté de (Morelli, 2012 ; Llorente et Vilmin, 2012)

¹² PUCA - Plan Urbanisme Construction Architecture. (2014). Urbanisme de projet partenarial : état des lieux.

L'urbanisme négocié constitue donc une évolution fondamentale des approches d'approbation et d'encadrement des projets urbains reposant sur un partenariat entre les secteurs privés et publics. Il peut ainsi permettre de moduler l'ensemble des processus en matière d'élaboration et d'application des politiques urbaines, en offrant une vision intégrée de la planification, de la conception, de la consultation et de la réglementation. De plus, puisque la durabilité se réfère également à l'application de diverses politiques sectorielles, à l'instar du logement ou de l'environnement, l'urbanisme négocié offre une fenêtre d'intervention permettant d'aborder des enjeux au-delà du champ usuel de l'urbanisme réglementaire.

À ce titre, si l'urbanisme négocié semble répondre aux enjeux opérationnels portés par le principe du développement durable, il peut également révéler certaines limites et différents risques associés à sa mise en œuvre. En effet, si les modalités de l'urbanisme opérationnel basées sur l'impératif délibératif et l'adaptabilité permettent, en théorie, de mieux satisfaire les objectifs de planification, la néolibéralisation de l'action publique peut potentiellement entrer en contradiction avec l'équité du développement territorial¹³, notamment de par la singularisation des prérequis réglementaires en matière d'aménagement.

Afin de comprendre comment cette notion peut être opérationnalisée dans le contexte législatif québécois et montréalais, la section suivante présentera les évolutions des outils urbanistiques locaux ainsi que les pratiques actuelles en matière d'urbanisme opérationnel à Montréal.

¹³ L'équité constitue l'un des principes fondateurs du développement durable (se référer à la figure 1), qu'elle soit intergénérationnelle ou intragénérationnelle. La notion d'équité territoriale concerne les inégalités économiques, sociales ou environnementales entre les territoires, qui peuvent se manifester sous une diversité d'enjeux. À titre d'exemple, le niveau de l'offre et de l'accessibilité en équipements et services publics ainsi que l'exposition plus ou moins élevée à certaines nuisances anthropiques et industrielles constituent des formes d'inégalités territoriales. [Zuindeau, 2010].

2.2 LA MUTATION DES OUTILS ASSOCIÉS À L'ENCADREMENT ET L'APPROBATION DES PROJETS URBAINS AU QUÉBEC ET À MONTRÉAL

La réglementation d'urbanisme des municipalités québécoises a amplement évolué au fil des années, et ce, de manière constante. La présente section présente les principaux éléments constitutifs de cette évolution depuis l'adoption de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en 1979. Le déploiement d'une approche discrétionnaire dans le coffre à outils urbanistique québécois se matérialise particulièrement à Montréal où une proportion importante de projets immobiliers sont désormais encadrés par la voie discrétionnaire, voire par le levier dérogatoire. À ce titre, la procédure de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal se rapproche nettement des préceptes associés à l'urbanisme négocié.

2.2.1 L'urbanisme réglementaire au Québec : d'une approche normative vers une approche discrétionnaire

En vertu des lois constitutionnelles canadiennes de 1867 à 1982, l'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'encadrement des constructions sont du ressort des provinces, celles-ci pouvant par ailleurs déléguer certains pouvoirs habilitants aux collectivités locales. Au Québec, la plupart des pouvoirs habilitants en matière d'urbanisme réglementaire sont inscrits à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) adoptée en 1979 « dans le contexte d'une planification qu'on voudrait intégrée et rigoureuse » (Beaudet, 1997).

L'adoption de la LAU constitue une étape significative en matière d'aménagement au Québec. Pour une première fois, celle-ci établit un cadre législatif harmonisé à l'échelle de la province obligeant, entre autres, toutes les municipalités du Québec à définir un cadre de planification et un corpus réglementaire pour le mettre en œuvre.

Au Québec, le cadre institutionnel en matière d'aménagement et de développement comprend généralement quatre échelles d'intervention, lesquels sont rattachés à des entités administratives propres :

- 1- Le gouvernement du Québec, à l'échelle provinciale, dont le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) ;

- 2- Les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec, à l'échelle métropolitaine ;
- 3- Les agglomérations et les municipalités régionales de comté (MRC), à l'échelle régionale ;
- 4- Les municipalités locales et les arrondissements, dont la compétence se limite généralement à l'échelle locale, sauf dans le cas des Villes-MRC¹⁴.
(Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, chapitre A-19.1.)

La LAU instaure un principe de conformité entre ces différents paliers administratifs (Marchand *et al.*, 1986)¹⁵. Elle met également en place une certaine forme de centralisation et de décentralisation de l'action publique en matière d'aménagement et d'urbanisme (Rousseau, 2011), puisque les autorités locales et supralocales demeurent libres de définir leur propre stratégie et leur réglementation dans la mesure où elles respectent les grandes lignes évoquées dans les orientations gouvernementales émises en ce domaine.

Dans l'urbanisme réglementaire, l'encadrement et l'approbation des projets au moyen de normes à respecter constituent la pierre angulaire de l'émission des permis à construire ou à lotir. Au Québec, les municipalités locales et les arrondissements jouent un rôle de premier plan en matière d'aménagement, puisque les règlements municipaux représentent la majorité du cadre réglementaire opposable aux citoyens et aux sociétés¹⁶. et déterminent les dispositions encadrant les caractéristiques et les composantes architecturales, urbaines ou paysagères d'un projet. En d'autres termes, les municipalités édictent la plupart « [des règles, des normes et des critères d'évaluation encadrant les constructions et l'usage des bâtiments et des terrains sur le territoire » (MAMH, 2018) et jouissent d'une relative autonomie en la matière.

¹⁴ Les Villes-MRC correspondent à certaines grandes villes du Québec qui cumulent à la fois les compétences locales et régionales.

¹⁵ « La règle de conformité est un mécanisme qui permet d'assurer la cohérence entre le plan métropolitain d'aménagement et de développement, le schéma d'aménagement et de développement, le plan et les règlements d'urbanisme et les interventions gouvernementales sur le territoire d'une communauté métropolitaine, d'une MRC ou d'une municipalité ». (MAMH, 2018).

¹⁶ Les décrets gouvernementaux ainsi que les Règlements de contrôle intérimaire (RCI) des Communautés métropolitaines, des MRC ou des agglomérations sont également opposables aux personnes morales (MAMH, 2018).

Le cadre réglementaire en urbanisme se décline principalement par les règlements à caractère normatif suivants¹⁷ :

- le règlement de zonage, qui permet de « diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions » ;
- le règlement de lotissement, qui décline les normes relatives au découpage des lots, à l'aménagement des voies de circulation et aux opérations cadastrales ;
- le règlement de construction, qui permet de « régir le domaine du bâtiment, mais uniquement pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le Code de construction du Québec » ;
- le règlement sur les permis et certificats ;
- le Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction. (MAMH, 2018).

Les règlements listés ci-dessus ont été inscrits à la LAU dès 1979. Leur adoption est quasi obligatoire pour toutes les municipalités du Québec.

Le règlement de zonage en constitue le maillon central puisqu'il permet de diviser le territoire en zones « à l'intérieur desquelles s'applique une réglementation concernant les affectations du sol autorisées ainsi que les normes physico-spatiales d'implantation régissant la forme du milieu urbain » (Guay, 2001). La définition des usages et des densités d'occupation du sol permises sur un terrain détermine en grande partie les droits à construire, soit les superficies de plancher maximales qu'il est possible d'ériger sur un terrain.

¹⁷ Les Articles 113 (Règlement de zonage); 114 (Règlement de Lotissement) et 118 (Règlement de construction) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme définissent les principaux pouvoirs habilitants associés aux règlements sus-mentionnés. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, chapitre A-19.1.*

Le caractère « unilatéral » de la réglementation en urbanisme, comme initialement prévu à la LAU, implique l'adoption de normes objectives, impératives et univoques dont l'objet ou la disposition ne peut être sujet à interprétation ou spéculation (LeChasseur, Marc-André, 2009). Les règlements normatifs laissent ainsi « peu de latitude pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat » (St-Amour, 2019) et introduisent à cet effet une forme de rigidité dans la pratique réglementaire.

Depuis 1985, la LAU a toutefois été amendée à de multiples reprises afin d'y introduire graduellement de nouveaux outils urbanistiques à caractère discrétionnaire¹⁸ (St-Amour, 2006), dont la portée vise « à amoindrir la rigidité de la réglementation d'urbanisme des municipalités pour l'adapter aux caractéristiques propres de certains sites ou aux orientations d'aménagement préconisées par ces dernières. » (LeChasseur, Marc-André, 2000). L'objectif poursuivi par le législateur était « d'accorder aux municipalités des pouvoirs discrétionnaires afin d'introduire une plus grande souplesse dans l'exercice du contrôle du développement et augmenter leurs pouvoirs d'intervention auprès des demandeurs de permis » (Giroux et Chouinard, 2019).

À ce titre, contrairement à une approche normative qui se veut généralisatrice, le pouvoir discrétionnaire est exercé, au cas par cas, à chaque fois qu'une demande d'autorisation d'urbanisme est présentée. « La décision est prise à partir de critères généraux normalement énoncés dans le règlement créant le régime particulier et dont la pondération dans chaque espèce est laissée à l'appréciation discrétionnaire du conseil » (ibidem).

¹⁸ Le caractère discrétionnaire s'entend par le « pouvoir de l'Administration lorsque cette dernière est libre de porter une appréciation sur l'utilité et l'opportunité d'une décision à prendre ». Larousse, *Le petit Larousse illustré*, Édition 2020.. éd., Petit Larousse illustré 2020 [: Paris : Larousse, 2019].

Il existe différents types de règlements à caractère discrétionnaire prévus à la LAU qui ont graduellement été introduits dans le coffre à outil législatif :

- le règlement sur les dérogations mineures, introduit en 1985, qui permet aux municipalités locales de bénéficier « d'une certaine souplesse dans l'application de la réglementation » ;
- le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), de 1987, qui permet de mettre en place un zonage différé ;
- le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), de 1989, qui offre l'opportunité de contrôler qualitativement les composantes architecturales et/ou paysagères d'un projet ;
- le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, de 1994, qui permet essentiellement de construire et/ou de financer certains équipements et infrastructures publiques ;
- le règlement sur les usages conditionnels, introduit en 2002, qui permet d'autoriser sous conditions un usage prédéterminé dans une zone ;
- le règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (PPCMOI), introduit en 2002.
- le règlement sur l'offre en matière de logement social, abordable et familial, introduit en 2017.

(MAMH, 2018 ; Fontaine, 2019)¹⁹

Les instruments discrétionnaires s'inscrivent dans une logique proactive et stratégique, impliquant une diversité d'instruments réglementaires (ou contractuels) et, dans certains cas, plusieurs mécanismes successifs d'approbation et d'évaluation (Trépanier, 2004).

¹⁹ Les Articles 145.1 à 145.8 (Règlement sur les dérogations mineures); 145.9 à 145.14 (Règlement sur les PAE); 145.15 à 145.20.1 (Règlement sur les PIIA); 145.21 à 145.30 (Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux); 145.31 à 145.35 (Règlement sur les usages conditionnels); 145.36 à 145.40 (Règlement sur les PPCMOI) et 145.30.1 à 145.30.3 (Règlement sur l'offre en matière de logement social, abordable, et familial) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme définissent les principaux pouvoirs habilitants associés aux règlements sus-mentionnés. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, chapitre A-19.*

Tel que le souligne Pinson (2005), les règlements discrétionnaires fournissent la possibilité de s'écarter d'une approche normative qui aurait déterminé, préalablement à tout projet, des usages, des densités et des caractéristiques bâties, et ce, au profit d'une décision désormais fondée sur l'atteinte des orientations et des objectifs d'aménagement territorial. Ici, l'opportunité d'exploiter les instruments discrétionnaires d'encadrement et d'approbation de projet participe activement à l'enjeu des modalités d'urbanisme réglementaire dans un contexte de requalification urbaine ou d'un urbanisme de projet.

La portée des règlements discrétionnaires est relativement importante. Par exemple, sous réserve de conformité au Plan d'urbanisme, le Projet particulier (PPCMOI) permet d'autoriser la mise en œuvre d'un projet bien que celui-ci déroge aux normes d'usages et de densité préalablement définies au zonage ou à d'autres dispositions réglementaires. Le PAE permet, quant à lui, d'exiger une planification détaillée des sites par les propriétaires visés avant de modifier les règlements d'urbanisme qui permettront d'autoriser la mise en chantier d'un projet. Dans les faits, ces règlements permettent au conseil d'autoriser des projets immobiliers en les assujettissant à des exigences architecturales, urbaines, programmatiques ou paysagères, et ce, après avoir été soumis pour avis au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Aujourd'hui, ces outils discrétionnaires sont largement utilisés. Au Québec, 97 % des municipalités ont adopté un règlement sur les dérogations mineures, 55 % un règlement sur les PIIA, 25 % un règlement sur les PAE et 21 % un règlement sur les PPCMOI (Rocheffort et Granier, 2019). En outre, le recours au pouvoir discrétionnaire semble largement plus répandu dans les municipalités de 10 000 habitants et plus (Ibidem).

En définitive, il est à souligner que la consultation publique constitue l'un des trois fondements à la base de la LAU ; les deux autres étant, d'une part que l'aménagement est une responsabilité politique qui repose sur des pouvoirs partagés propres à chaque palier, et d'autres parts, que des mécanismes de concertation entre les différents échelons administratifs (soit la concordance et la conformité) soit mis en œuvre. L'obligation de consultation publique introduite dans la LAU cherchait ainsi, dès le départ, à impliquer les citoyens dans la prise de décision (Gariépy *et al.*, 2008)

« La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) établit les bases en matière d'information, de consultation et de participation publique permettant d'associer les citoyens à la gestion de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme²⁰» (MAMH, 2018). Plus précisément, elle a introduit un processus de consultation publique pour :

- les projets d'élaboration, de modification et de révision des documents de planification ;
- les projets d'adoption, de modification et de remplacement des règlements d'urbanisme ; et
- les demandes de dérogation mineure, d'autorisation d'un usage conditionnel ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

À ce processus de consultation publique, s'ajoute également le processus d'approbation référendaire²¹ selon lequel certains changements réglementaires sont assujettis à l'approbation par les personnes habiles à voter. Les citoyens concernés par l'établissement de règles d'urbanisme qui leur sont opposables ont donc le droit de participer activement à l'approbation d'un règlement, notamment lorsque celui-ci vise à déterminer les droits à construire applicables.

²⁰ La consultation publique organisée par la LAU se matérialise essentiellement par les éléments suivants :

1. « la publication d'un avis public dans un journal diffusé sur le territoire de l'organisme compétent. Cet avis indique minimalement la date, l'heure, le lieu et l'objet de l'assemblée publique de consultation, ainsi qu'une mention à l'effet qu'une copie du projet peut être consultée au bureau de l'organisme compétent ;
2. la tenue d'une assemblée publique au cours de laquelle le projet est expliqué et les personnes qui désirent s'exprimer sont entendues ». (MAMH, 2018).

²¹ « L'approbation référendaire est un mécanisme qui donne aux citoyens concernés un pouvoir décisionnel sur certains projets de règlement d'urbanisme adoptés par le conseil municipal. Le référendum décisionnel en urbanisme existe au Québec depuis les années 1930 et fait partie du paysage de la vie publique municipale québécoise. Il a été introduit à l'époque et reconduit jusqu'à maintenant selon le principe que le citoyen doit avoir un droit de regard sur les modifications réglementaires qui risquent d'avoir un effet direct sur son milieu de vie immédiat et, possiblement, sur sa propriété ». (MAMH, 2018).

2.2.2 L'encadrement des projets urbains d'envergure panmontréalaise par le biais de dispositifs complémentaires aux outils prévus par la LAU

La tradition montréalaise en matière d'urbanisme est bien différente de celle des autres villes et municipalités québécoises, notamment en vertu du cadre législatif et de la structure politico-administrative entourant la planification et la réglementation en urbanisme.

D'une part, depuis les années 1970, la Ville de Montréal a développé une tradition d'approbation et d'encadrement des projets qui repose sur l'octroi de dérogations majeures à la réglementation et sur un fort pouvoir discrétionnaire (programme de développement). Il est intéressant de noter que cette pratique reposant sur les mécanismes de dérogation était également accompagnée d'un volet relatif à la consultation publique. Le « Bureau de Consultation de Montréal (BCM) permettait alors à la population de se prononcer dans le processus [...] » (Trépanier et Alain, 2008).

D'autre part, le fait que les pouvoirs habilitants ainsi que les différents instruments d'urbanisme montréalais ne relevaient pas la LAU explique, en partie, cette différence. Les fusions municipales de 2000-2001 ainsi que le processus de défusion municipale de 2006 sont venus modifier cette situation. Elle a notamment eu pour impact d'assujettir la Ville de Montréal aux dispositions de la LAU. Globalement, l'administration centrale de la Ville s'est vu confier la responsabilité d'élaborer le Plan d'urbanisme tandis que l'élaboration et l'application de la plupart des règlements d'urbanisme ont été confiées aux différents arrondissements. Ceux-ci jouissent d'une autonomie importante et constituent les principaux acteurs publics impliqués dans l'approbation et l'encadrement des projets immobiliers à Montréal.

En parallèle à cet assujettissement de la Ville de Montréal à la LAU, la réforme administrative de 2000-2001 aura marqué l'introduction de nouveaux pouvoirs habilitants de nature discrétionnaire dans le cadre législatif québécois, soit la procédure du Projet particulier (PPCMOI) et des Usages conditionnels :

« Ainsi, le législateur semble avoir été convaincu que l'expérience montréalaise avait produit des résultats intéressants et qu'elle pouvait servir à d'autres municipalités, notamment aux nouvelles grandes villes » (Trépanier et Alain, 2008).

Toutefois, malgré cette répartition des compétences entre la Ville et les arrondissements, l'encadrement et l'approbation des projets urbains d'envergure demeurent une compétence partagée. En effet, si certains projets peuvent être encadrés par les arrondissements en utilisant les outils discrétionnaires mentionnés précédemment (dont, principalement, les règlements sur les PPCMOI et le PAE), la procédure liée à l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal permet à l'administration centrale d'autoriser et d'encadrer directement des projets d'envergure qui dérogent à la réglementation d'urbanisme d'un arrondissement. Par exemple, le conseil de la ville peut permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif à un équipement collectif ou institutionnel ainsi qu'un établissement résidentiel, commercial ou industriel dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 m². L'Article 89 repose ainsi sur une logique similaire aux règlements sur les PPCMOI et les PAE.

D'autre part, le deuxième élément contribuant à la spécificité montréalaise est la mise en place d'un organisme de consultation indépendant, soit l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Cet organisme est reconnu comme une référence en matière de participation citoyenne au Québec et a, entre autres, pour mandat d'entreprendre les consultations publiques relatives aux politiques municipales, à l'aménagement du territoire, au Plan d'urbanisme et aux projets urbains approuvés en vertu de l'Article 89.

Le processus de consultation mis en place par l'OCPM apparaît généralement plus abouti que ceux mis en place par la plupart des municipalités locales dans le cadre de la LAU. En effet, les processus découlant de la LAU apparaissent souvent plus sommaires, « ne requérant la plupart du temps qu'une assemblée publique dirigée par le maire ; pas de séance d'information préalable, pas de président d'assemblée neutre ni de commissaires indépendants, pas d'accès facile à la documentation » (Trépanier et Alain, 2008).

Dans cette perspective, soulignons que le recours à l'Article 89 de la Charte enclenche un processus de consultation publique mené par l'OCPM, tandis que l'approbation d'un projet par le règlement sur les PPCMOI ou par le règlement sur les PAE nécessitera uniquement l'organisation d'une consultation publique selon les modalités prévues à la LAU, à l'échelle de l'arrondissement. Par ailleurs, la procédure liée à l'Article 89 de la Charte, contrairement à celle du PPCMOI ou du PAE, soustrait les modifications réglementaires à l'approbation des personnes habilitées à voter²².

Enfin, le troisième élément contribuant à la spécificité montréalaise en matière d'urbanisme opérationnel, et qui s'inscrit également dans la tradition du pouvoir discrétionnaire, réside dans le recours massif à des ententes de nature contractuelle qui viennent compléter les dispositifs de nature réglementaire. À ce titre, la Ville de Montréal conclut régulièrement des ententes avec les promoteurs immobiliers, dont la portée surpasse potentiellement le contenu des règlements d'urbanisme. De la sorte, les objets abordés dans les ententes montréalaises peuvent recouvrir certaines exigences programmatives et divers critères de design complémentaires aux dispositions du cadre réglementaire en vigueur et des règlements spécifiques au projet.

²² Se référer à la sous-section 2.2.1 - *L'urbanisme réglementaire au Québec : d'une approche normative vers une approche discrétionnaire*

Les mécanismes contractuels impliquent la signature d'ententes entre les pouvoirs publics et les acteurs privés. Ils relèvent de différents pouvoirs habilitants :

- d'une part, les engagements contractuels peuvent se référer expressément à des pouvoirs octroyés en vertu de la LAU, comme c'est le cas :
 - pour la cession pour fins de parcs, de terrains de jeu ou de milieux naturels ;
 - pour la prise en charge du coût de certaines infrastructures par le promoteur ;
 - pour les engagements contractuels relevant d'une condition incluse dans la résolution autorisant un PIIA, un PPCMOI ou un PAE ;
- d'autre part, les engagements contractuels qui ne relèvent pas forcément d'un pouvoir habilitant de la LAU, mais plus largement d'une compétence municipale et du pouvoir général de contracter des municipalités.

À Montréal, les projets urbains dérogoires et les projets faisant l'objet d'ententes contractuelles demeurent assez fréquents. En effet, les statistiques semblent démontrer que l'approche réglementaire conventionnelle n'est plus de mise pour la plupart des projets urbains montréalais :

« Entre le tiers et la moitié du bâti existant au centre-ville de Montréal est régi par un des outils de zonage discrétionnaire existant depuis quarante ans. Cette proportion est d'ailleurs plus élevée pour les constructions récentes. » (Collin, 2011).

Les figures ci-dessous localisent, à titre indicatif, les propriétés visées par un outil réglementaire discrétionnaire dans trois (3) arrondissements montréalais.

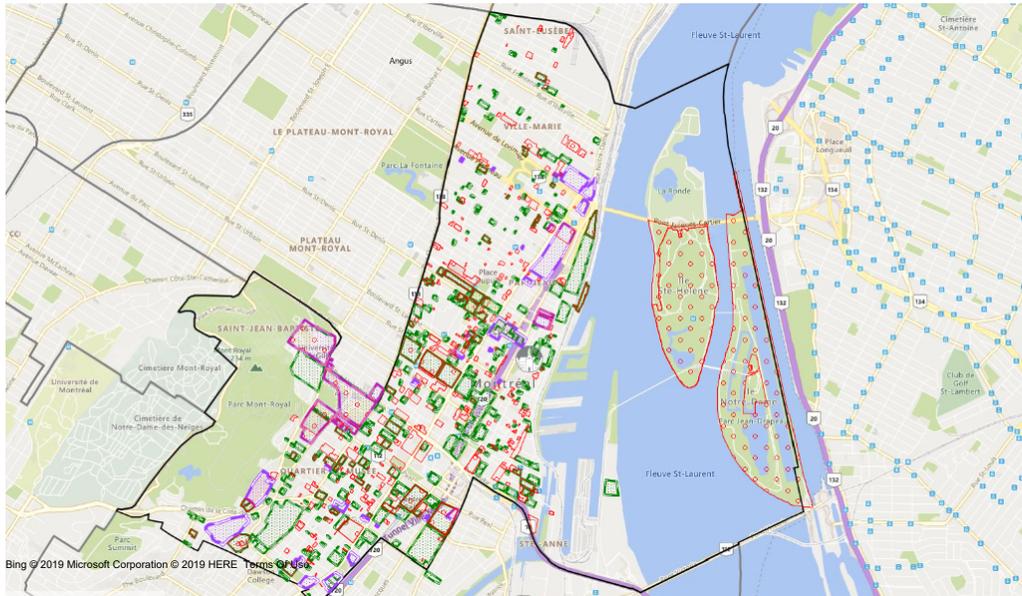


Figure 6. Cartographie des propriétés visées par un PPCMOI, un Article 89 ou un programme de développement, Arrondissement de Ville-Marie (Ville de Montréal, 2019).

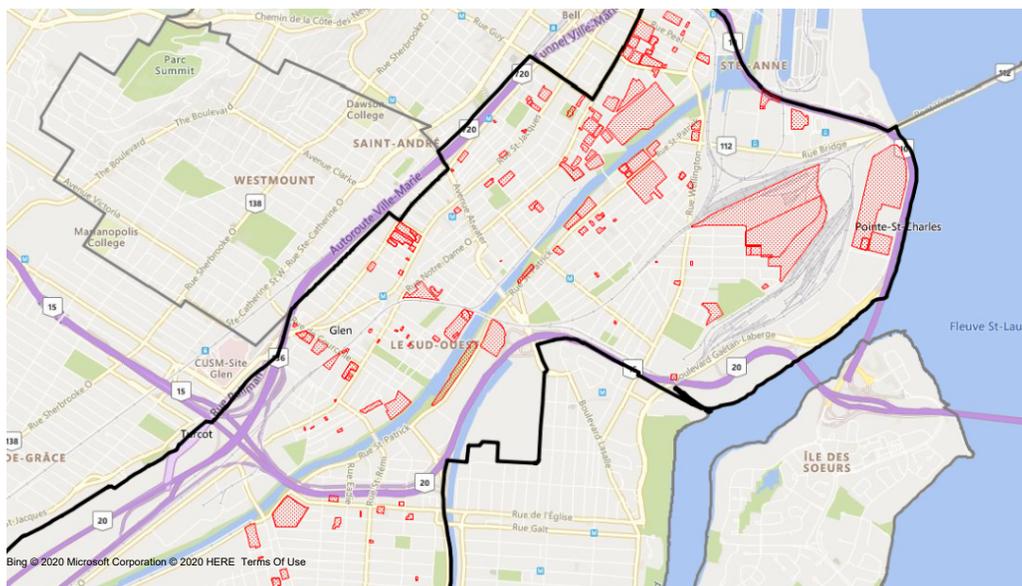


Figure 7. Cartographie des propriétés visées par un PPCMOI, un Article 89 ou un programme de développement, Arrondissement du Sud-Ouest (Ville de Montréal, 2020).

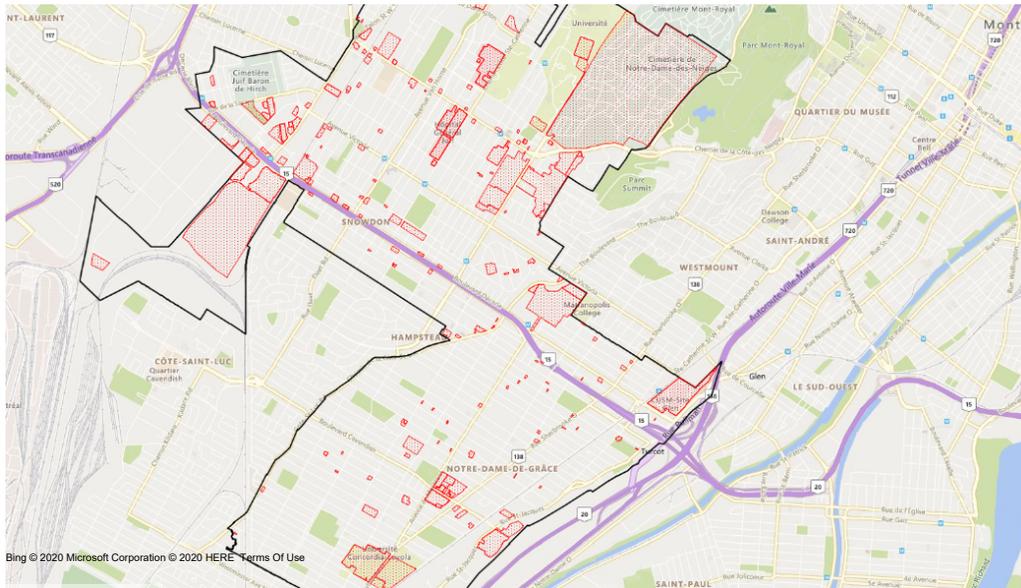


Figure 8. Cartographie des propriétés visées par un PPCMOI, un règlement Article 89 ou un programme de développement, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (Ville de Montréal, 2020).

Pour conclure sur les particularités de l'urbanisme montréalais, il demeure important de rappeler que l'approbation d'un projet par un règlement discrétionnaire, notamment afin de faire déroger à la réglementation en vigueur, ne signifie pas que ce projet contrevient aux orientations et aux objectifs fixés préalablement par les pouvoirs publics. Au contraire, la réalisation d'un projet dérogoire à la réglementation peut, tout à fait, être compatible avec ces orientations et ces objectifs. Trois facteurs explicatifs pourraient, entre autres, être avancés en ce sens, soit :

- la réglementation en vigueur se révèle désuète puisqu'elle n'a su anticiper assez rapidement les mutations urbaines en cours et, par conséquent, les opportunités de requalification urbaine ;
- les conditions exigées en vertu du cadre normatif en vigueur ne permettent pas de garantir la rentabilité ou la viabilité du projet ;
- la pratique traditionnelle de l'urbanisme n'est pas adaptée aux demandes de flexibilité exprimées par les divers acteurs, tant économiques que politiques.

[Motte, 2006 dans Van-Neste, Gariépy & Gauthier, 2012].

Dans cette perspective, il devient ainsi intéressant de comprendre comment fonctionnent les mécanismes d'approbation de projets par voie dérogoire et dans quelles mesures ceux-ci sont potentiellement susceptibles d'apporter des améliorations significatives en matière de développement durable.

2.2.3 La réalisation des projets urbains à Montréal dans un contexte d'urbanisme négocié

Les sections précédentes ont fait état de l'évolution des pratiques en aménagement et des changements successifs apportés au cadre réglementaire encadrant les projets urbains au Québec et à Montréal. Ces changements illustrent la recherche ininterrompue de nouveaux processus et de nouveaux outils en mesure de permettre l'atteinte pleine et entière des objectifs de durabilité en matière d'urbanisme.

Une bonne compréhension de ces changements s'avère nécessaire pour bien appréhender la façon dont se produisent et se transforment les espaces urbains. Cela est d'autant plus important dans un contexte nord-américain où les projets sont principalement réalisés par une maîtrise d'œuvre privée.

Plus particulièrement, en prenant en considération les éléments découlant des évolutions des théories de la planification, rappelons que les pouvoirs publics tendent aujourd'hui à se rapprocher du secteur privé dans son opérationnalisation des politiques publiques (se référer à la section 2.1). Cela se traduit, entre autres, dans le rôle des différentes parties prenantes associées à un projet.

La figure suivante illustre, de façon schématique, les liens unissant dorénavant les acteurs publics et privés.

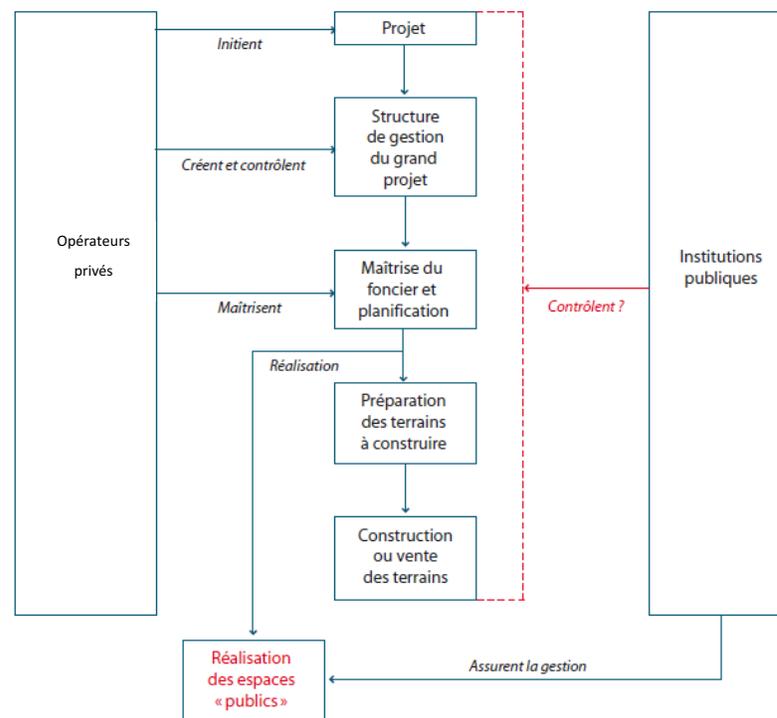


Figure 9. Rôle des parties prenantes dans la production de projets urbains. Adaptée de (Reynaud, dans Hubert, M., Lewis, P. et Reynaud, M., 2014).

Tel que mentionné précédemment, il est également possible d'affirmer que l'évolution des approches de planification et la remise en question du rôle des administrations publiques en matière d'aménagement ont considérablement impacté les stratégies d'encadrement réglementaire mises en place par les autorités locales. À titre d'exemple, le recours à des règlements discrétionnaires a considérablement modifié la façon dont les permis de construction sont délivrés. À cela, s'ajoute également le transfert de certains mandats d'urbanisme auprès des acteurs privés comme, à titre d'exemple, la réalisation d'infrastructures ou équipements publics, l'offre en services et la construction de logements sociaux ou abordables.

Au regard de telles observations, il apparaît donc opportun d'aborder, plus en profondeur, les modalités entourant la réalisation des projets urbains à Montréal dans un contexte d'urbanisme négocié.

Au Québec et à Montréal, le pouvoir discrétionnaire des municipalités locales est renforcé lorsque la réglementation en vigueur ne permet pas d'autoriser de plein droit la réalisation d'un projet porté par un acteur privé. Dans cette perspective, les outils permettant de déroger à la réglementation constituent un important levier pouvant être utilisé par l'autorité publique pour être en position de force vis-à-vis les promoteurs immobiliers. Le « levier dérogatoire » ouvre donc la voie à un urbanisme dit négocié puisque les modalités qui permettent d'atteindre les orientations et les objectifs fixés donnent souvent lieu à des échanges, voire à des transactions, qui ne visent plus nécessairement à contraindre ou à imposer, mais à trouver des consensus. En d'autres termes, ce dispositif serait ainsi potentiellement porteur d'effets incitatifs tout conservant une certaine portée prescriptive.

Tel que présenté précédemment, la Ville de Montréal et ses arrondissements sont dotés de trois (3) principaux outils réglementaires de nature discrétionnaire, soit les règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (PPCMOI) et sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) à l'échelle de l'arrondissement, et les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal²³.

Les principales caractéristiques de ces outils d'urbanisme sont présentées ci-dessous :

²³ Malgré l'approbation d'un projet par un règlement sur les PPCMOI ou les PAE, ou par un règlement découlant de l'Article 89 de la Charte, notons que la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement peut continuer d'être assujéti à d'autres mécanismes de contrôle et d'évaluation comme, par exemple, la révision architecturale (PIIA).

Tableau 3. Caractérisation des instruments d'urbanisme associés à l'approbation et à l'encadrement d'un projet dérogatoire dans le territoire de la Ville de Montréal.

PPCMOI	<p>Le Conseil d'arrondissement peut autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de l'arrondissement, mais qui dérogerait à la réglementation d'urbanisme en vigueur.</p> <p>La procédure du PPCMOI permet de prévoir des dispositions spéciales pour le site du projet, sans modifier l'ensemble du règlement d'urbanisme de l'arrondissement.</p> <p><i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ chapitre A-19 – Article 145.36 à 145.40</i></p> <p>Niveau décisionnel : Arrondissement Instance consultative : CCU Disposition habilitante :</p> <p>« 145.36. Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.</p> <p>L'objet du règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au présent chapitre.</p> <p>Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la municipalité ».</p>
PAE	<p>Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) permet à une municipalité « de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement » dans des zones délimitées à l'avance.</p> <p>Il s'agit d'une technique de « zonage différé » où la modification des règlements d'urbanisme permettant d'autoriser la réalisation d'un projet est assujettie à l'approbation d'un PAE et à diverses conditions énoncées par le conseil d'arrondissement.</p> <p><i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ chapitre A-19 – Article 145.9 à 145.14</i></p> <p>Niveau décisionnel : Arrondissement Instance consultative : CCU Dispositions habilitantes :</p> <p>145.9. Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut adopter un règlement qui lui permet d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone.</p>
Article 89	<p>La procédure en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle qui dérogerait à la réglementation d'urbanisme d'un arrondissement. Elle permet l'élaboration d'un règlement d'urbanisme sur-mesure pour le projet immobilier, détaillant un arsenal de dispositions normatives ou discrétionnaires spécifiques.</p> <p><i>Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, RLRQ chapitre C-11.4 – Articles 89 à 89.1</i></p> <p>Niveau décisionnel : Ville de Montréal Instances consultatives : CCU, CJV, OCPM Disposition habilitante :</p> <p>« 89. Le conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif :</p> <p>1° à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, un hôpital, un établissement public d'enseignement, un établissement d'enseignement de niveau collégial</p>

	<p>ou universitaire, un centre des congrès, un établissement de détention, un cimetière, un parc régional ou un jardin botanique ;</p> <p>2° à de grandes infrastructures, tel un aéroport, un port, une gare, une cour ou une gare de triage ou un établissement d'assainissement, de filtration ou d'épuration des eaux ;</p> <p>3° à un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou, s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 m² ;</p> <p>4° à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) ;</p> <p>5° à un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou dont le site envisagé est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi.</p> <p>[...]</p> <p>Un règlement visé au premier alinéa ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Il a pour effet de modifier tout règlement en vigueur adopté par le conseil d'arrondissement, dans la mesure qu'il doit prévoir de manière précise et spécifique »</p>
--	--

Pour bien comprendre les modalités de cet urbanisme négocié, il faut également ajouter les différents processus de consultation publique. En effet, dans le cadre de l'évolution des pratiques d'encadrement des projets urbains (se référer à la sous-section 2.1.3), l'impératif délibératif nécessite que ces processus participent, de plus en plus, à l'exercice de négociation qui entoure son approbation.

Rappelons que l'approbation d'un PPCMOI et des modifications réglementaires requises à la suite d'un PAE nécessitent l'organisation d'une consultation publique selon les modalités prévues à la LAU tandis que le recours à l'Article 89 de la Charte enclenche, quant à lui, un dispositif de consultation publique supervisé par l'OCPM.

Ainsi, eu égard aux différentes théories associées à la consultation publique (se référer à la sous-section 2.1.3), la procédure de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal offre l'un des processus de consultation publique les plus aboutis au Québec, en offrant aux citoyens une véritable plateforme d'information, d'échange et d'expression qui permet théoriquement d'influencer les composantes et les caractéristiques d'un projet.

L'Article 89 apparaît ainsi être un dispositif d'autorisation réglementaire qui ferait réellement entrer la société civile dans le processus d'urbanisme négocié, mais soustrait les modifications réglementaires à l'approbation des personnes habilitées à voter. Dans ce cadre-ci, la négociation en amont prime sur le pouvoir référendaire²⁴.

La procédure de l'Article 89 mobilise également une autre instance consultative en urbanisme, en aménagement, en design urbain et en architecture du paysage, soit le Comité Jacques-Viger. Composé d'experts indépendants, le CJV a pour mandat de formuler des recommandations aux élus du conseil municipal sur les projets et les plans qui lui sont soumis pour étude afin d'en améliorer la qualité. Par ses avis, ce comité participe, en partie, à la négociation entourant les projets.

Enfin, les ententes contractuelles complètent ce processus d'urbanisme négocié en venant ajouter un nouveau volet à l'encadrement des projets. Les ententes engagent les promoteurs à respecter certaines conditions, et ce, préalablement à la délivrance d'un permis. Tel que nous l'avons mentionné, les autorités publiques montréalaises (ville ou arrondissement, selon le cas) ont souvent recours à ce mécanisme pour préciser les interventions et les obligations des promoteurs.

En utilisant ces ententes de développement, la tradition urbanistique montréalaise renforce ainsi les mécanismes de négociation et de transactions entre les différentes parties prenantes de l'aménagement. La contractualisation de certains éléments s'inscrit alors pleinement dans une approche d'urbanisme négocié qui cherche à répondre à des objectifs et des principes de planification tout en demeurant le plus souple possible.

²⁴ « Malgré le troisième alinéa de l'Article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), un règlement adopté par le conseil de la ville en vertu de l'Article 89 n'est pas susceptible d'approbation référendaire, sauf, sous réserve des dispositions prévues au quatrième alinéa le cas échéant, dans le cas d'un règlement permettant la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5° du premier alinéa de cet Article ». Article 89.1, *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (Charte), RLRQ, chapitre C-11.4*

2.3 PROBLÉMATIQUE : L'URBANISME NÉGOCIÉ EST-IL FAVORABLE À L'ADOPTION DE PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PROJETS URBAINS ?

Tel que mentionné, le développement durable est aujourd'hui devenu le paradigme dominant des politiques publiques en matière d'aménagement et, tout particulièrement, lorsqu'il est question de requalification urbaine. Il nécessite une remise en question des approches traditionnelles héritées du modernisme et du fonctionnalisme. À cet égard, Gauthier et Lepage soulignent que le principe de durabilité doit surtout être perçu comme « un cadre de référence pour l'action politique qui permet de hiérarchiser l'action publique » (Gauthier et Lepage, 2011).

Le développement durable modifie également les processus et les outils associés à l'urbanisme opérationnel. À l'instar de Mertenat qui attire l'attention sur la dimension procédurale du développement durable, nombreux sont les auteurs qui affirment, notamment au travers des nouvelles approches de planification, qu'il « implique des débats publics, des procédures de prise de décision et des négociations (...) » (Theys, 2001). Il en est également ainsi pour Gauthier et Lepage, qui mentionnent que « refonder l'action publique pour favoriser l'avènement de la viabilité urbaine consiste davantage à orienter le changement qu'à contraindre ou à prescrire » (Gauthier et Lepage, 2011). De manière générale, il est possible d'affirmer que l'évolution des paradigmes de développement, des approches de planification et des modes d'action publique soulève un débat ininterrompu sur les modalités de l'urbanisme réglementaire/opérationnel, tant au niveau de la démarche que des processus, du degré d'implication des différentes parties prenantes, des pouvoirs habilitants et des instruments à la disposition des pouvoirs publics.

Le débat s'inscrit nécessairement au sein d'un autre enjeu primordial en urbanisme, soit celui de l'interrelation entre la planification territoriale, l'urbanisme réglementaire/opérationnel et le design urbain (conception et composition urbaine). Traditionnellement, la planification guidait la rédaction des modalités de mises en œuvre (les règlements) et donnait les lignes directrices de conception des projets. La réglementation occupait une place centrale dans l'urbanisme opérationnel et en constituait l'essence originelle.

À ce titre, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) aura défini un régime d'intervention harmonisé à l'échelle du Québec, bien que certaines particularités subsistent notamment dans le cas montréalais. De plus, l'introduction graduelle de nouveaux outils réglementaire dans la Loi et le recours à des mécanismes contractuels confirment que les questions et les enjeux associés à l'opérationnalisation de l'urbanisme sont constants depuis 1979. Le développement des pouvoirs de nature discrétionnaire vient, par ailleurs, illustrer le glissement des pratiques traditionnelles vers des approches stratégiques, voire communicationnelles. Dans cette perspective, la nature des instruments d'urbanisme tend à devenir de plus en plus complexe. Dorénavant, les administrations publiques ne seraient plus les seules à définir les paramètres d'aménagement. Les règlements discrétionnaires et le levier dérogatoire démontrent qu'ils peuvent désormais être prévus selon des mécanismes de collaboration et de négociation.

À cette collaboration entre les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers s'ajoute la question de la participation citoyenne et de la portée effective de celle-ci. L'institutionnalisation des mécanismes de consultation publique, tel que prévu à la LAU ou à la Charte, illustre la préoccupation du législateur et des pouvoirs publics en la matière. La concertation publique est devenue un élément incontournable des différents mécanismes de collaboration et de négociation entre les parties prenantes. Toutefois, les interrogations demeurent sur la réelle marge de manœuvre dont bénéficient les citoyens afin de modifier les caractéristiques et les composantes d'un projet immobilier. « Dans la plupart des cas, les responsables des projets, tant dans les services municipaux que chez les promoteurs immobiliers, prennent en compte à des degrés divers les avis et les recommandations formulées au terme d'une consultation » (Gauthier, Gariépy et Trépanier, 2008). À cet égard, l'assujettissement d'un projet immobilier à une consultation ne signifie pas pour autant que la démarche de design urbain ait nécessairement été portée selon un procédé collaboratif ou co-constructif.

Les enjeux énoncés ci-dessus s'appliquent particulièrement dans le cas montréalais où l'émergence d'un « urbanisme de projet » s'est illustrée par le renforcement des mécanismes discrétionnaires, de contractualisation et de la consultation publique (Gauthier, Gariépy, et Trépanier, 2008). Par conséquent, l'encadrement et l'approbation des projets urbains montréalais s'inscrivent pleinement dans ce que nous avons défini comme étant un urbanisme négocié.

À la lumière des éléments qui viennent d'être soulevés, la question suivante guide l'ensemble de cette recherche :

❖ Dans quelle mesure l'urbanisme négocié peut-il être favorable à l'adoption de principes de développement durable dans les projets urbains ?

Les objectifs de recherche poursuivis visent, entre autres, à :

- Analyser et caractériser les mécanismes d'encadrement qui ont permis l'intégration de nouvelles composantes porteuses d'innovations en matière de durabilité urbaine ;
- Permettre de mieux saisir le positionnement des mécanismes d'urbanisme négocié eu égard aux autres outils urbanistiques en vigueur, et ce, tout en évaluant leurs impacts.

En somme, nous chercherons à comprendre si les outils d'encadrement et d'approbation associés à l'urbanisme négocié et au levier dérogatoire peuvent devenir un véritable vecteur de requalification urbaine favorisant l'intégration de certaines pratiques durables auprès des promoteurs immobiliers. Vu ainsi, l'urbanisme négocié permettrait à l'administration municipale de répondre plus efficacement aux besoins de la communauté sur différents volets comme l'offre résidentielle, l'offre en matière d'équipements et d'infrastructures publiques ou la performance écologique du projet.

La figure suivante présente, les différents concepts évoqués dans les deux premiers chapitres:

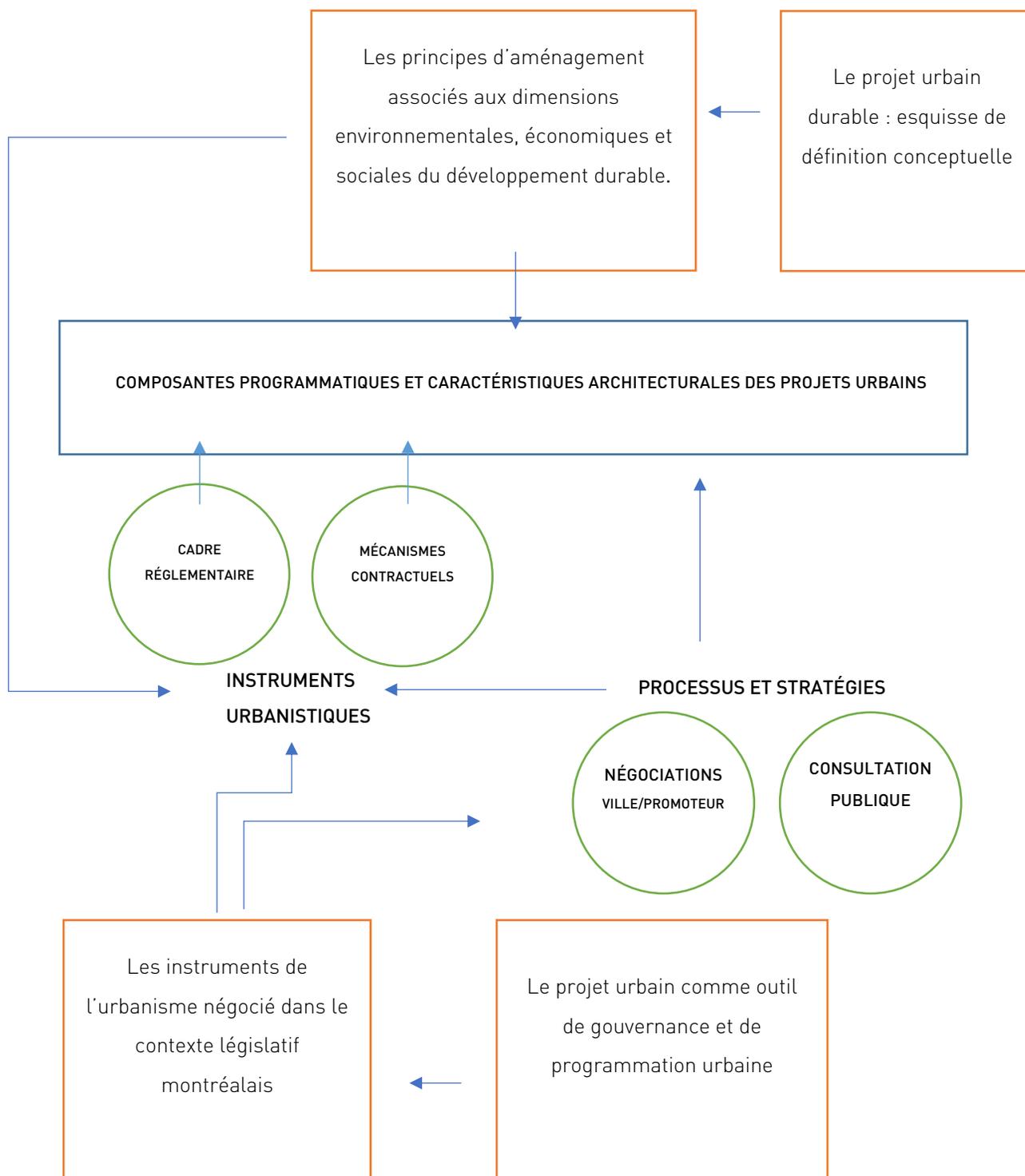


Figure 10. Schéma conceptuel.

Plusieurs sous-questions découlent de la question principale et des objectifs de recherche poursuivis. Elles donnent lieu à différentes hypothèses.

- ❖ **Sous-question 1 : Eu égard au cadre conceptuel entourant l'urbanisme négocié (sous-section 2.1.3)**, dans quelle mesure celui-ci permet-il d'introduire des mesures d'encadrement réglementaire ou contractuel visant à l'intégration des meilleures pratiques en matière de développement durable ?

Hypothèse 1.1 : L'urbanisme négocié permet aux pouvoirs publics de décliner des normes, critères d'évaluation et engagements contractuels sur une pluralité de thématiques associés au développement durable. À ce titre, les approches discrétionnaires et contractuelles sont privilégiées.

- ❖ **Sous-question 2 : Eu égard au cadre conceptuel entourant les pratiques urbanistiques (sous-section 2.1.2)**, comment l'urbanisme négocié impacte-t-il les processus et les stratégies opérationnelles des pouvoirs publics ? Dans ce cadre-ci, permet-il d'assurer une certaine cohérence, voire équité, entre les différents projets à l'échelle de la ville ou, au contraire, crée de nouvelles fractures/inégalités territoriales ?

Hypothèse 2.1 : L'urbanisme négocié introduit des processus favorables pour l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développement en matière de durabilité. Toutefois, l'intégration de composantes plus ambitieuses en matière de développement durable repose sur des compromis, à l'instar d'une augmentation substantielle des droits à construire.

Hypothèse 2.2 : L'urbanisme négocié crée un contexte où la satisfaction de certains objectifs collectifs repose sur la responsabilité des acteurs privés et, ce faisant, accentue la différenciation des stratégies d'encadrement de projet et le virage néolibéral des pratiques urbanistiques (soit un basculement du champ de l'urbanisme vers celui de l'économie foncière et immobilière).

- ❖ ***Sous-question 3*** : Eu égard au cadre conceptuel entourant les exercices de consultation publique (sous-section 2.1.3), l'urbanisme négocié permet-il de développer des démarches de co-création ou de conception intégrée avec les instances consultatives et la société civile, au-delà de la notion d'acceptabilité sociale ?

Hypothèse 3.1 : Les activités de consultations permettent de sonder avec minutie l'acceptabilité sociale. Toutefois, ces démarches ne permettent pas à la société civile de jouir d'une véritable opportunité de coconstruire les projets urbains.

Pour répondre à ces questions et valider nos hypothèses, quatre projets montréalais feront l'objet d'une étude approfondie. À cette fin, le chapitre suivant présente la méthodologie de recherche retenue.

CHAPITRE III :

MÉTHODOLOGIE

Le troisième chapitre présente la démarche méthodologique et les procédés de recherche utilisés, selon une stratégie qui se veut exploratoire et documentaire. Le processus de sélection des projets à retenir ainsi que la description des documents consultés y sont, plus particulièrement, détaillés.



Illustrations : Technopôle Angus – Îlot central, Montréal, Québec. (Photographies : Société de développement Angus - récupéré de ocpm.qc.ca).

3.1 UNE STRATÉGIE DE RECHERCHE FONDÉE SUR UNE ÉTUDE DE CAS MULTIPLES

Afin d'évaluer dans quelle mesure l'urbanisme négocié est favorable à l'émergence de projets urbains durables, les analyses se sont articulées autour de trois composantes, soit, dans un premier temps (1), la question de la durabilité dans l'encadrement réglementaire ou contractuel des projets urbains, dans un second temps (2), la caractérisation du processus d'approbation et d'encadrement de projet et des stratégies d'urbanisme opérationnel et, dans un troisième temps (3), l'implication des instances consultatives et de la société civile. Ces trois composantes, pouvant également être considérées comme des étapes d'analyse, structurent la présentation des résultats au chapitre 5.

Pour ce faire, il a été décidé de procéder par une étude de cas multiples. Cette méthode apparaissait la plus adaptée pour comparer différents éléments pouvant mettre en lumière les impacts potentiels des processus d'approbation et d'encadrement de projet. Il s'agissait, dès lors, de choisir un échantillon minimum de cas distincts afin que les projets retenus puissent être suffisamment représentatifs de la situation actuelle. Dans le cadre de ce mémoire, quatre projets ont été retenus. Le processus de sélection de ces projets est présenté à la section 3.2.

Le territoire l'étude se limite à la ville de Montréal puisque celle-ci constitue un exemple significatif d'une métropole en changement qui se doit d'être proactive en matière de développement durable. De plus, la ville de Montréal jouit d'une tradition unique, et à bien des égards innovante, en matière d'urbanisme opérationnel au Québec.

La stratégie méthodologique utilisée pour procéder à cette étude de cas multiples est d'ordre qualitatif et repose à la fois sur des analyses documentaires et sur des entretiens semi-dirigés. Pour certains aspects, le recours à une méthode quantitative aurait pu être pertinent afin de valider la satisfaction ou la performance de certains éléments sur le plan de la durabilité (par exemple, des calculs de drainage pour évaluer la gestion durable des eaux pluviales). Cependant, l'approche quantitative n'atteint pas les objectifs de la présente étude dont le but est plutôt d'obtenir une image globale sur les différents aspects abordés et de mieux cerner le positionnement et les marges de manœuvre effectives des différents acteurs impliqués dans l'opérationnalisation d'un projet urbain (les pouvoirs publics, les promoteurs et la société civile). Par ailleurs, la démarche suit un processus exploratoire puisqu'il s'agit de revenir en conclusion sur les différentes hypothèses de recherches énoncées au chapitre précédent.

Plus particulièrement, après avoir choisi les différents projets à analyser, la démarche méthodologique a, tout d'abord, consisté à associer les différentes dispositions d'encadrement des projets aux principes d'aménagement liés au développement durable en fonction de la grille présentée à la sous-section 1.2.2. Cette étape a permis de voir si l'ensemble des principes pouvant être associés au développement durable urbain étaient couverts par le cadre réglementaire et/ou contractuel, puis de qualifier le type de disposition choisi (caractère normatif, discrétionnaire ou contractuel).

Par la suite, nous avons caractérisé le processus d'approbation et d'encadrement relatif à la mise en œuvre d'un projet urbain. La documentation associée à ce processus (sommaires décisionnels) a ainsi été analysée afin de mieux comprendre les stratégies opérationnelles des pouvoirs publics.

Finalement, la recherche s'est intéressée au processus de consultation publique nécessaire à l'approbation des projets (Office de consultation publique de Montréal) et aux recommandations des comités aviseurs (comité consultatif d'urbanisme, comité Jacques-Viger). À cette étape, il s'agissait de mesurer dans quelles mesures les recommandations issues de ces démarches avaient eu un impact sur les dispositifs d'encadrement développés par la Ville en ce qui trait aux aspects retenus en matière de développement durable. À cet effet, les rapports de l'OCPM ainsi que ceux des autres instances consultatives ont, entre autres, été consultés.

Afin d'étoffer les observations relevées à chacune des trois étapes, huit (8) entretiens semi-dirigés de nature confidentielle ont été réalisés auprès des professionnels de la Ville de Montréal et des promoteurs immobiliers (soit deux [2] par projet). Les entretiens nous ont permis d'expliquer plus en profondeur les mécanismes, les liens de causalités, les processus spontanés, de même que les caractéristiques informelles qui peuvent être associées aux mécanismes analysés. Le guide d'entretien utilisé est présenté à l'Annexe D.

3.2 LE PROCESSUS DE SÉLECTION DES PROJETS À L'ÉTUDE

Afin de déterminer les projets à l'étude, un processus d'échantillonnage permettant de cibler les plus pertinents a été entrepris.

Les projets devaient répondre à la définition donnée à la notion de projet urbain, c'est-à-dire un projet « dont l'ambition explicite et l'impact recherché sur le milieu d'insertion dépassent la simple production d'un objet urbain » (Raynaud, 2014) (se référer à la sous-section 1.2.1). Autrement dit, les projets sélectionnés devaient être propices à une réelle transformation du milieu de vie environnant et représenter un réel procédé de requalification urbaine. À cet effet, les critères suivants ont été utilisés :

- le projet propose une superficie de plancher supérieure à 15 000 m², soit le seuil à partir duquel la Charte de la Ville de Montréal considère qu'il peut s'agir d'un projet immobilier d'envergure panmontréalaise ;
- le projet comprend au moins un espace public accessible à tous ;
- le projet concentre une mixité d'usages, soit au moins deux catégories d'usages : (ex. : résidentiel, commercial, à bureaux, etc.) ; et
- le projet implique un changement de vocation du site d'intervention ou une intensification majeure des usages préexistants.

Par ailleurs, puisque le processus d'encadrement et d'approbation des projets sélectionnés devait se rapprocher le plus possible d'une forme d'urbanisme négocié (se référer aux sous-sections 2.2.2 et 2.2.3), les conditions suivantes devaient également s'appliquer :

- Le projet a été approuvé en vertu du paragraphe 3 de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ;
- Le projet a fait l'objet d'une entente de développement ou d'ententes contractuelles entre la Ville de Montréal et le promoteur immobilier.

En 2019, soit à la date du processus d'échantillonnage, un total de 39 projets immobiliers avaient été approuvés en vertu du paragraphe 3 de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, et, par le fait même, avaient été soumis à l'OCPM depuis la redéfinition des pouvoirs de la Ville de Montréal à la suite des fusions municipales, en 2001.

Tableau 4. Liste des projets soumis à l'OCPM en vertu du paragraphe 3 de l'Article 89.

2018 Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne	2013 Projet de transformation du Marché Saint-Jacques	2009 Redéveloppement des anciens ateliers du CN – 2 1475, boulevard René-Levesque Ouest	2007 Ancienne Gare-Hôtel Viger Aménagement du site Contrecoeur Gare de triage Outremont
2017 2175, Saint-Patrick Technopôle Angus – Îlot central Redéveloppement du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfant (Square Children's) ;	2012 Projet de redéveloppement résidentiel – Mirédis – Secteur Marconi-Alexandra Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q. Transformation de l'édifice Le Nordelec – 2	Ancien séminaire de philosophie Quadrilatère Saint-Laurent Projet du 2-22 rue Sainte-Catherine	2006 Condominiums Louis-Bohème Transformation de l'édifice Le Nordelec Ateliers municipaux Rosemont 265, avenue du Mont-Royal Ouest
2016 Projet immobilier du domaine des Franciscains	2011 Centre Raymond-Préfontaine	Bassin du Nouveau-Havre Places de l'Acadie et Henri-Bourrassa Redéveloppement des anciens ateliers du CN – 1	2003 Porte Sainte-Marie
2015 Projet de l'îlot Wanklyn Projet immobilier du carré des Arts	2010 Centre 7400 Site Norampac Agrandissement de Tennis-Canada	2008 1800, boulevard René-Levesque Ouest Projet de développement de la Maison de Radio-Canada Projet de la carrière Saint-Michel	2002 Centre de tennis du parc Jarry – Tennis Canada 2 Projet immobilier Décores Réaménagement du site Benny-Farm
2014 Projet immobilier – Les ateliers Castelnau Projet immobilier sur la rue St-Antoine ouest			

Le processus d'échantillonnage devait également assurer la diversité projets à l'étude afin d'élargir le spectre d'analyse et la représentativité de l'échantillon. Il a donc été choisi d'analyser des projets urbains dont la localisation, le contexte, les composantes et les caractéristiques diffèrent.

Pour ce faire, les projets immobiliers identifiés à la liste précédente ont, dans un premier temps, été répartis selon les arrondissements montréalais où ils se situent afin que les quatre (4) cas à l'étude se retrouvent dans différents milieux d'insertion : centre-ville, quartiers centraux, quartiers périphériques, etc. Cette distinction paraissait importante afin d'observer si la localisation ou l'autorité décisionnelle (arrondissements) responsable de l'encadrement du projet influençait les résultats obtenus.

Par la suite, il semblait également intéressant que les sites retenus soient développés par une diversité de porteurs de projet, soit, selon le cas, un promoteur privé, un promoteur privé à vocation communautaire, un promoteur dédié à la construction de logements sociaux (groupes de ressources techniques [GRT]) et une institution publique. La pluralité des promoteurs était souhaitée afin de voir si les stratégies et le positionnement des autorités municipales différaient d'un type d'acteur à l'autre.

Enfin, les projets sélectionnés devaient proposer une programmation différenciée, qui combine, selon le cas, des usages résidentiels, commerciaux, communautaires, institutionnels et/ou d'emplois. Cette diversité était souhaitée afin de voir si l'encadrement et le processus suivi différaient en fonction des usages en présence.

En fonction des critères qui viennent d’être énoncés, les quatre (4) projets retenus dans le cadre de cette recherche sont : le Technopôle Angus, le Campus Outremont, le square Children’s et la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne. La carte ci-dessous illustre leur localisation.

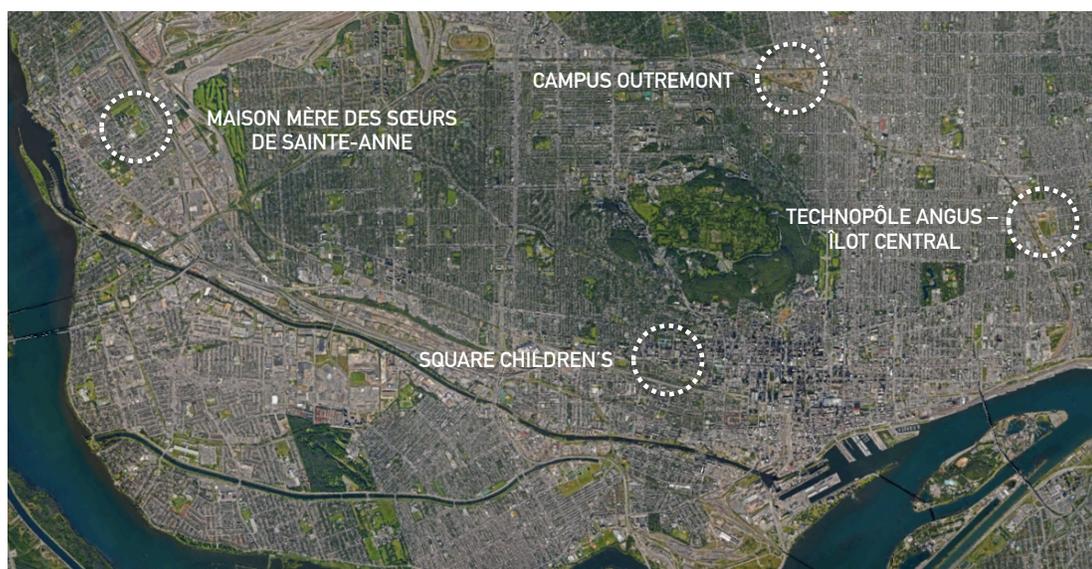


Figure 11. Localisation des projets à l’étude.

Le tableau suivant résume les principales caractéristiques des projets retenus. Leur description complète est détaillée au chapitre suivant.

Tableau 5. Descriptions sommaires des projets à l’étude en fonction des critères d’échantillonnage.

PROJET		TECHNOPÔLE ANGUS - ÎLOT CENTRAL	CAMPUS OUTREMONT	REDEVELOPPEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS	MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE
LOCALISATION (Arrondissement)		Rosemont-la-Petite-Patrie	Outremont	Ville-Marie	Lachine
PROMOTEUR	#	Société de développement Angus	Université de Montréal	Devimco Immobilier	Bâtir son Quartier (GMR)
	Profil	Privé, à visée communautaire	Institution publique	Privé	Organisme communautaire

PROJET		TECHNOPÔLE ANGUS - ÎLOT CENTRAL	CAMPUS OUTREMONT	REDÉVELOPPEMENT DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS	MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE
PROCESSUS	Études en commission	CJV	CPM-Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CJV)	CJV	CJV
	OCPM	Oui	Oui	Oui	Oui
	Entente de développement	Oui + Entente sectorielle	Oui	Ententes sectorielles	Oui
COMPOSANTES ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	Superficie du terrain	37 000 m ²	380 000 m ²	16 000 m ²	64 000 m ²
	Sup. de plancher	86 000 m ² dont : 38 000 m ² Res - 45 000 m ² Emploi - 3 000 m ² Com	300 000 m ² de bâtiments universitaires, commerces, équipements publics et logements	130 000 m ²	49 000 m ²
	Taux d'implantation / Densité	47 % - C.O.S. 2,4	50 % - C.O.S. 4	54 % - C.O.S. 9	20 % - C.O.S. 1
	N# de bâtiments	15	20	7	4
	Étages	4 à 6 étages - 20 m.	2 à 8 étages - 38 m.	jusqu'à 32 étages - 120 m.	7 à 8 étages - 26 m.
	Usages	Résidentiel Commercial Communautaire Emploi	Institutionnel Résidentiel Commercial Communautaire	Résidentiel Commercial Communautaire Emploi	Institutionnel Résidentiel Commercial Communautaire
	U# de logements	400	1300	1250	500
Aménagement d'espaces publics ou semi-publics	(1) Rue partagée (2) Places publiques (1) Parc - EV (1) Cheminement piétonnier (Divers) Propriété privée - Servitude	(4) ha d'espaces publics, (1) place publique, trois (3) parcs, rues locales	(1) Parc - EV (1) Ruelle partagée	(1) Parc - EV	

3.3 LES RESSOURCES DOCUMENTAIRES MOBILISÉES PAR CETTE RECHERCHE

Un recueil de ressources documentaires a été utilisé dans le cadre de cette recherche, soit : les verbatim tirés des entretiens semi-dirigés, la documentation entourant chaque projet (plans, documents techniques, etc.), les sommaires décisionnels de la Ville de Montréal, les avis des instances consultatives (OCPM, CJV, CCU, etc.), le cadre réglementaire et les ententes contractuelles. Les tableaux présentés à la fin de cette section permettent de préciser les documents sollicités en fonction des trois étapes d'analyse.

Parmi l'ensemble de la documentation, le cadre réglementaire se révèle le plus diversifié. Dans le contexte montréalais, l'approbation et l'encadrement de projet sont basés sur un corpus réglementaire et contractuel développé par trois principaux paliers administratifs : le gouvernement provincial, la ville et les arrondissements. Afin d'autoriser la mise en chantier d'un projet immobilier, les normes d'architecture, d'ingénierie et d'aménagement sont globalement énoncées dans les documents suivants :

Tableau 6. Cadre d'évaluation et d'encadrement des projets urbains sur le territoire de la Ville de Montréal.

Outils	
Gouvernement du Québec	Ville de Montréal et arrondissements
<p>Le Code de construction du Québec, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Chapitre I – Bâtiment, constitué du Code national du bâtiment – Canada 2010 ; - le Chapitre I.1 – Efficacité énergétique du bâtiment, constitué du Code national de l'énergie pour les bâtiments – Canada 2015 <p>Le Code de sécurité du Québec, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Chapitre VIII – Bâtiment, constitué Code national de prévention des incendies – Canada 2010. <p>La <i>Loi sur le bâtiment</i>, RLRQ, chapitre B-1.1.</p> <p>Autres lois et règlements du Québec (RLRQ), dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains ; - Etc. 	<p>Les règlements d'urbanisme découlant de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>, RLRQ, chapitre A-19., dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les règlements d'urbanisme en arrondissement : (zonage, lotissement, etc.). - le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018 ; - le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 03-096 - le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels 17-055 ; - le Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales C-1.1 ; - le Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout 11-010 ; - Etc.

Outils	
Gouvernement du Québec	Ville de Montréal et arrondissements
	<p>Le cadre réglementaire spécifique à chaque projet, le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPCMOI, PAE, Usage conditionnel ou Article 89 <p>Les engagements contractuels signés entre le promoteur immobilier et la Ville, le cas échéant.</p> <p>La <i>Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec</i>, RLRQ, chapitre C-11.4</p>

Les éléments susmentionnés représentent l'ossature de l'urbanisme réglementaire et contractuel à Montréal. Ils constituent l'ensemble des dispositions grâce auxquelles les pouvoirs publics valident la conformité d'un projet afin de délivrer la ou les autorisations nécessaires à sa construction. Les règlements d'urbanisme adopté par la Ville et les arrondissements comprennent des dispositions qui rappellent les principes d'aménagement et de développement durable déclinés à la section 1.2.2, à l'instar des normes associées aux matériaux de revêtement et de toiture ou à l'aménagement des terrains et des aires de stationnement extérieures. Celles-ci s'ajoutent aux dispositions comprises dans les cadres réglementaires provincial et fédéral qui définissent des standards minimums requis en matière d'architecture, d'ingénierie et d'aménagement.

Par ailleurs, pour les projets retenus dans le cadre du processus d'échantillonnage, s'ajoutent également des normes, des critères ou des conditions liés aux règlements adoptés en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et aux ententes contractuelles signées entre le promoteur et le pouvoir public (la ville ou l'arrondissement, selon le cas). Ainsi, la recherche s'intéressant aux impacts de l'urbanisme négocié, elle s'est concentrée sur les dispositifs d'encadrement réglementaire et contractuel spécifiques à chacun des projets, notamment lors de la première étape de recherche. Les tableaux ci-après détaillent l'ensemble des modalités méthodologiques des trois étapes analytiques.

Tableau 7. Modalités méthodologiques – Étape 1.

1 - L'ANALYSE DES DISPOSITIONS D'ENCADREMENT ASSOCIÉES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	
DÉFI/VISÉE MÉTHODOLOGIQUE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déterminer l'impact de chacune des dispositions d'encadrement et d'approbation des projets dans l'implémentation des pratiques durables ; ▪ Questionner la performance des outils d'encadrement en matière de développement durable.
DONNÉES/INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlements adoptés en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ; ▪ Ententes contractuelles ; ▪ Documentation de projet : <ul style="list-style-type: none"> ➔ Plans et concepts d'aménagement, programmation fonctionnelle et technique, etc.
MISE EN ŒUVRE (OUTILS)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse documentaire (Annexe A).
PROCÉDURE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyses réglementaires : <ul style="list-style-type: none"> ➔ Répartition des dispositions selon la grille de principes d'aménagement et de développement durable présentée à la section 1.2.2 ; ➔ Caractérisation des dispositions d'encadrement selon leur caractère normatif, discrétionnaire ou contractuel ; ➔ Analyse approfondie sur deux sujets ciblés soit la lutte contre les îlots de chaleurs/gestion durable des eaux pluviales et la performance énergétique des bâtiments/ utilisation des énergies renouvelables. ▪ Étude statistique (Excel) : % des principes ayant fait l'objet de dispositions d'encadrement ; <ul style="list-style-type: none"> ➔ Ventilation des résultats par thématiques, par projets et par type d'encadrement.

Tableau 8. Modalités méthodologiques – Étape 2.

2 - L'ANALYSE DES STRATÉGIES OPÉRATIONNELLES D'APPROBATION ET D'ENCADREMENT DE PROJET	
DÉFI/VISÉE MÉTHODOLOGIQUE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifier le fonctionnement de ces outils ainsi que leur portée opérationnelle.
DONNÉES/ INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sommaires décisionnels ; ▪ Entretiens avec les acteurs locaux : <ul style="list-style-type: none"> ➔ Administration publique (Arrondissements et Ville de Montréal) ; ➔ Promoteurs immobiliers ou leurs représentants.
MISE EN ŒUVRE (OUTILS)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse documentaire ; ▪ Entretiens semi-dirigés (Annexe D).
PROCÉDURE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Étude exploratoire : <ul style="list-style-type: none"> ➔ Revue des sommaires décisionnels ; ➔ Élaboration d'un schéma de cheminement type du processus d'approbation et d'encadrement de projet illustrant les phases de négociation ; ➔ Mise en relation de la notion des droits à construire v/s les gains potentiels en matière de développement durable ; ➔ Analyse comparative (benchmarking) des stratégies opérationnelles mises en œuvre dans les quatre (4) cas à l'étude.

Tableau 9. Modalités méthodologiques – Étape 3.

3 – L'ANALYSE DES RETOMBÉES DE LA MOBILISATION DE LA SOCIÉTÉ CIVILE ET DES INSTANCES CONSULTATIVES EN AMÉNAGEMENT	
DÉFI/VISÉE MÉTHODOLOGIQUE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déterminer l'impact des consultations publiques et des comités aviseurs dans les dispositifs d'approbation et d'encadrement de projet.
DONNÉES/ INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentation déposée à l'OCPM durant le processus de consultation publique ; ▪ Rapports OCPM ; ▪ Avis des instances consultatives en urbanisme (Comité Jacques-Viger, Comité consultatif d'urbanisme) ; ▪ Entretiens avec les acteurs locaux : <ul style="list-style-type: none"> ➔ Administration publique (Arrondissements et Ville de Montréal) ; ➔ Promoteurs immobiliers ou leurs représentants.
MISE EN ŒUVRE (OUTILS)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse documentaire ; ▪ Entretiens semi-dirigés.
PROCÉDURE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Étude exploratoire : <ul style="list-style-type: none"> ➔ Revue des avis des instances consultatives et des sommaires décisionnels détaillant le suivi effectué par l'administration municipale (Annexe B) ; ➔ Revue des recommandations issues du rapport de l'OCPM et des sommaires décisionnels détaillant le suivi effectué l'administration municipale (Annexe C).

3.4 L'ÉTHIQUE DE RECHERCHE

Il est souvent question, notamment en recherche qualitative, des enjeux relatifs à l'éthique de recherche avec des êtres humains.

Les démarches de recherche effectuées dans le cadre de ce mémoire sont conformes à la réglementation institutionnelle en vigueur. Le Comité d'éthique de la recherche pour les projets étudiants (CERPES) impliquant des êtres humains de l'UQAM a approuvé le projet de recherche. L'obtention d'un certificat d'éthique et l'élaboration d'un formulaire de consentement ont ainsi permis d'encadrer la tenue et l'évaluation des entrevues semi-dirigées (se référer à l'Annexe D).

La participation des professionnels consistait à un entretien d'environ 60 minutes. Les questions portaient essentiellement sur leur perception de la consultation publique et des mécanismes d'approbation et d'encadrement de projet, du rôle joué par les différents acteurs ainsi que sur le processus de discussion entre la Ville de Montréal et les promoteurs immobiliers. Les entrevues ont été enregistrées numériquement, sous réserve du consentement des professionnels.

Tous les renseignements recueillis lors des entrevues sont confidentiels. La transcription par écrit sur support informatique des entrevues a été anonymisée, de même que l'exploitation des résultats. Enfin, c'est essentiellement le positionnement public des différents acteurs qui a été retenu aux fins d'analyse.

CHAPITRE IV :

QUATRE PROJETS MONTRÉLAIS DE REQUALIFICATION URBAINE

LE TECHNOPÔLE ANGUS, LE CAMPUS OUTREMONT, LE SQUARE CHILDREN'S ET LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE

Le quatrième chapitre présente les caractéristiques majeures des projets retenus, leur contexte de planification, les principaux outils ayant influencé leur encadrement réglementaire ainsi que leur cheminement d'approbation. Il a pour objectif d'accompagner le lecteur en lui exposant les principaux éléments de mise en contexte préalables aux analyses élaborées au chapitre suivant.



*Illustrations : Square Children's, Montréal, Québec.
(Photographies : Fahey et A; Devimco - récupéré de
ocpm.qc.ca).*

4.1 LE TECHNOPÔLE ANGUS — ÎLOT CENTRAL

Le Technopôle Angus – Îlot central est une composante du secteur Angus, soit une ancienne friche industrielle (atelier ferroviaire) de plus de 80 hectares en cours de requalification depuis les années 90. L'Îlot central en constitue l'un des derniers terrains à redévelopper. Le projet mixte prévoit l'édification d'une quinzaine de bâtiments, de 4 à 6 étages, répartis autour d'une série d'espaces publics sur un site initialement dédié à l'implantation d'industries et de bâtiments d'emplois. Le site est localisé dans l'arrondissement de Rosemont–La-Petite-Patrie au nord-est de la Ville de Montréal.

4.1.1 Le contexte urbain et le site d'intervention

Le Technopôle Angus – Îlot central constitue l'un des derniers terrains à développer qui s'inscrit dans le cadre du grand projet de requalification des anciens ateliers Angus, complexe industrialo-ferroviaire du Canadien Pacifique dont les activités ont cessé en 1995. À l'origine, le redéveloppement de ce secteur de plus de 80 hectares était prévu en deux volets distincts²⁵ : d'une part, un quartier résidentiel (maisons de ville, plex, immeubles multifamiliaux d'une hauteur de 2 à 6 étages) où certains terrains sont exclusivement dédiés à des activités commerciales (épicerie, SAQ, etc.) et, d'autre part, un parc industriel de facture traditionnelle. Ce grand projet de requalification (souvent appelé Technopôle Angus) reflète bien la tendance à la reconversion et à la requalification des friches industrielles localisées dans les quartiers centraux de Montréal (Bissuel-Roy et Hanna, 2010). Il est bordé par les rues Molson, William-Temblay et Augustin-Frigon ainsi que l'avenue du Mont-Royal.

Le projet retenu dans le cadre de cette recherche, d'une superficie d'environ 37 hectares, se situe à la jonction du secteur résidentiel et le secteur d'emploi. Il est adjacent au parc Jean-Duceppe.

²⁵ Le Plan directeur du Site Angus a été adopté en 1995 par le Groupe immobilier du chemin de fer du Canadien Pacifique

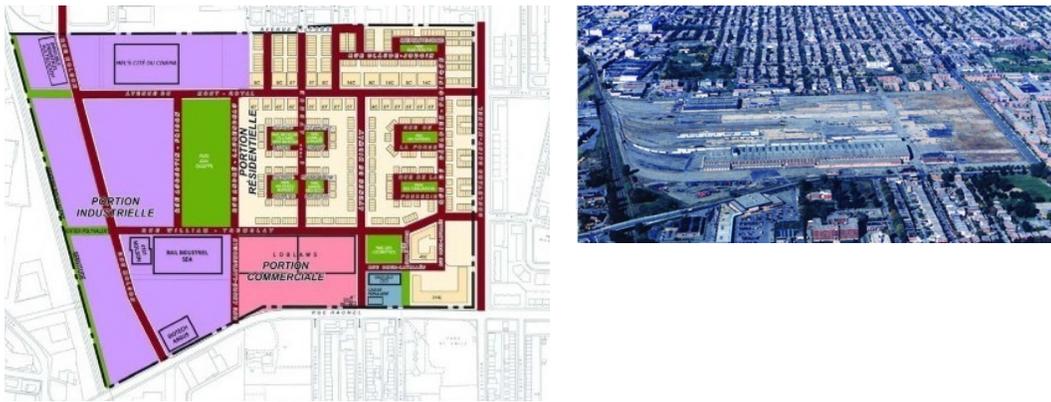


Figure 12. Plan directeur d'aménagement du site Angus de 1995 et vue aérienne du site des ateliers Angus en 1998 (Société de développement Angus, s.d.).

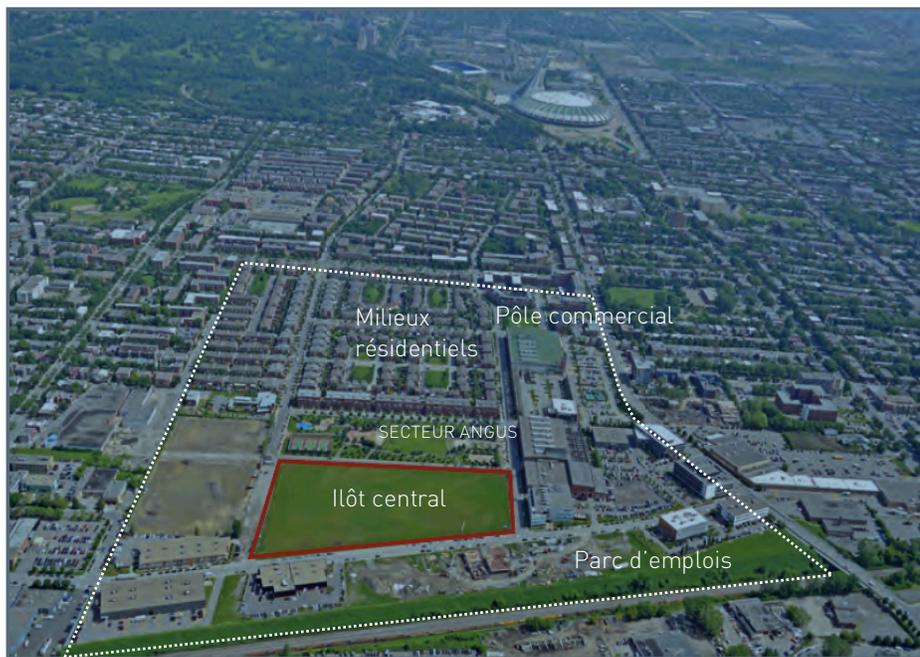


Figure 13. Localisation du site du Technopôle Angus – Îlot central (Société de développement Angus, 2017).

4.1.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet

Le projet du Technopôle Angus – Îlot central prévoit le développement d'un îlot marqué par la cohabitation entre différentes fonctions urbaines : résidentielle, commerciale, emploi et institutionnelle (école et espaces communautaires). La programmation du projet prévoit 45 000 m² de superficie de plancher réservés à l'emploi, 38 000 m² aux logements (400 logements) et 3 000 m² aux commerces. Il comprend également des espaces dédiés à l'implantation d'une école et d'autres besoins communautaires. Les bâtiments prévus présentent une hauteur maximale de 6 étages et de 20 mètres.

Le plan d'aménagement inclut l'implantation de deux places publiques, d'une rue partagée, d'un espace boisé, d'un corridor de biodiversité et de plusieurs cheminements piétonniers de nature semi-publique (c. a. d. tenure privée et servitude d'accès publique). Sont également planifiées 540 unités de stationnement en souterrain. Le plan d'aménagement intègre différentes composantes architecturales, paysagères et techniques dans le but de bonifier l'efficacité environnementale du projet. Le Technopôle Angus-Îlot central est certifié LEED ND Platine.



Figure 14. Plan d'aménagement du Technopôle Angus – Îlot central (Société de développement Angus, 2017).

4.1.3 Les parties prenantes, le processus d'approbation du projet et son cadre réglementaire

Le projet du Technopôle Angus – Îlot central est piloté par la Société de développement Angus (SDA). La SDA est un organisme à but non lucratif (OBNL), soit une entreprise d'économie sociale établie en 1995 au lendemain de la fermeture des usines Angus. Le mandat de la SDA consistait, initialement, à promouvoir et à gérer le redéveloppement des anciens ateliers ferroviaires dans une perspective de maintien de l'emploi et de développement résidentiel. La SDA est devenue, aujourd'hui, un promoteur immobilier qui cherche à diversifier ses actifs et à entreprendre des projets à l'extérieur de son périmètre d'intervention initial. La société décrit ainsi sa mission :

« La SDA est une entreprise d'économie sociale réalisant des projets immobiliers favorisant la revitalisation urbaine en s'appuyant sur les principes de développement durable et en générant des retombées significatives pour la collectivité locale. » (Société de développement Angus, s.d.).

Le plan d'aménagement du Technopôle Angus – Îlot central a été conçu par la firme Provencher_Roy en collaboration avec NIP Paysage, Pageau Morel et Pasquin St-Jean.

L'unité administrative responsable de l'octroi des autorisations d'urbanisme (permis de construction) est l'Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie en collaboration avec le Service de la mise en valeur du territoire (Service de l'urbanisme et de la mobilité) de la Ville de Montréal. À différentes étapes du processus de conception, de modification réglementaire et d'approbation, ce projet a également été soumis pour avis au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ainsi qu'au Comité Jacques-Viger.

Le processus d'approbation de projet a débuté en mai 2016 avec l'adoption, par le conseil d'arrondissement, d'un premier projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (Règlement 04-047) et d'un premier projet de résolution autorisant le développement de l'îlot en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI, RCA-8).

Pour le site de l'Îlot central, le Plan d'urbanisme prévoyait initialement le développement d'un quartier dédié à l'emploi (Affectation : Secteur d'emplois). Une modification au Plan d'urbanisme était donc nécessaire pour permettre l'implantation de la fonction résidentielle (Affectation « Activités diversifiées»). La proposition respectait néanmoins la grande affectation du sol (Activités diversifiées) et les orientations prévues au Schéma d'aménagement de l'agglomération (se référer à l'Annexe A).²⁶ Toutefois, la programmation et les composantes du projet n'étaient pas conformes à certaines dispositions du règlement d'urbanisme (01-279) et du règlement de lotissement (RCA-99), d'où le recours au règlement sur les PPCMOI.

La modification au Plan d'urbanisme et la résolution de PPCMOI avaient notamment pour but de permettre la construction de bâtiments mixtes, en plusieurs phases, d'une hauteur maximale de 8 étages et de 25 m, comportant des unités de stationnement en souterrain. Le projet a toutefois fait l'objet d'une contestation massive de la part des riverains avec pour perspective l'ouverture d'un registre et l'organisation d'un référendum (le projet de résolution aurait alors été soumis à l'approbation des personnes habilitées à voter de la zone visée et des zones adjacentes). Compte tenu de cette mobilisation populaire et face au risque de désaveu, les projets de modification du Plan d'urbanisme et de résolution de PPCMOI ont été retirés. Les composantes du projet ont ensuite été revues par le promoteur (SDA).

En 2017, un nouveau plan d'aménagement proposant, cette fois-ci, des bâtiments d'une hauteur maximale de 6 étages et de 20 m a été déposé. À cette occasion, le processus d'approbation a également été modifié, passant d'une démarche de type PPCMOI à une démarche portée en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

La procédure choisie nécessitant l'organisation d'une consultation publique par l'OCPM, celle-ci s'est tenue en avril 2017 et a mobilisé plus de 400 citoyens lors des séances d'information et d'audition des opinions. En tout, 94 mémoires, 4 interventions orales sans dépôt de mémoire et 3 pétitions ont été présentés (OCPM, 2017).

²⁶ Pour plus de détails sur le contenu des documents de planification en vigueur avant le processus d'approbation du projet, se référer à l'Annexe A.

La consultation publique a mis en lumière « une forte polarisation des opinions opposant d'une part, ceux qui soutiennent fortement le projet qui est jugé exemplaire à plusieurs égards et, d'autre part, les opposants au projet, majoritairement des riverains qui craignent que ce nouvel afflux de résidents et travailleurs ne vienne amoindrir leur qualité de vie » (OCPM, 2017). L'OCPM a toutefois émis un avis favorable au projet, assorti de vingt (20) recommandations (se référer à l'Annexe C).

À la suite de cette consultation, le Règlement 04-047-183 modifiant le Plan d'urbanisme et le Règlement 17-030 découlant de l'Article 89 de la Charte ont été adoptés, en février 2018, par le conseil municipal. Il est à noter que la seconde mouture du projet ne nécessitait pas de modifications aux densités de construction et aux limites de hauteurs du Plan d'urbanisme, à la différence du premier projet de règlement adopté en mai 2016. Quant aux dérogations réglementaires accordées par le Règlement 17-030 découlant de l'Article 89 de la Charte, elles visaient plusieurs dispositions du règlement d'urbanisme (01-279) et un Article du règlement sur le lotissement (RCA-99) de l'Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie. Plus précisément, elles concernent l'ensemble des normes relatives à l'alignement des constructions, aux marges, aux taux d'implantation, à la densité, à l'emplacement d'un café-terrace, à l'aménagement d'une aire de stationnement, à l'aménagement d'un quai de chargement et au nombre de bâtiments sur un lot (Articles 8 à 10, 22.1, 23.1 à 26, 34, 40, 41, 50 à 70.2, 121, 169, 352, 677.20 à 677.24 et 677.26 du Règlement 01-279 et Article 27 du Règlement RCA-99).

Le projet du Technopôle Angus a également fait l'objet d'une entente sectorielle relative au logement social et abordable signée en 2016, d'un accord de développement avalisé par le conseil d'arrondissement en 2018 ainsi que d'une entente visant à financer l'implantation d'une boucle énergétique in situ approuvée en 2018 également.

Les travaux de viabilisation du site ont débuté cette même année. En 2019, les premières demandes de permis de construction (blocs 1 et 8) ont été déposées à l'arrondissement et leur octroi devrait être effectif en automne 2020.

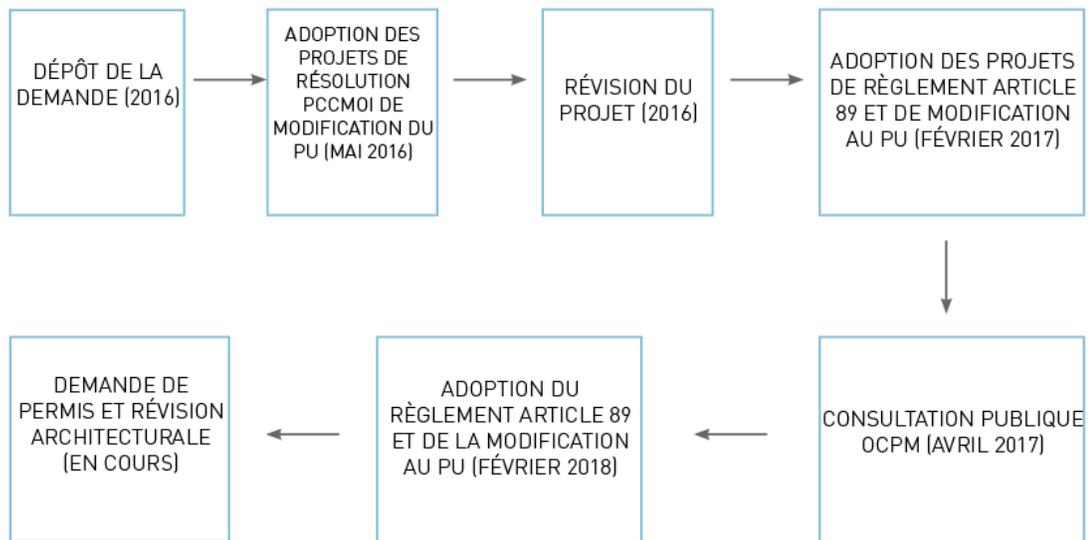


Figure 15. Processus d'approbation du Technopôle Angus – Îlot central.

4.2 LE CAMPUS OUTREMONT

Le Campus Outremont est localisé sur les terrains de l'ancienne gare de triage d'Outremont fermée en 1985. Cette friche ferroviaire d'environ 38 hectares est située à la croisée de cinq arrondissements montréalais (Outremont, Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, Rosemont–La-Petite-Patrie, Le Plateau-Mont-Royal et Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce) et de la Ville de Mont-Royal. Le projet prévoit la construction d'un nouveau campus universitaire mixte et l'aménagement d'un réseau d'espaces publics. Il s'intègre au cœur des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau, soit un milieu en profonde restructuration urbaine.

4.2.1 Le contexte urbain et le site d'intervention

Le site à l'étude est situé dans la partie septentrionale de l'arrondissement d'Outremont. Les abords nord et est du nouveau campus sont principalement occupés par des établissements commerciaux et industriels, particulièrement au sud de l'avenue Beaumont et à l'ouest de l'avenue du Parc. Au sud, il se rattache au tissu résidentiel outremontais, constitué d'immeubles contigus de type plex implantés au nord de l'artère commerciale Van-Horne, autour d'une trame montréalaise traditionnelle. Le contexte d'intervention se démarque par la diversité de ses composantes urbaines, entre un milieu établi de longue date à préserver (Outremont) et des secteurs déstructurés soumis à de profondes pressions immobilières (projets immobiliers commerciaux, tertiaires, mixtes ou résidentiels). À ce titre, les abords du Campus Outremont ont fait l'objet d'une démarche de planification particulière entre les différents arrondissements montréalais dans le cadre du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau.

Le site du futur Campus Outremont est desservi par deux stations de la ligne bleue du métro de Montréal (Outremont, Acadie). Le redéveloppement du site constitue une opportunité de relier les différents secteurs adjacents et de gommer la frontière morphologique que constituait l'ancienne gare de triage d'Outremont.



Figure 16. Ancienne gare de triage d'Outremont (Université de Montréal, Cardinal Hardy, 2006).

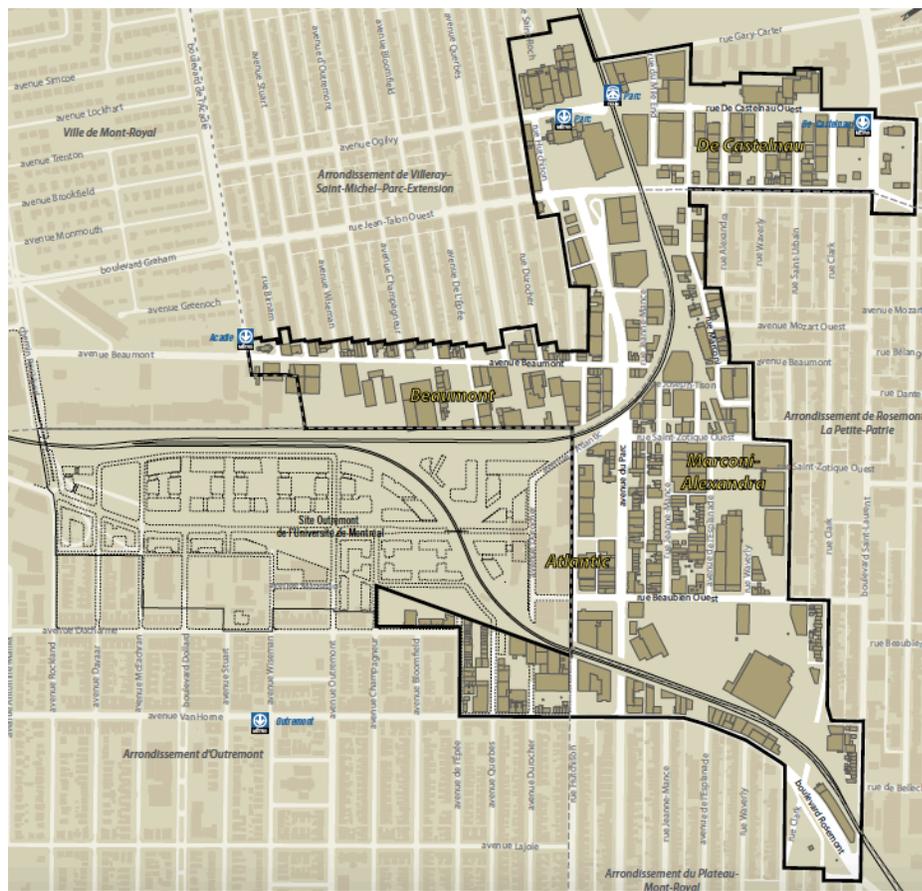


Figure 17. Le site Outremont et ses abords, périmètre du PDUES, (Ville de Montréal, 2013).

4.2.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet

Le Campus Outremont comprend le développement d'un projet mixte incluant 300 000 m² de bâtiments universitaires (Campus MIL), 1300 logements, dont une proportion de logements sociaux, abordables et communautaires, des espaces commerciaux et des services de proximité. Le projet prévoit également l'aménagement de 4 hectares d'espaces publics incluant des parcs, une place publique et des rues favorisant les transports actifs. Le réaménagement du site permet également d'offrir de nouvelles connectivités avec les milieux environnants grâce au prolongement de la trame de rues de l'arrondissement Outremont, à la construction d'une passerelle rejoignant la station de métro Acadie, à la connexion de l'axe central du projet à l'avenue du Parc, au réaménagement du viaduc Rockland et à la relocalisation des infrastructures ferroviaires.

Le Campus Outremont souhaite être innovant en matière de développement durable. Le plan d'aménagement repose notamment sur la réhabilitation de sols contaminés, le verdissement, l'efficacité énergétique des bâtiments et l'implantation de stratégies de gestion des eaux pluviales et des matières résiduelles. Le projet est, par ailleurs, certifié niveau « Or » selon les normes du *LEED AQ Aménagement de quartier* tandis que les bâtiments universitaires devraient obtenir la certification LEED BD+C Building Design and Construction.



Figure 18. Modélisation 3D du plan d'aménagement du Campus Outremont (Université de Montréal, Ville de Montréal, 2017).

4.2.3 Les parties prenantes, le processus d’approbation du projet et son cadre réglementaire

Le Campus Outremont se distingue des autres projets sélectionnés dans le cadre de cette étude, et de la plupart des projets immobiliers montréalais, puisque le foncier et la maîtrise d’œuvre sont entièrement partagés entre l’Université de Montréal (UdeM) et la Ville de Montréal. Toutefois, ceci n’empêche pas que la maîtrise d’ouvrage puisse faire appel à d’autres acteurs comme le démontrent les deux (2) terrains cédés par l’Université à un promoteur immobilier privé (MonDev), et ce, à des fins résidentielles et commerciales.



Figure 19. Campus Outremont – Propriétaires fonciers (Université de Montréal, 2019).

La Ville de Montréal joue ainsi un rôle significatif dans la conception et la mise en œuvre du projet en étant impliquée dans différents volets. En sus de représenter l’autorité régulatrice en collaboration avec l’arrondissement d’Outremont (c. -a-d. du cadre réglementaire et de l’émission des permis), la Ville est responsable des infrastructures publiques (aqueduc, égout, voirie, espaces publics, etc.) et endosse l’habit de promoteur partenaire du projet puisqu’elle contrôle le développement immobilier des terrains dont elle est propriétaire. La Ville a également été responsable de la planification territoriale des abords du Campus Outremont dans le cadre du PDUES.

L'unité administrative responsable de l'octroi des autorisations d'urbanisme (permis de construction) est l'Arrondissement d'Outremont, en collaboration avec le Service de la mise en valeur du territoire (Service de l'urbanisme et de la mobilité) de la Ville de Montréal. À différentes étapes du processus de conception, de modification réglementaire et d'approbation, ce projet a également été soumis, pour avis, au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ainsi qu'au comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (ancien nom du Comité Jacques Viger). La Ville de Montréal a, par ailleurs, mis sur pied un bureau de projet dédié exclusivement à la réalisation des travaux municipaux relatifs au développement du campus (aménagement, infrastructures, parcs) et à la coordination entre l'arrondissement d'Outremont, les services municipaux et les autres parties prenantes (Université de Montréal, Canadian Pacifique, etc.).

Le processus de conception et d'approbation du projet a suivi plusieurs étapes. En 2005, l'Université de Montréal amorce le projet d'aménagement de ce nouveau campus. En 2006, elle rachète les terrains à la compagnie ferroviaire du Canadian Pacifique et chapeaute le processus de design et de conception en mandatant le consortium Cardinal Hardy/Provencher_Roy. Lors de cette même année, le processus d'approbation débute par l'adoption d'un projet de règlement de modification du Plan d'urbanisme et d'un projet de règlement adopté en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

D'une part, bien que le Plan d'urbanisme avait préalablement identifié les opportunités de requalification urbaine de la gare de triage en lui accordant les affectations « Secteur résidentiel » et « Secteur d'emplois », celles-ci n'étaient pas propices à l'implantation d'un équipement public de portée métropolitaine (se référer à l'Annexe A). Une modification du Plan d'urbanisme était donc nécessaire pour permettre la construction des pavillons universitaires, en proposant l'affectation « Grand équipement institutionnel ». Afin de favoriser l'émergence d'un quartier misant sur la cohabitation des activités résidentielles, commerciales et de services, une affectation « Mixte » était proposée pour les terrains « non universitaires ». La hauteur et les densités de construction applicables devaient également être changées afin de permettre la construction de bâtiments de huit (8) étages sur l'ensemble du site et d'adapter les coefficients d'occupation du sol min./max.

D'autre part, la réalisation du projet nécessitait des dérogations aux règlements de zonage (Règlement numéro 1177, Articles 1.9, 2.4, 7.12, 7.13.2, 7.14, 9.5, 9.6, 10.3, 10.4, 12.4.3 et 12.5), sur les permis et certificats (Règlement numéro 1176, Article 2.3), sur la construction (Règlement numéro 1178, Articles 3.6 et 6.6), sur le lotissement (Règlement numéro 1179, Articles 6.2 et 6.3) et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (Règlement numéro 1189, Article 4.1.2, 4.6.4 et 4.7.6). Les principales dérogations accordées portaient sur les normes d'usage, d'implantation, de hauteur, de densité, de stationnement, d'aménagement des aires de livraison et de manutention ainsi que sur certains objectifs et critères d'évaluation généraux établis en vertu du règlement sur les PIIA. Un règlement adopté en vertu de l'Article 89, venant précisant le cadre réglementaire entourant le projet, devait ainsi être adopté par le conseil municipal.

Les deux projets de règlements ont été discutés à l'OCPM dans le cadre d'une consultation qui s'est soldée par 1 200 participants, 21 contributions-experts et 56 mémoires. L'OCPM avait tenu des séances d'information, des ateliers thématiques et des séances d'audition des mémoires entre le 26 février et le 12 avril 2007. L'Office saluait alors la vocation universitaire et scientifique du projet, perçu comme « une occasion unique de remplacer une enclave par un équipement d'excellence qui renforcera la vocation de Montréal comme ville de savoir » (OCPM, 2007). Le rapport de l'OCPM comprenait également plusieurs recommandations qui ont permis de revoir certains éléments du projet (se référer à l'Annexe C).

Le projet a ensuite poursuivi sa mise en œuvre, notamment par l'élaboration d'une analyse de faisabilité technique et financière, entre 2008 et 2011, par le bureau de projet de la Ville de Montréal. À la suite de cette analyse, le règlement modifiant le Plan d'urbanisme et le règlement découlant de l'Article 89 sont approuvés par le conseil municipal en 2011, date à laquelle une entente sur les conditions de réalisation du projet du Campus Outremont a également été signée entre la Ville et l'Université de Montréal.

Les travaux de viabilisation du site ont débuté en 2012. En 2013, la Ville de Montréal adopte, en parallèle, le document de planification des abords du site (PDUES Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau) qui vient donner les lignes directrices d'aménagement et de développement du secteur. La construction des nouveaux pavillons universitaires (Campus MIL – Complexe des sciences) débute en 2016 tandis que les travaux d'infrastructures se poursuivent. L'Université de Montréal inaugure le pavillon en 2019 alors que les aménagements de certains espaces publics (Avenue Thérèse-Lavoie-Roux, place Alice-Girard, passerelle du Campus MIL) sont finalisés. Les travaux de construction ou d'aménagement du domaine public devraient se poursuivre dans les cinq à dix prochaines années (parc Pierre-Dansereau, parcs locaux, Phase II du Complexe des sciences, projets immobiliers résidentiels et commerciaux).

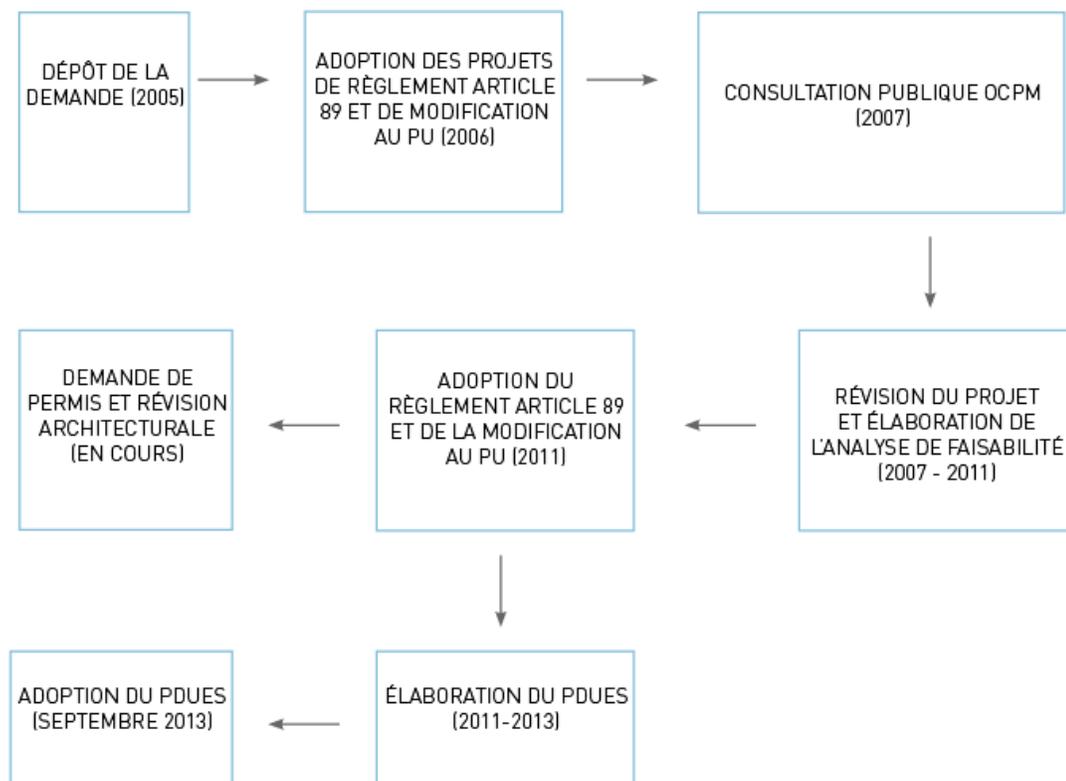


Figure 20. Processus d'approbation du Campus Outremont.

4.3 LE SQUARE CHILDREN'S

Situé à l'ouest de l'arrondissement Ville-Marie, le projet du Square Children's s'implante sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants dont les activités ont déménagé sur le site du CUSM (site Glen) en 2015. Ancienne propriété gouvernementale, le terrain a été cédé au secteur privé afin de mettre en œuvre un projet de redéveloppement. Celui-ci prévoit la construction de plusieurs tours résidentielles incluant des espaces commerciaux et de bureaux ainsi que l'aménagement d'un centre communautaire et d'un parc public.

4.3.1 Le contexte urbain et le site d'intervention

Le projet du Square Children's est localisé au centre-ville de Montréal à proximité de la station de métro Atwater, entre l'avenue Atwater, le boulevard René-Levesque, la rue du Sussex et la rue Tupper. La superficie au sol s'élève à environ 1,4 hectare. Le contexte d'intervention est marqué par la présence de commerces et de services d'envergure supralocale, comme la Place Alexis Nihon, l'ancien Forum et le Westmount Square, ainsi que par divers milieux résidentiels. Le site d'intervention est majoritairement au sein de l'arrondissement Ville-Marie, à l'exception d'une section d'environ 1000 m² sur le territoire de la Ville de Westmount.

L'ancien Hôpital, organisé autour de six (6) ailes construites entre 1919 et 1973, constituait un pôle institutionnel de premier plan à l'échelle de l'agglomération. À ce titre, il illustre bien les processus de requalification des grandes propriétés institutionnelles vacantes en cours à Montréal, à l'instar de l'Hôtel-Dieu et de l'Hôpital Royal-Victoria. Contrairement à ces dernières, l'Hôpital de Montréal pour enfants ne bénéficiait d'aucun statut juridique de protection patrimoniale en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel RLRQ c. P -9.002*.



Figure 21. Localisation et photographie du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants (Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes, Fahey et Associés, 2016).

4.3.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet

Le projet du Square Children's vise la construction de six (6) édifices résidentiels et commerciaux pour un total de 130 000 m² de superficie de plancher. La hauteur proposée des bâtiments s'élève entre 20 et 32 étages (soit entre 65 et 120 mètres), avec l'intégration de tours sur basilaire, pour une densité d'occupation du sol (C.O.S.) de 9. Le concept d'aménagement prévoit la restauration du pavillon néoclassique de l'ancienne résidence des infirmières, datant de 1919, et la démolition des autres édifices hospitaliers.

La programmation du projet inclut un hôtel, des édifices à bureaux, une aire de stationnement souterraine ainsi qu'un équipement public municipal (centre communautaire Peter Mc-Gill : bibliothèque, locaux multifonctionnels, communautaires et culturels). L'inclusion in situ de logements sociaux et abordables était prévue dans l'une des tours résidentielles. Le projet du Square Children's aurait ainsi été le premier exemple, au centre-ville de Montréal, d'inclusion de ce type de logements dans le cadre d'un développement privé. Toutefois, les engagements en la matière n'ont pas été satisfaits. De même, si la construction d'une école sur le site a fait l'objet de discussions, elle n'est plus à l'ordre du jour.

Le programme de développement prévoit également l'agrandissement d'un parc public : le parc Henri-Dunant, avec le réaménagement en espace vert d'une section de la rue Lambert-Closse et d'un espace semi-public adjacent (servitude de passage perpétuelle). En outre, une cour intérieure semi-privée, incluant des aménagements paysagers et des voies de desserte véhiculaire, est localisée au centre de l'îlot.



Figure 22. Plan d'aménagement et modélisation 3D du projet du Square Children's (Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes, Fahey et Associés, 2016).

4.3.3 Les parties prenantes, le processus d'approbation du projet et son cadre réglementaire

La requalification du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants est liée au projet du Centre universitaire de l'Université McGill (CUSM) visant à regrouper l'ensemble de ses activités hospitalières dans de nouveaux bâtiments situés sur le Site Glen (à proximité de la station de métro Vendôme). Le gouvernement du Québec, par l'intermédiaire de la Société québécoise des infrastructures et du CUSM, lance alors un appel d'offres public afin d'aliéner le site au profit de promoteurs immobiliers. Le 1^{er} décembre 2016, le processus de vente est finalisé. Par la suite, la propriété fera l'objet de multiples transactions foncières entre différents partenaires privés. En 2016, la compagnie 9333-8580 Québec Inc vend ainsi une partie du terrain au promoteur Devimco et une autre partie à la compagnie High-Rise Montréal (HRM). Le projet relève donc d'une maîtrise d'œuvre privée bien que le site ait appartenu au gouvernement. Il est à noter que la vente de la propriété s'est effectuée sans aucun cadre d'aménagement et de développement ou démarche de planification préalable. Le site a ainsi été cédé au plus offrant. Le propriétaire initial du projet avait envisagé l'implantation d'un stade de baseball sur le site. Toutefois, la Ville de Montréal étant réfractaire à cette idée, le développement d'un ensemble mixte, résidentiel et commercial a été privilégié.

Les firmes Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes ainsi que Fahey et Associés ont conçu le plan d'aménagement du Square Children's. L'unité administrative responsable de l'octroi des autorisations d'urbanisme (permis de construction) est l'Arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec différents services de la Ville de Montréal. À différentes étapes du processus de conception, de modification réglementaire et d'approbation, ce projet a également été soumis, pour avis, au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ainsi qu'au Comité Jacques Viger. Notons que ce dernier a émis un avis défavorable au projet.

Le processus d'approbation du projet a débuté en décembre 2016 avec l'adoption, par le conseil municipal, des projets de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et autorisant, en vertu de l'Article 89 de la Charte, la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Levesaue, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex.

Le projet respectait les dispositions du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) relatives aux grandes affectations du territoire et à la densité d'occupation du sol, mais le Plan d'urbanisme en vigueur ne permettait pas la construction d'un ensemble mixte résidentiel et commercial sur le site. Par conséquent, l'affectation inscrite au plan devait être changée de « Grand équipement métropolitain » à « Secteur mixte ». Par ailleurs, considérant les caractéristiques du projet proposé, la limite de hauteur a été augmentée à 120 mètres, au lieu de 80 mètres. Les droits à construire (superficiés de plancher maximales permises) ont toutefois été maintenus à un C.O.S. maximal de 9.

Il est à noter que le SAD reconnaissait l'intérêt patrimonial de l'ensemble du secteur adjacent au square Cabot, mais que l'ancien Hôpital pour enfants de Montréal n'était pas identifié comme « Grande propriété à caractère institutionnel » tant au niveau du Schéma que du Plan d'urbanisme. Cette désignation aurait été susceptible de mieux encadrer le réaménagement potentiel de ces ensembles par le biais de normes ou de critères d'encadrement particuliers. Le site est, par ailleurs, localisé dans le périmètre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins. Le projet nécessitait également des dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282) dans ses Articles 8 (Hauteurs), 44 (Densité), 134 (Usages), 179 (Mixité verticale : localisation des commerces), 183 (Cohabitation avec un usage commercial), 268 (Débit de boissons alcooliques), 381 (Débarcadère dans une cour avant), 388 et 392 (Café-terrasse), 582 (Unité de chargement) et 605 (Unités de stationnement). Une dérogation relative au règlement sur les opérations cadastrales de la Ville (Règlement RRVM, chapitre 0-1) a également été jugée nécessaire.

La consultation publique de l'OCPM a été menée en 2017. L'Office a dénombré plus de 300 participants aux diverses séances de consultation et recueilli près de 58 mémoires ou opinions orales. L'Office constatait que « le projet s'éloigne aussi des intentions municipales exprimées dans la Stratégie centre ville ou encore dans le PPU du Quartier des grands jardins quant à l'accueil des familles et à l'aménagement de milieux de vie conviviaux pour assurer la redynamisation du centre-ville », tout en prenant « acte de l'accueil généralement favorable au changement de vocation, tout en recommandant que le changement d'usage soit assujéti à une révision de certaines composantes du projet » (OCPM, 2017). Le rapport de l'OCPM comprenait douze (12) recommandations.

Par la suite, la modification au Plan d'urbanisme (Règlement 04-047-178) ainsi que le Règlement 16-082 découlant de l'Article 89 ont été approuvés, en juin 2017, par le conseil municipal. Le développement du site a fait l'objet de multiples discussions avec le service de la culture et le service de l'habitation de la Ville et de l'Arrondissement. Les promoteurs et la Ville ont ainsi signé, en 2017 et en 2018, différentes ententes sectorielles relatives à la construction de logements sociaux, abordables ou familiaux, à l'aménagement du centre communautaire, à un échange de terrain nécessaire à la réalisation du projet ainsi qu'à l'aménagement du parc. Les premiers permis de construction ont été délivrés en 2018 tandis que les travaux de viabilisation du terrain ont été finalisés en 2019.

En 2019, malgré la signature d'une entente préalable, le promoteur est revenu sur son engagement concernant l'inclusion de logements sociaux. La Ville a alors décidé de rouvrir le règlement autorisant la construction du projet, adopté en vertu l'Article 89, pour rabaisser la hauteur de la sixième tour résidentielle, initialement prévue pour l'habitation sociale, de 20 à 4 étages.

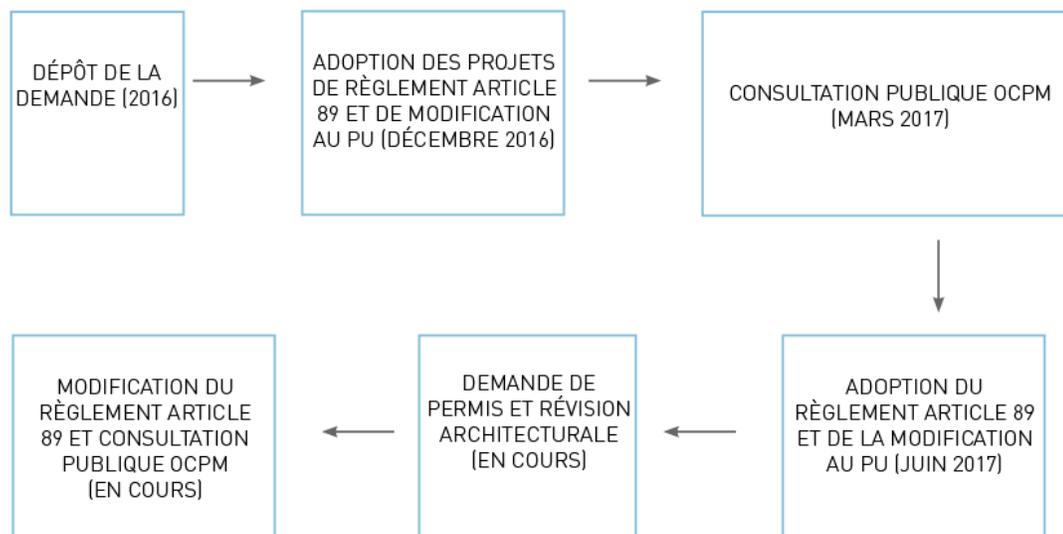


Figure 23. Processus d'approbation du Square Children's.

4.4 LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE

Le projet de réaménagement de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne dans l'arrondissement de Lachine vise à construire un nouveau couvent religieux destiné à l'usage des sœurs tandis que l'ensemble du site, comprenant les anciens bâtiments, est reconverti à des fins résidentielle et commerciale de proximité. Le site à l'étude constitue une part importante du patrimoine culturel local. L'opération urbaine revêt, par ailleurs, une forte vocation sociale puisque l'intégration de logements sociaux, abordables et destinés aux personnes âgées est au cœur du programme d'aménagement, de même que l'aménagement d'espaces publics et de lieux collectifs ouverts à l'ensemble de la collectivité.

4.4.1 Le contexte urbain et le site d'intervention

La Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne se situe au sein de l'arrondissement de Lachine, aux abords de la rue Provost. Le contexte urbain est marqué par la prédominance d'usages résidentiels dont la plupart se matérialisent en conciergeries traditionnelles de 2 à 4 étages ainsi qu'en habitations multifamiliales (notamment à loyer modique dans le secteur Duff-Court). À proximité, se retrouvent également divers usages institutionnels, tels que des établissements scolaires (école polyvalente Dalbé-Viau, école primaire), des équipements sportifs, un aréna, un centre hospitalier et un cimetière. Le couvent des Sœurs de Sainte-Anne est implanté sur une superficie de près de 64 hectares. Il se distingue par la qualité de son architecture et de ses aménagements paysagers, dont un verger centenaire. Le complexe s'est développé à partir du début du XXe siècle sur les terrains de l'ancienne ferme Allan. La maison du Chapelain est d'ailleurs toujours présente sur le site. Le cimetière a été établi en 1902 tandis que le premier bâtiment de la Maison mère (aile A), incluant une chapelle de 400 places, a été construit en 1906. L'aile B a été ajoutée en 1936 et l'aile C en 1963. Le complexe accueillait plus de 200 sœurs, une épicerie, une buanderie, une ferme ainsi que divers services de proximité. Le site à l'étude constitue une part importante du patrimoine culturel local. Le projet proposé cherche à y maintenir une forte vocation sociale puisque l'intégration de logements sociaux, abordables et destinés aux personnes âgées est au cœur du programme d'aménagement, de même que l'aménagement d'espaces publics et de lieux collectifs ouverts à l'ensemble de la collectivité.

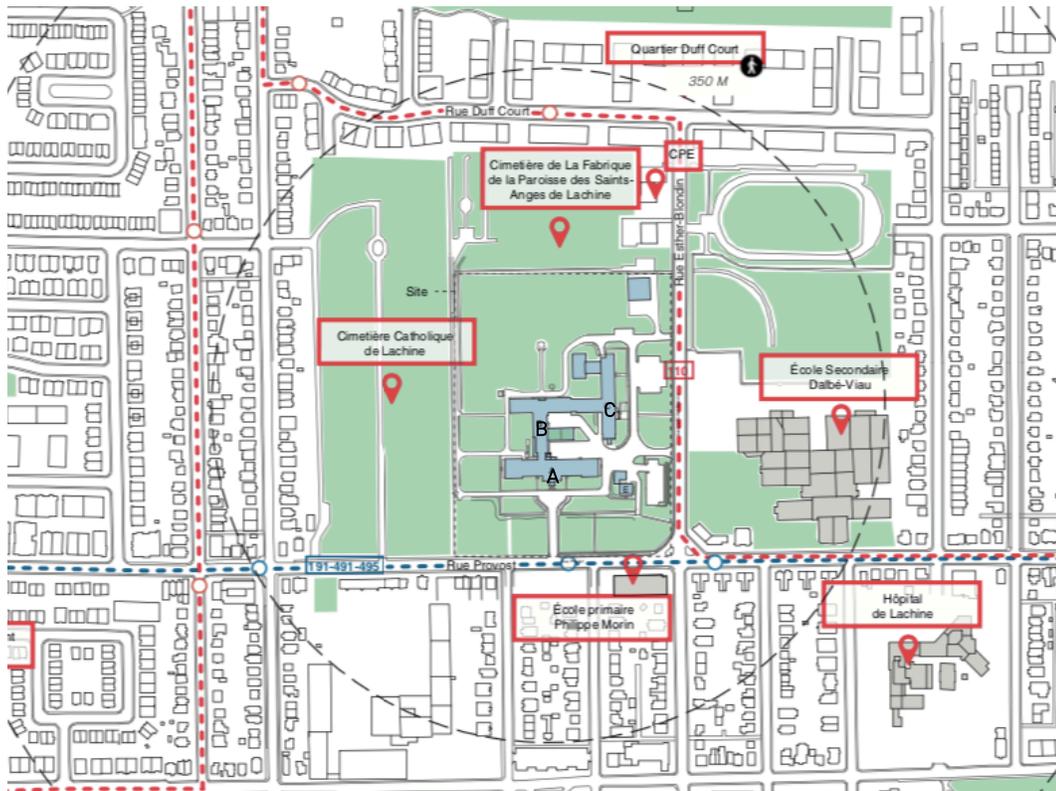


Figure 24. Plan et modélisation du site de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne (Bâtir son quartier, Aedifica, Architectes paysagistes Fauteux et Associés, 2018).

4.4.2 Les principales composantes et caractéristiques du projet

Le projet de requalification de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne prévoit la transformation et l'agrandissement du complexe conventuel existant en un ensemble mixte résidentiel et commercial comprenant près de 450 logements dont la plupart seront des logements communautaires ou sociaux. La construction d'un nouvel édifice conventuel est également prévue afin d'accueillir les religieuses (155 unités résidentielles). Le volet programmatif prévoit l'implantation d'une diversité de logements selon leur taille (du studio au logement de trois [3] chambres à coucher) et selon leur vocation (résidences pour personnes âgées ou à mobilité réduite [ailes B, B+ et C], appartements privés [aile A], logements religieux [aile D : nouvelle construction]). À terme, les nouveaux logements actuellement dédiés aux Sœurs devraient également être mis en location si la vocation religieuse venait à disparaître..

La maison du Chapelain et la chapelle seront restaurées et réutilisées à des fins publiques et/ou commerciales et/ou de services. Il est prévu que la chapelle devienne un lieu de rassemblement de nature événementielle (salle de spectacle, salle de rencontre, etc.). L'intégration de commerces et de services de proximité est planifiée dans la maison du Chapelain et/ou au rez-de-chaussée du complexe actuel.

Le projet prévoit également la création d'un parc public d'une superficie de plus de 1 hectare ainsi que l'aménagement de cours intérieures semi-privées. La conservation du verger et de l'allée menant au cimetière ainsi que la mise en valeur des massifs végétalisés aux abords de la rue Provost sont également des éléments significatifs caractérisant les aménagements extérieurs.

La facture architecturale du projet ainsi que les nouvelles implantations et les volumétries bâties ont été conçues afin d'assurer une reconversion respectueuse des valeurs patrimoniales du lieu. Les éléments susmentionnés ont ainsi été pensés afin de limiter l'impact du projet sur la végétation existante et de préserver la prédominance et la monumentalité du bâtiment d'origine de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne (aile A).

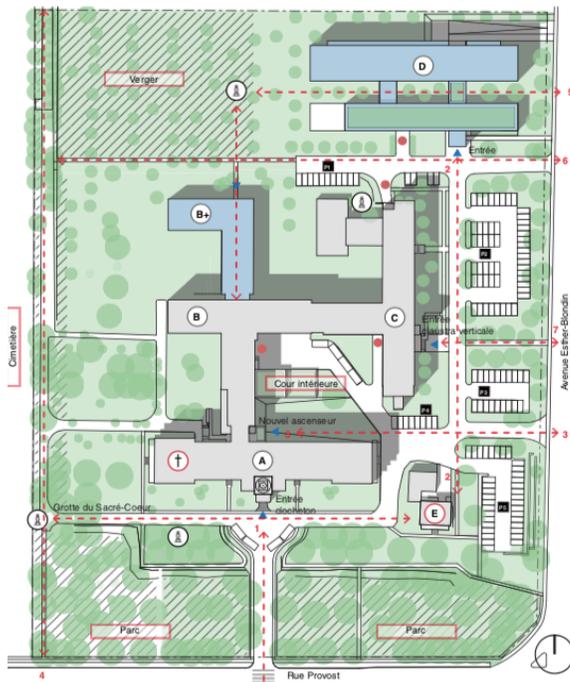


Figure 25. Plan, coupe et modélisations 3D du projet de requalification de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne (Bâtir son quartier, Aedifica, Architectes paysagistes Fauteux et Associés, 2018).

4.4.3 Les parties prenantes, le processus d'approbation du projet et son cadre réglementaire

Le projet de requalification de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne s'amorce à la suite de la volonté de la congrégation de se départir du complexe religieux en raison de la vacance de plusieurs édifices, de l'entretien difficile du lieu et de l'évolution des activités de la communauté religieuse. Les Sœurs ont souhaité que le projet de reconversion du site puisse être effectué au profit de la collectivité lachinoise. Le complexe a donc été cédé au Groupe de ressources techniques en habitation communautaire (GRT) Bâtir son quartier après une période de plus de 7 ans d'appel à projets. L'aliénation de l'immeuble s'est effectuée selon diverses conditions visant à refléter les valeurs de la congrégation des Sœurs de Sainte-Anne et à assurer la construction de logements communautaires ainsi la mise en valeur des artefacts historiques et religieux du lieu (ex. : la chapelle, la maison du chapelain, le verger, etc.). Bâtir son quartier, créé en 1994 par la fusion de quatre (4) GRT, est « une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaire » (Bâtir son quartier, 2015). Au Québec, les GRT forment un groupement d'acteurs de premier plan coordonnant, à titre de promoteur immobilier, la construction de projets d'habitat social et communautaire.

La reconversion du site à l'étude est guidée par un plan d'aménagement conçu par Bâtir son quartier, Habitations La Traversée, Aedifica, le GRAME, l'arrondissement de Lachine ainsi que la congrégation des Sœurs de Sainte-Anne. L'unité administrative responsable de l'octroi des autorisations d'urbanisme (permis de construction) est l'Arrondissement de Lachine en collaboration avec le Service de la mise en valeur du territoire (Service de l'urbanisme et de la mobilité) de la Ville de Montréal. À différentes étapes du processus de conception, de modification réglementaire et d'approbation, ce projet a également été soumis, pour avis, au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ainsi qu'au comité Mixte (comité regroupant certains membres du Comité Jacques Viger et du Conseil du patrimoine de Montréal).

Le processus d'approbation du projet a débuté en 2018 avec l'adoption d'un projet de modification du Plan d'urbanisme et d'un projet de règlement particulier en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville.

Le Plan d'urbanisme comprenait des dispositions normatives qui ne permettaient pas d'autoriser la requalification le site, notamment à des fins résidentielles, puisque l'affectation en vigueur, soit « Couvent, monastère ou lieu de culte », était exclusivement dédiée aux activités des Sœurs de Sainte-Anne. Le changement demandé était conforme aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération. Notons, par ailleurs, que la valeur patrimoniale du site, associée à son statut de grande propriété institutionnelle, était déjà reconnue au Plan d'urbanisme. Le projet de règlement visait à redéfinir l'affectation en vigueur sur une large partie du site à l'étude au profit de l'affectation « Secteur résidentiel » autorisant une plus grande variété de composantes : logements, commerces et équipements collectifs ou institutionnels. Une hausse significative de la densité de construction permise a également été consentie dans la mesure où le nouveau secteur de densité 09-11 prévoit un bâti de deux (2) à huit (8) étages hors-sol ainsi qu'un taux d'implantation au sol faible et moyen.

Pour permettre l'approbation du projet, les dérogations au cadre réglementaire en vigueur concernent différentes dispositions du Règlement de zonage numéro 2710 et du Règlement sur le Lotissement numéro RCA07-19022 de l'Arrondissement de Lachine :

- les normes relatives aux usages et aux implantations bâties : type d'implantation, hauteurs, dimensions du bâtiment, marges de recul, dimensions du terrain, nombre maximal de logements par bâtiment, pourcentage d'occupation du sol, coefficient d'occupation du sol, etc.) — Chapitre 7 et Annexe C du Règlement de Zonage 2710 ;
- les normes visant l'aménagement des aires de stationnement (nombre d'unités, dimensions ; aménagement, etc.) — Article 4.14 du Règlement de Zonage 2710 ;
la norme définissant le nombre d'unités de chargement et de déchargement exigé — Article 4.15.1 du Règlement de Zonage 2710 ;
- les normes associées à l'aménagement d'une terrasse sur un toit — Article 4.4 du Règlement de Zonage 2710 ;
- les normes de lotissement : voies de circulation, formes des terrains, superficies et dimensions des lots ou terrains — Chapitre 3 du Règlement sur le Lotissement RCA07-19022.

La consultation publique associée à ces projets de règlement a été menée en mai 2018, recueillant près de 200 participants et 16 mémoires. L'OCPM a ainsi souligné que les participants ont tous « salué le legs exceptionnel à la communauté consenti par les Sœurs et accueilli assez favorablement le projet. (Ils) ont néanmoins émis des réserves sur certains aspects du projet, pointé des enjeux importants et proposés des modifications » (OCPM, 2018). Le rapport de l'OCPM comprenait douze (12) recommandations.

Le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme (Règlement numéro 04-047-195) ainsi que le projet de Règlement relatif à l'Article 89 ont ensuite été approuvés par le conseil municipal en décembre 2018. Une entente de développement a également été signée entre le conseil d'arrondissement et le promoteur en octobre 2019. Elle concernait la restauration de la chapelle, l'aménagement du parc public et des actes de servitudes.

Les demandes de permis étant en cours d'évaluation, les travaux devraient s'amorcer à l'automne 2020.

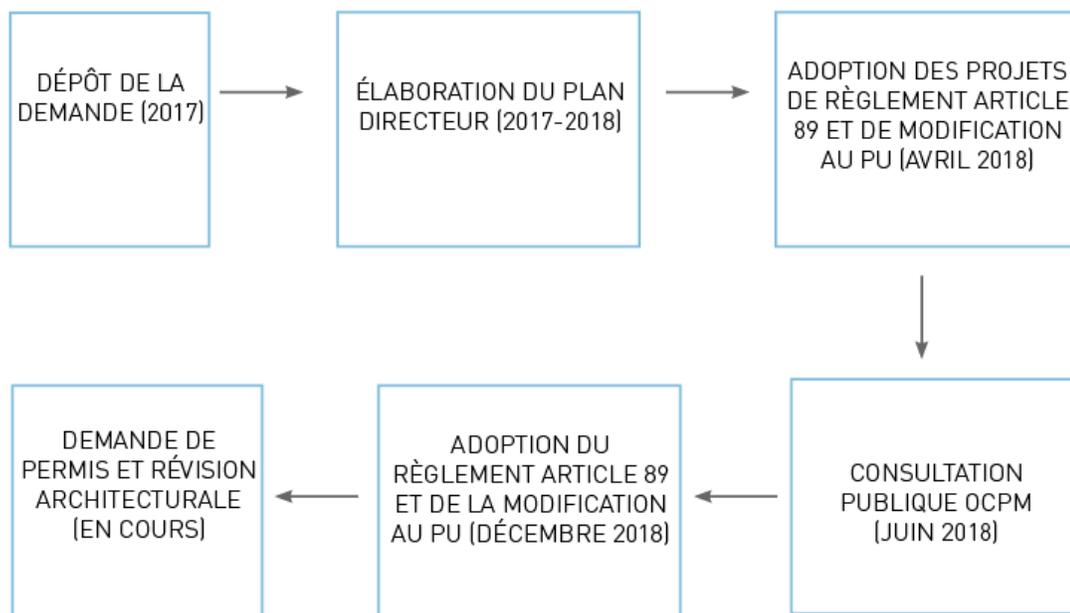


Figure 26. Processus d'approbation de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

CHAPITRE V – ANALYSE

L'URBANISME NÉGOCIÉ ET SES IMPACTS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Le cinquième chapitre présente le résultat des différentes analyses réalisées eu égard aux trois composantes retenues pour évaluer dans quelle mesure l'urbanisme négocié est favorable à l'émergence de projets urbains durables, et ce, en conformité avec la démarche méthodologique établie au troisième chapitre. En premier lieu, la recherche illustrera quels sont les apports des dispositions d'approbation et d'encadrement de projet en matière de développement durable. En second lieu, une étude approfondie sur le processus et les stratégies opérationnelles en urbanisme sera menée. En troisième lieu, il s'agira d'évaluer les principales retombées des instances consultatives et de la consultation publique dans le cadre de la procédure de l'Article 89.

Illustrations : Campus Outremont – Campus MIL, Montréal, Québec. (Photographies : Université de Montréal).

5.1 L'ANALYSE DES DISPOSITIONS D'ENCADREMENT UTILISÉES ET DE LEURS RETOMBÉES SUR LE PLAN DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La présente section analyse les retombées de l'urbanisme négocié sur le plan du développement durable en étudiant les dispositions réglementaires et contractuelles appliquées lors de l'approbation et l'encadrement des projets du Technopôle Angus, du Campus Outremont, du Square Children's et de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne. Dans un premier temps sont identifiés les principes d'aménagement et de développement durable qui ont fait l'objet de dispositions d'encadrement. Dans un second temps, il s'agit de déterminer la nature de l'encadrement privilégié par les autorités municipales, en évaluant si les éléments de durabilité ont été régis sous la forme de normes, de critères d'évaluation ou d'engagements contractuels.

5.1.1 Les retombées potentielles des dispositions d'approbation et d'encadrement de projet en matière de durabilité

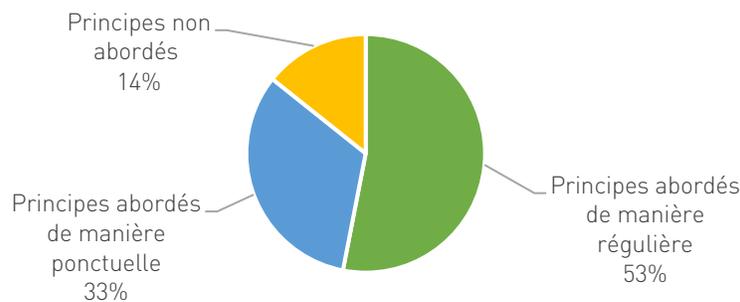
L'étude des dispositions d'encadrement présentées ci-dessous vise à mesurer leur capacité à sécuriser les composantes et les caractéristiques urbaines, architecturales ou paysagères des projets pouvant être associées au développement durable.

Les analyses réglementaires effectuées en fonction de la grille présentée à la sous-section 1.2.2 sont détaillées à l'Annexe A. Le tableau ci-dessous présente une synthèse des principes d'aménagement et de développement durable abordés dans les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 et dans les ententes contractuelles. Il illustre la répartition des principes en fonction de la régularité avec laquelle ils ont fait l'objet de dispositions réglementaires ou contractuelles dans le cadre des quatre (4) projets urbains à l'étude. Pour chaque thématique, un ratio mis entre parenthèses permet d'apprécier la part quantitative desdits principes. À titre d'exemple, pour le contexte d'intervention, un ratio de 5/7 indique la prise en compte de 5 principes sur un total de 7. Rappelons également que la grille présentée à la section 1.2.2 comprend, au total, 45 principes.

Tableau 10. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable ayant fait l'objet de dispositions d'encadrement (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).

Récurrence des observations	Principes d'aménagement et de développement durable abordés
<p>Principes abordés de manière régulière, soit dans au moins trois (3) des quatre (4) projets à l'étude [26/45] (58 %)</p>	<p>Contexte d'intervention (5/7) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Densification résidentielle ❖ Arrimage au réseau de transport collectif ❖ Opportunité de requalification et de consolidation urbaines ❖ Assainissement d'un terrain contaminé ❖ Insertion urbaine - Morphologie urbaine, gabarits bâtis, intégration architecturale <p>Programmation / Offre résidentielle (4/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mixité fonctionnelle ❖ Offre de logements ❖ Commerces, services personnels et professionnels, services publics ❖ Flexibilité programmatique et phasage du projet <p>Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (5/9) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Préservation et mise en valeur de la canopée et des composantes naturelles ❖ Végétalisation des domaines publics et privés ❖ Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts ❖ Espaces collectifs privés, jardins, cours végétalisées ❖ Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur <p>Cadre bâti (7/16) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Compacité, implantation et gabarits bâtis ❖ Rapport entre les bâtiments et l'espace public [façades, etc.]. ❖ Diversification des compositions architecturales ❖ Ensoleillement et ventilation naturelle ❖ Gestion des déchets - Équipements techniques et mécaniques ❖ Matériaux recyclés, recyclables ou éocompatibles ❖ Murs végétaux et toits verts <p>Mobilité (5/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménagement de la voie publique ❖ Perméabilité de trame urbaine ❖ Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires - Offre de stationnements véhiculaires ❖ Localisation et aménagement des aires de livraison et de manœuvre ❖ Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et autopartage [Bixi, Communauto, etc.]

Récurrence des observations	Principes d'aménagement et de développement durable abordés
Principes abordés de manière ponctuelle, soit dans un ou deux cas seulement (16/45) (35 %)	<p>Contexte d'intervention (2/7) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mesures de mitigation des nuisances ❖ Procédés de construction écoresponsables <p>Programmation / Offre résidentielle (2/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Bâtiments d'emplois ❖ Implication communautaire et gouvernance <p>Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (3/9) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mobilier urbain et Art public ❖ Accessibilité universelle du domaine public, semi-public et des cours privées ❖ Agriculture urbaine <p>Patrimoine (1/1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et conservation intégrée des ressources patrimoniales <p>Cadre bâti (7/16) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Diversification des typologies bâties ❖ Performance énergétique ❖ Utilisation des énergies renouvelables ❖ Intimité, confort et isolation sonore ❖ Minimisation des effets d'ombrages ❖ Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises ❖ Accessibilité universelle des bâtiments <p>Mobilité (1/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Accès aux points d'arrêt de transport collectif
Principes non abordés (3/45) (7 %)	<p>Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (1/9) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Équipements publics récréatifs <p>Cadre bâti (2/16) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Systèmes de ventilation et de chauffage ❖ Design actif



Nous observons que 83 % des principes d'aménagement et de développement durable (42/45) identifiés à la section 1.2.2 ont fait l'objet d'au moins une disposition d'encadrement dans au moins l'un des cas étudiés. Parmi ceux-ci, 26 principes, soit 53 d'entre eux, ont été abordés de manière régulière puisqu'ils ont été relevés pour au moins trois (3) des quatre (4) projets à l'étude, tandis que 16 principes (33 %) l'ont été de façon plus ponctuelle, c'est-à-dire dans un (1) ou deux (2) projets uniquement.

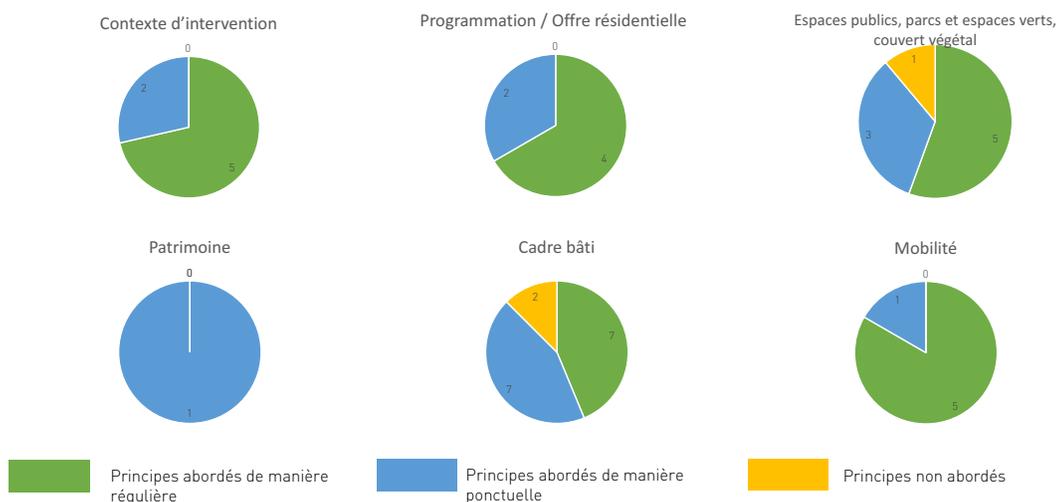


Figure 27. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable ayant fait l'objet de dispositions d'encadrement – ventilée par thématiques (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).

Il apparaît donc possible d'aborder la majorité des aspects liés à la durabilité dans un corpus associant un règlement adopté en vertu de l'Article 89 et une ou des entente(s) contractuelle(s).

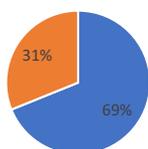
Vus ainsi, les outils d'encadrement liés à l'urbanisme négocié (Article 89 et ententes contractuelles) semblent être un levier pour l'amélioration de la durabilité des projets urbains. En effet, les principes d'aménagements durables sont récurrents dans les thématiques liées au contexte d'intervention, à la programmation / offre résidentielle, aux espaces publics, parcs et espaces verts, au couvert végétal et à la mobilité. Les principes associés au cadre bâti ou au patrimoine sont, pour leur part, abordés de façon plus ponctuelle.

Le second tableau présenté ci-dessous indique, quant à lui, la synthèse des principes d'aménagement et de développement durable qui ont été abordés pour chacun des projets.

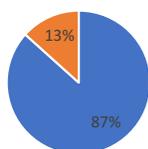
Tableau 11. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable faisant l'objet de dispositions d'encadrement – ventilée par projets (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).

Projets à l'étude	Principes d'aménagement et de développement durable abordés
Technopôle Angus	31 principes abordés sur 45 (69 %) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Contexte d'intervention (5/7) ; ❖ Programmation / Offre résidentielle (5/6) ; ❖ Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (6/9) ; ❖ Patrimoine (0/1) ; ❖ Cadre bâti (9/16) ; ❖ Mobilité (6/6).
Campus Outremont	39 principes abordés sur 45 (87 %) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Contexte d'intervention (6/7) ; ❖ Programmation / Offre résidentielle (6/6) ; ❖ Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (6/9) ; ❖ Patrimoine (0/1) ; ❖ Cadre bâti (15/16) ; ❖ Mobilité (6/6).
Square Children's	24 principes abordés sur 45 (53 %) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Contexte d'intervention (5/7) ; ❖ Programmation / Offre résidentielle (4/6) ; ❖ Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (2/9) ; ❖ Patrimoine (1/1) ; ❖ Cadre bâti (8/16) ; ❖ Mobilité (4/6).
Maison mère des sœurs de Sainte-Anne	27 principes abordés sur 45 (60 %) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Contexte d'intervention (6/7) ; ❖ Programmation / Offre résidentielle (2/6) ; ❖ Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (6/9) ; ❖ Patrimoine (1/1) ; ❖ Cadre bâti (7/16) ; ❖ Mobilité (5/6).

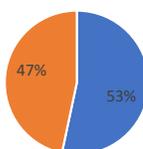
Technopôle Angus



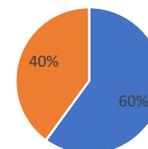
Campus Outremont



Square Children's



Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne



 Principes faisant l'objet d'une disposition d'encadrement

 Principes ne faisant pas l'objet d'une disposition d'encadrement

L'analyse ventilée par projet illustre que les taux d'encadrement des principes d'aménagement et de développement durable diffèrent d'un cas à l'autre. Cette analyse révèle que les dispositions d'encadrement réglementaire ou contractuel sont plus ou moins restrictives sur le plan de la durabilité en fonction des projets. Le dispositif d'encadrement du Campus Outremont se démarque puisque 39 principes, soit 87 % d'entre eux, ont fait l'objet de mesures réglementaires ou contractuelles. Le projet du Technopôle Angus affiche, quant à lui, un taux d'encadrement de 69 % (31/45), contre 60 % dans le cas de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne (27/45) et 53 % pour le Square Children's (24/45).

Malgré les variations observées, cette ventilation par projet démontre que les principes d'aménagement et de développement durable identifiés à notre grille sont néanmoins toujours abordés à plus de 50 %. Pour deux (2) des quatre (4) projets à l'étude, c'est plus du deux tiers des principes qui ont fait l'objet d'au moins une norme, un critère d'évaluation discrétionnaire ou un engagement contractuel.

Ainsi, il semble possible d'affirmer que les outils d'encadrement liés à l'urbanisme négocié (Article 89 et ententes contractuelles) permet effectivement d'inclure des dispositions jugées plus exigeantes et plus performantes que celles comprises au cadre réglementaire provincial et municipal en vigueur, puisqu'il s'agit de mesures additionnelles exigées au cas par cas, projet par projet.

Dans la prochaine sous-section, nous aborderons plus en détail la nature de ces dispositions d'encadrement afin d'étoffer notre analyse.

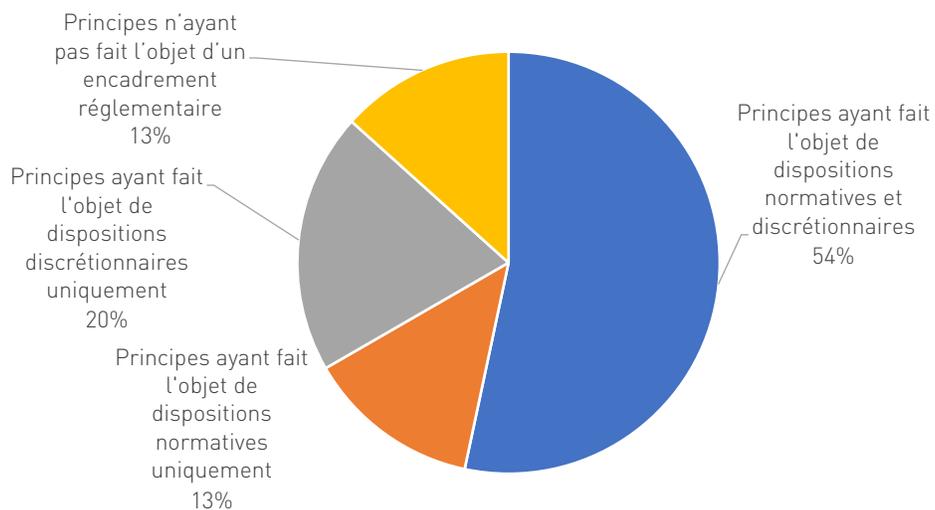
5.1.2 La prédominance des approches discrétionnaires et contractuelles dans l'encadrement de la durabilité

L'objectif de cette sous-section consiste à mieux caractériser la nature de l'encadrement proposé lorsqu'un principe d'aménagement et de développement durable est abordé. Dans un premier temps, il s'agit de mesurer la proportion de principes ayant fait l'objet de dispositions normatives ou discrétionnaires dans les règlements adoptés en vertu de l'Article 89. Dans un deuxième temps, certains principes sont analysés plus en détail afin de peaufiner nos observations. Sont alors considérés les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 et les ententes contractuelles. Enfin, l'apport des dispositifs contractuels est, par la suite, isolé pour mieux comprendre leur importance.

L'analyse des règlements adoptés en vertu de l'Article 89 démontre que 83 % des principes d'aménagement et de développements durables présentés à la sous-section 1.2.2 font l'objet d'au moins une disposition réglementaire (se référer à l'Annexe A). Le tableau ci-dessous illustre la répartition de ces principes selon leur type d'encadrement, et ce, indépendamment des projets considérés.

Tableau 12. Caractérisation de l'encadrement réglementaire – ventilée par principes d'aménagement et de développement durable (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).

Thématiques	Principes ayant fait l'objet de dispositions normatives et discrétionnaires	Principes ayant fait l'objet de dispositions normatives uniquement	Principes ayant fait l'objet de dispositions discrétionnaires uniquement	Principes n'ayant pas fait l'objet d'un encadrement réglementaire
Contexte d'intervention	5	2	0	0
Programmation / Offre résidentielle	2	3	0	1
Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal	5	1	2	1
Patrimoine	1	0	0	0
Cadre bâti	6	0	6	4
Mobilité	5	0	1	0
TOTAL	24 (53 %)	6 (13 %)	9 (20 %)	6 (13 %)



Cette analyse démontre que 54 % des principes d'aménagement et de développement durable énoncés à la sous-section 1.2.2 font l'objet de dispositions normatives et discrétionnaires, tandis que 20 % sont abordés uniquement par la voie discrétionnaire et 13 % par l'intermédiaire de normes. En d'autres termes, les dispositions à caractère normatif ont couvert 67 % des principes tandis que les dispositions à caractère discrétionnaire concernent 74 % de ceux-ci, ce qui démontre bien leur importance.

Dans un second temps, nous voulions vérifier si cette observation s'avère également vraie lorsqu'on considère à la fois les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 et les ententes contractuelles, pour ce faire, deux (2) thématiques transversales de développement durable ont été analysées plus en détail : d'une part, la lutte contre les îlots de chaleurs et la gestion durable des eaux pluviales et, d'autre part, la performance énergétique des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables. Celles-ci ont été choisies parce qu'elles reflètent le mieux les composantes pouvant être associées à la performance écologique des projets. Le tableau ci-dessous présente, par projet, les dispositions relatives à ces deux thématiques.

Tableau 13. Extrait de dispositions réglementaires et contractuelles applicables aux projets à l'étude (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).

Projet à l'étude	Lutte contre les îlots de chaleur et gestion durable des eaux pluviales - Trois (3) principes d'aménagement et de développement durable : <ul style="list-style-type: none"> • Végétalisation des domaines publics et privés, • Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux), • Murs végétaux et toits verts. 	Performance énergétique et utilisation des énergies renouvelables - Trois (3) principes d'aménagement et de développement durable : <ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique • Utilisation des énergies renouvelables, • Ensoleillement et ventilation naturelle.
Technopôle Angus – îlot central	<p><u>Dispositions à caractère normatif</u> : aucune ;</p> <p><u>Dispositions à caractère discrétionnaire</u> : quatre (4) critères d'évaluation (Article 47 - Règlement 17-030) :</p> <p>« 2 a) une approche environnementale est favorisée dans la conception du bâtiment en intégrant minimalement des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, la réduction des îlots de chaleur (...), notamment dans le choix des revêtements et dans l'aménagement paysager ;</p> <p>2 d) l'aménagement paysager et l'aménagement des toitures doivent minimiser les rejets d'eaux pluviales aux égouts municipaux tout en maximisant le verdissement du site ;</p> <p>2e) le parement, le revêtement du toit et l'aménagement paysager doivent contribuer à réduire les îlots de chaleur ;</p> <p>2f) les toitures végétalisées sont favorisées. »</p> <p><u>Dispositions à caractère contractuel</u> : aucune.</p>	<p><u>Dispositions à caractère normatif</u> : aucune ;</p> <p><u>Dispositions à caractère discrétionnaire</u> : deux (2) critères d'évaluation (Article 47 - Règlement 17-030) :</p> <p>« 2 a) une approche environnementale est favorisée dans la conception du bâtiment en intégrant minimalement (...) l'efficacité énergétique des bâtiments (...) ;</p> <p>2 c) l'implantation d'un bâtiment et la proportion de ses ouvertures doivent prendre en considération l'ensoleillement et la ventilation naturelle, afin de maximiser l'économie d'énergie »</p> <p><u>Dispositions à caractère contractuel</u> : Entente contractuelle visant l'octroi d'une aide financière de 20,5 M\$ du gouvernement du Québec à la Ville de Montréal pour la réalisation des infrastructures vertes (Boucle énergétique).</p>
Campus Outremont	<p><u>Dispositions à caractère normatif</u> : aucune ;</p> <p><u>Dispositions à caractère discrétionnaire</u> : deux (2) critères d'évaluation (Articles 39 et 44) - Règlement 06-069) :</p> <p>« 39.12) le traitement de tous les toits des bâtiments doit permettre de réduire l'effet d'îlot de chaleur, par exemple par l'utilisation d'un revêtement végétal ou à haute réflectance ; 44.4) <i>Ibidem</i> »</p> <p><u>Dispositions à caractère contractuel</u> : section 8, sept (7) engagements contractuels :</p> <p>Certification LEED ;</p> <p>Engagements contractuels : gestion de l'eau (favoriser l'utilisation d'eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts, débit pluvial max. égout : 10 litres / ha. / seconde) ; matériaux de revêtement des sols extérieurs perméables ; toits verts/blancs ; espèces de plantation adaptées au milieu ; aires de stationnement perméables et verdies.</p>	<p><u>Dispositions à caractère normatif</u> : aucune ;</p> <p><u>Dispositions à caractère discrétionnaire</u> : deux (2) critères d'évaluation (Articles 39) - Règlement 06-069) :</p> <p>« 39.11) le souci d'accroître la performance énergétique et écologique des bâtiments doit prédominer, sans toutefois dénaturer l'unité architecturale de l'ensemble »</p> <p><u>Dispositions à caractère contractuel</u> : section 8, cinq (5) engagements contractuels :</p> <p>Certification LEED ;</p> <p>Engagements contractuels : Gestion de l'énergie (performance énergétique d'au moins 10 % aux normes en vigueur fixées par le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments, énergie passive, favoriser les sources d'énergies propres et renouvelables, appareils d'éclairage à haute performance, appareils électroménagers Energy Star).</p>
Square Children's	<p><u>Dispositions à caractère normatif</u> : aucune ;</p> <p><u>Dispositions à caractère discrétionnaire</u> : deux (2) critères d'évaluation (Article 21 - Règlement 16-082) :</p> <p>« 5) la conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement paysager de toits-terrasses, accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents ;</p> <p>11) l'aménagement paysager des espaces libres et des aires de détente extérieures doit privilégier les</p>	<p><u>Dispositions à caractère normatif</u> : aucune ;</p> <p><u>Dispositions à caractère discrétionnaire</u> : un (1) critères d'évaluation (Article 128 - Règlement 01-282) :</p> <p>« 128.3 les travaux visés à l'Article 102 doivent tendre à privilégier l'insertion des éléments suivants : un vitrage à haut rendement énergétique. »</p> <p><u>Dispositions à caractère contractuel</u> : aucune.</p>

Projet à l'étude	Lutte contre les îlots de chaleur et gestion durable des eaux pluviales - Trois (3) principes d'aménagement et de développement durable : <ul style="list-style-type: none"> • Végétalisation des domaines publics et privés, • Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux), • Murs végétaux et toits verts. 	Performance énergétique et utilisation des énergies renouvelables - Trois (3) principes d'aménagement et de développement durable : <ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique • Utilisation des énergies renouvelables, • Ensoleillement et ventilation naturelle.
	<p>éléments végétaux et s'intégrer harmonieusement aux espaces publics adjacents. »</p> <p>Dispositions à caractère contractuel : aucune.</p>	
Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne	<p>Dispositions à caractère normatif : aucune ;</p> <p>Dispositions à caractère discrétionnaire : Sept (7) critères d'évaluation (Article 28 - Règlement 18-022) :</p> <p>« 7.1) la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux, en lien avec les activités non résidentielles, doivent être favorisées ;</p> <p>7.4) la présence de verdure doit être largement privilégiée à celle de surfaces recouvertes en matériau dur ;</p> <p>7.5) l'impact visuel ainsi que l'impact sur les effets d'îlots de chaleur des surfaces dures doivent être minimisés par l'ajout significatif de plantations, notamment d'îlots de verdure, par exemple en bordure des voies d'accès, des voies de circulation, des débarcadères, des aires d'attente pour véhicules ainsi qu'à même les aires de stationnement.</p> <p>7.6) les espaces à proximité des bâtiments doivent prioritairement être aménagés avec des plantations afin de réduire le rayonnement solaire ;</p> <p>7.11) l'utilisation de végétaux sur les toits des bâtiments B+ et D doit être favorisée ;</p> <p>1.11) l'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est favorisée ;</p> <p>1.12) l'utilisation de végétaux sur les toits, notamment ceux accessibles aux occupants, est favorisée. »</p> <p>Dispositions à caractère contractuel : aucune.</p>	<p>Dispositions à caractère normatif : aucune ;</p> <p>Dispositions à caractère discrétionnaire : aucune ;</p> <p>Dispositions à caractère contractuel : aucune.</p>

Pour les deux principes considérés, ce tableau démonte, encore une fois, la prédominance de l'approche discrétionnaire dans l'encadrement des projets considérés étant donné la formulation des critères d'évaluation utilisés, ceux-ci étant des énoncés manifestement de portée générale.

Eu égard à nos analyses (se référer, pour ce faire, à l'Annexe A), cette observation serait vraie pour la plupart des principes évoqués à la sous-section 1.2.2. Toutefois, soulignons que le caractère d'encadrement associé aux aspects programmatiques demeure en grande partie normatif. Les règlements analysés dans le cadre de cette recherche laissent entrevoir que la plupart des dispositions relatives aux droits à construire, c'est-à-dire les usages, les hauteurs et la densité de construction, font l'objet de normes généralement bien définies.

Si le premier tableau de cette sous-section démontre bien l'apport normatif ou discrétionnaire que peuvent avoir les règlements adoptés en vertu de l'Article 89, nous voulions également analyser les retombées potentielles liées aux dispositifs contractuels afin de mieux comprendre leur importance. Dans ce cadre-ci, la nature de l'encadrement étant contractuel, la distinction normative/discrétionnaire ne peut être effectuée.

Le tableau ci-dessous résume les principes d'aménagement et de développement durable régis, en tout ou en partie, par la voie contractuelle dans les quatre (4) projets à l'étude.

Tableau 14. Synthèse des principes d'aménagement et de développement durable faisant l'objet de dispositions contractuelles (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).

Projets à l'étude :	Principes d'aménagement et de développement durable faisant l'objet de dispositions contractuelles :
Technopôle Angus – Îlot central (11/45) (24 %)	Contexte d'intervention (0/7) Programmation / Offre résidentielle (2/6) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Logements social et/ou abordable et/ou adapté ❖ Commerces, services personnels et professionnels, services publics (École) Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (1/9) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts Patrimoine (0/1) Cadre bâti (3/16) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Utilisation des énergies renouvelables ❖ Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises ❖ Gestion des déchets - Équipements techniques et mécaniques Mobilité (5/6) : <ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménagement de la voie publique ❖ Accès aux points d'arrêt de transport collectif (Passeport mobilité) ❖ Perméabilité de trame urbaine ❖ Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires - Offre de stationnements véhiculaires ❖ Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et autopartage [Bixi, Communauto, etc.]

Projets à l'étude :	Principes d'aménagement et de développement durable faisant l'objet de dispositions contractuelles :
<p>Campus Outremont (22/45) (48 %)</p>	<p>Contexte d'intervention (3/7) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Opportunité de requalification et de consolidation urbaines ❖ Assainissement d'un terrain contaminé ❖ Mesures de mitigation des nuisances <p>Programmation / Offre résidentielle (4/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Logements social et/ou abordable et/ou adapté ❖ Commerces, services personnels et professionnels, services publics (université) ❖ Flexibilité programmatique et phasage du projet ❖ Implication communautaire et Innovations <p>Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (3/9) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Végétalisation des domaines publics et privés ❖ Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts ❖ Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux) <p>Patrimoine (0/1)</p> <p>Cadre bâti (6/16) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Performance énergétique ❖ Utilisation des énergies renouvelables ❖ Ensoleillement et ventilation naturelle ❖ Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises ❖ Gestion des déchets Équipements techniques et mécaniques ❖ Murs végétaux et toits verts <p>Mobilité (6/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménagement de la voie publique ❖ Accès aux points d'arrêt de transport collectif ❖ Perméabilité de trame urbaine ❖ Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires ❖ Offre de stationnements véhiculaires ❖ Localisation et aménagement des aires de livraison et de manœuvre ❖ Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et autopartage (Bixi, Communauto, etc.)
<p>Square Children's (4/45) (9 %)</p>	<p>Contexte d'intervention (0/7)</p> <p>Programmation / Offre résidentielle (2/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Logements social et/ou abordable et/ou adapté (engagements non satisfaits)</i> ❖ Commerces, services personnels et professionnels, services publics (centre multifonctionnel comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque et un centre communautaire) <p>Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (1/9) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts <p>Patrimoine (0/1)</p> <p>Cadre bâti (0/16)</p> <p>Mobilité (1/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménagement de la voie publique
<p>Maison mère des Sœurs de Sainte- Anne (5/45) (11 %)</p>	<p>Contexte d'intervention (1/7) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Assainissement d'un terrain contaminé <p>Programmation / Offre résidentielle (1/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Logements social et/ou abordable et/ou adapté <p>Espaces publics, parcs et espaces verts, couvert végétal (1/9) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts <p>Patrimoine (1/1) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et conservation intégrée des ressources patrimoniales <p>Cadre bâti (0/16)</p> <p>Mobilité (1/6) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Perméabilité de la trame urbaine (Servitudes de passage)

Le tableau ci-dessus démontre que les dispositions contractuelles ont permis d'encadrer 23 des 45 principes d'aménagement et de développement durable, soit 51 %. Se démarque le Campus Outremont avec 48 %, suivi du Technôpole Angus (24 %). Les projets du Square Children's et de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne ont, pour leur part, fait l'objet d'un nombre plus restreint de dispositions contractuelles.

Nos analyses démontrent ainsi l'apport significatif que peuvent avoir les ententes contractuelles eu égard aux principes d'aménagement et de développement durable. Plus précisément, nous constatons que les dispositions contractuelles concernent généralement la mise en œuvre opérationnelle d'un projet urbain, comme les enjeux liés aux échanges de terrain entre les partenaires privés et publics, au financement de certains services ou infrastructures (charges d'urbanisme) et à l'intégration de logement social et d'équipements publics.

En matière d'échanges de terrain et de charges d'urbanisme, les dispositions contractuelles recouvrent certains pouvoirs habilitants octroyés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

- La cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels, dont les modalités sont prévues dans le Règlement 17-055 de la Ville de Montréal ;
- Le financement ou la réalisation de travaux et de services municipaux (infrastructures, voiries, etc.), dont les modalités sont prévues dans le Règlement 08-013 de la Ville de Montréal.

Toutefois, nous remarquons que les ententes contractuelles permettent d'encadrer de façon plus précise et ciblée certains principes et d'aller au-delà des dispositions réglementaires actuellement, et ce, en raison des limites législatives imposées par la LAU.

En ce qui trait aux espaces publics, les ententes permettent de déterminer une offre de lieux « quasi » publics pris en charge par les promoteurs privés. À titre d'exemple, elles visent à garantir l'accessibilité publique à certains espaces de tenure privée comme :

- La place publique et la rue partagée de l'îlot central du Technopôle Angus ;
- Les cheminements piétons sur le site de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne ;
- Une partie du parc Henri-Dunant adjacent au projet du Square Children's.

En matière de logement social, il est à mentionner que le cadre législatif en vigueur au moment de l'approbation des projets ne permettait pas d'imposer unilatéralement la production de logements sociaux et abordables. Pour ce faire, la Ville de Montréal se reposait essentiellement sur sa Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables. À cet effet, les ententes contractuelles ont notamment permis la construction de 15 à 20 % de logements sociaux dans les projets du Technopôle Angus et du Campus Outremont ainsi qu'un pourcentage d'environ 15 % de logements abordables. Une entente-cadre avec le Service de l'Habitation de la Ville de Montréal valide par ailleurs la construction de la majorité des unités résidentielle dans le projet de requalification de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne (Accès logis – Volet 2 – Résidences pour aînés).

Les engagements contractuels ont aussi porté sur les équipements publics suivants :

- L'école sur le site du Technopôle Angus ;
- Le centre communautaire, la salle multifonctionnelle et la bibliothèque dans le cas du Square Children's ;
- La chapelle de la Maison mère des Sœurs de Saint-Anne, restaurée et aménagée pour en faire une salle multifonctionnelle.

De plus, les ententes contractuelles auront permis de préciser certains impératifs de durabilité, comme dans le cas du Technopôle Angus pour la mise en œuvre d'un plan de gestion des matières résiduelles ou, dans le cas du Campus Outremont, par l'entremise de diverses dispositions alliant la performance énergétique des bâtiments, le verdissement et la gestion durable des eaux pluviales.

Enfin, les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 et les ententes contractuelles abordent également la question des garanties financières qui pourraient permettre de sécuriser la satisfaction de certaines conditions associées au développement d'un projet comme la préservation et la mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial ou de l'offre en logements sociaux (se référer à l'Annexe A, Analyses réglementaires).

Pour conclure cette sous-section, revenons sur les grandes conclusions tirées de ces premières analyses relatives aux outils d'encadrement liés à l'urbanisme négocié (Article 89 et ententes contractuelles). Celles-ci auront permis de dégager quatre (4) principales observations :

- Ces dispositions d'encadrement exigées au cas par cas, projet par projet, donnent lieu à des gains significatifs en matière de développement durable ;
- À l'échelle de chaque projet, ces dispositions ne rencontrent toutefois pas l'ensemble des principes d'aménagement pouvant être associés à la notion de projet urbain durable ;
- Les dispositions introduites dans les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 laissent une part importante à un encadrement de nature discrétionnaire, à l'exception d'objets urbanistiques plus traditionnels comme les usages, l'implantation, les hauteurs permises, la densité et les marges de recul ;
- Les ententes contractuelles concernent généralement la mise en œuvre opérationnelle d'un projet urbain et permettent d'encadrer de façon plus précise certains principes et d'aller au-delà de certaines limites législatives imposées par la LAU.

5.2 L'ANALYSE DES PROCESSUS ET DES STRATÉGIES OPÉRATIONNELLES D'APPROBATION ET D'ENCADREMENT DE PROJET

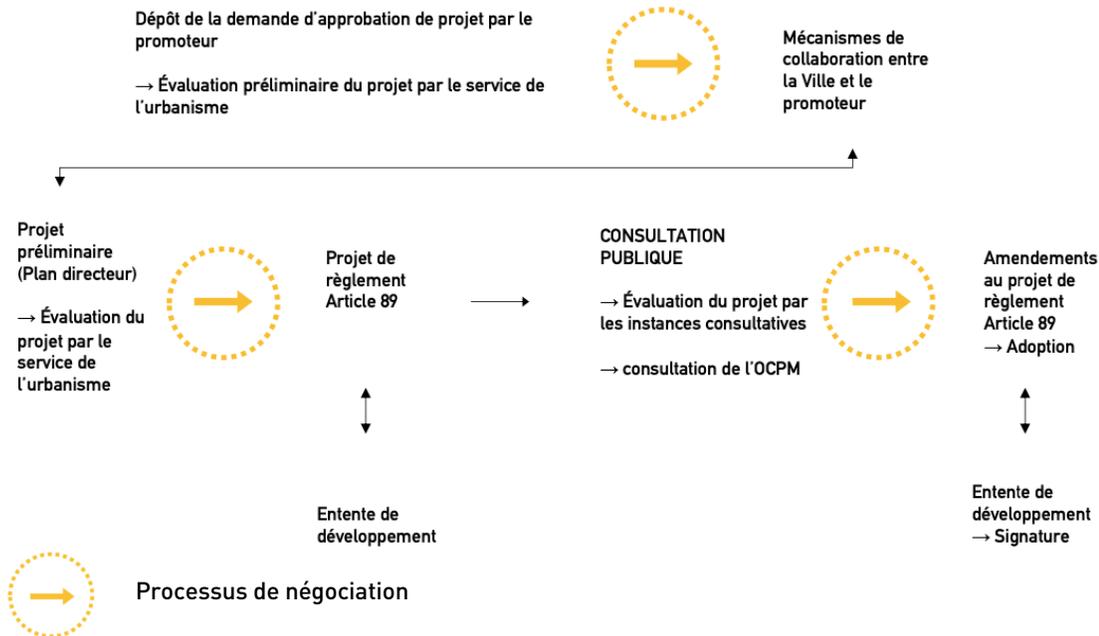
La présente section analyse les processus et les stratégies opérationnelles d'approbation et d'encadrement portées par les pouvoirs publics, c'est-à-dire les modalités de mises en œuvre privilégiées par les acteurs municipaux afin de favoriser la construction des quatre projets sélectionnés. Dans un premier temps, il s'agit de mettre en lumière la nature et les implications liées au processus décisionnel découlant de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Dans un second temps, la recherche compare les stratégies opérationnelles associées aux quatre (4) projets retenus afin de mettre en lumière la diversité des Modus operandis de l'urbanisme négocié.

5.2.1 La négociation, une pratique au cœur des différentes phases d'évaluation et d'autorisation d'un projet approuvé en vertu l'Article 89

Le processus d'encadrement et d'approbation de projets lié à l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal est un procédé long et complexe qui nécessite l'implication de ressources importantes que ce soit auprès des promoteurs privés que des pouvoirs publics. Il requiert plusieurs phases d'évaluation pouvant être regroupées en deux grandes étapes. Dans un premier temps, une phase d'approbation permet de définir les paramètres généraux des critères d'encadrement du projet et, dans un second temps, une phase d'évaluation consiste à réviser les caractéristiques architecturales et paysagères des projets préalablement à la délivrance des permis de construction.

Les schémas ci-dessous résument ces deux principales étapes associées au processus de l'Article 89 de la Ville de Montréal. Ils sont réalisés à partir des informations récoltées en cours de recherche.

ÉTAPE 1 : DÉFINITION DES CRITÈRES D'ENCADREMENT ET DES PARAMÈTRES GÉNÉRAUX DU PROJET



ÉTAPE 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

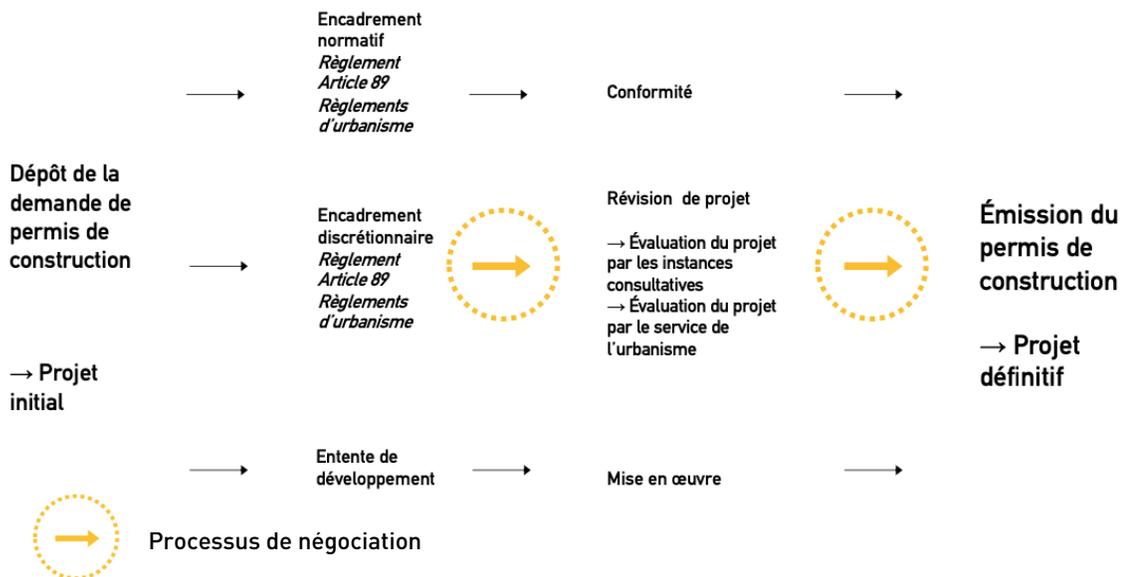


Figure 28. Processus d'encadrement et d'approbation de projets lié à l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le cheminement type d'approbation et d'encadrement de projets lié à l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal illustre la multiplicité des démarches nécessaires avant de concrétiser la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La première étape vise essentiellement à définir les paramètres généraux du projet comme la programmation, les usages, la hauteur et la densité de construction. Il s'agit alors d'évaluer la pertinence du projet, son apport au milieu d'intervention ainsi que ses effets physiques et sociaux dans le processus de requalification urbaine. Les dispositions d'encadrement sont alors élaborées par les autorités municipales tandis que les visées urbaines, architecturales et paysagères du projet sont établies dans le respect des objectifs inscrits dans les outils de planification en vigueur. Dans le cas contraire, un projet de modification du Plan d'urbanisme est proposé. À cette étape, les instances consultatives de la Ville (Comité Jacques-Viger) et de l'arrondissement (Comité consultatif d'urbanisme) sont consultées, alors que la population et la société civile sont appelées à se prononcer par l'intermédiaire de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). La première phase se complète avec l'approbation du cadre réglementaire et des ententes contractuelles, lesquels doivent théoriquement prendre en compte les recommandations des trois organismes cités ci-dessus.

La seconde étape concerne principalement l'encadrement du projet compte tenu du cadre réglementaire et contractuel adopté par les instances décisionnelles à la première étape. Lors du dépôt d'une demande de permis de construction, les autorités municipales évaluent alors la conformité du projet avec les dispositions normatives ou discrétionnaires et surveillent la mise en œuvre des engagements contractuels.

Le schéma (figure 42) permet d'affirmer que le processus lié à l'Article 89 tire sa force de la combinaison de plusieurs phases d'approbation et d'évaluation. En somme, ce processus ne vise pas à sanctuariser, en amont, l'ensemble des caractéristiques architecturales et paysagères des projets puisque l'évaluation de ces caractéristiques s'applique uniquement dans un second temps, une fois le cadre réglementaire adopté et les ententes contractuelles signées.

Puisque les objets relatifs au développement durable élaborés durant la première phase du processus sont généralement de nature discrétionnaire ou contractuelle (voir, pour ce faire, la sous-section 5.1.2), la démarche de révision architecturale (deuxième étape) apparaît indispensable afin de bien mesurer leur satisfaction. Ce processus permet ainsi d'affiner certaines caractéristiques du projet au fur et à mesure de son développement, voire d'adapter certaines exigences aux contraintes opérationnelles et techniques potentielles.

Selon nos observations, l'encadrement des projets s'effectue donc de façon continue jusqu'à la délivrance des permis de construction. Nous constatons que ce processus nécessite la mise en place de différents mécanismes de discussion et de négociation entre les autorités publiques et les promoteurs immobiliers, notamment lors :

- des phases de négociation préliminaires visant en premier lieu à définir les paramètres généraux du projet, à déterminer le cadre réglementaire du projet et à signer différentes ententes contractuelles ;
- des phases de négociation effectuées pour donner suite aux recommandations issues de la consultation publique et des instances consultatives CJV/CCU ;
- des phases de négociations suivant l'approbation du projet et préalables à l'obtention définitive des permis, notamment lors du processus de révision architecturale (PIIA/Titre VIII).

Vu ainsi, le processus d'encadrement et d'approbation de projets dérogatoires via l'Article 89 se matérialise par de nombreux échanges entre les différentes parties prenantes de l'aménagement. Il nécessite des phases de négociation se déroulant du début à la fin de la mise en œuvre des projets. Par conséquent, cette analyse du processus permet de valider que cette procédure s'inscrit, bel et bien, dans ce qui est convenu d'appeler un urbanisme négocié, et ce, contrairement aux projets autorisés de pleins droits.

L'objectif poursuivi par les pouvoirs publics consisterait alors à bonifier substantiellement les paramètres du projet afin qu'il soit mieux intégré à son contexte d'insertion et plus respectueux des préceptes de durabilité, et ce, tout au long du processus de conception et lors des phases d'autorisations réglementaires :

« L'Article 89 permet l'octroi de dérogations importantes à la réglementation et constitue une mesure d'exception. L'octroi de ces dérogations doit être associé à des contreparties. La Ville doit obtenir des concessions qui lui permettent de répondre aux attentes et aux besoins du milieu : c'est un travail donnant-donnant. Lorsqu'elle permet une densification du site, notamment avec des surhauteurs, la Ville s'attend à un projet de grande qualité au niveau architectural, à une offre en espaces verts, à une contribution en logements sociaux (...), le tout afin d'assurer la sécurité, l'accessibilité, la mixité sociale et la mixité fonctionnelle. Lorsque le promoteur ne collabore pas, la Ville est moins encline à octroyer les dérogations demandées alors que la mise en œuvre du projet est tributaire de celles-ci. »

« L'Article 89 permet l'octroi d'un droit particulier donc il est nécessaire de redonner à la collectivité quelque chose de supplémentaire par rapport aux projets qui seraient réalisés de plein droit ».

Extraits d'entretiens semi-dirigés réalisés avec les représentants de la Ville de Montréal.

Parmi les différentes phases de négociation évoquées à la page précédente, il ressort de nos entretiens que c'est effectivement sur la notion des droits à construire que se jouent les enjeux du côté des promoteurs immobiliers (phase de négociation préliminaire) puisque cela influence la valeur foncière et immobilière des terrains. Pour les pouvoirs publics, cet aspect s'évalue également en fonction des enjeux d'intégration urbaine et de plus-values du projet pour la population résidente, ce qui peut faire l'objet d'âpres discussions :

« Le nombre de pieds carrés qu'il est possible de construire, et au-delà, tout ce qui coûte cher à intégrer dans un projet, par exemple, un parc, un équipement public (...), représentent les éléments les plus difficiles à négocier avec un promoteur. Ces aspects doivent donc faire l'objet de normes sans équivoques ou d'engagements clairs de la part du requérant ».

Extrait d'un entretien semi-dirigé réalisé avec un représentant de la Ville de Montréal.

Les différentes phases de négociation pourraient potentiellement permettre à la Ville d'exiger de nouvelles exigences sur divers volets dans la mesure où les dérogations demandées concernent de nouveaux droits à construire. Du moins, il s'agissait d'une de nos hypothèses de recherche. Le tableau présenté ci-dessous résume, d'après les entretiens réalisés dans le cadre de cette recherche, les interrelations observées entre l'augmentation substantielle des droits à construire et les exigences supplémentaires requises en matière de développement durable.

Tableau 15. Tableau synthèse des entrevues semi-dirigées – Droits à construire et développement durable.

Interrelations observées entre la hausse des droits à construire et les exigences en matière d'aménagement et de développement durable			
Technopole Angus	Square Children's	Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne	Campus Outremont
<p>L'implantation de caractéristiques plus performantes sur le plan de la durabilité était tributaire de l'introduction de la fonction résidentielle et l'augmentation des droits à construire sur le terrain.</p> <p>Toutefois, c'est à l'initiative du Promoteur privé que les caractéristiques de DD ont été intégrées dans le projet. Ces dernières surpassent largement les attentes de l'arrondissement et les exigences de celui-ci en la matière. Cet aspect a ainsi « contraint » l'arrondissement à approuver le projet alors qu'il était initialement défavorable à celui-ci.</p>	<p>La densité permise sur le site est demeurée inchangée (C.O.S. 9). Les dérogations accordées concernaient principalement la hauteur et les usages permis.</p> <p>La hausse des hauteurs était indispensable afin de respecter la densité de 9 et de dégager les superficies nécessaires aux équipements collectifs, à l'implantation d'un parc, aux logements sociaux et à la préservation d'un bâtiment patrimonial.</p>	<p>La requalification de l'ensemble conventuel en milieu résidentiel mixte nécessitait l'octroi de dérogation sur le plan des usages, des hauteurs, et autres.</p> <p>Il est à noter que la hausse des hauteurs permises était indispensable afin de préserver les éléments d'intérêt naturel in situ.</p>	<p>Dans le cas du Campus Outremont, cette question doit être considérée dans la perspective où la Ville est propriétaire d'une proportion importante des terrains localisés dans le site d'intervention.</p> <p>L'introduction des principes de durabilité faisait toutefois consensus entre le promoteur (Université de Montréal) et la Ville.</p>

Les interrelations indiquées au tableau ci-dessus démontrent certains liens entre la modification des droits à construire et l'approbation d'un projet, mais la nature de ces liens ne permet toutefois pas de corroborer pleinement notre hypothèse et d'affirmer que la hausse des droits à construire est la condition préalable à l'intégration de toute nouvelle mesure au plan du développement durable. Nos analyses démontrent néanmoins que le « levier dérogatoire » participe, bel et bien, à la bonification des composantes en matière de durabilité urbaine.

5.2.2 La différenciation des stratégies d'encadrement de projet selon leur nature et leur portée d'application

Cette sous-section analyse, de façon transversale, les stratégies d'encadrement choisies pour les quatre (4) projets à l'étude. Tel que nous allons le voir, cette analyse fait ressortir de fortes disparités d'un projet à l'autre bien que le processus d'approbation et d'encadrement soit lié au même outil légal, à savoir l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Selon nos observations, les éléments suivants peuvent varier en fonction des cas étudiés :

- Les modalités associées à l'utilisation des outils réglementaires et contractuels ;
- La nature des objets d'aménagement et de développement durable abordés ;
- L'articulation entre les outils réglementaires et contractuels, et entre les dispositions à caractère normatif et celles de nature discrétionnaire.

5.2.2.1 Les modalités associées à l'utilisation des outils réglementaires et contractuels

La Charte de la Ville de Montréal donne, au conseil municipal, le pouvoir d'autoriser la réalisation d'un projet immobilier selon certaines conditions précisées à l'Article 89. Toutefois, la charte n'introduit aucune obligation de recours à cet Article pour l'approbation d'un projet de requalification urbaine qui dérogerait aux règlements d'urbanisme en vigueur. En effet, l'adoption d'une résolution relative à un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeubles (PPCMOI) permet, elle aussi, la réalisation de tels projets.

À titre d'exemple, ce fut la voie initialement privilégiée, en mai 2016²⁷, pour le Technopôle Angus — Îlot central. L'utilisation de l'Article 89 n'apparaît donc pas systématique et résulterait, à cet égard, de choix politiques. Dans la plupart des cas, il reviendrait à chaque arrondissement, avec ou sans échange avec l'administration centrale de la Ville de Montréal, de déterminer la procédure à privilégier et de mener l'essentiel de la négociation nécessaire entre les promoteurs immobiliers et les pouvoirs publics.

La singularisation des stratégies d'encadrement se retrouve encore plus nettement dans les modalités entourant la signature des ententes contractuelles. Les cas étudiés laissent entrevoir des différences dans les temps de discussion et d'approbation des ententes : les dispositions d'encadrement de nature contractuelle peuvent quelques fois être déterminées en concomitance avec l'approbation du règlement associé au projet à l'étude (Technopôle Angus, Square Children's) et, parfois, a posteriori (Campus Outremont, Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne). À cet égard, bien que les ententes soient toujours signées avant la délivrance des permis de construction, l'adjonction des dispositifs contractuels dans le processus d'encadrement semble tributaire des différentes pratiques en arrondissement ou au sein des différents services centraux de la Ville de Montréal.

En somme, le recours (ou non) à l'Article 89 et aux ententes contractuelles, de même que leur temporalité, semble résulter d'une démarche d'approbation unique à chaque projet et discutée âprement entre les promoteurs et les pouvoirs publics. Il faut, en premier lieu, établir l'opportunité d'utiliser tel ou tel outil pour, par la suite, définir les composantes du projet qui feront l'objet d'une attention particulière. Ces dernières influenceront également la nature de l'encadrement proposé :

²⁷ Conseil d'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie, 2 mai 2016.

« Le conseiller en aménagement doit définir les modalités d'approbation d'un projet et cibler le meilleur outil réglementaire à cette fin. Ce choix s'effectue en collaboration avec les promoteurs immobiliers et dépend à la fois du cadre réglementaire déjà en place et des enjeux spécifiques du site d'intervention ».

Extrait d'un entretien semi-dirigé réalisé avec un représentant de la Ville de Montréal.

5.2.2.2 La nature des objets d'aménagement et de développement durable abordés, et leur articulation réglementaire/contractuelle ou normative/discrétionnaire

Afin de mieux comprendre en quoi le recours aux outils liés à l'urbanisme négocié (Article 89 et ententes contractuelles) est un vecteur de différenciation dans les stratégies mises en place pour encadrer les quatre projets retenus, il est également nécessaire d'analyser la nature des objets abordés ainsi que leur articulation.

Rappelons que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) fixe un cadre qui détermine, à l'échelle du Québec, les pouvoirs habilitants octroyés aux municipalités en matière d'urbanisme et d'aménagement. Les modalités de mises en œuvre et les objets d'application liés au zonage et aux autres champs de compétence associés à la pratique (planification territoriale, révision architecturale, offre en matière d'équipements, infrastructures et service municipaux, logement, etc.) sont ainsi régis par le législateur. Par conséquent, bien que l'élaboration, l'approbation et l'opérationnalisation des règlements d'urbanisme s'effectuent à la discrétion de chacune des municipalités²⁸, les articles législatifs définissent et délimitent avec précision l'étendue de leurs pouvoirs. Il en résulte que les règlements de zonage abordent généralement les mêmes aspects d'une juridiction à l'autre, et ce, souvent avec des normes semblables/standardisées. Cette observation se retrouve notamment dans le contexte montréalais où la plupart des règlements d'urbanisme des arrondissements sont hérités de l'ex Règlement U-1, applicable à l'ensemble du territoire de l'ancienne Ville de Montréal (soit avant la réorganisation des municipalités du Québec de 2000-2006).

²⁸ Sous réserve des cadres normatifs supralocaux et provinciaux en vigueur (se référer à la sous-section 2.2.1 et à la section 3.3)

À contrario, les dispositions pouvant être incluses dans un règlement adopté en vertu de l'Article 89 ou dans une résolution adoptée en vertu d'un règlement sur les PPCMOI semblent plus hétérogènes. En effet, si le cadre législatif définit la portée et les modalités d'application de ces deux dispositifs, il permet aux municipalités d'inclure des conditions et des exigences particulières en moment d'autoriser et d'encadrer la réalisation d'un projet donnée.

Les exigences issues d'un dispositif d'encadrement discrétionnaire devraient, en théorie, s'adapter au contexte socioéconomique et urbain du projet tout en s'inspirant des recommandations émises par les instances consultatives (CCU, CJV, OCPM, etc.). Il en serait également ainsi pour les ententes contractuelles signées entre les promoteurs immobiliers et les pouvoirs publics qui se révèlent tout aussi contrastées. De plus, à l'exception de certains objets spécifiquement ciblés à la LAU, nous avons constaté que ces ententes peuvent également recouvrir bien d'autres objets (se référer, pour ce faire, la sous-section 5.2.1)

Or, l'analyse des stratégies d'encadrement mises en place pour les quatre projets retenus laisse entrevoir d'importantes différences dans la nature et le contenu des dispositions développées (se référer, entre autres, aux différents résultats présentés à la sous-section 5.1 et à l'Annexe A). Revenons, plus en détail, sur certaines d'entre elles. En matière réglementaire, la mise en valeur des éléments patrimoniaux dans les cas de la Maison mère des Sœurs Saint-Anne et du Square Children's constituent un exemple tout indiqué illustrant la diversité des stratégies d'encadrement mises en place en fonction des arrondissements. À Lachine, cet enjeu est traité en associant des dispositions discrétionnaires et contractuelles par l'intégration d'une vingtaine de critères d'évaluation dans le Règlement 18-022 (Article 89) et de plusieurs engagements dans l'entente contractuelle²⁹. À Ville-Marie, la question patrimoniale est abordée par le biais de normes assorties de garanties financières venant cimenter la restauration de la Maison des infirmières³⁰.

²⁹ Article 28, Règlement 18-022. Article 4, servitude personnelle de conservation, Entente de développement - Maison Mère des Sœurs de Saint-Anne.

³⁰ Articles 14 à 18, Règlement 16-082. Garantie financière de 2 000 000 \$.

Un autre exemple permet aussi de constater des différences dans l'approche réglementaire (c'est-à-dire entre les caractères normatif et discrétionnaire). La question de la mixité des usages et de l'animation du domaine public par l'intégration de façades commerciales est ainsi abordée de manière normative par des dispositions au Règlement 17-30 entourant l'îlot central du Technopôle Angus³¹ et de façon discrétionnaire dans le cas du Square Children's (Règlement 16-082)³².

En ce qui concerne les mécanismes contractuels, l'entente de développement signée pour la réalisation du Campus reflète également cette singularité des stratégies d'encadrement. En effet, il s'agit du seul cas à l'étude où autant d'aspects associés au développement durable (certification LEED, gestion de l'eau, gestion des matières résiduelles, verdissement et réduction des îlots de chaleur urbains, équipements reliés aux réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie électrique et de téléphonie, gestion de l'énergie) ont fait l'objet d'engagements contractuels détaillés de la part du promoteur³³. Ainsi, les cas du Campus Outremont et du Square Children's se distinguent nettement. Dans le cadre du campus universitaire, la signature d'une entente omnibus abordant une variété de composantes a été privilégiée (logement, développement durable, opérations foncières, accessibilité, offre en espaces publics, etc.). Le site de l'ancien Hôpital pour enfants de Montréal a plutôt fait l'objet d'une série d'ententes sectorielles distinctes.

³¹ Articles 29 et 36 du Règlement 18-022 – Technopôle Angus.

³² Article 21 du Règlement 16-082 – Square Children's.

³³ Section 8, Entente de développement – Campus Outremont.

En somme, nos analyses démontrent que les outils liés à l'urbanisme négocié (Article 89 et ententes contractuelles) permettent, bel et bien, de moduler l'application de certaines exigences en matière de développement durable en fonction de la spécificité de chacun des projets, mais que la nature, la fermeté et la performance des différentes dispositions varient d'une juridiction à l'autre. Par conséquent, une très grande variabilité est constatée dans l'utilisation et l'opérationnalisation de ces outils.

En conclusion de cette section, deux (2) principaux constats peuvent ainsi être tirés. D'une part, le processus lié à l'Article 89 semble tirer son efficacité dans une démarche multiétapes, où la négociation joue un rôle crucial dans un contexte d'encadrement majoritairement discrétionnaire (sous-section 5.1). D'autre part, nous constatons que les stratégies opérationnelles d'encadrement des projets urbains diffèrent nettement d'un arrondissement à l'autre (sous-section 5.2)

D'après les résultats issus de nos analyses réglementaires et des entretiens semi-dirigés, il semble que les facteurs suivants sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur les processus et les stratégies mis en place :

- La localisation du projet : centre-ville, secteur industriel en requalification à proximité du centre-ville, grande propriété institutionnelle, etc. ;
- Le profil des différentes parties prenantes porteuses du projet : acteur institutionnel, acteur privé à vocation communautaire, acteur privé (promoteur privé) ;
- L'unité administrative en charge d'assurer l'encadrement et l'approbation du projet dans la mesure où chaque arrondissement montréalais possède sa propre culture d'encadrement bien que le processus lié à l'Article 89 soit avalisé par le conseil municipal de la Ville de Montréal ;
- Les caractéristiques intrinsèques du site d'intervention, par exemple, la présence de bâtiments patrimoniaux d'intérêt, d'éléments paysagers, etc. ;
- La programmation du projet, notamment l'inclusion de logements sociaux ou d'équipements publics ;
- La maîtrise foncière du site, notamment lorsqu'une proportion importante du site est de propriété publique.

5.3 L'ANALYSE DES RETOMBÉES POUVANT ÊTRE ASSOCIÉES AUX CONSULTATIONS PUBLIQUES (OCPM) ET AUX INSTANCES CONSULTATIVES

La présente section vise à analyser les retombées pouvant être associées aux consultations publiques et aux recommandations des instances consultatives en ce qui a trait aux stratégies d'approbation et d'encadrement mises en œuvre, à la prise en considération de certains aspects associés au développement durable et au contenu des dispositions d'encadrement entourant la réalisation des projets à l'étude.

5.3.1 La prise en compte partielle des avis publiés par les instances consultatives de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'architecture (CCU/CJV/CPM)

Les instances consultatives sont mobilisées à deux reprises dans le cadre du processus d'approbation et d'encadrement de projet. Dans un premier temps, elles sont sollicitées au moment de définir les paramètres généraux ainsi que le cadre réglementaire et contractuel (étape 1) et, dans un second temps, lors de la demande de permis de construction (étape 2). Le cheminement type d'un projet est présenté à la sous-section 5.2.1. Celui-ci illustre les périodes où le Comité Jacques-Viger (CJV) et les Comités consultatifs d'urbanisme (CCU) sont appelés à se prononcer.

Le Comité Jacques-Viger (CJV), associé quelques fois au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) dans le cas d'un projet touchant à un immeuble patrimonial (le cas échéant, ces deux instances prennent le nom de « Comité mixte »)³⁴, émet ses recommandations lors de la première étape du processus. Il évalue les projets qui lui sont présentés en fonction, entre autres, des orientations et des objectifs définis au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

³⁴ Les interventions assujetties au Conseil du patrimoine de Montréal sont, entre autres, les modifications au Plan d'urbanisme touchant des territoires ou immeubles reconnus pour leur valeur patrimoniale (cités, classés ou déclarés ou aire de protection) en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC); tout projet dérogatoire adopté en vertu des paragraphes 1 à 3 et 5 de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ., chapitre C-11.4) touchant des territoires ou immeubles reconnus pour leur valeur patrimoniale (cités, classés ou déclarés) en vertu de la LPC.

Dans le processus conduisant à l'implantation d'un projet urbain, le CJV est, par ailleurs, régulièrement consulté en amont pour un avis préliminaire, ce qui peut permettre d'influencer les caractéristiques du projet dès la phase préliminaire de conception.

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement intervient, quant à lui, dans les deux étapes du processus. Il émet, dans un premier temps, des recommandations sur les paramètres généraux et les critères d'encadrement du projet. Par la suite, lors du dépôt de la demande de permis de construction, il formule des recommandations en ce qui a trait à l'architecture et à l'implantation des bâtiments en fonction des critères d'encadrement discrétionnaires définis lors de la première étape.

À la suite des entrevues semi-dirigées effectuées, nous remarquons que la mobilisation des instances consultatives peut être effectuée selon un processus itératif, c'est-à-dire que plusieurs rencontres peuvent être organisées avant la publication d'un avis final, et ce, préalablement à l'OCPM (Angus, Outremont, Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne). La publication des avis préliminaires n'étant pas publique et ne faisant pas l'objet de sommaires décisionnels, il est difficile de détailler les apports de ses étapes de discussions préliminaires. Malgré tout, l'évaluation des avis émis par le CJV et les CCU permet de formuler certaines observations générales afin d'évaluer la prise en compte de leurs recommandations dans le processus d'approbation et d'encadrement des projets. Le tableau ci-dessous, détaillé à l'Annexe B, résume les recommandations émises par ces instances lors de la première phase d'approbation des projets.

Tableau 16 Tableau synthèse des avis des instances consultatives (Ville de Montréal, s.d.).

Projet	Comité Jacques Viger (CJV)	Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
Technopôle Angus	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>4 recommandations –</p> <p><i>Les recommandations du CJV ont été suivies par l'intégration de plusieurs modifications dans le projet de</i></p>	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>Aucune recommandation.</p> <p>(Sommaire décisionnel 1162913020).</p>

Projet	Comité Jacques Viger (CJV)	Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
	<p><i>Règlement 17-030 (volets normatifs et discrétionnaires).</i></p> <p>(Sommaire décisionnel 1162913020).</p>	
Campus Outremont	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p><i>Le suivi des recommandations du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme n'a pas été énoncé.</i></p> <p>(Sommaire décisionnel 1061899033).</p>	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p><i>Le suivi des recommandations du CCU n'a pas été énoncé.</i></p> <p>(Sommaire décisionnel 1061899033).</p>
Square Children's	<p>Avis : Défavorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p><i>Malgré l'avis défavorable du CJV, le processus d'approbation de projet du Square Children's s'est poursuivi.</i></p> <p>(Sommaire décisionnel 1164869005).</p>	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>8 recommandations –</p> <p><i>Les recommandations du CCU ont été suivies par l'intégration de plusieurs modifications dans le projet de Règlement 16-082 (volets normatifs et discrétionnaires).</i></p> <p>(Sommaire décisionnel 1164869005).</p>
Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne	<p>Avis :</p> <p>Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>4 volets de recommandations –</p> <p><i>Les recommandations du Comité mixte ont été suivies par l'élaboration d'un plan directeur (en collaboration avec l'arrondissement de Lachine) qui englobe l'ensemble des interventions prévues, dans un contexte urbain élargi, couplé à un plan de gestion à long terme de chacune des composantes du site.</i></p> <p><i>Plusieurs éléments issus des recommandations ont fait l'objet de dispositions réglementaires et contractuelles (Règlement 18-022).</i></p> <p>(Sommaire décisionnel 1170415006).</p>	<p>Avis :</p> <p>Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>1 recommandation –</p> <p><i>La recommandation du CCU a débouché sur une modification dans le projet de Règlement 18-022 (volet normatif).</i></p> <p>(Sommaire décisionnel 1170415006).</p>

Eu égard aux informations contenues au tableau précédent, il est possible de constater que la plupart des recommandations émises par les instances recouvrent plusieurs principes en matière de développement durable. Nous pouvons ainsi avancer que ces instances apportent un regard d'ensemble sur différentes thématiques associées au développement durable, notamment dans un contexte d'encadrement discrétionnaire où le CCU joue un rôle majeur pour valider ou non la satisfaction des critères d'évaluation. En effet, rappelons que le CCU est mobilisé à chaque demande de permis, ce qui pourrait permettre d'apporter une évaluation plus fine des composantes architecturales et paysagères des projets.

Afin d'appuyer ces propos, mentionnons que tous les professionnels de la Ville interrogés dans le cadre de cette recherche ont souligné que le CJV et le CCU permettaient généralement d'appuyer les arguments et les attentes la Ville en matière de développement, et ce, aux deux étapes du processus. Les avis des instances consultatives contribuent, selon eux, à accompagner l'encadrement des pouvoirs publics et viennent asseoir la légitimité de leurs attentes :

« Le Comité Jacques Viger formule généralement des recommandations pertinentes et leurs avis comptent pour beaucoup dans le processus d'approbation ».

Extrait d'un entretien semi-dirigé réalisé avec un représentant de la Ville de Montréal.

De manière générale, les représentants municipaux jugent que les commentaires des instances consultatives permettent de bonifier les composantes et les caractéristiques des projets immobiliers en exigeant, d'une part, qu'une proposition architecturale et urbaine de qualité soit portée par les promoteurs et, d'autre part, en influençant directement les dispositifs d'encadrement de projet. Par ailleurs, les professionnels de la Ville interrogés soulignent que les avis des instances sont suivis avec intérêt dans le processus de consultation publique mené par l'OCPM, processus sur lequel nous reviendrons dans la prochaine sous-section.

Toutefois, les professionnels interrogés du côté des promoteurs immobiliers sont plus dubitatifs quant à l'apport et aux gains réels hérités des avis des différents comités. Ils soulignent la difficulté d'interpréter leurs recommandations. Dans certains cas, les recommandations sont considérées comme subjectives ou non réalisables au vu des contraintes opérationnelles du projet.

Par ailleurs, la lecture des recommandations émises par ces instances met en lumière les différentes perspectives pouvant exister entre le Comité Jacques Viger, à l'échelle de la Ville, et les CCU, à l'échelle des arrondissements. Dans le cas du Square Children's, cette distinction est encore plus marquée puisque le projet a reçu un avis défavorable de la part du CJV, alors que l'avis fut favorable pour le CCU de l'arrondissement Ville-Marie. Le CJV estimait ainsi que le projet proposé ne permettait pas de valoriser suffisamment la dimension patrimoniale du site et qu'il était trop dense. Le CCU a, quant à lui, assorti son avis favorable par l'ajout de critères d'encadrement.

Il semble également que les enjeux de portée métropolitaine fassent l'objet d'une attention plus particulière au niveau du CJV tandis que le CCU s'intéresse à des problématiques plus locales, comme le démontre l'exemple de la Maison Mère des Sœurs de Sainte Anne, où le CJV s'intéressait davantage à la mise en valeur de l'ensemble conventuel alors que le CCU était inquiet sur la question de l'accessibilité du site.

En outre, nos analyses permettent de conclure que, s'il est difficile d'évaluer l'impact réel des avis formulés par les instances consultatives sur les caractéristiques détaillées des projets urbains, l'ensemble des représentants interrogés jugent que ces avis bonifient généralement leur qualité et leur intégration urbaine. Néanmoins, certains commentaires étant jugés subjectifs ou non réalisables au vu des contraintes opérationnelles, ils se révèlent dans certains cas ignorés par les administrations municipales (ex. : Square Children's). Nous considérons dans ce cadre-ci que la prise en compte des recommandations du CJV ou du CCU est partielle.

5.3.2 L'impact limité des recommandations du rapport de consultation publique de l'OCPM

Les consultations de l'OCPM interviennent lors de la première phase du processus d'approbation, une fois les projets de règlements adoptés en conseil municipal et certains engagements contractuels convenus entre le promoteur immobilier et les autorités municipales.

Dans chaque projet à l'étude, les consultations publiques ont débouché sur plusieurs recommandations qui s'adressent à la fois aux composantes du programme immobilier et aux différentes politiques publiques de la Ville de Montréal. Il apparaît souvent que les objets de discussions ainsi que les recommandations de l'OCPM transcendent les enjeux entourant la construction du projet à l'étude. Les débats suscités peuvent ainsi révéler des problématiques orphelines, des divergences sur la vision et les orientations d'un projet territorial ainsi que des préoccupations relatives la mise en œuvre opérationnelle des politiques urbaines. La consultation peut aussi illustrer certaines contradictions propres au développement durable, un point sur lequel nous reviendrons dans le chapitre suivant.

En fonction de nos analyses et des entrevues semi-dirigées, nous pouvons souligner que, pour l'ensemble des intervenants interrogés, la consultation publique de l'OCPM permet de maximiser les échanges entre le promoteur, les citoyens et les représentants de la société civile. Les professionnels apprécient généralement cette démarche de consultation beaucoup plus aboutie que les consultations traditionnellement prévues à la LAU. À la lecture des différents rapports de l'OCPM, et compte tenu de la richesse de ceux-ci, nous constatons que la consultation publique constitue un bon vecteur d'information pour les citoyens ainsi qu'une plateforme efficace afin de recueillir leurs préoccupations et leurs besoins.

Pour les professionnels municipaux, les recommandations de l'OCPM permettraient de faire évoluer et de bonifier certaines composantes du projet, notamment dans les phases subséquentes d'approbation (c.-à-d. Révision de projet). À l'instar de ce que nous avons observé pour les instances consultatives municipales (CJV et CCU), ces recommandations peuvent influencer les dispositions réglementaires et contractuelles encadrant la réalisation du projet souvent grâce à des modifications, précisions ou ajouts (pour plus de détail, se référer à l'Annexe C – Tableaux de suivi des recommandations de l'OCPM).

De manière générale, les représentants, autant du côté de la Ville que des promoteurs, soulignent que la consultation publique permet généralement de rehausser l'acceptabilité sociale des projets à l'étude, bien qu'ils déplorent qu'elle puisse également représenter un « cahier des doléances citoyennes » vis-à-vis les politiques publiques en vigueur. Rappelons toutefois que la procédure d'approbation des projets via l'Article 89 permet de contrer l'effet « *Pas dans ma cour* » qui pourrait interrompre la mise en œuvre du projet puisque la consultation de l'OCPM permet d'éviter le processus d'approbation référendaire :

« L'Article 89 permet d'éviter qu'un projet tombe à l'eau à cause de la menace d'un référendum. Il y'a déjà eu des dossiers de gros développement qui n'ont pas abouti à cause du processus référendaire. Toutefois, il ne s'agit pas d'imposer quoi que ce soit à la population (...), les recommandations de l'OCPM, découlant des préoccupations et des besoins exprimés, sont quant même suivies d'effets. »

Extraits d'un entretien semi-dirigé réalisé avec un représentant de la Ville de Montréal.

Malgré cela, de l'avis général des promoteurs immobiliers interrogés, et ce, bien qu'ils appuient la qualité du processus, les recommandations de l'OCPM n'apparaissent pas toujours pertinentes ou adaptées au contexte du site d'intervention et ne prennent pas en compte le processus de négociation complexe effectué en amont.

Par ailleurs, en ce qui a trait à certaines dimensions opérationnelles pouvant être associées au développement durable (chapitre 1) et aux approches communicationnelles de la planification (chapitre 2), nous remarquons que la consultation publique de l'OCPM ne permet pas, dans les cas à l'étude, de mettre en place des mécanismes de cocréation ou codesign avec les citoyens ou les représentants de la société civile. Cet aspect peut toutefois faire l'objet de consultations privées organisées par les promoteurs (Technopole Angus, Campus Outremont, Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne) en fonction de leur implication dans son milieu. De plus, des consultations additionnelles peuvent également être organisées par la Ville lors de la conception d'un équipement ou d'une infrastructure en particulier (comme ce fut le cas pour certains espaces publics dans le projet du Campus Outremont).

En somme, nos analyses permettent de constater qu'en fonction du processus observé pour les quatre projets, la marge de manœuvre de la société civile pour modifier ou améliorer les composantes et les caractéristiques d'un projet immobilier apparaît limitée dans la mesure où la consultation s'effectue après certaines étapes de négociation entre les promoteurs immobiliers et les autorités municipales, à savoir, après que les projets de règlement soient adoptés en première lecture et que certains engagements contractuels soient déjà convenus entre les parties prenantes.

Il ne s'agit donc pas d'un processus de cocréation ou de codesign malgré les promesses offertes par la qualité de la démarche participative. La consultation publique réalisée dans le cadre de la procédure de l'Article 89 ne permet pas de mobiliser la société civile dans la conception d'un projet durable. Elle offre un pouvoir décisionnel limité, à titre indicatif, dans l'encadrement de la requalification urbaine.

Tout au plus, cette consultation permet de bonifier certains éléments du projet, d'assurer une certaine forme d'accessibilité sociale et de modifier à la marge les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 et les ententes contractuelles autorisant la construction.

CHAPITRE VI :

DISCUSSIONS SUR L'URBANISME NÉGOCIÉ ET SON POSITIONNEMENT DANS LES STRATÉGIES D'ENCADREMENT DES PROJETS URBAINS



Le sixième chapitre vise à mettre en perspective les principaux résultats exposés précédemment. La discussion porte essentiellement sur les enjeux associés à l'utilisation des outils liés à l'urbanisme négocié dans un contexte de planification et de réglementation local. À la question principale de cette recherche, à savoir si l'urbanisme négocié est favorable à la émergence de projets urbains durables, il est proposé de poursuivre la réflexion sur l'interrelation complexe entre la planification territoriale et l'urbanisme opérationnel.

Illustrations : Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne, Montréal, Québec. (Photographies : Bâtir son quartier - récupéré de ocpm.qc.ca).

6.1 L'ARTICLE 89, UN OUTIL QUI ASSOCIE LA RIGIDITÉ ET LA FLEXIBILITÉ DE L'ENCADREMENT URBANISTIQUE

Cette section revient sur quelques résultats exposés au chapitre précédent en les bonifiant, entre autres, par des éléments tirés des entretiens réalisés auprès des représentants de la ville et des promoteurs. En premier lieu, il s'agit de confirmer en quoi les outils étudiés favorisent l'émergence d'un urbanisme de projet, basé sur des compromis et des collaborations entre différentes parties prenantes. Dans un second temps, il s'agit de faire ressortir certains enjeux associés aux modalités d'encadrement prévues par les autorités publiques.

6.1.1 L'Article 89, un instrument favorisant le compromis et l'émergence d'un urbanisme de projet

Tel que décrit précédemment, l'Article 89 permet d'autoriser la réalisation d'un projet qui déroge à la réglementation d'urbanisme par l'adoption d'un règlement élaboré spécifiquement à cet effet.

L'ensemble des intervenants interrogés dans le cadre de cette recherche ont souligné la flexibilité qu'offre cet instrument, et ce, en raison des éléments suivants :

- ❖ l'Article 89 permet de déroger à l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur et de définir des normes et des critères d'encadrement adaptés aux particularités et aux enjeux du site d'intervention ;
- ❖ l'Article 89 permet d'adapter les dispositions d'encadrement en fonction des recommandations des instances consultatives municipales et de l'OCPM grâce à un processus itératif d'approbation de projet.

De plus, combinée à une approche contractuelle :

- ❖ l'Article 89 permet d'inclure, au-delà des dispositifs réglementaires, des engagements qui surpassent les objets d'encadrement traditionnellement prévus à la LAU.

L'urbanisme négocié, ainsi opérationnalisé par le biais de l'Article 89 et des mécanismes contractuels, semble être unanimement perçu comme une approche favorisant, en théorie, la créativité architecturale et la recherche de solutions concrètes adaptées au site d'intervention et au contexte afin de mieux répondre aux enjeux d'aménagement et de développement en présence.

« Au départ quand le promoteur arrive avec son projet et qu'il me dit que je ne peux pas être conforme à ceci ou à cela, je lui dis : mettez le règlement de côté, travailler votre projet et votre architecture et travailler l'intégration urbaine. Après on verra ce qu'on pourra faire au niveau de la réglementation. L'outil permet d'être plus flexible, de favoriser la créativité architecturale et la qualité du design. Par exemple, cela m'a permis d'avoir une mixité sociale, une mixité d'usages, etc. ».

Extrait d'un entretien semi-dirigé réalisé avec un représentant de la Ville de Montréal.

L'urbanisme négocié constitue donc bien une forme d'urbanisme de projet, tel que présenté à la section 2.1 (Pinson, 2005). Il part, notamment, du postulat que les règles ne devraient pas précéder le projet et que celles-ci devraient être conçues dans une phase concomitante, voire ultérieure, à la conception urbaine et architecturale. L'approbation et l'évaluation discrétionnaire des projets urbains à l'étude s'inscrivent ainsi pleinement dans l'évolution des pouvoirs habilitants et des processus d'urbanisme réglementaire observable au Québec et détaillée par plusieurs publications scientifiques et institutionnelles (Fontaine, 2019 ; LeChasseur, 2000 ; MAMH, s. D. ; St-Amour, 2006 ; Trépanier, 2004).

L'analyse des processus et des stratégies opérationnelles mobilisées démontre que les règlements adoptés en vertu de l'Article 89 ainsi que les ententes contractuelles sont finalisés après de nombreux échanges et périodes de négociation. Vues ainsi, nos observations permettent de valider que le recours à ces outils s'inscrit dans les évolutions observées depuis les années 2000 en ce qui a trait aux approches de planification, notamment dans le volet communicationnel (Fischer et Forester, 1993 ; Forester, 1999 ; Healey, 1996 ; Healey, 1997 ; Innes, 1996).

Les analyses présentées à la section 5.2.1 démontrent également l'importance du compromis et de la collaboration dans cet urbanisme de projet (Lévy, 2012). Elles relèvent que la procédure

de l'Article 89 repose essentiellement sur des négociations effectuées à différentes étapes du projet. Le processus implique la mise en place de mécanismes de collaboration entre les différents services municipaux, les promoteurs et les diverses parties prenantes impliquées. Il débouche sur des compromis qui permettent, en théorie, de garantir les intérêts du promoteur immobilier tout en apportant des gains significatifs eu égard aux objectifs et aux exigences de la Ville.

En outre, cette collaboration entre les différentes parties prenantes apparaît indispensable puisque, sans celle-ci, de nombreux risques peuvent peser sur la réalisation d'un projet :

- le projet peut recevoir un avis défavorable de la part de l'ensemble des instances consultatives ;
- le projet peut être mal reçu lors de la consultation publique organisée par l'OCPM et peut recevoir un avis défavorable.

Dans ce cadre-ci, la procédure de l'Article 89 rencontre l'impératif délibératif associé à la prise en décision en urbanisme (Blondiaux et Sintomer, 2002 ; Gariépy et Gauthier, 2009). De plus, puisque selon Van Neste, Gariépy et Gauthier (2012), « la mise en débat (...), à travers divers dispositifs de participation publique, contribue à mettre à jour les arbitrages, les défis politiques et les compromis à faire », l'urbanisme négocié semble participer à une meilleure mise en œuvre des politiques urbaines.

Malgré tout, la question du rôle et des retombées reliées aux démarches participatives (Arnstein, 1969) reste fondamentale : au-delà de la mise en débat, la question des pouvoirs réels liés à ces processus consultatifs doit être posée.

Notons que, de manière générale, les représentants de la Ville et les représentants des promoteurs n'ont pas une perception univoque de la procédure d'approbation de projet liée à l'Article 89.

Pour les représentants municipaux, les règlements issus de l'Article 89 associés à une ou des ententes contractuelles sont généralement perçus comme des dispositifs robustes et constants, puisque toute modification nécessite l'organisation d'une nouvelle consultation publique par l'OCPM. De plus, pour ces représentants, le recours à l'Article 89 apparaît indispensable lorsque l'approbation d'un projet nécessite la modification de certaines dispositions prévues au Plan d'urbanisme. En effet, selon eux, il s'agit d'une modification majeure aux paramètres urbanistiques initialement prévus et cela nécessite la mise en place d'un mécanisme d'encadrement complet associant la société civile et les experts.

Pour les représentants des promoteurs immobiliers, l'Article 89 apparaît comme un outil essentiel leur permettant de valoriser leurs actifs. En effet, sans aucun changement réglementaire, les opportunités de construction se révèlent à bien des égards limitées. Toutefois, il apparaît difficile de prévoir, en amont, l'ensemble des dérogations nécessaires à la réalisation des projets dans la mesure où :

- ❖ le règlement est généralement rédigé avant la conception architecturale détaillée du projet ;
- ❖ les dérogations nécessaires au projet ne concernent pas de dispositions généralement intégrées aux règlements d'urbanisme prévus à la LAU (ex. : enjeux de sécurité publique, desserte technique, etc.) ;
- ❖ la mise en œuvre effective du projet pourrait rencontrer certaines contraintes opérationnelles non anticipées.

Les différents exemples énoncés ci-dessus illustrent ainsi la complexité opérationnelle des procédures d'encadrement et d'approbation de projet associées à l'urbanisme négocié. En somme, la lourdeur du processus, ainsi que l'éventuelle difficulté de concilier les diverses recommandations des instances consultatives sont autant de défis à relever pour les promoteurs.

6.1.2 Les enjeux associés aux modalités d'encadrement prévues selon leurs caractères normatif, discrétionnaire ou contractuel

Dans le chapitre précédent, nous avons vu que l'urbanisme négocié introduit un dispositif d'encadrement de projet qui se déploie en deux volets : l'un relatif aux dispositions réglementaires de nature normative ou discrétionnaire (règlements adoptés en vertu de l'Article 89) et l'autre, aux dispositions contractuelles (accords de développement ou ententes sectorielles).

À l'instar de divers auteurs académiques et juridiques, les représentants municipaux rencontrés estiment que la voie réglementaire traditionnelle démontre certaines limites quant aux exigences de durabilité qu'elle peut inclure (Fischler et Wolfe, 2006 ; Giroux et Chouinard, 2019 ; LeChasseur, 2000 ; LeChasseur 2009 ; Raynaud, dans dans Hubert, M., Lewis, P. et Raynaud, M., 2014 ; Pinson, 2005 ; St-Amour, 2006 ; St-Amour, 2009). En effet, en vertu des dispositions prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les municipalités locales ne disposent pas de l'ensemble des pouvoirs habilitants lui permettant de normer l'ensemble des principes d'aménagement et de développement durable présentés à la sous-section 1.2.2.

Il s'agit dès lors de l'une des raisons expliquant l'importance du volet discrétionnaire lors de l'encadrement des caractéristiques architecturales ou paysagères d'un projet urbain ainsi que le recours à des dispositifs contractuels pour les éléments programmatifs (pour plus de détail, se référer à la section 5.1.2 et à l'Annexe A).

Introduite afin d'offrir une certaine flexibilité dans l'opérationnalisation réglementaire, la voie discrétionnaire n'est pas sans conséquence sur l'appréhension du processus d'approbation et d'encadrement d'un projet par les diverses parties prenantes. Les concepteurs et les promoteurs bénéficient d'une marge de manœuvre afin de déterminer les meilleurs moyens pour satisfaire les critères d'évaluation, mais leur caractère discrétionnaire laisse place à l'interprétation. Ainsi, lorsque l'autorité régulatrice mise uniquement sur un encadrement d'ordre discrétionnaire, elle crée un contexte où les exigences en matière de durabilité pourraient paraître modulables, sinon confuses.

Par ailleurs, certains représentants de promoteurs expriment un relatif inconfort vis-à-vis les critères discrétionnaires, et ce, principalement lors de leur évaluation par les instances consultatives. Ils dénoncent leur imprévisibilité, voire la subjectivité, des avis formulés ainsi que leur non-prise en compte des exigences techniques.

Les représentants municipaux interrogés soulignent que le cadre réglementaire doit tout de même comprendre un volet normatif substantiel, notamment sur la question des droits à construire. Il s'agit d'un enjeu important lors des phases de négociation entre la Ville et/ou l'arrondissement et les promoteurs (« levier dérogatoire » - se référer à la section 5.2.1). Pour les pouvoirs publics, il est donc essentiel que les paramètres comme les usages, la densité ou les implantations bâties soient bien définis dans le cadre normatif, et non par la voie discrétionnaire.

Les ententes contractuelles qui permettent de préciser certains aspects programmatifs associés au projet à l'étude (aménagement d'un parc, d'un équipement collectif ou de logements sociaux, par exemple) sont, pour leur part, jugées indispensables par l'ensemble des représentants interrogés. En effet, ceux-ci soulignent qu'il serait difficile de régir certains aspects uniquement par voie réglementaire.

Les dispositifs contractuels offrent ainsi un cadre essentiel sur lequel la Ville et les promoteurs se reposent pour la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. De plus, ils sont flexibles puisqu'il est possible de renégocier les ententes et de les rouvrir pour s'adapter aux évolutions associées à la mise en œuvre des projets. Toutefois, la souplesse offerte par le procédé contractuel présente un risque. À ce titre, les ententes prévoient des modalités de rétractation (ou clause de résiliation).

Dans ce cadre-ci, les promoteurs peuvent privilégier le paiement d'une contribution monétaire (frais de rupture de contrat), plutôt que d'assurer la réalisation des composantes initialement prévues. Les représentants municipaux précisent ainsi que la voie contractuelle ne peut se substituer entièrement à l'encadrement réglementaire, notamment dans la mesure où l'octroi des permis de construction demeure principalement tributaire de l'approbation réglementaire selon le régime d'autorisation en vigueur au Québec.

Eu égard aux observations qui viennent d'être formulées, il apparaît que la prise en compte du développement durable dans un projet urbain est un exercice complexe. Il repose en partie sur des choix réglementaires ou contractuels qui permettent d'évaluer et de mesurer la performance de tel ou tel projet.

Toutefois, dans la mesure où le développement durable revêt nécessairement une dimension systémique et organique, la question de son encadrement soulève un enjeu de standardisation ou de non optimalité (Mertenat, 2012 ; Adam, 2017). À cet égard, l'approche discrétionnaire semblerait mieux adaptée puisqu'elle laisse une marge suffisante pour l'adaptation des composantes de chacun des projets, tandis que l'approche contractuelle permettrait d'assurer, en théorie, la réalisation de certains objets sur le plan programmatif.

L'opposition entre les tenants de la rigueur normative et les partisans d'un urbanisme flexible constitue ici une question cruciale et peut se résumer ainsi : la définition de critères d'évaluation peut-elle constituer à elle seule une approche suffisamment robuste pour déboucher sur la construction de projets urbains plus durables ? Afin de répondre à cette interrogation, nous verrons dans la section suivante que cette approche a en partie été remise en question dans les récentes évolutions de la Ville de Montréal en matière de réglementation.

6.2 L'URBANISME NÉGOCIÉ, UNE STRATÉGIE QUI NE PERMET PAS DE RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE

La présente section vise à comparer les stratégies d'urbanisme négocié et les procédés réglementaires jugés plus classiques ainsi que l'impact des différents échelons administratifs régissant la construction, l'architecture et l'aménagement du territoire.

6.2.1 Les progrès de l'urbanisme réglementaire en matière de durabilité face aux limites de l'urbanisme négocié

Comme démontré à la sous-section 5.1.1, les outils associés à l'urbanisme négocié permettent d'engranger plusieurs gains sur le plan de la durabilité. Nos analyses ont notamment souligné qu'ils peuvent être utilisés pour couvrir une diversité d'aspects liés au développement durable (jusqu'à 89 % des aspects dans le projet du Campus Outremont, par exemple). Alors que l'urbanisme négocié apparaît donc être favorable à la production de projets urbains durables, il reste à déterminer s'il s'agit (ou non) de la meilleure stratégie pouvant être utilisée à cette fin.

Lors de nos analyses, nous avons constaté dans la sous-section 5.1.2 que la nature de l'encadrement associé au développement durable est majoritairement discrétionnaire et/ou contractuelle. Il apparaît que chaque stratégie d'approbation et d'encadrement de projet est unique (sous-section 5.2.2) puisqu'elle résulte d'âpres négociations préalables à l'approbation du projet ou lors du processus de révision architecturale.

Ainsi, l'enjeu principal entourant ces dispositions d'encadrement et d'approbation de projet réside, in fine, dans l'atteinte des objectifs poursuivis par la Ville et dans la réalisation effective des engagements du promoteur quant au projet présenté. Pour les pouvoirs publics, il s'agit de trouver un équilibre entre la sécurisation des composantes du projet (notamment sur plan du développement durable) et la préservation d'une forme de flexibilité qui débouche sur le processus de révision architecturale. À ce titre, l'articulation des différentes dispositions d'encadrement ainsi que des mécanismes réglementaires et contractuels doit être stratégique et constitue un exercice périlleux.

L'une des questions en filigrane de cette recherche est de saisir quel serait le temps idéal de la détermination des règles du jeu entourant la réalisation d'un projet immobilier, tout en cherchant à identifier la procédure la plus adaptée afin d'atteindre les objectifs d'aménagement et de développement durable portés par les pouvoirs publics. À ce titre, nous pouvons nous interroger sur la pertinence de négocier l'ensemble des caractéristiques et des composantes d'un projet ou, au contraire, de miser sur l'importance d'appliquer certaines exigences à l'ensemble des nouvelles constructions grâce au cadre réglementaire général de la Ville. En d'autres termes, le recours à des outils d'urbanisme négocié pourrait créer un contexte où l'on en reste à des mesures incitatives (via le levier dérogatoire) qui ne donneraient pas les résultats attendus et qui ne permettraient pas d'engager une reconversion globale des pratiques et des méthodes de construction des projets urbains à Montréal.

Dans ce cadre-ci, nous avons observé dans la section précédente que l'urbanisme négocié peut représenter une limite dans sa dimension contractuelle. En effet, les obligations contractuelles peuvent, dans certains cas, bénéficier d'une clause de rupture moyennant le versement d'une compensation financière.

À titre d'exemple, la lettre d'engagement sur l'offre de logement social et abordable relatif au Square Children's stipulait que la 6^e tour devait accueillir des logements sociaux, soit l'équivalent d'une contribution d'environ 15 % de l'offre de logements. Toutefois, devant l'impossibilité de s'entendre avec la Ville sur les modalités de réalisation desdits logements sociaux, le paiement de la garantie financière d'un montant de 6 millions de dollars a été privilégié par le promoteur. La question du logement social et abordable était pourtant une condition majeure assurant l'acceptabilité sociale du projet, notamment en raison de la haute densité proposée³⁵.

En réaction, la Ville de Montréal a décidé de réduire les droits à construire offerts sur le terrain. La construction de la 6^e tour a donc été proscrite par une modification au Règlement 16-082, donnant lieu à une nouvelle consultation de l'OCPM en automne 2020. L'exemple du Square

³⁵ Recommandation de l'OCPM – se référer à l'Annexe C.

Children's permet d'illustrer la limite de la négociation dans un processus d'encadrement et d'approbation de projet. À cet égard, le constat de la mairesse de Montréal est sans appel :

« Cette situation malheureuse me rappelle à quel point c'est important le règlement sur l'inclusion (...). Pourquoi est-il tellement important ? Parce qu'il faut sortir de cette dynamique de négociation à la pièce. (...). Mais je peux vous dire qu'avec le règlement sur l'inclusion (...), c'est la voie à suivre, ça vient concrétiser à quel point on avait besoin de cette audace-là. On a besoin de mettre notre pied à terre ». Valérie Plante, Mairesse de Montréal, CM, 18 septembre 2019.

L'enjeu soulevé ci-dessus fait en partie échos aux problématiques relevées par Harvey dans ses travaux relatifs à une néolibéralisation des politiques publiques (Harvey, 1989, 2007).

À Montréal, le positionnement politique des élus annonce un changement majeur dans la stratégie opérationnelle d'encadrement de projet. L'autorité municipale souhaite désormais harmoniser certaines règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire montréalais et répondre à des enjeux métropolitains, comme la question du logement ou ceux liés à la lutte contre les changements climatiques.

À l'échelle panmontréalaise, la Ville de Montréal a récemment bonifié son arsenal réglementaire afin de favoriser la production de projets immobiliers plus durables en adoptant, entre autres, les règlements suivants :

- ❖ le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), adopté en 2017 ;
- ❖ la révision du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018), adoptée en décembre 2019, visant à introduire une pluralité de nouvelles normes afin de favoriser la conservation du patrimoine bâti, le verdissement des toits, la salubrité des nouveaux logements, l'éclairage naturel, l'efficacité énergétique, la gestion durable des matières résiduelles et l'accessibilité universelle ;
- ❖ le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial — Règlement pour une métropole mixte, dont l'approbation est prévue à l'automne 2020 ;

- ❖ la révision du Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales (C-1.1) afin d'introduire, notamment, un cadre normatif visant une gestion durable des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols, dont l'approbation est également prévue à l'automne 2020.

Aux regards des différentes démarches réglementaires en cours d'adoption, nous constatons que la Ville mise désormais sur le renforcement de l'encadrement réglementaire des projets immobiliers.

La transition d'un urbanisme négocié vers un urbanisme réglementaire est relativement probante sur la question de l'offre de logement. En effet, le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (Règlement pour une métropole mixte) vise à remplacer la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. En 2005, le cadre législatif ne permettait pas à la Ville de Montréal de régir l'offre de logement social, abordable ou familial par voie réglementaire. Les autorités municipales avaient donc privilégié une approche incitative, basé sur le levier dérogatoire, qui visait la construction de 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables privés, dans les projets résidentiels de 200 logements ou plus non conformes à la réglementation existante³⁶. L'adoption de ce règlement opérationnalise une évolution majeure des pouvoirs habilitants octroyés aux municipalités québécoises prévue par des amendements à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (Lois 121 et 122, 2017).

³⁶ Les modalités de la Stratégie ont été raffinées en 2015 avec l'abaissement du seuil d'assujettissement à 100 logements et l'augmentation de la contribution financière de 15 à 20%. Par ailleurs, certains arrondissements ont également adoptés des Stratégies d'inclusion locales à l'instar du Plateau-Mont-Royal ou du Sud-Ouest.

Les nouvelles dispositions réglementaires visent ainsi à assujettir tous les projets résidentiels de 450 m² ou plus (équivalant à environ cinq logements) à une contribution financière ou matérielle en logement social, abordable et familial. De plus, si le mécanisme proposé repose également sur la signature d'une entente contractuelle entre la Ville et le promoteur, il s'applique désormais à l'ensemble des projets, tandis que l'octroi des permis de construction est suspendu à la satisfaction des engagements contractuels.

L'enjeu du logement social, abordable et familial démontre bien que les mécanismes contractuels en urbanisme sont mieux opérants par l'intermédiaire de balises réglementaires inscrites à la LAU.

Par ailleurs, les diverses modifications réglementaires mises en œuvre, ces dernières années, par la Ville de Montréal nous permettent également de constater que le levier dérogatoire ne peut constituer à lui seul une stratégie opérationnelle efficace pour favoriser la construction de projets urbains plus durables.

À ce sujet, soulignons que la Ville de Montréal est en cours de révision de son Plan d'urbanisme adopté en 2004 et que l'adoption de ce nouveau document de planification devrait normalement déboucher sur des modifications réglementaires applicables à l'ensemble des arrondissements (document complémentaire). Le futur Plan d'urbanisme et de mobilité durable de la Ville de Montréal marque une occasion unique de renforcer les ambitions publiques sur le plan du développement durable. À ce titre, l'encadrement des développements privés gagnerait éventuellement à être renforcé par une utilisation plus judicieuse des outils réglementaires existants prévus à la LAU (zonage, lotissement, construction, PIIA, etc.).

6.2.2 L'enjeu de l'échelle de planification et de réglementation en matière de durabilité

L'urbanisme est une compétence partagée entre différents échelons territoriaux. Les municipalités partagent la définition des orientations et des règles relatives à l'aménagement du territoire avec les agglomérations ou MRC, les communautés métropolitaines et l'État (Marchand, et al. 1986). Rappelons également que tout projet immobilier est assujéti à la réglementation provinciale en matière de construction (se référer à la section 3.3). Le gouvernement du Québec joue aussi un rôle majeur dans le financement de la construction de logements sociaux via le programme Accès Logis, ou encore, sur le volet environnemental par le biais du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

La présente recherche nous permet de soulever l'enjeu de l'échelon d'intervention le plus approprié pour l'encadrement des principes de développement durable, notamment si on considère que la lutte contre les changements climatiques, la préservation de la biodiversité ou l'offre de logements constituent des enjeux nationaux. Dans ce cadre-ci, le gouvernement du Québec joue un rôle significatif lorsqu'est venu le temps d'appréhender la transition écologique en vertu des pouvoirs constitutionnels qui lui sont conférés. L'État dispose en effet de l'ensemble des pouvoirs lui permettant de favoriser un aménagement durable du territoire. L'urbanisme, le transport, le logement, la construction et la préservation des milieux naturels sont autant de champs d'attribution qui sont régis par les institutions gouvernementales.

À titre d'exemple, le Code de construction et le Code de sécurité du Québec dictent l'ensemble des normes pour l'architecture des bâtiments, l'aménagement des équipements destinés à l'usage du public et les installations électriques, mécaniques ou techniques. Le Code de construction a connu une modification majeure avec l'entrée en vigueur, le 27 juin 2020, du Chapitre I.1 — Efficacité énergétique des bâtiments. Le *Code* est désormais constitué du Code national de l'énergie pour les bâtiments édité par le Conseil national de recherches du Canada en 2015 et modifié pour le Québec. Il réglemente à ce titre l'efficacité énergétique des grands bâtiments d'habitation ainsi que des bâtiments institutionnels, commerciaux et industriels, et ce, à l'échelle de la province.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) affirme ainsi que les « modifications apportées à ce code répondent au contexte énergétique du Québec et aux engagements gouvernementaux de

lutte contre les changements climatiques inscrits au Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques ainsi qu'à la Politique énergétique 2030». Elle stipule que les modifications réglementaires permettront «d'améliorer de 27,9 %, en moyenne, la performance énergétique globale des bâtiments visés par rapport aux exigences» préalables (RBQ, 2020).

Par ailleurs, soulignons les appels répétés de l'alliance Ariane³⁷ au gouvernement pour l'adoption une Politique nationale d'aménagement du territoire afin de mieux baliser «les mécanismes de coordination permettant d'assurer la nécessaire cohérence de l'action de l'État et de ses partenaires en matière d'aménagement et d'urbanisme (c.-à-d. les MRC et les municipalités)» et de favoriser «l'atteinte de plusieurs objectifs nationaux – en matière de protection du territoire et des activités agricoles, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation de pétrole, de développement des transports collectifs, de revitalisation des collectivités, de santé publique, de mise en valeur du patrimoine et des paysages, de protection de la biodiversité (...)». L'objectif serait ainsi d'assurer une meilleure «cohérence entre les orientations et les actions de l'État et celles des instances municipales» tout en renouvelant les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, dont les principes ont été adoptés en 1994. (Ariane, 2019).

Vus ainsi, d'importants progrès en matière de durabilité peuvent faire l'objet de dispositions réglementaires applicables à l'ensemble de la province. Alors que des changements au Code de construction ont déjà été apportés en ce qui concerne l'efficacité énergétique des bâtiments, le gouvernement provincial peut tout à fait renforcer son leadership dans d'autres domaines afin d'assurer une transition durable du développement territorial.

³⁷ L'Alliance Ariane est composée de l'Ordre des urbanistes du Québec (OUQ), de l'Ordre des architectes du Québec (OAQ) et de d'autres instances institutionnelles ou communautaires. La Déclaration de principe – Pour une Politique nationale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme a été signée par plusieurs municipalités du Québec, dont la Ville de Montréal.

Enfin, dans un contexte où les règlements d'urbanismes municipaux sont régis par le principe de conformité³⁸, la définition de règles au niveau national pourrait tout à fait renforcer la performance des opérations d'aménagement en matière de durabilité. A fortiori, l'État est ainsi en mesure de supporter ou de mieux encadrer les politiques et les règles émises par les instances supralocales à l'instar des agglomérations ou des communautés métropolitaines.

L'enjeu de l'échelle de planification et de réglementation est donc essentiel. Alors que l'urbanisme négocié repose essentiellement sur une intervention à l'échelle micro (en insistant sur le principe que les règles doivent être spécifiques et adaptées à chaque projet), un urbanisme réglementaire pourrait privilégier la formulation de normes communes et équitables à l'échelle d'un territoire municipal ou provincial. L'échelle d'intervention portée par l'urbanisme négocié (soit l'échelle du projet urbain) devrait être remise en question. À elle seule, elle ne nous apparaît pas satisfaisante afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement et d'aménagement durable.

Dans cette perspective, les réflexions doivent se poursuivre afin de déterminer quelles sont les modalités qui permettront de porter plus efficacement une requalification durable de nos cadres de vie.

³⁸ Le plan et les règlements d'urbanisme doivent être conformes aux Schéma d'aménagement et de développement (SAD), qui lui-même doit s'inscrire en conformité avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), les orientations gouvernementales et les autres dispositions législatives provinciales applicables.

6.3 LA PROCÉDURE DE L'ARTICLE 89, UN PROCESSUS D'APPROBATION ET D'ENCADREMENT DE PROJET QUI NE CONSTITUE PAS UN EXERCICE DE PLANIFICATION TERRITORIALE

La question du lien existant entre la planification d'un territoire et le processus d'approbation des projets (en d'autres mots, entre la planification et l'urbanisme opérationnel) est un enjeu fondamental de la pratique (Beudet, 1997). Or, si le recours à l'Article 89 est fréquemment, mais pas obligatoirement, associé à des modifications au Plan d'urbanisme, il n'en demeure pas moins que les projets proposés reposent, pour l'essentiel, sur une planification privée des sites à l'étude.

L'élaboration du programme de développement (ou plan directeur) est effectuée par les promoteurs immobiliers qui développent leur propre concept d'aménagement ainsi que les principaux paramètres de conception. C'est uniquement par la suite que ces éléments sont présentés et discutés avec les autorités municipales lors de la première étape du processus d'approbation et d'encadrement de projet (se référer à la sous-section 5.2.1). Vu ainsi, il est possible de se demander si le recours à l'Article 89 permet, comme le souligne Pinson, (2005), de développer un projet urbain guidant la planification urbaine et la gouvernance territoriale ?

Au cours de la recherche, nous avons constaté que la plupart des éléments constitutifs d'un projet urbain, à savoir sa vision, ses objectifs d'aménagement et ses lignes directrices, ne semblent pas avoir été définis en amont par les pouvoirs publics. Le Technopôle Angus – Îlot central et ses abords étaient pourtant d'ores et déjà ciblés comme un terrain à construire ou à transformer dans les documents de planification en vigueur tandis que le site de l'ancien Hôpital pour enfants (Square Children's) était une propriété gouvernementale.

À titre comparatif, l'exemple des programmes particuliers d'urbanisme (PPU), outil de planification prévu à l'Article 85 de la LAU, est particulièrement éloquent. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) stipule que le PPU est une composante du Plan d'urbanisme qui « permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. » (MAMH).

Le PPU constitue un exercice de planification détaillé qui comprend différents éléments comme, entre autres, l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation ; l'aménagement des espaces publics ; la nature et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ; les règles d'urbanisme proposées ; un programme de revitalisation visant la construction, la rénovation ou la transformation des bâtiments ou un programme d'acquisition d'immeubles ou de réhabilitation de l'environnement (MAHM, 2018). Il apparaît ainsi comme un outil complet, qui associe les règles d'autorisation d'urbanisme à une réflexion globale sur le cadre de vie, notamment en ce qui a trait aux investissements publics (ex. équipements publics, réaménagement de voirie, implantation d'un parc). De plus, les exercices de planification détaillée tendent aujourd'hui à se rapprocher des principes de conception et de composition urbaine, en témoigne les propositions détaillées d'implantation et de volumétrie bâties ainsi que les exercices de programmation exhaustifs des récents PPU adoptés par la Ville de Montréal (PPU de la partie nord de L'Île-des-Sœurs, PPU des Faubourgs). Enfin, les PPU permettent en théorie d'assurer la coordination de différentes interventions multiples dont certaines relèvent de dimensions sectorielles (ex. : logement) et appellent à l'implication de diverses parties prenantes.

Le recours à l'Article 89 ne permet pas à la Ville de définir une vision d'aménagement partagée et d'établir des objectifs de planification détaillés qui devraient encadrer les opérations de requalification urbaine. Il forme plutôt une procédure d'autorisation réglementaire, qui certes se révèle relativement complète aux fins d'approbation et d'encadrement de projet, mais qui ne constitue pas un outil de planification. Malgré tout, nous verrons que dans les cas du Campus Outremont et de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne, la procédure de l'Article 89 a été complétée une démarche de planification.

Alors que PPU relève d'une démarche de planification dans le sens classique du terme, l'Article 89 apparaît comme une démarche plus spontanée et itérative, souvent adoptée en « réaction » des propositions qui sont portées par les promoteurs privés.

L'effort de planification associé à cette procédure nous semble manifestement plus limité, ce qui présente potentiellement un enjeu sur la cohérence et l'équité des différentes interventions d'aménagement dans les différents quartiers montréalais. À ce titre, soulignons que les instances consultatives et de l'OCPM ont souligné dans trois (3) des quatre (4) projets à l'étude, un manque de prise en compte du contexte urbain élargi et de planification globale intégrée.

Dans le cas du Campus Outremont, c'est une recommandation de l'OCPM qui a incité la Ville à produire le PDUES des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, et à planifier l'intégration urbaine du projet dans son environnement immédiat. De plus, puisqu'il s'agit d'un projet porté par deux partenaires institutionnels (Ville et UdeM), un bureau de projet associé au Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) encadre la maîtrise d'œuvre de différents aspects (équipements publics, parcs et espaces verts, aménagement du domaine public, support à l'arrondissement d'Outremont). Pour la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne, c'est le Comité Jacques-Viger qui, lors de son évaluation préliminaire, a recommandé la production d'un plan directeur réalisé en collaboration avec le promoteur, l'arrondissement de Lachine et des organismes communautaires. Dans le cas du Technopôle Angus – Îlot central, la recommandation de l'OCPM allant dans ce sens a eu peu d'effets.

Au regard de l'aspect systémique du développement durable, nous pouvons craindre qu'il s'agisse ici d'une limite majeure associée aux dispositifs de l'urbanisme négocié. La procédure d'approbation et d'encadrement pourrait se révéler incomplète si elle n'est pas accompagnée d'une réflexion majeure visant à planifier un véritable projet territorial.

Néanmoins, nous pouvons souligner que le recours à l'Article 89 demeure une bonne solution « réactive » lorsque les autorités municipales ont une certaine difficulté à anticiper l'ampleur des mutations urbanistiques touchant un territoire. Il s'agit là de l'avantage majeur offert par cet outil qui permet d'accompagner les processus de requalification urbaine. Nous pouvons ainsi considérer que l'urbanisme négocié favorise, d'une certaine manière, la régénération de la Ville sur elle-même selon certains principes associés au développement durable lorsque celle-ci est principalement portée par les acteurs privés.

CONCLUSION

À Montréal, l'urbanisme négocié occupe désormais une place de choix dans les différentes modalités d'approbation et d'encadrement de projet. Des projets particuliers (PPCMOI) ou des projets liés à l'Article 89 sont ainsi régulièrement autorisés par les conseils d'arrondissement ou par le conseil municipal. Ceci illustre bien le glissement des modalités opérationnelles en urbanisme au profit de nouvelles méthodes d'action publique (Chapitre 2). En conclusion à ce mémoire, il est possible de revenir sur les différentes hypothèses découlant de notre problématique de recherche (section 2.3), laquelle cherche à évaluer dans *quelle mesure l'urbanisme négocié est favorable à l'adoption de principes de développement durable dans les projets urbains ?*

Les principaux constats associés à l'application de l'urbanisme négocié dans le contexte local nous ont permis de démontrer que cette approche permet bel et bien d'obtenir des gains en matière de durabilité. Les bénéfices peuvent être acquis par l'élaboration de nouvelles normes et, dans une large proportion, par les outils discrétionnaires (encadrement qualitatif par critère) et contractuels (Section 5.1) (Hypothèse 1.1). L'urbanisme négocié constitue donc, dans certains cas, un processus favorable pour atteindre les objectifs poursuivis par les pouvoirs publics en matière de développement durable. À ce titre, la procédure de l'Article 89 émerge comme un outil d'autorisation réglementaire robuste qui présente divers avantages et limites (Section 6.1). Il se révèle tout indiqué pour les projets ambitieux de requalification urbaine dont les mutations ont été peu anticipées par les pouvoirs publics, du moins au niveau de la réglementation. Toutefois, il est impossible d'affirmer que les gains en matière de durabilité soient nécessairement liés à une augmentation substantielle des droits à construire (Hypothèse 2.1) dans la mesure où notre recherche illustre que ceux-ci résultent en réalité d'une combinaison de facteurs internes ou externes au projet (Section 5.2).

À Montréal, les procédures d'approbation de projet dites discrétionnaires (PPCMOI, Article 89) permettent d'assurer la valorisation foncière et immobilière des propriétés, en autorisant un projet dérogeant aux règlements d'urbanisme en vigueur. L'urbanisme négocié intègre certainement les notions de profitabilité et de rentabilité dans les objets de discussion entre les promoteurs immobiliers et les pouvoirs publics. Néanmoins, les outils mobilisés permettent également la prise en charge d'équipements publics (parcs, espaces publics, espaces communautaires, logements, etc.) qui recouvrent habituellement du champ d'intervention de l'État et des municipalités locales (Sections 5.1 et 6.2). Dans ce cadre-ci, cette stratégie opérationnelle revient à créer un contexte où les acteurs privés jouent un rôle significatif dans la construction d'équipements et d'infrastructures d'intérêt général. L'urbanisme négocié participe, à cet égard, au virage néolibéral des pratiques en aménagement du territoire, où la satisfaction des objectifs collectifs repose sur la responsabilité du secteur privé (Hypothèse 2.2).

La présente recherche aura aussi permis de relever différentes observations découlant de l'opérationnalisation de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et de son imbrication dans la planification et la réglementation urbanistique locale (Section 6.2). La procédure repose, d'une part, sur un encadrement continu basé la négociation et le compromis et, d'autre part, sur une différenciation des stratégies d'urbanisme opérationnel (section 5.2). Or, tel que nous l'avons démontré (Section 6.3), cette procédure ne constitue pas un exercice de planification puisqu'elle ne permet pas d'offrir une stratégie réglementaire générale qui permettrait de répondre équitablement aux problématiques actuelles qui entourent l'aménagement et le développement du territoire (ex. l'offre de logements sociaux). La négociation à la pièce pose, dès lors, plusieurs enjeux en ce qui a trait à la cohérence de l'action publique et peut potentiellement concourir à la création de nouvelles fractures/inégalités territoriales du moment où les exigences en termes de durabilité sont modulables d'un cas à l'autre.

Le développement durable semble intimement lié à l'implication de la société civile et des experts dans la fabrique des territoires (Chapitre 1). Dans le contexte montréalais, l'urbanisme négocié laisse incontestablement une large part à la consultation de différentes parties prenantes en aménagement territorial (Sections 5.2 et 5.3). Il s'illustre par la création d'instances institutionnelles (Comité Jacques-Viger, Office de consultation publique de Montréal) et la mise en œuvre de plusieurs procédures de consultation, évaluation et recommandations (ibidem). Toutefois, les prérogatives des instances apparaissent limitées. Ainsi, notre recherche a pu témoigner que la procédure de l'Article 89 ne permet pas à la population ou aux professionnels de jouir d'une réelle opportunité de coconstruire les projets urbains (Hypothèse 3.1) (Sous-section 5.3), tout en soulignant les bénéfices potentiels des étapes de concertation et d'échange avec le milieu.

Les nouvelles théories de la planification du territoire insistent sur la nécessité de décroiser l'action des pouvoirs publics et de miser sur l'intelligence collective pour aboutir sur une gestion plus efficace et plus durable du territoire [Chapitre 2]. Au-delà des exercices de planification, notre recherche a permis d'illustrer que les modalités d'autorisation d'urbanisme soulèvent aussi des enjeux importants puisqu'elles jouent un rôle non négligeable dans la production de la Ville durable de par l'encadrement des projets immobiliers.

La section 6.2 abordait les récents ajouts réglementaires portés par la Ville de Montréal. À ce titre, afin de poursuivre notre réflexion sur l'encadrement réglementaire de la durabilité, des analyses supplémentaires détaillant l'évolution des corpus réglementaires municipaux, supralocaux ou provinciaux usuels pourraient être engagées. Elles pourraient aborder certains objets particuliers comme le verdissement, la lutte contre les îlots de chaleur, la gestion durable des eaux pluviales ou la performance énergétique.

Par ailleurs, une étude plus approfondie sur les caractéristiques et les composantes de plusieurs projets immobiliers pourrait permettre de mieux évaluer la performance des projets sur le plan de la durabilité, notamment en comparant les projets approuvés de plein droit et ceux dont l'approbation a mobilisé un dispositif discrétionnaire ou le levier dérogatoire. De plus, un examen comparatif mesurant les retombées de différents outils d'encadrement, tant à l'échelle de la province du Québec que sur le plan international, viendrait également apporter un éclairage nouveau sur cette problématique.

En définitive, dans quelle mesure le recours à l'instrument du projet urbain peut-il se révéler complémentaire, sans être synonyme de renoncement à la régulation urbanistique ? Ce questionnement renvoie adéquatement au conflit continu qui demeure entre une approche trop rigoriste de la planification/réglementation et des processus qui affaiblissent les fonctions planificatrices et régulatrices des pouvoirs publics. L'urbanisme négocié apparaît comme un mécanisme nécessaire pour appuyer les processus de requalification urbaine, mais essentiellement dans un contexte où les autorités publiques restent peu engagées dans la maîtrise d'œuvre des projets urbains.

RÉFÉRENCES

Documentation de projet :

Ædifica et Bâir Son QuartierBâtir. (2018). *Les Sœurs de Sainte-Anne, Plan directeur et de développement du site et de la Maison mère à Lachine*. <https://ocpm.qc.ca/fr/soeurssainteanne/documentation>

Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes et Fahey et Associés. (2016). *Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants - Document final*. Récupéré de <https://ocpm.qc.ca/fr/hme/documentation>

Université de Montréal. (2006). *Campus Outremont - Université de Montréal. Analyse et orientations du projet d'aménagement*. Réalisé par Cardinal Hardy et Associés architectes en collaboration avec Provencher Roy + Associés Architectes. Récupéré de <https://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/gare-triage-doutremont/documentation>

Ville de Montréal. Bureau de gestion des grands projets. Direction du développement économique et urbain. (2011). *Le projet du campus universitaire d'Outremont. Résumé de l'analyse de faisabilité technique et financière*. Récupéré de https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,123331598&_dad=portal&_schema=PORTAL

Société de développement Angus (SDA). (2016). *Plan d'aménagement du Technopôle Angus – Projet mixte sur l'Îlot central*. Réalisé par Provencher Roy + Associés Architectes en collaboration avec NIP Paysage, Pageau Morel et Pasquin St Jean. Récupéré de <https://ocpm.qc.ca/fr/angus/documentation>

Lois et règlements du Québec :

Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, RLRQ, chapitre C-11.4.

Code de construction, RLRQ, chapitre B-1.1, r.2

Code de sécurité, RLRQ, chapitre B-1.1, r.3

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, chapitre A-19.

Loi sur le bâtiment, RLRQ, chapitre B-1.1.

Loi sur le développement durable, RLRQ, chapitre D-8.1.1.

Loi sur les cités et villes, RLRQ, chapitre C-19.

Loi sur les compétences municipales, RLRQ, chapitre C-47.1

Règlements adoptés en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et ententes contractuelles :

Technopôle Angus – Îlot central :

Accord de développement relativement au projet de l'îlot central. Ville de Montréal. (2018).

Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - projet immobilier Technopôle Angus sur la rue Molson à Montréal. Ville de Montréal. (2016).

Entente d'aide financière de 20,5 M\$ avec le Ministre responsable de la région de Montréal pour le développement de l'îlot central du site du Technopole Angus. Ville de Montréal. (2018).

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) 04-047-183. [Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie - Affectation du sol - lot 2 402 168 du cadastre du Québec]. Ville de Montréal. Date d'adoption : 19 février 2018. Entrée en vigueur : 29 mars 2018. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement autorisant construction de bâtiments mixtes d'une hauteur maximale 6 étages et de 20 m sur le lot no 2 402 168 du cadastre du Québec, bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson. Ville de Montréal. Date d'adoption : 19 février 2018. Entrée en vigueur : 11 avril 2018. Montréal : Ville de Montréal.

Campus Outremont :

Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland. 06-069. Ville de Montréal. Date d'adoption : 21 février 2011. Entrée en vigueur : 1er mars 2011. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047). [Arrondissement d'Outremont -]. Ville de Montréal. Date d'adoption : nc. Entrée en vigueur : nc. Montréal : Ville de Montréal.

Le Campus Outremont : Entente sur les conditions de réalisation. Ville de Montréal. (2011).

Square Children's :

Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex 16-082. Ville de Montréal. Date d'adoption : 12 juin 2017. Entrée en vigueur : 19 juin 2017. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) 04-047-178. [Ville-Marie - Site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants]. Ville de Montréal. Date d'adoption : na. Entrée en vigueur : 24 juillet 2017. Montréal : Ville de Montréal.

Convention d'usufruit. Projet de convention par lequel 9349-8244 Québec inc. consent à la Ville de Montréal un usufruit d'une partie d'un bâtiment à être construit et représentant une superficie approximative au sol de 5 793 m², situé au sud de la rue Tupper et à l'ouest de la rue du Sussex, dans l'arrondissement de Ville-Marie, aux fins d'un centre multifonctionnel comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque et un centre communautaire, identifié comme étant le futur Centre Peter-McGill. Ville de Montréal. [2018].

Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - projet immobilier sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, 2300 rue Tupper dans l'arrondissement Ville-Marie. Ville de Montréal. [2017].

Entente sur les infrastructures entre Devimco Développement inc. et la Ville de Montréal pour le projet d'usage mixte du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants. Ville de Montréal. [2017].

Servitude d'aménagement d'un parc à des fins publiques, dont l'assiette volumétrique d'une superficie au sol de 543,8 m² est située du côté ouest de la rue du Sussex, au sud de la rue Tupper, dans l'arrondissement de Ville-Marie, laquelle affecte une partie des lots 6 022 781 et le lot 6 022 784 du cadastre du Québec, et ce, sans contrepartie financière. Ville de Montréal. [2018].

Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne :

Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins notamment d'habitation sur le terrain de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne situé au 1950, rue provost. Ville de Montréal. Date d'adoption : 17 décembre 2018. Entrée en vigueur : 24 janvier 2019. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) 04-047-195. [Arrondissement de Lachine - Affectation et densité de construction - Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne]. Ville de Montréal. Date d'adoption : na 17 décembre 2018. Entrée en vigueur : 24 janvier 2019. Montréal : Ville de Montréal.

Entente de développement relative au projet de construction de bâtiment, de transformation et d'occupation aux fins d'occupation de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne, située au 1950, rue Provost dans l'Arrondissement de Lachine. Ville de Montréal. [2019].

Règlements d'urbanisme et documents de planification (Montréal) :

Plan Montréal durable 2016-2020. Ville de Montréal. Bureau du développement durable. [2016]. Montréal : Ville de Montréal.

Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) - Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau. Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire. [2013]. Montréal : Ville de Montréal.

Plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre de la collectivité montréalaise 2013-2020. Ville de Montréal. Direction des transports, Direction de l'urbanisme et du développement économique, Division du développement durable. [2013]. Montréal : Ville de Montréal.

Plan d'urbanisme. Règlement 04-047. Ville de Montréal. Codification administrative du 25 mai 2020. Date d'adoption : 22 novembre 2004. Entrée en vigueur : 10 décembre 2004. Montréal : Ville de Montréal.

Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable : Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). [2012]. Montréal : CMM.

Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018. Ville de Montréal. Codification administrative du 31 août 2020. Date d'adoption : 24 octobre 2011. Entrée en vigueur : 3 décembre 2011. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 03-096. Ville de Montréal. Codification administrative du 30 novembre 2015. Date d'adoption : 16 juin 2003. Entrée en vigueur : 26 juin 2003. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels 17-055. Ville de Montréal. Date d'adoption : 12 juin 2017. Entrée en vigueur : 19 juin 2017. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales C-1.1. Ville de Montréal. Codification administrative du 1er janvier 2018. Date d'adoption : 24 août 2001. Entrée en vigueur : 24 août 2001. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement sur la protection des bâtiments contre les refoulements d'égout 11-010. Ville de Montréal. Codification administrative du 29 septembre 2014. Date d'adoption : 20 juin 2011. Entrée en vigueur : 27 juin 2011. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux 08-013. Ville de Montréal. Codification administrative du 16 mai 2012. Date d'adoption : 28 avril 2008. Entrée en vigueur : 5 mai 2008. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial – Règlement pour une métropole mixte. Ville de Montréal. Projet de règlement. 2020. Ville de Montréal.

Règlement sur le Comité Jacques-Viger 12-022. Ville de Montréal. Codification administrative du 29 août 2016. Date d'adoption : 14 mai 2012. Entrée en vigueur : 18 mai 2012. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement numéro 2710 sur le zonage. Ville de Montréal. Arrondissement de Lachine. Codification administrative de 22 novembre 2017. Date d'adoption : 9 mai 2005. Entrée en vigueur : 30 septembre 2005. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement numéro 2698 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Ville de Montréal. Arrondissement de Lachine. Codification administrative de 9 septembre 2002. Date d'adoption : 3 juillet 2001. Entrée en vigueur : 8 juillet 2001. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement de zonage 1177. Ville de Montréal. Arrondissement d'Outremont. Codification administrative de juillet 2020. Date d'adoption : nc. Entrée en vigueur : nc. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale 1189. Codification administrative de juillet 2020. Date d'adoption : nc. Entrée en vigueur : Nn. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie 01-279. Ville de Montréal. Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Codification administrative du 9 juillet 2020. Date d'adoption : 17 décembre 2001. Entrée en vigueur : 21 décembre 2001. Montréal : Ville de Montréal.

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie 01-282. Ville de Montréal. Arrondissement Ville-Marie. Codification administrative du 8 juillet 2020. Date d'adoption : 17 décembre 2001. Entrée en vigueur : 21 décembre 2001. Montréal : Ville de Montréal.

Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Règlement RCG 14-029. Agglomération de Montréal. Date d'adoption : 29 janvier 2015. Entrée en vigueur : 1er avril 2015. Montréal : Agglomération de Montréal.

Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Ville de Montréal. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. (2005). Montréal : Ville de Montréal.

Rapports des instances consultatives :

Office de consultation publique de Montréal (OCPM). (2007). Rapport de consultation publique Projet d'aménagement d'un nouveau campus universitaire sur le site de la gare de triage d'Outremont - Projets de règlements P-04-047-34 et P-06-069 -. Récupéré de https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P16/rapport_campus_outremont.pdf

Office de consultation publique de Montréal (OCPM). (2017). Rapport de consultation publique Îlot central du Technopôle Angus - Projet de règlement P-17-030 et P-04-047-183. Récupéré de https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P88/rapport_final_angus.pdf

Office de consultation publique de Montréal (OCPM). (2018). Rapport de consultation publique Projet de reconversion de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne - Projets de règlement P-18-022 et P-04-047-195. Récupéré de https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P95/rapport_final_soeurs_sainte-anne.pdf

Office de consultation publique de Montréal (OCPM). (2018). Rapport de consultation publique redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants- Projets de règlement P-16-082 et P-04-047-178. Récupéré de https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P86/rapport_final_childrens.pdf

Sommaires décisionnels :

Ville de Montréal. Arrondissement de Lachine. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1180415001*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Lachine. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1170415006*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Lachine. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1170415007*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement d'Outremont. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1073976002*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement d'Outremont. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1061899033*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1183581001*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1152913015*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1152913016*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1160963074*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1162913020*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (s.d.). *Sommaire décisionnel 1160963074*. Mottréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement Ville-Marie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1164869005*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement Ville-Marie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1170093004*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement Ville-Marie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 2176390003*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement Ville-Marie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1187979001*. Montréal : Ville de Montréal.

Ville de Montréal. Arrondissement Ville-Marie. (s.d.). *Sommaire décisionnel 1171368008*. Montréal : Ville de Montréal.

Autres documents institutionnels :

Office de consultation publique de Montréal (OCPM). (2011). *Consultations publiques. Guide de procédures*. Récupéré de <https://ocpm.qc.ca/fr/content/guide-de-procedures>.

Québec, Ministère des Affaires municipales. (1994). *Les orientations du Gouvernement en matière d'aménagement, Pour un aménagement concerté du territoire*, Québec, DGUAT. 89 p.

Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). (2019). *Enquête sur l'utilisation des règlements d'urbanisme prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Rédigé par M. Rochefort. Récupéré de https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/documentation/enquete_rlau_mamh.pdf

Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). (2020). *Guide La prise de décision en urbanisme*. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos/>

Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). (2019). *Observatoire municipal. Histoire de la réglementation d'urbanisme au Québec*. Rédigé par N. Fontaine. Récupéré de https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/observatoire_municipal/veille/histoire_reglementation_urbanisme_au_quebec.pdf.

Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). (s.d.) *MuniExpress. Bulletin d'information du Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation*, diffusé occasionnellement sur le site Web du ministère : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca>.

Québec, Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDLECC). (2020). *À propos du développement durable*. Récupéré de <http://www.environnement.gouv.qc.ca/developpement/definition.htm>

Québec, Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDLECC). (2020). *Le développement durable, une mode, un mode de vie ou un virage collectif?*. Récupéré de http://www.environnement.gouv.qc.ca/developpement/strategie_gouvernementale/articles/aegg_nov2008.htm

Québec, Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDLECC). (2020). *Le développement durable : repères historiques*. Récupéré de <http://www.environnement.gouv.qc.ca/developpement/reperes.htm>.

Québec, Régie du bâtiment du Québec (RBQ). (2020). *Code de construction et Code de sécurité*. Récupéré de <https://www.rbq.gouv.qc.ca/lois-reglements-et-codes/code-de-construction-et-code-de-securite.html>

Québec, Régie du bâtiment du Québec (RBQ). (2020). *Efficacité énergétique des bâtiments autres que les petits bâtiments d'habitation : survol de la réglementation*. Récupéré de <https://www.rbq.gouv.qc.ca/domaines-d'intervention/efficacite-energetique/la-reglementation/autres-batiments/survol-de-la-reglementation.html>

Québec, Régie du bâtiment du Québec (RBQ). (2020). *Lois, règlements et codes*. Récupéré de <https://www.rbq.gouv.qc.ca/lois-reglements-et-codes.html>

Ville de Montréal. Service des infrastructures du réseau routier - Division de la géomatique de la géomatique. (s.d.) *Cartes interactives*. Récupéré de <http://spectrum.montreal.ca/connect/analyst/mobile/#/main?mapcfg=-%20Vue%20d'ensemble>

Autres documents de référence :

Alliance ARIANE – Pour une politique nationale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. (2018). *Déclaration de principe – Pour une Politique nationale de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*. Récupéré de <http://www.ariane.quebec/declaration/>

Commission mondiale sur l'environnement et le développement durable. (1988). *Notre avenir à tous*. Montréal Québec : Montréal Editions du Fleuve

Congress for the New Urbanism. (2000). Charter of the new urbanism. *Bulletin of Science, Technology & Society*, 20(4), 339-341.

Congress for the New Urbanism, Conseil du bâtiment durable du Canada. (2011). *Système d'évaluation LEED 2009 pour l'aménagement des quartiers avec les méthodes de conformité de rechange du Canada*. Récupéré de https://www.cagbc.org/CBDCA/LEED/Systeme_devaluation_LEED_Canada/Amenagement_des_quartiers/CBDCaSiteWeb/Programmes/LEED/Systeme_devaluation_LEED_Canada/Amenagement_des_quartiers_LEED_AQ_2009.aspx?hkey=ca1af611-7909-4e3e-b1fc-920ca14ba436.

France, Ministère de la Transition écologique et solidaire, Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. (2019). *Charte ÉcoQuartier*. Récupéré de www.ecoquartiers.logement.gouv.fr.

France, Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. (2019). *ÉcoQuartiers : Ensemble vers la ville durable*. Récupéré de www.ecoquartiers.logement.gouv.fr.

France, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. (2011). *ÉcoQuartier 2011. Notice explicative de la grille ÉcoQuartier*. Récupéré de www.ecoquartiers.logement.gouv.fr.

France, Ministère de la Transition écologique et solidaire, Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. (2019). *Référentiel national pour l'évaluation des ÉcoQuartiers*. Cerema Territoires et ville. Récupéré de www.ecoquartiers.logement.gouv.fr.

France, Ministère de la Transition écologique et solidaire, Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. (2012). *Urbanisme négocié, urbanisme partagé. Atelier « Vers un urbanisme négocié ? »*. Certu Collection « Essentiel ». Récupéré de <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/urbanisme-negocie-urbanisme-partage>

France, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. PUCA - plan urbanisme construction architecture. (2014). *Urbanisme de projet partenarial : état des lieux*. Récupéré de http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/PP31_Dossier_urbanismeBAT.pdf

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France. (2012). *Urbanisme de projet*. Les cahiers de l'IAU îdF. Récupéré de <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/urbanismes-de-projet.html>

Vivre en Ville. (2016) *Croître sans s'étaler : Où et comment reconstruire la ville sur elle-même*. Collection « Outiller le Québec. 123 p. Montréal : Vivre en Ville.

Vivre en Ville. (2014) *Objectif écoquartiers : Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs*. Montréal : Vivre en Ville

BIBLIOGRAPHIE

Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B. et Hirst, S. (1999). Evaluation of investor behaviour in urban regeneration. *Urban Studies*, 36(12), 2031-2045.

Adam, M. (2017). Concevoir l'urbain durable. De l'injonction généralisée aux réalisations standardisées, les concepteurs face à la normativité économique et technique. *Revue internationale d'urbanisme*, (3), <http://riurba.net/Revue/concevoir-lurbain-durable-de-linjonction-generalisee-aux-realisations-standardisees-les-concepteurs-face-a-la-normativite-economique-et-technique/>.

Albrechts, L., Healey, P. et Kunzmann, K. R. (2003). Strategic spatial planning and regional governance in Europe. *Journal of the American Planning Association*, 69(2), 113-129.

Ameen, R. F. M., Mourshed, M. et Li, H. (2015). A critical review of environmental assessment tools for sustainable urban design. *Environmental Impact Assessment Review*, 55, 110-125.

Arbour, M. et Yates, S. (2016). Le point de vue des parties prenantes sur les processus de consultation dans une démarche d'acceptabilité sociale de projets urbains : exemples de deux cas montréalais (Mémoire [M en communication]). Université du Québec à Montréal, Montréal. Récupéré de Archipel : <http://www.archipel.uqam.ca/8851/>.

Ascher, F. (1991). Projet public et réalisations privées. Le renouveau de la planification des villes. *Les Annales de la recherche urbaine*, 51 (1), 5-15.

Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of planners*, 35(4), 216-224. ISO 690

Bacqué, M.-H. et Gauthier, M. (2011). Participation, urbanisme et études urbaines. *Participations*, (1), 36-66.

Bailleul, H. (2008). Les nouvelles formes de la communication autour des projets urbains : modalités, impacts, enjeux pour un débat participatif. *Métropoles*, (3).

Banfield, E. C. (1955). Note on conceptual scheme. *Politics, Planning and the Public Interest*, Free Press, Glencoe, IL, pp303-329.

Bayle, C. (1999). L'espace contre le design. Quelques remarques à propos du passage à l'urbanisme négocié. *L'Espace géographique*, 337-343.

Bélanger, C. et Proulx, M.-U. (2013). L'analyse du processus d'apprentissage collectif, ses influences et ses impacts au sein des filières énergétiques du Saguenay-Lac-Saint-Jean (Thèse [D D R]). Université du Québec à Chicoutimi, programme conjoint avec l'Université du Québec à Rimouski, Chicoutimi Rimouski. Récupéré de Accès au document <http://dx.doi.org/doi:10.1522/030428562>

- Bélanger, H. (2012). The meaning of the built environment during gentrification in Canada. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(1), 31-47.
- Bell, D. (2005). The emergence of contemporary masterplans: property markets and the value of urban design. *Journal of urban design*, 10(1), 81-110.
- Belley, S. et Saint-Pierre, D. (2017). *L'administration des territoires et les instruments de l'action publique*. Numéro 001298625. Québec (Québec) : Presses de l'Université du Québec.
- Berardi, U. (2013). Sustainability assessment of urban communities through rating systems. *Environment, development and sustainability*, 15(6), 1573-1591.
- Bernier, L. et Angers, S. (2010). Le NMP ou le nouveau management public. *L'analyse des politiques publiques*, 229-254.
- Beaudet, G., Meloche, J.-P., Scherrer, F. et Université de Montréal. Institut, d. u. (2012). *Questions d'urbanisme*. Montréal : Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal.
- Bingham, L. B. (2006). The new urban governance: processes for engaging citizens and stakeholders. *Review of Policy Research*, 23(4), 815-826.
- Bissuel-Roy, T. et Hanna, D. B. (2010). Étude sur le potentiel de développement des zones industrielles en mutation dans une perspective de requalification urbaine orientée sur les transports en commun. Université du Québec à Montréal, Montréal. Récupéré de Archipel : <http://www.archipel.uqam.ca/3658/>.
- Bloch, D. et Fournier, J.-M. (2018). The deterioration of the public spending mix during the global financial crisis.
- Blondiaux, L. et Sintomer, Y. (2002). L'impératif délibératif. *Politix. Revue des sciences sociales du politique*, 15 (57), 17-35.
- Bodiguel, J.-L. et Fialaire, J. (2002). *Le renouveau de l'aménagement du territoire* Editions L'Harmattan.
- Bouchard, D. et Chouinard, I. (2000). La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la protection du territoire et des activités agricoles. [Colloque : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - Les premiers vingt ans - Un bilan du droit positif]. *Revue de Droit Université de Sherbrooke*, 31 (1 2), 405-482.
- Bourne, L. S. (2001). The urban sprawl debate: myths, realities and hidden agendas.
- Bromley, R. D. F., Tallon, A. R. et Thomas, C. J. (2005). City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability. *Urban Studies*, 42(13), 2407-2429. doi: 10.1080/00420980500379537
- Brueckner, J. K. (2000). Urban sprawl: diagnosis and remedies. *International regional science review*, 23(2), 160-171.
- Chemetoff, A. (2010). *Le plan-guide de l'île de Nantes* : agence Alexandre Chemetoff & associés Archibooks+ Sautereau.
- Choay, F. (1979). *L'Urbanisme utopies et réalités : une anthologie*. Paris : Éditions du Seuil Paris.
- Collin, B. (2011). Le zonage discretionnaire au centre-ville de Montreal. *Urbanité, Revue de l'Ordre des urbanistes du Québec*.
- Croteau, F. et Delorme, P. (2017). Les parties prenantes et la gouvernance urbaine à Montréal [Thèse [D en études urbaines]]. Université du Québec à Montréal, Montréal. Récupéré de Archipel : <http://archipel.uqam.ca/10957/>.
- Da Cunha, A. (2005). *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne : Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Da Cunha, A. (2015). Nouvelle écologie urbaine et urbanisme durable. De l'impératif écologique à la qualité urbaine. *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, (65), 5-25.

- Demazière, C. et Desjardins, X. (2016). La planification territoriale stratégique : une illusion nécessaire ? *Revue internationale d'urbanisme*, (2).
- Ding, G. K. (2008). Sustainable construction—The role of environmental assessment tools. *Journal of environmental management*, 86(3), 451-464.
- Doak, J. et Karadimitriou, N. (2007). (Re)development, complexity and networks: A framework for research. *Urban Studies*, 44(2), 209-229. doi: 10.1080/00420980601074953
- Duny, P. (2016). Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain. Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole.
- Dupras, J. et Alam, M. (2015). Urban Sprawl and Ecosystem Services: A Half Century Perspective in the Montreal Area (Quebec, Canada). *Journal of Environmental Policy & Planning*, 17(2), 1-21. doi: 10.1080/1523908X.2014.927755
- Emelianoff, C. (2007). La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe. *L'Information géographique*, 71 (3), 48-65. doi : 10.3917/lig.713.0048
- Emelianoff, C. (2007). La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe. *L'Information géographique*, 71 (3), 48-65.
- Fainstein, S. S. (2000). New directions in planning theory. *Urban affairs review*, 35(4), 451-478.
- Fainstein, S. S. (2005). Planning theory and the city. *Journal of Planning Education and Research*, 25(2), 121-130.
- Fatôme, E. et Noguellou, R. (2014). Contrat et urbanisme. Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, Ordre des Géomètres-Experts.
- Fayolle, R. et Tanguay, G. A. (2011). Les indicateurs urbains de développement durable et l'aménagement du territoire. *Télescope*, 17 (2), 49-70.
- Fischer, F. et Forester, J. (1993). *The argumentative turn in policy analysis and planning*. London : London : UCL.
- Fischler, R. et Wolfe, J. M. (2006). Contemporary planning. Canadian cities in transition: Local through global perspectives, 338-352.
- Fishman, R. (1982). *Urban Utopias in the Twentieth Century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, and Le Corbusier* MIT Press.
- Florence, M. et Franck, S. (2008). Le partenariat public privé en aménagement urbain : évolution et métamorphose de la maîtrise d'ouvrage urbaine des années 1960 à nos jours : analyse à partir du cas lyonnais. Université Lumière Lyon 2, Lyon.
- Florida, R. (2017). *The new urban crisis: How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class—And what we can do about it* Basic Books.
- Forester, J. (1982). Planning in the Face of Power. *Journal of the American Planning Association*, 48(1), 67-80. doi: 10.1080/01944368208976167
- Forester, J. (1999). *The deliberative practitioner : encouraging participatory planning processes*. Cambridge, Mass. : Cambridge, Mass. : MIT Press.
- Fortin, A., Desprès, C. et Vachon, G. (2002). *La banlieue revisitée*. Québec] : Québec : Éditions Nota bene.
- Frumkin, H. (2002). Urban Sprawl and Public Health. *Public Health Reports*, 117(3), 201-217. doi: 10.1093/phr/117.3.201
- Gariépy, M. et Gauthier, M. (2009). Le débat public en urbanisme à Montréal : un instrument de développement urbain durable. *Canadian Journal of Urban Research*, 18(1), 48-73.

- Gariépy, M. et Roy-Baillargeon, O. (2016). *Gouvernance et planification collaborative : cinq métropoles canadiennes*. Numéro 001274995. Montréal, Québec : Les Presses de l'Université de Montréal.
- Gariépy, M., Trépanier, M.-O. et Gauthier, M. (2008). *Renouveler l'aménagement et l'urbanisme : planification territoriale, débat public et développement durable*. Numéro 000018811. Montréal : Presses de l'Université de Montréal.
- Gaudin, J.-P. (1999). *Gouverner par contrat : l'action publique en question* Presses de la Fondation nationale des sciences politiques.
- Gauthier, M. (2015). *Urbanisme et développement durable*. Environnement urbain / Urban Environment.
- Gehl, J. (2012). *Pour des villes à échelle humaine* Montréal : Les Éditions Écosociété, [2012], © 2012.
- Giroux, L. (2000). Le règlement de zonage selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. (Colloque : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - Les premiers vingt ans - Un bilan du droit positif). *Revue de Droit Université de Sherbrooke*, 31 (1 2), 77-139. doi : 10.17118/11143/12339
- Giroux, L. et Chouinard, I. (2019). *Droit public et administratif* Montréal, Québec, Canada : Éditions Yvon Blais : École du Barreau, 2019.
- Guay, P.-Y. (2001). *Introduction à l'urbanisme : approches théoriques, instruments et critères* (2e édition.. éd.) Mont-Royal (Québec) : Modulo, [2001], © 2001.
- Guillemot, D. et Jeannot, G. (2013). Modernisation et bureaucratie, l'administration d'État à l'aune du privé. *Revue française de sociologie*, 54 (1), 83-110.
- Hamel, P., Mercier, G., Deshaies, L. et Sénécal, G. (1997). La critique postmoderne et le courant communicationnel au sein des théories de la planification : une rencontre difficile. *Cahiers de géographie du Québec*, 41 (114), 311-321.
- Hamman, P. (2012). La « ville durable » comme produit transactionnel. *Espaces et sociétés*, n 147 (4), 25-40. doi : 10.3917/esp.147.0025
- Harris, B. (1967). The limits of science and humanism in planning. *Journal of the American Institute of Planners*, 33(5), 324-335.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17. doi: 10.1080/04353684.1989.11879583
- Harvey, D. (2007). *A brief history of neoliberalism* Oxford University Press, USA.
- Haughton, G. et Hunter, C. (2004). *Sustainable cities* Routledge.
- Healey, P. (1992). *Rebuilding the city property-led urban regeneration*. Numéro 000368014. London : E. & F. N. Spon.
- Healey, P. (1996). Consensus-building across Difficult Divisions: New approaches to collaborative strategy making. *Planning Practice & Research*, 11(2), 207-216. doi: 10.1080/02697459650036350
- Healey, P. (1997). *Collaborative planning : shaping places in fragmented societies*. Vancouver : Vancouver : UBC Press.
- Healey, P. et Barrett, S. M. (1990). Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Research. *Urban Studies*, 27(1), 89-103. doi: 10.1080/00420989020080051
- Hendrickx, S., Defer, V., Maldague, H. et Halleux, J.-M. (2018). *Charges d'urbanisme : entre captation de la rente foncière et compensation d'impact*
- Holm, A. (2010). Urbanisme néolibéral ou droit à la ville. *Neoliberal urban planning or right to the city*, 43(4), 86-91. doi: 10.3917/mult.043.0086

- Hubert, M., Lewis, P. et Raynaud, M. (2014). Les grands projets urbains : territoires, acteurs et stratégies [texte]. Numéro 001232727. Montréal : Presses de l'Université de Montréal.
- Ingallina, P. (2001). Le projet urbain Presses universitaires de France.
- Innes, J. E. (1996). Planning Through Consensus Building: A New View of the Comprehensive Planning Ideal. *Journal of the American Planning Association*, 62(4), 460-472. doi: 10.1080/01944369608975712
- Isabelle, B.-S. (2011). La nouvelle privatisation des villes. *Esprit*, (3-4).
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great american cities*. New York : New York Random House.
- Jobert, B. (1994). *Le tournant néolibéral en Europe* Editions L'Harmattan.
- Johnson, M. P. (2001). Environmental impacts of urban sprawl: a survey of the literature and proposed research agenda. *Environment and planning A*, 33(4), 717-735.
- Kashem, S., Irawan, A. et Wilson, B. (2014). Evaluating the dynamic impacts of urban form on transportation and environmental outcomes in US cities. *International Journal of Environmental Science and Technology*, 11(8), 2233-2244. doi: 10.1007/s13762-014-0630-z
- Kaur, H. et Garg, P. (2019). Urban sustainability assessment tools: A review. *Journal of Cleaner Production*, 210, 146-158. doi: 10.1016/j.jclepro.2018.11.009
- L'Heureux, J. (2000). Nature et effets d'un schéma d'aménagement et d'un plan d'urbanisme. [Colloque : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - Les premiers vingt ans - Un bilan du droit positif]. *Revue de Droit Université de Sherbrooke*, 31 (1 2), 3-76.
- Langlois, A. (2000). Le règlement de lotissement selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. [Colloque : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - Les premiers vingt ans - Un bilan du droit positif]. *Revue de Droit Université de Sherbrooke*, 31 (1 2), 141-198. doi : 10.17118/11143/12336
- Larousse. (2019). *Le petit Larousse illustré (Édition 2020.. éd.)* Paris : Larousse.
- Lascoumes, P. et Le Bourhis, J.-P. (1998). Le bien commun comme construit territorial. *Identités d'action et procédures*. *Politix*, n 42 (3), 37-66.
- LeChasseur, M.-A. (2000). Les règlements à caractère discrétionnaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. [Colloque : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - Les premiers vingt ans - Un bilan du droit positif]. *Revue de Droit Université de Sherbrooke*, 31 (1 2), 199-266. doi : 10.17118/11143/12337
- LeChasseur, M.-A. (2009). *Zonage et urbanisme en droit municipal québécois (2e éd.. éd.)*. Montréal : Montréal : Wilson & Lafleur.
- Lee, S. et Lee, B. (2014). The influence of urban form on GHG emissions in the U.S. household sector. *Energy Policy*, 68, 534-549. doi: 10.1016/j.enpol.2014.01.024
- Lemire Gaumont, P. et Poulin, P. (2017). L'adoption de redevances sur le développement au Québec : comment y intégrer les objectifs d'aménagement du territoire ? (Essai). Université de Sherbrooke.
- Levy, A. (2006). Quel urbanisme face aux mutations de la société postindustrielle ? *Esprit* (1940- ; 329 [11]), 61-75.
- Levy, A. (2011). *Vers un urbanisme transactionnel*
- Llorente, M. et Vilmin, T. (2012). Analyse socio-économique de projets urbains complexes : facteurs et conditions de réussite. PUCA - L'urbanisme de projet en chantier.
- Maltais, A. (2010). *Repeupler le centre-ville : le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal entre intentions et interventions*. [Montréal] : Université de Montréal.

- Mancebo, F. (2009). Des développements durables. Quel référentiel pour les politiques de développement durable en Europe ? Sustainable developments. Sustainable policies within the EU: looking for a framework, 2009.
- Mannheim, K. (1940). *Man and society in an age of reconstruction*. Studies in modern social structure, Trans. & rev. ed. Oxford, England : Harcourt, Brace.
- Marchand, C. (2012). La ville de demain [ressource électronique] : rapport de recherche réalisé pour le compte du Ministère des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire. Québec : Québec : Ministère des affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire.
- Marchand, F., Brun, H., Rousseau, G. et Tancelin, M. (1986). La conformité entre les règlements d'urbanisme, le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement. *Cahiers de droit*, 27 (3), 543-621. doi : 10.7202/042762ar
- Masbounji, A., Frébault, J. et al. (2001). *Fabriquer la ville outils et méthodes : les aménageurs proposent*. Numéro 000240064. Paris : La Documentation française.
- Menez, F. (2008). Le partenariat public privé en aménagement urbain : évolution et métamorphose de la maîtrise d'ouvrage urbaine des années 1960 à nos jours.
- Mertenat, C. C. (2012). *Entre ville complexe et projet urbain durable, l'exemple de l'Agence d'Écologie Urbaine de Barcelone*. [Montréal] : Université de Montréal.
- Moore, S. et Bunce, S. (2009). Delivering sustainable buildings and communities: eclipsing social concerns through private sector-led urban regeneration and development. *Local Environment*, 14(7), 601-606. doi: 10.1080/13549830903090638
- Morin, R. et Paulhiac-Scherrer, F. (2018). La ville durable à l'épreuve des pratiques : introduction. *Environnement urbain / Urban Environment*.
- Motte, A. et Plan urbanisme construction architecture (France). (2005). La notion de planification stratégique spatialisée [Strategic Spatial Planning] en Europe (1995-2005) [texte]. Numéro 001241701. La Défense : PUCA.
- Nappi-Choulet, I. (2006). The Role and Behaviour of Commercial Property Investors and Developers in French Urban Regeneration: The Experience of the Paris Region. *Urban Studies*, 43(9), 1511-1535. doi: 10.1080/00420980600831692
- Newman, H. K. (2002). Race and the Tourist Bubble in Downtown Atlanta. *Urban Affairs Review*, 37(3), 301-321. doi: 10.1177/1078087022218535 1
- Ouellet, M. (2006). Le smart growth et le nouvel urbanisme : synthèse de la littérature récente et regard sur la situation canadienne. *Cahiers de géographie du Québec*, 50 (140), 175-193. doi : <https://doi.org/10.7202/014083ar>
- Ozdirlik, B. et Terrin, J.-J. (2012). Le projet négocié dans un contexte de développement durable : méthodes et outils participatifs. Institut CDC pour la recherche, LéaV-Ecole nationale supérieure d'architecture de Versailles.
- Paquin, S., Bernier, L. et Lachapelle, G. (2010). *L'analyse des politiques publiques*. Montréal : Montréal : Presses de l'Université de Montréal.
- Pinson, G. (2005). Chapitre 5 : Le projet urbain comme instrument d'action publique. Dans *Gouverner par les instruments* (p. 199-233). Presses de Sciences Po (PFNSP).
- Pinson, G. (2009). *Gouverner la ville par projet : urbanisme et gouvernance des villes européennes* Presses de Sciences Po.
- Proulx, M.-U. (2008). Quatre décennies de planification territoriale au Québec. Gauthier M, Gariépy M, Trépanier MO (éd.). *Renouveler l'aménagement et l'urbanisme*. Planification territoriale, débat public et développement durable. Montréal : Presses de l'Université de Montréal, 23-54.
- Proulx, M.-U. (2014). Saisir la pratique québécoise de planification territoriale. *Sciences du territoire - : Défis méthodologiques*, 2.

- Ritchot, G. et Mercier, G. (1994). L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Québec. *Cahiers de géographie du Québec*, 38 (105), 261-300.
- Rousseau, G. (2000). La légalité dans le droit de l'aménagement. (Colloque : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Les premiers vingt ans - Un bilan du droit positif). *Revue de Droit Université de Sherbrooke*, 31 (1 2), 267-340. doi : 10.17118/11143/12340
- Rousseau, G. et Desrosiers, J. (2011). La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 30 ans plus tard : toujours entre centralisation et décentralisation. *Cahiers de droit*, 52 (2), 197-244. doi : 10.7202/1006414ar
- Rowley, A. (1998). Private - property decision makers and the quality of urban design. *Journal of Urban Design*, 3(2), 151-173. doi: 10.1080/13574809808724423
- Roy-Baillargeon, O. (2015). La planification métropolitaine et le transit-oriented development (TOD) : les nouveaux instruments de la gouvernance du Grand Montréal. [Montréal] : Université de Montréal.
- Riel-Salvatore, G. (2006). Gouvernance locale et démocratie participative : le projet de réaménagement Benny Farm à Montréal.
- Salat, S. (2011). Les villes et les formes : sur l'urbanisme durable. Paris : Paris : Hermann, éditeurs des sciences et des arts.
- Sanson, P. (2011). Les arts de la ville dans le projet urbain : débat public et médiation. Numéro 001162221. Tours : Presses universitaires François-Rabelais.
- Séguin, A.-M., Divay, G., Jenson, J., Martin, C., Estèbe, P. et Germain, A. (2004). La lutte territorialisée contre la pauvreté : examen critique du modèle de revitalisation urbaine intégrée. *Lien social et Politiques*, (52), 67-79.
- Sénécal, G., Cloutier, G., Herjean, P., Mercier, G. et Vandersmissen, M.-H. (2008). Le quartier comme espace transactionnel. *Cahiers de géographie du Québec*, 52 (146), 191-214. doi : 10.7202/019588ar
- Sennett, R. (2018). *Building and dwelling: ethics for the city* Farrar Straus and Giroux.
- Sharifi, A. et Murayama, A. (2014). Neighborhood sustainability assessment in action: Cross-evaluation of three assessment systems and their cases from the US, the UK, and Japan. *Building and Environment*, 72, 243-258. doi: 10.1016/j.buildenv.2013.11.006
- Sherman, L. W. (2000). The Hole in the Doughnut: Center Cities and Sprawl. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 572(1), 50-52. doi: 10.1177/000271620057200108
- Smith, N. (2005). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city* Routledge.
- St-Amour, J.-P. (2000). Les interventions gouvernementales et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. (Colloque : La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme - Les premiers vingt ans - Un bilan du droit positif). *Revue de Droit Université de Sherbrooke*, 31 (1 2), 341-404. doi : 10.17118/11143/12341
- St-Amour, J.-P. (2006). *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*. Cowansville : Cowansville : Éditions Yvon Blais.
- St-Amour, J.-P. (2019). *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*. Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée.
- Stiftel, B. (2000). *Planning theory. The national AICP examination course guidebook*, 4-16.
- Taburet, A. (2012). *Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain*. Université du Maine.
- Theurillat, T. (2011). La ville négociée : entre financiarisation et durabilité. *Géographie, économie, société*, 13 (3), 225-254.
- Thomassian, M. (2009). Pratiques de la négociation dans les projets urbains ou la « fabrique » de décisions concertées en vue de réduire le risque d'inacceptabilité sociale. *Négociations*, n 11 (1), 185-198. doi : 10.3917/neg.011.0185

Trépanier, M.-O. et Alain, M. (2008). Planification territoriale, pratiques démocratiques et arrondissements dans la nouvelle Ville de Montréal. *Renouveler l'aménagement et l'urbanisme*, Montréal, Presses de l'Université de Montréal, 221-246.

Trussart, A. (2016). Le dispositif de revitalisation du quartier Sainte-Marie à Montréal. [Montréal] : Université de Montréal. Récupéré de <http://hdl.handle.net/1866/16083>

Van Neste, S. L., Gariépy, M. et Gauthier, M. (2012). La cohérence dans l'urbanisme montréalais : entre planification et mise en débat. *Géocarrefour*, (2), 87-99. doi : 10.4000/geocarrefour.8756

Verhage, R. et Needham, B. (2017). Financing public facilities in housing projects: a method for understanding negotiating processes. Dans *Infrastructure Provision and the Negotiating Process* (p. 31-50). Routledge.

Viel, L., Lizarralde, G., Maherzi, F. A. et Thomas-Maret, I. (2012). L'influence des parties prenantes dans les grands projets urbains. *Cybergeo : revue européenne de géographie / European journal of geography*, 2012. doi: 10.4000/cybergeo.25310

Walters, D. et Brown, L. (2012). Traditional Urbanism: New Urbanism and Smart Growth. Dans *Design First* (p. 63-84). Routledge.

Walters, D. et Brown, L. (2012). Cities, suburbs and sprawl. Dans *Design First* (p. 39-60). Routledge.

ANNEXE A

ANALYSES RÉGLEMENTAIRES

Annexe A.1 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la réalisation du Technopôle Angus – Îlot central

Le Règlement 17-030 (entrée en vigueur : février 2017) permet d'autoriser la construction du Technopôle Angus – Îlot central, sous réserve des normes et critères applicables. Il constitue en sus l'ossature de l'encadrement réglementaire du projet. Les dispositions du présent règlement s'ajoutent à celles du cadre réglementaire en vigueur dans l'Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie (Règlement d'urbanisme 01-279), à l'exception des dispositions auxquels il a été permis de déroger. Il s'applique uniquement sur le périmètre du projet à l'étude, soit le lot 2 402 168 tel que délimité au Cadastre du Québec. Afin d'assurer le respect des plans qui seraient approuvés lors du processus de révision architecturale, et pour chaque demande de permis de construction, le règlement prévoit le dépôt d'une garantie monétaire de 50 000 \$ (Règlement 17-030, section VII, Articles 48 à 50).

L'entente de développement (signée en février 2018), l'entente sectorielle relative à l'inclusion de logements abordables (signée en septembre 2016) et l'entente contractuelle visant l'octroi d'une aide financière de 20,5 M\$ du gouvernement du Québec à la Ville de Montréal pour la réalisation des infrastructures vertes (signée en mars 2018) recueillent les engagements contractuels supplémentifs aux dispositions réglementaires applicables.

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
CONTEXTE D'INTERVENTION			
Densification résidentielle	<i>Le Règlement 17-030 vise en premier lieu à permettre la densification résidentielle du site.</i>		
Arrimage au réseau de transport collectif	<i>Le projet est localisé sur un site desservi par plusieurs lignes de bus de la Société de transport de Montréal.</i>		
Opportunité de requalification et de consolidation urbaines	<i>L'approbation du projet permet la requalification du site à l'étude.</i>		
Assainissement d'un terrain contaminé	<i>Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ, chapitre Q-2</i>		

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Insertion urbaine - Morphologie urbaine, gabarits bâtis, intégration architecturale	-	<p><i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 – Critère 1.b</i></p> <p>[Composition architecturale contemporaine s’inscrivant le contexte particulier du Technopôle Angus, soit une cohabitation entre bâtiments industriels et bâtiments contemporains]</p>	
Mesures de mitigation des nuisances			
Procédés de construction écoresponsables			
PROGRAMMATION/OFFRE RÉSIDENIELLE			
Mixité fonctionnelle	<p><i>Section V – I, II et III</i> <i>Articles 23 à 41</i></p> <p>Les Articles 23 à 41 déterminent les usages autorisés sur le site :</p> <p>Bloc 1, 3, 5 et 7 : usages commerciaux et publics (commerces, bureaux, équipements) ; Blocs 2, 4 et 6 : usages résidentiels, commerciaux et publics Bloc 8 : usage résidentiel</p> <p>La mixité verticale (commerces ou équipements publics au RDC) est requise aux abords des places semi-publiques (Articles 29 et 36).</p>	<p><i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 4 – Critères 4.a et 4.b</i></p> <p>[Compatibilité entre les usages industriels, commerciaux et résidentiels – Aire de chargement et équipement mécanique]</p>	
<p>Diversité de l’offre de logements selon leur taille, leur mode de tenure, leur prix, etc.</p> <p>Logement familial (3 chambres à coucher et +)</p> <p>Logements social et/ou abordable et/ou adapté</p>	<p><i>Section V – II</i> <i>Article 33</i></p> <p>Norme visant l’aménagement de 35 % de logements d’au moins 96 m2 dans les blocs 2,4 et 6 ;</p>		<p><i>Engagements relatifs à la Stratégie d’inclusion de logements abordables</i></p> <p>Min. 20 % de logements sociaux et communautaires Et 20 % de logements privés abordables</p>

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Commerces, services personnels et professionnels, services publics	<p>L'implantation de commerces ou d'équipements publics au RDC est requise aux abords des places semi-publiques (Articles 29 et 36).</p> <p>Mesures de contingentement des superficies de plancher commerciales afin d'assurer l'intégration d'établissement d'envergure locale (Articles 25 et 35)</p> <p>Mesures de contingentement des superficies de plancher et de la localisation des usages commerciaux potentiellement sources de nuisances sonores (débit de boisson alcoolique, salle de spectacle, salle de réception) afin d'assurer leur bonne intégration vis-à-vis des usages dits sensibles (Articles 26 à 28)</p>		<p><i>Article 8.1</i></p> <p>Engagement du promoteur à « déployer ses meilleurs efforts » afin de conclure une entente avec la commission scolaire pour construire une école primaire sur le site</p>
Bâtiments d'emplois	<p><i>Section V - I, II et III</i> <i>Articles 23 à 41</i></p> <p>Les Articles 23 à 41 déterminent les usages autorisés sur le site :</p> <p>Bloc 1, 3, 5 et 7 : usages commerciaux et publics (commerces, bureaux, équipements).</p>		
Implication communautaire et Innovations			
Flexibilité programmatique et phasage du projet	<p><i>Section IV - II</i> <i>Articles 8 et 10</i></p> <p>Le règlement encadre le phasage du projet. Il exige que la densité min. exigée pour l'ensemble formé par les blocs 1 à 7 soit atteinte dans un délai de 10 ans. Ibidem Taux d'implantation. Ibidem Aménagement de l'aire de stationnement souterraine.</p>		

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
ESPACES PUBLICS, PARC ET ESPACES VERTS ET COUVERT VÉGÉTAL	<p><i>Section III</i> <i>Article 3</i></p> <p>Le Règlement exige l'élaboration d'un plan d'aménagement paysager lors du dépôt de la demande des permis de construction.</p>	<p><i>Section VI - I</i> <i>Article 46</i></p> <p>L'aménagement des espaces extérieurs est évalué de façon discrétionnaire (PIIA)</p> <p><i>Section VI - I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 - Critère 1.f</i></p> <p>(Aménagement des espaces libres inspiré du plan d'aménagement et des illustrations présentés aux fins d'approbation du projet)</p> <p><i>Objectif 5 - Critère 5.a</i></p> <p>(Aménagements paysagers contribuant à l'unité du projet)</p>	
Préservation et mise en valeur de la canopée et des composantes naturelles		<p><i>Section VI - I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 5 - Critère 5.c</i></p> <p>(Création de corridors écologiques)</p>	
Végétalisation des domaines publics et privés			

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts	<p><i>Section I</i> <i>Article 4</i> Le règlement exige le dépôt d'un acte de servitude de passage public pour garantir l'accès aux espaces semi-publics (bloc commun et places publiques)</p> <p><i>Article 5</i> Un certificat d'autorisation est requis pour l'aménagement des espaces semi-publics (bloc commun et places publiques)</p> <p><i>Section V – IV</i> <i>Articles 42 à 45</i></p> <p>Normes interdisant la construction de clôtures ou de toute superficie de plancher au-dessus des espaces semi-publics, (bloc commun et places publiques).</p> <p>Disposition autorisant l'aménagement de cafés terrasses sur les espaces semi-publics (bloc commun et places publiques).</p>	<p><i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 5 – Critère 5.b</i></p> <p>(Caractère public et libre accès au bloc commun)</p>	<p><i>Articles 4.1 à 4.4</i></p> <p>Servitudes réelles et perpétuelles de passage public sur les espaces semi-publics (bloc commun et places publiques) et le corridor de biodiversité (vers le chemin de fer du CP).</p>
Espaces collectifs privés, jardins, cours végétalisées	<p><i>Section V – I, II et III</i> <i>Articles 23 à 41</i></p> <p>Dispositions autorisant l'aménagement de cafés terrasses sur certaines cours du domaine privé.</p>		
Équipements publics récréatifs			
Mobilier urbain et Art public			

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux)		<i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 – Critères 2.a, 2.d et 2.e</i> (GDEP et lutte contre les ICU dans le choix des revêtements, l'aménagement paysager et l'aménagement des toitures)	
Accessibilité universelle du domaine public, semi-public et des cours privées			
Agriculture urbaine	<i>Section V – I, II et III</i> <i>Articles 23 à 41</i> Les activités agricole maraîchère ou horticole sont permises dans les Blocs 2, 4, 6 et 8.		
PATRIMOINE			
Mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et conservation intégrée des ressources patrimoniales			
CADRE BÂTI		<i>Section I</i> <i>Article 3</i> L'alignement de construction et les implantations bâties sont évalués de façon discrétionnaire (PIIA) <i>Section VI – I</i> <i>Article 46</i> Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment est évalué de façon discrétionnaire (PIIA)	

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Compacité, implantation et gabarits bâtis	<p><i>Section IV – II, III, IV, V</i> <i>Articles 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14</i></p> <p>Densité max. : 3 (3,5 pour le Bloc 8) / min. : 1,2</p> <p>Taux d'implantation max. : 50 % (60 % pour le Bloc 8) / min : Règlement d'urbanisme 01-279</p> <p>Marges avant min. vis-à-vis des rues : 4m. Rue Molson ; 3m. Rues William-Tremblay et Augustin-Frigon ; 3,5m. avenue du Mont-Royal.</p> <p>Hauteur min. : 2 étages (4 étages pour 40 % du Bloc 8) Hauteur max. : 6 étages, 20m.</p>	<p><i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 – Critère 1.a</i></p> <p>(Implantations bâties inspirées du plan d'aménagement présenté aux fins d'approbation du projet)</p> <p><i>Objectif 1 – Critère 1.c</i> (Fragmentation et variation des volumes)</p>	
Rapport entre les bâtiments et l'espace public [façades, etc.].	<p><i>Section V – I, II et III</i> <i>Articles 38 et 41</i></p> <p>Normes exigeant qu'au moins 50 % des logements aient un accès direct aux rues ou aux espaces semi-publics.</p>	<p><i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 – Critère 1.d et 1.g</i></p> <p>(Accès direct des logements et commerces localisés au RDC ; Niveau de plancher du RDC au niveau naturel du sol)</p>	
Diversification des typologies bâties			
Diversification des compositions architecturales		<p><i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 – Critère 1.e</i></p> <p>(Matériaux de parement, ouvertures, saillies)</p>	

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Performance énergétique		<i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 – Critère 2.a</i> (Efficacité énergétique des bâtiments)	
Utilisation des énergies renouvelables			Entente contractuelle visant l'octroi d'une aide financière de 20,5 M\$ du gouvernement du Québec à la Ville de Montréal pour la réalisation des infrastructures vertes : boucle énergétique (géothermie, échanges thermiques)
Intimité, confort et isolation sonore			
Ensoleillement et ventilation naturelle		<i>Section VI – I</i> <i>Article 47</i> <i>Objectif 1 – Critère 2.c</i> (Implantation des bâtiments et ouvertures)	
Minimisation des effets d'ombrages			
Systèmes de ventilation et de chauffage			
Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises			<i>Articles 7.1 et 7.2 – Annexe C</i> Plan de gestion des eaux usées – Mesures visant à réduire les rejets d'eaux usées à l'égout

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Gestion des déchets Équipements techniques et mécaniques	<i>Section IV – VI Articles 15, 16 et 17</i> Normes visant minimiser la visibilité des équipements mécaniques et des constructions hors-toit.	<i>Section VI – I Article 47 Objectif 1 – Critère 1.f</i> (Traitement des lieux d'entreposage de déchets afin d'en minimiser la visibilité) <i>Objectif 3 – Critères 3.1, 3.2 et 3.3</i> (Intégration visuelle d'un équipement technique et mécanique) <i>Objectif 4 – Critère 4.a</i>	<i>Articles 6.1 et 6.2</i> Système de gestion des matières résiduelles – Mesures visant à éviter l'encombrement du domaine public et le bon fonctionnement de la collecte des déchets
Matériaux recyclés, recyclables ou éocompatibles		<i>Section VI – I Article 47 Objectif 1 – Critère 2.b</i> (Matériaux durables, de qualité et faciles d'entretien)	
Murs végétaux et toits verts		<i>Section VI – I Article 47 Objectif 1 – Critère 2.f</i> (Toits verts favorisés)	
Accessibilité universelle des bâtiments			
Design actif			
MOBILITÉ			
Aménagement de la voie publique			<i>Articles 3.1 à 3.15</i> (Réaménagement du trottoir situé dans l'emprise la rue Molson, incluant l'élargissement de celui-ci – prise en charge des coûts et des travaux par le promoteur)

Thématiques	Règlement 17-030 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Accès aux points d'arrêt de transport collectif			Articles 5.3 et 5.4 Passeport de mobilité destiné aux résidents et travailleurs et aménagement d'un pôle de mobilité durable
Perméabilité de la trame urbaine	Annexe Plan d'aménagement illustrant les espaces semi-publics et le lotissement interne au projet (blocs).		Articles 4.1 à 4.4 Servitudes réelles et perpétuelles de passage public sur les espaces semi-publics (bloc commun et places publiques) et le corridor de biodiversité (vers le chemin de fer du CP).
Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires Offre de stationnements véhiculaires	Section IV – VII Articles 18 et 19 Aire de stationnement souterraine exigée. Ratio min. : Règlement 01-279		Article 5.1 Système de gestion dynamique du stationnement souterrain
Localisation et aménagement des aires de livraison et de manœuvre	Section IV – VIII Articles 21 et 22 Normes visant la localisation des accès aux aires de chargement	Section VI – I Article 47 Objectif 1 – Critère 1.f [Traitement des aires de chargement effectué afin d'en minimiser la visibilité] Objectif 4 – Critère 4.a	
Aménagements cyclables - Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et auto/vélopartage [Bixi, Communauto, etc.]	Section IV – VII Article 20 3 % des unités dédiées à l'autopartage		Article 5.2 Min. 2 % des unités de stationnement dotées de bornes de recharge pour les véhicules électriques

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet du Technopôle Angus (2015)	Contexte de planification actuel (2020)
<p>SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (Règlement RCG 14-029) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grande affectation du territoire : Activités diversifiés : <i>Aire d'activités diversifiées, située généralement au carrefour ou le long d'infrastructures de transport, qui peut comporter une possibilité d'intensification et de diversification des activités urbaines, mais respectant les caractéristiques de son milieu. Composantes autorisées : Commerce, bureau, industrie légère, équipement récréatif, culturel ou institutionnel et Habitation, si compatible avec les usages, les nuisances et le cadre bâti environnants.</i> ▪ Densité d'occupation du sol : hors-TOD, 60 logements à l'hectare brut ; ▪ Patrimoine : NA ; ▪ Milieux naturels : NA. 	Ibidem
<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Secteur d'emplois : <i>Aire à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue. Composantes autorisées : Industrie, bureau, commerce, équipements collectifs ou institutionnels.</i> ▪ Densité de construction : Secteur établi 21-03 : <i>Bâti de un (2) à quatre (6) étages hors-sol ; Taux d'implantation au sol moyen ou élevé.</i> ▪ Patrimoine : NA ; ▪ Parcs et espaces verts : NA. 	<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Secteur d'activités diversifiées : <i>Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif. Composantes autorisées : Commerce, bureau, industrie légère, équipement collectif ou institutionnel, habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti.</i> ▪ Densité de construction : Secteur établi 21-03 : <i>Bâti de un (2) à quatre (6) étages hors-sol ; Taux d'implantation au sol moyen ou élevé.</i> ▪ Patrimoine : NA ; ▪ Parcs et espaces verts : NA ;

Annexe A.2 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la réalisation du Campus Outremont

Le Règlement 06-069 (entrée en vigueur : 2011) décline le cadre normatif et discrétionnaire entourant la réalisation du Campus Outremont. Les dispositions du présent règlement s'ajoutent à celles du cadre réglementaire en vigueur dans l'Arrondissement d'Outremont (Règlement de zonage 1177, Règlement sur le lotissement 1179, Règlement sur la construction 1178, Règlement sur les permis et certificats 1176 et Règlement sur les PIIA 1189) à l'exception des dispositions auxquels il a été permis de déroger.

L'entente sur les conditions de réalisation du Campus Outremont détermine dans un premier temps les travaux et les infrastructures requis (voirie, aqueducs, égouts, services de télécommunication, servitudes, etc.), tout en partageant les coûts et la maîtrise d'ouvrage entre la Ville et l'Université de Montréal (UdeM). L'entente prévoit également des dispositions d'encadrement additionnelles (performance écologique) et des engagements sur divers aspects (logement social, etc.).

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
CONTEXTE D'INTERVENTION			
Densification résidentielle	<i>Le Règlement 06-069 permet la densification résidentielle du site.</i>	Chapitre IV – Section 1 Article 42 – Secteur 2 Objectif 3 Développement résidentiel axé sur le développement durable	
Arrimage au réseau de transport collectif	<i>Le projet est localisé sur un site desservi par les stations de métro Outremont et Acadie et plusieurs lignes de bus de la Société ainsi que transport de Montréal.</i>		
Opportunité de requalification et de consolidation urbaines	<i>L'approbation du projet permet la requalification du site à l'étude.</i>	Chapitre IV – Section 1 Article 35 – Objectif 1 Réhabilitation urbaine	Section 2 – Article 1 Démantèlement de l'ancienne gare de triage.

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Assainissement d'un terrain contaminé	<i>Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ, chapitre Q-2</i>		<i>Section 2 – Article 1</i> Réhabilitation des sols. <i>Section 5 – Articles 1, 3 et 4</i> Ibidem.
Insertion urbaine – Morphologie urbaine, gabarits bâtis, intégration architecturale		<i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectifs 2, 6 et 7</i> Liens, interfaces et intégration du Campus avec les milieux environnants Retissage de la trame urbaine outremontaise et montréalaise <i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 – Secteur 1</i> <i>Objectifs 4 et 5</i> Ibidem <i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 42 – Secteur 2</i> <i>Objectifs 1 et 2</i> Ibidem Intégration des nouveaux bâtiments à la trame urbaine existante <i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 42 – Secteur 2</i> <i>Objectifs 1 et 2</i> Ibidem <i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 43 – Secteur 2</i> <i>Critère 1</i> Ibidem <i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 44 – Secteur 2</i> <i>Critère 1</i> Ibidem	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Mesures de mitigation des nuisances	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Article 18</i></p> <p>Le règlement oblige l'aménagement d'un talus, doté d'un couvert arbustif et arborescent, d'un mur végétal et de divers équipements vis-à-vis de l'emprise ferroviaire du CP</p> <p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5 à 8</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p> <p>Marge de recul exigée vis-à-vis de la voie ferrée.</p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectif 9</i></p> <p>Mitigation nuisances ferroviaires</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 - Secteur 1</i> <i>Objectifs 7 et 8</i></p> <p>Ibidem Aménagement Cour de voirie</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 40 - Secteur 1</i> <i>Critères 3 à 6</i></p> <p>Aménagement Talus végétal</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 40 - Secteur 1</i> <i>Critères 3 à 6</i></p> <p>Ibidem - Aménagement Talus végétal</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 43 - Secteur 2</i> <i>Critères 3 à 6</i></p> <p>Ibidem - Aménagement Talus végétal</p>	<p><i>Section 2 – Article 1</i></p> <p>Aménagement du talus vis à vis de la voie ferrée (mur de soutènement, etc.).</p>
Procédés de construction écoresponsables			
PROGRAMMATION/OFFRE RÉSIDENTIELLE			

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Mixité fonctionnelle	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5 à 8</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p> <p>Le Règlement délimite 28 zones sur le site du campus Outremont. Les grilles définissent les usages autorisés dans chacune d'entre-elles.</p> <p>La mixité des usages est permise dans la plupart des zones à l'étude (résidentielle et commerciale, institutionnelle et commerciale, etc.). L'implantation de commerces est généralement permise dans certaines zones de manière à ce que qu'il se localisent au rez-de-chaussée de bâtiments mixtes, aux abords de voies/espaces publics stratégiques.</p> <p>La nomenclature des usages autorisés sur le site permet la construction d'un quartier complet comprenant une diversité fonctionnelle significative (institutionnelle, commerciale, résidentielle, bureaux).</p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectif 2</i></p> <p>Milieu de vie multifonctionnel (campus universitaire, résidences étudiantes, logements privés, commerces primaires, espaces verts, etc.)</p>	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Diversité de l'offre de logements selon leur taille, leur mode de tenure, leur prix, etc. Logement familial (3 chambres à coucher et +) Logements social et/ou abordable et/ou adapté			<p><i>Section 7</i></p> <p>Engagement de l'Université pour la production de logements sociaux et communautaires : 95 logements sociaux sur les terrains de l'université ; +- 15 % de logements sociaux et communautaires.</p> <p>Engagement de l'Université pour la réalisation de logements abordables : +- 18 % de logements abordables sur les terrains vendu à des promoteurs immobiliers ; 95 logements abordables sur les terrains de l'université.</p> <p>Engagement de l'Université pour la réalisation de résidences étudiantes : Résidences étudiantes (bail emphytéotique 50 ans).</p>
Commerces, services personnels et professionnels, services publics	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5 à 8</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectif 3</i></p> <p>Ensemble universitaire exemplaire</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 - Secteur 1</i> <i>Objectif 1</i></p> <p>Ibidem</p>	<p><i>Section 2 – Article 1</i></p> <p>Construction des pavillons universitaires.</p> <p><i>Section 5 – Articles 1, 3 et 4</i> <i>Section 6</i></p> <p>Terrains cédés par la Ville à l'Université.</p>
Bâtiments d'emplois	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5 à 8</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p>		
Implication communautaire et Innovations			<p><i>Section 4</i></p> <p>Gouvernance et gestion de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comité de direction ; - Comité de coordination des travaux ; - Gestion des impacts de la construction.

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Flexibilité programmatique et phasage du projet			<i>Section 3 – Articles 1 et 2.</i> Calendrier de réalisation des travaux (Infrastructures, services, etc.).
ESPACES PUBLICS, PARC ET ESPACES VERTS ET COUVERT VÉGÉTAL			
Préservation et mise en valeur de la canopée et des composantes naturelles		<i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 38 - Secteur 1</i> <i>Critères 1 et 2</i> Perspective visuelle dans l'axe Nord-Sud vers le mont Royal	
Végétalisation des domaines publics et privés	<i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5 et 6</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i> Le règlement délimite 28 zones sur le site du campus Outremont. Les grilles définissent un pourcentage de surface végétale minimum sur les terrains privés (généralement 20 %). <i>Chapitre III – Section II</i> <i>Articles 26 à 28, 30 et 33 (Secteur 1)</i> Végétalisation 50 % marges et cours avant Aménagement mixte végétal/minéral marges latérales Plantation d'arbres gros calibre au 8 mètres linéaires sur le côté Nord de l'axe central Plantation d'arbres sur la rue privée (Université) Plantation d'arbres aux abords des cheminements piétonniers et cyclables et des voies publiques.		<i>Section 8</i> Espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu.

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts	<p><i>Chapitre III – Section I</i> Articles 5 à 8 <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p> <p>Zones dédiées à l'aménagement de la place publique, des parcs et des espaces verts.</p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> Article 35 Objectifs 2, 4 et 5</p> <p>Espaces publics : axe central, axes civiques, etc. Réseau de parcs et espaces verts.</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> Article 36 - Secteur 1 Objectif 5</p> <p>Ibidem</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> Article 37 - Secteur 1 Critères 1, 3 et 6</p> <p>Aménagement du Parvis devant les édifices universitaires. Aménagement Passage piétonnier et cyclable</p>	<p><i>Section 2 – Article 1</i></p> <p>Aménagement de la place publique, des parcs et de l'esplanade plantée.</p> <p><i>Section 5 – Articles 1 et 2.</i> <i>Section 6</i></p> <p>Terrains devant être cédés à la Ville à des fins de rue, de parc ou autre lieu public, aux fins de la nouvelle cour de services de l'Arrondissement. Transactions immobilières. Frais de parc (cession de terrains).</p> <p><i>Section 9</i></p> <p>Aménagement des parcs et des lieux publics (place publique, esplanade).</p>
Espaces collectifs privés, jardins, cours végétalisées		<p><i>Chapitre IV – Section II</i> Article 40 - Secteur 1 Critère 1</p> <p>Plan directeur d'aménagement des cours et jardins requis</p>	
Équipements publics récréatifs			
Mobilier urbain et Art public	<p><i>Chapitre III – Section II</i> Article 30 (Secteur 1)</p> <p>Lampadaires sur la rue privée (Université)</p>		

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux)	<i>Chapitre III – Section II</i> <i>Article 34 (Secteur 1)</i> Rétention des eaux pluviales in-situ		<i>Section 2 – Article 1</i> Infrastructures de gestion durable des eaux pluviales (bassins de rétention, etc.). <i>Section 8</i> Réutilisation des eaux pluviales pour l'irrigation ; Débit pluvial max. 10 l ;/seconde/ha déversé à l'égout collecteur ; Perméabilité des sols.
Accessibilité universelle du domaine public, semi-public et des cours privées			
Agriculture urbaine			
PATRIMOINE			
Mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et conservation intégrée des ressources patrimoniales			
CADRE BÂTI		<i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 21 et 22</i> Toute demande de permis de construction doit être approuvée conformément à la procédure PIIA. Les implantations et densités bâties ainsi que l'aménagement des aires de stationnement doivent être présentés pour l'ensemble de chacune des zones. Les PIIA doivent également comprendre les détails architecturaux et paysagers pour chacune des demandes.	

<p>Compacité, implantation et gabarits bâtis</p>	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5, 6 et 9 à 11</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p> <p>Le règlement délimite 28 zones sur le site du campus Outremont. Les grilles définissent les taux d'implantation, les C.O.S., les hauteurs et les marges autorisés. L'Article 11 détaille les marges de recul exigées vis-à-vis des voies de communication et des espaces publics.</p> <p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Article 24 (Secteur 1)</i></p> <p>Dans certaines zones, un minimum de 60 % de la façade avant d'un bâtiment doit être implanté à la marge de recul minimale prescrite.</p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectif 4</i></p> <p>Organisation morphologique du Campus autour des espaces civiques.</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 - Secteur 1</i> <i>Objectif 3</i></p> <p>Ibidem</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 37 - Secteur 1</i> <i>Critères 2, 4, 5, 8 et 9</i></p> <p>Implantation favorisant l'encadrement du domaine public et des espaces collectifs. Modulation des alignements de construction et des compositions architecturales. Implantation harmonisée autour de l'axe Nord-Sud. Implantation et volumétrie adaptée en fonction de l'axe central.</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 39 - Secteur 1</i> <i>Critère 1</i></p> <p>Gradation des hauteurs du sud vers le nord - Harmonisation des gabarits bâtis autour de l'axe central.</p> <p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 43 – Secteur 2</i> <i>Critère 2</i></p> <p>Ibidem</p>	
<p>Rapport entre les bâtiments et l'espace public [façades, etc.].</p>	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Article 16</i></p> <p>Les escaliers doivent être localisés à l'intérieur sauf s'ils sont localisés dans une</p>	<p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 37 - Secteur 7</i> <i>Critère 7</i></p>	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
	<p>cour non visible d'une voie publique, d'une ruelle ou d'un passage piétonnier.</p> <p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Article 24 (Secteur 1)</i></p> <p>Hauteur Plancher-Plafond RDC Couronnement Fenestration RDC (80 %) Accès aux bâtiments Dégagement Niveau du sol-Passerelle Localisation des entrées de garage, emplacements de chargement et de déchargement, murs de soutènements et éléments mécanismes proscrite vis-à-vis de l'axe central. Niveau RDC vs Sol</p> <p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5 à 8</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p> <p>Cafés-terrasses permis sur le domaine public.</p>	<p>Aménagement des marges de recul de manière à favoriser l'ouverture et le contact entre l'intérieur et l'extérieur.</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 39 - Secteur 1</i> <i>Critères 2 à 8 et 15</i></p> <p>Traitement des façades à la base et au couronnement Matérialité Ouverture et transparence des façades</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 40 - Secteur 1</i> <i>Critère 7</i></p> <p>Clôture</p> <p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 44 – Secteur 2</i> <i>Critères 2, 3 et 5 et 6</i></p> <p>Ibidem + Hauteur plancher-plafond Rez-de-chaussée</p>	
Diversification des typologies bâties	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 5 à 8</i> <i>Annexe B – Grilles des usages et des normes</i></p> <p>Le Règlement permet, dans certaines zones, une diversité de typologies résidentielles allant du duplex, au triplex, habitations multifamiliales ou collectives et résidences pour personnes âgées.</p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 44 – Secteur 2</i> <i>Critère 1</i></p> <p>Mise en valeur des typologies de bâtiment prévues aux grilles des usages et des normes.</p>	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Diversification des compositions architecturales		<p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 - Secteur 1</i> <i>Objectif 2</i></p> <p>Ensemble universitaire identitaire</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 37 - Secteur 1</i> <i>Critère 4</i></p> <p>Modulation Expression architecturale et le choix des matériaux</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 37 - Secteur 1</i> <i>Critère 14</i></p> <p>Langage architectural du campus</p>	
Performance énergétique		<p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 39 - Secteur 1</i> <i>Critère 11</i></p> <p>Performance énergétique</p>	<p><i>Section 8</i></p> <p>Performance énergétique minimalement supérieure de 10 % par rapport aux normes du Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments (CMNEB) (Code national de l'énergie pour les bâtiments) ; Cible : 20 %.</p>
Utilisation des énergies renouvelables			<p><i>Section 8</i></p> <p>Utilisation de sources d'énergie propres (hydroélectricité) et renouvelables (géothermie, solaire).</p>
Intimité, confort et isolation sonore		<p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 39 - Secteur 1</i> <i>Critères 10 et 13</i></p> <p>Balcon Absorption acoustique</p>	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Ensoleillement et ventilation naturelle	<i>Chapitre III – Section II</i> <i>Article 31 (Secteur 1)</i> Fenestration-sud (60 %)		<i>Section 8</i> Utilisation de l'énergie passive et de l'énergie latente. Exploitation de la lumière naturelle.
Minimisation des effets d'ombrages		<i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 37 - Secteur 1</i> <i>Critère 2</i> Implantation favorisant l'ensoleillement du domaine public et des espaces collectifs	
Systèmes de ventilation et de chauffage			
Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises			<i>Section 8</i> Consommation d'eau réduite de 20 %.

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Gestion des déchets Équipements techniques et mécaniques	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 17, 19</i></p> <p>Normes encadrant l'implantation de thermopompes, appareils de climatisation et autres appareils mécaniques (localisation sur le toit non visible de la voie publique, écrans acoustiques, aménagements paysagers).</p> <p>Réseaux d'alimentation énergétique et de communication en souterrain.</p> <p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Articles 24 et 32 (Secteur 1)</i></p> <p>Localisation des éléments mécanismes proscrite vis-à-vis de l'axe central. Les bâtiments secondaires de la cour de voirie ne doivent pas être visible de l'axe central.</p>		<p><i>Section 8</i></p> <p>Espaces intérieurs d'entreposage – collecte mécanisée des matières résiduelles. Équipements reliés aux réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie électrique et de téléphonie (intégration architecturale, réduction de l'impact visuel). Appareils électroménagers Energy Star et appareils d'éclairage à haute performance.</p>
Matériaux recyclés, recyclables ou écocompatibles	<p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Article 24 (Secteur 1)</i></p> <p>Matériaux de parement : verre, acier, pierre naturelle et brique</p>		

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Murs végétaux et toits verts		<i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 39 – Secteur 1</i> <i>Critère 11</i> Toits verts ou à IRS élevé <i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 44 – Secteur 2</i> <i>Critère 4</i> Ibidem	<i>Section 8</i> Toits verts ou toits blancs.
Accessibilité universelle des bâtiments		<i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 39 – Secteur 1</i> <i>Critère 9</i> Accessibilité universelle <i>Chapitre IV – Section I</i> , <i>Article 44 – Secteur 2</i> <i>Critère 5</i> Ibidem	
Design actif			
MOBILITÉ			

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Aménagement de la voie publique	<p><i>Chapitre III – Section III</i> <i>Article 14</i></p> <p>Normes de localisation des accès véhiculaires afin de contrôler les flux de circulation et minimiser les conflits d’usages entre les différents usagers/modes de transport (i.e. axe central).</p> <p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Article 30 (Secteur 1)</i></p> <p>Cohabitation voies d’accès véhiculaires vis-à-vis des cheminements piétons et cyclables (distance min. 10 mètres)</p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectifs 8 et 10</i></p> <p>Aménagements favorables aux piétons et aux cyclistes (confort, efficacité, etc.).</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 - Secteur 1</i> <i>Objectif 6</i></p> <p>Ibidem</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 40 - Secteur 1</i> <i>Critère 8</i></p> <p>Ibidem</p>	<p><i>Section 2 – Article 1</i></p> <p>Aménagement de la voirie, travaux d’infrastructures (services, aqueducs, égouts, etc.)</p> <p><i>Section 5 – Articles 1 et 2.</i> <i>Section 6</i></p> <p>Terrains devant être cédés à la Ville à des fins de rue. Transactions immobilières.</p>
Accès aux points d’arrêt de transport collectif		<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectifs 6 et 7</i></p> <p>Accès aux stations de métro Outremont et Acadie</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 - Secteur 1</i> <i>Objectif 5</i></p> <p>Ibidem</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 40 - Secteur 1</i> <i>Critère 2</i></p> <p>Ibidem</p>	<p><i>Section 2 – Article 1</i></p> <p>Construction du passage piéton vers la station de métro Acadie</p> <p><i>Section 6 – Article 6</i></p> <p>Servitude de passage vers la station de métro Acadie.</p> <p><i>Section 10</i></p> <p>Pass mobilité, subventions pour favoriser l’utilisation du transport en commun (promoteurs immobiliers).</p>

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Perméabilité de la trame urbaine	<p><i>Chapitre III – Section III</i> <i>Articles 15 et 20</i> <i>Annexe C – Grille des rues et des passages piétonniers et cyclables</i></p> <p>Le règlement définit la trame urbaine souhaité sur le site à l'étude (rues, ruelles mixtes, rues privées, passages piétons et ou cyclables), créant des îlots resserrés dont la forme et les dimensions rappellent le lotissement traditionnel montréalais.</p> <p>Largeur min. des cheminements piétonniers et cyclables : 6 mètres.</p> <p>Largeur min. pour les emprises de l'axe central, des rues, des rues mixtes, des ruelles et des voies de service.</p>	<p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 35</i> <i>Objectifs 6, 7 et 8</i></p> <p>Trame traditionnelle constituant un réseau véhiculaire, piétonnier et cyclable intégré.</p> <p><i>Chapitre IV – Section II</i> <i>Article 36 – Secteur 1</i> <i>Objectif 4</i></p> <p>Ibidem</p> <p><i>Chapitre IV – Section I</i> <i>Article 42 – Secteur 2</i> <i>Objectifs 1 et 2</i></p> <p>Ibidem</p>	<p><i>Section 10</i></p> <p>Aménagement de traverses et passages piétons ; Aménagement de pistes cyclables.</p>

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires Offre de stationnements véhiculaires	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 12 et 13</i></p> <p>Le règlement définit les ratios de stationnement minimaux et maximaux applicables en fonction de chaque usage. Les ratios établis visent à minimiser le nombre de cases de stationnement in-situ (ex. : max. 0,75 case/ logement).</p> <p>Dans certaines zones, notamment celles dédiées aux pavillons universitaires, les aires de stationnement doivent être souterraines.</p> <p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Articles 24 et 30 (Secteur 1)</i></p> <p>Localisation des entrées de garage proscrite vis-à-vis de l'axe central. Localisation et nombre d'accès</p>		<p><i>Section 10</i></p> <p>Max. 400 cases de stationnement véhiculaire pour les pavillons universitaires.</p>
Localisation et aménagement des aires de livraison et de manœuvre	<p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Articles 24, 29 et 30 (Secteur 1)</i></p> <p>Localisation des emplacements de chargement et de déchargement proscrite vis-à-vis de l'axe central. Ratio min. – emplacements de chargement et de déchargement Localisation à l'intérieur du bâtiment Localisation et nombre d'accès</p>		<p><i>Section 10</i></p> <p>Débarcadères en sous-sol ou en cour arrière.</p>

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Aménagements cyclables - Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et autopartage [Bixi, Communauto, etc.]	<i>Chapitre III – Section I Article 12</i> Le règlement définit les ratios de stationnement pour vélos minimaux pour les usages institutionnels. 30 % des espaces de stationnement pour vélos doivent être aménagés à l'intérieur.		<i>Section 10</i> Aménagement de cases de stationnement pour vélo, casiers et douches ; Vélopartage ; Autopartage ; Bornes de recharges pour véhicules électriques.

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet du Campus Outremont (2006)	Contexte de planification actuel (2020)
<p>SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (Règlement RCG 14-029) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ NA. <i>Le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération n'était pas en vigueur.</i> 	<p>SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (Règlement RCG 14-029) :</p> <p><i>(en vigueur depuis 2015) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grande affectation du territoire : Activités diversifiés et Dominante résidentielle : <i>Activités diversifié : Aire d'activités diversifiées, située généralement au carrefour ou le long d'infrastructures de transport, qui peut comporter une possibilité d'intensification et de diversification des activités urbaines, mais respectant les caractéristiques de son milieu. Composantes autorisées : Commerce, bureau, industrie légère, équipement récréatif, culturel ou institutionnel et Habitation, si compatible avec les usages, les nuisances et le cadre bâti environnants. Dominante résidentielle : L'agglomération de Montréal bénéficie d'une gamme variée de quartiers résidentiels. La grande affectation « Dominante résidentielle » désigne les zones qui participent à la création et à la mise en valeur de milieux de vie durables et complets sur le territoire.</i> ▪ Densité d'occupation du sol : Aire-TOD, 80 logements à l'hectare brut ; ▪ Patrimoine : NA ; ▪ Milieux naturels : NA.
<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Secteur résidentiel et secteur d'emplois : <i>Secteur résidentiel : Aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation. Composantes autorisées : Habitation, commerce, équipements collectif ou institutionnel. Secteur d'emplois : Aire à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue. Composantes autorisées : Industrie, bureau, commerce, équipements collectifs ou institutionnels ; commerces et logements complémentaires.</i> ▪ Densité de construction : Secteurs à transformer ou à construire 17-T1 et 17-T2 Secteur 17-T1 : <i>bâti de deux à six étages hors-sol ; taux d'implantation au sol moyen ou élevé ; C.O.S. minimal : 1,0 ; C.O.S. maximal : 4 ;</i> Secteur 17-T2 : <i>bâti de deux à huit étages hors-sol ; taux d'implantation au sol moyen ou élevé ; C.O.S. minimal : 1,0 ; C.O.S. maximal : 4 ;</i> ▪ Patrimoine : NA ; 	<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Secteur résidentiel, Grand équipement institutionnel et Secteur d'activités diversifiées : <i>Secteur résidentiel : Aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation. Composantes autorisées : Habitation, commerce, équipements collectif ou institutionnel. Grand équipement institutionnel : Aire comportant des constructions et des terrains réservés à des activités institutionnelles qui jouent un important rôle de service dans la communauté montréalaise. Composantes autorisées : grand équipement institutionnel (enseignement, soins de santé, sport et culture), équipement collectif ou institutionnel, commerce et habitation complémentaires, commerce situé au rez-de-chaussée, sous conditions. Secteur d'activités diversifiées : Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif. Composantes autorisées : Commerce, bureau, industrie légère, équipement collectif ou institutionnel, habitation, si</i>

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet du Campus Outremont (2006)	Contexte de planification actuel (2020)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcs et espaces verts : NA. 	<p><i>compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densité de construction : Secteurs à transformer ou à construire 17-T1 et 17-T2 <i>Secteur 17-T1 : bâti de deux à huit étages hors-sol ; taux d'implantation au sol moyen ou élevé ; C.O.S. minimal : 0,5 ; C.O.S. maximal : 4 ;</i> <i>Secteur 17-T2 : bâti de deux à huit étages hors-sol ; taux d'implantation au sol moyen ou élevé ; C.O.S. minimal : 0,5 ; C.O.S. maximal : 5 ;</i> ▪ Patrimoine : NA ; ▪ Parcs et espaces verts : (3) parcs et espaces verts sont identifiés au Plan d'urbanisme.

Annexe A.3 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la réalisation du Square Children's

Le Règlement 16-082 (entrée en vigueur : juin 2017 ; modifié en septembre 2019) permet d'autoriser la construction du Square Children's, sous réserve des normes et critères applicables. Il constitue en sus l'ossature de l'encadrement réglementaire du projet. Les dispositions du présent règlement s'ajoutent à celles du cadre réglementaire en vigueur dans l'Arrondissement de Ville-Marie (Règlement d'urbanisme 01-282), à l'exception des dispositions auxquels il a été permis de déroger. Il s'applique uniquement sur le périmètre du projet à l'étude, soit les lots 1 064 513 et 4 413 243, tels que délimités au Cadastre du Québec suite à l'échange de terrain survenu entre la Ville de Montréal et le promoteur. Différentes garanties financières sont associées à la réalisation du projet et à la satisfaction des ententes survenues entre le promoteur et les autorités publiques.

- Le cadre contractuel entourant le projet se décline en cinq (5) ententes sectorielles ayant un impact majeur sur les composantes du projet :
- L'entente permettant la cession au promoteur d'une portion de la rue Lambert-Close intégrée dans le périmètre du projet (signée en novembre 2017) ;
- L'entente relative aux travaux municipaux (réalisation des travaux d'infrastructures : égouts, aqueducs, voirie) (signée en novembre 2017) ;
- L'entente sectorielle visant à assurer l'aménagement du parc Henri Dunant (servitude) (signée en mai 2018) ;
- L'entente sectorielle relative au centre communautaire Peter Mc-Gill (signée en mai 2018) ;
- L'entente sectorielle relative à la Stratégie d'inclusion de logements abordables (signée en juin 2017, non satisfaite)

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
CONTEXTE D'INTERVENTION			
Densification résidentielle	<i>Le Règlement 16-082 vise en premier lieu à permettre la densification résidentielle du site.</i>		

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Arrimage au réseau de transport collectif	<i>Le projet est localisé sur un site desservi par la station de métro Atwater et plusieurs lignes de bus de la Société de transport de Montréal.</i>		
Opportunité de requalification et de consolidation urbaines	<i>L'approbation du projet permet la requalification du site à l'étude.</i>		
Assainissement d'un terrain contaminé	<i>Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ, chapitre Q-2</i>		
Insertion urbaine - Morphologie urbaine, gabarits bâtis, intégration architecturale		<i>Règlement d'urbanisme 01-282 - critères généraux applicables (vues protégées depuis et vers le mont-Royal, silhouette du centre-ville, etc.).</i>	
Mesures de mitigation des nuisances			
Procédés de construction écoresponsables			
PROGRAMMATION/OFFRE RÉSIDENTIELLE			
Mixité fonctionnelle	<i>Chapitre III – Section I Article 6</i> Usages permis : M.7C Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité - catégorie M.7 (Règlement d'urbanisme 01-280)		
Diversité de l'offre de logements selon leur taille, leur mode de tenure, leur prix, etc. Logement familial (3 chambres à coucher et +) Logements social et/ou abordable et/ou adapté			<i>Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables</i> Min. 15 % de logements sociaux et 15 % de logements privés abordables. Les engagements associés à la réalisation de logements sociaux et abordables n'ont pas été rencontrés. En vertu de l'Article 3.2 de l'entente, le promoteur s'est dégagé de cette obligation en versant une somme d'environ 6,2 millions de dollars à la Ville de Montréal.

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Commerces, services personnels et professionnels, services publics	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Article 6</i></p> <p>Cafés-terrasses autorisés sans limite de superficie et sur les toits.</p> <p><i>Chapitre III – Section III</i> <i>Articles 17 à 18</i></p> <p>Garantie financière de 2 500 000 \$ pour assurer la construction du basilaire des tours 4 et 5 devant accueillir le centre communautaire Peter McGill.</p>		<p><i>Entente sectorielle</i></p> <p>Convention d'usufruit pour l'aménagement d'un centre multifonctionnel, d'une superficie approximative de 5 793 m², comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque et un centre communautaire, pour un terme de 40 ans et pour une rente estimée de 68 565 869 \$. Le centre communautaire Peter Mc-Gill sera localisé dans le basilaire des tours 4 et 5.</p> <p>Travaux de structures et extérieurs pris en charge par le Promoteur.</p> <p>Travaux intérieurs pris en charge par la Ville de Montréal.</p>
Bâtiments d'emplois			
Implication communautaire et Innovations			
Flexibilité programmatique et phasage du projet	<p><i>Chapitre III – Section III</i> <i>Articles 17 à 18</i></p> <p>Garantie financière de 500 000 \$ pour assurer un aménagement paysager temporaire de la section du site devant accueillir la tour 1 jusqu'à l'émission du permis de construction cette tour.</p> <p><i>Chapitre V</i> <i>Article 23</i></p> <p>Délai de réalisation : Début des travaux min. 5 ans après l'entrée en vigueur du Règlement.</p>		

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
ESPACES PUBLICS, PARC ET ESPACES VERTS ET COUVERT VÉGÉTAL	<i>Chapitre III – Section III Article 18</i> Un plan d'aménagement paysager des espaces libres est exigé.	<i>Annexe B</i> L'Annexe B illustre les aménagements paysagers attendus au niveau des espaces extérieurs, du parc Henri-Dunant et aux abords du complexe.	<i>Entente sectorielle</i>
Préservation et mise en valeur de la canopée et des composantes naturelles			
Végétalisation des domaines publics et privés	<i>Chapitre III – Section I Article 13</i> Une dalle de toiture du sous-sol doit être aménagée de manière à permettre la plantation d'arbres à grand déploiement en surface. <i>Chapitre III – Section III Article 18</i> Un devis détaillant l'étanchéité et la durabilité de la toiture du sous-sol est exigé.	<i>Chapitre III – Section IV Article 21 Critère 11</i> Les éléments végétaux sont privilégiés.	
Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts			Entente visant la cession d'une partie de terrain et l'octroi d'une servitude réelle et perpétuelle de passe publique afin d'assurer l'aménagement du parc Henri-Dunant. L'aménagement du parc demeure sous la responsabilité et le financement de la Ville de Montréal.
Espaces collectifs privés, jardins, cours végétalisées		<i>Chapitre III – Section IV Article 21 Critères 10, 13 et 14</i> Aménagement des espaces libres en continuité avec le domaine public, délimitations physiques décoratives et transparentes et accès piétonniers.	

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Équipements publics récréatifs			
Mobilier urbain et Art public			
Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux)			
Accessibilité universelle du domaine public, semi-public et des cours privées			
Agriculture urbaine			
PATRIMOINE			

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et conservation intégrée des ressources patrimoniales	<p><i>Chapitre III – Section II</i> <i>Articles 14 à 16</i></p> <p>Le bâtiment patrimonial de la Maison des infirmières doit conserver une implantation pavillonnaire tandis que les composantes de l'enveloppe extérieures et les ouvertures de celui-ci doivent être restaurés. Conservation des bas-reliefs d'Henri Hébert.</p> <p><i>Chapitre III – Section III</i> <i>Articles 17 à 18</i></p> <p>Garantie financière de 2 000 000 \$ pour assurer la restauration de la Maison des infirmières.</p> <p><i>Chapitre III – Section III</i> <i>Article 18</i></p> <p>Un devis technique décrivant les mesures de conservation et de transformation de la Maison des infirmières est exigé.</p>	<p><i>Chapitre III – Section IV</i> <i>Article 21</i> <i>Critère 1</i></p> <p>Implantation, volumétrie et traitement architectural devant contribuer à la mise en valeur de la Maison des infirmières</p>	
CADRE BÂTI			

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Compacité, implantation et gabarits bâtis	<p><i>Chapitre III – Section I</i> <i>Articles 8 à 12</i></p> <p>Implantation et volumétrie stipulées dans les plans à l'Annexe B. : Construction de 6 tours résidentielles, dont 5 sur réparties sur 2 basilaires. Maintien de la Maison des infirmières de 3 étages ;</p> <p>Hauteur min. et max. définies dans les plans à l'Annexe B. Tour 1 32 é. Max 120 mètres Tour 2 28 é. Max 100 mètres Tour 3 28 é. Max 100 mètres Tour 4 24 é. Max 90 mètres Tour 5 28 é. Max 100 mètres Tour 6 20 é. Max 70 mètres NB. : les hauteurs max. autorisées pour la Tour 6 ont été modifiées par le Règlement modifiant le Règlement 16-082 en septembre 2019 : 4é. – 12 mètres.</p> <p>Ibidem Superficie de plancher (ISP) autorisés</p>	<p><i>Chapitre III – Section IV</i> <i>Article 21</i> <i>Critère 15</i></p> <p>Fragmentation des volumes bâties afin d'atténuer les effets de masse.</p>	
Rapport entre les bâtiments et l'espace public [façades, etc.].		<p><i>Chapitre III – Section IV</i> <i>Article 21</i> <i>Critères 2, 3 et 4</i></p> <p>Traitement architectural de toutes les façades visibles de la voie publique comme une façade principale, traitement des basilaires et occupation des rez-de-chaussée devant contribuer au confort, à l'animation et la sécurité des espaces extérieurs ainsi qu'à la définition spatiale et l'attrait du domaine public.</p>	
Diversification des typologies bâties			

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Diversification des compositions architecturales		<i>Chapitre III – Section IV</i> <i>Article 21</i> <i>Critères 6 et 16</i> Intégration architecturale des enseignes et traitement architectural pour la Tour 1. <i>Annexe B</i> L'Annexe B illustre la matérialité (parements, saillies, éléments architecturaux) attendu pour la construction des bâtiments.	
Performance énergétique			
Utilisation des énergies renouvelables			
Intimité, confort et isolation sonore			
Ensoleillement et ventilation naturelle	<i>Chapitre III – Section III</i> <i>Article 18</i> Une étude d'impacts éoliens intégrant des mesures de mitigation est exigée.		
Minimisation des effets d'ombrages			
Systèmes de ventilation et de chauffage			
Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises			
Gestion des déchets Équipements techniques et mécaniques		<i>Chapitre III – Section IV</i> <i>Article 21</i> <i>Critères 7 et 8</i> Intégration architecturale des équipements techniques et mécaniques.	

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Matériaux recyclés, recyclables ou éocompatibles	<i>Chapitre III – Section III Article 18</i> Un devis technique décrivant la composition et le choix des matériaux de l'enveloppe est exigé.		
Murs végétaux et toits verts		<i>Chapitre III – Section IV Article 21 Critère 5</i> Aménagement paysager de toits-terrasses.	
Accessibilité universelle des bâtiments			
Design actif			
MOBILITÉ			
Aménagement de la voie publique			L'entente visant la cession au promoteur d'une portion de la rue Lambert-Close intégrée dans le périmètre du projet.
Accès aux points d'arrêt de transport collectif			
Perméabilité de la trame urbaine	<i>Annexe</i> Plan d'aménagement illustrant les espaces semi-publics et le lotissement interne au projet.		
Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires Offre de stationnements véhiculaires		<i>Chapitre III – Section IV Article 21 Critère 9</i> Aménagement des accès véhiculaires devant assurer la sécurité et le confort des piétons. Annexe B Localisation en souterrain des aires de stationnement	

Thématiques	Règlement 16-082 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Localisation et aménagement des aires de livraison et de manœuvre		<i>Chapitre III – Section IV</i> <i>Article 21</i> <i>Critère 12</i> Aménagement des aires de chargement et de leurs voies d'accès de manière sécuritaire, adapté aux aires de détente extérieures et aux cheminements piétons.	
Aménagements cyclables - Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et auto/vélopartage [Bixi, Communauto, etc.]			

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet du Square Children's (2017)	Contexte de planification actuel (2020)
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (Règlement RCG 14-029) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grande affectation du territoire : Centre-ville d'agglomération : <i>Aire mixte qui regroupe les grandes fonctions métropolitaines d'affaires et de finances, de services aux entreprises, de commerces, de culture et de récréotourisme, d'enseignement supérieur, de recherche, de savoir et de santé. Composantes autorisées : Habitation, Commerce, Bureau, Industrie légère et Équipement récréatif, culturel ou institutionnel.</i> ▪ Densité d'occupation du sol : TOD, 150 logements à l'hectare brut ; 	Ibidem

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet du Square Children's (2017)	Contexte de planification actuel (2020)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Patrimoine : Secteur de valeur exceptionnelle ; ▪ Milieux naturels : NA. 	
<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Grand équipement institutionnel : <i>Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des activités institutionnelles qui jouent un important rôle de service dans la communauté montréalaise. Composantes autorisées : Grands équipements institutionnels (enseignement, soins de santé, etc.), commerces et logements complémentaires.</i> <p>Densité de construction : Secteur établi 25-05 : <i>C.O.S. maximal : 9</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limite de hauteur : 80 mètres ; ▪ Patrimoine : Secteur de valeur exceptionnelle ; ▪ Parcs et espaces verts : NA. 	<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Secteur mixte : <i>Aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.. Composantes autorisées : Habitation, commerce, bureau, équipement collectif ou institutionnel, occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Schéma d'aménagement le 29 janvier 2015.</i> <p>Densité de construction : Secteur établi 25-05 : <i>C.O.S. maximal : 9</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limite de hauteur : 120 mètres ; ▪ Patrimoine : Secteur de valeur exceptionnelle ; ▪ Parcs et espaces verts : NA.

Annexe A.4 - Le cadre réglementaire et contractuel encadrant la requalification de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

Le Règlement 18-022 constitue l'un des outils majeurs assurant l'encadrement réglementaire du projet de requalification de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne. Les dispositions du présent règlement s'ajoutent à celles du cadre réglementaire en vigueur dans l'Arrondissement de Lachine, à l'exception des dispositions auxquels il a été permis de déroger. Il s'applique uniquement sur le périmètre du projet à l'étude, soit la Zone M-322, laquelle remplace la zone P-322 identifiée sur le plan de zonage de l'Annexe A du Règlement de Zonage 2710 (Chapitre 1 – Article 1). Le règlement prévoit un délai de 5 ans entre son entrée en vigueur (décembre 2018) et le dépôt des permis de construction qui permettront la mise en œuvre effective du projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne (Chapitre VI – Section I – Article 10).

L'entente de développement prévoit plusieurs engagements contractuels entourant la réalisation du projet (échancier foncier pour la réalisation du parc, restauration et accessibilité de la chapelle, etc.). Une entente avec la Ville de Montréal, via le programme Accès Logis 2, a également été convenue pour la réalisation des logements sociaux (Résidence pour personnes âgées).

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
CONTEXTE D'INTERVENTION			
Densification résidentielle	<i>Le Règlement 18-022 vise en premier lieu à permettre la densification résidentielle du site.</i>		
Arrimage au réseau de transport collectif	<i>Le projet est localisé sur un site desservi par plusieurs lignes de bus de la Société de transport de Montréal.</i>		
Opportunité de requalification et de consolidation urbaines	<i>L'approbation du projet permet la requalification du site à l'étude.</i>		

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Assainissement d'un terrain contaminé	<i>Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ, chapitre Q-2</i>	<i>Chapitre IV Article 7</i> Le Règlement exige que le plan de gestion associé à la démolition des bâtiments abritant un garage et un entrepôt frigorifique doit comprendre des mesures de protection environnementale pour éviter la propagation de contaminants sur le terrain.	<i>Article 3</i> Décontamination du terrain effectuée par le promoteur à ses frais.
Insertion urbaine - Morphologie urbaine, gabarits bâtis, intégration architecturale	<i>Chapitre VI Article 11</i> Le Règlement définit des normes visant : - Le maintien des gabarits actuels des bâtiments existants (Bâtiments A, B, C et C+); - L'insertion des nouvelles constructions sur le site (Bâtiments B+ et D) en définissant des hauteurs maximales similaires aux bâtiments existants, soit de 7 à 8 étages max.	<i>Chapitre VII - Section II Article 28 Objectif 1 - Critère 9</i> (Protection des vues vers les composantes bâties et paysagères d'intérêt). <i>Objectif 3 - Critères 3, 9 et 10</i> (Transition graduelle des hauteurs, intégration architecturale des matériaux de revêtement)	
Mesures de mitigation des nuisances			
Procédés de construction écoresponsables	<i>Chapitre IV Articles 5, 6, 7 et 8</i> Le Règlement décline plusieurs conditions applicables à la démolition des bâtiments abritant un garage et un entrepôt frigorifique, soit l'élaboration d'un plan de gestion des matériaux issus de la démolition qui doit notamment spécifier la nature et la quantité des matériaux qui seront réutilisés lors de la construction des bâtiments ainsi que les mesures de protection environnementale mises en œuvre. Un dépôt de garantie (50 000 \$) est exigé afin d'assurer le respect des conditions ci-énoncées.		

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
PROGRAMMATION/OFFRE RÉSIDENTIELLE	<p><i>Chapitre VI - Section II</i> <i>Articles 11 et 12</i></p> <p>Le Règlement définit les usages permis pour chaque bâtiment prévu dans le projet dans la grille des usages et des normes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitations (Bâtiments A, B, B+, C, D) - Bureaux (Bâtiments B au R-1, rez-de-chaussée et R+1, B+ au rez-de-chaussée et R+1, Bâtiment C et Maison du chapelain) - Services personnels (Bâtiments B au R-1, rez-de-chaussée et R+1, B+ et C au rez-de-chaussée et R+1, et Maison du chapelain) - Garderie et école privée (Bâtiments A, B, B+, C, D) - Commerces de proximité (Bâtiments B, B+, C, D au rez-de-chaussée) - Hébergement et restauration (Bâtiments B, B+, C, D au rez-de-chaussée et Maison du chapelain) - Salle de spectacle (Bâtiment A, chapelle) - Activités culturelles (Bâtiments A, B, B+, C, D et Maison du chapelain) - Activités sportives (Bâtiments A, B, B+, C, D) - Culte (Bâtiment D) - Services sociaux (Bâtiments A, B, B+, C et Maison du chapelain) - Équipements sportifs (Bâtiment C1) <p>Les usages complémentaires aux usages mentionnés ci-dessus sont autorisés selon les modalités définies dans le Règlement de Zonage 2710.</p>		

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Mixité fonctionnelle	<i>Chapitre VI - Section II Article 11</i> Le Règlement autorise une diversité d'usages sur le site toutefois la mixité verticale des usages n'est pas nécessairement requise.		
Diversité de l'offre de logements selon leur taille, leur mode de tenure, leur prix, etc. Logement familial (3 chambres à coucher et +) Commerces, services personnels et professionnels, services publics			<i>Accès Logis - Volet 2</i> Résidence pour personnes âgées : 241 unités résidentielles
Commerces, services personnels et professionnels, services publics			
Bâtiments d'emplois			
Implication communautaire et Innovations			
Flexibilité programmatique et phasage du projet			
ESPACES PUBLICS, PARC ET ESPACES VERTS ET COUVERT VÉGÉTAL	<i>Chapitre VI - Section IV Article 15</i> Le Règlement exige l'élaboration d'un plan d'aménagement paysager lors du dépôt de la demande des permis de construction.		
Préservation et mise en valeur de la canopée et des composantes naturelles		<i>Chapitre VII - Section II Article 28</i> <i>Objectif 7 - Critère 3</i> (Aménagements paysagers selon la trame institutionnelle et écologique)	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Végétalisation des domaines publics et privés		<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 - Critères 1 et 4</i> [Plantation d'arbres à grand déploiement, verdure privilégiée au pavage]	
Espaces publics : places publiques, parcs et espaces verts	<i>Chapitre V</i> <i>Article 9</i> Le Règlement sanctuarise la délimitation des lots consacrés à l'aménagement d'un parc public (environ 20 % du terrain).	<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 - Critères 1, 7 et 14</i> [Création d'espaces verts et de lieux de détente, conception visant l'appropriation des lieux, mise en valeur du parc]	Article 3 38 % du site à l'étude est cédé aux fins de parc.
Espaces collectifs privés, jardins, cours végétalisées		<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 - Critères 1, 7, et 12)</i> [Création de lieux de détente, conception visant l'appropriation des lieux, aménagements dans le prolongement du parc].	
Équipements publics récréatifs			
Mobilier urbain et Art public			
Aménagements associés à la gestion durable des eaux pluviales et à la lutte contre les îlots de chaleur (Qualité des matériaux)		<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 - Critères 5 et 6</i> [Mitigation des îlots de chaleur]	
Accessibilité universelle du domaine public, semi-public et des cours privées		<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critère 14</i> [Aménagements extérieurs]	
Agriculture urbaine			
PATRIMOINE			

<p>Mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial et conservation intégrée des ressources patrimoniales</p>	<p><i>Chapitre IV - Section V</i> <i>Article 20</i></p> <p>Le Règlement exige la réalisation d'une étude de potentiel archéologique lors du dépôt de la demande des permis de construction des nouveaux bâtiments [Bâtiments B+ et D] et pour tout aménagements au niveau de la Maison du Chapelain.</p>	<p><i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critère 5</i></p> <p>[Prédominance du cadre-bâti patrimonial dans le paysage urbain]</p> <p><i>Objectif 2 - Critères 2, 4, 5 et 6</i></p> <p>[Perspectives visuelles vers cadre bâti patrimonial, prédominance des façades patrimoniales, vestiges archéologiques]</p> <p><i>Objectif 3 - Critères 1 et 5</i></p> <p>[Respect de l'énoncé patrimonial, prédominance des façades patrimoniales]</p> <p><i>Objectif 4 - Critères 1, 2 et 3</i> <i>Objectif 5 - Critères 1, 2, 3 et 4</i> <i>Objectif 6 - Critère 1</i></p> <p>[Préservation des caractéristiques et composantes architecturales des bâtiments patrimoniaux [A et C]]</p> <p><i>Objectif 7 - Critère 17</i></p> <p>[Conservation du caractère unitaire du site]</p>	<p><i>Article 4</i></p> <p><u>Servitude personnelle de conservation</u> (Chapelle) : Préservation de la chapelle, de ses composantes architecturales et de ses équipements (ex. : orgue).</p> <p>Accès à la chapelle (ascenseur, corridor, etc.).</p> <p>Désignation de la chapelle comme partie privative de la copropriété avec droit d'utilisation en faveur de la ville pour 520h / année, soit 10 h/ semaine (entente d'utilisation annuelle).</p>
<p>CADRE BÂTI</p>			
<p>Compacité, implantation et gabarits bâtis</p>	<p><i>Chapitre IV - Section II</i> <i>Articles 11 et 12</i></p>	<p><i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critères 2, 3 et 4</i></p>	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
	<p>Hauteur maximale : tel qu'existant pour les bâtiments A, B, C, C1 et la Maison du chapelain ; 8 étages pour le bâtiment B+, 7 étages pour le bâtiment D.</p> <p>Taux d'implantation max. : 35 % pour le bâtiment A, 40 % pour les bâtiments B, B+, C et C1, 40 % pour le bâtiment D et 35 % pour la Maison du chapelain.</p> <p>Densité min. /max. : 0,2/1,5 pour le bâtiment A, 0,2/2 pour les bâtiments B, B+, C et C1, 0,2/1,5 pour le bâtiment D et 0,2/0,5 pour la Maison du chapelain.</p> <p><i>Le Règlement prévoit de minimiser l'implantation au sol des nouvelles constructions afin d'assurer la préservation de la végétation existante.</i></p>	<p>[Respect du plan d'aménagement, modulation des hauteurs, atténuation de l'effet de masse]</p> <p><i>Objectif 2 - Critères 1 et 3</i></p> <p>[Respect du plan d'aménagement, intégration des nouvelles constructions]</p>	
<p>Rapport entre les bâtiments et l'espace public [façades, etc.].</p>		<p><i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critères 7 et 8</i> <i>Objectif 3 - Critère 6</i></p> <p>[Architecture et traitement des façades]</p> <p><i>Objectif 2 - Critères 4</i></p> <p>[Ibidem + Aménagements paysagers]</p> <p><i>Objectif 7 - Critère 2</i></p> <p>[Couloirs visuels le long de la voie publique].</p>	
<p>Diversification des typologies bâties</p>			

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Diversification des compositions architecturales		<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critère 1</i> [Différenciation entre constructions contemporaines vs patrimoniales] <i>Objectif 3 - Critères 3 et 4</i> [Lisibilité des constructions contemporaines et dialogue architectural]	
Performance énergétique			
Utilisation des énergies renouvelables			
Intimité, confort et isolation sonore		<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critère 6</i> [Différenciation des accès / usage]	
Ensoleillement et ventilation naturelle			
Minimisation des effets d'ombrages			
Systèmes de ventilation et de chauffage			
Consommation en eau potable et réutilisation des eaux grises			
Gestion des déchets Équipements techniques et mécaniques	<i>Chapitre IV - Section IV</i> <i>Articles 16, 17 et 19</i> Les dispositions visent à limiter les impacts visuels et sonores des équipements techniques et mécaniques et intègrent des mesures de gestion des matières résiduelles.	<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critère 13</i> [Intégration visuelle des équipements] <i>Objectif 7 - Critère 15</i> [Implantation des équipements mécaniques sur le toit]	

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Matériaux recyclés, recyclables ou éocompatibles	Maçonnerie min. 75 % pour les bâtiments, sauf dans le cas des nouvelles constructions [B+ et D] ou min. 50 %. [Article 13] Certains matériaux [stuc, enduit polymérique, panneaux de clins de bois ; d'aluminium ou de vinyle] sont interdit en sus de ceux déjà proscrits par le Règlement de Zonage 2710. [Article 14]	<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 - Critères 10</i> [Durabilité des matériaux]	
Murs végétaux et toits verts		<i>Chapitre VII - Section II</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 1 – Critères 11 et 12</i> <i>Objectif 7 – Critère 11</i> [Toits verts]	
Accessibilité universelle des bâtiments			
Design actif			
MOBILITÉ			
Aménagement de la voie publique		<i>Chapitre VI - Section VI</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 – Critère 10</i> [Aménagements sécuritaires pour les piétons]	
Accès aux points d'arrêt de transport collectif			
Perméabilité de la trame urbaine		<i>Chapitre VI - Section VI</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 – Critères 8 et 13</i> [Aménagements des accès et des voies piétonnières]	<i>Article 4</i> <u>Servitude de passage</u> pour cheminements piétonniers, critères d'aménagement, libre-accès. Travaux et entretien réalisés par le promoteur à ses frais.

Thématiques	Règlement 18-022 (Article 89)		Entente de développement
	Dispositions à caractère normatif	Dispositions à caractère discrétionnaire	Dispositions à caractère contractuel
Localisation et aménagement des aires de stationnement véhiculaires Offre de stationnements véhiculaires	<i>Chapitre VI - Section VI</i> <i>Articles 23, 24 et 26</i> Les ratios de stationnement exigés à l'Article 23 semblent relativement similaires à ceux définis au Règlement de Zonage 2710. Une aire de stationnement souterraine est exigée pour le bâtiment D [Article 24] Aucun accès véhiculaire depuis la rue Provost.	<i>Chapitre VI - Section VI</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 - Critères 9 et 10</i> [Aménagement des voies d'accès véhiculaire, aménagements sécuritaires pour les piétons]	
Localisation et aménagement des aires de livraison et de manœuvre	<i>Chapitre VI - Section VI</i> <i>Articles 21 et 22</i> Aucune unité de chargement extérieure n'est autorisée sauf, une [1] dans la cour AB, et aucun accès ne peut être implanté face à un parc.		
Aménagements cyclables - Intégration de cases de stationnement pour vélo, véhicules électriques et autopartage [Bixi, Communauto, etc.]	<i>Chapitre VI - Section VI</i> <i>Article 25</i> 2 % des cases doivent être réservées pour les véhicules électriques dans l'aire de stat. du bâtiment D.	<i>Chapitre VI - Section VI</i> <i>Article 28</i> <i>Objectif 7 - Critère 16</i> [Stationnement pour vélos]	

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne (2017)	Contexte de planification actuel (2020)
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL (Règlement RCG 14-029) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grande affectation du territoire : Dominante résidentielle : 	Ibidem

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne (2017)	Contexte de planification actuel (2020)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aire à dominante résidentielle couvrant la majeure partie du territoire de l'agglomération montréalaise. Composantes autorisées : Habitation, commerce, bureau, équipement récréatif, culturel ou institutionnel et occupations à caractère industriel antérieures à l'adoption du Schéma, sous conditions. ▪ Densité d'occupation du sol : hors-TOD, 60 logements à l'hectare brut ; ▪ Patrimoine : Grande propriété à caractère institutionnel ; ▪ Le Schéma décline dans son document complémentaire des mesures visant à favoriser « une valorisation, une protection et une mise en valeur des grandes propriétés à caractère institutionnel », à l'instar du site de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne ; ▪ Milieux naturels : NA. 	
<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Couvent, monastère ou lieu de culte : ▪ Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de culte. Composantes autorisées : Immeubles voués aux activités des communautés religieuses comportant des lieux de résidence, lieux de culte, équipements collectifs ou institutionnels ; commerces et logements complémentaires. ▪ Densité de construction : Secteur établi 09-04 : <i>Bâti de un (1) à quatre (4) étages hors-sol ;</i> 	<p>PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (Règlement 04-047) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affectation du sol : Secteur résidentiel et Couvent, monastère ou lieu de culte : <i>Secteur résidentiel : Aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation. Composantes : Habitation, commerce, équipement collectif ou institutionnel.</i> <i>Couvent, monastère ou lieu de culte : Aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre</i>

Contexte de planification en vigueur lors du dépôt du projet de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne (2017)	Contexte de planification actuel (2020)
<p><i>Taux d'implantation au sol moyen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Patrimoine : Grande propriété à caractère institutionnel ; ▪ Parcs et espaces verts : NA. 	<p><i>delogements ou du nombre d'emplois.. Composantes autorisées : Habitation, commerce, bureau, équipement collectif ou institutionnel, occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Schéma d'aménagement le 29 janvier 2015.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Densité de construction : Secteur établi 09-11 : <i>Bâti de un (1) à huit (8) étages hors-sol ;</i> <i>Taux d'implantation au sol moyen.</i> ▪ Patrimoine : Grande propriété à caractère institutionnel ; ▪ Parcs et espaces verts : NA.

ANNEXE B

ANALYSES DES RECOMMANDATIONS DES INSTANCES CONSULTATIVES ET DE L'OCPM

Projet	Comité Jacques Viger	Comité consultatif d'urbanisme
Technopôle Angus	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi : Le 12 février 2016, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable au projet. Toutefois, il émet les recommandations suivantes en vue d'en bonifier la conception :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Assouplir les critères établis à ce stade du projet en matière d'architecture, de manière à permettre plus de flexibilité à des concepteurs de talent et de façon à prévoir l'évolution du projet. <i>À cette fin, certains critères ont été enlevés, afin de permettre plus de flexibilité dans la composition architecturale du bâtiment.</i> 2. Adapter l'outil réglementaire au projet multiphasé en trouvant une façon d'alléger le processus successif de la copropriété au fur et à mesure de la réalisation de chacune des phases. <i>Après vérifications auprès du promoteur, la construction de deux bâtiments en plusieurs phases s'avère la méthode la plus simple considérant le système de drainage centralisé du projet.</i> 3. Coordonner le projet avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, notamment en vue de la construction d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées. <i>À cette fin, l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie et du Plateau-Mont-Royal sont en liens et détermineront l'emplacement optimal de la passerelle, le cas échéant, en fonction des opportunités et des contraintes.</i> 4. Prévoir une largeur de trottoirs suffisante pour assurer des dimensions optimales aux fosses des arbres. <i>L'arrondissement prendra en compte cette recommandation dans la conception des trottoirs et a déterminé une marge avant minimale permettant la plantation d'arbres à grand déploiement.</i> <p>Le 18 novembre 2016, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable au projet tout en déplorant l'abaissement de la hauteur du projet de 8 à 6 étages qui entraîne une réduction importante du nombre de logements sociaux et abordables offerts.</p> <p>[Sommaire décisionnel 1162913020].</p>	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi : Le 14 décembre 2016, les membres du CCU ont émis un avis favorable au projet.</p> <p>[Sommaire décisionnel 1162913020].</p>

Projet	Comité Jacques Viger	Comité consultatif d'urbanisme
Campus Outremont	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>Suite aux séances du 21 avril et du 15 septembre 2006, les membres du Comité ont émis un avis favorable au projet.</p> <p>Le suivi des recommandations du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme n'a pas été énoncé.</p> <p>(Sommaire décisionnel 1061899033).</p>	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>Suite aux séances du 11 et 18 mai, ainsi que le 14 septembre, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable au projet.</p> <p>Le suivi des recommandations du CCU n'a pas été énoncé.</p> <p>(Sommaire décisionnel 1061899033).</p>
Square Children's	<p>Avis : Défavorable.</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>Pour sa part, le comité Jacques-Viger est défavorable à ce projet qu'il juge contraire aux orientations de la Ville, notamment en matière de conservation des édifices existants. Néanmoins, objectivement, le projet respecte les principaux paramètres du Plan d'urbanisme, excluant l'affectation (équipement collectif) et la hauteur (80 m). Contrairement à d'autres établissements hospitaliers du centre-ville, tels que l'Hôpital Royal-Victoria, l'Hôtel Dieu de Montréal et l'Hôpital général de Montréal, le bâti existant n'est pas identifié dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en tant que « grande propriété à caractère institutionnel ». De même, le Plan d'urbanisme et le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins n'attribuent aucun statut patrimonial spécifique au site.</p> <p>(Sommaire décisionnel 1164869005).</p>	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié le projet le 17 octobre 2016 et a émis un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La conservation du pavillon néo-classique qui borde le boulevard René-Lévesque devrait être accompagnée d'un engagement à restaurer son enveloppe, incluant les portes et les fenêtres, ainsi que d'un dégagement latéral afin de maintenir son caractère pavillonnaire. ▪ Pour la façade donnant sur la rue Tupper et le square Cabot : peaufiner le traitement du rez-de-chaussée, incluant l'affichage commercial ; réévaluer la nécessité de créer un retrait avec colonnade au coin d'Atwater et Tupper ; trouver une façon de mieux intégrer la porte de garage. ▪ Retravailler l'implantation du bâtiment au coin de Tupper et Atwater, notamment en prolongeant le basilaire du complexe, afin d'offrir un meilleur encadrement spatial sur l'avenue Atwater.

Projet	Comité Jacques Viger	Comité consultatif d'urbanisme
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Éviter les alcôves et la création de niches ou de recoins susceptibles de favoriser les incivilités. ▪ Assurer une meilleure relation du projet avec la rue, surtout du côté René-Lévesque, afin de favoriser une meilleure animation de la rue. ▪ Montrer une plus grande sensibilité écologique par l'aménagement d'espaces pour vélos et de bornes électriques. ▪ Revoir le traitement des tours d'habitations, notamment celles qui marquent la limite est du site, de façon à fragmenter la masse et mieux articuler le paysage bâti du site vu à partir du village Shaughnessy et du boulevard René-Lévesque. ▪ Prévoir une commémoration de l'occupation historique du site, notamment en intégrant certains éléments du décor existant comme les deux bas-reliefs d'Henri Hébert. <p><i>Le projet de règlement soumis intègre l'ensemble de ces conditions.</i></p> <p>[Sommaire décisionnel 1164869005].</p>
Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne	<p>Avis : Favorable</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>Le projet a été présenté une première fois en préliminaire au comité mixte le 30 juin 2017. Le comité composé du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et du Comité Jacques-Viger (CJV) a émis un avis préliminaire favorable au principe de pérennisation de la fonction conventuelle du site et de diversification de son occupation à des fins résidentielles et communautaires. Le comité a souligné l'intérêt d'être venu lui présenter cette étape préliminaire du projet et souligne qu'elle constitue une belle amorce de conception. Toutefois, le comité a mis en évidence, dans son avis, certains enjeux que les intervenants ont considéré dans l'élaboration du projet.</p> <p>Les recommandations et suggestions portaient principalement sur l'organisation spatiale, la programmation, l'aménagement d'un parc public ainsi que la gestion des arbres. Le comité mixte avait également encouragé le requérant et</p>	<p>Avis : X</p> <p>Recommandations et suivi :</p> <p>Le projet a été présenté le 27 février 2018, au comité consultatif d'urbanisme qui a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à modifier le secteur couvent et lieu de culte en un secteur résidentiel. Le CCU considère que le projet présente un grand intérêt à l'arrondissement, entre autres, par son respect des orientations au Schéma de l'aménagement de l'agglomération du grand Montréal ainsi que du Plan d'urbanisme. Toutefois, le CCU a recommandé de revoir les ratios de stationnement autorisés pour les usages autorisés, principalement pour le volet résidentiel pour lequel le ratio minimum serait de 1 case de stationnement pour chaque unité résidentielle.</p> <p><i>Des ajustements au projet de règlement ont donc été apportés en considérant le commentaire du CCU.</i></p> <p>[Sommaire décisionnel 1170415006].</p>

Projet	Comité Jacques Viger	Comité consultatif d'urbanisme
	<p data-bbox="529 331 951 485">l'arrondissement à produire un plan directeur incluant l'ensemble des interventions prévues, dans un contexte urbain élargi, couplé à un plan de gestion à long terme de chacune des composantes du site.</p> <p data-bbox="529 516 951 747"><i>À la suite des commentaires émis par le comité mixte, les requérants ont répondu favorablement à la recommandation de « produire un plan directeur (en collaboration avec l'arrondissement de Lachine) qui englobe l'ensemble des interventions prévues, dans un contexte urbain élargi, couplé à un plan de gestion à long terme de chacune des composantes du site ».</i></p> <p data-bbox="529 779 951 1146">Le projet révisé a été présenté une deuxième fois, le 19 janvier 2018, au comité mixte qui a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à modifier le secteur couvent et lieu de culte en un secteur résidentiel, considérant que le projet s'est grandement amélioré. Il énonce toutefois plusieurs recommandations visant, entre autres, l'implantation et l'intégration des nouveaux bâtiments, l'accessibilité à la chapelle, l'entretien, le développement des liens avec le quartier et les aménagements paysagers.</p> <p data-bbox="529 1167 951 1199">(Sommaire décisionnel 1170415006).</p>	

ANNEXE C

TABLEAUX DE SUIVI DES RECOMMANDATIONS DE L'OCPM

IDENTIFICATION **Dossier # :1160963074**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter, avec changements, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, c. C-11.4), le Règlement autorisant la construction de bâtiments mixtes d'une hauteur maximale de 6 étages et de 20 m sur le lot numéro 2 402 168 du cadastre du Québec, bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augustin-Frigon, William-Tremblay et Molson

CONTENU

CONTEXTE

Contexte

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a déposé son rapport au conseil municipal le 24 juillet 2017, document qui fut public le 7 août 2017. Quelques 400 personnes ont assisté ou participé aux séances publiques et la commission a reçu 94 mémoires. L'OCPM souligne dans son rapport la forte polarisation des opinions envers le projet de la Société de développement Angus (SDA). Il recommande favorablement le projet, qu'il juge exemplaire à plusieurs égards, en y apportant certains ajustements, notamment en matière d'insertion du projet dans son milieu.

Description du projet

Le projet consiste à construire des bâtiments mixtes d'une hauteur maximale de 6 étages et de 20 m. La superficie de plancher réservée à l'emploi est d'environ 45 000 m², aux commerces est d'environ 3 000 m² et à l'habitation est de 38 000 m². Le projet prévoit la construction d'environ 400 logements, dont 20 % sont sociaux et 80 % sont abordables. Environ 35 % des logements abordables seront conçus pour répondre aux besoins des familles. Le projet comportera environ 540 unités de stationnement en sous-sol. Dans l'ensemble, les bâtiments respecteront la densité maximale de 3 permise au Règlement d'urbanisme, à l'exception du bloc 8 où la densité maximale prescrite sera de 3.5. L'objectif est de redistribuer la densité permise de manière à dégager le sol pour permettre l'aménagement d'espaces publics de qualité.

À cet effet, 2 places semi-publiques seront aménagées respectivement à l'intersection des rues Molson et William-Tremblay et de l'avenue du Mont-Royal Est et de la rue Augustin-Frigon. Ces deux places seront reliées par une rue partagée semi-privée formant ainsi une diagonale. Au coeur de l'îlot, la rue partagée sera élargie, afin de créer un espace boisé. Pour relier le parc Jean-Duceppe à la friche végétale située dans l'emprise de la voie ferrée du C.P., où le prolongement du Réseau-Vert est prévu depuis 1995, l'aménagement d'un corridor de biodiversité sur le site visé et sur le lot 4 353 253 est proposé.

Description du projet de Règlement

Pour permettre ce projet des dérogations aux usages permis et à la hauteur en étage maximale prescrite au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) sont requises.

Afin de bien encadrer la réalisation de ce projet, pour maximiser les retombées positives de ce dernier et pour respecter les objectifs contenus dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, des conditions doivent être introduites dans le règlement relativement à l'alignement de construction, aux marges, au taux d'implantation, à la densité, à l'emplacement d'un café-terrasse, à l'aménagement d'une aire de stationnement et à l'aménagement d'un quai de chargement nécessitant des dérogations aux normes prescrites au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279). De plus, des objectifs et des critères ont été ajoutés au règlement, afin que l'évaluation de chacune des phases de construction du projet en révision architecturale, conformément au titre VIII de ce même Règlement, soit effectuée en lien avec les objectifs de la Ville et du projet tout en prenant en considération le contexte.

Le projet proposé déroge donc aux articles 8 à 10, 22.1, 23.1 à 26, 34, 40, 41, 50 à 70.2, 121, 169, 352, 677.20 à 677.24 et 677.26 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279).

Finalement, le projet déroge au premier paragraphe de l'article 27 du Règlement de lotissement de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-99). En effet, puisqu'il s'agit d'un bâtiment réalisé en plusieurs phases, il est possible que deux parties du bâtiment ne soient pas contigues temporairement, créant ainsi deux bâtiments sur le même lot ce qui n'est pas conforme à cet article. Cependant, à terme, le projet comportera deux bâtiments reliés en sous-sol.

Description des modifications apportées au projet de Règlement

Les soirées de consultation ont permis de soulever des préoccupations regroupées sous les thèmes suivants :

- L'école primaire publique;
- La hauteur des bâtiments et la densité d'occupation;
- La mobilité durable;
- Le parc Jean-Duceppe;
- L'offre commerciale;
- Une forte mobilisation citoyenne qui demande réponse;
- Les projets de règlement d'urbanisme.

La commission a traduit ces préoccupations en 20 recommandations. L'ensemble des réponses aux recommandations de l'OCPM figure au tableau joint au présent sommaire.

L'arrondissement est satisfait du rapport et endosse la majorité des recommandations qui y figurent. La plupart des recommandations de l'OCPM ne nécessite pas de modification au projet de Règlement. Toutefois, afin de respecter ces recommandations, les modifications suivantes sont apportées au projet de Règlement :

- Retirer l'exigence de respecter une hauteur en mètre minimale de 14 m, afin de permettre la construction d'une école primaire publique conforme aux exigences du Ministère;
- Modifier le critère 1c) de l'article 47 de manière à préciser que la fragmentation du volume d'un bâtiment doit être tant en implantation que sur les étages supérieurs;
- Permettre l'usage activité agricole maraîchère ou horticole sur l'ensemble du site.

Justification

Considérant le rapport de la consultation publique sur le projet de l'Îlot central du Technopôle Angus rédigé par l'OCPM et les modifications apportées au projet de règlement, la Direction du développement du territoire et des études techniques recommande d'adopter, avec modifications, le Règlement autorisant la construction de bâtiments mixtes d'une hauteur maximale de 6 étages et de 22 m sur le lot numéro 2 402 168 du cadastre du Québec, bordé par l'avenue du Mont-Royal Est et les rues Augsutin-Frigon, William-Tremblay et Molson (P-17-030).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles ()

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Conseiller(ere) en aménagement

Tél :

Projet de l'îlot central du Technopôle Angus – recommandations de la commission et réponses de l'arrondissement et la Ville			
<i>Thèmes</i>	<i>Recommandations de la commission</i>	<i>Intervenants impliqués</i>	<i>Réponses de la Ville</i>
<i>Le projet en général</i>	1 La commission recommande d'accueillir favorablement le projet présenté par la Société de développement Angus (SDA), qu'elle qualifie d'exemplaire à plus d'un titre en y apportant certains ajustements, notamment en matière d'architecture et d'insertion d'un projet dans son contexte.	DDTET	
	2 La commission recommande à la Ville et à la CSDM de convenir ensemble d'un emplacement dans l'îlot central pour un équipement communautaire attenant au parc Jean-Duceppe, dans le bloc 1, 2 ou 4, lequel devrait accueillir une école préscolaire et primaire publique et des infrastructures récréatives, sportives, culturelles et communautaires et d'adopter les mesures les plus appropriées à cette fin.	DDTET, DCSLDS, CSDM, SDA	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de Règlement P-17-030 autorise l'usage école primaire et préscolaire; - Une clause sera ajoutée à l'accord de développement, afin que, si la CSDM propose un projet d'école primaire dans un délai maximal de 5 ans, le promoteur s'engage à déployer ses meilleurs efforts pour conclure une entente avec la CSDM afin de construire une école primaire sur le site du projet, idéalement adjacent au parc Jean-Duceppe.
<i>L'école primaire publique</i>	3 La commission recommande à la Ville de Montréal et à la CSDM de mettre en œuvre des démarches concertées et soutenues, avec tous les partenaires et la communauté, afin que le secteur soit doté d'un tel équipement dans les meilleurs délais.	DCSLDS, CSDM, SDA, SGPI, DDTET	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement et la Ville s'engagent à déployer ses meilleurs efforts dans la détermination des besoins en équipements collectifs avec la CSDM, les partenaires et la communauté, le tout dans le but de développer un projet intégré.
	4 La commission recommande d'augmenter légèrement la hauteur maximale permise des bâtiments résidentiels, afin de ne pas sacrifier la qualité des espaces intérieurs habitables et l'intimité des logements des rez-de-chaussee.	DDTET	<ul style="list-style-type: none"> - Puisqu'il est possible de construire un bâtiment de 6 étages conforme dans une hauteur de 20 m, aucune dérogation à la hauteur maximale en mètre ne sera accordée.
	5 La commission recommande à l'arrondissement d'adopter des dispositions qui favorisent la modulation de la hauteur des bâtiments, en permettant de rehausser certaines portions des bâtiments lorsqu'une partie du plan de sa façade est en recul.	DDTET	<ul style="list-style-type: none"> - Le critère 1(c) de l'article 47 du Règlement P-17-030 sera modifié de manière à préciser que la fragmentation du volume d'un bâtiment doit être tant en implantation que sur les étages supérieurs. Ce critère sera modifié de cette façon : <ul style="list-style-type: none"> o 1°c) « Le volume d'un bâtiment doit être fragmenté et varié, tant en implantation que sur les étages supérieurs, notamment par des retrais, afin d'éviter l'effet du mur et de monotone dû à une trop grande homogénéité. ».
<i>La hauteur des bâtiments et la densité d'occupation</i>	6 La commission recommande à la ville-centre d'intervenir assiduellement auprès de la STM afin d'analyser la desserte du transport en commun actuelle et projetée du secteur et d'adopter conjointement au plan d'action pour contrer les effets perturbants de la densification résidentielle et d'emploi dans ce secteur.	STM, SMVT, DDTET	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement et la Ville vont demander à la STM d'étudier toutes les possibilités d'améliorer la desserte en transports collectifs dans ce secteur, notamment en évaluant : <ul style="list-style-type: none"> o la possibilité de revoir le trajet d'autobus 24 afin qu'il desserve le secteur Angus tout en étant complémentaire au circuit d'autobus 25; o la possibilité d'augmenter la fréquence du circuit d'autobus 25 tout en coordonnant les circuits d'autobus de la 25 et de la 94 afin qu'ils soient complémentaires. - Depuis le 29 août 2016, le circuit d'autobus 25 va jusqu'au métro Préfontaine ce qui
<i>La mobilité durable</i>			

			<p>concordé avec une augmentation du nombre d'utilisateurs mesurée par la STM.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les lignes d'autobus 27 et 427 St-Joseph desservent la portion nord du secteur Angus. Il s'agit de lignes d'autobus de haute fréquence à l'heure de pointe. - Une clause sera ajoutée à l'accord de développement, afin que le promoteur s'engage à collaborer avec la Ville pour la mise en place d'un pôle de mobilité, tel que proposé dans la Politique de stationnement, soit un lieu stratégique proposant plusieurs modes alternatifs à l'automobile individuelle. - La Ville va étudier la possibilité d'aménager un « pôle de mobilité » au métro Préfontaine. - Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (01-2-79) permet l'optimisation de l'utilisation des stationnements existants, sous certaines conditions. - Le promoteur s'est engagé à offrir le programme « Voyagez-Futé » à un certain nombre de résidents et de travailleurs et une clause à cet effet est prévue dans l'accord de développement. - Dans le cadre du projet, au moins 3 % des unités de stationnement prévues sur le site seront réservées à l'autopartage.
7	<p>La commission recommande à l'arrondissement de mettre en place et de promouvoir l'amélioration des transports collectifs et alternatifs en valorisant l'utilisation des voitures en autopartage et en libre-service, tout en améliorant l'information destinée aux résidents et aux employés du secteur sur les modes de transports en commun, collectifs et alternatifs qui leurs sont déjà offerts et ceux à venir dans un horizon mesurable.</p>	<p>DDTET, Direction des transports, SMVT, SDA, Stationnement Montréal</p>	<ul style="list-style-type: none"> - En 2016, l'arrondissement a aménagé le passage Préfontaine, entre les rues Rachel Est et Sherbrooke Est. Ce passage améliore la sécurité et le confort des déplacements piétons vers la station de métro Préfontaine. Dans la poursuite de cet objectif, l'arrondissement s'engage à améliorer la visibilité du passage Préfontaine par une signalisation appropriée. - Selon la programmation des voies cyclables 2017-2018 de la Ville de Montréal : <ul style="list-style-type: none"> o des voies cyclables sont projetées sur les rues Préfontaine et Dezéry et sur l'avenue du Midway améliorant ainsi les liens cyclables entre le secteur Angus et le métro Préfontaine. De plus, la Division des transports actifs et collectifs étudiera l'opportunité de créer un lien cyclable par la rue Moreau et le passage Préfontaine. o le prolongement, dans le secteur Angus, du Réseau-Vert longeant la voie ferrée du CP y figure. Advenant son prolongement, un lien cyclable direct et en site propre reliant la station de métro Rosemont au secteur Angus. o la mise à niveau de la piste cyclable Rachel est prévue afin d'améliorer le confort et la sécurité des déplacements cyclables. Profitant de cette occasion, l'arrondissement a demandé à la Direction des transports d'évaluer la possibilité d'améliorer la sécurité et le confort des déplacements actifs, notamment aux intersections de cette rue avec les rues André-Laurendeau et Préfontaine, en revoyant la géométrie et en ajoutant un feu de circulation.
8	<p>La commission recommande à l'arrondissement d'intervenir auprès des services concernés pour favoriser une meilleure accessibilité au métro Préfontaine (par des passages piétons plus directs et mieux aménagés, en toute, saison, et une route cyclable mieux dessinée, voire des navettes entre le site et les stations de métro Préfontaine et Rosemont, etc)</p>	<p>DDTET, Arrondissement MHM, Direction des transports</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement prévoit déjà le prolongement de la 2^e Avenue dans le cadre du projet de Solotech situé au 4820, 4^e Avenue.
9	<p>La commission recommande que la prolongation de la 2^e Avenue soit réalisée dans les meilleurs délais, de manière concomitante au projet de développement de l'îlot central.</p>	<p>DDTET</p>	

<p><i>Le parc Jean-Duceppe</i></p>	<p>10</p> <p>La commission recommande d'évaluer l'opportunité d'agrandir le parc Jean-Duceppe à même l'assiette de la rue Augustin-Frigon.</p>	<p>DDTET</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement évaluera la possibilité d'agrandir le parc Jean-Duceppe à même l'emprise de la rue Augustin-Frigon tout en conservant la circulation véhiculaire et quelques espaces de stationnements de manière à desservir le terrain adjacent. La sécurité et le confort des déplacements actifs seront au cœur du réaménagement.
	<p>11</p> <p>La commission recommande aux services municipaux concernés de réévaluer les aménagements et les équipements du parc Jean-Duceppe pour mieux répondre aux besoins des usagers actuels et des futurs résidents et améliorer son interface avec l'îlot central.</p>	<p>DDTET, DCSLDS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement réévaluera les aménagements et les équipements du parc Jean-Duceppe, afin de mieux répondre aux besoins. De plus, dans le cadre du projet de Solotech, un parc sera aménagé pour mieux répondre à la croissance de la population.
<p>12</p> <p>La commission recommande de porter une attention particulière aux traverses piétonnes entre l'îlot central et le parc, en éliminant les cases de stationnement qui obstrueraient les traverses et en adoptant des mesures d'atténuation de la circulation pour en augmenter la sécurité.</p>	<p>DDTET</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement évaluera la sécurité des déplacements autour du parc Jean-Duceppe, afin d'accroître la sécurité, notamment en ajoutant des saillies, des dos d'âne et des interdictions de se stationner, le cas échéant. 	
<p>13</p> <p>La commission recommande à l'arrondissement de se doter d'une programmation commerciale pour tout le secteur Angus qui tienne compte du projet particulier du Centre commercial Maisonneuve et de l'offre potentielle de locaux commerciaux dans l'îlot central et sur la rue Molson.</p>	<p>DDTET</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement a adopté, le 7 août 2017, un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279-49), afin de consolider et de renforcer le pôle commercial et d'emploi Angus/Maisonneuve. Ce règlement a pour objectif d'avoir une approche plus cohérente du développement commercial de ce secteur. - À ce jour, l'arrondissement n'a reçu aucune demande de projet particulier sur le site du Centre commercial Maisonneuve. 	
<p>14</p> <p>La commission recommande à l'arrondissement d'encadrer de façon rigoureuse et continue l'accueil de nouveaux commerces dans le secteur Angus pour maximiser les chances de viabilité et de pérennité des établissements.</p>	<p>DDTET, PMEMTL, SDA, SDE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement offre des services aux commerçants qui souhaitent s'établir et prospérer dans Rosemont-La Petite-Patrie. - La Ville mise sur le réseau PME-MTL qui offre des services d'accompagnement et de financement aux entreprises montréalaises, dont les commerçants. - La Ville offre également un soutien à la création et au développement de sociétés de développement commercial (SDC). Toutefois, elle doit émaner de la volonté de la communauté d'affaires qui doit regrouper obligatoirement un minimum de cinquante établissements. - L'arrondissement encourage la SDA à développer un mixte commercial favorisant la pérennité des établissements et à offrir un service d'accompagnement auprès de ses localitaires. 	
<p><i>L'offre commerciale</i></p> <p>15</p> <p>La commission recommande que les partenaires et acteurs soient encouragés à maintenir, voire à augmenter le nombre d'entreprises d'économie sociale et à tabler sur leurs atouts et leurs initiatives pour faire du volet commercial du projet un élément exemplaire et un véritable succès.</p>	<p>DDTET, PMEMTL, SDA, SDE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrondissement encourage la SDA à maintenir et à augmenter le nombre d'entreprises d'économie sociale dans le Technopôle Angus. - PME-MTL offre de l'accompagnement et du financement (prêts et subventions) aux entreprises montréalaises dont celles d'économie sociale. - Le Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal (CESIM) est également un partenaire. Il a pour mandats la concertation et le développement de partenariats avec les acteurs locaux et régionaux, la promotion de l'économie sociale ainsi que le soutien au développement et à la 	

	<p>16</p> <p>La commission recommande à l'arrondissement d'amorcer une démarche de planification détaillée du secteur Angus, soutenue par une participation citoyenne élargie, sans pour autant ralentir la mise en œuvre du projet de la SDA, comme pour le projet de la SDA. Les éléments de vision du document de planification spécifique au secteur Angus qui en résulteraient pourraient être intégrés au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Il pourrait inclure, sans limitations, les projets déjà annoncés, ou encore sur les planches à dessins, tels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le guide d'accueil du projet sur les terrains de Solotech; - Le prolongement de la 2^e Avenue; - Les objectifs de réaménagement du parc Jean-Duceppe; - La desserte d'équipements collectifs et communautaires; - L'école préscolaire et primaire publique; - La promotion du logement social; - Les orientations du projet particulier du Centre commercial Maisonneuve; - Les mesures d'amélioration du transport collectif, alternatif et actif; - L'amélioration du lien piétonnier entre le métro Préfontaine et le Technopôle Angus; - Les mesures d'atténuation de la circulation; - La politique de gestion du stationnement public; - La requalification des immeubles de la rue Rachel et du boulevard Saint-Joseph; - La conversion du CHSLD Lucille-Teasdale du 3095, rue Sherbrooke Est; - Les objectifs et les critères sur l'architecture des bâtiments et sur les aménagements publics; - Etc. 	<p>DDTET, SMVT, arrondissement PMR</p>	<p>consolidation d'entreprises et de projets d'économie sociale sur le territoire montréalais.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la planification détaillée du Plateau Est et les abords des voies ferrées, l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie a récemment joint ses efforts à ceux de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, afin de poursuivre la planification de part et d'autre des voies ferrées, en élargissant le territoire de façon à intégrer l'ensemble des enjeux. Dans le cadre de cette planification, le territoire des secteurs du Technopôle Angus et d'Espace affaires Rosemont a été ajouté. Dans le cadre de cette planification détaillée, des consultations publiques seront prévues.
<p><i>Les projets de règlement</i></p>	<p>17</p> <p>La commission recommande au conseil municipal d'adopter l'amendement au Plan d'urbanisme qui vise l'ajout de la fonction résidentielle dans l'îlot central du Technopôle Angus.</p>	<p>DDTET, SMVT</p>	

<i>d'urbanisme</i>	<p>18 La commission recommande à l'arrondissement de préciser ses intentions à long terme en établissant la concordance entre le plan d'affectation du Plan d'urbanisme et la réglementation de l'arrondissement sur les limites de l'aire d'affectation « Emploi » et les limites de l'aire d'affectation « résidentielle ».</p>	DDTET, SMVT	<ul style="list-style-type: none"> - L'affectation au sol proposée « activités diversifiées » au Plan d'urbanisme combiné au Règlement P-17-030 traduit clairement l'intention à long terme de l'arrondissement. En effet, l'affectation au sol « activités diversifiées » au Plan d'urbanisme consiste à préserver l'activité économique tout en permettant, quand les conditions le permettent, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif. Pour sa part, le Règlement P-17-030 précise les emplacements où l'usage habitation est permis. De plus, toutes modifications au Règlement P-17-030 sont soumises à des audiences publiques tenues par l'OCPM.
<p>19 La commission recommande à l'arrondissement de revoir les dispositions ayant trait aux quais de déchargement pour tenir compte de l'emplacement des quais relatifs à la cueillette des bacs de déchets et de récupération.</p>	DDTET	<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions concernant les quais de chargement figurant au Règlement P-17-030 ne concernent pas la gestion des déchets, mais les activités commerciales et industrielles. - Dans l'accord de développement signé entre la Ville et le promoteur, la gestion des matières résiduelles y figure. L'objectif est d'assurer une collecte des déchets optimale tout en évitant l'encombrement du domaine public. 	
<p>20 La commission recommande à l'arrondissement d'établir d'emblée des dispositions favorisant le développement de l'agriculture urbaine sur les toits, sans avoir à modifier de nouveau la réglementation.</p>	DDTET	<ul style="list-style-type: none"> - Le 19 janvier 2015, l'arrondissement a adopté le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279-40) permettant l'activité agricole maraîchère ou horticole sur le territoire de l'arrondissement, à certaines conditions. Sur le site de l'îlot central du Technopôle Angus, cette activité est autorisée sur les blocs 1, 3, 5 et 7. Une modification sera apportée au projet de règlement afin de permettre cet usage sur l'ensemble des blocs. 	

Les recommandations de l'OCPM

1.3

En adoptant le projet de règlement d'urbanisme, en décembre 2006, le conseil municipal a aussi mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de mener à bien le processus de consultation sur ce projet. L'OCPM a tenu des séances d'information, d'ateliers thématiques et d'audition des mémoires entre le 26 février et le 12 avril 2007. Il a rendu public son rapport de consultation le 14 août 2007 et, dès son dépôt, l'Université et la Ville ont appuyé les recommandations qui y étaient formulées.

D'entrée de jeu, le rapport salue la vocation universitaire et scientifique du projet, perçu comme « une occasion unique de remplacer une enclave par un équipement d'excellence qui renforcera la vocation de Montréal comme *ville de savoir* ». Les objets des principales recommandations relatives au projet concernent :

- le prolongement de l'axe central jusqu'à l'avenue du Parc;
- la détermination de liens nord-sud entre le campus et le quartier Parc-Extension, notamment dans l'axe des stations de métro Outremont et Acadie et de l'avenue de l'Épée;
- la maximisation de l'utilisation des modes de transport actif et collectif, par une offre accrue de transport collectif et une diminution de l'offre de stationnement dont un lien piéton dans l'axe de l'avenue Wiseman;
- la diminution de l'impact de la circulation automobile dans l'avenue Outremont;
- une approbation par phase du projet.

L'OCPM recommande également à la Ville de lier le concept d'aménagement du campus à la planification détaillée des secteurs avoisinants, comme prévu dans le *Plan d'urbanisme*.

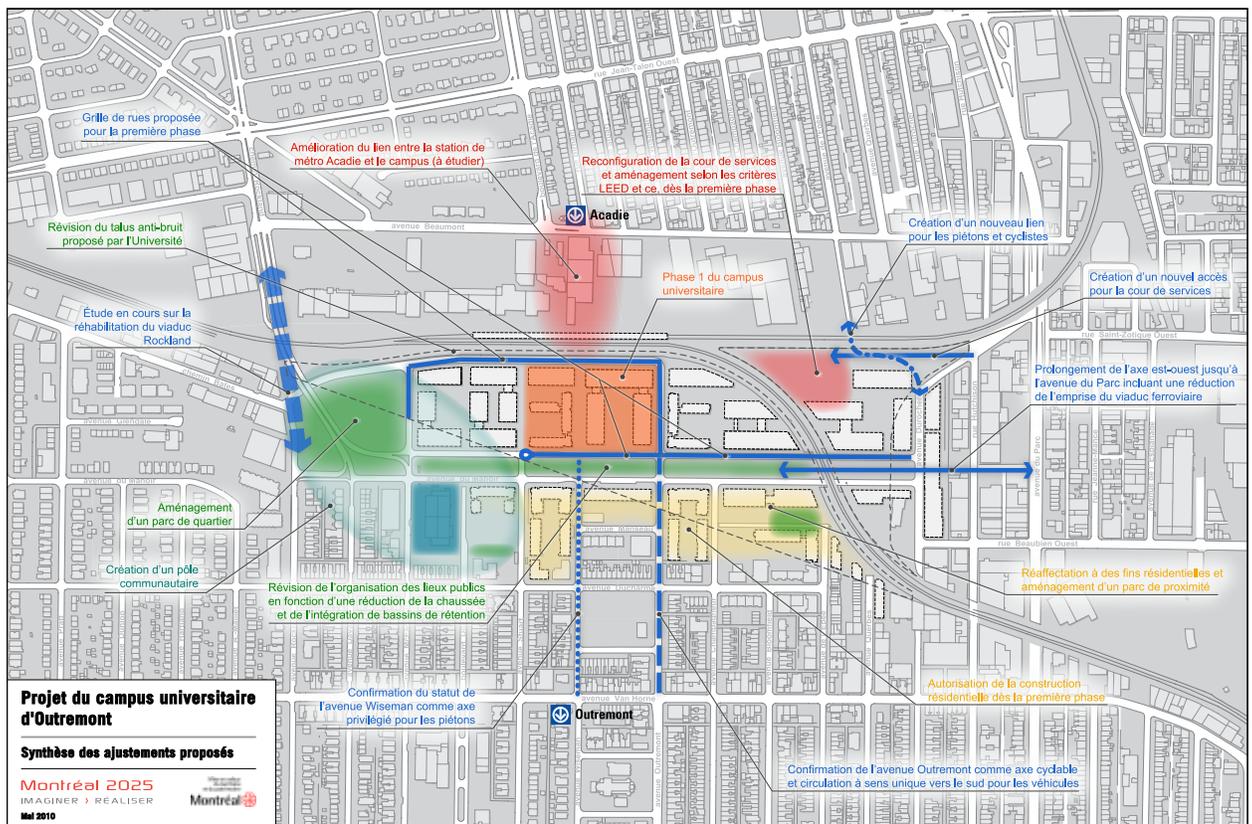
Les ajustements
proposés par la Ville de
Montréal en 2008

1.4

Conformément au processus de gestion des projets d'envergure adopté par la Ville, le comité exécutif a mandaté, en mars 2007, le Bureau de gestion des grands projets de la Direction du développement économique et urbain de mener les études de faisabilité technique et financière du projet du campus Outremont, afin de mieux déterminer les coûts municipaux associés au projet.

L'exercice d'analyse de faisabilité technique et financière, entamé en 2007, a conduit l'équipe de projet à proposer différents ajustements au projet du campus de l'Université de Montréal, en fonction des recommandations de l'OCPM, de la faisabilité technique des options et des coûts municipaux. Ces ajustements, illustrés au plan 4, ont été acceptés par l'Université de Montréal et présentés dans un rapport rendu public dans des assemblées d'information les 17 et 18 juin 2008.

Plan 4. Les ajustements proposés au projet du campus – juin 2008



Le plan d'aménagement révisé de 2010

2

La Ville de Montréal et l'Université de Montréal ont, en 2008 et 2009, révisé le plan d'aménagement initial de 2006 en fonction à la fois des recommandations de l'OCPM ainsi que des ajustements proposés dans le cadre de l'analyse de faisabilité technique et financière. Le plan d'aménagement révisé (voir les plans 5 et 6) a été présenté lors d'une assemblée publique d'information le 19 mai 2010. Il prévoit notamment :

- la consolidation des pavillons universitaires (300 000 m²) au nord de l'axe central;
- la construction d'environ 1 300 logements au sud de l'axe central sur des terrains municipaux et de l'Université, dont 15 % de logements abordables et 15 % de logements sociaux et communautaires;
- l'aménagement de parcs et de lieux publics couvrant 4 hectares afin de mieux répondre aux besoins de la population dont la création d'une grande place publique (6 500 m²) au cœur du projet du campus d'Outremont;
- la création de trois liens piétons et cyclables nord-sud dans l'axe du chemin Rockland, de la station de métro Acadie et de l'avenue de l'Épée afin de lier le campus au secteur Parc-Extension et de stimuler la mise en valeur du secteur Beaumont;
- la création d'un lien piéton dans l'axe des stations de métro Outremont et Acadie et de la future gare de train de banlieue;
- la diminution de l'offre en stationnement sur le campus à 400 cases afin de maximiser l'utilisation des modes de transport actif et collectif;
- la canalisation de la circulation véhiculaire vers l'axe central depuis les avenues du Parc et Rockland–McEachran, de même que par le chemin Bates afin d'assurer la quiétude des résidents du secteur;
- la réduction de la chaussée de l'axe central et son prolongement éventuel jusqu'à l'avenue du Parc;
- l'intégration du projet au réseau cyclable montréalais;
- la gestion des eaux pluviales par l'aménagement de trois bassins de rétention;
- la construction d'une nouvelle cour de services.

Ce plan d'aménagement répond à la fois aux besoins d'expansion de l'Université ainsi qu'aux exigences de la Ville de Montréal au chapitre de l'aménagement urbain et de la rentabilité fiscale. Les interventions proposées ont également été entérinées par le Canadien Pacifique. La section suivante présente de façon plus détaillée les diverses composantes du plan d'aménagement révisé en fonction de l'analyse de faisabilité technique et financière.

Identification

Dossier : 1164869005	Date de création : 17/05/01	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 17/06/06
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et du développement économique		
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter, avec changements, en vertu de l'article 89 de la Charte, un règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex, ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal - Mandater l'OCPM pour tenir les audiences publiques		
Responsable : Bruno COLLIN	Signataire : Alain DUFORT		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Mise en situation

Le 20 décembre 2016, le conseil municipal a adopté en première lecture deux projets de règlement, le premier pour autoriser la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex, et le second pour modifier en conséquence le Plan d'urbanisme de Montréal. Ces projets ont dès lors été acheminés pour étude à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Le présent sommaire décisionnel addenda vise à donner suite aux préoccupations soulevées par l'OCPM, ainsi qu'à préciser les modifications apportées au projet de règlement effectué en vertu de l'article 89 de la Charte. Pour sa part, le projet de modification du plan d'urbanisme demeure inchangé.

Rapport de l'OCPM

Dans son rapport publié le 31 mai 2017, l'OCPM se dit favorable aux changements proposés concernant l'affectation du sol et la hauteur maximale du Plan d'urbanisme, et recommande plusieurs modifications au projet immobilier, ainsi qu'au projet de réaménagement du domaine public. En fait, le rapport comporte douze recommandations, notamment :

- le retrait d'une tour d'habitation (recommandation n° 2);
- l'augmentation de la superficie du parc Henri-Dunant (recommandation n° 5) et;
- l'augmentation du nombre de logements familiaux dans la tour de logements sociaux (recommandation n° 3).

Modifications au projet de règlement

Cinq recommandations visent directement des changements au projet de règlement, soit le nombre de tours, la superficie du parc sur le terrain privé, le traitement architectural, la délimitation des espaces publics extérieurs et l'intégration d'éléments architecturaux existant sur le site. Or, le projet de règlement soumis intègre l'ensemble de ces éléments, à l'exception du retrait d'une tour.

En effet, le remplacement de la tour 5 par un parc sur le terrain privé représente une diminution de près de 230 logements, soit une baisse drastique de la densité consacrée au site depuis plus de vingt-cinq ans. Rappelons que le coefficient d'occupation du sol (COS), qui est de 9 dans le cas présent, est un des principaux facteurs déterminant la valeur marchande d'un terrain au centre-ville. Or, le montage financier du projet est nécessairement lié à cette réalité immobilière.

De plus, l'exigence proposée signifierait la disparition intégrale de la cour intérieure du complexe qui devrait nécessairement être utilisée pour loger le centre communautaire. La fonctionnalité même du centre communautaire pourrait s'en trouver réduite en raison de la présence des voies d'accès aux unités de chargement, actuellement prévues au centre du terrain. Le pourcentage d'occupation du sol du projet s'en trouverait augmenté, avec tout ce que cela implique en termes de réduction d'éclairage naturel du site et de ses abords, incluant les parcs Henri-Dunant et Hector-Toe-Blake.

Par conséquent, cette recommandation n'est pas susceptible d'améliorer significativement la qualité du milieu de vie proposé et va à l'encontre de la viabilité même du projet.

Concernant la recommandation n° 4, le règlement prévoit une délimitation claire entre les espaces libres privés et publics, notamment sous la forme de murets décoratifs ou de clôtures ornementales.

Pour ce qui est de l'architecture du projet, plusieurs modifications sont proposées avec le remplacement des plans annexés, notamment dans le sens de la recommandation n° 8, soit plus particulièrement :

- deux critères sont ajoutés concernant l'intégration urbaine et architecturale;
- le basilaire de la tour 6 est reculé de 2 mètres additionnels par rapport à la rue du Sussex;
- une condition est ajoutée afin d'assurer la fragmentation des grands plans de façade des tours;
- la tour de logements sociaux est déplacée de façon à dégager l'ancienne résidence des infirmières, qui doit être restaurée dans l'intégralité de son implantation pavillonnaire d'origine;
- l'implantation de la tour 4 est réduite de façon à atténuer son impact sur l'éclairage naturel et l'ensoleillement du parc Henri-Dunant;
- la hauteur du basilaire des tours 1, 2 et 3, face au square Cabot, est réduite de 3 mètres, voire de 7 mètres pour une partie située dans la cour arrière;
- les tours 4, 5 et 6 sont mieux alignées sur le boulevard René-Lévesque;
- un encadrement bâti plus simple et plus clair est assuré en bordure du parc Henri-Dunant;
- les retraits ponctuels dans le rez-de-chaussée du complexe sont supprimés afin d'assurer un alignement plus régulier et une interface plus sécuritaire avec le domaine public.

Le cadre réglementaire proposé prévoit également diverses obligations quant à la qualité architecturale finale, à la restauration et à l'intégration d'éléments existants comme les deux bas-reliefs d'Henri Hébert (recommandation n° 9), ou encore à l'aménagement temporaire du site de la tour 1, dont l'échéancier de réalisation risque d'être plus long que le reste du projet.

Le projet de règlement comporte enfin les modifications suivantes :

- plusieurs dispositions adoptées en première lecture sont clarifiées;
- la méthode d'application de la densité du site est modifiée afin d'assurer que le COS de 9 soit calculé sur l'ensemble du territoire visé, et non à la pièce selon les propriétés qui composent le site. Ce faisant, la tour 6 peut être rattachée à un lot distinct comme mentionné lors des audiences publique sans que cela ait d'impact sur la manière de calculer sa densité;
- le plan de phasage est retiré parce que l'ordre de construction des tours n'est pas définitif, ce qui a également été mentionné lors des audiences publiques, et les conditions reliées aux garanties bancaires sont revues en conséquence;
- une garantie bancaire est subdivisée afin d'ajouter une nouvelle condition relative à l'aménagement

temporaire du site de la tour 1, qui ne sera pas construite durant les premières phases du projet. Cette mesure permet d'atténuer l'impact du projet durant sa réalisation.

Autres modifications

L'ensemble des engagements proposés au mois de décembre dernier concernant le centre Peter-McGill, la géométrie révisée des rues Tupper et du Sussex, ainsi que le nouveau parc Henri-Dunant sont maintenus dans la proposition actuelle. En plus, le parc Hector-Toe-Blake sera agrandi sur l'emprise de la rue du Sussex, entre la rue Hope et le boulevard René-Lévesque, ce qui correspond à la recommandation n° 11 du rapport de l'office. Dans l'ensemble, le nouveau projet comporte donc une superficie additionnelle d'espaces verts d'approximativement 1 000 m², soit l'équivalent de l'actuel parc Henri-Dunant.

La direction de l'habitation est conviée pour sa part à rehausser la proportion de logements familiaux dans la tour de logements sociaux (recommandation n° 3).

Le bureau de projets de la Direction des travaux publics de l'arrondissement va pour sa part s'assurer que le voisinage soit consulté dans la planification de l'aménagement du domaine public environnant le site, comme ce fut le cas pour le square Cabot (recommandation n° 6). Dans le cas où une école serait intégrée au complexe, l'arrondissement favorisera le partage de certains équipements entre l'école et le centre communautaire, au bénéfice des usagers (recommandation n° 7).

Enfin, le promoteur du projet est invité à se doter d'un comité de suivi de chantier composé de représentants du voisinage, ainsi qu'à établir des règles strictes concernant les heures de livraison, préférablement complémentaires aux heures de grande fréquentation des espaces libres du complexe (recommandations n° 10 et 12).

Conclusion

Considérant, d'une part, que les recommandations de l'OCPM sont prises en compte, à l'exception de celle relative au remplacement d'une tour par un espace vert et, d'autre part, que ce projet est susceptible de redynamiser et de rehausser l'attrait du quartier comme milieu de vie, qu'il constitue une première dans l'arrondissement de Ville-Marie en matière d'intégration in situ de logements sociaux, et qu'il s'inscrit pleinement dans l'orientation de densification résidentielle de la stratégie centre-ville, la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises recommande son adoption, avec les modifications proposées.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention Document(s) juridique(s) visé(s) : Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles ()	
Autre intervenant et Sens de l'intervention Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable	
Parties prenantes	Services
Lecture :	
Responsable du dossier	

R-3	<p>La commission recommande de prioriser le logement familial dans la tour 6 et, conséquemment, de tenir compte de cette clientèle dans la programmation à venir du centre communautaire Peter-McGill.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La construction de logement social in situ est une première dans l'arrondissement de Ville-Marie. La Direction de l'habitation est mandatée afin d'augmenter la proportion de logements familiaux. En termes d'évaluation de l'impact financier de la transformation du projet vers un projet comportant davantage de logements familiaux, une contribution additionnelle serait requise (pouvant atteindre plusieurs M\$), le programme actuel présentant des contraintes importantes pour la réalisation d'un tel projet (au centre-ville, à cette échelle et avec de grands logements notamment). 	<ul style="list-style-type: none"> Direction de l'habitation Devimco OMHM Direction de l'habitation
R-4	<p>La commission recommande que soit clairement distingué l'espace central prévu à l'intérieur du projet des espaces publics constitués de futur parc Henri-Dunant agrandi et du parvis du centre communautaire Peter-McGill.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité d'une clôture pour délimiter l'espace et contrôler les accès. Des critères sont déjà prévus dans le projet de règlement à ce sujet. « dans le cas où il y aurait une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure, celle-ci doit être conçue et implantée comme un élément décoratif prédominant de l'aménagement paysager, tout en assurant un minimum de transparence » « une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure doit comporter des accès permettant de faciliter les déplacements piétonniers à travers le site en période diurne » 	<ul style="list-style-type: none"> Devimco Division bureau de projets du centre-ville DAUSE (révision des plans soumis pour permis)
R-5	<p>La commission recommande que le futur parc Henri-Dunant soit agrandi vers le sud, jusqu'au boulevard René-Lévesque, de telle sorte qu'il puisse être relié au parc Hector-Toe-Blake existant et ainsi constituer une réelle coulée verte en lien avec le square Cabot. De plus, elle recommande que la programmation de ce futur parc soit déterminée en partenariat avec les intéressés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Même avec une diminution importante des hauteurs des tours, l'ensoleillement ne changerait pas significativement. Le réaménagement du parc Hector-Toe-Blake en complémentarité avec le futur parc Henri-Dunant ainsi que l'aménagement de la nouvelle rue du Sussex devrait renforcer la notion de coulée verte. Les aménagements prévus en bordure de la rue du Sussex favorisent la sécurité piétonne et le verdissement du secteur en lien avec le PPU des grands jardins. Le projet d'aménagement du domaine public sera effectué en concertation avec le milieu. 	<ul style="list-style-type: none"> Division du bureau de projets centre-ville Division de la culture
R-6	<p>La commission recommande que la réalisation du centre communautaire Peter-McGill soit assurée, quelles que soient les modifications pouvant être apportées au projet immobilier dans son ensemble et que sa programmation aussi bien que sa gestion soient déterminées en partenariat avec les organismes impliqués dans le milieu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le projet sera approuvé au même conseil que le règlement 89, de sorte que sa réalisation est effectivement assurée si le projet immobilier est autorisé. 	<ul style="list-style-type: none"> Devimco Division de la culture
R-7	<p>La commission encourage le développement d'une école primaire publique francophone dans ou à proximité du projet, tout comme elle recommande d'envisager, le cas échéant, le partage de certains services avec le centre communautaire Peter-McGill.</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement d'une école sur le site est dans les mains du gouvernement provincial et demeure réalisable dans le cadre du projet de règlement 89 recommandé. Un article du projet de règlement a été introduit en prévision de déroger au contingentement (50 m) d'une école par rapport à un usage débit de boissons alcooliques. 	<ul style="list-style-type: none"> Commission scolaire de Montréal Division de la culture
R-8	<p>La commission recommande d'intégrer davantage le projet immobilier dans son cadre bâti, au moyen notamment d'un parement extérieur rappelant l'HME et les constructions avoisinantes et qui pourrait constituer, partiellement du moins, un rappel historique de la trame urbaine de l'époque.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En plus de devoir se conformer au règlement 89, chaque demande de permis entraînera une révision de projet qui inclut un avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement. 	<ul style="list-style-type: none"> DAUSE Devimco
R-9	<p>La commission recommande, en plus de la réinstallation des deux bas-reliefs d'Henri Hébert, que soit évaluée la possibilité d'installer à des endroits visibles pour le piéton des éléments décoratifs tels que les tympans avec motifs pré-moulés situés entre les ouvertures de l'aile D existante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le promoteur s'est engagé à réinstaller les deux bas-reliefs d'Henri Hébert. Dans le projet de règlement, il y a un article qui stipule que : « Les bas-reliefs d'Henri Hébert doivent être conservés et intégrés au projet ». 	<ul style="list-style-type: none"> Devimco DAUSE

RECOMMANDATIONS DE L'OCPM

SUITES À DONNER AUX RECOMMANDATIONS

RESPONSABLES DU SUIVI

R-10			
R-11	<p>La commission recommande, outre les précautions d'usage à prendre au moment de la démolition, que soit mis sur pied un comité de suivi composé d'interlocuteurs de divers horizons et que ce comité soit en vigueur non seulement durant la période de démolition, mais également tout au long de la construction et au-delà afin que soient solutionnées rapidement les nuisances identifiées comme étant conséquentes au projet immobilier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Un comité de suivi peut être mis en place afin d'informer le voisinage de l'avancement des travaux, ainsi que des impacts du chantier. 	<ul style="list-style-type: none"> Devimco Division bureau de projets du centre-ville
R-12	<p>La commission recommande d'envisager la fermeture du tronçon de la rue du Sussex en déviant la circulation par la rue Hope ou, à tout le moins, d'envisager son réaménagement en rue partagée, de manière à la faire participer plus activement aux aménagements paysagers induits par l'agrandissement vers le sud du futur parc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La rue du Sussex sera fermée à la circulation entre la rue Hope et le boulevard René-Lévesque afin d'agrandir le parc Hector-Toe-Blake. 	<ul style="list-style-type: none"> Division bureau de projets du centre-ville
		<ul style="list-style-type: none"> Une telle gestion des livraisons sera envisagée par le promoteur, mais la Ville ne peut l'imposer avec son règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> Devimco

Identification

Dossier : 1170415006	Date de création : 18/11/22	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 18/12/10
Unité administrative responsable	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction		
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter, avec changement, le Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins notamment d'habitation sur le terrain de la Maison mère des Soeurs de Sainte-Anne situé au 1950, rue Provost, conformément au paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec		
Responsable : Sihem BAHLOUL-MANSOUR	Signataire : Alain DUFORT		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Suite au dépôt le 15 août dernier du rapport de consultation publique de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM);

Vu l'avis de motion CM18 0545 donné à l'assemblée du conseil municipal tenue le 24 avril 2018 du Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins notamment d'habitation sur le terrain de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne situé au 1950, rue Provost et pour lequel le dossier décisionnel en fait la présentation;

Attendu qu'une copie du règlement et du dossier décisionnel ont été distribuées aux membres du conseil plus de 72 heures avant la séance;

Vu la résolution CM18 0545 de l'assemblée du conseil municipal tenue le 24 avril 2018, adoptant le projet de règlement;

Attendu que des séances d'assemblées publiques de consultation sur ce projet de règlement ont été tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le 29 mai 2018, à la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne, à Lachine, ainsi qu'une séance d'audition des opinions le 20 juin 2018, au même endroit;

Attendu que le conseil municipal a pris acte du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal

(OCPM) portant sur le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne dans l'arrondissement de Lachine - Projets de règlements P-18-022 et P-04-047-195, par sa résolution CM18 1067;

En respect des recommandations contenues dans le rapport de consultation publique sur le projet de la Maison mère des Soeurs se Sainte-Anne réalisé par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), des modifications ont été apportées au projet de règlement intitulé «Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins notamment d'habitation sur le terrain de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne situé au 1950, rue Provost, conformément au paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec».

Ces modifications portent principalement sur les aspects suivants:

- S'assurer que la hauteur des bâtiments B+ et D ne dépassent pas la hauteur du toit du bâtiment existant A;
- S'assurer de différencier clairement les espaces verts privés et publics,
- S'assurer que la conception des bâtiments et des aménagements paysagers rencontrent les principes du développement durable.

Il est donc recommandé au conseil de Ville d'adopter le règlement avec modifications.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention Document(s) juridique(s) visé(s) : Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles ()	
Autre intervenant et Sens de l'intervention	
Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Conseiller(ere) en aménagement Tél. Télécop. : 000-0000	
---	--

Numéro de dossier : 1170415006

Réponses aux recommandations du rapport de l'OCPM pour le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

Recommandations		Réponses proposées
R-1	La commission recommande à l'arrondissement, en collaboration avec la Ville de Montréal, d'utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel pour citer le site de la Maison mère de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne.	La possibilité de citer le bâtiment en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> sera étudiée. La Ville de Montréal peut, par règlement de son Conseil municipal et après avoir pris l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal, citer tout ou partie d'un monument historique situé dans son territoire et dont la conservation présente un intérêt public.
R-2	La commission recommande que le projet de règlement soit modifié pour qu'il : <ul style="list-style-type: none"> - corresponde uniquement aux usages proposés dans le Plan directeur soumis à la population; - énonce clairement la hauteur maximale en mètres des bâtiments à construire, sachant que ceux-ci ne devraient, en aucun cas, dépasser la hauteur de la corniche du bâtiment A. 	Le rapport mentionne que le règlement propose des usages pour lesquels les citoyens n'auraient pas été conviés à se prononcer, par exemple : copropriétés, résidences privées pour personnes âgées ou une institution d'enseignement. À la section 6.2, le Plan directeur énonce les usages prévus : habitation, résidence pour personnes âgées, etc. Le concept de l'aile «A» n'est pas encore complètement défini et l'usage d'écoles publiques était d'emblée autorisé; il convient donc de conserver cet usage. Compte tenu que les ailes B+ et D proposent des constructions respectivement de 8 étages et 7 étages, mais de hauteur similaire aux ailes existantes B et C qui ne comptent que 6 étages, un critère de PIIA dans le règlement a été ajusté afin d'assurer la prédominance du bâtiment de l'aile A.
R-3	La commission recommande que le projet de règlement indique des obligations plus détaillées en matière d'accessibilité universelle applicables à toutes les composantes du projet tant pour l'aménagement intérieur qu'extérieure, tout en préservant l'architecture originelle des bâtiments patrimoniaux.	Le règlement prévoit des critères permettant de favoriser l'accessibilité universelle, notamment en ce qui concerne les aménagements extérieurs (espaces de circulation). L'accès aux nouvelles constructions (aile B+, aile D et accès à la chapelle) sont accessibles universellement. Il s'agit d'une exigence à respecter en vertu du code de construction, puisque ce sont des bâtiments assujettis à la partie 3 du Code. Toutefois, à proximité des accès, le règlement pourrait prévoir des cases de stationnement pour personnes à mobilité réduite. Les bâtiments B, B+ et C sont dédiés principalement au projet social, ils devront répondre aux exigences du programme ACL qui prévoient des espaces communs (intérieurs et extérieurs) accessibles ainsi que 100% de logements universellement accessibles (241 unités). Pour les bâtiments B, B+ et C, le suivi se fera dans le cadre de la procédure de subvention AccèsLogis.
R-4	La commission recommande à la Congrégation, à l'arrondissement et à bâtir son quartier, d'identifier et de mettre en place immédiatement une structure légale de gouvernance pour préserver, de façon permanente, le patrimoine matériel et immatériel des Sœurs.	L'avis du comité mixte du 19 janvier 2018 va dans le sens de cette recommandation, notamment en ce qui concerne l'aile A. L'avis demande de préciser les responsabilités entre les partenaires. Un comité de gestion doit être mis en place et une convention doit être entérinée entre la Ville et les acquéreurs.
R-5	Augmenter les espaces destinés aux organismes communautaires, tant pour les bureaux que pour accueillir leurs programmes d'activités.	Pour les ailes B, B+ et C, le règlement autorise les catégories d'usages de type Bureau et Services, grosso modo aux étages -1, RDC et 2, permettant d'accueillir des organismes communautaires. Les activités culturelles peuvent être autorisées sur plusieurs étages de l'aile C. Rappel : le règlement 02-102 qui encadre le programme AccèsLogis ne permet pas de financer des travaux touchant des espaces communautaires non-résidentiels. L'augmentation de ces espaces peut avoir un impact sur la viabilité du projet. Le cas échéant, d'autres sources de financement devront être envisagées. Les espaces proposés correspondent aux besoins identifiés par le GRT. L'arrondissement fournit à plusieurs endroits des locaux pour ces organismes. L'ajout de ces espaces pourra mettre en péril le montage

		financier. Mais le règlement en prévoit déjà et le projet pourra avoir des ajustements afin de permettre l'ajout d'espaces.
R-6	La commission recommande au futur gestionnaire de la chapelle de réfléchir à un modèle de gouvernance et de programmation qui soit respectueux à la fois des futurs habitants de l'aile A et de l'aspect patrimonial du lieu.	La Ville suivra cette question dans le processus de subvention AccèsLogis. Comme l'arrondissement désire avoir des heures et se prévaloir de l'espace chapelle, un comité et un organisme devra être créé afin d'assurer la gouvernance.
R-7	La commission recommande de revoir l'accès à la chapelle, tant sur le plan de la sécurité que sur celui de l'aménagement.	L'avis du comité mixte du 19 janvier 2018 recommande de donner accès à la chapelle par l'accès principal de l'aile A, donnant sur la façade monumentale du bâtiment du côté de la rue Provost. Il est difficile de modifier la proposition sans remettre le concept en question, le bâtiment des sœurs est un tout et la chapelle s'imbrique à l'intérieur en son centre. L'accessibilité universelle aura un effet sur la façade «A» et le parcours intérieur à faire changera la dynamique de cette entrée. Pour ce nouvel accès, un critère de PIIA dans le règlement prévoit une insertion harmonieuse au bâtiment de l'aile A.
R-8	La commission recommande de différencier plus clairement les espaces verts privés et publics, de façon à éviter les conflits d'usage, sans dénaturer l'esprit des lieux.	L'énoncé d'intérêt patrimonial détermine des valeurs paysagères, notamment en ce qui concerne « la mise en scène de ces bâtiments institutionnels dans le paysage urbain qui procure à l'ensemble une prestance et monumentalité ». De manière générale, les avis du Comité mixte soulèvent l'enjeu de la conservation du caractère unitaire de l'ensemble conventuel. Toutefois, l'enjeu se pose puisque le projet prévoit une cession pour fins de parcs à même le site. Un équilibre devra être trouvé afin d'établir cette distinction dans l'aménagement paysager, mais tout en respectant les valeurs paysagères du site. Cette évaluation doit se faire au moment du dépôt d'un plan d'aménagement paysager pour le site. Il serait ainsi pertinent d'inclure des critères d'évaluation à même le règlement. L'arrondissement désire conserver le maximum d'espace sur le site. Pour la place sur Provost, l'accès via la rue rend plus facile le concept de parc; par contre, pour le verger et le lien entre les 2 parcs, il ne serait pas opportun de le séparer par une barrière traditionnelle. Il faudra travailler une délimitation qui permettra l'accessibilité aux parcs tout en conservant des aires privées pour les propriétaires et locataires. Le règlement a été bonifié par l'ajout d'un critère de PIIA.
R-9	La commission recommande que le stationnement en surface fasse l'objet de mesures de verdissement, telles que dalles de gazon alvéolées.	Malgré la surface verte relativement élevée du site, le projet prévoit une augmentation du nombre de cases de stationnement (pour un total d'environ 125 cases), qui se concentre principalement du côté de la rue Esther-Blondin, devant l'aile C et la maison du Chapelain. L'équilibre des espaces de stationnement vs les espaces verts dans la transformation de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne a été un enjeu crucial. Le conseil et le CCU se sont penchés sur ce point et ont fait le compromis de réduire les espaces afin de conserver le cachet et l'image de la maison-mère, les dalles de gazon alvéolées ne sont pas un bon choix pour des espaces multifonctionnels à moyenne densité, l'ajout de plantations, arbres, noues végétalisés sont des pistes de solution plus intéressantes pour réduire les îlots de chaleur, tout en conservant un minimum d'espaces de stationnement sur le site. Le règlement a été bonifié par la modification d'un critère de PIIA pour mieux rendre compte de cette recommandation.
R-10	La commission recommande que le promoteur et l'arrondissement entreprennent un dialogue avec le milieu et, plus spécifiquement, avec les représentants des citoyens de Duff Court, afin d'intégrer au projet les enjeux socio-économiques particuliers de ce quartier.	Le Plan directeur, à la section 7.5, prévoit des activités communautaires pour la population du quartier. Le site de la maison mère se veut en soi un quartier et un milieu de vie tant par sa superficie de terrain que l'ampleur de ses bâtiments, afin d'assurer une transition adéquate, il était impératif d'assurer le montage financier en lien avec les orientations du propriétaire actuel et GRT avant de mettre en place les canaux de communication. Différentes tables

		existent déjà et pourront être exploitées.
R-11	La commission recommande à l'arrondissement de Lachine d'ouvrir un couloir piétonnier, longeant le cimetière des Sœurs, afin de créer un lien direct entre le secteur Duff Court et le parc municipal planifié.	<p>Pour l'instant, la partie verger du parc donne l'impression d'être enclavée. Vers le nord, aucun terrain public n'est disponible pour créer le lien souhaité. À court terme, l'orientation vise l'école Dalbé-Viau et ses élèves, la rue Esther-Blondin demeure le lien privilégié pour permettre aux citoyens d'accéder tant au futur parc qu'au plateau sportif de l'école Dalbé-Viau.</p> <p>Le Plan directeur détermine néanmoins une vision qui va dans le sens de cette recommandation. Lorsqu'un projet de ce type pourra se faire, l'arrondissement s'assurera que la vision du Plan directeur sera respectée.</p>
R-12	La commission recommande d'examiner la faisabilité de densifier le site davantage en érigeant un nouveau bâtiment sur la partie nord de l'actuel stationnement situé devant l'aile C.	<p>Cette recommandation va à l'encontre des valeurs patrimoniales de l'énoncé de l'intérêt patrimonial et des orientations visant le maintien des valeurs patrimoniales. Il n'est pas souhaitable de densifier le site devant l'aile C, puisque cela pourrait nuire à la lisibilité de la volumétrie de l'ensemble conventuel. Les nouvelles constructions sur le site devraient faire preuve de sensibilité à l'égard de l'ensemble conventuel, être subordonnée à l'objectif de sa mise en valeur et s'intégrer en reconnaissant sa prédominance. Les enjeux en lien avec la gestion du stationnement de surface et la convivialité de la rue Esther-Blondin pourront être adressés autrement, notamment par le biais d'aménagements paysagers spécifiques.</p> <p>Si une densification était proposée ailleurs sur le site, étant donné la forte concentration de logements sociaux dans le projet (53%) et la proximité immédiate de 1,2000 HLM dans le secteur Duff Court, la densification devrait se faire dans le cadre d'un développement privé et non social.</p> <p>Par l'ajout de bâtiments, on risquerait de perdre l'image et la valeur du bâtiment de la maison mère. Par la suite, les parcs ne seraient plus disponibles. L'enjeu de circulation sur le site et surtout l'ajout d'espaces de stationnement serait au détriment du patrimoine végétal du site.</p> <p>Précision : le rapport mentionne que le projet s'appuie également sur un « <i>programme de subvention PAPA</i> ». C'est une erreur. Il s'agit en fait d'un volet du programme ACL, pour personnes âgées en perte d'autonomie.</p>

ANNEXE D

**GUIDES D'ENTRETIEN SEMI-DIRIGÉ, CERTIFICAT ÉTHIQUE ET FORMULAIRE DE
CONSENTEMENT**

**L'URBANISME NÉGOCIÉ EST-IL FAVORABLE À L'ADOPTION DE PRINCIPES
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PROJETS URBAINS ? REGARDS
SUR QUELQUES EXEMPLES MONTRÉALAIS.SUR QUELQUES EXEMPLES
MONTRÉALAIS.**

Guide d'entretien (2019-05-08)

Introduction

Premièrement, j'aimerais encore une fois vous remercier d'avoir accepté de participer à cette recherche ayant pour objectif de mieux comprendre l'utilisation des mécanismes associée à une forme d'urbanisme négocié, dont la consultation publique, dans les processus d'encadrement et d'approbations des projets urbains, ainsi que leur appréhension par les acteurs du développement et les effets de leur mise en œuvre.

Je vous remercie également d'avoir signé le formulaire de consentement.

Tel que prévu, cet entretien sera d'une durée d'environ 60 minutes.

Je vous rappelle qu'en tout temps, dans le cadre de nos travaux et d'éventuelles publications, votre nom ainsi que celui de votre organisme resteront confidentiels.

Avant de commencer, est-ce que vous acceptez que cet entretien soit enregistré afin que je puisse prendre de meilleures notes ?

Avez-vous des questions avant de commencer ?

Partie pour les acteurs municipaux (cadre ou professionnel – Arrondissements/Ville de Montréal)

Questions semi-dirigées

Les questions porteront essentiellement sur les mécanismes d'urbanisme négocié et de consultation publique associée à la réalisation du projet du 0000 :

1. Comment évaluez-vous ce projet sur le plan du développement durable ?
 - a. Quels sont les impacts positifs et négatifs de celui-ci ?
 - i. Quels sont les apports du projet sur son milieu d'insertion et l'arrondissement de Lachine ?
 - b. Dans quelle mesure contribue-t-il à la satisfaction des objectifs de planification en vigueur ?

2. Qu'est-ce qui a motivé l'utilisation du mécanisme de l'Article 89 (OCPM), et non d'autres outils prévus à la LAU (PPCMOI, Amendements au Règlement d'urbanisme) (aux fins d'encadrement et d'approbation du projet) ?
 - a. Aviez-vous préalablement pensé à d'autres options ?
 - b. Est-ce qu'il y avait consensus entre les autorités municipales et le promoteur à cet effet ?

3. Comment caractériseriez-vous les discussions entre la Ville et le promoteur aux fins d'encadrement et d'approbation du projet ?
 - a. La Ville a-t-elle défini les critères selon lesquels le projet pourra être autorisé et répondre aux enjeux/besoins du milieu ?
 - i. Comment ?
 - b. L'intégration de certaines exigences a-t-elle été associée à une forme de négociation ?
 - i. Si oui, est-ce que ceci s'est traduit par une augmentation des droits à construire ? Ou l'octroi de dérogations sur d'autres aspects du projet ?
 - c. Selon vous, comment le processus de discussions et d'échanges a-t-il été appréhendé par le promoteur ?

4. Dans quelle mesure l'adoption et les dispositions du Règlement 00-000, autorisant spécifiquement le projet en vertu de l'Article 89, se révèlent-elles complémentaires au cadre réglementaire en vigueur ?

- a. Quels sont les avantages et les inconvénients associés à l'utilisation de ce mécanisme réglementaire qui associe des caractères normatifs et discrétionnaires ?
 - b. S'agit-il d'un outil qui permet, selon vous, de bonifier l'encadrement et l'approbation d'un projet immobilier ?

5. Dans quelle mesure la signature d'une entente de développement entre la Ville et le Promoteur se révèle-t-elle complémentaire au cadre réglementaire en vigueur ?
 - a. Quels sont les avantages et les inconvénients associés à l'utilisation de ce mécanisme contractuel ?
 - b. S'agit-il d'un outil qui permet, selon vous, de bonifier l'encadrement et l'approbation d'un projet immobilier ?

6. Pensez-vous que le processus de consultation publique, qui a suivi vos échanges avec le promoteur, aura permis de bonifier les composantes du projet ?
 - a. Dans quelle mesure ?
 - b. Selon vous, les citoyens et les représentants de la société civile ont-ils été appelés à coconstruire le projet ?
 - c. Le processus de consultation publique aura-t-il permis de rehausser l'acceptabilité sociale du projet ?
 - d. Comment la Ville a-t-elle assuré le suivi des recommandations issues de cet exercice de consultation publique ?
 - a) L'ensemble des recommandations ont-elles été mises en œuvre ?
Partiellement ?
 - i) Quels ont été les facteurs qui expliquent que certaines recommandations n'ont pas été suivies d'effets ?

7. Le projet devrait être soumis à une dernière phase d'évaluation selon la procédure de révision de projet/PIIA :
 - a. Le processus permettra-t-il de valider que les conditions énoncées dans le Règlement 17-030, et l'entente de développement seront bien respectées ?
 - b. Comment pensez-vous que ce processus permettra d'affiner les caractéristiques du projet ou d'en modifier certaines composantes ?
 - c. Est-il possible de consulter les recommandations du CCU quant à cette dernière phase d'évaluation ?
 - d. Est-il possible de consulter le permis de construction qui a été délivré, ou les plans de constructions définitifs qui ont été soumis lors de cette dernière phase ?

8. Pensez-vous que les différents mécanismes susmentionnés sont favorables à la production de projets urbains durables ?
 - a. Si oui, dans quelle mesure ?

9. Est-il envisagé d'introduire certaines exigences prévues dans le Règlement 17-030 ou dans l'entente de développement dans le cadre réglementaire général de votre

arrondissement (Règlement d'urbanisme) ? [Exemple : Implémentation des critères LEED dans la réglementation ; Logements sociaux, abordables et familiaux]

10. En définitive, avez-vous des suggestions quant à l'approche de l'arrondissement et de la Ville-Centre en matière de planification, d'encadrement et d'approbation des projets immobiliers ? Quant au rôle que devrait jouer l'OCPM en la matière ?

Partie pour les promoteurs

Questions semi-dirigées

Les questions porteront essentiellement sur les mécanismes réglementaires et de consultation publique associés à la réalisation du projet du 0000.

1. Comment évaluez-vous votre projet sur le plan du développement durable ?
 - a. Quels sont les impacts positifs et négatifs de celui-ci ?
 - i. Quels sont les apports du projet sur son milieu d'insertion et l'arrondissement RPP ?
 - b. Dans quelle mesure contribue-t-il à la satisfaction des objectifs de planification en vigueur ?
2. Selon vous, qu'est-ce qui a motivé l'utilisation du mécanisme de l'Article 89 (OCPM), et non d'autres outils prévus à la LAU (PPCMOI, Amendements au Règlement d'urbanisme) (aux fins d'encadrement et d'approbation du projet) ?
 - a. Aviez-vous préalablement pensé à d'autres options ?
3. Comment caractériseriez-vous les discussions entre vous et la Ville aux fins d'encadrement et d'approbation du projet ?
 - a. Comment avez-vous appréhendé les critères, définis par la Ville, et selon lesquels le projet pourra être autorisé ?
4. Considérez-vous que les dispositions du Règlement 00-000, autorisant spécifiquement le projet en vertu de l'Article 89, ainsi que celles prévues à l'entente de développement ont permis de bonifier les composantes du projet ?
 - a. L'intégration de certaines exigences a-t-elle été associée à une forme de négociation ?
 - i. Si oui, est-ce que ceci s'est traduit par une augmentation des droits à construire ? Ou l'octroi de dérogations sur d'autres aspects du projet ?

- b. Selon vous, quels sont les avantages et les inconvénients associés à l'utilisation de ces mécanismes ?
- 5. Comment caractériseriez-vous le rôle de l'OCPM ?
- 6. Quelles conclusions pourriez-vous ressortir de la démarche de consultation publique autour de votre projet ?
 - a. Pensez-vous que le processus de consultation publique aura permis de rehausser l'acceptabilité sociale de votre projet ?
 - b. Comment avez-vous appréhendé les recommandations issues de ce processus de consultation publique ? Dans quelle mesure les avez-vous considérées ?
 - c. Selon vous, quels ont été les impacts du processus de consultation publique sur le projet ?
- 7. Le projet devrait encore faire l'objet, ou a également fait l'objet, d'une nouvelle phase d'encadrement lors du processus de révision de projet/PIIA :
 - a. Comment appréhendez-vous cette dernière phase d'encadrement et d'approbation du projet ?
- 8. Globalement, que pensez-vous de l'approche de l'arrondissement et de la Ville-Centre en matière d'encadrement et d'approbation des projets immobiliers ?
- 9. Pensez-vous que les mécanismes susmentionnés sont favorables à la production de projets urbains durables ?
 - a. Si oui, dans quelle mesure ?
 - b. Sinon, pourquoi ?
- 10. En définitive, avez-vous des suggestions quant à l'approche de l'arrondissement et de la Ville-Centre en matière de planification, d'encadrement et d'approbation des projets immobiliers ? Quant au rôle que devrait jouer l'OCPM en la matière ?

Mot de la fin

Notre entretien est maintenant terminé.

Je vous remercie encore une fois d'avoir accepté de participer à cette recherche.

CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE

Le Comité d'éthique de la recherche pour les projets étudiants impliquant des êtres humains (CERPE plurifacultaire) a examiné le projet de recherche suivant et le juge conforme aux pratiques habituelles ainsi qu'aux normes établies par la *Politique No 54 sur l'éthique de la recherche avec des êtres humains* (Janvier 2016) de l'UQAM.

Titre du projet: L'URBANISME CONTRACTUEL ET LA CONSULTATION PUBLIQUE SONT-ILS DES MÉCANISMES FAVORABLES À L'ÉMERGENCE DE PROJETS URBAINS DURABLES? REGARDS SUR QUELQUES EXEMPLES MONTRÉALAIS.

Nom de l'étudiant: Victor GRANIER

Programme d'études: Maîtrise en études urbaines (profil avec mémoire)

Direction de recherche: Michel ROCHEFORT

Modalités d'application

Toute modification au protocole de recherche en cours de même que tout événement ou renseignement pouvant affecter l'intégrité de la recherche doivent être communiqués rapidement au comité.

La suspension ou la cessation du protocole, temporaire ou définitive, doit être communiquée au comité dans les meilleurs délais.

Le présent certificat est valide pour une durée d'un an à partir de la date d'émission. Au terme de ce délai, un rapport d'avancement de projet doit être soumis au comité, en guise de rapport final si le projet est réalisé en moins d'un an, et en guise de rapport annuel pour le projet se poursuivant sur plus d'une année. Dans ce dernier cas, le rapport annuel permettra au comité de se prononcer sur le renouvellement du certificat d'approbation éthique.



Raoul Graf
Président du CERPE plurifacultaire
Professeur, Département de marketing



FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

L'URBANISME NÉGOCIÉ EST-IL FAVORABLE À L'ADOPTION DE PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES PROJETS URBAINS ? REGARDS SUR QUELQUES EXEMPLES MONTRÉALAIS. SUR QUELQUES EXEMPLES MONTRÉALAIS.

IDENTIFICATION DU CHERCHEUR

Chercheur responsable du projet : Victor Granier
 Directeur de recherche : Michel Rochefort
 Département, centre ou institut : Département d'études urbaines et touristiques
 Adresse postale : CP 8888, succursale Centre-ville, Montréal, Québec, H3C 3P8
 Adresse courriel : granier.victor@courrier.uqam.ca

BUT GÉNÉRAL DE LA RECHERCHE

Cette recherche se concentre sur les mécanismes particuliers qui régissent l'encadrement et l'approbation des projets urbains dans la métropole québécoise, dans un contexte où l'encadrement urbanistique tend à devenir de plus en plus discrétionnaire. Elle cherche ainsi à analyser dans quelle mesure des dispositifs pouvant être associés à une forme d'urbanisme négocié, soit l'Article 89, la signature d'ententes de développement, l'évaluation discrétionnaire des projets et la consultation publique constituent des vecteurs favorables à l'intégration de mesures porteuses d'innovations en matière de durabilité urbaine. L'objectif principal de mémoire consiste ainsi à caractériser ces processus et outils d'encadrement urbanistique ainsi que les stratégies utilisées par les pouvoirs publics dans le cadre de leur processus décisionnel. L'hypothèse principale de recherche pressent que les mécanismes susmentionnés sont favorables à la production de projets résolument plus durables.

L'approche méthodologie proposée se décline principalement selon les deux démarches suivantes : (1) La réalisation d'une analyse critique (Analyse documentaire) portant sur les caractéristiques de quatre (4) projets urbains montréalais, les règlements d'urbanisme, les ententes de développement ainsi que la documentation issue des démarches de consultation publique. (2) L'élaboration d'une analyse qualitative du processus et des perceptions associées à la contractualisation et la consultation publique par l'entremise d'entretiens semi-dirigés.

Les données recueillies pendant cette recherche ne seront pas réinvesties dans d'autres démarches de recherche.

PROCÉDURE (S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT

Votre participation consiste à un entretien d'environ 60 minutes. Les questions porteront essentiellement sur les actions menées à titre [inscrire le rôle de la personne au sein de l'organisme] et, plus précisément, sur...

- (pour les acteurs municipaux [cadre et professionnel])... les raisons justifiant, selon vous, le recours à un processus de consultation publique et la signature d'une entente de développement au sein du processus d'approbation et d'encadrement de [inscrire le projet étudié].
- (pour les promoteurs immobiliers)... votre perception de la consultation publique et des mécanismes d'approbation et d'encadrement de projet, du rôle joué par les différents acteurs ainsi que sur le processus de négociation entre votre organisation et la ville.

Le lieu et l'heure de l'entrevue sont à convenir par courriel avec le chercheur principal.

Avec votre permission uniquement, cette entrevue sera enregistrée numériquement. La transcription sur support informatique qui en suivra ne permettra pas de vous identifier.

AVANTAGES et RISQUES

Votre participation contribuera à l'avancement des connaissances par une meilleure compréhension des raisons motivant l'utilisation des mécanismes de contractuel et de consultation publique en urbanisme. Lors de l'entretien, vous demeurez libre de ne pas répondre à une question sans avoir à vous justifier.

ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ

Tous les renseignements recueillis lors de l'entrevue sont confidentiels et seuls les membres de l'équipe de recherche auront accès à votre enregistrement et au contenu de sa transcription. Le matériel de recherche (enregistrements numériques) ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément sous clé au laboratoire du chercheur responsable pour la durée totale du projet. Les enregistrements ainsi que les formulaires de consentement seront détruits une fois la recherche complétée.

PARTICIPATION VOLONTAIRE

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche. Dans ce cas, les renseignements vous concernant seront détruits. Votre accord à participer implique que vous acceptez que l'équipe de recherche puisse utiliser aux fins de la présente recherche les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS ?

Pour des questions additionnelles sur le projet, sur votre participation et sur vos droits en tant que participant de recherche, ou pour vous retirer du projet, vous pouvez communiquer avec le chercheur principal :

Victor Granier
1-514-662-6574
granier.victor@courrier.uqam.ca

Le Comité d'éthique de la recherche pour les projets étudiants (CERPE) impliquant des êtres humains de l'UQAM (CIEREH) a approuvé le projet de recherche auquel vous allez participer. Pour des informations concernant les responsabilités de l'équipe de recherche sur le plan de l'éthique de la recherche avec des êtres humains ou pour formuler une plainte, vous pouvez contacter le CERPE, par l'intermédiaire de son secrétariat au numéro (514) 987-3000, poste 6188 ou par courriel à cerpe-pluri@uqam.ca

REMERCIEMENTS

Votre collaboration est importante à la réalisation du projet et l'équipe de recherche tient à vous en remercier. Si vous souhaitez obtenir un résumé écrit des principaux résultats de cette recherche, veuillez ajouter vos coordonnées ci-dessous.

SIGNATURES :

Je reconnais avoir lu le présent formulaire de consentement et consens volontairement à participer à ce projet de recherche. Je reconnais aussi que le chercheur a répondu à mes questions de manière satisfaisante et que j'ai disposé suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer. Je comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner.

Signature du participant :

Date :

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature du chercheur responsable du projet :

Date :

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

Un exemplaire du formulaire d'information et de consentement signé doit être remis au participant.

