

PARTENAIRE- HÔTE :



Journée d'étude de l'AUAMQ

L'utilisation des règlements discrectionnaires AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans ce numéro :

Le mot du président 2

Nouvelles du CA 18

Calendrier des activités 2011 18



VENDREDI 13 MAI 2011

Centre culturel Georges-Vanier
2450, rue Workman, Montréal

Résumé des conférences :

Mot d'ouverture	3
Les outils d'urbanisme discrectionnaires au service de l'aménagement durable	5
Le Plan d'improvement et d'intégration architecturale (PIA) au service des milieux de vie durable	7
La planification urbaine et le développement durable	8
Le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour le site de la Noramoc	10
Le projet Les Bassins du Nouveau Havre s'inspirant du programme LEED-ND	11
Visite de projets dans l'arrondissement du sud-ouest	13
Réglementation discrectionnaire - jurisprudences récentes et orientations de l'avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (LADTU)	14
Intention d'aménagement et le partage de l'expertise dans la rédaction réglementaire	15
Le choix de l'outil discrectionnaire en fonction de l'objectif recherché	16
Passer de la volonté à la mise en œuvre des critères de développement durable	17



L'Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec

est un organisme à but non lucratif regroupant plus de quatre cents professionnels et cadres de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, employés par des municipalités locales et régionales au Québec.

Sa mission principale est de favoriser les échanges, les discussions et les rencontres entre ses membres sur l'urbanisme municipal.

Conseil d'administration 2011-2012

Président

Sylvain Thériault Ville de Montréal
Arrondissement du Sud-Ouest

Vice-Président

René Girard Ville de Sherbrooke

Directrice et adjointe aux communications

Sonia Tremblay Ville de Québec
Gisèle Bourdages Ville de Montréal
Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie

Trésorier

Gilbert Gagnon Ville de Gatineau

Administrateurs

Pierre Asselin Ville de Lévis
Christian Cléroux Ville de Chambly
Denis Jean Ville de Québec

Adjoint administratif

Alexandre Beaudin Agence Convergence

Pour nous joindre

Case postale 251, succursale Place-D'Armes
Montréal (Québec) H2Y 3G7

T : (514) 286-2663 # 34 (Alexandre Beaudin)

F : (514) 286-0622

C : info@auamq.qc.ca

W : www.auamq.qc.ca

Dépôt légal

Bibliothèque nationale du Canada
Bibliothèque nationale du Québec

Version imprimée : ISSN 1712 - 2848

Version web : ISSN 1712 - 2856

Il y a 160 ans, l'écrivain français Jean Louis Auguste Commerson écrivait, tout en humour : « Si l'on construisait actuellement des villes, on les bâtirait à la campagne, l'air y serait plus sain »¹.

Transposant ce propos, je dirais que nos villes sont malheureusement situées « en ville », avec le lot de défis que cela comporte. Dans ce contexte, nos actions doivent résolument s'inscrire dans une perspective de développement dite « durable », un concept largement répandu depuis déjà près d'un quart de siècle².

Grâce aux conférenciers invités, la journée d'étude du 13 mai dernier aura été l'occasion d'apprendre en quoi le développement durable peut trouver écho dans les outils que sont les règlements à caractère discrétionnaire.

Hôte de l'événement, l'arrondissement du Sud-Ouest de la Ville de Montréal constitue, à cet égard, un véritable laboratoire de développement urbain durable, les outils d'urbanisme disponibles y étant mis à profit à cette fin. L'allocation de bienvenue de Mme Véronique Fournier, conseillère de Ville et présidente du CCU local, aura permis de rendre compte des multiples visages de l'arrondissement, des défis et des perspectives de développement. Aussi, lors de la petite marche de santé du midi, en route vers les Lofts Impérial, les participants auront eu la chance de constater une partie de ces multiples visages tout au long du parcours.

Cette journée bien chargée a débuté le matin avec l'assemblée générale annuelle de l'Association, laquelle s'est soldée par la reconduction des membres du conseil d'administration déjà en place. Je les en félicite et les remercie à l'avance de leur implication bénévole. Il y a également été question de la santé financière de votre Association ainsi que du projet de voyage d'étude à Toronto, lequel promet d'être aussi enrichissant qu'emballant. Nous espérons que la programmation saura intéresser le plus grand nombre.

Voilà donc dans quel heureux contexte j'assumerai encore, enthousiaste, la présidence de votre Association pour l'année à venir.

En mon nom et au nom des membres du conseil d'administration, nous vous souhaitons un bel été et espérons vous retrouver à l'occasion de nos différentes activités. ■

Bonne lecture!



Sylvain Thériault
Président

¹ Jean Louis Auguste Commerson, Les Pensées d'un emballer, 1851.

² En 1987, le dépôt du rapport Brundtland donne forme et popularise le concept de « développement durable ».



MOT D'OUVERTURE

Véronique Fournier, conseillère du district Saint-Henri–Petite-Bourgogne–Pointe-Saint-Charles, présidente du Comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement du Sud-Ouest
Ville de Montréal

Bonjour à toutes et à tous, et bienvenue dans le Sud-Ouest.

L'arrondissement est fier d'être l'hôte de cette journée d'étude de l'Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec, et je désire saluer et remercier son président, M. Sylvain Thériault, également conseiller en aménagement à l'arrondissement, ainsi que les membres de votre conseil d'administration.

Comme vous le savez, l'arrondissement du Sud-Ouest se trouve à un tournant important de son histoire. Le développement urbain que nous connaissons aujourd'hui nous confronte à un important défi, celui de conserver la spécificité de nos quartiers, sans en altérer le tissu social.

Voilà pourquoi il est important de se doter d'outils performants pour encadrer ce développement. Ainsi, l'arrondissement a adopté en 2005 le chapitre du Plan d'urbanisme qui le concerne et qui oriente, depuis, nos choix et nos actions en terme de développement du territoire. Ce plan, de même que l'ensemble des politiques et stratégies municipales en vigueur, sert également d'assise à l'exercice des pouvoirs réglementaires discrétionnaires auxquels nous avons régulièrement recours. Cependant, le développement effréné des dernières années commande que ce plan soit maintenant actualisé, et nous nous y attarderons.

Au fil des ans, l'arrondissement a également tiré parti des pouvoirs que la Loi sur l'aménagement et

l'urbanisme, ainsi que la Charte de la Ville de Montréal lui conféraient, pour adopter une série de règlements discrétionnaires tels les « dérogations mineures », les « usages conditionnels », les « projets particuliers », les « PIIA » et également ce qu'on utilise dans notre jargon montréalais, les « article 89 » qui permettent notamment d'autoriser le logement social en vertu de la Charte.

Depuis 2002, nous pouvons aussi compter sur les avis et recommandations d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) très performant et transparent, nécessaire à l'exercice de tous ces pouvoirs.

En tant que présidente du CCU, je sais à quel point le travail bénévole de ses membres est important. Il nous permet de prendre des décisions éclairées pour préserver le paysage urbain unique du Sud-Ouest et conserver le patrimoine bâti. C'est un apport inestimable pour un arrondissement d'avoir accès à de tels citoyens engagés, souvent des experts indépendants et je désire leur rendre hommage ce matin. Sans eux, et aussi sans l'apport de nos services qui préparent les dossiers et nous éclairent dans nos décisions, le recours aux outils discrétionnaires pourrait trop facilement tomber dans l'arbitraire, ce que nous souhaitons éviter à tout prix.

Vous le savez sans doute, l'histoire du Sud-Ouest est trop souvent associée qu'à la pauvreté, à l'industrie lourde, à la pollution. Nous sommes passés de l'industrialisation à l'un des

laboratoires urbains les plus stimulants à Montréal.

Aujourd'hui, le Sud-Ouest séduit. Son paysage urbain est unique au pays. Pensons à ses anciens bâtiments industriels transformés, ses vues sur le centre-ville et sa proximité, sa piste cyclable, le cachet de ses quartiers : Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Pointe-Saint-Charles, Côte-Saint-Paul et Émard, ses institutions dont le magnifique marché Atwater ou encore le théâtre Corona, ses commerces de plus en plus attrayants, ce qui nous a valu d'ailleurs le titre de « So-ho montréalais » par le magazine *Elle Québec*.

Ce développement crée de la richesse bien entendu, mais nous devons nous assurer d'en faire profiter toute la collectivité, à la recherche d'un précieux équilibre entre vitalité économique, équité sociale et qualité des milieux de vie.

On estime que la population du Sud-Ouest, qui compte aujourd'hui environ 70 000 résidents, pourrait s'accroître de 20 000 personnes d'ici les dix prochaines années.

Et les développements les plus importants dans le Sud-Ouest ne sont pas « derrière », mais bien « devant » nous. Qu'on pense, entre autres :

- Aux Bassins du Nouveau Havre, avec ses 2 000 unités d'habitation et ses 30 000 mètres carrés de bureaux et de commerces. Un très bel exemple d'aménagement urbain qui intègre les notions de développement durable. D'ailleurs, Mme Julie Nadon, chef de la Division de l'urbanisme de l'Arrondissement,

aura l'occasion de vous en parler plus en détail;

- Au District Griffin, qui pour sa seule phase I, ajoutera 1 375 unités au secteur, en plus d'un hôtel, de 200 000 pieds carrés d'espaces à bureaux et de 130 000 pieds carrés de commerces;
- Au réaménagement des anciens ateliers du CN, où on prévoit construire quelque 850 unités, en plus d'y implanter, entre autres, le centre d'entretien de l'Agence métropolitaine de transport (AMT);
- Ou encore à l'ÉTS, qui construira une nouvelle résidence étudiante sur son campus, et son Centre d'innovation et d'incubation qui est en train de prendre forme;
- Sans oublier le complexe Lowney et les Lofts Impérial qui poursuivent l'implantation de nouvelles phases de développement;
- Et le secteur Griffintown qui doit faire l'objet d'une démarche de planification détaillée compte tenu de l'importance de sa superficie (on parle ici d'un territoire de 10 millions de pieds carrés); de sa situation géographique privilégiée et de son immense potentiel de mise en valeur.

Dans un tel contexte, il faut aussi penser à la préservation et à la mise en valeur de notre riche patrimoine, à l'intégration des nouveaux projets dans la trame des quartiers et à la qualité de l'architecture. Ce sont là



Centre culturel Georges-Vanier

des préoccupations centrales sur lesquelles nous sommes très vigilants et pour lesquelles l'arrondissement s'est doté d'une solide réglementation. Il est important que les règlements soient clairs et transparents afin que les promoteurs apportent une contribution positive au développement urbain de l'arrondissement.

Nous tenons à ce que ces projets rencontrent notre vision de développement durable. C'est pourquoi, depuis quelques années, l'arrondissement demande aux promoteurs de ces grands projets d'y intégrer diverses mesures environnementales comme des toits verts, la démolition sélective, la récupération des matériaux, le recours à des matériaux sains, une gestion efficace de l'eau, du stationnement pour vélos ou encore l'auto-partage.

Enfin, et non la moindre, notre valeur la plus fondamentale qui a fait consensus lors de l'élaboration du chapitre de l'arrondissement dans le Plan d'urbanisme. Et pour laquelle nous sommes reconnus comme des leaders à Montréal. Notre plus grand défi : la mixité sociale.

Comment gérer toute cette croissance en harmonie avec la population en place et au bénéfice de tous ?

Comment faire en sorte que les espaces publics qui sont créés autour des nouveaux développements profitent non seulement à leurs nouveaux

résidents, mais à tous les citoyens ?

Comment encourager les échanges, le métissage entre personnes de tous âges, de tous statuts, de toutes origines ?

Comment favoriser la perméabilité des quartiers, briser leur cloisonnement, leur isolement ?

Comment faciliter l'accès à des logements de qualité

à tous nos résidents ?

C'est un peu tout ça qu'on veut dire quand on parle du Sud-Ouest comme d'un laboratoire de développement urbain. C'est dans cet esprit qu'on doit revoir le PPU Peel-Wellington et compléter la planification détaillée de Griffintown.

Le Sud-Ouest fait d'ailleurs figure de pionnier dans son approche de concertation avec le milieu mise en place par l'Office de consultation publique de Montréal pour définir le projet en amont et favoriser son intégration. C'est ce qui s'est passé pour les projets des Bassins du Nouveau Havre et des ateliers du CN. D'ailleurs, la journaliste Nathalie Collard de *La Presse* a souligné le fait que cette démarche de concertation s'était déroulée dans une philosophie d'acceptabilité des projets et d'insertion dans le milieu.

J'aimerais dire pour conclure qu'il est heureux que les municipalités aient accès à des règlements discrétionnaires afin de pouvoir tenir compte de circonstances de développement particulières et éviter la rigidité des outils réglementaires habituels.

Cependant, le recours à de tels outils doit être balisé et s'exercer selon un comportement raisonnable, notamment au niveau des décideurs politiques, en étant conscient que nous évoluons dans une société de droit.

Ceci étant dit, il nous appartient tout de même d'encadrer le développement, l'orienter en fonction d'une définition claire de l'intérêt public à long terme, et c'est l'approche que nous privilégions dans le Sud-Ouest.

Je vous souhaite une excellente journée. ■



LES OUTILS D'URBANISME DISCRÉTIONNAIRES AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE

Isabelle Boucher, urbaniste OUQ, conseillère à la recherche
Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire

Les municipalités disposent de différents outils de réglementation en fonction des pouvoirs qui leur sont attribués par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les outils discrétionnaires de réglementation sont particulièrement utiles pour favoriser l'émergence de projets d'aménagement durable. Ces outils que sont les règlements sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), sur les programmes particuliers de construction, modification et occupation d'un immeuble (PPCMOI), sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et sur les usages conditionnels permettent d'intégrer des préoccupations environnementales.

Les exemples qui suivent illustrent des cas d'utilisation des outils discrétionnaires ayant permis d'introduire des notions de gestion durable des eaux de pluie, de protection de la biodiversité, de mobilité durable ou de constructions vertes.

Ces exemples sont tirés des guides publiés par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, lesquels sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/grands-dossiers/developpement-durable/#c2856>.

L'avant-projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme

Soulignons que les outils discrétionnaires présentés dans cet article sont maintenus dans l'avant-projet de Loi sur l'aménagement

durable du territoire et l'urbanisme. Certains seront regroupés dans un chapitre portant sur les « Pouvoirs discrétionnaires de portée individuelle » (PIIA et usages conditionnels) et les autres dans le chapitre « Modification de la réglementation en urbanisme sur demande » (PPCMOI et PAE).

Le règlement sur les PAE permet à la municipalité de définir, de façon générale, la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de certaines zones.

La Ville de Québec a utilisé son règlement sur les PAE pour orienter le développement du site du projet de la Cité Verte. Les critères utilisés abordent notamment les notions de compacité, de déplacements actifs et collectifs, de gestion du ruissellement et de protection de la biodiversité. En matière de gestion durable des eaux pluviales, le projet présenté prévoit des rues moins

larges, donc produisant moins de ruissellement (largeur réduite de 11 à 9 m), des aires de biorétention implantées le long des rues, un jardin de pluie et un bassin avec retenue d'eau permanente, construit près de la falaise.

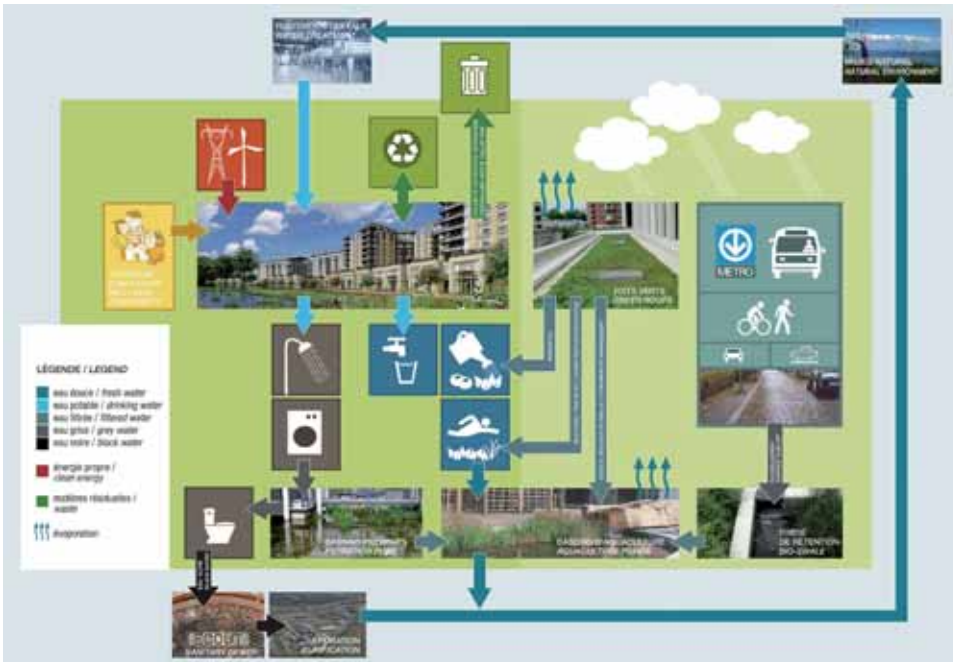
Le règlement sur les PPCMOI vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité.

La Ville de Montréal utilise une technique qui pourrait s'apparenter au PPCMOI et intègre ainsi différentes préoccupations de développement durable. Pour le projet des Bassins du Nouveau Havre, situé sur le site de l'ancien centre de tri postal de Poste Canada, des critères de mobilité durable prennent en compte, par exemple, des aménagements destinés à rendre les déplacements

piétons plus sécuritaires et confortables, la mise en disponibilité de services d'autopartage, de vélos libre-service (Bixi) et de stationnements pour vélos. En matière de gestion durable des eaux de pluie, un système doit limiter l'impact des eaux de pluie sur le réseau municipal. Le projet présenté intègre la réutilisation des anciens bassins pour la rétention et la filtration des eaux de ruissellement.



SSQ Immobilier



Groupe Cardinal Hardy et L'ŒUF

nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement de rue existante à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Les critères associés au règlement sont, à titre d'exemple, d'éviter que les nouveaux usages ne fragmentent les espaces naturels en de petites surfaces, peu propices à la conservation et de favoriser une implantation à une distance n'excédant pas 300 mètres du réseau routier existant desservant le site.

Le scénario initial du projet présenté à la Ville comptait sept maisons implantées sur de vastes terrains. Après discussions, le projet adopté prend la forme d'un « lotissement favorisant la conservation » et regroupe onze maisons sur une petite partie du terrain où la pente est inférieure à 15 %, et le reste du site est conservé dans son état naturel. Les zones conservées à l'état naturel occupent plus de la moitié du site. La concentration du lotissement a permis de limiter la longueur du chemin d'accès et de limiter les interventions sur les portions du site présentant des contraintes naturelles (fortes pentes, ruisseau). ■



Groupe Cardinal Hardy et L'ŒUF

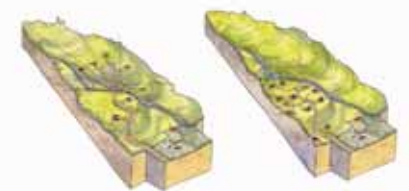
Le règlement sur les PIIA assure la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

La MRC de Memphrémagog exige que le territoire situé près du mont Orford soit soumis à un règlement sur les PIIA qui vise entre autres à minimiser l'empreinte au sol du développement immobilier et à protéger les milieux naturels d'intérêt. Le PIIA doit être accompagné d'une caractérisation environnementale qui identifie les principales composantes écologiques et paysagères du site, en plus de cibler les éléments naturels qui

devraient être préservés. Ceux-ci devront être notamment sélectionnés en fonction de deux amphibiens : la grenouille des marais et la salamandre de ruisseau. Les critères qui permettent d'évaluer les projets visent entre autres à protéger la qualité des perspectives visuelles à partir des axes routiers, à limiter les modifications au réseau de drainage naturel qui sont susceptibles de créer des changements dans l'aire d'écoulement des bassins versants, à planter les bâtiments et les stationnements sur les replats naturels et à éviter les dépassements en hauteur des constructions au-delà de la cime du couvert forestier environnant.

Le règlement sur les usages conditionnels vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone.

Un règlement sur les usages conditionnels a été adopté par la Ville de Sutton de manière à encadrer la construction d'habitations isolées dans des zones de conservation, selon certains critères. Il s'applique aussi à l'implantation d'un usage



© Marie Bilodeau J.2010

Précisons que les bonnes pratiques québécoises décrites sont présentées à titre indicatif et n'ont pas fait l'objet d'une analyse juridique. Il va sans dire que, avant d'adopter des dispositions similaires, une municipalité doit consulter ses conseillers juridiques pour s'assurer de la légalité des dispositions prévues.



LE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AU SERVICE DES MILIEUX DE VIE DURABLES

Geneviève Marquis, urbaniste et designer urbain, Plania

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un outil discrétionnaire permettant d'obtenir un cadre bâti et des milieux naturels de qualité. Or, dans un contexte de développement durable, le PIIA offre aussi l'opportunité d'intégrer des critères de viabilité et de gestion responsable du territoire à son contenu. En effet, dans la foulée de l'avant-projet de la Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (LADTU), il faut saisir l'opportunité de revoir aussi nos pratiques en matière de PIIA afin de les rendre plus opérantes et davantage axées sur les résultats. À cet effet, un parallèle avec six des seize principes de la Loi sur le développement durable permet de démontrer la possible transposition de l'outil PIIA en un aménagement du territoire durable.

Six principes, plusieurs gestes concrets

Le principe abordant la question de la « **santé et qualité de vie** » peut être traduit à l'intérieur d'un PIIA, entre autres, par la réduction des îlots de chaleur. Ainsi, des critères



Utilisation de matériaux locaux

encourageant le choix de revêtements de toiture et de pavage



Toit vert

de couleur pâle ou la plantation d'arbres à grand déploiement seraient tout indiqués. Aussi, le choix d'une fenestration ouvrante plutôt que fixe, afin de permettre la ventilation naturelle des bâtiments, ou l'implantation du bâtiment en fonction de l'ensoleillement optimal du site s'intégreraient parfaitement à un PIIA.

Le principe de la « **protection de l'environnement** », par ailleurs déjà bien souvent intégré dans de nombreux PIIA, est facilement applicable par le biais de critères de design privilégiant, par exemple, une préservation des arbres matures, du couvert végétal ou de la topographie du site. Dans le même ordre d'idées, le principe de la « **préservation de la biodiversité** » peut lui aussi être directement intégré au contenu d'un PIIA, notamment par des énoncés favorisant la conservation de corridors de biodiversité ainsi que l'aménagement de massifs paysagers composés d'espèces végétales indigènes et

diversifiées. De plus, des critères de PIIA abordant la question du drainage naturel des terrains, de la préservation optimale des milieux humides et des aménagements ayant un impact minimal sur l'érosion des sols rejoignent directement le principe du « **respect de la capacité de support des écosystèmes** ».



Drainage naturel des terrains

D'autre part, la « **protection du patrimoine culturel** », comme décrite dans la Loi sur le développement durable, peut être concrètement abordée dans un PIIA par le biais, notamment, de critères et objectifs concernant la protection des vues et percées visuelles d'intérêt ou la mise en valeur du cadre bâti d'intérêt patrimonial.

Enfin, un PIIA pourrait aussi aborder directement le principe de la « **production et consommation responsable** », en favorisant l'utilisation de matériaux locaux pour les revêtements extérieurs et en encourageant la restauration et la réparation des composantes architecturales désuètes plutôt que leur remplacement à neuf.

Une démarche bonifiée et accompagnée

Il est certain que l'outil de PIIA et les principes du développement durable ne sont pas des notions faciles à assimiler pour la population, les élus, les fonctionnaires ou même les membres des comités consultatifs d'urbanisme. Ainsi, afin de faciliter la compréhension et la mise en œuvre d'un PIIA « durable », une municipalité pourrait, par exemple, mettre en ligne une banque de projets, d'ici ou d'ailleurs, démontrant les bénéfices d'une architecture et d'aménagements paysagers durables. Des démonstrations de ratios coûts / réalisation pourraient aussi être mis

à la disposition des requérants afin de les aider à soupeser les investissements nécessaires à ce type de projet. Enfin, l'intégration de croquis ou photographies explicitant clairement les critères du PIIA est certainement parmi les gestes les plus facilement transposables afin de pouvoir tirer le maximum de profit de l'outil PIIA mis au goût du développement durable, le tout jumelé à un accompagnement d'un fonctionnaire avec les requérants.

Le PIIA de demain ...

Dans une perspective de changement et de développement durable, il est loin d'être illusoire de penser à des PIIA mieux adaptés à leur milieu et davantage

opérationnels. En effet, la plus-value d'un PIIA « durable » pourrait facilement servir d'outil de négociation efficace afin de convaincre les différents acteurs impliqués des bénéfices collectifs qu'engendreraient des aménagements urbains et bâtis durables. Et ultimement, pourquoi ne pas voir le PIIA comme une « certification » en soi, au même titre que la certification LEED, qui est par ailleurs souvent complexe à mettre en œuvre pour des projets de petite envergure ? Ainsi, la « certification PIIA » permettrait aisément d'atteindre des standards de qualité élevés quant à un cadre bâti durable et à une préservation de l'environnement. ■



PRÉSENTATION DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT MONTRÉLAIS

Sylvain Villeneuve, urbaniste OUQ, chef de Division urbanisme
Arrondissement de Ville-Marie, Ville de Montréal

Gisèle Bourdages, urbaniste OUQ, conseillère en aménagement
Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, Ville de Montréal

Julie Nadon, chef de Division urbanisme, Direction de l'aménagement
urbain et des services aux entreprises
Arrondissement du Sud-Ouest, Ville de Montréal

L a planification urbaine et le développement durable (Sylvain Villeneuve)

Le but est de montrer comment les Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) ainsi que les projets particuliers dans Ville-Marie constituent des outils de mise en œuvre du développement durable.

Le PPU du Quartier Sainte-Marie et le PPU du Quartier des grands jardins, qui ont récemment été adoptés par l'arrondissement, se révèlent des instruments de planification du local au global. En ciblant un territoire de planification, ces PPU établissent des orientations et des objectifs d'aménagement

dont les moyens de mise en œuvre touchent concrètement le territoire de Ville-Marie. Ces instruments permettent ainsi d'ajuster la réglementation et de planifier plus finement des aménagements durables. Ces PPU sont aussi l'occasion d'appliquer le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise par la valorisation des modes de transport actifs et des transports collectifs, la densification des milieux de vie, ou encore le verdissement.

Le PPU du Quartier Sainte-Marie, secteur à l'est du centre-ville, est bordé à l'est par la rue Champlain, au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par les voies

ferrées du Canadian Pacific et au sud par le port de Montréal. Ce PPU a pour première orientation de privilégier la qualité des milieux de vie. Cette orientation s'inscrit directement dans la perspective de développement durable avec l'objectif de miser sur la consolidation des milieux de vie du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services de proximité; de répondre aux besoins de mobilité des personnes et de marchandises tout en atténuant les impacts de la circulation sur les milieux de vies; et enfin d'adopter de bonnes pratiques de développement durable, notamment dans la réalisation des aménagements sur le domaine public. Le réaménagement du

Pôle Frontenac



secteur JTI Macdonald, du pôle Frontenac et de la rue Ontario permet ainsi d'intervenir sur l'environnement physique, d'investir dans le domaine public, de densifier en encourageant la mixité des usages.

Secteur Parthenais



Le PPU du Quartier des grands jardins touche quant à lui l'ouest du centre-ville et inclut le village Shaughnessy. Le secteur est composé de nombreuses institutions religieuses et collégiales dont l'accès aux jardins est un véritable enjeu. Le territoire visé est délimité à l'ouest par la rue Atwater, au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par la rue Bishop et au sud par l'autoroute Ville-Marie. La qualité des milieux de vie apparaît, là encore, comme une grande orientation du PPU. Les objectifs sont ici d'améliorer l'offre en espaces verts en misant sur l'accessibilité aux grands jardins institutionnels; de consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires et enfin d'implanter une stratégie locale de développement durable. La mise en œuvre de ce PPU passe

par des projets phares tels que celui du Quartier 21. Ce projet est l'occasion de mettre en œuvre, au plan local, les orientations du Plan stratégique de développement durable; d'expérimenter à l'échelle locale des pratiques novatrices; et enfin de mobiliser la communauté locale. Ce quartier vert donne ainsi la priorité aux transports collectifs et actifs par des mesures d'apaisement de la

circulation et de sécurisation des déplacements piétonniers, etc. L'intégration des composantes vertes dans l'évaluation des projets de construction est structurante tandis que les propriétaires d'immeubles et les institutions sont encouragés à mettre en œuvre des initiatives vertes à l'exemple de l'installation de nouveaux stationnements pour vélo. L'aménagement d'une ruelle verte et l'augmentation du couvert végétal en général permet de lutter contre les îlots de chaleur et d'offrir des espaces publics de qualité.

PPU - Quartier des grands jardins, plan



Ces PPU donnent lieu à des aménagements et des projets particuliers qui intègrent le développement durable, dont les

PPU - Quartier des grands jardins



exemples sont de plus en plus nombreux dans l'arrondissement de Ville-Marie. En effet, en plus de dégager des orientations et des objectifs, les PPU sont des outils de négociation lors de l'élaboration des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Ainsi, les discussions pour des autorisations réglementaires s'appuient sur les PPU. La Maison du développement durable, qui permet à Équiterre de faire la promotion du développement durable, a obtenu la certification LEED Platine pour son bâtiment.

Cela permet notamment de rappeler les avantages des toits verts puisque ceux-ci permettent l'aménagement de nouveaux espaces verts habitables dans la ville, de contribuer à l'isolation des bâtiments et de retenir les eaux de pluie. Le Séville est un autre exemple de bâtiment durable tandis qu'il a permis d'augmenter la densité d'occupation aux abords d'une station de métro. L'aménagement écologique du site inclut des stationnements dédiés aux vélos et

aux véhicules hybrides / électriques; la réduction des îlots de chaleurs et la gestion des eaux pluviales; l'aménagement paysager des toits. Des efforts majeurs sont aussi entrepris pour réduire l'empreinte écologique du site grâce à des panneaux solaires, des mesures d'isolation thermique, l'utilisation de matériaux de revêtement à faible émission, etc.

En résumé, les PPU présentés proposent des orientations d'aménagement et des objectifs qui guident l'élaboration de projets immobiliers intégrant les notions de développement durable. Les interventions sur le domaine public s'inscrivent dans la même perspective en visant la création de milieux de vie de qualité. Les outils d'urbanisme de Ville-Marie permettent d'encourager l'intégration du développement durable dans les nouveaux projets de développement. ■

Le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour le site de la Norampac (Gisèle Bourdages)

La Norampac est une ancienne usine de carton, construite dans les années 1950, qui a été en opération jusqu'en 2005. Ce site, situé au cœur du Vieux-Rosemont, fait partie d'un vaste territoire bordant les voies ferrées du Canadien Pacifique, dont les activités, de nature industrielle, sont en déclin, ce qui a amené la Ville de Montréal à redéfinir les vocations le long de ce corridor.

Le Plan d'urbanisme de Montréal a fait l'objet d'une modification en 2007, afin de permettre un développement résidentiel. Un changement au Règlement d'urbanisme a été effectuée, par la suite, afin d'assurer la concordance et de prescrire l'habitation d'au plus 3 logements et d'un maximum de 2 étages. Parallèlement, ce secteur de zonage est identifié dans un nouveau règlement sur les PAE.

Un PAE s'est révélé un outil intéressant pour l'Arrondissement qui n'était pas encore prêt à déterminer l'emplacement exact des affectations du sol et les dispositions normatives. Cet outil offre une approche souple d'évaluation des projets, à partir de critères plutôt que de normes. Le Règlement définit de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de ce site par des critères d'évaluation, en ce qui a trait au tracé des voies de circulation, à l'intégration urbaine, à l'implantation des constructions, à l'aménagement des terrains, au stationnement et aux infrastructures ainsi que les usages et les densités d'occupation du sol.

Le projet permettra la construction d'environ 1 200 nouveaux logements, répartis dans 10 nouveaux immeubles dont le gabarit varierait de 4 à 10 étages. Un immeuble destiné au logement social serait construit totalisant

178 unités et le site devrait accueillir 140 logements abordables destinés à une clientèle de premier acheteur. D'autre part, une polyclinique, un centre de soins de longue durée, des commerces de proximité ainsi qu'un Centre de la petite enfance sont également prévus.



Vue vers l'ouest. Au 1^{er} plan : le parc Le Pélican et le nouvel alignement de la rue Molson.

Le Conseil municipal a adopté, en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal, un projet de règlement autorisant le projet Norampac et a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal

de tenir l'audience publique. Notons que l'article 89,3° permet au Conseil d'autoriser la réalisation d'un projet concernant 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 25 000 m² sans qu'il soit assujéti à la procédure d'approbation.

Plus de 300 personnes ont assisté aux séances publiques de l'Office de consultation publique de Montréal et la Commission a reçu 22 mémoires. Cette dernière souligne que le projet a reçu un accueil très favorable de la part des participants et recommande d'aller de l'avant avec le projet en y ajoutant quelques bonifications.

Puisque que le projet comportait des interventions débordant du cadre de la réglementation d'urbanisme, une entente cadre déterminant les principes et les obligations des parties, a été conclue entre les parties et intégrait les obligations suivantes : le respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et de la Politique de développement durable, l'aménagement du domaine public, le partage des responsabilités relativement aux infrastructures, le phasage de développement et les garanties bancaires.

L'Arrondissement prévoit que la construction des premiers immeubles de ce projet immobilier devrait débuter au cours de l'automne 2011. ■

Le projet Les Bassins du Nouveau Havre s'inspirant du programme LEED-ND (Julie Nadon)

J'aimerais adresser un merci spécial à Johanne Boucher et Aldo Sylvestre de la Société immobilière du Canada (SIC) pour l'information fournie. La SIC est le développeur du terrain.

Également au Groupe Cardinal-Hardy et spécialement Lucie Careau pour le contenu d'une partie de la présentation. Le Groupe Cardinal-Hardy est la firme qui accompagne le développeur ainsi qu'un constructeur (Groupe Prevel-Rachel-Julien) dans le design urbain et architectural.

D'abord, plaçons les joueurs : la SIC, développeur, est une société d'état fédérale autonome qui a reçu le mandat d'optimiser la valeur financière des biens immobiliers qui lui sont confiés mais surtout d'optimiser leur valeur communautaire. Par conséquent, on parle ici de mise en valeur, développement et création d'un patrimoine durable !

Le propriétaire-développeur vendra des parcelles de terrain à près de cinq promoteurs qui les construiront. Logement privé : Consortium Prével-Rachel-Julien

D'autres lots seront construits par Bâtir son quartier à des fins de logement communautaire et, finalement, d'autres pris en charge par des partenaires communautaires et économiques tels RESO, Auberge internationale et Cité des artistes.

Le demandeur et propriétaire a acquis la propriété en 2007. Localisée entre les rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et le canal de Lachine, la moitié de la superficie du terrain était occupée par l'immeuble 1 500 Ottawa, soit l'ancien site de tri postal de Postes Canada, dont les activités ont été relocalisées à Saint-Laurent en 2003. L'immeuble a été « déconstruit » et plus de 75 % des matériaux ont pu être récupérés ou recyclés.

La SIC a d'abord entamé une démarche active de participation et d'élaboration du projet avec les partenaires du milieu. La mise en

valeur des quatre anciens bassins du port intérieur et l'introduction de l'habitation, particulièrement pour le marché familial, est à la base du projet soumis. Le projet *Les bassins du Nouveau Havre* c'est :

UN PROJET UNIQUE ET EXEMPLAIRE

Les sept objectifs du plan directeur

1. Mettre en valeur la riche histoire du site, le génie du lieu :
 - Commémorer le passé portuaire de Montréal;
 - Évoquer le paysage naval du site.
2. Ouvrir le quartier sur le canal :
 - Appuyer la relation entre le canal et la ville, l'eau et l'urbanité;
 - Implanter un milieu qui habite les anciens quais;
3. Créer des liens conviviaux et sécuritaires :
 - Construire un paysage à l'échelle du promeneur;
 - Révéler les attraits particuliers du site : vues, flore, canal et bassins.
4. Développer une programmation en équilibre avec le quartier :
 - Définir un milieu de vie diversifié en équilibre avec le quartier.



5. Favoriser une occupation optimale du site :
 - Établir une densité qui permet d'offrir des services à la communauté.



6. Offrir une diversité de typologies pour accueillir les familles avec enfants :
 - Concevoir de grands logements de plain-pied avec des espaces extérieurs;
 - Favoriser la proximité d'espaces publics animés et sécuritaires.

7. Contribuer à une certification LEED-ND :

- Contribuer à l'atteinte d'une certification LEED-ND;
- Établir une communauté saine et responsable.

UN QUARTIER DURABLE

La charte, un engagement commun



- Respecter les objectifs de développement durable et mettre en valeur notre patrimoine;
- Favoriser l'innovation et l'application de mesures desservant l'ensemble de la communauté;
- Modifier nos pratiques traditionnelles en aménagement et en ingénierie;
- Engager la collaboration de tous les acteurs pour créer un véritable écoquartier.

Particularité du développement :

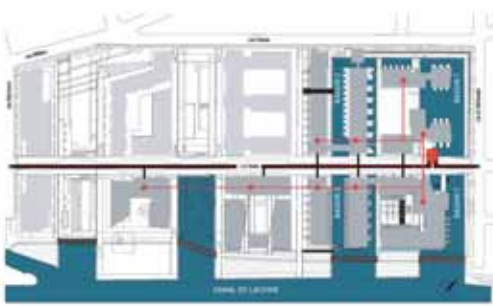
La gestion écologique de l'eau



- Eaux pluviales dirigées vers les bassins;
- Mouvement et débit de l'eau pour éviter le réchauffement et la contamination.

En étude de faisabilité actuellement :

Le chauffage urbain



5^o à un bien culturel reconnu ou classé ou à un monument historique cité conformément à la Loi sur les biens culturels (chapitre B-4) ou dont le site envisagé est situé dans un arrondissement historique ou naturel ou dans un site du patrimoine au sens de cette loi.

La collecte centrale permet aussi de ne pas avoir d'écouls d'eau de pluie dans les locaux résidentiels. Le système de chauffage urbain est relié au réseau de chaleur de la ville de Montréal. Les appareils mécaniques du réseau supérieur des bâtiments.

LEGÈRE
 ■ Chauffage urbain
 ■ Centrale électrique
 ■ Collecte des eaux de pluie

élevé que le gaz naturel (excluant ainsi totalement le mazout);

- **Décontamination des sols;**
- Espaces intérieurs pour la **gestion des matières résiduelles** depuis les seules rues Bassin, Ottawa et Richmond;
- Équipements hors sol liés au **réseau câblé souterrain** interdits.

Dispositions à caractère incitatif dont celles de faire les meilleurs efforts afin d'obtenir une **certification LEED-ND** pour l'ensemble du site, une **certification LEED-Or** et **Novoclimat** pour chacun des bâtiments et pour la réutilisation des matériaux issus de

la déconstruction du bâtiment du tri postal (R. 24 de l'OCPM) :

Autres mesures :

- Mise en valeur des murs des bassins;
- Conservation ou transplantation d'arbres sinon compensation (si un coupé – trois nouveaux);
- Réduire l'empreinte écologique : Centralisation de la collecte de déchets et des matières récupérables;
- Stationnements vélos, Communauto et places privilégiées pour véhicules moins polluants.

UNE MISE EN OEUVRE CONCERTÉE

La mise en œuvre du projet a été permise via une modification au Plan d'urbanisme ainsi que l'application de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal qui stipule en son 3^e alinéa :

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 :

1^o à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, un hôpital, une université, un collège, un centre des congrès, un établissement de détention, un cimetière, un parc régional ou un jardin botanique;

2^o 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;

3^o 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 25 000 m²;

4^o 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);

Résumé des modifications :

Plan d'urbanisme	Réglementation	Modifications
Hauteur/Étages 25 mètres	Hauteur/Étages Ouest : 20 mètres Est : 12,5 mètres	25 mètres 1 tour 44 mètres 3 tours 60 mètres
Densité COS 2,0 à 6,0	Densité Ouest: 4,5 / Est: 3,0	Densité de 4,5
Taux d'implantation Moyen à élevé 30 à 100 %	Taux d'implantation 35 à 100 %	Taux d'implantation minimum de 30 % - Partie Est
Stationnements s/o	Stationnements Rés. : min. 1 pour 2 Max. : 1,5 pour 1	Min. 1 pour 4 log. communautaires Max. : 1 pour 1
Affectations Secteur mixte	Usages Industriel, commercial	Résidentiel, Commerces, Bureaux

- Conclure une **entente avec Voyagez Futé** financée à parts égales avec la Ville;
- Faire les démarches en vue d'offrir un **service d'autoparcage;**
- Prévoir avec la Ville un emplacement pour les **vélos en libre-service;**
- Défrayer 50 % du coût d'une **carte mensuelle de transport** en commun durant les six premiers mois pour chaque nouveau logement non pourvu d'une place de stationnement;
- **Séparer le prix du stationnement** du coût

Finalement, un accord de développement a permis d'attacher des conditions de réalisation au projet. Particulièrement en terme de développement durable :

Dispositions à caractère normatif, notamment :

- **Système de gestion des eaux de pluie** diminuant l'impact sur le réseau municipal, permettant l'irrigation des espaces verts et l'alimentation des bassins 1 et 2;
- **Performance énergétique** supérieure aux normes en vigueur;
- **Consommation énergétique** provenant d'énergie propre (hydroélectricité) et de sources renouvelables (géothermie, solaire, etc.), dans un pourcentage plus

de vente ou de location des logements. ■

Pour plus d'informations sur le projet, ces deux adresses peuvent être consultées :

<http://www.ocpm.qc.ca/consultations-publiques/bassins-du-nouveau-havre>

<http://www.lesbassins.ca/>

VISITE DE PROJETS DANS L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST

Patrick Bouffard, conseiller en aménagement, Arrondissement du Sud-Ouest

Par un bel après-midi où le soleil était au rendez-vous, les divers professionnels participant à la journée d'étude ont eu la chance de découvrir une partie du quartier de Saint-Henri / Petite-Bourgogne, lors d'une marche qui les a conduit au projet des Lofts Impérial. L'ancien quartier ouvrier de Saint-Henri / Petite-Bourgogne fait l'objet, depuis quelques années, d'une revitalisation soutenue. Les nombreux bâtiments historiques, tant industriels que résidentiels, les commerces de la rue Notre-Dame Ouest, ainsi que le marché Atwater, ne sont que quelques attraits ayant contribué à ce renouveau et qui ont pu être découverts tout au long du parcours.



Sur place, des représentants du Groupe Prével et de Cardinal-Hardy architectes, artisans du projet Impérial, ont présenté le projet et ces différentes facettes aux participants. Monsieur Jonathan Sigler, coprésident du groupe Prével, André Bachand vice-président au développement, Laurence Vincent, responsable du marketing, des ventes et des communications, ainsi que Michel Hardy, architecte du projet, furent nos orateurs.

L'ancienne usine de la compagnie Impérial Tobacco est implantée sur trois îlots d'un ancien secteur industriel du quartier. Localisé à quelques minutes de marche de la



station de métro Lionel-Groulx, du marché Atwater et du canal de Lachine, l'emplacement de cette usine fut, aux yeux du promoteur, l'emplacement idéal pour miser principalement sur le développement de logements de type « loft » destinés aux premiers acheteurs d'une propriété. Cette localisation avantageuse a aussi permis de promouvoir une forte densité de construction, ainsi que la promotion de moyens de transport alternatifs à l'automobile. Le recyclage de cette ancienne usine a également été l'occasion de redonner leur aspect d'origine aux bâtiments existants. En effet, ces bâtiments avaient été recouverts de tôle dans les dernières années de production de l'usine. Finalement, de nouvelles constructions se sont ajoutées aux bâtiments existants afin de consolider le cadre bâti des îlots. Certaines de ces nouvelles constructions ont entièrement été dédiées à la réalisation de logements communautaires, favorisant ainsi une mixité sociale sur le site.

Autorisé en 2005 par l'entremise d'un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), car il dérogeait aux usages autorisés par la réglementation de l'arrondissement, ce projet est l'un des pionniers dans l'arrondissement du Sud-Ouest en ce qui a trait à l'intégration de composantes écologiques et au développement durable. Le projet particulier a été adopté en visant principalement l'atteinte des objectifs suivants :

- Consolider le cadre bâti tout en recyclant les bâtiments existants et en optimisant leur occupation;
- Mettre en valeur le patrimoine construit et l'histoire industrielle du secteur;
- Favoriser une mixité sociale, en incluant des unités d'habitation accessibles aux ménages à faible revenu;
- Encourager l'utilisation de moyens de transport alternatifs à l'automobile en misant sur la proximité du métro, de la piste cyclable et sur l'autopartage;
- Intégrer une stratégie d'aménagements écologiques au projet.

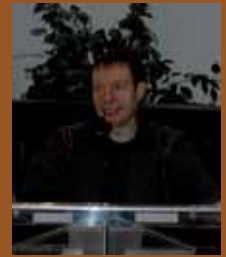


Pour plus de détails sur le projet voir : <http://www.loftsimperial.ca/>. ■

RÉGLEMENTATION DISCRÉTIONNAIRE : JURISPRUDENCES RÉCENTES ET ORIENTATIONS DE L'AVANT-PROJET DE LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ET L'URBANISME (LADTU)

Conférencier : **M^e Jean-Pierre St-Amour**, avocat, Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & associés, s.e.n.c.r.l.

Résumé : **Olivier Carignan de Carufel**, urbaniste, conseiller en aménagement, Arrondissement du Sud-Ouest, Ville de Montréal



Lors de son allocution, M^e St-Amour a rappelé l'importance de la rigueur et de la discipline dans la gestion des règlements à caractère discrétionnaire, car ils requièrent une appréciation qualitative et subjective. Celle-ci doit être encadrée par des règles d'éthiques et procédurales claires pour que le processus soit crédible et éviter de tomber dans l'arbitraire. En tant qu'urbaniste et aménagiste, nous avons donc le devoir d'aider les autorités à utiliser adéquatement et équitablement ces pouvoirs.

Pour illustrer son propos, M^e St-Amour a brièvement passé en revue la jurisprudence récente en matière de pouvoir discrétionnaire et a résumé sommairement les orientations de l'avant-projet de la LADTU.

Selon M^e St-Amour, le cas de la compagnie 9110-8274 Québec Inc. contre la Municipalité de la paroisse de Saint-Cyprien-de-Napierville est l'une des jurisprudences récentes les plus intéressantes, car elle fait une synthèse des principes fondamentaux qui doivent guider la gestion des pouvoirs à caractère discrétionnaire. Ces principes sont :

1. Le conseil municipal ne peut s'autoriser des conditions en vertu de la loi pour contrôler d'autres finalités que celles qui y sont mentionnées;
2. Le conseil municipal ne peut pas déléguer à un tiers une compétence en matière discrétionnaire, à moins que la loi ne lui permette expressément;

3. Lors de l'étude d'une demande, le conseil municipal doit tenir compte du contexte particulier, déterminer l'opportunité d'imposer une ou des conditions qui seraient susceptibles d'assurer la coexistence harmonieuse des intérêts divergents et s'assurer que les conditions imposées atteignent les buts visés tout en permettant le développement d'un projet;
4. L'étude d'une demande doit être un exercice de bonne foi et de respect mutuel des intérêts en présence;
5. Le conseil municipal doit motiver les conditions qu'il impose en fonction de la situation particulière de sa municipalité.

M^e St-Amour a aussi indiqué, à travers la jurisprudence récente, que certaines autorités municipales abusaient de la dérogation mineure et que certaines autorisations pourraient être contestées par rapport au caractère mineur et à la notion de préjudice sérieux contenus dans la LAU. D'ailleurs, à la suite de ce constat, le ministère resserre les règles d'attribution d'une dérogation mineure dans l'avant-projet de la LADTU. Si cet avant-projet est adopté, le conseil municipal devra justifier explicitement les raisons qui motivent l'attribution d'une telle dérogation sur la base des critères contenus dans cette nouvelle loi.

Finalement, concernant l'avant-projet de la LADTU, M^e St-Amour affirme qu'il n'est pas plus décentralisateur ou centralisateur par rapport à la Loi actuelle. Le gouvernement conserve un contrôle dans

l'élaboration des schémas d'aménagement et des plans métropolitains. Même si l'avant-projet de loi reconnaît l'importance du milieu municipal et confère au gouvernement un rôle d'accompagnateur, le ministre peut demander toute modification s'il estime que ces derniers ne respectent pas les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire ou pour des raisons de santé, de sécurité publique ou de protection de l'environnement.

Par ailleurs, M^e St-Amour indique que cet avant-projet de loi augmente les obligations en termes de performance et de résultat en matière d'aménagement du territoire pour les municipalités. Les schémas et les plans devront désormais contenir des critères de performance afin de mesurer l'atteinte des objectifs. De surcroît, pour l'approbation de projet en vertu de certains outils à caractère discrétionnaire, l'obligation de justification est explicite dans l'avant-projet.

Selon M^e St-Amour, les modifications législatives concernant le processus de participation citoyenne sont une avancée intéressante. L'avant-projet prévoit une consultation publique en deux temps s'inspirant du processus utilisé par l'Office de consultation publique de Montréal : une étape d'information et une étape de consultation. L'obligation, pour les municipalités, de se doter d'une politique de consultation pour encadrer chacune des étapes est une nouveauté intéressante.

À propos du processus d'approbation référendaire, la structure reste semblable. Cependant, cet avant-projet de loi permettrait aux municipalités de se soustraire de cette procédure si, dans le plan d'urbanisme, des « zones franches d'approbation référendaire » sont identifiées. Une justification sera exigée à l'instauration de chacune de ces zones, ce qui ne sera pas une tâche simple pour les autorités municipales, rappelle M^e St-Amour.

La dernière nouveauté importante de l'avant-projet de loi est le principe du préambule. Il détermine les objectifs et les orientations de l'avant-projet de loi.

Selon M^e St-Amour, les tribunaux risquent de l'utiliser dans leurs jugements. Il pourrait ainsi complexifier davantage l'application de la loi.

Pour conclure, M^e St-Amour rappelle l'importance de la discipline et de la rigueur dans l'application des règlements à caractère discrétionnaire. Il rappelle aussi l'importance de bien encadrer le processus (...), d'étudier chaque cas selon son contexte et de justifier clairement nos décisions à partir des critères contenus dans chacun des règlements. Ce devoir est d'autant plus important que l'avant-projet de loi renforce la responsabilité des autorités municipales. Le rôle des

urbanistes et des aménagistes est donc essentiel pour aider les citoyens et les autorités municipales à comprendre et à appliquer adéquatement les pouvoirs et les responsabilités contenus dans cet avant-projet de loi complexe. D'ailleurs, l'état gagnerait à simplifier la loi pour la rendre plus accessible. ■

Bibliographie :

ST-AMOUR, M^e Jean-Pierre, « Notes de conférence – AUAMQ : Revue de jurisprudence 2010 », 13 mai 2011



POINT DE VUE DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR PRIVÉ

Hélène Doyon, urbaniste, vice-présidente, Apur urbanistes-conseils

Michel Dufresne, urbaniste associé, CHBA-IBI

Bruno Bergeron, urbaniste-conseil, Services Professionnels Inc.

L'intention d'aménagement et le partage de l'expertise dans la rédaction réglementaire
(Bruno Bergeron)

Les urbanistes, en ce qu'ils constituent un ordre professionnel, ont la protection du public comme priorité : « Chaque ordre a pour principale fonction d'assurer la protection du public. » (art. 23, section I, Chapitre IV, Code des professions, L.R.Q, Ch. C-26). Dans son code de déontologie, l'Ordre des urbanistes précise que l'urbaniste doit viser l'amélioration de la qualité, de la disponibilité et de la fiabilité des services professionnels et définir les mesures d'éducation et d'information comme un «devoir social » de l'urbaniste. D'autres ordres professionnels possèdent un encadrement plus rigoureux et leurs membres doivent observer des règles

rédactionnelles précises. Par exemple, l'Ordre des comptables agréés du Québec a mis sur pied un Comité de terminologie française qui a pour mission de diffuser une terminologie comptable pratique et correcte (du point de vue technique et linguistique) et étudier les demandes de modifications et l'uniformisation des usages. Ils diffusent leurs travaux sur leur site Internet. L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec introduit, quant à lui, des exigences de qualité de communication écrite pour les rapports produits dans ses normes de pratique professionnelle.

Tous conviendront que les outils réglementaires et de planification ont une incidence directe sur le droit de propriété; ils doivent donc être lisibles et compréhensibles afin de ne pas mettre en péril ce droit. Chaque praticien exerce son art

dans le meilleur de ses connaissances et dans un contexte sociopolitique appartenant à chaque milieu. Notre propos porte sur la possible addition de tous ces textes réglementaires et de planification.

La question de la rédaction réglementaire se pose donc dans un contexte où la population a de plus en plus facilement – et gratuitement – accès aux règlements d'urbanisme, notamment via Internet. Les règlements sont ainsi voués à être lus par tous et pas seulement par les professionnels. Or, les réglementations d'urbanisme sont de plus en plus complexes et techniques, et l'introduction des mesures discrétionnaires n'a pas contribué à les simplifier. Les règlements discrétionnaires diffèrent du normatif dans leur rédaction, en ce qu'ils sont basés sur des objectifs

et des critères permettant de les atteindre. Si ce type de rédaction peut être plus simple à lire, ils exigent aussi une grande rigueur dans le choix du vocabulaire et une relation logique et claire entre les critères et objectifs.

L'introduction dans la réglementation de préoccupations comme le développement durable a conduit à l'élaboration de nouveaux critères d'évaluation qui orientent vers la production de bâtiments et de quartiers verts. Plus on en demande au citoyen plus l'encadrement doit être conséquent et celui-ci commence avec une intention d'aménagement claire. L'environnement est une notion complexe et il est nécessaire de bien identifier l'objectif qui sous-tend les critères. De plus, ces notions sont parfois floues et ou bien nouvelles. Il devient alors difficile pour les citoyens de savoir ce que les municipalités souhaitent lorsqu'ils se

retrouvent face à plusieurs pages de critères pour encadrer un développement immobilier.

Les mesures discrétionnaires prendront sans doute davantage d'importance avec la prochaine Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme, prévue en 2012. Une rigueur est peut-être d'autant plus souhaitable dans le contexte de ce projet de loi qui, en ne définissant pas de contenu obligatoire, donne une latitude supplémentaire aux rédacteurs de règlements.

Il apparaît donc primordial qu'une attention particulière soit portée par les municipalités à la mise à jour d'une réglementation plus claire et allant à l'essentiel, pour le bénéfice des rédacteurs de la réglementation d'urbanisme, des responsables de son application, du conseiller juridique et du citoyen. Mais cet

exercice devrait préalablement être fait dans les documents de planification, dans la mesure où ce sont eux qui établissent l'intention d'aménagement et les objectifs à atteindre. Ils doivent donc être suffisamment explicites et illustrés afin que les règlements d'urbanisme soient davantage lisibles et compréhensibles.

Un projet urbain dont on a une idée floue résulte en un cadre réglementaire flou et hasardeux, tant à l'application qu'à l'interprétation. Un projet urbain énoncé clairement suggère un cadre réglementaire clair et efficace. Est-il illusoire que notre pratique atteigne une meilleure protection du public et un meilleur encadrement du droit de propriété si chaque praticien de l'urbanisme définit isolément son propre vocabulaire, sa propre structure réglementaire ? À nous tous d'y réfléchir. ■

L e choix de l'outil discrétionnaire en fonction de l'objectif recherché (Hélène Doyon)

La majorité des municipalités utilisent aujourd'hui l'un ou l'autre des règlements discrétionnaires disponibles en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Que ce soit aux fins d'assurer la conformité des règlements locaux au schéma d'aménagement et de développement ou de leur propre initiative, les outils discrétionnaires font partie des instruments de gestion et de contrôle des projets. D'autant plus, lorsqu'une municipalité intègre des principes de développement durable à la gestion de son territoire, ces outils deviennent souvent un mécanisme idéal pour l'encadrement des projets immobiliers.

Cependant, on constate que les municipalités et les MRC utilisent certains règlements qui ne répondent pas à l'objectif

recherché. Ainsi, peu de municipalités effectuent une réflexion préalable à la définition de l'outil le plus efficace pour répondre aux objectifs de la municipalité, et ce, notamment en matière de développement durable. On retrouve des règlements, par



exemple, un PIIA, qui couvre plus d'un aspect et sert pour tous les types d'interventions. Également, un simple objectif tel que « assurer une intégration harmonieuse du projet à l'environnement » ne permet pas, à notre avis, d'assurer une véritable inclusion des principes de développement durable à travers un règlement sur les PIIA. Or, cette situation est fréquente et l'on doit naviguer à travers des objectifs et des critères incomplets ou imprécis et, quelque fois, « étirer » le sens visé de ces objectifs et critères pour approuver un projet! Il revient donc à la municipalité de définir avant tout



si elle souhaite intervenir en amont ou en aval du projet, soit lors de la planification du site ou lors de l'émission des autorisations requises.

Également, certaines MRC imposent, via le document complémentaire, l'obligation d'encadrer le développement par une approche discrétionnaire, par exemple, à l'aide d'un règlement sur les PIIA, alors que ce développement devrait être régi par le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ou encore, par un programme particulier d'urbanisme (PPU).

Toutefois, dans certains cas, le PAE peut s'avérer inefficace puisque la LAU prévoit la production du plan d'aménagement par le promoteur pour l'ensemble de la zone, et non uniquement pour la propriété visée par le projet. À cet égard, un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un

immeuble (PPCMOI) pourrait être une alternative intéressante ou encore, si la municipalité souhaite réaliser elle-même la planification détaillée, l'adoption d'un PPU pourrait répondre aux attentes du conseil municipal.

Le choix du meilleur règlement discrétionnaire découlera de l'objectif retenu par la municipalité. Que ce soit pour le contrôle des implantations en secteurs montagneux ou riverains, la protection des paysages et des

perspectives visuelles, l'amélioration de la dynamique commerciale et la mixité des usages, la création d'un environnement favorisant de saines habitudes de vie, le contrôle de l'érosion, la gestion des eaux de ruissellement et la protection de la qualité de l'eau, la protection des milieux sensibles et écologiques, l'encadrement des projets intégrés, etc. les objectifs sont nombreux et c'est à la municipalité de les définir!

L'utilisation des outils discrétionnaires offre aux municipalités l'opportunité de réellement définir les critères découlant du développement durable, d'inclure des conditions d'approbation dans certains cas et d'exiger des études particulières pour la démonstration de l'atteinte des objectifs et des critères. Ceci dit, rappelons que plusieurs mesures de développement durable peuvent facilement être intégrées dans le cadre normatif de la municipalité (zonage, lotissement, etc.) et permettent ainsi d'alléger certaines procédures d'approbation de projets. ■

Passer de la volonté à la mise en œuvre des critères de développement durable (Michel Dufresne)

Revitaliser les sites urbains existants; mettre en valeur les sites pollués; réduire l'étalement urbain et la dépendance à l'automobile; favoriser la santé des occupants; miser sur des énergies non-polluantes et renouvelables; favoriser la gestion écologique de l'eau; produire localement et permettre l'agriculture urbaine...tels sont quelques-uns des principes directeurs en matière d'aménagement urbain durable. La mise en place de communautés conviviales, équitables et saines étant le but ultime d'un tel développement, il apparaît important de mettre en place des outils

d'encadrement flexibles et bornés par des indicateurs clairs, précis et efficaces. Les outils discrétionnaires en urbanisme ont été maintes fois utilisés dans la réalisation d'aménagements urbains durables, par exemple certaines ententes cadres, PIIA, PPCMOI, règlements en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, etc. Cet éventail d'outils discrétionnaires touche plusieurs aspects allant des matériaux utilisés à l'aménagement des espaces extérieurs, en passant par l'encadrement du stationnement

auto / vélo et l'intégration d'une mixité d'usage sur un site.



Concept Le Nordelec

Le projet de redéveloppement du site industriel le Nordelec a fait l'objet d'un règlement d'autorisation ainsi que d'une entente cadre

portant sur l'articulation et la mise en œuvre du projet. La démarche s'inscrit dans le sillage du développement durable dans la mesure où la réglementation précise certains aspects novateurs concernant le transport, le stationnement, la mixité des usages du site, ainsi que la préservation du cadre bâti et le développement d'espaces libres à l'intérieur de cadres rigides. Dans certains autres cas, les outils discrétionnaires semblent peu efficaces en matière de développement durable. C'est le cas du récent projet de PPCMOI de l'hôpital Sainte-Mary qui intègre ponctuellement les principes de verdissement et de densification dans le règlement, laissant tomber les autres aspects que le CHSM met de l'avant dans sa proposition. Ce sera donc au développeur de démontrer sa bonne volonté et de poser les gestes en termes d'aménagement durable. En ce qui a trait au projet du campus Outremont de l'Université de Montréal, il y a un véritable intérêt à dépasser les objectifs classiques en termes d'aménagement urbain durable, non seulement dans le projet déposé, mais aussi dans la

réglementation, via l'objectif d'obtenir la certification LEED-ND. Ce sont plusieurs outils discrétionnaires (PIIA, PPU, entente cadre, règlement d'autorisation) qui encadrent les aspects de développement durable depuis le début du processus, afin d'assurer l'atteinte des critères LEED-ND.



La redéfinition des outils discrétionnaires et autres cadres législatifs est nécessaire non seulement pour fixer des objectifs de développement durable mais aussi pour atteindre ceux-ci via l'élaboration d'indicateurs fiables imbriqués à ces outils. Certes, de tels indicateurs sont développés par de nombreux programmes, dont LEED-ND, mais il n'en demeure pas

moins qu'un des moyens d'assurer la démocratisation du développement durable à grande échelle est de revoir la base réglementaire en urbanisme, tel est le cas avec le projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (LADTU). De plus, des exercices de révision de la réglementation d'urbanisme, tels qu'il y a eu dans les arrondissements de Rosemont - La-Petite-Patrie et dans Le Sud-Ouest, sont nécessaires afin d'intégrer des critères favorisant une lutte serrée au phénomène des îlots de chaleur et, par le fait-même, d'imbriquer les objectifs de développement durable. Dans un dernier temps, un outil comme le code du bâtiment vert développé et appliqué en Californie (CalGreen), permet d'étendre à grande échelle des normes de construction durable. L'aménagement durable ne doit plus être une exception, mais une norme en matière de milieu de vie. ■

AUAMQ NOUVELLES DU CA

Nouveaux membres

L'AUAMQ souhaite la bienvenue aux nouveaux membres suivants :

- Arrondissement Pierrefonds-Roxboro (Montréal);
- Ville de Brossard;
- Ville de Saint-Eustache;
- Ville de Sainte-Thérèse.

Remerciements

L'Association remercie tous les artisans et conférenciers de la journée d'étude du 13 mai dernier ainsi que tous ceux et celles qui ont participé à la rédaction des textes du présent bulletin. ■

Calendrier des activités - 2011

AUAMQ	14 au 18 septembre Toronto	Voyage d'étude Après le 23 juin, les places disponibles sont attribuées selon le principe « 1 ^{er} arrivé, 1 ^{er} servi », le cachet postal faisant foi.	www.auamq.qc.ca
Ecocity Builders Centre d'écologie urbaine de Montréal	22 au 26 août Montréal	Sommet mondial Écocité	www.ecocity2011.com
ICU Institut canadien des urbanistes	10 au 13 juillet Saint-Jean (TN-Labrador)	Congrès ICU/IUA L'urbanisme à l'oeuvre : Bâtir des liens dans un monde interrelié	www.cip-icu.ca
OUQ Ordre des urbanistes du Québec	21 au 23 septembre Laval	Congrès annuel Villes et territoires en mutation!	www.ouq.qc.ca