

Entente de développement relative au développement du campus Outremont

Entente de développement

Acteur : Arrondissement d'Outremont

Année d'adoption : 2011

Principe d'application : Entente contractuelle signée avec le promoteur

Territoire d'application : Campus MIL (site Outremont)

Lien vers l'outil : N/A

Évolution chronologique



Description de l'outil

Le projet d'aménagement du Campus MIL (site Outremont) a été encadré par une entente développement signée en février 2011 entre la Ville de Montréal et l'Université de Montréal. Celui-ci établit les « conditions de réalisation du campus Outremont », soit un nouveau campus universitaire annoncé au printemps 2005 par l'Université de Montréal.

Ce projet prévoit des pavillons de recherche et d'enseignement, des espaces verts, des résidences universitaires et des logements à tenure résidentielle privée. Il est situé sur le site de l'ancienne gare de triage d'Outremont, un site de 18 hectares qui fait entièrement partie de l'arrondissement d'Outremont. Ses limites sont adjacentes à la Ville de Mont-Royal, au quartier Parc-Extension de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et à l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

L'entente a permis de conclure la phase de planification du projet de développement. Cette phase a nécessité de nombreuses démarches dont l'adoption de deux règlements. Le premier règlement (règlement P-04-047-34) a apporté des changements au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au chapitre de l'arrondissement Outremont en ce qui concerne les orientations pan-montréalaises, l'affectation du sol, la localisation des secteurs d'emplois et la densité de construction. Le second règlement (règlement P-06-069) a autorisé des dérogations propres à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Outremont, notamment sur les usages et les hauteurs maximales permises, sur l'implantation des bâtiments, sur le stationnement, sur la dimension des rues et sur l'enfouissement du réseau électrique. Ce deuxième règlement s'est fait en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

En 2007, notons que ces deux règlements ont fait l'objet d'une consultation sous l'égide de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Deux études ont également été réalisées entre 2007 et 2010 par le Bureau de gestion des grands projets de la Direction du développement économique et urbain. La première portait sur les besoins en termes de parcs et d'équipements et la seconde portait sur la faisabilité technique et financière du projet.

1 Table des matières de l'entente

Campus Outremont	Entente sur les conditions de réalisation
TABLE DES MATIÈRES	
Section 1 - Interprétation et définitions	
Section 2 - Réalisation et financement des travaux	
1. Description des travaux	
2. Conditions préalables	
3. Coût des travaux	
4. Versement d'une subvention par la Ville à l'Université	
Section 3 - Calendrier de réalisation des travaux	
1. Travaux relevant de l'Université	
2. Travaux relevant de la Ville	
Section 4 - Gouvernance et gestion de projet	
Section 5 - Gestion des sols	
1. Conditions applicables à toutes les cessions de terrains	
2. Terrains devant être cédés à la Ville	
3. Autres terrains de l'Université	
4. Terrains devant être cédés à l'Université	
Section 6 - Transactions immobilières	
1. Opérations cadastrales	
2. Terrains devant être cédés par l'Université à la Ville	
3. Terrains devant être cédés par la Ville à l'Université	
4. Conditions de vente	
5. Actes de vente	
6. Servitudes	
Section 7 - Construction de logements résidentiels et inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables	
1. Engagement de l'Université pour la construction de logements sociaux et communautaires	
2. Engagement de l'Université pour la construction de logements abordables	
3. Engagement de l'Université pour la réalisation de résidences étudiantes	
Section 8 - Conception et construction des immeubles	
1. Engagements de l'Université	
o Certification LEED;	
o Gestion de l'eau;	
o Gestion des matières résiduelles;	
o Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbains;	
o Équipements reliés aux réseaux de câblodistribution;	
o Gestion de l'énergie.	

Ces études s'ajoutent à celles réalisées par l'Université sur l'accessibilité et la circulation, l'environnement sonore, les retombées commerciales, les infrastructures, la végétation et l'ensoleillement. Les résultats de ces exercices ont permis à l'Université de proposer un plan d'aménagement révisé en 2010, mais aussi à la Ville de Montréal d'établir les conditions de réalisation dans l'entente de développement.

Campus Outremont	Entente sur les conditions de réalisation
	2. Obligations cédées à des Promoteurs immobiliers
	o Gestion de l'eau;
	o Gestion des matières résiduelles;
	o Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbains;
	o Équipements reliés aux réseaux de câblodistribution;
	o Gestion de l'énergie.
Section 9 - Aménagement des parcs et des lieux publics	
1. Aménagement de la place publique	
2. Cohésion de l'aménagement de l'esplanade et de l'axe central	
Section 10 - Déplacements des personnes et des marchandises	
• Principes de base	
• Déplacements des personnes	
• Piétons	
• Vélos	
• Stationnement	
• Déplacements des marchandises	
• Obligations cédées à des Promoteurs immobiliers	
o Transport en commun;	
o Vélos;	
o Stationnement.	
• Aménagement cyclable	
Section 11 - Autres engagements	
1. Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales	
2. Clause d'indemnisation	
Section 12 - Garantie	
Section 13 - Durée, défauts et résiliation de l'entente	
Section 14 - Conditions générales	
1. Inaccessibilité	
2. Avis et élection de domicile	
3. Réglementation	
4. Invalidité partielle	
5. Entente antérieure	

Composantes générales de l'outil

L'entente de développement entre la Ville de Montréal et l'Université pose une série de conditions. Celles-ci portent principalement sur le calendrier de réalisation des travaux, la gouvernance et la gestion de projets, la gestion des sols et des transactions immobilières, la construction de logements résidentiels et l'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables (détaillée à la section suivante), la conception et construction des immeubles (détaillée à la section suivante), l'aménagement des parcs et des lieux publics, le déplacement des personnes et des marchandises (détaillée à la section suivante) et à la canalisation des eaux (détaillée à la section suivante) (figure 1).

En matière de gouvernance, l'entente a permis la mise en place d'un comité de direction et d'un comité de coordination des travaux, en plus d'engager l'Université à participer à un comité de voisinage concernant la gestion des impacts de construction. Ensuite, l'entente identifie précisément les terrains que doit céder l'Université à la Ville de Montréal à des fins de rue, de parc ou d'utilité publique. Une condition engage également l'Université à la prise en charge des travaux de réhabilitation de ces terrains.

La section sur les transactions immobilières comprend certaines obligations en matière de servitudes de passage et d'égout. Retenons plus particulièrement la servitude de passage vers la station de métro Acadie qui « accordera un droit de passage piétonnier et non cyclable » (p.20) ainsi qu'une servitude d'utilité publique pour la construction « d'une nouvelle conduite d'égout entre le bassin qui se trouvera sous la nouvelle place publique et le collecteur Beaumont » (p.21).

À propos de l'aménagement des parcs et des lieux publics, l'entente invite l'Université à collaborer avec la Ville de Montréal pour arrimer l'aménagement des parcs et des lieux publics permanents et engage l'Université dans la réalisation « d'aménagements partiels et temporaires » au fur et à mesure de l'évolution des travaux.

Contributions possibles à l'action sur les changements climatiques

Note: Aucun des outils analysés n'est expressément défini comme un outil d'adaptation aux changements climatiques. Cette section a pour but de souligner les exigences qui pourraient toutefois appuyer l'action sur les changements climatiques.

Cette section détaille les conditions relatives à l'inclusion des logements sociaux, communautaires et abordables, à la conception et construction des immeubles, au déplacement des personnes et des marchandises et à la gestion de l'eau dans le projet.

Dans plusieurs villes du monde, des inégalités sociales et des vulnérabilités territoriales préexistantes à l'intérieur ou aux abords des secteurs d'intervention peuvent être reproduites ou même exacerbées par des projets de développement visant à améliorer la résilience des milieux urbains aux changements climatiques. Pour le campus Outremont, les exigences de l'entente ont permis d'assurer la livraison de logement social, communautaire et abordable dans le projet. L'entente souligne la volonté des parties de s'engager dans l'inclusion de logements sociaux, communautaires, abordables et de logements dédiés à la communauté étudiante. L'entente indique une contribution minimale correspondant à 15 % de logements sociaux et communautaires et à 15% de logements abordables. Concernant les logements sociaux et communautaires, la stratégie adoptée par la Ville est d'engager l'Université à céder par voie d'emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans ou à vendre à un organisme désigné les lots du projet destinés à ces types de logements. Si la vente de terrain ou la cession par le biais d'une emphytéose n'est pas réalisée pendant la période prévue à l'entente, la Ville s'est engagée à acquérir les terrains à ces fins. Concernant les résidences étudiantes, l'entente assure que lesdits logements soient réalisés par le biais d'une emphytéose d'au moins 50 ans qui assure le maintien de cet usage. Les besoins en logement social, communautaire et abordable ainsi que de l'impact du projet MIL Montréal sur l'accès au logement aux abords du projet n'ont toutefois pas été soulevés dans le document de planification établissant les lignes directrices d'aménagement du domaine public.

Au sujet de la conception et la construction des immeubles, l'entente prévoit également plusieurs modalités pour l'Université et les autres promoteurs immobiliers. Il engage premièrement l'Université à obtenir une certification LEED pour tous les pavillons et les immeubles universitaires, qui inclut notamment divers critères de performance environnementale et énergétique des bâtiments. Pour l'ensemble des pavillons, immeubles universitaires et bâtiments, l'entente oblige les promoteurs à les doter d'une performance énergétique supérieure d'au moins 10% aux normes en vigueur fixées par le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments, et encourage le promoteur « à déployer ses meilleurs efforts afin d'atteindre un ratio de vingt pour cent (20%) » (p.27-28). L'entente stipule que l'énergie passive et latente doit être privilégiée, ainsi que l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance, l'exploitation de la lumière naturelle et les appareils électroménagers certifiés Energy Star. L'Université et les promoteurs doivent également « favoriser, pour la consommation énergétique des bâtiments, une source d'énergie propre (hydroélectricité) et de sources renouvelables (géothermie, solaire, etc.) dans un pourcentage plus élevé que le gaz naturel » (p.28-29). En visant une diminution de la consommation d'énergie, l'ensemble de ces exigences pourraient être en mesure de soutenir des efforts de mitigation des changements climatiques (réduction dans les émissions de GES).

Ensuite, l'entente précise que l'ensemble des bâtiments doit être conçu de manière à réduire la consommation d'eau « de 20% en utilisant des appareils performants, comme prescrit par la certification LEED-NC¹ » (p.27), de « favoriser l'utilisation d'une partie des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts » (p.27) et de respecter un débit pluvial de 10 litres/seconde/hectare déversé à l'égout collecteur pour tout nouvel aménagement.

¹ Il est à noter que les programmes LEED® Canada-NC 1.0 et LEED® Canada NC 2009 sont maintenant terminés.

Il est également de l'obligation de l'Université de s'assurer que chaque promoteur immobilier utilise des matériaux perméables dans les stationnements de surface et d'assurer leur verdissement. Avec l'augmentation des précipitations et des vagues de chaleur comme effets des changements climatiques, cette mesure peut contribuer aux efforts d'adaptation. Ces conditions s'ajoutent à l'obligation de respecter les normes prévues au « Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales » de la Ville de Montréal, tel que spécifié à la section sur la canalisation des eaux. Puisque l'augmentation des précipitations avec les changements climatiques pourrait exacerber les perturbations sur les grands réseaux d'infrastructures, ces mesures pourraient contribuer de près aux efforts d'adaptation.

Par ailleurs, l'entente contient trois exigences en matière de verdissement pour réduire les îlots de chaleur urbains. L'Université et les promoteurs doivent privilégier l'aménagement de cours intérieures « de manière à ce que la majorité de la surface [...] soit perméable » (p.27), « s'engager à ce que la majorité des toits soit constituée de trois verts ou blancs » (p.27) et « [d']utiliser des espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu » (p.27). Les deux premières exigences contribuent à abaisser la température ambiante et peuvent donc contribuer à réduire la vulnérabilité aux vagues de chaleur. Le recours à des espèces plus résistantes à la chaleur et à la sécheresse peut contribuer à soutenir des efforts d'adaptation, en aidant notamment à la préservation de la biodiversité (les écosystèmes vivant des stress additionnels avec les changements climatiques).

De nombreuses exigences concernent le déplacement des personnes et des marchandises. Celles-ci pourraient s'inscrire dans des efforts de mitigation des changements climatiques (réduction d'émissions de GES) en agissant sur les infrastructures de mobilité et en encourageant les modes à plus faible émission carbone. L'entente indique que l'Université doit « déployer ses meilleurs efforts » pour atteindre une part modale en transport collectif et actif de 75%. Pour ce faire, des conditions sont prévues. L'Université doit premièrement déployer un programme d'encouragement à l'utilisation du transport collectif aux employés et aux étudiants. L'Université et les promoteurs doivent ensuite s'engager à remettre une trousse de mobilité visant à promouvoir la mobilité durable et offrir une subvention de 50% sur le coût de la carte mensuelle de transports en commun pour les 6 premiers mois pour « chaque nouveau logement loué ou vendu et non pourvu d'une place de stationnement » (p.32). L'entente vient aussi définir des obligations en matière d'éclairage des lieux publics et des allées piétonnes, sur la largeur et la localisation d'un passage piétonnier ainsi que sur les « aménagements appropriés » pour assurer la traversée sécuritaire des piétons.

Bien qu'il soit de la responsabilité de la Ville d'implanter les aménagements cyclables, l'Université doit prévoir dans le projet un emplacement sur le domaine public afin de déployer un service de vélos en libre-service, aménager des casiers, des douches et des stationnements vélos correspondant « à au moins 5% des déplacements vers le campus, si la demande le justifie » (p.31). Les promoteurs immobiliers doivent quant à eux prévoir des recharges pour vélos électriques dans les stationnements pour vélos et privilégier l'aménagement de stationnements sécuritaires pour vélos, sans qu'un ratio ne soit fourni. Pour la gestion des stationnements, l'entente établit un maximum de 400 cases de stationnement souterrain pouvant être construites par l'Université pour tout le campus universitaire. L'Université doit privilégier l'autopartage, alors que les promoteurs immobiliers doivent « réserver, selon les besoins, des cases de stationnement au covoiturage, à l'autopartage, aux microvoitures, aux véhicules écoénergétiques ou aux véhicules hybrides et véhicules électriques rechargeables (incluant les bornes de recharge) » (p.32). Il est également demandé aux promoteurs immobiliers de « séparer le prix du stationnement du coût de vente ou de location des Logements » (p.32).

Application de l'outil

Les modalités inscrites à l'entente sont conclues sous réserve de toute réglementation municipale. Ainsi, le contenu de l'entente ne doit pas être interprété comme constituant un engagement de la Ville à modifier sa réglementation de quelque manière que ce soit. L'entente prend fin au plus tard 10 ans après son entrée en vigueur, c'est-à-dire au moment de la signature par toutes les parties en février 2011.