

Entente de développement relatif au projet de construction et d'occupation de l'îlot central du Technopôle Angus

Entente de développement

Acteur : Arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie

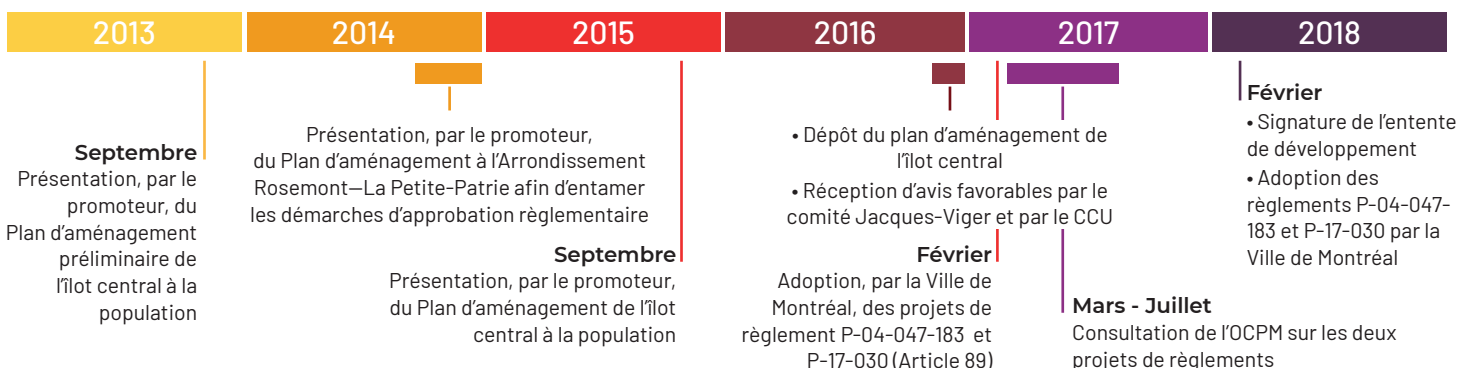
Année d'adoption : 2018

Principe d'application : Entente contractuelle signée entre l'arrondissement et un promoteur

Territoire d'application : Îlot central du Technopôle Angus

Lien vers l'outil : N/A

Évolution chronologique



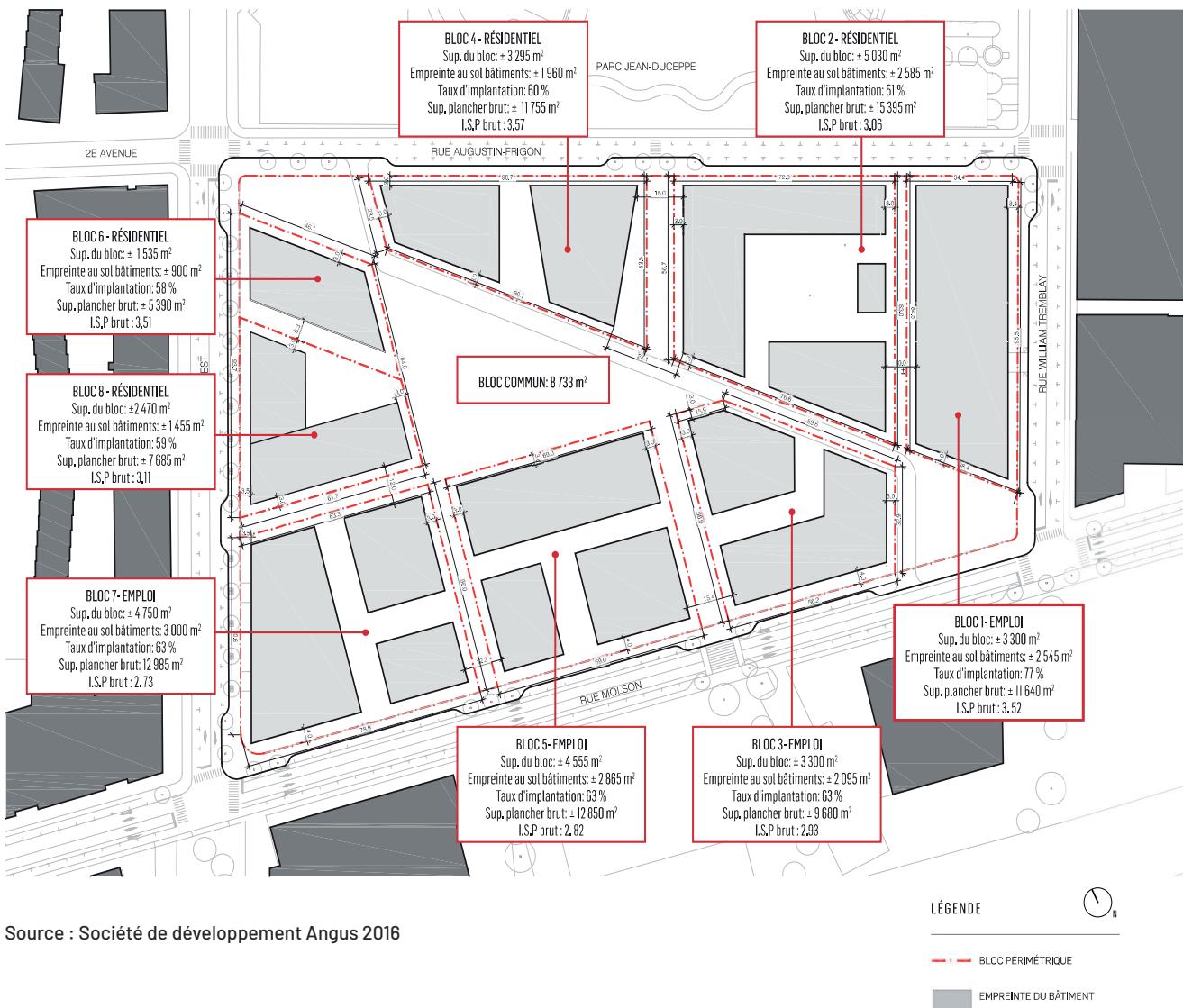
Description de l'outil

Cette entente de développement concerne la réalisation d'un écoquartier à usages mixtes sur l'un des derniers sites vacants du Technopôle Angus, un lot de 3,7 hectares surnommé « Îlot central du Technopôle Angus ». Ce projet, développé par la Société de développement Angus (SDA), comprend près de 400 logements, 45 000 m² de superficie de plancher dédiée à l'emploi et plusieurs espaces publics. Le promoteur vise la certification LEED-ND¹ Platine pour ce projet (Conseil du bâtiment durable du Canada 2020). Dans cette entente signée en 2018 entre l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie et la SDA, l'Arrondissement a posé une série de conditions afin de s'assurer de « certains engagements de la société relativement à la réalisation du projet » (p. II).

¹ LEED® ND Neighbourhood Development 2009, aussi connue sous la version française LEED® AQ pour l'Aménagement des quartiers. Pour plus de détails sur cette certification, visitez le site du Conseil du bâtiment durable du Canada

Mentionnons que la mise en œuvre du projet d'écoquartier a également été encadrée par l'adoption de deux règlements. Le premier règlement (règlement P-04-047-183) avait pour objet de modifier le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de changer l'affectation de l'îlot central. Celle-ci est passée de « Secteur d'emplois » à « Activités diversifiées ». Le second règlement (règlement P-17-030) visait à autoriser la construction de bâtiments à usages mixtes d'une hauteur maximale de six étages et de 20 mètres. Ce règlement impliquait plusieurs dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, notamment sur l'implantation, la densité, les hauteurs et les usages (OCPM 2017). Celui-ci a nécessité le dépôt d'une demande en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. En 2017, les deux projets de règlements ont fait l'objet d'une consultation sous l'égide de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Les règlements ont été adoptés par la Ville de Montréal en parallèle à la signature de l'entente de développement par l'arrondissement.

1 Implantation des bâtiments sur l'îlot central



Source : Société de développement Angus 2016

Composantes générales de l'outil

L'entente de développement signée entre la SDA et l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie touche six grands thèmes : les travaux d'infrastructures, les servitudes, les transports actifs et collectifs, la gestion des matières résiduelles, la gestion des eaux et l'école préscolaire et primaire publique. En ce qui a trait aux travaux d'infrastructures, l'entente prévoit la responsabilité financière par le promoteur des équipements de gestion de l'eau, de l'aménagement d'un trottoir adjacent au site, des inspections des travaux et du nettoyage des rues pendant la période de construction. Afin d'assurer la garantie d'exécution des travaux d'infrastructures, un « cautionnement d'exécution » est demandé au promoteur. Ensuite, l'entente prévoit la cession de servitudes de passage public à pied et à vélo sur deux lots de l'écoquartier.

Pour ce qui est des transports actifs et collectifs, le promoteur doit mettre en place des mesures favorisant le développement du transport actif et collectif (détail à la section suivante). Le projet d'écoquartier doit également permettre la mise en place de mesures pour la gestion de la collecte des matières résiduelles. Par rapport à la gestion des eaux, le promoteur doit assurer la réduction des rejets d'eaux usées provenant du site dans le système d'égouts de la Ville (détail à la section suivante). L'entente indique finalement que le promoteur doit s'engager à « déployer ses meilleurs efforts afin de conclure une entente avec la Commission scolaire de Montréal (CSDM) pour construire une école primaire publique sur le Site, idéalement adjacent au parc Jean-Duceppe » (p.7).

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.

Dans cette section, nous nous attarderons à détailler les exigences de l'Arrondissement relatives aux transports actifs et collectifs et à la gestion des eaux, exigences favorables à la fois pour la mitigation et l'adaptation aux changements climatiques. En matière de transports actifs et collectifs, les exigences introduites à l'entente pourraient être associées à 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 le promoteur « doit déployer ses meilleurs efforts » pour mettre en place un système de partage des unités souterraines de stationnements, offrir un Passeport mobilité valide pour une année à tous les futurs occupants du projet et mettre en place un pôle de mobilité durable dans le site. L'entente demande également au promoteur d'installer « des bornes de recharge pour les véhicules électriques sur au moins deux pour cent (2%) des unités de stationnement qui seront aménagées sur le Site » (p.6). La mise en place du système de partage des unités souterraines de stationnements a comme objectif de « maximiser » le nombre d'unités de stationnements souterrains et d'en « réduire le nombre » (p.6). L'offre de Passeport mobilité vise tant les résidents que les autres usagers, selon la norme recommandée suivante : « Pour les usages autres que l'habitation, l'objectif est d'offrir un Passeport mobilité pour chaque deux cent mètres carrés (200 m²) de superficie de plancher occupée » (p.6).

En annexe à l'entente, un plan de gestion des eaux usées établit 6 exigences afin de « réduire le plus possible les rejets au système d'égout de la Ville » (p.7). Il va sans dire que l'augmentation des précipitations et, plus particulièrement, des précipitations abondantes en lien avec les changements climatiques, pourraient exacerber les défis entourant la gestion des eaux pluviales. Le promoteur doit assurer l'entretien des réservoirs d'eau non potable, des drains à débit contrôlé et des toits verts. Tout entretien, rénovation ou remplacement d'un bâtiment qui comprend un toit vert doit « assurer le maintien d'un toit vert extensif » (p.7). En soi, les toits verts pourraient contribuer à abaisser la température ambiante et à réduire les effets associés aux vagues de chaleur. Le remplacement ou la modification à un appareil de plomberie doit nécessairement « être à faible débit dont le débit sera égal ou inférieur au débit de l'équipement modifié » (p.7). Finalement, le nivellement de la topographie et l'orientation des gouttières « ne doivent pas entraîner une augmentation des rejets d'eaux usées au système d'égout de la Ville » (p.7). Ces conditions s'ajoutent aux critères discrétionnaires affiliés à l'approche de Développement à faible impact (LID) inscrits dans le règlement P-17-030. Pour de plus amples détails sur ces critères, nous vous invitons à consulter les pages 21 à 23 de l'étude de cas réalisée par Linard (2018).

Application de l'outil

Le projet d'écoquartier de l'îlot central du Technopôle Angus a nécessité l'adoption de deux règlements et la signature d'une entente de développement entre l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie et la SDA. Celle-ci prendra fin « lorsque le Promoteur aura exécuté toutes les Obligations du Promoteur, le tout à l'entière satisfaction de la Ville agissant raisonnablement » (p.7). L'entente de développement est conclue sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer au projet. L'entente « ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation » (p.9).

Sources

Conseil du bâtiment durable du Canada. 2020. « Technopôle Angus - Îlot Central. » Conseil du bâtiment durable du Canada. Verdir tous les bâtiments. https://www.cagbc.org/CBDCaSiteWeb/Programmes/LEED/LEEDv4/Les_leaders_de_LEED_v4_/Technopole_Angus_Ilot_Central.aspx.

Linard, Anaïs. 2018. « Quel potentiel offre la réglementation discrétionnaire en urbanisme en matière de gestion à la source des eaux pluviales au Québec ? » Sous la direction de Franck Scherrer et Danielle Dagenais. Université de Montréal. École d'urbanisme et d'architecture de paysage. https://batimentdurable.ca/fichiers/depot/td_linard_2018_compressed.pdf.

OCPM. 2017. « Rapport de consultation publique. Îlot central du Technopôle Angus. » Office de consultation publique de Montréal. https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P88/rapport_final_angus.pdf.