

LES ACCORDS DE DÉVELOPPEMENT AVEC LES INSTITUTIONS

Lorsqu'une institution désire entreprendre des travaux importants d'aménagement, de construction, d'agrandissement ou autres, elle s'engage généralement avec la Ville de Montréal dans un processus de réalisation d'un accord de développement. Cet accord de développement, composé de règlement et/ou d'entente, permet que l'institution et la Ville conviennent des différentes étapes de réalisation des projets de l'institution qui s'échelonnent généralement sur une période assez longue, c'est-à-dire de dix ans ou plus. L'institution qui peut être un établissement d'enseignement, de soins de santé, de recherche ou encore un établissement religieux est alors invitée à préparer un plan directeur du développement de sa propriété.

Pourquoi la Ville a-t-elle instauré des accords de développement ?

Le plan d'urbanisme favorise la conclusion d'accords de développement avec les institutions, particulièrement celles qui sont situées sur de grandes propriétés susceptibles de développement. Cette exigence du plan a donné lieu à la mise en place d'une pratique de planification concertée avec les institutions qui a mis fin à des interventions à la pièce. Une discussion s'engage entre la Ville et l'institution en vue d'établir la nature et l'envergure du ou des projets de cette dernière. Elle permet également de reconnaître les questions et les enjeux soulevés par chacun des projets. Ainsi, des solutions particulières tenant compte des circonstances propres à chaque contexte institutionnel peuvent-elles être mises au point de manière à assurer, le cas échéant, l'intégration optimale des projets dans leur environnement.

Les objectifs des accords de développement

- Soutenir le développement de l'activité institutionnelle à Montréal;
- Faire en sorte que la Ville et l'institution s'entendent sur une approche globale de l'expansion de l'institution et sur un certain nombre de questions qui en découlent;
- Harmoniser les nouvelles constructions avec les quartiers environnants;
- Assurer l'application des objectifs de développement mis de l'avant par le plan d'urbanisme ou par des plans sectoriels tel le plan de mise en valeur du mont Royal;
- Permettre l'harmonisation des éléments contenus dans le plan de développement de l'institution d'une part et dans le plan d'urbanisme d'autre part;
- Favoriser la négociation de tout autre objet que la Ville ou l'institution pourraient vouloir inclure dans l'accord de développement.

Le contenu possible des accords de développement

- L'identification des projets de l'institution;
- La reconnaissance du plan directeur de développement de l'institution et son utilisation comme référence dans les discussions entourant son développement;
- La protection et la mise en valeur de bâtiments ou d'autres éléments de valeur patrimoniale;
- L'identification des différentes zones (développement, mise en valeur, non construction...) que comporte la propriété de l'institution
- L'utilisation partagée d'équipements collectifs appartenant soit à la Ville, soit à l'institution;
- L'aménagement de certaines rues ou de certains lieux publics en tenant compte des besoins particuliers associés à la présence de l'institution;
- L'acquisition d'immeubles;
- L'amélioration de l'accessibilité;
- La diminution des impacts sur les quartiers environnants.

La démarche

C'est à la lumière de la discussion avec l'institution que se précise la portée de l'accord de développement. Celui-ci pourra être constitué d'un règlement, qui prescrit le contenu normatif, soit les normes et critères encadrant la réalisation des projets de l'institution et, le cas échéant, d'une entente qui couvre alors les aspects non réglementaires sur lesquels les parties se seront entendues : principes, études, projets, engagements divers. Dans ce dernier cas, la convention prévoira les engagements assurant la réalisation de ces différents éléments ou prévoira la conclusion d'ententes particulières à cette fin.

Selon la complexité des besoins et des difficultés que soulève le projet d'expansion de l'institution, plusieurs scénarios d'accords de développement sont possibles :

1. Si le **projet** de l'institution est **conforme à la réglementation d'urbanisme et ne soulève pas de difficultés ou d'enjeux particuliers**, le *Règlement d'urbanisme s'applique*.
2. Si le **projet** de développement de l'institution **n'est pas conforme à la réglementation de zonage** mais **ne soulève aucun enjeu particulier**, une *dérogation mineure* ou un *programme de développement* (règlement adopté par le conseil municipal en vertu de l'article 89 ou résolution adoptée par le conseil d'arrondissement autorisant un projet particulier) sera requis suivant la nature de la dérogation.
3. Si le **projet** de développement de l'institution **n'est pas conforme à la réglementation de zonage** et que le développement **soulève des enjeux particuliers ou des opportunités de développement conjoint**, un

programme de développement (règlement adopté par le conseil municipal en vertu de l'article 89 ou résolution adoptée par le conseil d'arrondissement autorisant un projet particulier) ou *une modification du zonage* (par l'arrondissement) et *une entente* sont à prévoir.

La flexibilité de cette démarche permet d'adapter l'accord de développement en fonction du contexte particulier de chaque projet. Il est alors possible de retenir les outils d'encadrement les plus appropriés. En pratique, il s'est avéré que les grandes institutions, notamment les universités, du fait souvent de leur importance et de leur imbrication dans le tissu urbain, nécessitent des encadrements plus complets que de plus petites institutions qui ne planifient pas de développements majeurs.

L'expérience

Les exemples qui suivent présentent sommairement les éléments qui composent les accords de développement qui ont résulté des exercices de planification concertée menés avec trois institutions d'enseignement : l'Université McGill, l'Université de Montréal et le Collège Jean-de-Brébeuf. Ces ententes ont été conclues par l'ancienne Ville de Montréal.

L'ACCORD DE DÉVELOPPEMENT ENTRE LA VILLE ET L'UNIVERSITÉ MCGILL

a) un **règlement de programme de développement** qui comporte :

- des dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire de l'université McGill;
- des dispositions s'appliquant à des secteurs particuliers (Peel, University);
- des dispositions régissant la réalisation du pavillon de génie (Wong)

b) une **entente-cadre** qui couvre un ensemble d'objets :

- une reconnaissance du plan directeur de l'Université qui fait partie intégrante de l'entente;
- les principes de développement de l'Université; il s'agit de principes généraux qui éclairent les prescriptions contenues dans le programme de développement;
- l'adoption par l'Université d'une politique du logement universitaire en plusieurs volets prévoyant le développement de son parc d'unités résidentielles universitaires ainsi que des mesures de remplacement des unités qui pourraient disparaître du fait de la vente, du changement de vocation ou de la démolition de bâtiments résidentiels appartenant à l'Université;
- la mise en valeur du patrimoine;
- la mise en valeur, la protection et l'utilisation d'espaces verts sur le campus ou à proximité de celui-ci;

- la circulation piétonne et véhiculaire, comprenant l'engagement des parties de collaborer à la réalisation du réaménagement de la rue McTavish;
- le stationnement;
- la gestion de l'entente : suivi et durée

L'ACCORD DE DÉVELOPPEMENT ENTRE LA VILLE ET L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

a) un **règlement de programme de développement** qui comporte :

- une définition des secteurs de développement de l'Université
- des dispositions précisant les paramètres urbanistiques applicables, notamment en termes d'usages autorisés, de hauteurs maximales des constructions, d'occupation du sol;
- des dispositions établissant des critères d'aménagement et de design à considérer lors de la révision architecturale.

b) une **entente-cadre** qui couvre un certain nombre d'objets :

- la reconnaissance du plan directeur de l'Université qui fait partie intégrante de l'entente;
- les principes de développement de l'Université y compris un engagement de ne pas construire sur les terrains qui bordent le boulevard Édouard-Montpetit;
- la mise en valeur du patrimoine naturel et construit;
- la mise en valeur du mont Royal et du milieu naturel du campus, y compris l'engagement d'élaborer un programme de reboisement de certaines aires du campus;
- le stationnement et le transport collectif;
- la circulation piétonne et véhiculaire;
- les principes régissant la négociation relative à l'implantation sur la propriété de l'Université du chemin de ceinture du mont Royal tel que proposé dans le cadre du Plan de mise en valeur du mont Royal adopté par la Ville en 1992;
- la gestion de l'entente;
- les interventions des écoles affiliées qui acceptent d'être liées par les termes de l'entente.

L'ACCORD DE DÉVELOPPEMENT ENTRE LA VILLE ET LE COLLÈGE JEAN-DE-BRÉBEUF

a) un **règlement de programme de développement**

b) une **entente** comportant quatre objets :

- la reconnaissance du plan directeur du Collège qui fait partie intégrante de l'entente;

- la protection et la mise en valeur des espaces verts, conformément aux recommandations d'une firme d'ingénieurs-forestiers, dont les études sont jointes en annexe à l'entente;
- l'engagement du Collège de retenir le tracé de moindre impact lors de l'aménagement de sa voie de service;
- la possibilité qu'auront les parties de conclure des ententes de partage d'équipements.

Les limites de la planification concertée

Il s'agit d'une démarche qui comporte des éléments consensuels. Ainsi, le contenu de l'entente ne peut qu'être défini dans un contexte où les parties s'impliquent et désirent parvenir à une convention qui les avantagera mutuellement. La volonté des parties est donc une condition essentielle à la réussite d'une telle opération.