

Document
de veille

Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable



Avril 2008

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR).

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante :
www.mamr.gouv.qc.ca.

Rédaction

Alain Caron, urbaniste
Direction de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Collaboration

Pierre Blais, urbaniste
Direction des politiques municipales et de la recherche

Merci à Jacques Boivin, du Sous-ministériat aux politiques, Louis Massicotte et Martin Alarie, de la Direction de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, pour leurs commentaires pertinents et fort appréciés.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et des Régions, 2008

ISBN 978-2-550-52828-9 (imprimé)
ISBN 978-2-550-52815-9 (PDF)

Dépôt légal – 2008
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

Introduction	1
CHAPITRE 1	
L'intégration de l'urbanisme dans des perspectives de développement durable	3
CHAPITRE 2	
Les tendances en matière de pratiques d'aménagement durable	5
CHAPITRE 3	
Les outils d'urbanisme municipaux	11
3.1 Les outils de planification	12
Le plan d'urbanisme	12
Le programme particulier d'urbanisme	15
3.2 Les pouvoirs réglementaires généraux	16
Le zonage et le lotissement	16
La construction	19
3.3 Les pouvoirs attributifs de discrétion	21
Les plans d'implantation et d'intégration architecturale	21
Les usages conditionnels	23
La démolition d'immeubles	24
Les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement	25
3.4 Les conditions préalables à la délivrance des permis	25
Les ententes relatives aux travaux municipaux	25
La contribution aux fins de parcs	26
3.5 Les modifications aux règlements d'urbanisme	27
Les plans d'aménagement d'ensemble	27
Les projets particuliers	29
3.6 Les outils d'intervention, de financement et de maîtrise foncière	30
La revitalisation	30
Le développement du logement social	31
La réhabilitation de l'environnement	32
Le soutien au développement économique	32
Conclusion	35

Introduction

Le développement durable est un concept qui désigne l'utilisation du capital économique, social et naturel de manière à répondre aux besoins du présent, sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire les leurs. Considérant le rôle et les caractéristiques des outils d'urbanisme municipaux définis en vertu des pouvoirs conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, comment peuvent-ils contribuer à atteindre le développement durable? Y a-t-il des moyens nouveaux et novateurs permettant aux municipalités d'atteindre cette durabilité dans l'aménagement de leur territoire?

L'intégration de l'urbanisme dans des perspectives de développement durable

Le Québec possède une tradition en matière d'aménagement du territoire qui se fonde sur l'utilisation d'outils comme les schémas d'aménagement et de développement supramunicipaux, les plans d'urbanisme des municipalités, assortis de divers types de règlements d'urbanisme et d'autres moyens d'intervention. L'utilisation de ces outils favorise une occupation optimale du territoire, une meilleure gestion de l'urbanisation et une mise en valeur intégrée des ressources. De façon générale, par conséquent, ces moyens contribuent à l'atteinte du développement durable.

Les grands enjeux à considérer aujourd'hui (vieillesse de la population, santé, sécurité, mixité sociale, biodiversité, etc.), et tout particulièrement les changements climatiques, amènent le gouvernement et les municipalités à revoir la finalité de ces moyens afin de s'assurer que leurs gestes contribuent à une forme urbaine et à une occupation du territoire qui puissent composer avec ces enjeux. Ce sont les façons d'habiter, de construire et d'aménager le territoire qu'il faut repenser.

Dans le cas des changements climatiques, par exemple, les pratiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme peuvent s'avérer relativement efficaces et pertinentes puisqu'elles sont susceptibles de viser deux axes privilégiés, à savoir la mise en place de solutions qui contribueront à la réduction des gaz à effet de serre (GES) et les mesures d'adaptation. Ainsi, une voie cyclable ne sera plus seulement planifiée et construite à des fins de loisir, mais aussi dans l'optique d'offrir un mode de déplacement alternatif et actif tout en contribuant à la réduction de l'émission des GES¹.

Plusieurs projets démontrent que les municipalités sont passées à l'action. À titre d'exemple :

- À Québec, la renaissance du quartier Saint-Roch, le centre des affaires de la Basse-Ville, est une belle illustration de consolidation et de revitalisation des quartiers centraux par un ensemble d'interventions sur le milieu bâti. Les améliorations apportées permettent, entre autres choses, de modifier le mode, le nombre et la longueur des déplacements².

1. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. 2005, *L'aménagement du territoire et les gaz à effet de serre : une réponse locale à un défi planétaire global*, notes pour une allocution de M^{me} Nathalie Normandeau, ministre des Affaires municipales et des Régions, 4^e Sommet des dirigeants municipaux sur les changements climatiques, Auditorium du Centre Mont-Royal, Montréal, 5 décembre.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/ministre/discours/020_discours.asp].

2. BLAIS, Pierre et Mathieu LANGLOIS. 2004, *La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'aménagement du territoire, Guide de bonnes pratiques*, ministère des Affaires municipales et des Régions, 70 p.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/Guide_bonnes_pratiques.pdf].

- À Montréal, le projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux de Rosemont est un bel exemple de revitalisation d'un secteur défavorisé. Ce projet, qui prévoit une mixité d'habitations, dont 400 à 500 nouveaux logements pour diverses clientèles près d'une station de métro, tient compte à la fois des objectifs du plan d'urbanisme, des principes du développement durable et de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptés par la Ville³. Les principes suivants liés au développement durable ont particulièrement été considérés : viser une forme urbaine compacte et une diversité des activités urbaines, encourager le recours à des modes de transport autres que l'automobile, maximiser la superficie verte sur le site de façon à réduire les îlots de chaleur, assurer la décontamination du site, viser l'atteinte de normes reconnues d'efficacité énergétique, réduire la quantité de matières résiduelles produites et destinées à l'enfouissement, récupérer les matériaux des bâtiments à démolir.
- À Sorel-Tracy, la démarche entreprise dans le cadre du plan de revitalisation du Vieux-Sorel a permis, au moyen d'éléments concrets, de sensibiliser les citoyens aux multiples dimensions du développement durable. De plus, cette vaste opération de consultation populaire a stimulé la participation des citoyens et des élus au mieux-être de la collectivité, tout en renforçant leur sentiment d'appartenance à la communauté soreloise⁴.

La durabilité est une loupe, un cadre à l'aide duquel on peut traduire les préoccupations de développement et élaborer les outils d'urbanisme. En vertu de la Loi sur le développement durable, le gouvernement a adopté, en décembre 2007, une stratégie de développement durable dont l'une des orientations prioritaires est d'aménager et de développer le territoire de façon durable et intégrée. Cette stratégie fera l'objet d'une révision périodique tous les cinq ans, et chaque ministère doit adopter un plan d'action ainsi que des indicateurs de développement durable afin de surveiller et de mesurer les progrès accomplis au Québec en la matière⁵.

Toutefois, le gouvernement du Québec ne peut agir seul; il a besoin des municipalités ainsi que de la participation et de l'engagement des citoyens et des groupes qui les représentent pour définir une vision concertée du développement sur les plans environnemental, social et économique⁶.

-
3. VILLE DE MONTRÉAL. 2006, *Projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux de Rosemont*, Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie, juin, 34 p. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_ros_fr/media/documents/ateliers_document.pdf].
 4. VILLE DE SOREL-TRACY. 2005, Mot du maire à l'occasion du lancement de l'Agenda 21 local, 23 février, 2 p. [http://www.ville.sorel.qc.ca/main.cfm?!=fr&p=01_100&CID=33].
 5. GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. 2007, *Stratégie gouvernementale de développement durable 2008-2013*, décembre, 83 p. [http://www.mddep.gouv.qc.ca/developpement/strategie_gouvernementale/strat_gouv.pdf].
 6. Loi sur le développement durable, L.R.Q., c. D-8.1.1, article 6 (principes, paragraphe e) « participation et engagement ». [http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/D_8_1_1/D8_1_1.html].

Les tendances en matière de pratiques d'aménagement durable

De grands mouvements ou écoles de pensée influencent actuellement les modèles urbains et leur insertion dans le discours sur le développement durable.

On voit apparaître diverses grilles d'évaluation des projets d'aménagement sous l'angle de la durabilité. Celles-ci proposent des orientations, principes ou critères à examiner lors d'exercices globaux de planification stratégique ou lors d'évaluations de projets au cas par cas. L'intérêt que suscite l'évaluation des projets d'aménagement est d'ailleurs en hausse au Canada et ailleurs⁷.

Plusieurs raisons peuvent expliquer l'intérêt accru à l'égard de ces grilles d'évaluation, notamment : l'évaluation des effets des projets de développement sur la sphère économique, sociale et environnementale, l'augmentation de la qualité du cadre et du milieu de vie, une meilleure compréhension des enjeux et une plus grande transparence dans la prise de décision, l'importance accordée à l'efficacité et à la productivité compte tenu des contraintes financières, etc.

Par exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) propose 12 variables pour définir et évaluer la durabilité d'une collectivité : la protection du milieu naturel, la densité et l'esthétique urbaine, la densification urbaine, le centre de ville/village, l'économie locale, les transports, le logement abordable, les collectivités axées sur la qualité de vie, les eaux usées et de ruissellement, l'eau de consommation, l'énergie et les trois « R » de la gestion des déchets : réduire, réutiliser et recycler⁸.

Par ailleurs, les principes sous-jacents au nouvel urbanisme revendiqués par ses instigateurs pour guider les politiques publiques, les pratiques en matière d'aménagement, la planification et les projets urbains se résument aux éléments suivants : la prise en compte des piétons, les liaisons entre les secteurs, la mixité des usages, la diversité des logements, la qualité de l'architecture et du design urbain, la

7. TOMALTY, Ray, Diana BUTLER, David BRUCE et Blaire CHILSHOLM. 2006, *Criteria and Method for Evaluating Subdivision Plans for Livability and Sustainability*, SCHL, novembre, p. 4.

8. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. 2006, *Plan directeur de la collectivité durable de type canadien, district de Nan Hui à Pudong, Chine*, [cédérom], p. 24 à 31 : principes directeurs et stratégies de conception.

[http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihacilin/schlin/somaex/main/upload/SustainableCommunities_French.pdf].

structure traditionnelle de quartier, l'augmentation de la densité d'occupation, le transport collectif et l'aspect durable du développement⁹.

En France, l'Association HQE (Haute Qualité Environnementale), qui regroupe les acteurs du bâtiment, propose une certification environnementale – la Haute Qualité Environnementale (HQE) – dans le but de promouvoir la qualité environnementale des bâtiments de manière concertée. La démarche comprend 14 cibles liées à des caractéristiques environnementales s'appliquant au bâti de même qu'un mode de conduite des projets : le système de gestion d'opération. Il s'agit des cibles suivantes :

- Écoconstruction : 1) relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat; 2) choix intégré des procédés et produits de construction; 3) chantier à faibles nuisances.
- Écogestion : 4) gestion de l'énergie; 5) gestion de l'eau; 6) gestion des déchets d'activité; 7) gestion de l'entretien et de la maintenance.
- Confort : 8) confort hygrothermique; 9) confort acoustique; 10) confort visuel; 11) confort olfactif.
- Santé : 12) qualité sanitaire des espaces; 13) qualité sanitaire de l'air et 14) qualité sanitaire de l'eau¹⁰.

Aux États-Unis, le United States Green Building Council (Conseil du bâtiment durable des États-Unis), l'organisme responsable de la certification LEED, l'acronyme pour *Leadership in Energy and Environmental Design*, propose six certifications vertes. Pour les nouvelles constructions et les projets de rénovation majeure, il s'agit de la certification LEED-NC; pour les opérations sur les bâtiments existants, LEED-EB; pour les projets intérieurs commerciaux, LEED-CI; pour les projets concernant l'enveloppe et la coquille des bâtiments, LEED-CS; pour les projets résidentiels, LEED-H; et pour le développement de quartiers et unités de voisinage, LEED-ND (*Neighborhood Developments*).

À titre d'exemple, pour obtenir une certification LEED-NC, il faut respecter des critères qui vont de l'emplacement de la construction à l'efficacité énergétique (ex. : moins les occupants doivent utiliser leur voiture, mieux c'est – des points sont attribuables si des espaces de stationnement sont réservés au covoiturage ou prévus pour la recharge

9. NEW URBANISM.ORG. 2007, [*Principles of New Urbanism in NewUrbanism.org*], [en ligne], [<http://newurbanism.org/newurbanism/principles.html>] (page consultée le 4 février 2008).

10. ASSOCIATION POUR LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, *La haute qualité environnementale*, [<http://www.assoHQE.org/>], [en ligne], (consulté le 14 février 2008). Par ailleurs, plusieurs villes européennes se distinguent quant à la performance écologique des nouveaux ensembles bâtis qui s'y trouvent. Le site Web [Energies.Cites.eu] présente plus de 500 projets dans les 4 catégories suivantes : actions intégrées, efficacité énergétique, énergies renouvelables et mobilité urbaine, [<http://www.energie-cites.eu/cities/page.php?lang=fr&dir=5&cat=1&sub=1>].

électrique de véhicules hybrides), en passant par la récupération des eaux de pluie, la provenance des matériaux et la récupération des déchets de construction¹¹.

La certification LEED-ND s'inspire des principes du *Smarth Growth*, de la charte du nouvel urbanisme et des critères usuels pour les certifications LEED dans les autres domaines. Pour recevoir cette certification, l'unité de voisinage doit respecter certains critères¹².

Il s'agit principalement des suivants :

- Les critères de localisation de l'unité de voisinage

À ce chapitre, les critères obligatoires concernent l'efficience des déplacements. Ainsi, les nouveaux quartiers doivent être localisés de façon à réduire l'usage de l'automobile afin de diminuer la pollution de l'air, la consommation d'énergie et l'émission de GES. Ces critères concernent aussi la gestion efficace des eaux pluviales ainsi que des infrastructures d'eau potable et d'eaux usées. Des éléments additionnels comme la réutilisation de terrains contaminés, la proximité d'écoles existantes et l'accès à des parcs et des places publiques permettent d'obtenir un résultat plus élevé.

- Les critères de préservation de l'environnement

À ce chapitre, les nouveaux projets ne doivent pas mettre en danger des espèces menacées et des écosystèmes, des habitats naturels, des marais et des terres agricoles de grande qualité. Pendant la construction, la pollution de l'eau par l'érosion doit être réduite. Des points optionnels sont obtenus si, par exemple, les pentes abruptes sont végétalisées, les arbres existants sont protégés pendant les travaux et que des mesures sont prises pour diminuer la quantité et la pollution des eaux de ruissellement.

- Les critères liés à la forme de l'unité de voisinage

Enfin, à ce chapitre, les critères essentiels sont liés au développement de la vie communautaire, à la densité résidentielle du quartier, à la densité commerciale et à la diversité des usages. Les critères optionnels ont trait à la compacité du développement, qui permet de limiter la superficie de la nouvelle unité de voisinage, à la diversité des types d'unités résidentielles, à la présence de logements abordables, à l'empreinte écologique des stationnements, à la

11. D'après le Conseil du bâtiment durable des États-Unis, 2 % des nouvelles maisons aux États-Unis sont vertes. L'organisme sans but lucratif prévoit que ce sera 10 % en 2010.

12. UNITED STATES GREEN BUILDING COUNCIL. 2005, *LEED for Neighborhood Developments, Rating System - Preliminary Draft*, Congress for the New Urbanism et Natural Resources Defense Council. [https://www.usgbc.org/FileHandling/show_general_file.asp?DocumentID=959].

dimension des îlots, à la présence d'un réseau de rues dont la conception favorise les déplacements actifs, aux particularités relatives aux conditions locales (adaptation par rapport au climat, à la culture locale) et au recyclage d'édifices patrimoniaux. Des points supplémentaires sont également accordés pour la participation de la collectivité au processus de conception du quartier (« urbanisme de collaboration »). Enfin, des points additionnels sont attribués pour l'utilisation efficace des ressources : emploi de matériaux produits régionalement, utilisation de matériaux recyclés, présence de bâtiments écologiques, utilisation de mesures pour réduire l'effet d'îlot thermique.

Rappelons que le Conseil du bâtiment durable au Canada (CDBCca) est détenteur des droits exclusifs d'application du système de cotation LEED au Canada. Le Canada entend développer sa propre version du système LEED. En 2008, les Canadiens pourront se procurer une grille d'évaluation adaptée à notre climat. Le document sera offert en français¹³.

À la suite d'une consultation publique tenue en janvier 2007, la Commission sur le zonage de Boston a approuvé plusieurs amendements au règlement de zonage de la Ville afin d'exiger notamment que tous les projets de plus de 50 000 pieds carrés (4 645 mètres carrés) soient conçus et réalisés pour obtenir la certification LEED. La Ville de Boston est devenue ainsi la plus grande ville américaine à utiliser les critères LEED dans la délivrance des permis de construction pour des bâtiments privés¹⁴.

Notons que plus de 50 villes états-uniennes ont un programme en matière de construction verte. De celles-ci, 18 utilisent la certification LEED pour encadrer la délivrance de permis de construction de bâtiments privés.

Ainsi, plusieurs villes exigent un professionnel accrédité par LEED dans l'équipe de construction. D'autres requièrent que les projets de construction reçoivent la certification LEED de niveau « argent » (Arlington en Virginie, Calabasas en Californie). Enfin, d'autres proposent des mesures incitatives : des bonus de densité (Cranford au New Jersey), l'accélération dans la délivrance des permis (San Diego et Santa Monica en Californie, Sarasota County en Floride, Issaquah dans l'État de Washington), des remises sous forme d'incitatifs (Pasadena, San Diego et Santa Monica en Californie, Arlington en Virginie et Sarasota County en Floride).

La Ville de San Francisco propose qu'à partir de 2012 toute nouvelle construction d'un immeuble d'appartements de plus de 30 mètres ou d'un immeuble commercial de plus

13. CONSEIL DU BÂTIMENT DURABLE DU CANADA. LEED et autres systèmes d'évaluation des bâtiments. [<http://www.cagbc.org/leed/systemes/evaluation/index.htm>].

14. BOSTON REDEVELOPMENT AUTHORITY. 2007, *Boston's Green Building Task Force*, référence du 4 octobre. [<http://www.cityofboston.gov/bra/gbtf/GBTFFhome.asp>].

de 500 mètres carrés, ainsi que toute rénovation d'un édifice de plus de 2 500 mètres carrés, soient obligatoirement soumises à la certification LEED¹⁵.

De son côté, la Ville de Portland, Oregon, propose de récompenser les promoteurs et constructeurs verts. En conséquence, toute nouvelle construction devra assumer une redevance en fonction de son degré d'efficacité énergétique. Toutefois, ceux qui dépasseront les exigences du Code du bâtiment de 30 % en seront exemptés. Enfin, ceux qui surpasseront les normes de 45 % obtiendront une récompense pécuniaire¹⁶.

Un peu partout apparaissent d'autres initiatives qui donnent lieu au développement de divers critères d'évaluation mesurables et spécifiquement applicables aux conditions des milieux visés.

Ainsi, les nouvelles normes « vertes » de développement dont s'est dotée la Ville de Toronto en janvier 2007 fournissent un ensemble intégré d'objectifs, de principes et de pratiques pour guider le développement des équipements de la ville et encourager le développement durable dans le secteur privé. Ces normes ont été créées à partir d'un examen des directives et des objectifs de la Ville, de systèmes d'évaluation privés existants et d'expériences de villes de partout dans le monde¹⁷.

Enfin, soulignons le projet Eco-Viikki à la périphérie d'Helsinki, en Finlande, qui a remporté le Grand Prix de l'Ecobuilding Performance lors d'un salon de la performance énergétique et du développement durable des bâtiments, tenu à Paris à l'automne de 2007. Ce projet couvre environ 40 hectares et regroupe près de 1 800 habitants, des services ainsi que des commerces de proximité. Il a été implanté en zone agricole qui forme une ceinture verte, près d'une importante réserve naturelle. Afin d'assurer la performance écologique des bâtiments prévus dans le projet, il a été constaté que des critères mesurables et spécifiquement applicables aux conditions de Viikki étaient essentiels¹⁸.

15. MOREAULT, Éric. 2008, « Bâtir en vert », *Le Soleil*, 7 janvier, p. 9.

VILLE DE SAN FRANCISCO. 2007, *Mayor Newsom's Green Building Task Force Calls For Mandatory Environmental Standards for San Francisco's Private Sector Buildings* (communiqué de presse), 7 novembre.
[http://www.sfgov.org/site/mayor_page.asp?id=63815].

VILLE DE SAN FRANCISCO. 2007, *The Mayor's Task Force on Green Building for the City and County of San Francisco: Report and Recommendations*, juin.
[<http://www.sfenvironment.org/downloads/library/gbtfrrreleasev1.3.pdf>].

VILLE DE SAN FRANCISCO. *Our Home, Our City, Our Planet, Green Building*, référence du 9 janvier 2008.
[http://www.sfenvironment.org/our_programs/topics.html?ssi=8&ti=19].

16. VILLE DE PORTLAND. *The City of Portland's Building Program: Promoting Green Building as the Standard of Development*, référence du 9 janvier 2008.
[<http://www.portlandonline.com/osd/index.cfm?c=41481>].

17. VILLE DE TORONTO. 2007, *The Toronto Green Development Standard*, janvier.
[http://www.toronto.ca/environment/pdf/gds_standardjan07_03.pdf].

18. ALARIE, Martin. 2008, « Quartiers écologiques : le cas de l'Eco-Viikki en Finlande », *Urbanité*, p.20.

Les outils d'urbanisme municipaux



Au Québec, à l'échelon municipal, les outils d'urbanisme qui découlent de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sont nombreux. Nous examinons ici comment certains de ces outils peuvent contribuer à intégrer les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental, et ce, dans un contexte de développement durable.

Exemples de contribution de certains outils d'urbanisme au développement durable

Plan d'urbanisme	Planification de l'occupation du sol et des déplacements sur l'ensemble du territoire de façon à réduire les émissions de GES et à encourager les déplacements actifs.
Programme particulier d'urbanisme	Planification détaillée d'un nouveau secteur résidentiel, réalisée par la municipalité et intégrant un projet de conservation de milieux humides.
Règlement :	
de zonage	Règles touchant la plantation et l'abattage d'arbres.
de construction	Utilisation de matériaux de construction écologiques et esthétiques.
sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale	Contrôle de la qualité du milieu bâti, protection des paysages et gestion des eaux de pluie sur le site.
sur les usages conditionnels	Autorisation au cas par cas d'usages commerciaux compatibles avec le milieu résidentiel et complémentaires de celui-ci afin de créer des milieux de vie diversifiés et stimulants.
sur la démolition d'immeubles	Interdiction de démolir des immeubles en situation de rareté des logements à louer.
sur les dérogations mineures	Obligation de prévoir un écran végétal en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation afin d'en réduire l'effet sur les propriétés voisines.
sur les ententes relatives à des travaux municipaux	Réalisation et financement d'une piste cyclable par un promoteur lors de la réalisation d'un projet immobilier.
sur la contribution aux fins de parcs	Achat et aménagement de terrains afin de réaliser un corridor vert favorisant la mobilité de la faune et, ainsi, préserver la biodiversité.
sur les plans d'aménagement d'ensemble	Planification détaillée d'un nouveau secteur résidentiel réalisée par un promoteur en accord avec les critères fixés par la municipalité exigeant une densité qui répond aux besoins de la population.
sur les plans particuliers	Autorisation d'un projet qui déroge aux règlements d'urbanisme, mais qui met en valeur un immeuble tout en respectant le milieu où il s'implante.
Intervention en matière de :	
revitalisation	Soutien financier à la rénovation de bâtiments.
développement du logement social	Acquisition de bâtiments à des fins d'habitation pour des familles démunies.
réhabilitation de l'environnement	Aide financière au reboisement des bandes riveraines.
soutien au développement économique	Crédits de taxes pour inciter des entreprises à s'établir sur le territoire.

3.1 Les outils de planification

Le plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme est un document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire¹⁹.

Or, son élaboration constitue un processus exigeant puisqu'il consiste à rendre réalisable ce qui est souhaitable et à dégager, au sein de la communauté, un consensus suffisamment vaste pour que les stratégies d'action concordent avec les impératifs de l'heure et les valeurs de la communauté.

Au départ, le plan d'urbanisme devra référer à des problématiques bien documentées, permettant de produire un diagnostic sur l'état de la communauté. Cela facilitera l'adoption d'une vision stratégique du type de développement culturel, économique, environnemental et social que poursuit la communauté²⁰. La vision stratégique établira les bases démocratiques de la planification locale, si elle mobilise la communauté autour d'une représentation partagée de l'organisation de l'espace²¹.

La vision stratégique débouche sur des énoncés de politiques orientés vers la solution de problèmes publics et d'engagements, tant au chapitre des orientations et des objectifs formulés que des stratégies d'intervention et des moyens d'action à mettre en œuvre sur le territoire de la municipalité.

Ces énoncés spécifient quelles stratégies d'intervention seront privilégiées et les harmonisent entre elles. Il peut s'agir, par exemple, d'interventions dans le domaine immobilier, de fourniture de services ou de maîtrise foncière (approvisionnement en eau potable, transports collectifs, équipements destinés à la vie communautaire, protection de milieux naturels), d'assistance financière pour appuyer des initiatives sur le territoire (aide au logement social, réhabilitation de l'environnement), d'ententes avec les promoteurs quant à la réalisation de certains travaux municipaux, etc.

Ces énoncés contribuent à réaliser la vision stratégique et à faciliter l'exercice des compétences de la municipalité. Il peut s'agir de compétences en matière de culture, de loisirs, d'activités communautaires, de parcs, de développement économique local, de

19. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le plan d'urbanisme », L.R.Q., c. A-19.1, articles 81 à 86, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*.

[http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_plan_plan.asp].

20. PARENTEAU, René et Bogdam MAKUC. 1998, *La gestion locale de l'environnement, dans les municipalités urbaines du Québec*, Rapport de recherche, Institut d'urbanisme, Université de Montréal, 120 p.

21. CARON, Alain. 2005, *La vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social*, MAMR, septembre 2005. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/visi_stra.pdf].

production d'énergie, de systèmes communautaires de télécommunication, d'environnement, de salubrité, de nuisances, de sécurité ou de transport²².

Un énoncé de politique peut être général et viser l'organisation d'ensemble que l'on compte donner à tout le territoire municipal (ex. : stratégie de gestion de la fonction résidentielle sur le territoire). Il peut être sectoriel et porter sur des activités ou des préoccupations précises (ex. : le réseau cyclable, la circulation des piétons). Enfin, il peut être particulier et viser des parties de territoire à l'intérieur desquelles on prévoit des vocations ou des interventions spécifiques (ex. : les friches industrielles, les élevages porcins)²³.

À titre d'exemple :

- Le plan d'urbanisme permet d'élaborer la planification des infrastructures de transport et d'y inscrire clairement le principe d'un aménagement intégré de celles-ci en cohérence avec les stratégies de gestion de l'urbanisation qui visent à réduire les émissions de GES et à encourager les déplacements actifs²⁴.

La réalisation d'un tel objectif peut se traduire par des stratégies d'intervention et des moyens d'action soutenant une urbanisation favorisant l'utilisation du transport collectif, notamment :

- L'intensification et la densification des activités urbaines au pourtour des corridors de transport collectif en fonction des critères suivants : la mixité d'usages pouvant tirer profit de la proximité du transport collectif, dont l'habitation, des commerces et des services publics répondant aux besoins des usagers du transport collectif, la proximité de générateurs de déplacements, dont les équipements collectifs, l'aménagement de qualité renforçant le confort et la sécurité des piétons, des bâtiments orientés vers la rue et implantés de manière à renforcer l'animation du domaine public, l'occupation du sol maximisée par la construction de stationnements souterrains²⁵.

22. Loi sur les compétences municipales (LCM), L.R.Q., c. C-47.1, articles 4 et 6.

[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_47_1/C47_1.html].

23. AUDETTE, Richard, Pierre BARIL et Pierre BLAIS. 1989, *Le plan d'urbanisme : son élaboration*, ministère des Affaires municipales, collection Aménagement et Urbanisme, p. 1-6.

24. MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC. 2006, *La politique québécoise du transport collectif, le transport des personnes au Québec : Pour offrir de meilleurs choix aux citoyens*, 76 p.

[http://www.mtq.gouv.qc.ca/portal/page/portal/Librairie/Publications/fr/transport_collectif/compl_polit_collectif2006.pdf]

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX. 2006, *Investir pour l'avenir : Plan d'action gouvernemental de promotion des saines habitudes de vie et prévention des problèmes reliés au poids, 2006-2012*, 23 octobre, 49 p. [<http://publications.msss.gouv.qc.ca/acrobat/f/documentation/2006/06-289-01.pdf>].

25. VILLE DE MONTRÉAL. 2004, Plan d'urbanisme de Montréal, Action 3.2, p. 43.

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL].

- La mise en place de voies réservées pour le transport en commun ou le covoiturage, de trottoirs ou encore de voies cyclables sécuritaires, fonctionnelles et attrayantes. Plusieurs réaménagements récents de boulevards urbains ont tenu compte de ces préoccupations. Des municipalités ont adopté des plans directeurs du réseau cyclable.
- Le plan d'urbanisme permet d'encadrer le développement des activités commerciales et industrielles. Même si les municipalités n'ont pas un rôle de régulation en matière de concurrence, elles sont justifiées d'encadrer et de hiérarchiser le développement de ces activités économiques sur leur territoire²⁶. Tout en reconnaissant l'importance du pôle commercial à la périphérie du territoire urbanisé, le plan d'urbanisme peut favoriser la consolidation du centre-ville et définir, pour les autres secteurs de la ville, des « cellules urbaines » destinées à devenir plus autonomes quant à la présence de commerces et de services de quartier ou de proximité.

Le plan d'urbanisme permet d'intégrer l'aménagement du territoire à des visées relatives au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre de l'environnement et peut devenir le document municipal de référence en matière d'interventions sur le territoire.

Par ailleurs, tout programme territorial, qu'il soit « Agenda 21 local » au sens de la définition utilisée par l'International Council for Local Environmental Initiatives – ICLEI, ou « Territoire 21 » comme le propose la Ville de Longueuil dans son mémoire déposé devant la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois²⁷, peut contribuer à mettre en œuvre les moyens élaborés dans le plan d'urbanisme²⁸.

Enfin, rien n'empêche non plus les municipalités qui se soucient du suivi de leur planification territoriale de se doter d'un tableau de bord²⁹. Celui-ci permet, chemin faisant, de suivre la mise en application du plan d'urbanisme, d'orienter l'action et d'en

26. ALARIE, Martin. 2007, « Le rôle des autorités municipales dans la planification du développement des activités industrielles et commerciales », *Revue Industrie et Commerce*, mars/avril, p. 26-27.
[http://www.industriecommerce.com/entreprises.php?id_parution=79&id_entreprise=22007&page=10].

27. VILLE DE LONGUEUIL. 2007, *Inventer notre avenir collectif : Vers un premier « Éco-Territoire 21 » agricole périurbain dans l'agglomération de Longueuil : Utopie, nécessité ou future réalité?* Mémoire de l'agglomération de Longueuil déposé devant la Commission sur l'avenir de l'agriculture et de l'agroalimentaire québécois (CAAAQ), Direction de la planification et des équipements supralocaux, 7 août, page 46.
[http://www.longueuil.ca/vw/asp/gabarits/Gabarit_Popup_SousTitre_Normal.asp?ID_MESSAGE=20123&ID_ARROND_COMM=0]

28. BLAIS, Pierre et Alain CARON. 2005, « Agenda 21 local, schéma d'aménagement et de développement, plan d'urbanisme : trois outils d'une même démarche? », *L'Aménagiste*, vol. 19, n° 3, automne, p. 8.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/obse_muni/agenda_21_local.pdf].

29. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Les indicateurs et le monitoring », *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_plan_indi.asp].

vérifier l'efficacité³⁰. La généralisation de cette pratique favoriserait sans doute l'évaluation et la communication aux citoyens des progrès ou des reculs enregistrés, selon le cas, et faciliterait la révision ou la modification ultérieure des documents de planification et de réglementation³¹.

Le programme particulier d'urbanisme

Le programme particulier d'urbanisme est une composante du plan d'urbanisme qui permet à une municipalité d'apporter plus de précisions quant à la planification de certaines parties de territoire qui suscitent une attention spéciale³².

Ainsi, dans le contexte de la réalisation d'un tel programme détaillé, une municipalité peut envisager :

- La consolidation, la densification, le redéveloppement ou la revitalisation de son centre-ville qui tient compte de divers enjeux : la continuité de la trame urbaine et l'harmonisation du gabarit des bâtiments, l'aménagement de circuits piétonniers ou cyclables efficaces en fonction de la répartition des pôles d'activités et des trajets de transport en commun, la présence d'un nombre suffisant de services de proximité ou encore un équilibre entre l'animation des lieux et les besoins de tranquillité et d'intimité des diverses catégories de résidents³³.

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique 2005-2010, la Ville de Montréal s'est donné comme priorité d'accroître le pouvoir d'attraction du centre-ville comme destination d'affaires. À cet égard, afin d'inscrire dans une perspective d'ensemble cohérente les grands projets en cours de planification ou de réalisation au centre-ville, la Ville réalise notamment un programme particulier d'urbanisme pour le quartier des spectacles qui souscrit à des orientations de développement durable³⁴.

-
30. VILLE DE MONTRÉAL. 2005, *Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise, Indicateurs de l'environnement, Bilan pour la période de référence 1999-2003*. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/dev_durable_fr/media/documents/rapport_indicateurs.pdf].
31. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. 2006, *La réforme du cadre de planification instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme – Diagnostic de l'application de la Loi*, avril 2007, p. 15. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/obse_muni/diagnostic_application_LAU.pdf].
32. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le programme particulier d'urbanisme », L.R.Q., c. A-19.1, articles 85 et 85.1, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_plan_prog.asp].
33. BLAIS, Pierre et Mathieu LANGLOIS. 2004, *La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'aménagement du territoire, Guide de bonnes pratiques*, ministère des Affaires municipales et des Régions, p. 26. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/Guide_bonnes_pratiques.pdf].
34. VILLE DE MONTRÉAL. 2007, *Programme particulier d'urbanisme, Quartier des spectacles*, Arrondissement Ville-Marie, p. 17. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARR_VM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU-QUARTIER-DES-SPECTACLES.PDF].

- La réaffectation importante d'une vaste zone industrielle à proximité du centre-ville afin d'intégrer ce territoire aux secteurs environnants, d'y instaurer une fonction résidentielle tout en assurant une diversité d'activités urbaines et une certaine mixité sociale et, dans une optique de développement durable, de concevoir un ensemble urbain qui contribue à la réduction des émissions de GES, aux économies d'énergie et à la réduction des îlots de chaleur.
- L'intégration de milieux naturels (milieux humides, habitats naturels) dans un projet de développement d'un secteur doté d'une grande valeur écologique, en accord avec la politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de la municipalité qui favorise l'interpénétration des milieux naturels et de l'environnement urbain (la biodiversité).
- Le lotissement ou le redéveloppement des propriétés des communautés religieuses, en tenant compte de leur protection ou de leur mise en valeur dans le respect de leurs qualités paysagères.

3.2 Les pouvoirs réglementaires généraux

Le zonage et le lotissement

Les pouvoirs de zonage et de lotissement permettent aux municipalités de régir l'occupation, l'aménagement et la division du sol de l'ensemble de leur territoire et d'y répartir les divers usages, activités, constructions et ouvrages en les soumettant à des normes qui peuvent toucher un ensemble de modalités relatives à la forme urbaine et à la préservation de l'environnement.

Cette répartition peut s'effectuer selon divers critères : environnementaux (ex. : contrôle des usages à proximité des sources de contraintes anthropiques³⁵), fonctionnels (ex. : contrôle des usages selon leurs effets sur le type et le flux de circulation généré), esthétiques (ex. : l'effet des usages autorisés sur la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel environnant) et socio-économiques (ex. : acceptabilité pour les populations avoisinantes, effets sur les valeurs foncières de leur voisinage, apport économique pour la communauté)³⁶.

35. CARON, Alain et David BELGUE. 1994, *Détermination des contraintes de nature anthropique*, ministère des Affaires municipales, mars. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/contraintes_nature_anthropique.pdf].

36. BLAIS, Pierre en collaboration avec Yves LAPLANTE. 1993, *Modification au règlement de zonage, Démarche d'évaluation des demandes*, Comité consultatif d'urbanisme, feuillet n° 7, ministère des Affaires municipales, mars. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/amen_urba_docu.asp].

Par exemple :

- Afin de diriger l'expansion résidentielle vers les secteurs ayant le plus grand potentiel et de consolider les secteurs déjà développés, la municipalité peut assujettir toute construction à la disponibilité de certains services publics. Elle peut interdire toute construction si les services d'aqueduc et d'égout ne sont pas en place dans la rue en bordure de laquelle la construction est projetée, ou encore si le terrain n'est pas adjacent à une rue publique ou privée conforme aux exigences du règlement de lotissement³⁷.
- Afin de mettre en application le consensus régional entourant la problématique de l'expansion de la production porcine, le règlement de zonage peut prévoir des règles de contingentement³⁸ permettant de traduire le seuil de développement retenu et accepté socialement³⁹.
- Afin de préserver la vitalité de chacun des pôles de commerces et services définis dans le plan d'urbanisme, le règlement de zonage peut prévoir l'ensemble des usages correspondant à l'ampleur du territoire desservi et ainsi prévenir l'éparpillement des zones commerciales à l'extérieur de ces pôles⁴⁰.
- Afin de concentrer les immeubles de bureaux aux endroits les plus appropriés, le règlement de zonage peut établir des superficies maximales de bureaux plus grandes au centre-ville, dans les centres majeurs d'activité et le long des grandes artères de consolidation, principalement celles qui sont desservies par le réseau structurant de transport en commun⁴¹.
- Afin de modifier le mode, la longueur et le nombre de déplacements, outre les interventions directes comme la création de stationnements incitatifs ou pour vélos, le règlement de zonage permet notamment de moduler les normes de stationnement entre autres en imposant un maximum d'espaces de stationnement pour les immeubles à bureau.

37. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Conditions de délivrance du permis de construction », L.R.Q., c. A-19.1, article 116, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_emis.asp].

38. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le contingentement des usages similaires ou identiques », L.R.Q., c. A-19.1, article 113, 4.1, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_contin.asp].

39. NADEAU, Jean. 2007. « Un développement de la production porcine socialement acceptable », *Urbanité*, décembre, p. 39. [<http://www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite%20Dec%202007%20V5.pdf>].

40. BLAIS, Pierre, Chantal LALIBERTÉ, Claire MORISSETTE et Linda PHANEUF. 1997, *La planification des espaces de commerces et services à l'échelle régionale*, Comité AARQ/MAM, 67 p. plus annexes.

41. VILLE DE QUÉBEC. 2005, *Plan directeur d'aménagement et de développement, l'avenir maintenant*, septembre, p. 71. [<http://www.ville.quebec.qc.ca/fr/organisation/pdad.shtml#pdad>].

- Afin d'éviter la pollution et d'empêcher une dégradation ou une transformation néfaste de l'environnement naturel des lacs et des cours d'eau, les règlements de zonage et de lotissement peuvent déterminer des normes assurant une protection minimale et adéquate de tous les abords. Les pouvoirs en matière de zonage permettent d'obliger tout propriétaire à garnir son terrain de gazon, d'arbustes ou d'arbres pour des raisons environnementales.
- Afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée prévue, le règlement de zonage peut régir la plantation et l'abattage d'arbres⁴².

Les vertus des végétaux, particulièrement en milieu urbain, ne sont plus à démontrer. C'est pourquoi certaines municipalités se sont dotées de politique de foresterie urbaine⁴³. Sensibles à la lutte contre l'effet d'îlot thermique urbain provoqué la plupart du temps par les surfaces recouvertes d'asphalte et les matériaux des diverses infrastructures qui absorbent la chaleur et augmentent par le fait même la température de l'air ambiant dans les milieux urbains, certaines municipalités ont amélioré leur couvert végétal en augmentant le nombre d'arbres en bordure des rues, en surveillant davantage l'entretien des bois urbains et en rendant le remplacement obligatoire en cas d'abattage⁴⁴. En plus de capter le dioxyde de carbone (CO₂), les apports positifs des arbres à l'amélioration du cadre de vie en milieu urbain peuvent être envisagés sur le plan environnemental (ex. : rafraîchissement de l'air ambiant en été, diminution de la vitesse du vent), social (ex. : contribution à l'intimité des lieux) et économique (ex. : réduction des coûts de chauffage et de climatisation)⁴⁵.

Ainsi, le projet de recherche « Biotopes » réalisé conjointement par le Conseil régional de l'environnement de Laval, l'Université de Montréal, l'Université du Québec à Montréal, l'Institut de recherche en biologie végétale de Montréal et différents autres partenaires a trois objectifs :

-
42. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « La plantation et l'abattage d'arbres », L.R.Q., c. A-19.1, articles 113, 12 et 12.1, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_plan.asp].
43. VILLE DE MONTRÉAL. 2005, *La politique de l'arbre de la Ville de Montréal*, 30 p.
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/portail_fr/media/documents/politique_arbre.pdf].
44. GIGUÈRE, MéliSSa et Pierre GOSSELIN. 2006, *Vagues de chaleur, îlot thermique et santé, examen des initiatives actuelles d'adaptation aux changements climatiques au Québec*, Institut de santé du Québec, 16 p.
[<http://www.ouranos.ca/doc/Rapports%20finaux/515-ChangementsClimatiquesVagueChaleur.pdf>].
45. BLAIS, Pierre et Mathieu LANGLOIS. 2004, *La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'aménagement du territoire, Guide de bonnes pratiques*, ministère des Affaires municipales et des Régions, p. 5.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/Guide_bonnes_pratiques.pdf].

- dresser un tableau de la situation actuelle des occupations du sol, des bois, du couvert végétal en général et de l'environnement thermique sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal;
- dégager les tendances d'urbanisation de l'espace et établir les relations entre la dynamique de minéralisation des surfaces et les changements de l'environnement thermique, plus particulièrement l'apparition des îlots de chaleur;
- apporter un premier éclairage sur le rôle que peuvent jouer différentes stratégies de végétalisation dans la lutte contre l'effet des îlots de chaleur et du ruissellement de surface des eaux pluviales.

Par ailleurs, l'uniformisation des amendes concernant l'abattage des arbres à l'échelle provinciale, décrétée par le gouvernement en 2005, devrait contribuer à faciliter la gestion de ce patrimoine⁴⁶.

La construction

Le règlement de construction permet à la municipalité de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en déterminant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler⁴⁷. Une municipalité peut également établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation, à l'entretien et à la démolition des bâtiments⁴⁸.

Une municipalité préoccupée par les économies d'énergie et l'architecture verte⁴⁹ peut adopter des mesures lui permettant d'assurer la qualité structurale des constructions, leur solidité, leur sécurité, leur salubrité et leur fonctionnalité en fonction du contexte local, des styles de vie et du climat. Elle peut avoir pour objectif de promouvoir l'utilisation de techniques d'économie ou de production d'énergie et de matériaux de

46. LQ (2004, chapitre 20) article 13, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., c. A-19.1, article 233.1. [http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/A_19_1/A19_1.html].

47. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le règlement de construction », L.R.Q., c. A-19.1, article 118, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_cons.asp].

48. *Ibid.* « Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments », L.R.Q., c. A-19.1, article 145.41. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_entr.asp].

49. Un des amendements apportés à la réglementation de zonage par la Commission de zonage de Boston en 2007 concerne l'introduction d'une définition de l'expression « bâtiment vert » (*Green Building*) : une construction et son emplacement conçus, construits et maintenus de façon telle qu'ils permettent de diminuer l'utilisation ainsi que les coûts de l'eau et de l'énergie, d'améliorer l'efficacité et la longévité des systèmes de construction et de diminuer les fardeaux imposés à l'environnement ainsi qu'à la santé publique.

construction écologiques, sains et esthétiques, en particulier dans la construction de nouveaux logements et bâtiments⁵⁰.

Par exemple, il peut s'agir de mesures encadrant les ouvrages suivants :

- L'installation de systèmes solaires, géothermiques ou éoliens.
- L'utilisation des techniques de l'isolation des maisons par ballots de paille. L'intérêt pour la paille découlerait de ses propriétés isolantes, sa faible énergie intrinsèque, sa facilité d'approvisionnement, son coût abordable, la valorisation de matières résiduelles (l'argile et la paille), l'esthétique et la qualité du produit fini⁵¹.
- L'aménagement de toits verts. Pour lutter contre l'effet d'îlot thermique urbain, outre la plantation d'arbres, soulignons l'intérêt grandissant pour les toitures vertes, lesquelles s'intègrent à des programmes de certification « verte ». Les toits verts peuvent régler bon nombre de problèmes auxquels font face les citoyens. Au nombre des avantages qu'ils procurent, citons l'efficacité énergétique (climatisation l'été et isolation supérieure à la moyenne l'hiver), la durée plus longue de la membrane, l'isolation acoustique et la capacité de transformer la toiture inutilisée en divers types d'aires de détente pour les occupants d'un immeuble. De plus, ces toits filtrent les particules aéroportées, retiennent et nettoient les eaux pluviales et offrent de nouvelles possibilités de création d'habitats et de préservation de la biodiversité⁵².

Pour le moment, les professionnels de la construction qui proposent de nouvelles techniques en matière de construction verte doivent démontrer que les matériaux utilisés respectent les normes en matière de structure, d'isolation et surtout de sécurité pour les habitants (résistance au feu). Ainsi, dans le cas de la construction d'un bâtiment public, la Régie du bâtiment peut approuver, aux conditions qu'elle détermine, une méthode de conception, un procédé de construction de même que l'utilisation d'un matériau ou d'un équipement différent de ce qui est prévu à un code ou à un règlement adopté en vertu de

50. SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. 2007, *L'observateur du logement au Canada. Une utilisation nouveau genre pour un monde en évolution*, p. 13.
[http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/info/obloca07/obloca_001.cfm].

51. ÉCOBÂTIMENT. *Mur isolé de ballots de paille et enduit de crépis naturels*, Centre culture et environnement Frédéric Back, Québec, [<http://www.centreenvironnement.org/ballots.html>], [en ligne], (page consultée le 4 février 2008).

52. BOUCHER, Isabelle. 2006, « Les toits verts », *Urbanité*, septembre, p. 16.
[<http://www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite/Urbanite-environ.pdf>].

PECK, Steven et Monica KUHN. *Lignes directrices de conception de toits verts*, Société canadienne d'hypothèques et de logement. [<http://www.cebq.org/documents/Lignesdirectricesdeconceptiondetoisverts.pdf>].

la Loi sur le bâtiment, lorsqu'elle estime que leur qualité est équivalente à celle recherchée par les normes prévues à ce code ou à ce règlement⁵³.

3.3 Les pouvoirs attributifs de discrétion

Il s'agit des pouvoirs discrétionnaires qui permettent aux municipalités de se donner les outils visant à évaluer la recevabilité de certains projets particuliers tant en ce qui a trait au fonctionnement qu'à la qualité de leur insertion. Grâce à ces outils, il est envisageable d'appliquer au cas par cas des principes d'aménagement qui peuvent viser un ensemble de modalités relatives à la forme urbaine et à la préservation de l'environnement. C'est le cas des pouvoirs en matière d'implantation et d'intégration architecturale, d'usages conditionnels, de démolition d'immeubles et même de dérogations mineures aux règlements d'urbanisme.

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale

La technique des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est conçue pour tenir compte des caractéristiques particulières des milieux construits et naturels⁵⁴.

Les possibilités offertes par cette technique dépassent la simple spécification des matériaux souhaités. Celle-ci permet notamment d'encadrer le développement en fonction des valeurs recherchées quant à la qualité du milieu bâti et à la protection des paysages.

Les intentions d'aménagement formulées dans les critères de design peuvent favoriser la diversité ou l'homogénéité du cadre bâti. Les nouvelles valeurs urbaines que sont les qualités du cadre de vie, du milieu social et de l'environnement peuvent de toute évidence être intégrées à un outil aussi flexible que le PIIA⁵⁵.

Concrètement, les objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permettent d'encadrer, entre autres choses :

- L'insertion des nouvelles constructions dans les milieux bâtis en tenant compte de l'alignement, du mode d'implantation, du niveau d'accès au bâtiment, des éléments architectoniques ou volumétriques typiques, etc.

53. Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1, article 127.

[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/B_1_1/B1_1.html].

54. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale », L.R.Q., c. A-19.1, article 145.15, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*.

[http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_impl.asp].

55. MARQUIS, Geneviève. 2007, *Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et son application en milieu résidentiel périurbain*, Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures, Institut d'urbanisme, Université de Montréal, avril, 93 p. plus annexes.

- La protection de la nature en cherchant à intégrer les habitats naturels existants et à préserver des percées visuelles exceptionnelles.
- La préservation de la topographie naturelle du site aux endroits non construits (interdiction de remblais ou déblais).
- L'utilisation d'espèces indigènes et le respect du principe de diversité des végétaux dans les aménagements paysagers.
- La réduction de l'utilisation des ressources en choisissant des matériaux et des techniques de construction à faible énergie intrinsèque, faibles émissions, faciles à entretenir, adaptés au climat.

Une municipalité qui souhaiterait prendre en considération des mesures de gestion écologique des eaux de ruissellement lors d'un projet d'établissement résidentiel, commercial ou industriel, mesures permettant de gérer les eaux tout en bonifiant l'aménagement paysager, pourrait, dans le cadre de son règlement sur les PIIA, déterminer des objectifs et critères applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains, qui permettraient de juger des options proposées pour la rétention des eaux de ruissellement.

Différentes mesures de gestion écologique des eaux de ruissellement sont proposées par l'approche *Low Impact Development Technologies* (LID). L'utilisation de l'une ou l'autre doit tenir compte du volume d'emmagasinement requis pour le site, calculé selon les volumes d'eau de ruissellement, les débits maximums, la récurrence et l'intensité des épisodes pluvieux ainsi que la qualité de l'eau⁵⁶. Ce peut être de favoriser les pavés végétaux (des matériaux de revêtements de sol poreux) dans l'aménagement des espaces de stationnement⁵⁷. Un récent guide de bonnes pratiques recense un ensemble d'expériences à ce sujet et démontre que l'utilisation de l'approche LID a permis de faire des économies de 15 à 80 % en coûts d'immobilisation par rapport à des approches traditionnelles, et ce, sans compter les bénéfices environnementaux ou ceux découlant de l'amélioration esthétique, de l'augmentation de la valeur des propriétés, etc.⁵⁸

Enfin, rappelons que le recours à la technique des plans d'implantation et d'intégration architecturale permet au conseil municipal d'assortir son approbation de conditions, par exemple au dépôt de garanties financières pour couvrir les frais de remise en état des lieux à la suite de travaux de construction. Des garanties financières peuvent aussi être

56. BOUCHER, Isabelle. 2006, « La gestion écologique des eaux de pluie, Une pratique d'urbanisme durable », *Urbanité*, avril, p. 19. [<http://www.ouq.qc.ca/documents/URB-famille-Avril2007final.pdf>], LID, [<http://www.wbdg.org/design/lidtech.php>].

57. Faites de polyéthylène de haute densité, ces alvéoles permettent à la végétation de pousser, mais en protègent les racines si un véhicule y passe.

58. UNITED STATES ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY. 2007, *Reducing Stormwater Costs Through Low Impact Development (LID) Strategies and Practices*, décembre, 30 p. [<http://www.epa.gov/owow/nps/lid/costs07/>].

exigées de manière à couvrir les coûts inhérents à l'aménagement paysager (ex. : plantation d'arbres). Selon les problématiques en cause, d'autres vont exiger que le requérant prenne à sa charge la mise en place de mesures de mitigation (talus, mur antibruit le long d'une voie de circulation rapide, etc.).

Les usages conditionnels

La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation permettant d'évaluer les projets en fonction de leur complémentarité avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation chaque fois⁵⁹.

Afin de créer des quartiers résidentiels diversifiés, des milieux de vie stimulants et répondant aux besoins quotidiens de leur population, cette technique (jumelée au pouvoir de contingenter les usages) permet d'autoriser, au cas par cas, des usages commerciaux et de services compatibles avec le milieu et qui lui sont complémentaires. En réalité, elle offre la possibilité d'encadrer le développement de quartiers résidentiels selon la mixité des usages souhaitée pour répondre aux besoins des résidents (ex. : familles) et d'assurer l'équilibre recherché⁶⁰.

Les critères d'évaluation des projets et la possibilité qu'ont les municipalités d'imposer des conditions selon leurs compétences garantissent une coexistence harmonieuse entre les usages. Il peut s'agir des modalités suivantes : mesures d'atténuation, de salubrité et de sécurité, suivi environnemental, aménagements extérieurs, plan de gestion des matières résiduelles, garantie financière.

Si l'implantation d'un commerce de proximité dans une zone d'habitation est un usage conditionnel, le règlement peut prévoir que la demande respecte les critères suivants : le local utilisé ne doit pas être occupé actuellement par un logement, l'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment, l'aménagement du terrain doit atténuer les effets sonores et visuels sur la zone d'habitation en tenant compte de l'emplacement des entrées pour les véhicules sur le terrain en fonction des voies publiques adjacentes et des usages autorisés sur les terrains voisins, etc.

59. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le règlement sur les usages conditionnels », L.R.Q., c. A-19.1, article 145.31, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_usag.asp].

60. COUTURE, Marie-Sophie. 2007, « La mixité des usages en milieu urbain, qui veut être un pionnier? » *Urbanité*, décembre, p. 36. [<http://www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite%20Dec%202007%20V5.pdf>].

La démolition d'immeubles

Une municipalité peut s'arroger le contrôle de la démolition des immeubles⁶¹. Ce pouvoir d'interdiction permet à une municipalité d'encadrer le développement en tenant compte :

- de la viabilité et de l'utilisation possible des constructions visées;
- du contexte de rareté des logements à louer;
- de l'intérêt à protéger un bâtiment considéré comme un bien culturel;
- de la réutilisation souhaitée du sol dégagé.

Ainsi, avant de se prononcer sur la démolition d'un entrepôt, le comité de démolition mis sur pied à cette fin doit considérer l'état de l'immeuble visé par la demande, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration, l'utilisation projetée du sol dégagé et tout autre critère pertinent.

Dans le cas où le comité de démolition n'est pas convaincu du bien-fondé de sa démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, il peut refuser la demande et même proposer sa transformation en logements.

Dans le cas contraire, le comité peut imposer toute condition relative à sa démolition ou à la réutilisation du sol dégagé, notamment obliger le propriétaire à engazonner le terrain (plutôt que d'en faire un stationnement) et à récupérer les matériaux à des fins de recyclage. Il peut exiger également que le propriétaire fournisse à la municipalité, préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, une garantie financière pour assurer le respect de ces conditions.

Lorsque l'immeuble qui fait l'objet d'une demande de démolition comprend un ou plusieurs logements, le comité doit considérer le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires. Dans le cas où il accepte la démolition, il peut déterminer les conditions de relogement d'un locataire.

61. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « La démolition d'immeubles », LRQ., c. A-19.1, article 148.0.1, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_regl.asp].

Les dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement

La résolution par laquelle le conseil rend sa décision d'autoriser une dérogation mineure aux règlements d'urbanisme peut prévoir toute condition, selon les compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'effet de la dérogation. En réalité, les conditions peuvent être de tout genre, pour autant qu'elles se rapportent aux compétences de la municipalité.

Par exemple, le conseil pourrait exiger que le requérant prévoie un écran végétal ou une clôture en bordure d'une marge latérale soumise à une dérogation. En autorisant que le stationnement de véhicules empiète sur une cour avant au-delà du seuil autorisé par le règlement de zonage, le conseil pourrait exiger également que le requérant prévoie certains aménagements paysagers de manière à réduire l'effet de la dérogation accordée⁶².

En réalité, outre le fait qu'une dérogation ne peut être accordée que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme, les conditions de réalisation imposées par le conseil qui autorise une dérogation mineure permettent d'assurer, au cas par cas, la viabilité d'un projet pertinent tout en limitant ses impacts sur l'environnement immédiat.

3.4 Les conditions préalables à la délivrance des permis

Il s'agit des pouvoirs qui permettent aux municipalités de formuler des exigences lors de la délivrance des permis et des certificats. C'est le cas des dispositions portant sur les ententes relatives aux travaux municipaux et à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Les ententes relatives aux travaux municipaux

Le règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux permet à une municipalité de réaliser et de financer des travaux d'infrastructures et d'équipements municipaux ou de les faire réaliser ou financer par un promoteur qui demande un permis pour réaliser, notamment, un projet domiciliaire⁶³.

Afin de mettre en œuvre les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme en matière d'équipements et d'infrastructures et les priorités établies dans son plan

62. *Ibid.* « Le règlement sur les dérogations mineures », L.R.Q., c. A-19.1, article 145.1 à 145.8. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_mine.asp].

63. *Ibid.* « Le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux », L.R.Q., c. A-19.1, article 145.21. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_fina_trav.asp].

d'intervention pour le renouvellement des conduites d'eau potable et d'égout⁶⁴, une municipalité peut exiger qu'un promoteur prenne à sa charge :

- La construction des rues, sentiers de piétons, pistes cyclables, abribus, places publiques et divers autres équipements nécessaires à la vie communautaire dans la conception de son projet.
- Les travaux de construction et de surdimensionnement des infrastructures associés à son projet et au développement futur adjacent.

Une telle entente permet d'intégrer des mesures de gestion permettant le développement de rues écologiques : réduction de la largeur des voies de circulation de façon à intégrer un trottoir, une bande de percolation ou un fossé engazonné, réduction de la surface devant être asphaltée de même que de la quantité d'eau de ruissellement⁶⁵.

La contribution aux fins de parcs

Le but de la contribution aux fins de parcs exigée notamment lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale est de satisfaire un besoin d'urbanisme en permettant aux citoyens actuels et futurs de bénéficier d'espaces récréatifs et naturels adéquats à des coûts raisonnables⁶⁶.

Toute contribution financière aux fins de parcs fait partie d'un fonds spécial qui peut être utilisé uniquement pour acquérir ou aménager des terrains et les convertir en parcs, terrains de jeux ou espaces naturels et acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Le fonds spécial est donc réservé à des dépenses durables.

À titre d'exemple, afin de relier des ensembles naturels situés de part et d'autre du territoire (un milieu humide, un bois, un habitat d'espèce menacée telle la rainette), la municipalité pourrait aménager un corridor vert contribuant à la mobilité de la faune et au soutien de la biodiversité, et ce, relativement aux objectifs du plan d'urbanisme en matière de parcs et d'espaces verts qui visent à permettre à la population de tous les quartiers d'accéder facilement à des espaces naturels à proximité de leur lieu de résidence. Le fonds spécial permettrait de couvrir les coûts reliés à l'achat, à

64. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. 2005, *Guide d'élaboration d'un plan d'intervention pour le renouvellement des conduites d'eau potable et d'égout*, Direction des infrastructures, octobre.

[http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/infrastructures/guid_plan_interv.pdf].

Complément explicatif, juin 2007.

[http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/infrastructures/compl_guid_plan_interv.pdf].

65. BOUCHER, Isabelle. 2001, *La mise à jour des normes d'aménagement des rues de banlieue québécoise des années 50 et 60 : une réflexion sur l'avenir des banlieues d'après-guerre*, Mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, Faculté d'aménagement, d'architecture et d'arts visuels, École d'architecture, 107 p.

66. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « La contribution aux fins de parcs », L.R.Q., c. A.19.1, article 117.1, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*.

[http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_fina_cont.asp].

l'aménagement du terrain de même qu'à la plantation d'arbres nécessaires à la réalisation du corridor.

Ainsi, afin de relier le Domaine Saint-Paul, un ensemble naturel de 30 hectares situé au centre du quartier de l'Île-des-Sœurs, aux espaces naturels régionaux, en l'occurrence le refuge d'oiseaux migrateurs des rapides de Lachine, l'arrondissement a aménagé un corridor vert reliant le boisé à la rive du fleuve Saint-Laurent. Ce corridor, situé dans un golf écologique, a été réalisé grâce à la transplantation d'arbres provenant de la forêt non protégée. La présence de ce corridor a donc pour effet de favoriser la mobilité de la faune et, ainsi, de préserver la biodiversité des lieux⁶⁷.

3.5 Les modifications aux règlements d'urbanisme

Les outils à caractère discrétionnaire que sont les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permettent également de respecter les caractéristiques particulières des milieux construits et naturels, avant toute modification des règlements d'urbanisme, en tenant compte d'une meilleure intégration de l'ensemble des composantes urbanistiques et architecturales ainsi que de l'aménagement paysager et des caractéristiques naturelles des sites lors d'opérations de lotissement, de construction ou d'aménagement.

Les plans d'aménagement d'ensemble

La technique des plans d'aménagement d'ensemble permet de donner une orientation au développement du territoire et d'établir des critères qualitatifs pour négocier avec les promoteurs la forme urbaine et la préservation de l'environnement souhaitées⁶⁸.

Concrètement, il peut s'agir de critères portant sur les objets suivants :

- La localisation des usages (ex. : l'aménagement proposé doit intégrer un emplacement spécifiquement destiné aux espaces publics, bâtiments communautaires et services de proximité, c'est-à-dire un cœur de quartier accessible dans un rayon de marche de 400 mètres; les centres d'activité, les équipements communautaires, les commerces et les plus hautes densités doivent être implantés à proximité des corridors de transport en commun; à l'inverse, les

67. BLAIS, Pierre et Mathieu LANGLOIS. 2004, *La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'aménagement du territoire, Guide de bonnes pratiques*, ministère des Affaires municipales et des Régions, p. 64. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/Guide_bonnes_pratiques.pdf].

68. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble », L.R.Q., c. A-19.1, article 145.9, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_amen.asp].

utilisations de plus faible densité, les parcs, sont implantées à l'arrière-plan des corridors de transport; fournir une vaste gamme d'options de logement pour accueillir une diversité de résidants).

- La sécurité dans les lieux publics (ex. : l'aménagement doit proposer un éclairage adéquat et des dégagements visuels, éviter les parcours confinés et les zones dangereuses⁶⁹).
- L'intégration des milieux naturels (ex. : le plan permet à la population d'accéder facilement à des espaces naturels à proximité des lieux de résidence par des circuits aménagés à cette fin).
- L'écoefficacité (ex. : la conception du réseau de rues favorise les déplacements actifs, leur orientation minimise la poudrerie et contribue à réduire la déperdition de chaleur des bâtiments causée par le vent).
- La gestion des eaux pluviales (ex. : les mesures de gestion écologique des eaux de ruissellement permettent de gérer les eaux tout en bonifiant l'aménagement paysager).
- L'implantation et l'intégration architecturale des constructions (ex. : les bâtiments sont orientés en tenant compte des pratiques exemplaires dans le domaine de l'énergie solaire passive; leur orientation favorise l'efficacité énergétique).
- La protection du paysage (ex. : le projet s'insère dans le paysage d'ambiance et ménage des points de vue).
- L'aménagement paysager et les espaces libres (ex. : l'aménagement est concentré pour laisser des espaces verts généreux).

Le contrôle qualitatif que rend possible le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble se prête tout particulièrement à l'aménagement de parcs éoliens en assurant leur intégration harmonieuse au paysage de même que l'acceptabilité sociale des projets. Les critères d'évaluation permettent notamment d'apprécier la localisation des éoliennes, la modification du terrain, le drainage, les accès, les perspectives visuelles, leur implantation, l'aménagement paysager et celui des espaces libres, etc.⁷⁰

69. LAJOIE, Christine. 1999, *L'aménagement et la sécurité dans les lieux publics : Guide à l'usage du milieu local*, ministère des Affaires municipales et de la Métropole, été. Document disponible sur demande auprès de la Direction des communications du MAMR.

70. BOUCHER, Isabelle et Pierre BLAIS. 2007, *Guide d'intégration des éoliennes au territoire, vers de nouveaux paysages*, ministère des Affaires municipales et des Régions, p. 28.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/guide_integration_eoliennes_territoire.pdf].

Le recours à la technique des plans d'aménagement d'ensemble permet aussi au conseil municipal d'assortir son approbation de conditions relatives à la prise en charge par le promoteur des coûts de certains éléments du plan (ex. : sentiers pour les piétons et pistes cyclables), au respect du délai de réalisation et au dépôt de garanties financières.

Enfin, une municipalité qui en a la volonté peut exiger une densité qui répond aux besoins de la population et la présence d'usages complémentaires sur une partie de territoire soumise à un plan d'aménagement d'ensemble. Elle peut également, par l'intermédiaire de ses critères d'évaluation, demander que les projets soient réalisés de manière à favoriser le transport actif.

Les projets particuliers

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 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 municipalité⁷¹. On dit communément du règlement sur les projets particuliers qu'il s'agit de zonage par projet.

Le règlement sur les projets particuliers offre une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers. Il permet de convenir d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui satisfait le requérant et son désir de mettre un immeuble en valeur, de respecter le milieu où il peut s'implanter et d'en faciliter l'acceptation par la population en place.

À l'instar des usages conditionnels, le recours aux projets particuliers autorise le conseil municipal à assortir son autorisation de modalités pour en faciliter l'intégration dans le milieu, en réduire l'effet sur le voisinage : mesures d'atténuation, de salubrité et de sécurité, suivi environnemental, mesures de gestion écologique des eaux de ruissellement, aménagements extérieurs, récupération des déchets de construction, plan de gestion des matières résiduelles, éclairage, affichage, garantie financière, etc.

La technique des projets particuliers est sans doute celle qui permet le mieux de satisfaire à l'ensemble des critères rattachés à l'obtention d'une certification « verte ».

Par exemple, lors de l'approbation d'un projet de transformation d'un entrepôt en logements qui déroge au règlement de zonage, le conseil peut imposer des conditions afin d'assurer la contribution positive du projet à la réalisation d'objectifs prioritaires en matière de gestion des matières résiduelles et d'architecture verte.

71. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Le règlement sur les projets particuliers », L.R.Q., c. A-19.1, article 145.36, *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_regl_part.asp].

En matière de gestion des matières résiduelles, il peut s'agir des conditions suivantes :

- Que la conception du projet vise la conservation, la récupération ou l'incorporation du maximum de matériaux existants sur le site avant les travaux et intègre des matériaux récupérés, à contenu recyclé ou remis à neuf provenant de l'extérieur du site.
- Que la gestion du chantier minimise l'envoi des déchets de construction et de démolition vers des sites d'enfouissement en réutilisant les matériaux disponibles sur le site et en prévoyant la mise en place de conteneurs pour les différents types de débris.
- Que des locaux et des équipements pour la gestion des matières résiduelles soient prévus.

En matière d'architecture verte, il peut s'agir des mesures suivantes : l'installation de systèmes solaires, géothermiques ou éoliens pour alimenter le projet, l'aménagement de toits verts, la rétention, la gestion et la récupération des eaux de pluie, etc.⁷²

3.6 Les outils d'intervention, de financement et de maîtrise foncière

Ces outils permettent aux municipalités de soutenir directement la construction, l'entretien ou l'administration d'équipements, d'infrastructures ou de services publics, d'encourager les propriétaires à construire, à rénover et à aménager leurs terrains ou leurs bâtiments, d'inciter des groupes de personnes ou des individus à participer financièrement afin d'appuyer certaines interventions sur le territoire de la municipalité et de créer des fonds et des réserves foncières ou financières pour les investissements à venir.

Nous regardons ici comment certains outils de revitalisation, d'assistance financière et de soutien au développement économique peuvent contribuer au développement durable.

La revitalisation

Une municipalité peut adopter un programme de revitalisation qui prévoit des opérations spécifiques à l'intérieur d'une partie de son territoire parce que le milieu y est détérioré, vétuste ou propice à des travaux de mise en valeur en raison de son âge ou de sa qualité architecturale.

72. Exemple tiré d'une entrevue avec M. Jean Claude Cayla, conseiller en aménagement, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, 10 novembre 2006.

Afin de soutenir la construction de logements sur des terrains vacants propices à la construction résidentielle, un tel programme peut offrir, en soutien aux propriétaires et aux promoteurs, des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains qui, à court terme, entraînent des investissements de la part de la municipalité qui se révèlent très rentables à moyen et à long terme.

Le développement du logement social

Dans sa gestion des ressources consacrées à l'habitation, une municipalité peut adopter divers moyens d'action et stratégies d'intervention afin que toute la population ait accès à un habitat de qualité, incluant les aînés et les femmes démunies, les familles monoparentales et à faible revenu⁷³.

En accord avec sa politique d'habitation, une municipalité peut encourager l'émergence de nouvelles formes d'habitat et la mixité sociale, adopter une réglementation favorable aux personnes âgées et au logement abordable, acquérir des immeubles et mettre en place des mesures pour favoriser la rénovation et l'adaptation de logements, etc.⁷⁴

Ainsi, la nécessité d'agir pour contrer la dévitalisation du milieu et, plus particulièrement, pour pallier le manque de services et de logements tant pour les personnes âgées que pour les jeunes familles, peut inciter la municipalité à acquérir des immeubles pour ensuite les céder à titre onéreux ou gratuitement à un organisme sans but lucratif à des fins d'habitation ou de garderie⁷⁵. Elle peut également créer un fonds de développement du logement social permettant de soutenir la réalisation de tout projet de développement en ce domaine⁷⁶.

73. ARSENAULT, Line, Mario BOISVERT, Patrick CHAMPAGNE et Chantal GIRARD. 2004, *Les effets du vieillissement de la population québécoise sur la gestion des affaires et des services municipaux*, ministère des Affaires municipales et des Régions, octobre – Étude, rapport Publications associées : Mise à jour, Synthèse, *Guide d'intervention des municipalités*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/obse_muni/eff_vieil_rapport_part1.pdf].

VÉZINA, Ghislaine. 2005, *Initiatives municipales prenant en considération les intérêts particuliers des femmes*, ministère des Affaires municipales et des Régions, septembre, 56 p. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/obse_muni/initiatives_femmes.pdf].

74. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « L'assistance financière aux personnes et aux organismes », *Guide sur la prise de décision en urbanisme*. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_fina_assi.asp].

75. Ibid. « Les réserves foncières et les programmes d'acquisition d'immeubles », L.R.Q., c. A-19.1, articles 85.2 et 85.4. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_fina_rfon.asp].

76. VÉZINA, Ghislaine, Pierre BLAIS et Claude MICHAUD. 2003, *Les collectivités viables en milieu rural : Bref regard sur les enjeux et sur certaines pistes d'action*, ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, Observatoire municipal, 3 juin, p. 10. [http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/obse_muni/collectivites_tire_a_part.pdf].

La réhabilitation de l'environnement

Une municipalité qui a pour objectif de protéger, de réhabiliter et de mettre en valeur le cadre bâti, les espaces publics et les éléments du milieu naturel peut adopter un programme de réhabilitation de l'environnement en vue d'accorder une aide financière pour des travaux concernant cet objectif.

Il peut s'agir de travaux de remise en état des rives de cours d'eau et de lacs, de reboisement de bandes riveraines transformées en pelouse ou de correction des problèmes de nuisances, de salubrité ou de sécurité qui découlent, entre autres, de systèmes hors normes d'évacuation et de traitement des eaux⁷⁷.

Le soutien au développement économique

Une municipalité locale peut avoir comme but d'optimiser, par la planification des espaces industriels, les retombées des investissements publics et privés consentis.

Elle peut, par exemple, adopter un programme de crédits de taxes à l'investissement en vue de stimuler l'activité économique et d'augmenter la richesse foncière, et ce, afin de mettre en application les priorités établies dans son plan de développement économique (ou dans le plan d'action local pour l'économie et l'emploi adopté par le centre local de développement). Par ce programme, elle peut inciter des entreprises du secteur privé et des coopératives du secteur manufacturier, qui sont propriétaires ou occupants d'un immeuble, à s'établir sur son territoire ou à y agrandir ou moderniser leurs installations, pourvu que les retombées économiques soient appréciables et que ces mesures incitatives n'aient pas pour effet de déplacer des entreprises d'une municipalité à l'autre⁷⁸.

Elle peut favoriser la coexistence de la rentabilité économique pure et du développement durable. « L'idée est de créer une interrelation et un partenariat entre des entreprises afin de mieux gérer les ressources telles que l'énergie, l'eau et les rejets industriels. L'objectif de cette symbiose industrielle est de minimiser l'effet du développement sur les écosystèmes en intégrant les mécanismes de production industrielle. Par exemple, la Ville de Saint-Félicien dans la région du Lac-Saint-Jean s'est engagée depuis quelques années dans cette voie. S'appuyant sur les richesses forestières de la région, une usine de cogénération provenant de la biomasse forestière de 23 mégawatts et une usine de pâtes,

77. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. « Les règlements sur l'environnement, la salubrité, les nuisances et la sécurité », *Guide sur la prise de décision en urbanisme*.
[http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_prot_regl.asp].

78. Loi sur les compétences municipales, LRQ., c. C-47.1, articles 92.1 à 92.7. Le ministre doit, au plus tard le 15 juin 2008, présenter au gouvernement un rapport sur la possibilité de rendre permanent le pouvoir qu'une municipalité possède de déclarer une personne admissible à recevoir une aide.
[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_47_1/C47_1.html].

SFK Pâte, fonctionnent présentement dans le parc industriel de la ville. Par l'entremise de ces deux entreprises, la Ville a développé un plan de valorisation des rejets industriels et de diversification de l'économie. Par l'utilisation de l'énergie thermique non valorisée, [la Ville de Saint-Félicien veut optimiser les partenariats déjà existants et mettre cette énergie à la disposition de nouvelles entreprises agricoles et agroalimentaires créatrices d'emplois et leviers de développement et de diversification socio-économique]⁷⁹. Cette stratégie, par l'utilisation des synergies existantes, positionne la Ville dans la voie du développement durable et offre un avantage comparatif à toute entreprise qui désire s'implanter dans le parc industriel. »⁸⁰

79. Site de la Ville de Saint-Félicien.
[www.ville.stfelicien.qc.ca/parcagrothermique/promo%20agrotherm%20version%20journalistes.pdf], [en ligne], (consulté le 4 janvier 2008).

80. DRAPEAU, Claude. 2007, « L'industrie à l'heure du développement durable, les stratégies de développement éco-industriel », *Urbanité*, décembre, p. 13. [<http://www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite%20Dec%202007%20V5.pdf>].

Conclusion

Les outils d'urbanisme municipaux actuels peuvent contribuer grandement à intégrer les aspects relatifs au développement économique et social ainsi qu'à l'équilibre environnemental dans une perspective de développement durable. Ils permettent d'intervenir notamment sur la forme urbaine, la préservation de l'environnement et des ressources, la qualité de l'habitat, les déplacements, l'occupation dynamique du territoire, les risques, la protection du patrimoine, etc.

C'est sans compter sur les pouvoirs des municipalités qui leur sont accordés en vertu de la Loi sur les compétences municipales (LCM), que nous avons peu abordés ici, et qui leur permettent de répondre aux besoins municipaux, divers et évolutifs, dans l'intérêt de leur population. De plus, il appert à la lecture de la Loi sur les compétences municipales que, non seulement la municipalité a des pouvoirs divers et évolutifs qui ne doivent pas s'interpréter de façon littérale ou restrictive, mais qu'elle a de plus un pouvoir réglementaire pour assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être de sa population⁸¹.

Par ailleurs, rappelons que la révision en cours du cadre de planification instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est l'occasion de s'interroger sur l'opportunité d'élargir les pouvoirs en matière d'aménagement et d'urbanisme.

À titre d'exemple, souhaite-t-on que les municipalités gèrent le niveau et la qualité des services publics (approvisionnement en eau potable et traitement des eaux usées, ouverture de rues publiques, transport en commun, écoles, services policiers

81. Lois sur les compétences municipales, L.R.Q., c. C-47.1, articles 2, 4, 6 et 85. Rappelons qu'il s'agit des pouvoirs en matière de culture, de loisirs, d'activités communautaires et de parcs, de développement économique local, de production d'énergie et des systèmes communautaires de télécommunication, d'environnement, de salubrité, de nuisances, de sécurité et de transport.

et de protection incendie, etc.) et tiennent compte de l'intégration des milieux naturels dans les nouveaux développements (protection de milieux humides, d'habitats fauniques, d'espèces menacées, de la capacité de support des lacs, etc.)? Alors, la loi pourrait les autoriser à régir, de façon plus serrée, les projets de développement (autant les projets de lotissement que de construction) en regard de la disponibilité de ces divers services publics, de même qu'à leur adéquation compte tenu des impacts qu'ils génèrent. On pourrait également leur accorder un pouvoir d'interdire certains projets pour une question de protection de l'environnement. Enfin, la loi pourrait autoriser les municipalités à utiliser le fonds de stationnement pour améliorer les services de transport en commun.

Toutefois, l'attribution de nouveaux pouvoirs et outils n'aura aucun effet si les pratiques d'aménagement et d'urbanisme ne tiennent pas compte des grands enjeux à considérer aujourd'hui. Par conséquent, pour atteindre la durabilité, un des premiers gestes est peut-être de revoir le cadre réglementaire en place en fonction des enjeux suivants :

- la réduction des émissions de GES causées notamment par le transport des personnes;
- la santé, sous l'angle des liens entre la forme physique des personnes, la forme urbaine et nos modèles d'aménagement en général;
- la prise en compte du vieillissement de la population dans l'aménagement des espaces résidentiels, des lieux publics, des équipements de loisirs ou encore des infrastructures et équipements de transport;
- la biodiversité et, plus généralement, la présence d'éléments naturels dans les ensembles urbains;

- la sécurité des personnes et des activités urbaines, eu égard à la criminalité, au risque d'accident ou encore au terrorisme;
- l'inclusion sociale ou la mixité sociale, comprenant l'examen de la convivialité des espaces publics ou celui des liens à faire entre la forme urbaine et divers types de groupes socioéconomiques tels les riches et les pauvres, les enfants, les vieux, les familles, les hommes et les femmes ou encore les communautés ethnoculturelles;
- l'accessibilité, tant du point de vue de la multiplicité, des modes de transport disponibles pour les résidants que des barrières rencontrées par les résidants ayant un handicap physique;
- l'occupation dynamique du territoire, l'interdépendance entre les milieux ruraux et urbains, le développement intégré des ressources et la protection des paysages;
- la participation citoyenne dans l'évolution de l'environnement urbain⁸².

La prise en considération de ces enjeux pourrait contribuer à la bonification de la pratique de l'aménagement et de l'urbanisme. Il faut toutefois que les citoyens soient prêts à emboîter le pas et exigent l'accès à de nouveaux modèles urbains. C'est pourquoi il importe de les sensibiliser aux répercussions que peut avoir une

82. LÉVESQUE, Suzanne. 2006, « Le MAMR et les enjeux de la planification », Entrevue avec la sous-ministre adjointe aux politiques du ministère des Affaires municipales et des Régions, *Urbanité*, février, p. 15. [http://www.ouq.qc.ca/documents/Urbanite/temps_c.pdf].

intervention soucieuse de l'environnement. Nous avons les outils, mais il faut faire évoluer les mentalités⁸³.

Afin de mieux intégrer la recherche d'un développement durable dans ses sphères d'intervention, une municipalité pourrait mettre en pratique les principes de durabilité dans la construction de bâtiments ou le développement de projets à caractère public. Ainsi, la Ville de Gatineau a octroyé dernièrement le contrat de construction de ce qui sera le premier édifice municipal vert, son centre sportif. Doté d'une toiture de verdure, de toilettes alimentées à l'eau de pluie et presque entièrement vitré, le complexe sportif « carburera » à la géothermie. Les ingénieurs municipaux prédisent que sa conception permettra des économies d'énergie de 47 % par rapport à un bâtiment traditionnel. La Ville mise d'ailleurs sur les économies liées à la conception du bâtiment pour recouvrer l'investissement de départ, soit près de 30 millions de dollars sur le coût total de 47,5 millions de dollars⁸⁴.

Le bâtiment Habitat-07 réalisé par les *Compagnons du Rebut global*⁸⁵ dans le cadre de l'« Agenda 21 » de la municipalité de Baie-Saint-Paul est un exemple de sensibilisation et de promotion auprès de la population des bonnes pratiques en matière de développement durable⁸⁶. Une telle action tient compte de l'un des principes fondamentaux de la Loi sur le développement durable qui porte sur l'accès

83. Un guide de bonnes pratiques de planification territoriale par rapport aux enjeux de développement durable est actuellement en cours d'élaboration au ministère des Affaires municipales et des Régions.

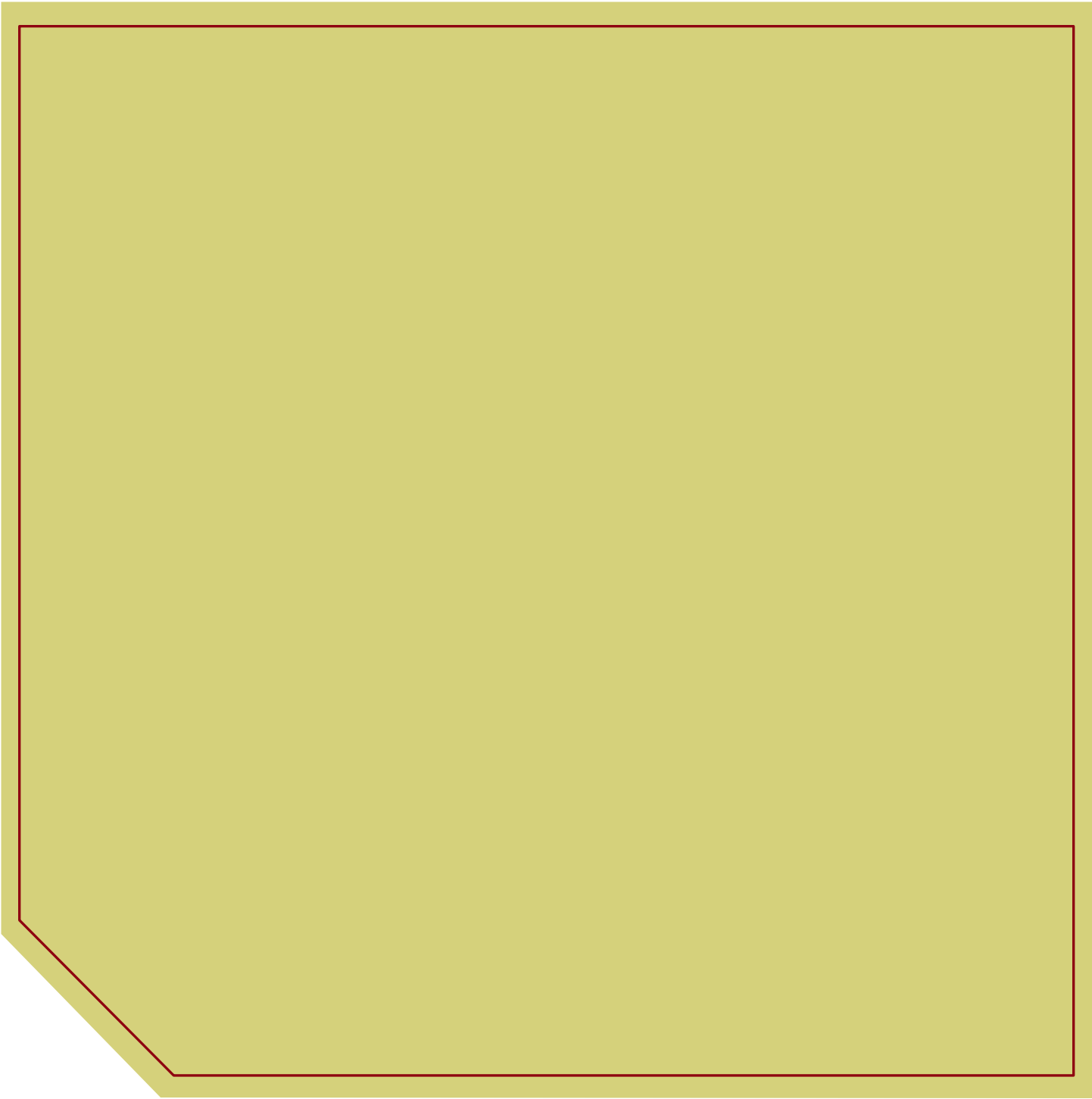
84. QUÉBEC MUNICIPAL. 2008, « Gatineau – Un premier édifice municipal écologique », 13 mars. [<http://quebecmunicipal.qc.ca/Cyberbulletin/index.asp?16731>].

85. LE REBUT GLOBAL, série 3/Habitat 07 – Les compagnons. http://www.citadins.tv/cgi-bin/index.cgi?page=crg3_4

86. VILLE DE BAIE-SAINT-PAUL. *Politique de développement durable. Plan d'action 2006-2009. Gestion environnementale intégrée*, Défi 3.2 : Implanter le concept d'exemplarité en éco-responsabilité dans la structure administrative de la Ville, p. 2. [<http://www.baiestpaul.com/TABLEAUACTIONPRIO21FINAL1.pdf>].

recherche, de manière à stimuler l'innovation et à améliorer la sensibilisation et la participation effective du public à la mise en œuvre du développement durable.

Pas de doute, le développement durable donne un nouveau souffle à la pratique de l'urbanisme!



www.mamr.gouv.qc.ca