

Université 
de Montréal

AMÉ11
Exposition de la Faculté
de l'Aménagement

Urbanisme

Tharrie Theb

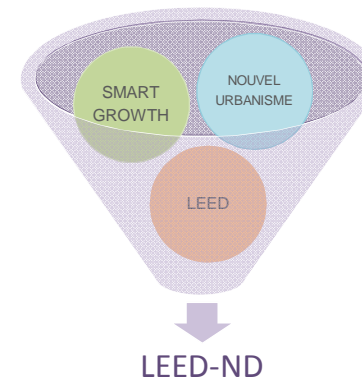
supervisée par Juan Torres

**LEED FOR NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT :
LIMITES ET OPPORTUNITÉS DANS LA
TRANSPOSITION DE CRITÈRES
D'ÉVALUATION**

Qu'est-ce que LEED ND?

Les nombreux problèmes environnementaux auxquels nous faisons face aujourd'hui nous mènent à réfléchir sur la **QUALITÉ** de nos **AMÉNAGEMENTS**. C'est dans cette logique que verront le jour divers **SYSTÈMES D'ÉVALUATION** de projets d'aménagement. En 2007, le USGBC a mis sur pied un **PROGRAMME DE CERTIFICATION POUR L'AMÉNAGEMENT DE QUARTIERS DURABLES**. L'accréditation LEED ND permettra ainsi de **GUIDER** les projets immobiliers s'y adhérent vers un **DÉVELOPPEMENT** plus « **VERT** ».

Les sources d'inspiration



Certification de **QUARTIERS DURABLES** implantés à des endroits stratégiques en termes de **MOBILITÉ** et de **PROXIMITÉ DE PÔLES D'EMPLOIS** et ce, dans le **RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**. Il s'agit de construire des **MILIEUX DE VIE SAINS** et **MOINS DÉPENDANTS À L'AUTOMOBILE**.

Fonctionnement du système de pointage

La certification d'un quartier dépend des **POINTS** que celui-ci **ACCUMULE** dans chacune des catégories d'évaluation. Les **CRITÈRES** sont plutôt **D'ORDRE QUANTITATIF**. Ainsi, les points sont attribués selon la **PRÉSENCE DES ÉLÉMENTS CONSIDÉRÉS** dans la grille d'évaluation.

LEED® for Neighborhood Development	
Total Possible Points**	110*
Smart Location & Linkage	27
Neighborhood Pattern & Design	44
Green Infrastructure & Buildings	29
<small>* Out of a possible 100 points + 10 bonus points.</small>	
<small>** Certified 40+ points, Silver 50+ points, Gold 60+ points, Platinum 80+ points</small>	
Innovation & Design Process	6
Regional Priority Credit	4

Principales composantes de la certification

1. **EFFICACITÉ DE L'EMPLACEMENT**. Porte sur les caractéristiques du site en lui-même, c'est-à-dire sur l'emplacement stratégique du projet, la présence de réseau cyclable, la proximité des écoles, l'équilibre entre l'offre résidentielle et d'emploi, etc.
2. **CONCEPTION ET PLANIFICATION DU QUARTIER**. Le focus est mis sur la forme que prendra le projet: design du quartier en lien avec l'accessibilité des espaces publics et d'activités, le réseau piétonnier, la diversité des usages et des types d'habitation, etc.
3. **BÂTIMENT ET INFRASTRUCTURES VERTES**. Présence de bâtiments certifiés LEED et mesures de protection de l'environnement.

Urbanisme

Tharrie Theb

supervisée par Juan Torres

LEED FOR NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT: LIMITES ET OPPORTUNITÉS DANS LA TRANSPOSITION DE CRITÈRES D'ÉVALUATION

AMÉ11

Exposition de la Faculté de l'Aménagement

Qu'est-ce que LEED ND?

SYSTÈME DE POINTAGE UNIQUE POUR DIFFÉRENTS CONTEXTES URBAINS

La grille d'évaluation LEED ND fut mis en place pour des **PROJETS IMMOBILIERS PRENANT PLACE AUX ÉTATS-UNIS**. Le USGBC a ouvert le **programme pilote** aux projets internationaux **SANS TOUTEFOIS Y MODIFIER SON SYSTÈME DE POINTAGE ET SES CRITÈRES D'ÉVALUATION**.

Projets pilote

En 2007, **240 PROJETS** ont été admis au programme **PILOTE LEED ND**. Parmi les **32 PROJETS INTERNATIONAUX**, 23 se situent au Canada, dont **CINQ EN SOL QUÉBÉCOIS**.

1. **CAMPUS OUTREMONT**
2. Éco-quartier, Saint-Marc sur Richelieu
3. **FAUBOURG BOISBRIAND**
4. Pointe-Nord
5. Technopôle Angus

Objectif de recherche et hypothèse

OBJECTIF

Saisir les **LIMITES** et les **OPPORTUNITÉS** de la certification LEED ND dans des **CONTEXTES URBAINS DIFFÉRENTS**.

Chercher à **RASSEMBLER DES ÉLÉMENTS** permettant de **COMPRENDRE** si l'accréditation est **ADAPTÉE À TOUS LES CONTEXTES**, qu'il soient en **MILIEU URBAIN** ou **PÉRIURBAIN**.

HYPOTHÈSE

L'approche **QUANTITATIVE** et l'**UNIVERSALITÉ** des critères d'accréditation LEED ND ne permettent qu'une **LECTURE LIMITÉE** de la **DURABILITÉ** des projets immobiliers.

Un **CONTEXTE DIFFÉRENT** impliquerait des **CRITÈRES D'ÉVALUATION DIFFÉRENTS**. Une même grille d'évaluation ne pourrait donc pas servir à évaluer des projets ne présentant pas des **CONDITIONS SIMILAIRES**.

Étude de cas: Campus Outremont

Situé sur l'ancienne gare de triage du Canadian Pacifique, à la limite nord du territoire d'Outremont, le futur **CAMPUS OUTREMONT** de l'Université de Montréal s'étend sur une superficie totale d'environ **385 000 m²**.

Le futur **CAMPUS OUTREMONT** de l'Université de Montréal rassemblera des **PROJETS IMMOBILIERS** s'adressant à plusieurs **TYPES DE CLIENTÈLE** ainsi qu'un **CAMPUS UNIVERSITAIRE**.

Les plans actuels du projet **DIFFÉRENT LARGEMENT** de ceux proposés en 2006. Le nouveau concept d'aménagement a **su RÉPONDRE DE MANIÈRE QUANTITATIVE** aux critères d'évaluation de la grille qui permettent au campus Outremont d'**OBTENIR L'ACCREDITATION** et ce, malgré les **CHANGEMENTS MAJEURS** apportés aux **PLANS INITIAUX**.

Schéma d'aménagement du futur campus Outremont, mai 2006.

Source : Cardinal-Hardy et Associés

Urbanisme

Tharrie Theb

supervisée par Juan Torres

LEED FOR NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT: LIMITES ET OPPORTUNITÉS DANS LA TRANSPOSITION DE CRITÈRES D'ÉVALUATION

AMÉ11

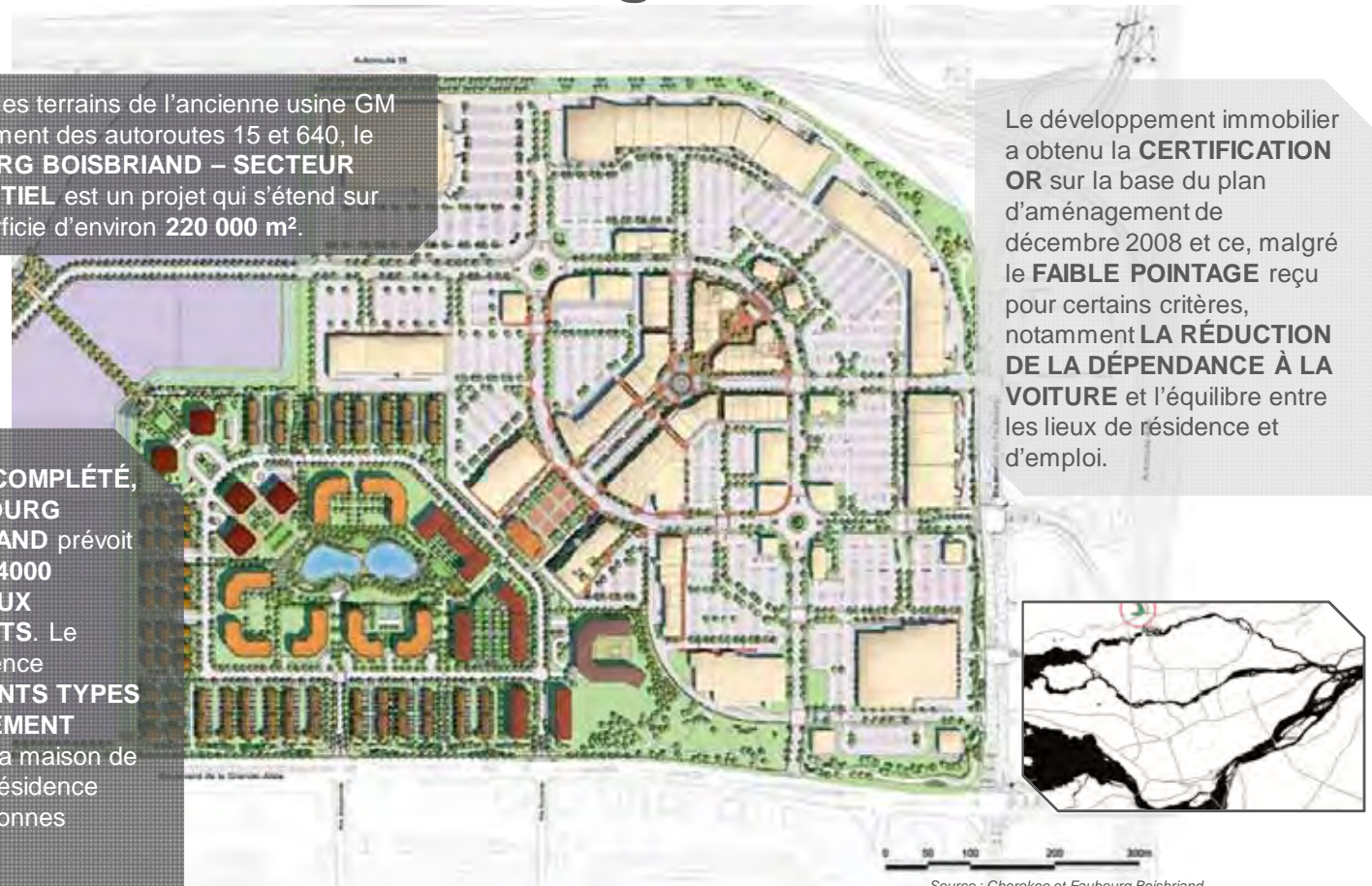
Exposition de la Faculté de l'Aménagement

Étude de cas: Faubourg Boisbriand

Situé sur les terrains de l'ancienne usine GM au croisement des autoroutes 15 et 640, le **FAUBOURG BOISBRIAND – SECTEUR RÉSIDENTIEL** est un projet qui s'étend sur une superficie d'environ **220 000 m²**.

Le développement immobilier a obtenu la **CERTIFICATION OR** sur la base du plan d'aménagement de décembre 2008 et ce, malgré le **FAIBLE POINTAGE** reçu pour certains critères, notamment **LA RÉDUCTION DE LA DÉPENDANCE À LA VOITURE** et l'équilibre entre les lieux de résidence et d'emploi.

Une fois **COMPLÉTÉ**, le **FAUBOURG BOISBRIAND** prévoit accueillir **4000 NOUVEAUX HABITANTS**. Le projet agence **DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENT** allant de la maison de ville à la résidence pour personnes âgées.



Source : Cherokee et Faubourg Boisbriand

Plan d'aménagement du Faubourg Boisbriand – secteur résidentiel, révisé en février 2010

Urbanisme

Tharrie Theb

supervisée par Juan Torres

LEED FOR NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT: LIMITES ET OPPORTUNITÉS DANS LA TRANSCRIPTION DE CRITÈRES D'ÉVALUATION

AMÉ11

Exposition de la Faculté de l'Aménagement

Résultats et conclusions

L'analyse de la certification LEED ND s'est faite à partir de la grille d'évaluation ainsi que des critères et prérequis auxquels les projets sont soumis pour l'obtention du label LEED ND. À partir des résultats obtenus pour chacun des quartiers étudiés, soit Campus Outremont et Faubourg Boisbriand, les conclusions suivantes peuvent être établies:

Tableau synthèse des critères LEED ND

Catégories	Faubourg Boisbriand	Campus Outremont
Efficacité de l'emplacement /28 points	21	27
Conception et planification du voisinage /44 points	24	32
Bâtiment et infrastructure vertes /29 points	16	23
Processus de conception et innovation /6 points	3	1
Crédit pour priorité régionale /4 points (Non-applicable aux projets internationaux)	N/A	N/A
TOTAL possible /110 points	64	83

Suite aux résultats obtenus dans l'analyse, les projets semblent le moins bien performer dans la dernière catégorie, soit celle des bâtiments et infrastructures verts. La certification vise la construction de bâtiments selon les normes de la certification LEED alors qu'au Québec le minimum exigé par les autorités est celle de l'accréditation NovoClimat.

Dans l'ensemble, le projet situé en milieu urbain répond mieux aux critères LEED ND principalement pour des raisons de mobilité et de la proximités des services.

Limites

Les limites de l'accréditation concernent principalement la **RIGIDITÉ DES CRITÈRES D'ÉVALUATION**. Un site qui ne répond pas aux prérequis ne pourrait pas se qualifier pour obtenir l'accréditation LEED ND.

L'accréditation prend en compte les **CARACTÉRISTIQUES** du **SITE**. Cependant, elle **NÉGLIGE LE CONTEXTE DANS LEQUEL LE PROJET SE SITUE**.

Opportunités

L'accréditation dresse le portrait d'un **QUARTIER ÉCOLOGIQUE IDÉAL** et pourrait être une bonne base pour **GUIDER** un projet immobilier **VERS UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE**.

LEED Canada ND

Lancement prévu en 2011. Toutefois, le Conseil du bâtiment durable du Canada **N'ENTEND PAS MENER DE PROGRAMME PILOTE**. Le conseil mettra plutôt en place un système de pointage pour la Canada **À PARTIR DES RÉSULTATS** et **INFORMATIONS ISSUS DES PROJETS PILOTE INTERNATIONAUX**.