

OUTILS PRATIQUES POUR UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉCOLOGIQUE

**à l'attention des municipalités, MRC,
promoteurs, groupes communautaires
et groupes environnementaux**



Outils pratiques pour un développement immobilier écologique

Ce document se veut un résumé du rapport intitulé *Étude comparative des différents outils de développement résidentiel écologique* ainsi qu'un complément à la présentation qui l'accompagne. Il est à l'attention de tous les acteurs interpellés par la vision d'un développement résidentiel s'inscrivant dans une perspective de développement durable, qui contribue au maintien de la qualité de l'environnement et des paysages, tout en procurant des avantages économiques pour tous et une diversité sociale essentielle au bon fonctionnement d'une communauté.

Portrait actuel

Le développement immobilier peut constituer une menace pour la biodiversité et l'intégrité des paysages. Ceci est particulièrement vrai pour les régions en croissance démographique comme l'Estrie et la Montérégie, où de récents développements récréo-touristiques et la découverte de la qualité des paysages attirent de nouveaux résidents en grand nombre. Ainsi, aux abords des zones de conservation, des développements mal encadrés fragmentent les milieux naturels et occupent un territoire qui devrait idéalement servir de zone tampon entre les noyaux de conservation et la présence humaine.

Au Québec, les municipalités ont la charge de planifier de façon précise le développement de leur territoire. Les plans d'urbanisme et les règlements de zonage de la plupart des municipalités rurales favorisent une occupation du territoire avec une faible densité. En plus de la pression sur l'environnement, ce phénomène contribue à la difficulté pour la classe moyenne d'y acheter ou d'y maintenir une résidence, ce qui aurait un impact négatif sur le maintien du tissu social de la communauté.

Toutefois, il est possible de pratiquer un type de développement plus durable. Cette approche, qui est connue et utilisée dans certains états aux États-Unis sous le vocable *Growing Greener*, permet, par des techniques novatrices d'aménagement, de conserver la valeur écologique et paysagère d'une partie importante du territoire tout en étant favorable des points de vue économique et social. Cependant, cette approche doit être adaptée pour tenir compte des réalités des municipalités rurales québécoises.

Les concepts du développement écologique

Growing Greener permet d'offrir une certaine souplesse aux promoteurs et aux municipalités tout en ciblant le but ultime d'une harmonie entre la conservation et le développement. Le principe est simple : si une municipalité veut permettre autant de nouvelles constructions dans une zone donnée qu'aurait permis son plan et ses règlements de zonage existants, tout en protégeant des caractéristiques à haute valeur écologique, culturelle ou sociale, elle doit préconiser le regroupement des habitations sur de plus petits lots. La création de tels développements implique une inversion par rapport à la conception traditionnelle de développement résidentiel. En l'occurrence, il faut d'abord décider des zones à protéger et dessiner les sites potentiels des habitations en tenant compte des ressources du milieu. Ensuite viennent les rues et les infrastructures septiques, électriques et de communication. En dernier lieu, les lots sont divisés.

Cette technique augmente la densité sur une partie du territoire afin de concentrer les zones protégées sur l'autre partie et, ainsi, apporter une valeur ajoutée à la communauté et à l'écosystème tout en maintenant la même densité prévue pour l'ensemble du territoire. L'inventaire des composantes que la communauté souhaite protéger, les usages et modes de gestion possibles des terrains conservés et les fonds disponibles pour faire fonctionner un tel développement vont orienter l'aménagement spécifique choisi. En fonction du contexte local, les objectifs de Growing Greener peuvent être rencontrés par l'utilisation responsable de la réglementation et des outils existants, en particulier les Plans d'aménagement d'ensemble et les politiques de protection des arbres. Souvent, des modifications réglementaires, des chartes écologiques et de nouveaux partenariats entre des promoteurs, fiduciaires foncières, municipalités et propriétaires seront de mise afin d'assurer que les milieux protégés soient mis en valeur, que l'étalement rural soit limité et que des logements soient disponibles pour diverses classes sociales.

Ce que l'on propose

Les recommandations suivantes ont été élaborées afin de guider les actions à privilégier pour tous les acteurs concernés.

1. **Identifier les éléments à protéger**, à l'aide d'une caractérisation des composantes écologiques, historiques, paysagère et culturelles superposées sur une carte des constructions prévues sous la réglementation actuelle
 - **Prise en charge : Municipalités, MRC et gouvernements**

2. **Mettre sur pied des Comités consultatifs d'urbanisme régionaux** regroupant des intervenants et des résidents de plusieurs municipalités afin de favoriser une approche plus globale du territoire faisant abstraction des frontières administratives entre les municipalités et les MRC
 - **Prise en charge : Municipalités et MRC**

3. **Promouvoir une proportion de développement à haute densité en marge des aires de conservation.** Cette densification permet de libérer des espaces qui seront disponibles pour la création de corridor fauniques et floristiques et, également, pour assurer les fonctions écologiques de la zone tampon.
 - **Prise en charge : Groupes de conservation et municipalités**

4. **Entreprendre une réflexion communautaire avant d'accueillir des développements de type Growing Greener**, afin de présenter les nouveaux outils de développement aux citoyens et aux promoteurs intéressés ainsi que de permettre la mise en réseau de gens pouvant être intéressés à collaborer sur des projets de développement
 - **Prise en charge : Groupes de conservation et municipalités**

5. **Conjuguer les normes et la réglementation avec le type de projet en question, les ressources disponibles et les objectifs visés.** Ceci permettra une souplesse au niveau de la réglementation et des normes sans pour autant constituer un frein pour les promoteurs et les investisseurs
 - **Prise en charge : Municipalités et MRC**

6. **Contre l'élitisme des développements résidentiels écologiques et favoriser la diversité sociale**, afin d'harmoniser l'occupation du territoire
 - **Prise en charge : Municipalités et promoteurs**

Des avantages pour tous

Afin qu'un développement inspiré des principes de Growing Greener puisse s'implanter dans un milieu avec succès, les municipalités, promoteurs et citoyens doivent concevoir que la conservation n'est pas synonyme de pertes et sacrifices. En effet, une approche à densité et types d'habitations mixtes, permettant le maintien de corridors fauniques et de composantes naturelles, peut avoir des avantages pour tous.

Pour la population :

- Permet aux riverains de tirer profit de leur milieu naturel
- Équité dans l'accès aux logements situés dans un environnement de qualité
- Aménagement de quartiers propices à l'amélioration du tissu social
- En zone semi-urbaine, permet la création de quartiers autonomes, où les résidences, les commerces, les lieux de travail et de divertissements sont rapprochés, et qui favorisent le transport multimodal
- Offre des possibilités d'activités récréatives et de ressourcement en nature

Pour les municipalités :

- Démarche uniforme pour l'ensemble des projets avec, néanmoins, une certaine souplesse surtout au début du virage vers cette nouvelle approche
- Pas de diminution de l'assiette de taxes
- Amélioration de la qualité de vie de ses citoyens au travers du maintien de la qualité de l'environnement
- Souvent, une réduction des coûts d'entretien des infrastructures municipales grâce au regroupement des infrastructures

Pour les promoteurs :

- Être innovateur et créatif dans un créneau encore peu développé
- Répondre à une volonté citoyenne en croissance
- Réduction des investissements de départ
- Prix de ventes égaux ou supérieurs à ceux des plus grands lots dans des développements traditionnels

Pour l'environnement :

- Augmentation des aires protégées
- Création de corridors fauniques et floristiques
- Déplacements à pied et à vélo favorisés
- Protection à perpétuité des terrains
- Préservation des paysages

Quelques cas vécus

Plusieurs projets inspirés d'approches de type Growing Greener sont en voie de développement au Québec et ailleurs au Canada. Pour illustrer la démarche sous-tendant ce type de projet, en voici trois exemples.

Foresterie urbaine à Lac-Beauport :

Ce projet démarré en 1998 est issu de la volonté politique de la municipalité, qui souhaite protéger les arbres et donc la santé de l'écosystème local et la qualité du paysage. La municipalité a réalisé une caractérisation des paysages sensibles, ainsi qu'un plan des arbres importants à protéger sur chaque terrain, qui est remis aux propriétaires du secteur concerné. Suite à une consultation publique, la municipalité a modifié plusieurs règlements pour concrétiser sa vision. Elle exige également que chaque promoteur signe une entente pour assurer le respect des règlements en matière d'abattage d'arbres.

Éco-Village Des Coteaux du Lac :

Le promoteur de ce développement situé à Orford a convaincu l'ancien propriétaire de céder 45 % du site à un organisme de conservation et a divisé la portion restante en lots d'environ un hectare chacun. Ensuite, il a élaboré une charte écologique qui engage chaque acheteur à suivre des normes de construction et de protection d'arbres, ainsi qu'à participer à une association de propriétaires chargée de développer les infrastructures d'un centre d'énergies vertes et d'interprétation de la nature. On prévoit également, à l'aide de servitudes, l'aménagement d'un réseau de sentiers pédestres reliant la zone résidentielle aux 18 hectares sous conservation. Des consultations avec des experts du gouvernement fédéral, des universités et du domaine de l'énergie éolienne ont contribué au succès du projet.

Dieppe, Nouveau-Brunswick :

Inspiré directement de l'approche Growing Greener, ce projet en marge d'une petite ville fut l'initiative du gouvernement provincial, en collaboration avec la Ville de Dieppe et un promoteur local. Suite à des consultations publiques et aux recommandations d'un groupe d'étudiants à la maîtrise en urbanisme, la Ville a modifié le zonage pour permettre d'augmenter la densité tout en protégeant 63 % du site. Cette portion accueillera un parc écologique conçu par des élèves d'une école locale; le parc sera géré par la municipalité avant d'être transféré à une fiducie de conservation financée par des cotisations prélevées auprès des habitants du nouveau développement.



Association de conservation
du Mont Écho (MECA)



Groupe de réflexion et d'action
sur le patrimoine et le paysage
(GRAPP)

Joshua Bleser
Carole Corriveau
Jean-François Dorion
Timothée Ostiguy

*Candidats à la maîtrise
en environnement*

23 juillet 2007

