



# Les aménagements immobiliers écologiques : comment convaincre la municipalité

Au Québec, les écoquartiers sont des secteurs urbains innovés ou rénovés pour satisfaire des objectifs de développement durable. L'on y favorise l'architecture écologique ainsi que des services qui protègent l'environnement (transports en commun, recyclage et compostage, jardins communautaires, production centralisée d'énergie renouvelable, etc.).

**IL EXISTE PLUSIEURS EXEMPLES** d'écoquartiers à travers le monde. La ville de Curitiba, capitale écologique du Brésil, a mis sur pied un service d'autobus efficace et abordable, utilisé quotidiennement par 75 % de la population d'un million de personnes, et dont le temps d'attente n'est que de deux minutes. Les élus plus « conscients » de leur environnement sont souvent à l'origine des projets les plus novateurs qui améliorent rapidement la qualité de vie de tous les résidents.

En région, des gens tout aussi sensibilisés que leurs congénères urbains se font les promoteurs de nouveaux quartiers verts : les aménagements immobiliers écologiques. Animés par un désir authentique de faire progresser la collectivité, ils décident de relever le défi d'assumer un risque financier élevé. C'est le cas notamment de la famille Payette-Saint-Arnaud qui aménage l'Éco-quartier de feuilles en aiguilles, en Mauricie ([mamaisonapex.ca](http://mamaisonapex.ca)), et de l'enseignant Michel Descôteaux, promoteur de l'écovillage Des Côteaux du lac, en Estrie ([greenzoneverte.org/descoteauxdulac](http://greenzoneverte.org/descoteauxdulac)).

## Les attentes municipales

Comment ces promoteurs « verts » parviennent-ils à faire accepter leur projet par les autorités municipales ? Habituellement, les autorités ont leurs mots à dire sur le tracé des rues projetées,

sur l'architecture des bâtiments, sur le nombre de maisons, sur les infrastructures d'assainissement des eaux, etc.

Les promoteurs doivent donc tenter de se mettre à la place des élus ou des officiers municipaux et de répondre à des questions comme : « Qu'est-ce que la municipalité fera de ce projet si le promoteur devient insolvable ? ». En outre, le projet doit paraître assez crédible et assez spécifique, mais pas trop. Des exemples : les rues privées, appartenant au promoteur et entretenues par lui, sont nettement plus difficiles à faire accepter. Il est possible pour un promoteur d'envisager ce type de rues lorsqu'il aura fait ses preuves, disons lorsqu'il en sera à son deuxième ou troisième aménagement domiciliaire. De plus, la largeur des rues devra être suffisante pour accommoder l'équipement de déneigement municipal, les véhicules de transport scolaire, etc.

La superficie des terrains varie selon que les services d'aqueduc et d'égout sont prévus ou non. Quant à la géométrie des terrains, elle devrait être tracée de façon à éviter les pentes de rue trop abruptes et à optimiser l'ensoleillement. Mais que le promoteur soit écologique ou pas, les autorités désirent avant tout que ce dernier confirme que ses sites sont aptes à recevoir des résidences construites selon les normes, sans que l'ensemble prenne l'allure d'un parc de maisons mobiles...

Le promoteur aimerait construire un aqueduc alimenté par un super puits foré sur le site ? Il faut savoir que le *Règlement québécois sur la qualité de l'eau potable* stipule que tout système de distribution desservant plus de 20 personnes doit faire l'objet de contrôles de qualité de l'eau afin de protéger la santé (et la vie) des utilisateurs. L'exigence est stricte, mais c'est l'effet post-Walkerton : le gouvernement préfère pêcher par excès de prudence.

## Écolo, pas néo-granola

Autre sujet de grande inquiétude pour la municipalité : l'allure des résidences écologiques

que le promoteur projette de construire. Celui-ci a tout intérêt à présenter de belles photographies de maisons écologiques. Il est important de démontrer que l'architecture des maisons vertes peut varier considérablement. Le promoteur doit choisir le style qu'il privilégie, plus champêtre ou plus urbain, par exemple.

De plus, il devrait informer la municipalité que des servitudes d'aspects seront liées à chacun des terrains, ceci afin d'empêcher, si le promoteur venait à changer, qu'on y construise n'importe quoi. Bien sûr, la maison écologique n'est pas qu'une affaire de toit végétal ou de récupération d'eau de pluie ; la municipalité voudra s'assurer que le projet ne sera ni négligé, ni affublé d'un look « néo-granola » incomplet ou en perpétuel chantier.

Le promoteur doit décider s'il permettra, par exemple, des haies de conifères qui peuvent atteindre jusqu'à 4 mètres de hauteur, des clôtures (et si oui, de quel type), des piscines creusées, des enclos à chien, des cordes à linges... Si le promoteur prévoit aménager un grand espace vert commun pour l'ensemble des résidents, les autorités exigeront que la description de ce terrain soit aussi précise que possible (par exemple, y aura-t-il un étang sécurisé ?). De plus, si la superficie des lots le permet, le promoteur devrait prévoir des zones à protéger. En effet, peu importe le type d'arbres, si le sous-bois est laissé intact, la repousse sera des plus variées.

Voilà donc quelques éléments qui peuvent aider un éventuel promoteur à maîtriser le mieux possible son projet, tant sur le plan de l'aménagement du site que sur le plan de l'architecture et de la pérennité de l'ensemble. Ceci afin de le présenter aux autorités municipales de façon à gagner leur confiance.

Enfin, les promoteurs écologiques seront contents d'apprendre qu'en 2009, bon nombre de municipalités aimeraient se vanter d'être dotées d'un attrayant quartier vert... 