

Les lotissements de conservation québécois

UN LOTISSEMENT ET UN ESPACE NATUREL PROTÉGÉ :

voilà ce que propose, à la manière du Design de collectivités durables mis en œuvre au Nouveau-Brunswick (texte en p. 14), les projets immobiliers québécois que nous avons scrutés à la loupe. De l'étalement résidentiel teinté d'écologie, qui pousse à l'utilisation abusive de la voiture? Non, répondent les concepteurs de ces quartiers; c'est simplement la meilleure façon d'empêcher les promoteurs conventionnels de saccager boisés et autres zones humides. Qu'on ne s'y trompe pas : ces projets hors normes exigent des démarches administratives de longue haleine. Mais les bénéfiques collectifs sont au rendez-vous. Tour d'horizon à travers trois types de lotissements différents.

1. Des écoquartiers qui préservent les écosystèmes

Jusqu'à 66 % d'espace naturel laissé intact, un regroupement d'habitations écologiques peu gourmand en espace, le tout proche d'une ville ou d'un village.

L'Éco-Village des Côteaux du Lac, près d'Eastman, en Estrie, comprend 20 maisons écologiques sur un terrain de 100 acres (55 hectares [ha])... dont 55 acres (25 ha) ont été remis à une société de conservation locale. Le promoteur, Michel Descoteaux, a convaincu l'ancien propriétaire de mettre à l'abri cette zone particulièrement riche en biodiversité. Et le vendeur a bénéficié d'un crédit d'impôt pour don écologique. Une démarche rare mais pas tout à fait exceptionnelle.

greenzoneverte.org/descoteauxdulac

Alain Chagnon, promoteur du Vertendre, projet résidentiel et touristique également situé à Eastman, a choisi de n'utiliser que 59 % de ses 1 100 acres (445 ha). Une servitude de protection a été mise en place pour les 41 % restants, en attendant de céder cette forêt ponctuée de zones humides à une fiducie de conservation afin d'assurer la pérennité de sa protection. Un réseau de routes étroites desservant plusieurs

maisons groupées préserve le couvert végétal. Pour amplifier le sentiment de vivre en pleine forêt, les lots sont entourés de bandes riveraines vertes intouchables.

levertendre.com

À deux pas de Trois-Rivières, dans le lotissement Nouvelle Conscience des Forges, les promoteurs ont décidé de protéger 51 % de leur terrain, dépassant ce qui était prescrit par la Ville. Un véritable petit écrien de nature de 41 acres (17 ha) qui appartiendra à une coopérative dont seront membres les habitants. Steve Abran, un des promoteurs, est convaincu de la nécessité de préserver cette forêt d'arbres matures, non seulement pour assurer une qualité de vie aux résidents, mais aussi pour la soustraire à la spéculation immobilière et en faire un bien collectif.

quartierncf.com

La démarche la plus spectaculaire est celle du Fonds foncier communautaire TerraVie, dont l'éco-village en devenir est situé à Montcalm, dans les Laurentides. Les fondateurs ont choisi de préserver 66 % du terrain, c'est-à-dire 176

des 267 acres (71 des 108 ha), une forêt avec rivières et cascades aujourd'hui doublement protégée : d'une part par un acte notarié et d'autre part par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP), et ce, à perpétuité ! La zone conservée, ouverte au public, sera bientôt aménagée avec sentiers et centre d'interprétation de la nature.

terravie.org

L'Écodomaine du Cerf, un lotissement qui accueillera 20 maisons écologiques situées en forêt, à Val-David (Laurentides), suscite aussi l'emballement. Un protocole notarié donne à chaque propriétaire la disposition, à titre privé, d'un terrain d'environ un acre (0,4 ha) respectant la biologie et la topographie naturelle du site. L'acquisition d'un terrain accorde également au nouveau propriétaire la possession d'un vingtième de la forêt domaniale, laquelle représente 41 % de la surface totale du site de 27 acres (11 ha) englobant les sites privés. La forêt sera protégée à vie et gérée comme une coopérative : « La forêt ne pourra jamais être coupée ou transformée sans la volonté des



L'organisme TerraVie ouvrira la zone conservée au public et y aménagera des sentiers et un centre d'interprétation de la nature.

© TERRAVIE.ORG

au banc d'essai

20 résidents », explique Michel-Pierre Sarrazin, promoteur du domaine et éditeur de la publication mensuelle locale, le Ski-se-Dit.

ecodomaine.ca

2. La nature protégée... et très privée

De beaux chalets à prix élevé installés sur de vastes parcelles, avec un espace protégé exclusif.

Toujours dans les Laurentides, Via Sauvagia, un domaine de 289 acres (117 ha) occupe le mont Sauvage, à Sainte-Adèle. Au total, 267 constructions sont prévues d'ici cinq ans, dont une centaine d'unifamiliales isolées. La montagne était jusqu'alors vierge de toute construction domiciliaire. De cette sauvagerie bien nommée, que va-t-il rester ? « De 80 à 85 % du couvert forestier sera maintenu », assure un des promoteurs, Yves Simard. Comment ? « Trente-cinq acres [14 ha], qui comprennent des zones humides, sont protégés dans la déclaration de copropriété. Tous les arbres abattus sont progressivement replantés. Les résidents ne pourront déboiser que 20 % de leur terrain, et nous demanderons des modifi-

cations de zonage pour que cette interdiction soit pérennisée. »

viasauvagia.com

En Montérégie, du côté du Domaine Lafayette, lotissement beaucoup plus petit situé au bord du lac Champlain, entre Bedford et Saint-Armand, on retrouve des chalets contemporains et haut de gamme posés au milieu de leurs parcelles. Sur ces 25 acres (10 ha), 9 acres (3,6 ha) vont être protégés, là aussi par un acte notarié. Particularité : le domaine fait partie de la réserve ornithologique de Philipsburg. « On aurait pu tout lotir, on a choisi de n'implanter que sept maisons et de créer un parc collectif géré par les copropriétaires », explique Thanh Nguyen, coconceptrice.

domainelafayette.ca

3. Des quartiers suburbains qui créent la biodiversité

En banlieue, protéger la biodiversité tout en maintenant une bonne densité d'habitats est un enjeu complexe.

À Blainville, dans les Basses-Laurentides, le nouveau quartier Chambéry va disposer de

124 acres (50 ha) de forêt protégée et valorisée, offrant un lien naturel privilégié entre la forêt du Grand Côteau, dans la ville de Lorraine, et les grandes tourbières de Blainville. Les rues et grappes de maisons ont été dessinées pour conserver le maximum de couvert végétal. Afin d'élaborer un plan directeur, la Ville a réuni tous les services de l'administration municipale ainsi que le MDDEP et elle a consulté largement les citoyens. Le vaste espace appartenait à 77 propriétaires différents !

legroupeplatinum.com

Sur l'île de Montréal, à Lachine, le projet de 59 acres (24 ha) Petite-Rivière a été conçu avec les réputés architectes écologistes de la firme L'OEUF. Il s'agit de redonner à la nature le terrain de golf Meadowbrook tout en construisant un écoquartier modèle de 1900 unités. « L'empreinte au sol des habitations ne serait que de 14 %, explique l'avocate Suzanne Deschamps, vice-présidente du Groupe Pacific. Biologistes, botanistes et spécialistes en foresterie sont venus voir de quelle manière on pourrait régénérer la biodiversité. » Une rivière aujourd'hui enterrée serait mise à découvert pour sillonner tout le site. « Nous aimerions que cet espace soit public, entretenu par la Ville, une fondation ou un OBNL [organisme à but non lucratif], précise-t-elle.

Mais la route est longue. D'un côté, de nombreux opposants... écologistes, qui depuis 20 ans veulent rendre à la nature l'intégralité du site. De l'autre, la Ville de Montréal, dont les règlements applicables à cette zone, avec rues larges et stationnements multiples, s'accommodent mal du projet vert de M^e Deschamps. À suivre... 🌍

petite-riviere.com

+ Pour en savoir davantage

Les quartiers écohabitation, nouveau service d'accompagnement pour la création d'écocollectivités : ecoHabitation.com



La forêt de l'Écodomaine du Cerf sera protégée à vie et gérée comme une coopérative.

© ECODOMAINE.CA