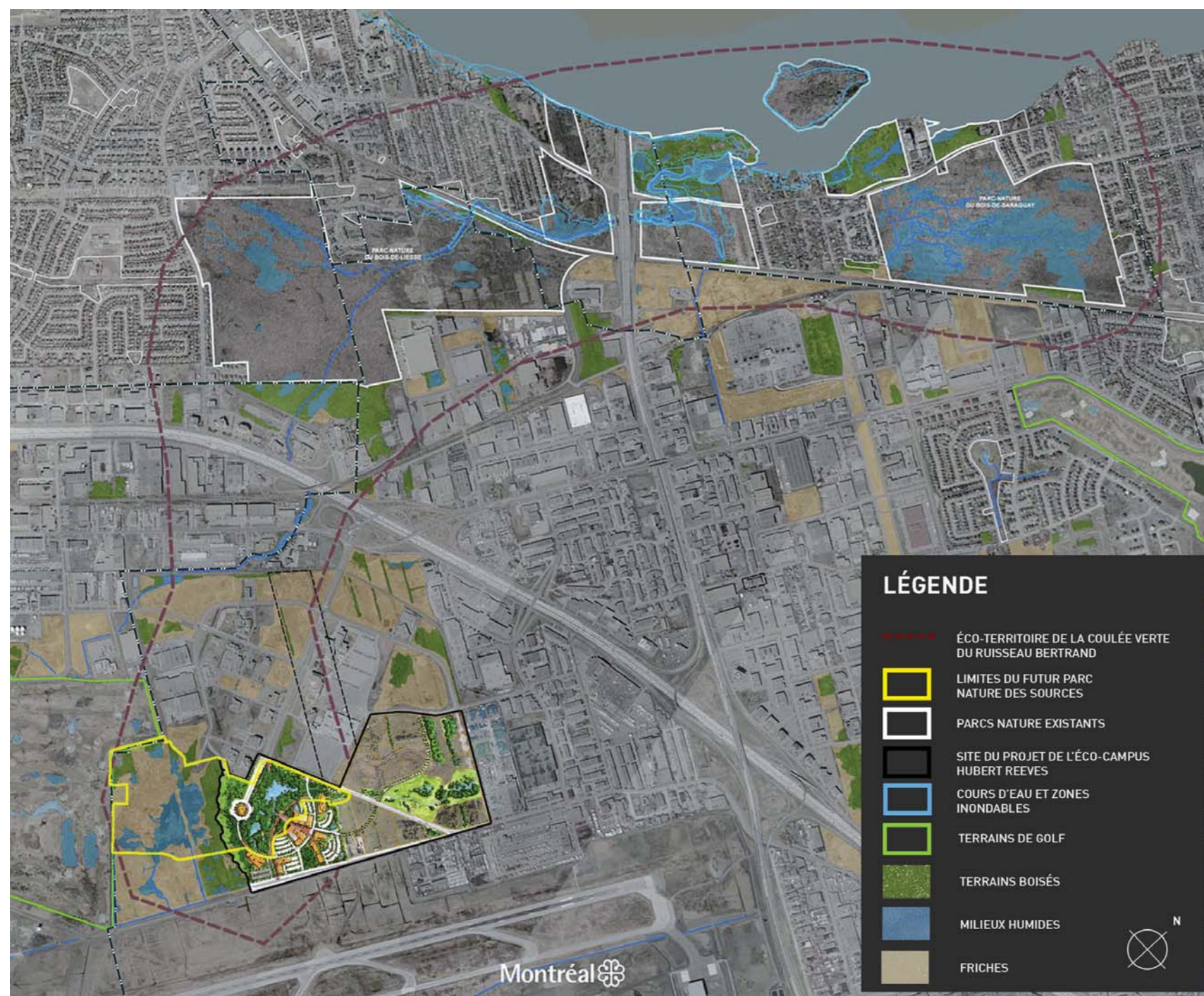


Contribution d'un projet immobilier à la stratégie montréalaise de conservation des milieux naturels : le cas de l'Éco-campus Hubert-Reeves



1. Localisation de l'Éco-campus Hubert Reeves (Fond de plan: Ville de Montréal 2007)

Problématique et objectif de recherche

La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (PPMVMN) montréalaise vise la conservation de 6% de la superficie de l'île. Hormis l'acquisition de terrains, la Ville de Montréal mise sur la conclusion d'ententes avec les propriétaires fonciers et la planification en amont pour les nouveaux ensembles urbains localisés à l'intérieur des écoterritoires.

Les autorités publiques disposent d'**outils légaux** et règlementaires pour encadrer les formes de tels aménagements. Les concepteurs se basent quant à eux sur des **principes d'aménagement dit écologique** pour minimiser les impacts du développement sur les milieux naturels. Ultimement, des **ententes de conservation** garantissent la pérennité des efforts dans le temps.

L'objectif de cette recherche consiste à observer la manière dont s'imposent et s'articulent les

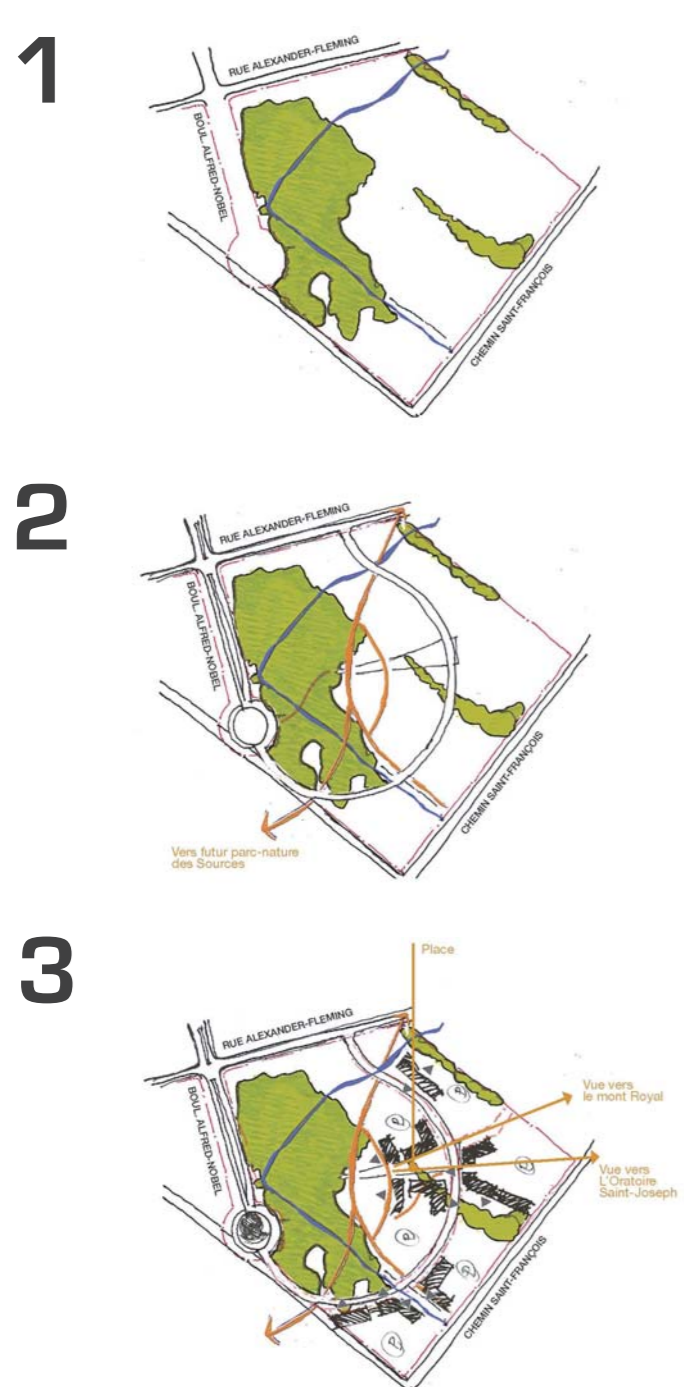
principes d'aménagement dans la conception et l'exécution d'un projet immobilier côtoyant un espace protégé.

Méthodologie

La recherche s'appuie sur une analyse qualitative des outils de contrôle et des principes d'aménagement et de gestion retenus (recherches documentaires et entrevues semi-dirigées avec les principaux acteurs du projet)

Étude de cas

L'étude de cas choisie est le projet de l'Éco-campus Hubert Reeves, piloté par l'organisme Technoparc Montréal et qui s'implantera sur une frange du futur parc-nature des Sources dans l'arrondissement Saint-Laurent. La particularité du site réside en la présence de milieux humides d'origine anthropique qui ont été au fil du temps recolonisés pas la flore laurentienne et des populations de castors.



2. Étapes conceptuelles et plan d'implantation proposé (CHA et IBI/DAA 2010)

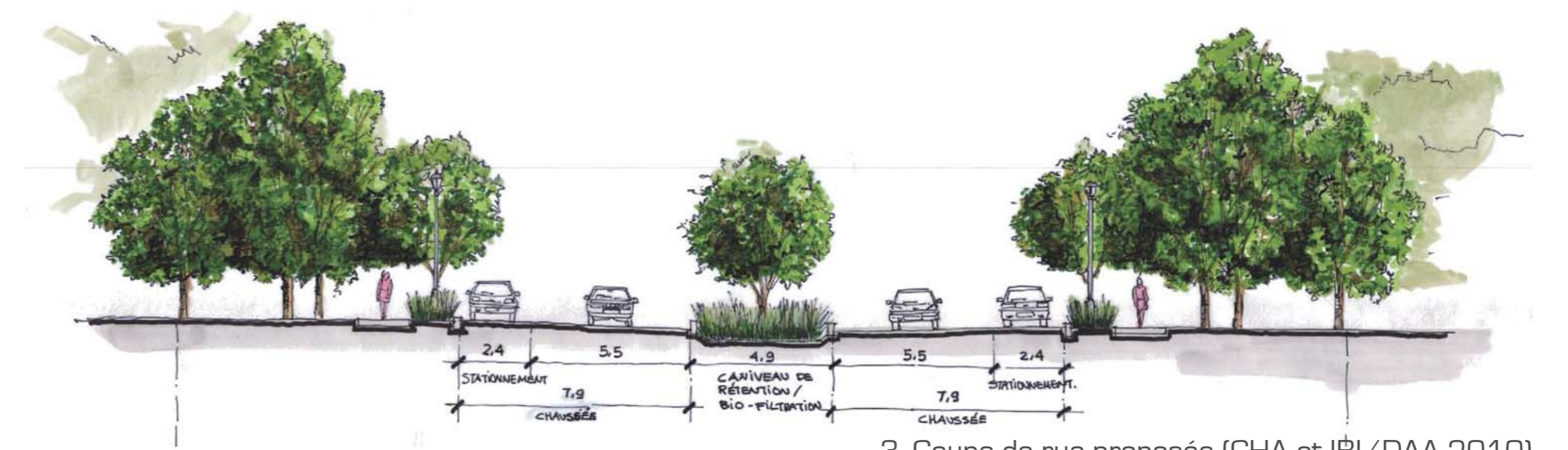
La démarche conceptuelle : un processus itératif et complexe

La planification du projet d'éco-campus Hubert Reeves s'est réalisé de manière concertée avec une diversité d'acteurs (promoteur, aménagistes, autorités publiques, etc.) et s'est avérée en constante évolution durant les cinq années du processus.

La conception du site suit les étapes du "Lotissement de conservation", soit:

- 1- L'identification des composantes d'intérêt écologique et des milieux à préserver;
- 2- Le tracé du réseau routier structurant en minimisant l'emprise des rues;
- 3- L'implantation des bâtiments maximisant les vues sur la ville et les paysages naturels.

Le projet intègre également plusieurs principes d'aménagement dit écologique tels que la gestion intégrée des précipitations, la création d'un corridor vert, des aménagements paysagers favorables aux espèces indigènes, etc.



3. Coupe de rue proposée (CHA et IBI/DAA 2010)



4. Modélisation des bâtiments proposés (CHA et IBI/DAA 2010)



5. Castors et couleuvres rayées, deux espèces observées sur le site

Un projet somme toute réussi

En somme, il semble que la planification concertée pour le projet d'aménagement de l'Éco-campus Hubert Reeves ait porté fruits. En effet:

- Malgré quelques désaccords, les intervenants interrogés démontrent une satisfaction quant à la capacité du projet à répondre à leurs intérêts respectifs;
- La démarche conceptuelle respecte les objectifs de la PPMVMN et des théoriciens de l'aménagement durable;
- Des ententes sont conclues pour pérenniser les efforts de conservation à long terme.

Faiblesse du projet

Pour des raisons économiques, Technoparc Montréal a choisit d'aménager des aires de stationnement extérieures qui risquent d'avoir un impact sur la biodiversité, tels que:

- L'exacerbation de l'effet d'îlot de chaleur sur le site;
- La réduction de la perméabilité du sol;
- Une augmentation potentielle du taux de sel dans l'eau, menaçant ainsi l'équilibre au sein des milieux humides.

Défis

Malgré des mesures entreprises pour réduire les impacts du développement urbain sur les écosystèmes, leur viabilité à long terme demeure incertaine. Par exemple, les populations de castor pourraient mal réagir à la cohabitation avec les humains. Un suivi sera nécessaire pour bien mesurer la capacité du projet à préserver l'environnement naturel.



6. Croquis du plan d'ensemble (CHA et IBI/DAA 2010)