

**LA POLITIQUE DE PROTECTION ET  
DE MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS**

### **LES MILIEUX NATURELS : UN VECTEUR DE RICHESSE ET DE QUALITÉ DE VIE**

Montréal est une métropole parsemée de milieux naturels qui lui confèrent un caractère particulier. Les boisés, les friches, les cours d'eau, les rives, les marécages sont autant de milieux qui assurent et maintiennent la diversité biologique animale et végétale du territoire montréalais. Une faune et une flore riches et diversifiées en milieu urbain sont des ressources uniques de notre patrimoine qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Cette mosaïque de paysages naturels contribue aussi à offrir aux citoyens une qualité de vie exceptionnelle.

C'est dans cette optique que la Ville de Montréal met de l'avant sa première *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*<sup>1</sup>. L'élaboration de cette politique a été guidée par le souci de préserver et d'accroître la biodiversité sur l'île, afin d'améliorer la qualité de vie et d'augmenter le pouvoir d'attraction de Montréal. Elle l'a également été par le souci de créer de la richesse collective et de soutenir à long terme le développement économique du territoire.

#### **La valeur des milieux naturels**

On reconnaît bien l'importance qu'accordent les Montréalaises et les Montréalais aux équipements de loisir et aux parcs de leur quartier. Or la proximité de milieux naturels est également un facteur déterminant dans le choix et l'appréciation d'une résidence. Selon un sondage SOM effectué en 2003 pour le compte de la Ville de Montréal<sup>2</sup>, les deux tiers de la population de la grande région métropolitaine seraient prêts à payer plus cher (15 % en moyenne) pour acquérir une résidence située à proximité d'un milieu naturel. Plus de 80 % de cette population jugent qu'il est très ou extrêmement important de conserver les milieux naturels sur l'île de Montréal et les deux tiers estiment qu'on ne les protège pas suffisamment actuellement<sup>3</sup>.

Bon nombre de promoteurs, qui réalisent les projets de développement immobilier à Montréal, ont saisi cette préoccupation de leur clientèle et l'ont reprise dans une approche de marketing qui permet de mieux positionner leur produit par rapport à la concurrence. Beaucoup de projets intègrent certains attributs naturels d'un site comme un boisé ou une rive, afin d'engendrer une plus-value foncière non négligeable.

Une étude d'Environnement Canada, réalisée en 1996 dans la région de Windsor en Ontario, démontre qu'une résidence qui se trouve à 30 pieds (9 m) d'un espace vert d'importance vaut environ 11 000 \$ de plus qu'une résidence située à une distance de 1 400 pieds (426 m) du même espace vert<sup>4</sup>. Ajoutons ici qu'une étude commandée en 2003 par Montréal à la firme Municonsult fait état d'une augmentation de 5 à 20 % de la valeur des immeubles résidentiels qui se trouvent à proximité d'un milieu naturel d'intérêt<sup>5</sup>. Cette augmentation de la valeur des habitations se traduit alors par de meilleurs profits pour le promoteur et par des recettes fiscales supplémentaires pour la Ville. D'autres impacts économiques sont liés à la présence d'espaces verts dans une

---

<sup>1</sup> L'avant-projet de politique a fait l'objet d'une consultation publique au printemps 2004. La version finale de la politique doit être adoptée au conseil municipal de Montréal d'ici la fin de l'année. Elle sera disponible sur le site Internet de la Ville.

<sup>2</sup> SOM, octobre 2003, Sondage sur les perceptions de la population de la région de Montréal à l'égard de la protection des milieux naturels.

<sup>3</sup> Idem note 2.

<sup>4</sup> Citée dans «Des espaces verts communautaires qui valent leur pesant d'or», Environnement Canada – région de l'Ontario.

<sup>5</sup> Municonsult Inc., 21 avril 2003, Estimation des retombées fiscales du projet de «Politique de protection des milieux naturels» de la Ville de Montréal.

collectivité : à titre d'exemple, mentionnons les sommes dépensées pour l'aménagement des sites et pour la pratique des activités de plein air, les dépenses des visiteurs et la réduction des dépenses publiques dans des domaines comme l'assainissement de l'air et de l'eau.

### **La nécessité d'agir**

Si la préservation des milieux naturels dans la conception des projets immobiliers est une pratique de plus en plus courante, il n'en reste pas moins qu'encore beaucoup de développement sur le territoire montréalais s'effectue au prix de l'abattage d'une forêt ou du remblayage du littoral ou d'un marécage. Depuis 1992, la perte annuelle d'espaces boisés sur l'île de Montréal s'élève à quelque 75 hectares, ce qui correspond à la superficie du Jardin botanique de Montréal. En appliquant ce rythme de destruction des forêts sur une période de dix ans, c'est l'équivalent de la surface de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal qui passerait du vert au gris. Il ne reste que 1600 hectares de bois à l'extérieur des parcs sur le territoire de Montréal; il faut agir rapidement afin d'assurer un développement urbain qui intègre les derniers éléments significatifs de notre patrimoine naturel.

À Montréal, la conservation des bois et des zones humides qui recèlent un intérêt au plan écologique nous oblige à faire des choix difficiles. Il est vrai que les milieux qui demeurent encore dans un état plus ou moins naturel ont été marginalisés par la pression du développement. Il s'agit souvent d'endroits qui posent de multiples contraintes d'aménagement pour les promoteurs. Malgré cela, le développement de ces sites plus «reculés» finit par devenir rentable au fur et à mesure de la progression des valeurs immobilières. En fait, la valeur totale des 1600 hectares d'espaces naturels résiduels de Montréal équivaut à des centaines de millions de dollars sur le marché immobilier. La protection intégrale de ces milieux par acquisition entraînerait des coûts franchement prohibitifs pour la Ville, compte tenu de ses ressources limitées. De plus, la transformation en zone de conservation de tous les espaces naturels résiduels priverait la Ville d'une source potentielle de revenus fiscaux additionnels.

Certains groupes d'intérêts ont demandé à la Ville le gel complet du développement urbain dans des secteurs à haute valeur écologique. Il s'agit là d'une approche techniquement irréaliste dans la mesure où une municipalité ne dispose pas d'outils réglementaires pour imposer une interdiction permanente du développement sur un terrain privé. Par ailleurs, un gel temporaire du développement d'une propriété met le propriétaire concerné dans l'expectative d'une expropriation coûteuse pour la municipalité. Il s'avère beaucoup plus profitable d'amener les propriétaires à consentir de plein gré à la conservation de certains sites d'intérêt en échange d'une compensation raisonnable.

Comme on le constate, on se retrouve ici au cœur d'un débat public où deux visions s'affrontent. Il y a d'un côté l'idée que, quel que soit le prix, il faut protéger le peu qu'il reste de milieux naturels pour assurer une saine qualité de vie pour les générations présentes et futures. De l'autre, il y a la vision du «laisser-faire» suivant laquelle la protection du milieu naturel n'est qu'un obstacle à l'enrichissement. La *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* de la Ville tente de concilier ces positions qui s'opposent avec force dans toutes les sociétés industrialisées. Cette conciliation se fonde sur le principe que l'intégration des milieux naturels à la trame urbaine peut tout autant induire de la richesse économique que procurer une qualité de vie.

### **Les objectifs et l'approche d'intervention proposée par la Ville**

Selon une évaluation fournie par le gouvernement du Québec, les aires protégées en milieu terrestre de Montréal équivalent à un peu plus de 3 % de la surface du territoire. S'inspirant de la *Stratégie québécoise sur les aires protégées*, la Ville de Montréal vise à protéger 8 % de son territoire, dont 6 % en milieu terrestre.

Ainsi, en mettant de l'avant cette politique, la Ville poursuit trois grands objectifs :

- Maximiser la biodiversité et augmenter la superficie des milieux naturels protégés à Montréal;
- Assurer la pérennité des milieux naturels dans les parcs et favoriser la consolidation et la viabilité des écosystèmes présents;
- Favoriser une meilleure intégration des écosystèmes et des paysages naturels dans les milieux de vie.

L'atteinte de ces objectifs ne sera possible que s'il advient un rapprochement entre la vision des «conservationnistes» et celle des «développeurs». C'est pourquoi la Ville s'engage avec l'ensemble des intervenants concernés dans des processus d'aménagement propices à la formulation de solutions novatrices permettant de protéger les milieux naturels sans pour autant interdire le développement. L'approche de concertation et de conjugaison d'intérêts proposée permet de susciter des consensus parmi les membres de comités techniques multidisciplinaires. L'exercice mené par ces comités et auquel participent les promoteurs immobiliers consiste à échafauder des solutions de plus-value réciproque pour les tenants de la conservation et ceux du développement.

La Ville a identifié dix grands secteurs de 15 hectares et plus, appelés écoterritoires, où la protection et la valorisation des milieux naturels ont été jugées prioritaires<sup>6</sup>. La carte ci-jointe (page 6.6) donne la localisation des écoterritoires. Chacun de ceux-ci fera l'objet d'un processus d'aménagement concerté mené par un comité technique composé de partenaires et de fonctionnaires.

Dans le cadre de l'application de sa *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, la Ville s'attardera également à protéger et à mettre en valeur les rives et le littoral des cours d'eau qui présentent des qualités exceptionnelles au plan écologique. Elle établira aussi des mesures particulières de protection et de consolidation des écosystèmes dans plusieurs parcs municipaux.

---

<sup>6</sup> Les 10 écoterritoires sont les suivants : La forêt de Senneville, le corridor écoforestier de la rivière à l'Orme, le corridor écoforestier de l'île Bizard, les rapides du Cheval Blanc, la coulée verte du ruisseau Bertrand, les sommets et les flancs du mont Royal, la coulée verte du ruisseau De Montigny, la trame verte de l'Est, les rapides de Lachine et la falaise Saint-Jacques.

### Les moyens d'action

Bien sûr, il n'y a pas de solutions miracles pour concilier le développement urbain et la protection des milieux naturels. Chaque dossier de conservation dans chacun des écoterritoires doit être traité à la lumière de ses enjeux particuliers. Il doit également s'opérer une certaine forme de négociation entre la Ville et les promoteurs immobiliers afin d'en arriver à un projet de consensus «gagnant-gagnant». Les moyens d'action que Montréal et ses arrondissements pourront utiliser pour influencer la conception des projets de développement immobilier sont variés et peuvent être conjugués pour maximiser l'effet de levier. Voici un aperçu des outils disponibles ou en cours d'élaboration à la Ville :

- La réglementation d'urbanisme, notamment le zonage, permet de conférer des vocations spécifiques à des parties du territoire. Des secteurs à forte valeur écologique pourront faire l'objet d'un encadrement réglementaire qui permet d'orienter le développement en fonction de critères ou d'objectifs spécifiques<sup>7</sup>;
- En matière de réglementation, on pourra voir, pour de grands projets, à permettre le transfert de droits de développement de manière à densifier certaines parties d'un site en vue d'en protéger d'autres, tout cela en maintenant à un même niveau le taux d'occupation d'une zone;
- La mise en application judicieuse des lois et règlements des autres paliers de gouvernement assurera dans certains cas une protection appropriée des milieux sensibles. En outre, la *Loi sur la qualité de l'environnement* du Québec encadre la réalisation de travaux sur les rives, le littoral et les plaines inondables. Mentionnons aussi la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* du Québec qui permet au ministre de l'Environnement de conférer un statut de protection à des aires désignées;
- L'utilisation de certains mécanismes de donation «écologique» qui offre à certains propriétaires des avantages fiscaux;
- Le recours à des échanges de terrains grâce auxquels les promoteurs délaissent des sites à valeur écologique pour réorienter les projets sur des lots alternatifs offerts par la Ville;
- L'appel à une participation concrète des organismes publics et des institutions qui possèdent de vastes terrains à caractère naturel que l'on pourrait inclure dans un réseau d'espaces protégés;
- L'ajout de critères favorisant la conservation du milieu naturel dans les programmes d'aide financière de la Ville, notamment celui sur le financement des infrastructures. D'autres programmes municipaux pourrait être bonifiés pour y ajouter des critères de sélection ou d'admissibilité basés sur les objectifs de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*;

---

<sup>7</sup> On pense ici au recours à des mécanismes comme le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan particulier d'urbanisme (PPU) et le plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

- L'amendement des règles de calcul de la contribution des promoteurs pour fins de parc afin que cette contribution (10 % en terrain ou en argent) s'ajoute aux espaces déjà protégés en vertu de la loi provinciale (bande riveraine, littoral et plaine inondable);
- La création et l'utilisation d'un fonds pour l'acquisition et l'aménagement des milieux naturels stratégiques. Le Programme triennal d'immobilisations (PTI) de la Ville prévoit des crédits de 36 millions de dollars sur trois ans pour appuyer une telle stratégie d'intervention foncière. Une entente avec l'organisme Conservation de la Nature<sup>8</sup> a aussi été conclue par la Ville en 2003 pour la création d'aires protégées sur le territoire. La Ville injecte 4 millions de dollars dans cette entente à frais partagés qui totalise 8 millions de dollars. Les crédits municipaux proviendront de l'enveloppe de 36 millions de dollars du PTI.

Certains de ces instruments seront d'autant plus efficaces s'ils sont utilisés simultanément. Au moment requis, les intervenants des arrondissements, des services corporatifs ou de l'externe devront s'efforcer d'orchestrer leurs actions pour optimiser les projets, que ce soit en contribuant au montage financier ou encore en adaptant les dispositions réglementaires. La Ville verra à mettre en place, dans l'organisation municipale, une démarche de planification et de prise de décision qui permettra de bien encadrer la réalisation des différents projets de développement urbain pouvant avoir une incidence sur les milieux naturels.

La *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels* que s'apprête à adopter Montréal est conçue de sorte à optimiser à la fois la valeur écologique, la valeur sociale et la valeur économique des milieux naturels. Elle donnera l'occasion aux promoteurs, aux citoyens et aux autres acteurs concernés de participer à un processus constructif et pluridisciplinaire de planification concertée qui a pour but d'améliorer la qualité de vie des citoyens et d'assurer le développement durable de notre communauté. Les résultats de ce processus s'avèrent très prometteurs et la Direction des sports, des parcs et des espaces verts de la Ville travaille déjà à des projets de conservation qui totalisent plusieurs dizaines d'hectares.

---

<sup>8</sup> Conservation de la Nature – Québec (CNQ) est un organisme privé à but non lucratif qui se consacre à la préservation de la biodiversité sur le territoire du Québec. Financée par des fondations privées et des donateurs, la CNQ s'implique dans l'acquisition de terrains et la protection de zones naturelles.



# POLITIQUE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS

## Secteurs d'intervention



aire protégée existante en milieu terrestre (ministère de l'Environnement du Québec, 1999)

**Secteurs d'intervention**  
(en vue de la création de nouvelles aires protégées)

- parc ou espace vert existant
- ecoterritoire
- milieux riverain et aquatique d'intérêt écologique

**Milieus naturels**

- milieu hydrique (cours d'eau, lac)
- milieu humide (étang, marais et marécage)
- bois

**Montréal**  
Service du développement culturel et de la qualité du milieu de vie  
Direction des sports, des parcs et des espaces verts

1 0 1 2 Km

d:\sig\pmm\polit\que\PM\m\pol\041019.mxd octobre 2004

**Montréal...**  
naturellement

