



**Avis du CRE-Montréal
présenté dans le cadre du
processus de consultation
publique au sujet des projets
PP27-0280, PP27-0281 et
PP27-0282**

**PRÉSENTÉ À L'ARRONDISSEMENT
MERCIER – HOCHELAGA-MAISONNEUVE**

**PUBLIÉ LE
30 OCTOBRE 2019**



Conseil régional de l'environnement de Montréal

Maison du développement durable

50, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 300

Montréal (Québec) H2X 3V4

Tél. : 514-842-2890

Télec. : 514-842-6513

info@cremtl.qc.ca

www.cremtl.qc.ca

Le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) est un organisme à but non lucratif indépendant, consacré à la protection de l'environnement et à la promotion du développement durable sur l'île de Montréal. Par le regroupement et la concertation de ses membres, par ses activités de sensibilisation, de représentation publique et ses différents projets-action, il contribue à l'amélioration de la qualité des milieux de vie et de l'équité sociale sur l'île de Montréal.

Suivez-nous!



Table des matières

Introduction	3
Plus d'un an d'implication	4
Valeur écologique	5
Services écosystémiques	6
De friche « sans valeur » à parc : le cas du parc Boisé-Jean-Milot	7
Qualité des milieux de vie	8
Peut-on compenser la perte des boisés grâce aux interventions prévues au PPU ?.....	9
Peut-on sauver les boisés dans leur intégralité ?	10
Peut-on sauver au moins une partie des boisés ?	12
Compenser la part de boisé perdue	12
Et pour les autres projets à venir dans l'Assomption Nord.....	13



Introduction

Le CRE-Montréal constate que le cadre réglementaire et légal actuel ne fournit présentement aux élus et aux fonctionnaires municipaux qu'un éventail limité de leviers pour protéger les milieux naturels urbains, plus particulièrement les terrains privés végétalisés comme les boisés Beni Hana et de Marseille dans le secteur Assomption Nord. En dépit du fait que ces milieux naturels soient dans plusieurs cas composés d'une végétation arborescente, qu'ils contribuent à la biodiversité urbaine et renforcent la connectivité écologique dans le paysage fragmenté de la ville, qu'ils soient assez grands pour être aménagés en parcs, et qu'ils prodiguent gratuitement de nombreux et précieux services écologiques, il n'en demeure pas moins que les terrains sur lesquels ils se trouvent sont convoités pour le développement immobilier et que c'est cette vocation qui, le plus souvent, l'emporte.

Dans le dossier des boisés de l'Assomption Nord, les élus et les fonctionnaires de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ont exprimé leur difficulté à les préserver dans leur intégralité. Nous avons entendu la déception du maire Lessard-Blais, exprimée le soir du 24 octobre en assemblée publique. Nous comprenons que le contexte pose des obstacles à la réalisation des intentions de préservation des boisés partagées par nous tous.

Pour nous qui sommes intervenus pour préserver le Jardin Domtar, le Jardin Notman, le boisé McConnell et d'autres espaces boisés privés menacés par la pression immobilière, nous percevons dans le dossier des boisés de l'Assomption Nord une variation sur un thème connu. Dans l'Assomption Nord, nous ne sommes pas dans un rapport d'opposition entre des intérêts privés et une vision de développement durable. Au contraire, l'arrondissement, la Ville, le promoteur immobilier et les représentants du logement social sont engagés dans des échanges fructueux empreints d'ouverture, et la perspective que dessine cette dynamique est réjouissante au plan de l'inclusion sociale; cependant, le sort des boisés l'est beaucoup moins.

Ceci dit, nous voulons croire qu'il est encore possible de préserver les boisés dans leur intégralité et lançons un appel à tous pour collaborer en ce sens. La vision de développement urbain incarnée dans le PPU Assomption Nord est bonne, mais nous osons croire qu'il n'est pas trop tard pour faire encore mieux en réconciliant l'objectif de création d'un quartier inclusif avec celui de la préservation des boisés, pour créer un milieu de vie de grande qualité pour les 4400 résidents et 1600 travailleurs attendus, et un quartier encore plus résilient face aux changements climatiques.

En effet, nous voyons dans le présent dossier une occasion en or pour faire preuve d'imagination, nous dépasser, innover et peut-être même créer un précédent qui puisse influencer la façon dont on pensera l'urbanisme à l'avenir, en s'assurant de réserver une place de choix aux espaces boisés dans le développement de quartiers résilients à Montréal, incluant les boisés sur terrains privés.

Avant de présenter quelques remarques sur la valeur des boisés Beni Hana et de Marseille et quelques pistes à explorer pour dépasser les contraintes actuellement perçues, nous souhaitons d'abord revenir brièvement sur notre implication dans ce dossier.



Plus d'un an d'implication

Notre préoccupation concernant l'avenir des boisés de l'Assomption Nord remonte au mois d'août 2018, moment où nous avons appris que le PPU Assomption Nord avait été adopté quelques mois plus tôt (ce fait nous avait jusqu'alors échappé) et où des citoyens nous ont exprimé leur inquiétude de voir disparaître à brève échéance ces milieux naturels. Estimant avoir encore le temps d'influencer la mise en application du PPU, nous avons entrepris une série d'actions destinées à sensibiliser les élus et les fonctionnaires sur la valeur écologique et sociale des boisés concernés.

8 août 2018 - Le CRE-Montréal publie un [article](#) dans l'infolettre de sa campagne ILEAU au sujet de la valeur écologique, sociale et patrimoniale des boisés de l'Assomption Nord. Cet article vient compléter [un autre article](#) écrit quatre mois plus tôt sur les milieux naturels de l'Assomption Sud en soulignant notamment leur complémentarité écologique et leur inscription au sein d'une même perspective d'aménagement.

28 septembre 2018 - Coralie Deny et Emmanuel Rondia (du CRE-Montréal), de même que le professeur Michel Labrecque (de l'Institut de recherche en biologie végétale), prennent part à une réunion avec le maire Lessard-Blais pour discuter de l'avenir des boisés des secteurs Assomption Nord et Sud, exprimer notre souhait de préserver intégralement tous les boisés existants de l'Assomption Nord et Sud, et démontrer leur potentiel de mise en valeur et d'aménagement à travers la création de parcs mis en réseau par un corridor de mobilité active vert et bleu évoquant le ruisseau de la Grande Prairie.

3 octobre 2018 - Pour faire suite à cette rencontre, nous transmettons à l'attachée politique du maire Lessard-Blais (Marie-Ève Voghel-Robert) les deux articles cités plus haut (voir 8 août). Dans sa réponse, Mme Voghel-Robert mentionne qu'elle les avait déjà vu passer et profite de l'occasion pour nous inviter à exprimer nos positions sur les boisés de l'Assomption Nord dans le cadre de la consultation publique à venir sur l'Assomption Sud.

22 avril 2019 - Nous émettons un [communiqué](#) annonçant la publication de [notre mémoire sur l'Assomption Sud](#), lequel réitère notre position sur les boisés de l'Assomption Nord.

- Notre recommandation 6 identifie les boisés Beni Hana et de Marseille parmi les milieux naturels à préserver, une demande basée sur des évidences scientifiques, notamment la cartographie des priorités de conservation produite par le professeur Andrew Gonzalez (Université McGill / Centre des sciences de la biodiversité du Québec).
- Notre recommandation 9 montre le potentiel de mise en réseau des boisés Beni Hana et de Marseille avec le boisé Steinberg, plus au sud, pour consolider un corridor vert et bleu de mobilité active évoquant l'ancien ruisseau.

Ce mémoire a été envoyé par courriel ou remis en main propre à de nombreux éluEs et fonctionnaires municipaux, dont le maire Lessard-Blais, Mme Lavigne-Lalonde et M. Carlos Acosta.



7 octobre 2019 - En apprenant, le 7 octobre, que le sort des boisés de l'Assomption Nord pourrait être scellé à court terme par un processus d'adoption de trois projets de construction, nous envoyons sans tarder une lettre au maire Lessard-Blais (copies conformes transmises ce même jour à Karine Boivin-Roy, conseillère de la ville; Éric Alan Caldwell, conseiller de la ville, Responsable de l'urbanisme, de la mobilité et de l'Office de consultation publique de Montréal; Laurence Lavigne-Lalonde, conseillère de la ville, Responsable de la transition écologique et résilience, de l'Espace pour la vie et de l'agriculture urbaine; Suzie Miron, conseillère de la ville) exprimant notre inquiétude face à cette perspective et demandant une suspension des démarches pour se donner le temps de trouver une solution permettant leur préservation.

24 octobre 2019 - Intervention orale en assemblée publique de consultation réitérant notre souhait de voir les boisés préservés intégralement (1^{er} choix) ou la compensation intégrale des services écologiques associés à toute superficie boisée perdue (2^e choix).

Chaque fois que nous prenons position pour la préservation des boisés qui se sont développés sur des terrains privés, notamment les boisés Beni Hana et de Marseille, nous mettons de l'avant et montrons l'interdépendance de deux volets de l'urbanisme durable : l'écologie et la qualité des milieux de vie.

Valeur écologique

Réalisés respectivement en mars 2014 et en novembre 2018, les inventaires et études qualitatives réalisés par M. Nadeau, ingénieur forestier, aux boisés Beni Hana et de Marseille se concluent, dans chacun des cas, par ce même constat :

« En ce qui concerne la valeur écologique du boisé, comme ce dernier est passablement perturbé, non aménagé, atypique en terme de composition en espèces d'arbres (exotiques vs. indigènes) et de faible étendue, sa valeur écologique est donc très inférieure à la moyenne des peuplements du domaine bioclimatique de l'érablière à caryer. »

Nous ne remettons pas en question la compétence de M. Nadeau et de ses collègues, mais il est nécessaire de souligner les limites d'application, en milieu urbain, des critères d'appréciation sur lesquels cet expert s'est basé pour formuler son opinion. Ces critères, nous semble-t-il, excluent d'emblée un grand nombre d'écosystèmes urbains atypiques par rapport à une certaine norme attendue pour Montréal compte tenu de sa situation géographique : l'idéal de l'érablière à caryer. Or, la réalité floristique de Montréal est aujourd'hui très éloignée de l'érablière à caryer. Fragmenté, minéralisé, perturbé, le paysage montréalais est parsemé de nombreux petits espaces en friche, plus ou moins boisés, constitués d'espèces colonisatrices indigènes et exotiques - des



milieux qui, en dépit de leur écart à la norme, contribuent grandement à l'écologie urbaine (connectivité écologique, habitat, biodiversité).

En contexte urbain, un milieu caractérisé par la minéralisation, la rareté des milieux naturels de grande superficie et la fragmentation, on ne peut pas se permettre d'associer automatiquement le manque d'intégrité écologique (par rapport à l'érablière à caryer) à une faible valeur de conservation. C'est ce qu'indique ce passage d'un [article scientifique récent](#) :

« Heritage sites can come from any period, including important sites for First Peoples, colonial buildings, or brutalist housing from the 1960s. In the same way, **sites supporting high current or potential biodiversity may include features that are relatively pristine (in an ecological sense), but also disturbed features** such as golf courses, old quarries that have flooded to become wetlands, and areas of secondary forest. » (Parris et al., 2018)

C'est aussi ce que semble indiquer la nuance que M. Lapointe, biologiste, prend la peine d'apporter en conclusion des rapports qu'il a produits sur les boisés Beni Hana et de Marseille :

« À mon avis, il n'y a aucun motif valable pour considérer ce site comme un milieu naturel d'intérêt pour la conservation **hormis le fait qu'il constitue un îlot de verdure en zone urbaine.** »

N'étant pas développée, cette remarque pourrait facilement passer inaperçue, mais elle sous-entend beaucoup : le fait de constituer un îlot de verdure en zone urbaine est un motif valable de conservation.

Services écosystémiques

La valeur des îlots de verdure en milieu urbain est pleinement révélée par les travaux d'Andrew Gonzalez, professeur à l'Université McGill et directeur du Centre des sciences de la biodiversité du Québec (CSBQ), qui a produit une cartographie des priorités de conservation pour tout le territoire de la CMM. Le code couleur employé représente la contribution de chaque parcelle de territoire au regard de trois services écosystémiques combinés (biodiversité, fraîcheur, gestion des eaux), valeur attribuée en tenant compte de la relation de chaque parcelle de territoire avec son contexte immédiat.

Sans surprise, cette cartographie fait apparaître parmi les hautes priorités de conservation (en vert clair) nos grands parcs; fait peut-être plus surprenant, elle montre également la grande valeur de nombreuses friches et nombreux terrains vacants de superficies variées qui se sont couverts de verdure au fil des ans, à la faveur d'une absence de gestion. C'est le cas notamment des deux boisés de l'Assomption Nord, qui, malgré leur petite taille (environ 1,8 hectare chacun), apparaissent parmi les plus hautes priorités de conservation de l'Est de Montréal ! (Voir Figure 1)



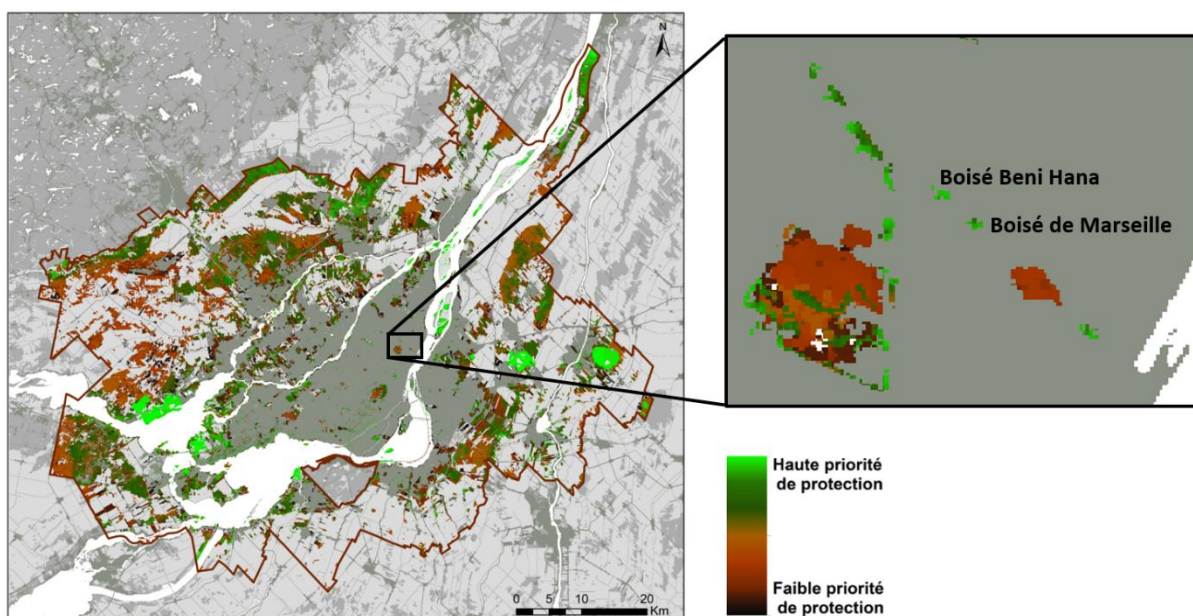


Figure 1. Représentation de la valeur de conservation des boisés Beni Hana et de Marseille en tenant compte de trois services écosystémiques combinés (biodiversité, fraîcheur et gestion des eaux). D'après la « Carte de priorisation de conservation suivant une stratégie favorisant à la fois la réduction des risques d'inondation, la conservation de la biodiversité et la lutte aux îlots de chaleur » présentée à la page 38 de ce [document](#) (F. Maure et al., 2018).

Le professeur Jacques Brisson, professeur à l'Université de Montréal affilié à l'Institut de recherche en biologie végétale (IRBV) et titulaire de la Chaire de recherche industrielle CRSNG/Hydro-Québec en phytotechnologie, avec qui nous nous sommes entretenus pour développer notre position dans le présent dossier, renchérit sur le sujet. Ce chercheur insiste sur le fait que les écosystèmes perturbés réunissant espèces colonisatrices indigènes et exotiques (écosystèmes que la littérature scientifique désigne par l'expression « *novel ecosystems* »), très répandus en contexte urbain, sont tout à fait adaptés à leur contexte (il emploie l'expression « hyper-adaptés ») et résilients, et contribuent par le fait-même à la résilience des quartiers, en prodiguant gratuitement d'indispensables services écologiques : amélioration de la qualité de l'air, fraîcheur, connectivité écologique, potentiel récréatif, etc.

Dans le prolongement de cette idée, M. Brisson évoque avec enthousiasme le cas réussi et inspirant du parc Boisé-Jean-Milot, lui aussi situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

De friche « sans valeur » à parc : le cas du parc Boisé-Jean-Milot

Par des interventions ciblées (plantation, introduction d'espèces indigènes; contrôle des espèces envahissantes; développement d'un sol) réalisées en collaboration avec le Comité de surveillance Louis-Riel, les citoyens et les scientifiques de l'écologie urbaine, on a réussi à restaurer et à mettre en valeur un milieu humide qui affleurerait sur le site, et on a bonifié la composition végétale de la friche, d'où résultent de nombreux bénéfices écologiques et sociaux:

- Bâti sur une friche en tous points semblable aux boisés de l'Assomption Nord, ce parc se compose aujourd'hui de 193 espèces végétales et accueille plus de 40 espèces d'oiseaux.



- Les résidents se sont approprié le parc et y pratiquent diverses activités sportives et récréatives en toutes saisons.
- Enfin, jouant le rôle d'oasis de paix, d'îlot de fraîcheur, de poumon vert et de zone tampon à l'interface d'un quartier résidentiel et de grands commerces, stationnements et routes, cet espace vert contribue à la qualité des milieux de vie de tous – résidents et travailleurs.

Ce cas illustre bien comment une friche isolée, sans grand attrait écologique reconnu, peut devenir, à travers une vision à long terme et une gestion concertée entre une diversité d'acteurs, un réservoir de biodiversité, un lieu d'innovation et une composante importante d'un milieu de vie de qualité.

Qualité des milieux de vie

Créer des milieux de vie de qualité est un objectif auquel se rallient la présente administration municipale et le CRE-Montréal. Et comme on le sait maintenant, l'accès à des espaces verts est un important déterminant de santé physique et mentale :

« [...] plusieurs études suggèrent que les espaces verts urbains sont associés à une meilleure santé auto-rapportée et diagnostiquée, un meilleur niveau d'activité physique, un moindre taux de mortalité, moins de symptômes psychologiques, moins d'anxiété, de dépression et de stress, et un niveau de cohérence sociale plus important. De plus, quelques études suggèrent que ces liens sont plus forts parmi les groupes de la population les plus désavantagés. Bien que des études futures seront nécessaires dans le but d'affiner l'analyse des relations observées, il semble que les espaces verts sont très importants pour la santé en milieu urbain et doivent être considérés comme un élément central lors de la planification urbaine. » ([INSPQ, 2011](#))

Parmi toutes les formes que peuvent prendre les espaces verts urbains, les boisés apportent des bénéfices bien particuliers, ainsi que le démontrent de nombreuses recherches :

- Une étude canadienne (Janssen et Rosu, 2015) a produit des résultats indiquant que la proportion d'aires boisées dans le quartier était associée positivement avec la pratique d'activité physique à l'extérieur en dehors des heures d'école pour les jeunes de 11 à 13 ans. Les secteurs boisés leur permettraient davantage de diversité pour le jeu et les expériences stimulantes. Ces auteurs sont d'avis qu'il faudrait davantage protéger les aires boisées autour des nouveaux développements domiciliaires, puisque ces lieux seraient importants pour la pratique de l'activité physique chez les jeunes.
- Dans le cadre d'une étude (Chawla et collab., 2014) réalisée auprès d'élèves de 6 à 18 ans, de leurs parents et leurs enseignants, il a été observé que lorsque les jeunes pouvaient jouer et apprendre dans des milieux naturels, comme des boisés, des jardins ou des zones de nature créées pour le jeu et l'apprentissage, ils présentaient une humeur plus positive, moins de stress, de colère, d'inattention et moins de problèmes de comportement.



- Dans une étude de Van den Berg, Jorgensen et Wilson (2014), 102 étudiants universitaires du Royaume-Uni ont regardé une vidéo stressante et ont ensuite été exposés aléatoirement au visionnement d'un montage de photos et de vidéos simulant la marche dans un milieu déterminé : une rue en milieu urbain (aucune végétation), un parc (arbres et gazon), un boisé entretenu (végétation plus dense et plus complexe que le parc) ou un boisé sauvage (plusieurs couches de végétation, moins entretenues). Les participants ayant visionné les sites naturels montraient davantage de récupération face au stress, une réduction de l'humeur négative et un accroissement de la vitalité comparativement à ceux ayant visionné le milieu urbain.
- Dans une étude sur trois types de milieux urbains à Helsinki, en Finlande, les résultats indiquent que le grand parc et le secteur boisé bien aménagé avaient pratiquement la même influence positive en comparaison avec le centre urbain, mais que l'effet de libération du stress perçu par les participants était plus important dans le secteur boisé (Tyrväinen et collab., 2014).

Toutes ces études sont citées et décrites dans [cet autre document de l'INSPQ](#).

Peut-on compenser la perte des boisés grâce aux interventions prévues au PPU ?

Le PPU Assomption Nord trace la voie à des initiatives intéressantes à cet égard, des gestes d'aménagement propres à augmenter la qualité de vie dans un quartier qui sera fortement densifié : création de petits parcs interreliés et connectés à la station de métro Assomption par un réseau de sentiers de mobilité active, plantation d'arbres et verdissement, stationnements construits en souterrain, etc.

Toutefois, nous pensons que ces efforts de verdissement et d'aménagement, dont la réalisation, rappelons-le, est indépendante de la disparition ou du maintien des boisés (on pourrait sans doute réaliser tout cela *en plus* de préserver et aménager les boisés), ne suffiront pas pour compenser la perte de services et de bénéfices associés aux boisés.

En ce qui concerne la valeur sociale des boisés et leur contribution à la création de milieux de vie de qualité, une perspective de compensation pour la perte des boisés soulève des questions complexes : Quel types d'aménagement pourraient compenser pour la perte des boisés? Combien d'argent faudrait-il investir pour retrouver les différents services écosystémiques perdus? Une réponse précise à cette question exigerait de réaliser une analyse fine de la contribution des boisés à divers chapitres, pour ensuite déterminer les coûts et les types d'intervention à mener pour obtenir une compensation intégrale des milieux naturels perdus :

- des services de régulation
 - lutte aux îlots de chaleur
 - gestion des eaux de pluie
 - connectivité écologique
 - biodiversité



- captation de carbone
- biomasse
- des services socioculturels
 - valeur d'écran visuel, sonore, olfactif
 - oasis de calme
 - potentiel récréatif
 - potentiel de mise en valeur du patrimoine
 - potentiel éducatif

Si certains des services et bénéfices susmentionnés peuvent être compensés par des aménagements indépendants du lieu (p. ex. plantation d'arbres pour compenser pour la perte de carbone capté par les boisés), d'autres services et bénéfices en sont indissociables :

- le boisé de Marseille constitue, du fait de sa localisation, une infrastructure naturelle de mitigation des nuisances à l'interface résidentielle/industrielle;
- le boisé Beni Hana, étant le voisin direct des résidences Lux Gouverneur, contribue à la qualité de vie des aînés qui y habitent;
- le fait que les boisés de l'Assomption Nord totalisent 3,5 hectares et qu'ils se trouvent à mi-chemin entre le boisé Steinberg et le pôle Parc Maisonneuve/Jardin botanique expliquent en bonne partie leur contribution à la connectivité écologique entre ces espaces verts de plus grande superficie;
- les deux boisés sont des repères paysagers marquant le passage de l'ancien ruisseau de la Grande Prairie.

Voilà donc autant de potentialités d'augmenter la qualité du quartier qui seront perdues si les boisés de l'Assomption Nord devaient être entièrement rasés.

L'analyse de la compensation devrait également prendre en compte l'effet sur la santé physique et mentale de la disparition soudaine des boisés aujourd'hui composés d'arbres matures et de leur remplacement progressif par des arbres plus jeunes. Car, comme l'indiquent les recherches citées plus haut et d'autres encore, le fait de côtoyer et de s'immerger dans un environnement naturel apporte des bénéfices significatifs pour les personnes aux prises avec des problèmes de santé physique et mentale et pour se dégager du stress quotidien. N'oublions pas par ailleurs qu'une rangée d'arbres de rue n'aura jamais le même effet qu'un boisé dense en ce qui a trait, par exemple, à la filtration des particules dans l'air ou à la création d'un écran visuel ou sonore. L'aspect temporel est à prendre en compte également. Dans combien d'années les nouveaux arbres commenceront-ils à prodiguer des services équivalents à ceux dont on profite aujourd'hui?

Peut-on sauver les boisés dans leur intégralité ?

Pour toutes ces raisons, nous croyons qu'il vaut la peine de rechercher ensemble des solutions créatives pour préserver les boisés dans leur intégralité, étape préalable à leur aménagement et leur mise en valeur. Nous ne savons que peu de choses des idées que se sont échangées le



promoteur, les fonctionnaires et les élus. Ainsi, il est possible que certaines des pistes que nous proposons ci-dessous aient déjà été explorées.

Une première avenue à explorer est **l'échange de terrains** :

- Le PPU permet la construction sur des sites boisés et prévoit la construction d'un parc sur un terrain aujourd'hui asphalté (cour Chauveau). Ne serait-il pas possible d'inverser les choses : construire l'immobilier sur le terrain non boisé et transformer les boisés en parcs ?
- Vu sa superficie, la seule cour Chauveau ne permettrait de relocaliser qu'une partie des projets de construction de Merlin. Par conséquent, pour préserver l'entièreté du boisé Beni Hana et du boisé de Marseille, il faudrait trouver d'autres terrains vacants dans les environs et impliquer leurs propriétaires dans les négociations.

Une autre avenue qui mérite réflexion est la **conversion de surfaces de stationnement en terrains constructibles**. Les propriétaires de grands stationnements sous-utilisés du secteur Assomption Nord pourraient être encouragés à mutualiser ces espaces (et à partager les coûts de gestion) avec leurs voisins. La superficie libérée pourrait alors être récupérée et re-zonée pour accueillir des projets de construction. Cela viendrait augmenter les possibilités de relocalisation des projets du promoteur, tout en contribuant à diminuer la part modale de l'automobile dans le secteur.

Si l'arrondissement et le promoteur acceptaient l'idée de relocaliser une partie des logements de son projet sur un territoire autre que le secteur Assomption Nord, une troisième avenue pourrait alors être explorée : **le transfert de droits de développement** (TDD). Cette idée nous a été soumise par une citoyenne, Amélie Desnoyers, qui l'a puisée dans un [article](#) et un [avis](#) écrits par Marie-Odile Trépanier, professeure honoraire à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal. Le TDD est une formule intéressante de protection du patrimoine et des paysages. Il s'agit d'une stratégie foncière et financière qui implique de détacher les droits d'usage ou les droits de construire de la propriété du sol. Le TDD ne se fait pas à la pièce, mais pour un ensemble, par exemple tout le corridor du ruisseau de la Grande Prairie (site émetteur), et implique de trouver des sites récepteurs, c'est-à-dire des zones où seront établis une augmentation possible de la densité et un système d'échange de droits. Avec tout le potentiel de développement exploitable à court et moyen termes dans l'Est de l'île, cette idée mérite réflexion.

Nous comprenons que l'exploration et l'éventuelle mise en œuvre de stratégies comme celles que nous venons d'évoquer soient perçues comme des exercices complexes. Pour permettre à toutes les parties prenantes du développement durable de l'Assomption Nord de comprendre les aspirations et les limitations de chacun, pour nous permettre à tous d'entendre d'autres idées, et pour harnacher notre créativité à une ambition commune de préserver les boisés, il pourrait être intéressant de s'asseoir à une même table et de faire apparaître nos zones d'intérêts communs et partager toutes nos idées. Ainsi, **un processus collaboratif, incluant un atelier exploratoire de co-design**, pourrait être mis en place à court terme.



Peut-on sauver au moins une partie des boisés ?

S'il s'avérait que rien ne puisse être fait pour construire *ailleurs*, pour préserver l'ensemble des boisés, nous espérons qu'il sera possible de construire *autrement*, pour au moins en préserver une partie :

- Le promoteur pourrait-il développer une forme architecturale qui ne nécessite pas de raser les boisés, mais qui en épouse les contours ?
- Au lieu de créer des cours intérieures aménagées, le promoteur pourrait-il conserver des bosquets d'arbres du boisé et un maximum de sol perméable ?
- Le promoteur pourrait-il réduire son emprise au sol, pour préserver un maximum d'aire boisée ?
- Le promoteur pourrait-il densifier son site 2, de manière à alléger ses sites 1 et 3 et ainsi réduire la surface nécessaire à leur construction ?

Sauvegarder une partie des boisés implique par ailleurs de développer une forme architecturale qui crée des conditions propices à leur croissance et à leur développement, au premier chef : éviter d'élever les édifices très haut du côté sud des sites, pour ne pas projeter trop d'ombre sur les parcelles de boisé maintenues.

Compenser la part de boisé perdue

Tel que mentionné plus haut, les aménagements prévus au PPU Assomption Nord sont un pas dans la bonne direction, en autant que le verdissement soit important et qu'il soit planifié de manière à lutter contre les îlots de chaleur et pour soutenir la biodiversité et la résilience.

- Pour y parvenir, il faudra s'assurer de planter plus que des rangées d'arbres; nous pensons qu'il faudra recréer des milieux naturels complexes, diversifiés, stratifiés verticalement (strates arborescente, arbustive, herbacée et sol) et horizontalement (boisement, manteau, ourlet, prairie). (À propos des strates, voir ce [guide](#)).
- Nous vous invitons également à vous inspirer des travaux sur la foresterie urbaine et le reboisement du professeur Alain Paquette, de l'UQAM. Son guide [Repenser le reboisement](#) insiste sur la nécessité de miser sur la diversité fonctionnelle pour se doter d'aménagements sains et résilients.

En plus de la plantation d'arbres et de la création de parcs qui sont déjà prévues, les efforts de verdissement pourraient s'appliquer aux toits des bâtiments, aux murs.

- Les façades des immeubles pourraient comporter des terrasses vertes à intervalle régulier.
- Les toits pourraient recevoir des projets d'agriculture et des espaces de jeu, ainsi que l'a proposé une citoyenne lors de l'assemblée du 24 octobre.
- Le guide [Densification verte - Fiches de bonnes pratiques](#) produit par l'organisme Vivre en ville comporte plusieurs suggestions applicables aux immeubles multilogements.



Nous saluons les efforts majeurs du promoteur pour avoir favorisé le stationnement souterrain sur la quasi-totalité de ses sites. Nous nous demandons si cet effort ne pourrait pas être prolongé pour éviter la construction du stationnement de surface prévu au site 3. Avec moins de 40 cases, ce n'est pas le stationnement le plus vaste qui soit, nous en convenons, mais le fait qu'il se trouve sur un site aujourd'hui boisé vient amplifier une perception d'incohérence. Nous recommandons au promoteur d'envisager d'autres avenues avant de construire un stationnement :

- envisager la mutualisation d'espaces de stationnement avec les propriétaires voisins;
- étudier la possibilité de construire ce stationnement en souterrain, comme les autres;
- étudier la possibilité de modifier la forme architecturale pour que les commerces deviennent accessibles par le côté sud-est du site, dans la perspective d'encourager les gens à s'y rendre en métro plutôt qu'en auto;
- réduire le nombre de cases de stationnement;
- en dernier recours : aménager le stationnement en appliquant les principes de notre attestation [Stationnement écoresponsable](#).

Et pour les autres projets à venir dans l'Assomption Nord...

Nous comprenons qu'il soit perçu comme difficile, à ce stade-ci, de convaincre le promoteur d'apporter des modifications majeures à son projet. Nous essaierons de le faire, dans un esprit collaboratif et en l'interpellant à travers sa responsabilité de citoyen corporatif.

Maintenant, s'il faut tirer les leçons de cette histoire, nous recommandons, pour les projets de construction à venir, d'établir des balises particulières en amont des projets, pour s'assurer de saisir chaque occasion offerte pour intensifier nos efforts de verdissement (des terrains, des toits, des murs, etc.) et ainsi nous rapprocher d'une compensation adéquate pour la part de boisés qui pourrait être sacrifiée dans ce projet-ci.

En terminant, soyez assuréEs que l'équipe du CRE-Montréal demeure toujours ouverte à discuter avec le promoteur, les fonctionnaires et les élus, que ce soit au sujet de ce dossier ou de tout autre sujet pertinent pour la concrétisation d'une vision de développement durable et de résilience pour l'arrondissement MHM.

