



Les nouveaux projets de développement immobilier du secteur des Crans à Saint-Romuald : brève réflexion sur les véritables enjeux

Mémoire soumis par le Groupe d'initiatives et de recherches appliquées au milieu (GIRAM) dans le cadre des consultations sur le Plan particulier d'urbanisme des Crans

2 février 2011

Recherche :
Pierre Blouin

Rédaction :
Pierre Blouin
Estelle Portelance

« Il est urgent de ramener la campagne dans la ville. La proximité de la nature sauvage est un facteur d'équilibre psychique de la plus grande importance. Les humains s'étiolent sur l'asphalte et le béton. »

Hubert Reeves, *Journal de Québec*,

25 juillet 2010

Contexte

Suite aux consultations sur le plan particulier d'urbanisme (PPU) des Crans de Saint-Romuald, le GIRAM doit constater que la réalisation du projet de développement résidentiel dans le secteur du cran St-Hilaire est désormais un fait accompli. Nous désirons dans ce mémoire rappeler que les bases de ce développement auraient pu être différentes et tenir davantage compte du caractère particulier des lieux, qui ne peuvent pas se comparer à ceux du quartier Miscéo, lequel se retrouve sur un vaste terrain plat.

Dans son état actuel, le projet en cours de parachèvement semble très dense et ne s'insère pas à notre avis dans la continuité de la trame urbaine environnante, comme l'ont souligné des participants à la soirée de consultation du 24 janvier dernier. Cependant, il serait important que la Ville affirme son choix de sauvegarder les éléments naturels les plus intéressants qui serviront de parc-nature de proximité aux futurs résidents, ainsi qu'à toute la population de Lévis. Ces éléments, les crans rocheux et leur couvert forestier, sont des actifs essentiels à préserver. La Ville doit gérer ces espaces qui représentent son bien et son capital les plus précieux. Si on qualifie tout espace non construit de *vacant*, on risque de perdre ce qui fait la qualité essentielle d'un milieu de vie urbain, soit l'équilibre entre le développement immobilier intensif et la qualité de vie. C'est là un des rôles de la forêt urbaine qui, avec les autres espaces verts, n'est pas une curiosité, mais une nécessité pour un milieu normal, voire vital pour la population.

Remarques sur le Programme particulier d'urbanisme¹

Une conception étroite de la notion de parc

« Parc de voisinage » ou « parc de secteur », les « besoins en espaces publics de qualité et en espaces de convivialité » sont formulés (pp. 5, 11 et 13). On cite le parc de l'Anse-Benson et le Parcours des Anses comme exemples des parcs qu'on projette, surtout celui le long du ruisseau Cantin. On veut créer une « ambiance qui favorise la marche » et développer ce corridor le long du ruisseau (p. 38). Cependant, on en reste à un niveau de parc de quartier artificiel et normalisé, très différent d'un espace naturel, espace où la faune et la flore vivent en harmonie. Qui dit parc de quartier, dit entretien, coupe du gazon et donc apport de gaz à effet de serre.

Mise en valeur de l'espace

La hauteur de quatre à huit étages préconisée (p. 9) laisse planer l'incertitude. Il est clair que la vue sur le cran devient alors en partie obstruée, même avec une hauteur de trois étages, à partir du boulevard comme à partir des rues projetées. Notons que les photos du quartier Lebourgneuf qui illustrent cette page montrent malheureusement ce que les gens cherchent à fuir lorsqu'ils viennent s'établir à Lévis : du béton et de l'asphalte sans âme. Pourtant, on veut mettre en valeur « en particulier ce paysage unique composé des crans rocheux » (p. 12). On veut limiter la hauteur des constructions pour « ne pas concurrencer le cran rocheux » (p. 16). Enfin, trois étages au maximum sont préconisés en page 18, ce qui, selon le GIRAM, devrait être la limite dans les secteurs tout près des crans.

La plantation végétale

Après avoir nécessairement abattu un certain nombre d'arbres matures pour le projet, on préconise une « requalification » du paysage pour « atténuer les effets de l'urbanisation sur l'environnement » (p. 13). En réalité, il s'agit de réparer les dommages d'un choix de développement urbain trop poussé et mal adapté à ce paysage.

Le GIRAM préconise un mode de construction qui laisse un maximum d'arbres en place, tel que s'y est engagé le promoteur. Les arbres déjà dans leur milieu ont acquis une résistance et une résilience de sorte que leur survie est nettement supérieure aux nouvelles plantations dont le taux de survie laisse à désirer après cinq ans.

¹ Les remarques se rapportent aux pages du document *Programme particulier d'urbanisme, Secteur des crans, Partie Nord du Boul. de la Rive-Sud*, Ville de Lévis, Novembre 2010, 40 pages.

À cet effet, on remarque en page 19, une photo d'une maison semblable à celles dites évolutives du projet de la Forêt de Marie-Victorin à St-Nicolas, projet abandonné par ses architectes-promoteurs. Devrait-on s'en inspirer maintenant pour des projets où il y a couvert forestier ?

Toute coupe à blanc suivie d'une replantation de jeunes arbres qui arriveront à maturité que dans quelques dizaines d'années priveront près de deux générations de citoyens d'un couvert forestier adéquat.

Afin d'encourager la mise en valeur du couvert forestier, la Ville de Lévis pourrait prendre exemple sur celle mise de l'avant par la Ville de Terrebonne. En effet, le promoteur de projets résidentiels verse 0,10\$ à la Ville pour chaque pied carré développé au Fonds de l'arbre. Ces sommes servent à financer un programme de plantation d'arbres comprenant de l'aide financière notamment auprès des citoyens et institutions pour la plantation. La Ville pourrait adapter un programme pour une conservation maximale du couvert forestier dans ce projet comme dans tous ses projets résidentiels de construction.

La construction dans les pentes

Dans les fortes pentes (30 degrés et plus), on dit vouloir éviter toute altération sauf dans trois cas, dont celui stipulant « si l'état des lieux le nécessite et si aucune alternative valable ne peut être considérée » pourvu que le « caractère boisé » des lieux reste, ce qui fait appel, à notre avis, à des critères assez subjectifs.

Le GIRAM considère que de vouloir construire à tout prix, même dans des endroits difficiles, avec toutes les contraintes géographiques et hydrographiques qui soient, ne peut que nous rappeler les tristes problématiques vécues par des citoyens de Lévis aux prises avec des sols instables.

De plus, des constructions à même les pentes des crans éclipsent inévitablement la nature même du cran, soit son caractère morphologique unique ainsi que son milieu naturel, soit sa faune et sa flore.

La préservation des crans

Après avoir mentionné le caractère « identitaire et singulier » des crans (p. 15), on dit que seules des modifications ponctuelles pourraient être envisagées si on ne peut faire autrement, sans plus préciser. On veut préserver l'intégrité du cran « dans sa forme générale » (id.). Pour ce qui est des sommets, on admet qu'une « mince bande de terrain paraît accessible et développable » (p. 17). À l'ouest de la rue des Frênes, on identifie un replat qu'on veut constructible, mais qui est une étroite bande de terrain de 25 à 55 m de largeur. On ne dit mot des rues nécessaires à l'accès à ces maisons. La Ville « souhaite préserver le caractère naturel de cet espace malgré sa mise en valeur » (p. 27). Encore ici, le flou subsiste; on va essayer de concilier « mise en valeur »

et préservation du milieu naturel » et s'il faut du grand gabarit, on va modifier le zonage ou adopter une réglementation sur les usages conditionnels... Les maisons prévues sur le cran ressembleraient sans doute à celle illustrée en page 18, une construction esthétique certes, intégrée au milieu boisé, mais qui a tout de même un impact sur le cran, ce dernier étant très « étroit ».

Par ailleurs, les quelque 20 maisons prévues sur les plateaux qui composent le sommet du cran priveront inéluctablement les quelque 3000 personnes vivant à ses pieds, sans compter les milliers d'autres vivant à proximité et qui peuvent profiter de cet espace naturel été comme hiver. Le GIRAM est d'avis qu'on ne peut priver des milliers de personnes du contact privilégié avec une zone naturelle de grande valeur au profit d'un petit nombre de privilégiés. Pourtant, la Ville a déjà pris de sages décisions par le passé au profit de sa population, pensons au Parc linéaire ou au Parc de La Martinière. À titre d'information, nous joignons en annexe des exemples de conservation d'espaces naturels au Québec et ailleurs pour le bien de toute la population.

Une première étape vers le futur développement projeté

Le PPU du cran nord est le premier pas dans la planification du complexe commercial nommé mégacentre. La Ville désire occuper la totalité de l'espace actuellement boisé du secteur dit de la tête des ponts. Ses intentions sont de contrer les fuites commerciales et d'offrir une concurrence aux offres immobilières des villes avoisinantes. Encore là, nous posons la question : doit-on sacrifier un héritage naturel inestimable pour y parvenir?

Un récent débat à l'émission *Agora* du canal Vox (26 janvier 2011) nous a présenté des points de vue éclairants sur l'opportunité d'implanter un mégaquartier à cet endroit. On a pu constater le manque d'interrogation de base sur le pourquoi d'un tel développement. « Il y a un manque de vision de la Ville », tel que le mentionnait le conseiller en gestion municipale Roger Lachance (par ailleurs ancien maire de Pintendre). « La Ville de Lévis ne contrôle pas ce développement », soutenait M. Lachance. Quant à M. Jérôme Gaudreault, directeur général adjoint de la Chambre de Commerce de Lévis, il avouait ne pas savoir si cette façon de développer est la meilleure, malgré son parti-pris pour le projet. Il remarquait aussi qu'un tel complexe n'est pas esthétiquement agréable. M. Christian Drouin, de la firme Publiko Marketing, soutenait pour sa part la nécessité du développement commercial en admettant qu'on peut imaginer d'autres formules et même qu'il y ait déjà assez de commerces. Sur l'impact environnemental, M. Gaudreault affirmait qu'il « n'y a pas grand monde qui passe par là, à part les *ski-doo*s » et que « c'est moins pire de couper des arbres en ville qu'en banlieue »...

Bref, il semble y avoir, autant chez les dirigeants que malheureusement dans la population en général qui est mal sensibilisée, une méconnaissance profonde des enjeux sur le milieu de vie des transformations projetées dans St-Romuald. Face à ces différents points de vue, n'y aurait-il pas lieu pour la Ville de justifier davantage ses décisions ?

On ne peut non plus occulter la menace pesant sur le territoire situé au sud, soit celui renfermant les Sentiers des Grandes Prairies. Cet espace naturel répondant à un besoin incontestable (plus de 25 000 skieurs par année désirant une faible dénivellation pour la pratique de leur sport) constitue un attrait indéniable pour les futurs résidents du secteur Nord. À l'instar des résidents près de la Grande-Allée à Québec, où ceux-ci disposent du vaste espace du Parc des Champs-de-Bataille pour la pratique d'activités en plein air, la Ville contribuerait, en sauvegardant les Sentiers Grandes Prairies, à la santé de sa population. Nul besoin de préciser que le consensus est maintenant chose faite à l'effet que la santé publique et l'urbanisme sont intimement liés. En outre, la ville de Lévis contribuerait par cet équipement à la lutte à l'obésité, nouvelle bataille en santé publique.

Considérations globales

Ces crans, ces rochers, ces pins sans doute sont là depuis des siècles, des millénaires : nous sommes de passage avec nos modes temporaires et nos entreprises spontanées. Au fond, avons-nous même le droit d'effacer ce témoignage ?

En outre, deux signes nous avertissent déjà de porter attention à notre style de développement du sol : premièrement, les prévisions d'événements extrêmes se multiplient pour l'avenir, entre autres le risque d'inondations catastrophiques comme à Brisbane en Australie en janvier 2011, où les dommages sont dus en grande partie à l'artificialisation des zones de rétention d'eau (humides) dans une plaine pourtant non apparemment inondable (*US News*, 17 janvier 2011, *Agence France-Presse*, 14 janvier 2011).)

Ensuite, les indices économiques montrent la fragilité des financements faciles aux nouveaux acheteurs et la hausse de 13 % du prix médian d'une maison dans la région de Québec contre 7 % au Québec, selon la SCHL. (*Les Affaires*, 18 janvier 2011). Le marché entier du logement et du condo sera touché. La question suivante reste à poser : est-il possible de construire plus petit, plus abordable, plus écologique?

De plus, si la Ville désire densifier, elle doit le faire d'une manière hétérogène. Ainsi, les familles devraient être attirées par ce nouveau développement, pas seulement les personnes actives retraitées. Des constructions dotées de cour intérieure et d'arbres, sécuritaires et attrayantes pour les enfants et leurs parents doivent pouvoir concurrencer la maison unifamiliale de banlieue excessivement populaire. Bref, doit-on se demander dès maintenant comment repenser nos aménagements urbains dans un contexte global?

Conclusion

Nous partageons entièrement la volonté de la Ville de *réintégrer* dans la ville les fonctions perdues au profit de la banlieue, soit par la mixité des usages, les déplacements actifs et le transport en commun intégré. Toutes les recommandations de l'urbanisme moderne semblent aller ce sens.

Toutefois, faut-il altérer des milieux naturels sensibles et précieux pour ce faire? La densification ne doit pas devenir une « religion » pour ses défenseurs. Les règles de l'urbanisme moderne préconisent aussi de conserver et protéger les réseaux d'espaces naturels les plus grands possible, surtout les plus riches et les plus complets au point de vue de leur biodiversité.

Les crans de Lévis sont une richesse pour ses citoyens; non seulement ils représentent un facteur identitaire mais ils contribuent également à la santé de la population. De plus, ils sont un attrait autant pour les Lévisiens actuels que pour les futurs résidants.

Ainsi, que ce soit du point de vue économique, environnemental ou santé des populations, le GIRAM est d'avis que la Ville de Lévis doit préserver les crans et s'assurer de leur accessibilité pour tous. Cette préservation d'un acquis naturel ne profiterait-elle pas à Lévis, ville de nature et de culture, qui veut grandir autrement qu'en spoliant son bien le plus précieux tout en balisant la croissance économique ?

Ainsi que le disait avec sagesse le professeur Gilles Lemieux au département des Sciences du bois et de la forêt de l'université Laval, ce qu'on nomme aujourd'hui « investissement nécessaire à la croissance » ou « aménagement urbain » ne conduit qu'à « fragiliser le tissu urbain, rien de plus » (*Au Fil des Événements*, Université Laval, 28 août 2003).

Recommandations :

Le GIRAM recommande que les sommets et les pentes des crans Samson et Saint-Hilaire doivent être préservés pour des raisons :

- d'accès démocratique à un bien naturel; tous ont le droit à profiter des avantages des espaces naturels;
- de conservation de la faune et la flore pour un équilibre écologique;
- de santé publique, un espace naturel de proximité comme ces crans permettant aux individus de pratiquer la marche et la raquette l'hiver sans devoir utiliser leur voiture pour atteindre un lieu semblable;
- économiques, en favorisant l'attrait pour les futurs résidents des quelque 1500 propriétés du secteur, l'économie du savoir requiert qu'une ville doive disposer entre autres de sites naturels de proximité.

ANNEXE

Exemples de réalisations où le couvert forestier est privilégié

Années 1860, Montréal :

Un propriétaire foncier commence à abattre les arbres sur son terrain en flanc sud du mont Royal. Des citoyens se mobilisent et décident d’alerter la Ville. Cette dernière décide de protéger la montagne intégralement, pour les générations futures, ce qui n’a pas empêché d’autres projets incongrus d’apparaître par la suite, dont celui d’un téléphérique ou d’une tour-observatoire. Le statut définitif accordé au lieu ayant développé un consensus et faisant l’objet de règlements municipaux, toutes ces menaces n’eurent ni poids ni suites. Le mont Royal est le symbole identitaire géographique et visuel de la ville, en plus de constituer son poumon vert.

Boisé Papineau au cœur de Laval :

Une rare parcelle de forêt mature épargnée de 100 hectares fréquentée par les Lavallois, qui sont conscients du développement urbain galopant, ainsi que par 15 organismes dont des écoles. Le CEGEP Montmorency y réalise ses stages d’écologie depuis maintenant plus de dix ans. La hêtraie du Boisé Papineau est l’une des deux dernières forêts exceptionnelles se trouvant en milieu urbain, l’autre étant à Sherbrooke. Conservation de la nature Canada a contribué à la sauvegarde du boisé.

Le principe du quartier dessiné par îlogramme :

(« L’îlogramme, un modèle de développement durable et agréable », Fannis Grammenos, SCHL, revue *Urbanité*, Ordre des urbanistes du Québec, novembre 2004). La concentration géométrique, un design de l’espace qui permet de combiner densité et duplex ou triplex sans recourir à la formule du « bloc ». La formule permet aussi de circonscrire le développement sur le territoire donné pour l’harmoniser à son environnement.

Mont Saint-Bruno :

En 1968, le Mount Bruno Association, le fiduciaire de l’ancien Juvénat Saint-Gabriel au pied de la montagne, vend le domaine à un promoteur immobilier. Ce dernier présente un projet en 1974; conscient de la menace à ce site unique, un groupe de citoyens convainc le gouvernement d’exproprier ces terrains. En juin 1985, le parc du Mont-Saint-Bruno est reconnu parc de conservation, ce qui n’empêche pas 750 000 visiteurs par an de le fréquenter (*Marche Randonnée*, automne 2010, p. 37).

Quartier Fribourg-en-Brisgau, Allemagne :

Un quartier sans voitures, avec un stationnement à son entrée et qui loge 5 500 personnes. Les autos sont certes admises, mais n'ont pas la priorité et doivent respecter une limite de vitesse de 5 km/h, ce qui ne pose pas problème vu les aménagements qui privilégient le piéton (*Urbanité*, mars 2008).

Création d'un Corridor de conservation au parc-nature de l'Anse-à-l'Orme (Montréal) :

Québec a apporté une contribution de 2,6 millions \$ pour ce parc linéaire dans l'ouest de l'île. Le concept de « corridor écologique » est évoqué dans le PPU du cran nord (p. 17). Le corridor constitue un point majeur que défendent les nouvelles conceptions en urbanisme, avec celui de réseau de parcs-nature et de ceinture verte.

Forêt de Châteauguay-Léry :

Projet de sensibilisation à la conservation du boisé du même nom, avec le concours de nombreux groupes citoyens qui font des représentations pour sa préservation. Nature-Action Québec et son programme Partenaires pour la nature ont fourni une aide de 30 000 \$ pour « caractériser les milieux naturels d'intérêt, les cartographier et mettre en œuvre une approche globale et intégrée de gestion environnementale de cette forêt » (Communiqué Telbec, 29 juin 2010).

Taxe écologique aux entreprises en guise de compensation environnementale :

En 2005, le GIRAM proposait d'imposer une taxation de 1 % sur les profits ou investissements d'Ultramar. Depuis 1998, soutenant l'organisme, l'entreprise de transformation pétrolière a réalisé des investissements de 750 millions \$, donc un retour de 7,5 millions aurait profité à la collectivité qui l'entoure. Une telle somme faciliterait l'acquisition par la Ville de terrains convoités, en conjonction avec les mises en réserve. Ultramar est une entreprise reconnue pour son implication locale et sa responsabilité environnementale (*Le Soleil*, 19 novembre 2005).

Programmes d'aide pour la conservation de la nature :

Le programme Partenaires pour la nature du MDDEP et la Fondation Hydro-Québec en environnement sont deux joueurs majeurs, reconnus pour leurs réalisations en environnement. En outre, le gouvernement fédéral affirme être ouvert aux efforts et aux demandes des municipalités en vue d'améliorer leur milieu de vie, entre autres par le Programme de

conservation des aires naturelles d'Environnement Canada (Conservation de la nature). (Source : Steven Blaney, député de Lévis-Bellechasse, consultation pré-budgétaire du 17 janvier 2011, hôtel L'Oiselière).

Il est plus qu'intéressant de constater que les critères de Conservation de la nature correspondent tous aux caractéristiques du site des Crans :

- le paysage et la géomorphologie, formes et reliefs uniques;
- la biodiversité (en particulier via la diversité des habitats) ;
- état, pressions et menaces sur les habitats (par exemple face à la surexploitation forestière, ou à la périurbanisation ou le développement industriel) ;
- rareté, degré de menace et caractère patrimonial des plantes, animaux ou champignons (rares, menacés...);
- *naturalité* et beauté particulière d'une région ;
- valeur pédagogique et éducative d'un site (fouilles archéologiques effectuées sur et autour des crans, centre d'interprétation possible avec le concept de parc-nature)

(Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Conservation_de_la_nature_Canada)

Un exemple récent de contribution du fédéral est celui de la création du parc des Falaises, à Prévost au nord de Montréal, où un développement immobilier a été annulé pour préserver une formation géologique et un milieu naturel exceptionnels et ce, suite aux représentations citoyennes et à l'appui de nombreux acteurs, dont le milieu économique. La petite ville de Prévost a contribué pour 125 000 \$ en 2008-2009, ainsi que Conservation de la nature Canada et la Fondation Hydro-Québec pour l'environnement. Le témoignage d'appui de deux entreprises locales, le Café de la Gare et Espresso Sports, de Ste-Adèle, montre bien l'apport au développement local de la préservation des aires naturelles pour l'usage récréatif :

Nous croyons aussi que des aires protégées contribuent à l'essor économique d'une région. Nous considérons que le développement immobilier n'est pas la seule façon d'enrichir une région. Notre entreprise évolue avec l'achalandage d'une clientèle urbaine et locale qui recherche une région comme la nôtre pour pratiquer le ski de fond ou le vélo. Un parc tel que celui du massif des falaises de Prévost serait un atout pour la région des Laurentides (...)

(http://www.parcdesfalaises.ca/docs/CGES_060907.pdf, 7 septembre 2006)