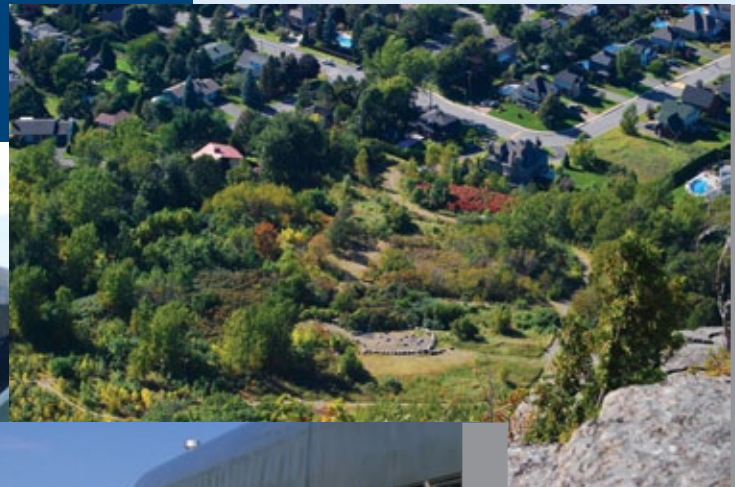




## Une nouvelle approche pour le développement des villes

*Le PMAD et vous*



### Découvrez :

- Les origines
- Les milieux de vie durables
- Les transports et l'environnement
- Les TOD
- La CMM
- Les enjeux pour Mont-Saint-Hilaire

Le nouveau **Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD)** aura une grande influence sur la ville de Mont-Saint-Hilaire. Les enjeux seront particulièrement importants lors d'éventuels développements résidentiels, puisque le PMAD prévoit qu'il devra y avoir plus de résidences à l'hectare. C'est ce qu'on appelle la densification. Concrètement, cette mesure toucherait les zones A-16 et H-105 ainsi que le site de l'ancien camping Laurier (voir les « Enjeux pour MSH » de cette section spéciale). Globalement, les orientations du PMAD répondent à des enjeux fondamentaux en ce début de 21<sup>e</sup> siècle. C'est au niveau de l'application que les défis se posent de manière importante à Mont-Saint-Hilaire.

C'est pourquoi, lors de la séance publique du Conseil municipal du 13 janvier dernier, une résolution a été adoptée pour créer le « Comité consultatif relatif à l'évaluation des orientations de développement et à l'intégration du PMAD à Mont-Saint-Hilaire ». Il est composé de trois citoyens, trois conseillers, il profite de l'expertise du directeur du Service de l'aménagement du territoire de la Ville et il est piloté par un consultant externe qui est également citoyen de Mont-Saint-Hilaire.

### Mandat du Comité

**Son mandat est d'identifier et d'étudier les différents scénarios de développement ainsi que leurs impacts sur la ville et sur la qualité de vie des citoyens.** Du côté du comité, il est déjà souhaité que l'identité du territoire de Mont-Saint-Hilaire soit préservée en respectant les atouts naturels qui la distinguent, soit la qualité de son patrimoine, la rivière, la Réserve de la biosphère, le rapport avec la zone agricole et l'écrin de verdure qui la tapisse.

Les recommandations du Comité pourront alimenter les réflexions du Conseil sur les différentes options qui s'offriront à lui. **Le Conseil souhaite** notamment trouver des **approches** qui offriront la **souplesse** nécessaire à **l'application harmonieuse du PMAD dans le contexte de Mont-Saint-Hilaire.** Cette souplesse pourra donc prendre bien des formes, incluant des demandes d'interprétations particulières de certains aspects du PMAD pour Mont-Saint-Hilaire.

### Les étapes de 2014

La MRC de la Vallée-du-Richelieu a procédé, le 6 février dernier, à une soirée d'information publique sur un règlement de concordance au *Plan d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM.*

Concrètement, les règles de développement que gère la MRC (Schéma d'aménagement) pour l'ensemble du territoire de ses villes, dont fait partie Mont-Saint-Hilaire, seront adaptées au PMAD lors d'une prochaine séance du Conseil de la MRC. Le Comité proposera à la Ville des avenues pour le règlement de concordance de la MRC. Ses recommandations viseront la meilleure approche possible pour le territoire, en tenant compte des enjeux de Mont-Saint-Hilaire.

Après l'adoption de ce règlement, le gouvernement du Québec aura 60 jours pour donner un avis favorable (qui respecte le PMAD) ou formuler des demandes de modifications.

Une fois le règlement approuvé, la loi prévoit que les Villes auront six mois pour rendre leurs règlements d'urbanisme également conformes à celui de la MRC. **Autrement dit, les règles qu'impose le PMAD seront, en 2014, applicables à Mont-Saint-Hilaire. Mais de quoi s'agit-il ?**

Afin de répondre à cette question, et dans ce contexte, nous vous proposons un bref résumé de ce qu'est le PMAD. Nous identifions également les zones les plus directement touchées par un développement potentiel avec ces règles.

Il est important de noter qu'il n'y a actuellement aucun projet de développement à l'étude. C'est pourquoi, **la réflexion qui est en cours ne vise pas un projet en particulier, mais bien une vision globale pour Mont-Saint-Hilaire.**



## Le PMAD

Le *Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD)*, le premier du 21<sup>e</sup> siècle pour la région métropolitaine, est l'aboutissement d'une **longue réflexion** qui a débutée au tournant des années 90<sup>1</sup>. Adopté en 2012, il est la nouvelle référence en matière d'aménagement du territoire pour les 82 municipalités de la Communauté Métropolitaine

de Montréal (CMM)<sup>2</sup>. Ces 82 municipalités sont réparties dans cinq MRC de la Couronne nord, la ville de Laval, la ville de Montréal, la ville de Longueuil et six MRC de la Couronne sud, dont fait partie la MRC de La Vallée-du-Richelieu et donc, la ville de Mont-Saint-Hilaire.

## Pourquoi le PMAD?

Discuté<sup>3</sup> et accepté par ces municipalités, le PMAD **encadre légalement la nouvelle manière de concevoir le développement** de nos villes, dans un ensemble métropolitain et ce, pour répondre à trois grandes réalités qui s'imposent, soit : la démographie, la mobilité et l'environnement.

### La démographie

On prévoit que d'ici 2031, pas moins de 320 000 nouveaux ménages s'établiront dans la région métropolitaine et que 150 000 nouveaux emplois seront créés. C'est pourquoi la pression pour offrir plus de résidences s'accroîtra.

### La mobilité

Le réseau autoroutier est déjà saturé et celui du transport en commun l'est aussi; du moins, dans son état actuel. Faciliter le déplacement des personnes et des marchandises est essentiel pour attirer et retenir les familles ainsi que les entreprises dans la région. Il faut donc optimiser nos infrastructures de transport et revoir leurs utilisations.



### L'environnement

Il ne s'agit plus seulement d'un enjeu de société pour nos enfants et une responsabilité de notre génération envers la nature. Il s'agit désormais d'un élément essentiel pour la qualité de vie des citoyens. La protection et la mise en valeur des atouts naturels et patrimoniaux sont fondamentales pour renforcer l'attractivité de la région. Voilà qui rejoint particulièrement Mont-Saint-Hilaire.

1 Du Groupe de travail sur Montréal et sa région qui déposait son rapport en 1993 et qui invoquait la nécessité de créer une approche métropolitaine entre les villes; jusqu'au rapport Côté-Séguin de 2010 qui insistait sur l'importance pour le Grand Montréal d'adopter un plan mobilisateur qui tiendrait compte du développement durable.

2 L'aménagement du territoire, dans ses grands principes, fait partie des compétences de la CMM.

3 En plus des tables de concertations et lieux officiels pour les municipalités et MRC, la population en général ainsi que les groupes d'intérêts ont pu se prononcer sur le projet de PMAD en septembre et octobre 2011. Au total, 344 mémoires ont été déposés, près de 350 personnes, villes et groupes ont été entendus. La synthèse fut effectuée par la firme Léger Marketing.



## Les objectifs du PMAD

L'encadrement se fait donc autour de **trois orientations** :

1. revoir l'aménagement de **milieux de vie durables**;
2. mieux déployer nos réseaux de **transport**;
3. valoriser l'**environnement**.



Photo : Dominique Côté

**On retrouve ces trois orientations dans tous les documents relatifs au PMAD.**

La préservation des **zones agricoles** est également incontournable, d'autant qu'elles sont maintenant considérées comme « joyau alimentaire ». De fait, non seulement les terres agricoles actuelles seront préservées, mais on vise à en **augmenter les superficies de 6%**.

Tout cela doit **être cohérent** et s'inscrire dans une **vision d'avenir**, en fonction des défis cités plus haut. Il faut aussi considérer que le Grand Montréal est en **concurrence** avec les autres grandes agglomérations d'Amérique, voire du monde. Les investisseurs, les grandes entreprises, tiennent de plus en plus compte de la **qualité de vie** comme facteur d'implantation. De même, une vision cohérente de la région métropolitaine est essentielle pour attirer ces investisseurs.

**La CMM veut améliorer ses réseaux de transport en commun ainsi que les transports actifs tout en protégeant et en mettant en valeur ses terres agricoles, son environnement et son patrimoine. L'objectif du PMAD est de bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable.**

Bref, dans un contexte de **concurrence internationale** et voulant améliorer la **qualité de vie des citoyens**, la région métropolitaine doit pouvoir **accueillir plus de ménages** et **développer les villes de manière durable** en tenant compte des **défis** qu'imposent le **21<sup>e</sup> siècle**.

## L'approche retenue : créer des milieux de vie durables

La **hausse de la population** et le développement de nos communautés vont demander de **nouvelles constructions**. Mais les terres qui ne sont pas agricoles, sous couvert boisé ou encore en milieu humide se font de plus en plus rares. Qui plus est, il faut maximiser les **transports en commun**. **Comment relever ce défi ?**

Concrètement, l'ensemble des 82 municipalités de la CMM se sont entendues pour **faire mieux et autrement que par du déboisement ou du dézonage agricole**. La solution réside, notamment, dans la densification, particulièrement autour des transports en commun. De quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'utiliser les terres toujours disponibles pour la construction, ou qui seront requalifiées comme tel, et de hausser le nombre de logements à l'hectare. Il y a deux grandes catégories de terrains : ceux autour des

transports en commun que sont les *Transit oriented development* (TOD) et ceux en dehors des zones de transport en commun (hors-TOD).

À titre d'exemple, un quartier résidentiel traditionnel, principalement constitué de maisons unifamiliales, représente une densité moyenne se situant entre 8 et 10 logements à l'hectare. Le quadrilatère de logements derrière les commerces entre le restaurant Savoy et l'épicerie Métro est de 40 logements à l'hectare. Quant au Village de la gare (TOD), la densité varie de 5 à 74 logements à l'hectare, pour une moyenne de 23 logements à l'hectare.

Pour 2017, les nouvelles constructions prévues hors-TOD à Mont-Saint-Hilaire devront être de 20 logements à l'hectare. Au fil des ans, la densité pour les secteurs non-construits augmentera pour atteindre 24 logements à l'hectare en 2027.







## Les TOD

**Autour des infrastructures de transports en commun** (gares de train, stations de métro, systèmes légers sur rail (SLR) et services rapides par autobus), la **densité** prévue est beaucoup **plus grande**. On nomme ces pôles des TOD, pour *Transit oriented development* (développement orienté autour du transport). Les zones TOD sont d'un kilomètre autour de l'infrastructure de transport. Autour de la gare de Mont-Saint-Hilaire, dans un rayon d'un kilomètre, la densification prévue est de 40 logements à l'hectare en tout temps.

L'objectif du TOD est de construire un **milieu de vie durable** où les résidents peuvent se rendre à pied ou à vélo au lieu d'embarquement du transport en commun. Il est donc aussi prévu qu'ils puissent avoir accès à des commerces et services de proximité. À cet égard, il y a plusieurs projets TOD en Europe et aux États-Unis qui peuvent nous inspirer. L'expérience du premier TOD à Mont-Saint-Hilaire, le Village de la gare, sera aussi précieuse à considérer.

Le PMAD vise à implanter **entre 40 % et 60 % de la croissance démographique** prévue d'ici 2031 dans les TOD. En considérant le vieillissement de la population, les besoins seront différents de ceux des 50 dernières années. De fait, on estime que les petites unités d'habitations seront plus en demande que les maisons unifamiliales classiques. Cette donnée facilite la densification par la construction de plus petits logements.

### Une règle d'application

Il faut noter que **lorsque** les unités d'habitation sont **construites** sur l'ensemble d'une **zone**, le niveau de densité **n'augmente plus** sur cette zone, qu'elle soit TOD ou hors-TOD. Par exemple, si dans une zone hors-TOD un développement domiciliaire se construit complètement entre 2017 et 2020 à raison de 20 logements à l'hectare, cette zone ne sera pas soumise à l'obligation de 24 logements à l'hectare en 2027. Par contre, si le développement débute en 2031, il sera soumis à la règle des 24 de 2027. Entre les deux, des moyennes seront établies.

## La trame verte et bleu

**La biodiversité du territoire est au cœur des préoccupations du PMAD.** La protection des couverts et corridors forestiers est essentielle pour la protection de cette biodiversité. La présence d'un couvert forestier contribue également à rendre la région attrayante et à améliorer la qualité de vie des citoyens.

Le PMAD vise donc à **protéger et mettre en valeur** la biodiversité par la mise en place d'une ceinture ou «trame verte». Il s'agit d'identifier des boisés d'intérêt métropolitains, sur l'ensemble du territoire et d'en assurer la pérennité. Le PMAD prévoit aussi l'élaboration d'un plan de **reboisement** pour atteindre 30 % de couvert forestier sur la CMM. Le mont Saint-Hilaire, réserve de la biosphère, et les corridors boisés dans l'espace urbanisé représentent une grande richesse.

Du côté de la ceinture ou «trame bleu», les efforts se concentrent autour du Saint-Laurent et sur la protection des rives et plaines inondables sur l'ensemble du territoire; incluant l'identification et la **protection des milieux humides**.

Enfin, la **protection du patrimoine bâti** fait également partie des objectifs du PMAD.

## Qu'est-ce que la CMM ?

La **Communauté métropolitaine de Montréal** a vu le jour le **1<sup>er</sup> janvier 2001** afin de donner à la région métropolitaine les moyens de définir une **vision commune de son développement**. Elle est constituée de **82 municipalités** réparties dans 14 Municipalités régionales de comté (MRC). Elle compte cinq régions administratives et sept Conférences régionales des élus (CRÉ). Plus de 3,78 millions de personnes y vivent, sur un territoire de 3750 km carrés. Mont-Saint-Hilaire compte pour 0,5 % de sa population globale.

Politiquement, la CMM est gérée par les **cinq régions administratives** que sont : la Couronne nord, Laval, Montréal, Longueuil et la Couronne sud. **La Couronne sud** est constituée de six MRC : de Beauharnois-Sallaberry, de Lajemmerais, de Roussillon, de Rouville, de Vaudreuil-Soulanges et de **La Vallée-du-Richelieu (dont fait partie Mont-Saint-Hilaire)**.

### Les champs d'intervention de la CMM sont :

- L'aménagement du territoire;
- L'assainissement de l'atmosphère et des eaux usées;
- Les espaces bleus et verts;
- Le développement économique;
- La planification de la gestion des matières résiduelles;
- Le transport en commun et le réseau artériel métropolitain;
- Les équipements – Infrastructures services métropolitains;
- Le logement social;
- La géomatique.

### La CMM vise donc à appliquer pour la région métropolitaine :

- **Un plan d'aménagement et de développement (PMAD);**
- Un plan de développement économique;
- Une planification du transport en commun et une réflexion sur son financement.







## Les enjeux pour Mont-Saint-Hilaire

### Le développement résidentiel

À Mont-Saint-Hilaire, il reste trois grandes zones possibles pour du développement résidentiel.

1. La zone A-16, située sur le chemin de la Montagne (hors-TOD).
2. La zone H-105, derrière les Résidences soleil (qui chevauche le TOD et hors-TOD).
3. Le terrain de l'ancien camping Laurier (dans le TOD).

À noter que d'autres secteurs pourront faire l'objet d'analyse dans le cadre de projets de revitalisation urbaine ou de requalification.

Pour chacun de ces cas, et dans une vision d'ensemble, il y a un souci de rendre compte des préoccupations des citoyens. Elles s'articulent autour des axes que sont :

- Le respect du **patrimoine bâti**, tel celui de la zone A-16, du chemin de la Montagne (développement en hameaux);
- La **sécurité publique** (voie ferrée, zones d'éboulement, etc.);
- La protection de la **trame verte** et de l'**environnement** (bois, milieux humides, zone agricole-vergers, îlots de chaleur);
- Les **paysages** remarquables.

Bref, on doit pouvoir rendre compte **du caractère exceptionnel de Mont-Saint-Hilaire dans le cadre des orientations du PMAD.**

### Trame verte

L'orientation 3 du PMAD est d'avoir « Un grand Montréal avec un environnement protégé et mis en valeur ». Cette orientation va dans la direction qu'a déjà donnée la CMM alors qu'elle a notamment participé, avec la Ville et le Centre de la nature, à la protection et la mise en valeur des milieux naturels en Piémont.

Un des objectifs est « de mettre en valeur le milieu naturel, le milieu bâti et les paysages dans une perspective intégrée et globale à des fins récréotouristiques ».

Le PMAD prévoit donc une piste cyclo-pédestre qui reliera OKA et Mont-Saint-Hilaire. Elle passera par des attraits naturels importants (Îles de Boucherville, parc du Mont-Saint-Bruno, etc.) et se terminera au Centre de la nature du mont Saint-Hilaire. La finalisation du tracé à Mont-Saint-Hilaire est prévue sur les 2,8 km du chemin de la Montagne. Il s'agirait d'un accotement asphalté, d'un mètre de chaque côté, dont l'aménagement serait financé au 2/3 par la CMM et le gouvernement du Québec.

Le projet est actuellement à l'étude par le Conseil municipal.



LA TRAME VERTE ET BLEUE

DU GRAND MONTRÉAL



### Des références

Pour plus d'informations, on peut consulter les sites suivants :

- [www.cmm.qc.ca](http://www.cmm.qc.ca)
- [www.pmad.ca](http://www.pmad.ca)
- [www.villemsh.ca](http://www.villemsh.ca) (on y trouve des hyperliens vers différents documents de référence).

Conception : [www.productionssaint.com](http://www.productionssaint.com)



Ville de Mont-Saint-Hilaire

Publié par la Ville de Mont-Saint-Hilaire  
[www.villemsh.ca](http://www.villemsh.ca)