



Ville de Mont-Saint-Hilaire

COMITÉ DE SUIVI SUR L'AVENIR DE LA ZONE A-16

Compte rendu de la rencontre no 10

DATE : Mercredi 24 mai 2017

19 h à 22 h

Salle Ernest-Choquette

99, rue du Centre-Civique

VERSION FINALE

Sont présents :

BRAULT, Jean-Pierre, conseiller municipal, district de Rouville

GRENON GILBERT, Émile, conseiller municipal, district des Patriotes

HOULE, Sylvain, conseiller municipal, district du Piémont

HÉROUX, Jean-Yves, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

PARADIS, François, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

PRÉVOST, Rachel, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

ROY, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

THIBEAULT, Isabelle, pour l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH)

(arrivée à 19 h 20)

MOREL, Bernard, directeur, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

MIMEE, Hugo, coordonnateur

1) **Accueil et présentation de l'ordre du jour**

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 10^e rencontre du comité.
- L'ordre du jour est ajusté en début de rencontre.

2) **Adoption des comptes rendus des rencontres no 8 (26 avril) et no 9 (10 mai)**

- Les comptes rendus sont entérinés sans aucune modification.

3) **Planifier la visite au terrain**

- Les propriétaires des terrains vacants n'ayant pas autorisé la visite au terrain à ce jour, il est suggéré que les membres qui auraient à se rendre sur les lieux profitent des espaces publics au pourtour de la zone pour avoir un aperçu (parc Paul-Émile-Borduas, boulevard Montenach / école La Pommeraie, petits bouts de rue sans issue à partir de la rue Félix-Leclerc).

4) Faits saillants du Colloque évaluation/expropriation du 18 mai

E. Grenon-Gilbert et J.-Y. Héroux résumant les informations reçues lors du Colloque sur l'évaluation et l'expropriation ayant eu lieu le 18 mai auquel ils ont participé. En voici les faits saillants :

- Permet de se questionner à savoir ce qui est le plus important de demander dans les devis pour études et analyses.
- Ce qui peut influencer le prix de l'expropriation, le cas échéant :
 - Si c'est la raison de vivre du propriétaire (être promoteur)
 - Est-ce que le propriétaire a fait une étude de marché?
 - Si un projet de développement est envisagé, durée du projet?
 - La spécificité de chaque propriété/propriétaire est important(e) (ex. ce que le propriétaire veut faire de son terrain)
- Attention à l'expropriation déguisée. Les règlements municipaux ou arrêtés ministériels appliqués à une ou quelques propriétés et de façon très restrictive peuvent être considérés ainsi (ex. cas de Baie-Saint-Paul).
- La réserve foncière n'a pas de limite dans le temps. Peut être refaite après 2 ou 4 ans.
- La Ville a une excellente idée du coût de revient (valeur nette) des nouveaux développements dans toutes les dernières transactions.

5) Suivis des partenaires

Ville de Mont-Saint-Hilaire

Zones H-111 et H-114 – Les propriétaires des propriétés ciblées par une réserve foncière ont été avisés le 17 mai. 1^{er} de délai de 30 jours.

- Q. Est-ce aussi déposé au Tribunal administratif du Québec (TAQ)? R. Non
- Q. Est-ce vrai qu'il y a eu arpentage sur H-114? R. Si c'est le cas, cela ne doit pas avoir de lien avec le présent dossier.

ACMSH

- Le nouveau président est M. Pierre Nault

Comité des citoyens de la zone A-16 – J.-Y. Héroux

- Lancement d'une pétition le 16 mai – Cela a été décidé après la rencontre no 9 ayant eu lieu le 10 mai. Pétition parrainée par le député Simon Jolin-Barrette.
- Rencontre tenue le 16 mai avec des citoyens du Flanc Sud et de la montée des Trente – rencontre très intéressante, beaucoup d'idées émises.
 - Q. Pourquoi le Comité citoyen montre encore le plan de 2013 qui ne représente plus la réalité actuelle envisagée par la Ville?

- R. Comme les citoyens présents à la rencontre ont fait référence à ce plan qui avait été montré à la population en 2013, le plan a été affiché pour que les citoyens comprennent l'historique du dossier. Ce plan a été utilisé pour démontrer ce que le Comité citoyens ne souhaite pas avoir comme développement.
- Prochaine rencontre citoyenne aura lieu le 30 mai avec les citoyens du quartier de la gare.
- Une marche et un pique-nique en blanc sous le thème « Mont-Saint-Hilaire un joyau à protéger » aura lieu le 17 juin.
- Échanges au sujet des activités, mandats, similitudes et différences entre le Comité des citoyens de la zone A-16 et le Comité de suivi sur l'avenir de la zone A-16 (CAZA-16) de la Ville.
 - Q. Existe-t-il des exemples ailleurs de 2 comités qui fonctionnent en parallèle et visant le même but? Si oui, comment cela fonctionne?
 - R. Pas d'exemples précis à mentionner
 - Q. Devrait-on changer le nom du CAZA-16?
 - Il est recommandé que le Comité citoyen de la zone A-16 insiste davantage pour rappeler qu'il s'agit d'un comité citoyen et que les élus évaluent la possibilité de changer le nom du CAZA-16.

6) Zone A-16

Historique du dossier

- Les membres revoient la plus récente version. Ajouter les événements suivants :
 - 1^{er} mai – Adoption du PUD
 - 1^{er} mai – 1^{ère} rencontre du groupe de travail sur les Montérégiennes
 - 15 mai – Lancement d'une pétition

Prise de rendez-vous avec les intervenants identifiés

- La prise de rendez-vous avec les intervenants est débutée.
- CNMSH – 6 juin – confirmé.
- McGill – Tenter de trouver une date de jour sur semaine et évaluer si possible d'avoir au moins la moitié des membres du comité.
- Proprios des terrains vacants – offrir le 21 juin.
- Une discussion a lieu, à savoir si on prend d'abord le temps de discuter des différents scénarios avant de rencontrer d'autres parties prenantes ou si on procède avec des rencontres. Consensus pour tenir quelques rencontres avec les parties prenantes déjà identifiées comme étant prioritaires à rencontrer.

Préparation des rencontres avec les intervenants

- Les membres commentent la fiche préliminaire préparée en vue des rencontres, incluant une liste de questions, l'expertise recherchée, etc.

Faire le point sur les études et analyses existantes (réf. recommandation no 5)

- B. Morel donne un aperçu rapide de ce qui existe déjà ou non.
- Un tableau sera préparé afin de présenter toutes les études et analyses existantes et/ou nécessaires.

Évaluation de la valeur marchande des propriétés

- Attente des membres afin de débiter rapidement l'évaluation de la valeur marchande des propriétés.
- Un sous-groupe de 3 membres est créé et se rencontrera rapidement. Pourront s'adjoindre un évaluateur neutre afin d'être conseillés.
- Détermineront le niveau de précision de l'étude à produire de même que les éléments qui devront être pris en considération.

7) Identifier l'ordre du jour préliminaire de la rencontre no 11

- La moitié de cette rencontre sera consacrée à rencontrer les représentants du Centre de la nature du mont Saint-Hilaire (CNMSH).
- Il s'agira ensuite de prendre du temps pour prioriser les études et analyses à enclencher.

8) Identifier les faits saillants de la présente rencontre

- Faits saillants du Colloque sur l'évaluation et l'expropriation ayant eu lieu le 18 mai auquel 2 membres du comité ont participé.
- Échanges au sujet des activités, mandats, similitudes et différences entre le Comité des citoyens de la zone A-16 et le Comité de suivi sur l'avenir de la zone A-16 (CAZA-16) de la Ville.
- Demande afin de débiter l'évaluation de la valeur marchande des propriétés.
- Début de la planification des rencontres avec les parties prenantes.

9) Varia

- Il y aura une formation donnée par l'Association québécoise d'urbanisme (AQU) le 27 mai sur les paysages. (Émile)
- Transmission aux membres du matériel diffusé lors de l'atelier ayant eu lieu à Granby le 10 mai et auquel aucun membre n'a pu participer. (Hugo)
- Transmission aux membres de documents relatifs au Mouvement ceinture verte et au Mouvement citoyen pour la sauvegarde du dernier espace vert de Chambly.

Points de l'ordre du jour non abordés et par conséquent reportés à une prochaine rencontre

- Proposer des pistes afin d'encadrer les mandats des études et analyses à réaliser (réf. recommandation no 5).

Suivis à effectuer

- Faire numériser le cahier du participant - Colloque évaluation/expropriation du 18 mai (É. Grenon-Gilbert).
- Suivi avec les élus au sujet d'un possible changement du nom du CAZA-16 (3 élus sur le comité).
- Préparer calendrier des vacances de chacun afin d'évaluer les possibilités de rencontres cet été (H. Mimee).
- Préparer un tableau afin de présenter toutes les études et analyses existantes et/ou nécessaires (H. Mimee).
- Vérifier les statistiques d'utilisation de la section sur la zone A-16 sur le site web de la Ville (B. Morel).

Hugo Mimee
Coordonnateur du comité