



Ville de Mont-Saint-Hilaire

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

Compte rendu de la rencontre no 11

DATE : Mardi 6 juin 2017

19 h à 22 h 15

Salle Rouville

100, rue du Centre-Civique

VERSION FINALE RÉVISÉE

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 (*via Skype*)

TONER, Louis, pour l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH)

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

POIRIER, Vincent, conseiller professionnel en urbanisme

MIMEE, Hugo, coordonnateur

Invités (pour une durée d'environ 90 minutes):

MALKA, Eric, directeur général, CNMSH

POIRIER-GHYS, Geneviève, responsable de la conservation et des communications, CNMSH

Est absente :

THIBEAULT, Isabelle, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

1) Accueil et présentation de l'ordre du jour

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 11^e rencontre du comité.

2) Rencontre avec les représentants du Centre de la nature du mont Saint-Hilaire (CNMSH)

*** Note importante : Le résumé des échanges avec les intervenants rencontrés par le Comité est fourni à titre indicatif uniquement et n'engage ni ne lie d'aucune façon les intervenants ayant accepté ou demandé de rencontrer le comité.*

Étaient présents pour cette portion de la rencontre

- Éric Malka, directeur général
- Geneviève Poirier-Ghys, responsable de la conservation et des communications

Sujets discutés

- Outils cartographiques disponibles, notamment celui de la Réserve de la biosphère du mont Saint-Hilaire qui présente les milieux protégés, les boisés et les milieux humides de la région (« l'Atlas » est disponible sur le site web du CNMSH);
- valeur écologique des terrains de la zone A-16;
- priorités de conservation dans la région;
- exemple « avant/après » de protection des boisés dans les derniers développements résidentiels réalisés à Mont-Saint-Hilaire;
- modes de financement et coûts lors d'acquisition de propriétés.

1. Boisé de la Pommeraie

- Superficie 3,64 ha
- Bois jeune - environ 30 ans
- Présence d'une espèce susceptible d'être menacée
- Présence de zones humides, mais ne peuvent être qualifiées « milieu humide », car ne répondent pas au critère de la loi en termes de superficie
- Un ruisseau traverse la zone. Celui-ci est cartographié par la MRC.

2. Boisé Auclair

- Superficie de 3,16 ha
- Boisé mature à forte valeur écologique
- Érablières sucrières à chêne rouge et chênaie rouge à ostryer de Virginie
- 7 espèces en situation précaire dont une est désignée vulnérable au Québec et une autre en voie de disparition au Canada
- Mis à part les boisés sur le mont Saint-Hilaire, le Boisé Auclair est le dernier boisé montérégien de la région.

3. Réserve de la Biosphère

- Désignation internationale (UNESCO) d'un territoire qui regroupe 8 municipalités.

- Inclut l'ensemble du territoire de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire, toute la montagne ainsi que ses corridors forestiers.
- Statut non contraignant (objectif noble) avec le souhait que les différents intervenants du milieu travaillent ensemble à la conservation des milieux naturels et à la mise en œuvre de projets en développement durable.

4. Zone A-16

- Présence de 2 boisés qui totalisent environ 7 hectares et de ruisseaux ayant des bandes riveraines (15 mètres) d'une superficie approximative de 1,5 hectare. Le total des milieux naturels qu'il serait souhaitable de protéger est donc de 8,5 hectares.
- Le ruisseau et ses bandes riveraines assurent la connectivité entre les 2 boisés.
- Les 2 boisés sont protégés par un règlement de la MRC. Cependant, bien qu'ils ne puissent être développés en totalité, le règlement permet qu'ils soient développés en conservant au minimum 50 % du couvert forestier. En fait, tous les boisés de plus de 1 hectare bénéficient de ce type de protection par la MRC.
- Le CNMSH ne réfère pas à ces boisés comme ayant un statut de protection pour des fins de conservation puisqu'ils peuvent être développés à 50 %.
- Ces 2 boisés ne font pas partie des boisés métropolitains désignés par la CMM dans le PMAD.
- Mis à part les 2 boisés, les ruisseaux et leurs bandes riveraines, le reste de la zone A-16 semble être de la friche ayant une plus faible valeur écologique. Cependant, ce secteur n'a pas fait l'objet d'une caractérisation écologique détaillée.

5. Acquisitions dans la région de milieux naturels pour fins de conservation par le CNMSH et ses partenaires

- Depuis 15 ans, environ 100 hectares ont été acquis dans le piémont du mont Saint-Hilaire
- De façon générale, on parle d'un prix d'environ 15 000 \$ / hectare en zone verte (20 000 \$ incluant les frais d'acquisition) et d'environ 1 million \$ / hectare en zone blanche, soit un coût à l'hectare 60 fois plus élevé.

6. Milieux naturels à protéger dans le piémont du mont Saint-Hilaire

- Déjà plus de 1 000 hectares sont protégés sur le massif du mont Saint-Hilaire (sur la montagne et dans son piémont)
- On estime qu'il y a encore près de 595 hectares de milieux naturels non protégés dans le piémont du mont Saint-Hilaire, dont près de 329 hectares sont sur le territoire de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire. Les autres milieux naturels sont principalement situés à Saint-Jean-Baptiste.
- La grande majorité de ces boisés ont une valeur écologique très élevée en raison de la présence d'espèces menacées, de milieux humides et d'écosystèmes rares.

7. Estimation de la valeur marchande des milieux naturels à protéger dans le piémont du mont Saint-Hilaire

- Il reste beaucoup de milieux naturels à protéger dans le piémont de la montagne et les ressources financières pour le faire sont très limitées. Le CNMSH est donc d'avis qu'il faut prioriser les milieux naturels ayant...
 - un faible coût à l'hectare (zone verte, zone ayant des contraintes au développement)
 - une forte valeur écologique
 - de grandes superficies
 - une connectivité avec la montagne ou avec d'autres milieux naturels d'intérêt
- Le CNMSH estime que le coût d'acquisition de l'ensemble des milieux naturels du piémont du mont Saint-Hilaire dépasse les 50 millions de dollars (excluant la zone A-16 et les boisés qui ne touchent pas directement au massif boisé du mont Saint-Hilaire).
- Cette estimation de la valeur marchande suppose que toutes les acquisitions de milieux naturels sont réalisées de gré à gré et donc qu'aucune expropriation n'est effectuée, ce qui ferait grimper énormément le coût d'acquisition total.
- Les projets d'acquisitions de milieux naturels réalisés par le CNMSH et ses partenaires dans ce territoire sont réalisés à des coûts très avantageux :
 - À titre d'exemple, le projet d'acquisition de la propriété Poliquin (coin montée Benoît et route 116). Il s'agit de la plus grande acquisition pour des fins de conservation qui sera réalisée depuis la donation Gault du cœur de la montagne à l'Université McGill. Afin d'acquérir et de protéger à perpétuité ce milieu naturel, la ville a contribué pour 52 000 \$ afin de protéger 16,5 hectares, soit un coût très faible de 3 100 \$/hectare de milieu naturel.
 - Dans les corridors forestiers, le prix à l'hectare est encore plus faible. À titre d'exemple, la tourbière Saint-Denis à Saint-Denis-sur-Richelieu (272ha), qui est le plus grand milieu humide de la MRC et qui a une superficie qui équivaut au 1/3 de la donation Gault. L'acquisition de cette propriété, d'une valeur de 800 000 \$ a été réalisée avec de nombreux partenaires, dont la famille Mathieu (don écologique de 276 000 \$ de la part de la famille), Ultramar (environ 250 000 \$), à un coût par hectare de moins de 2 500 \$.
- Le CNMSH peut donc réaliser des projets d'acquisition à faible coût avec des bailleurs de fonds (corporatifs ou gouvernementaux) afin de réduire les coûts, mais la valeur écologique de ces lots doit être élevée et le coût d'acquisition à l'hectare doit être bas.
- Ainsi, le CNMSH n'a jamais réalisé de projets d'acquisition pour protéger des propriétés ayant un coût élevé à l'hectare ou une valeur écologique qui n'était pas jugée élevée.

8. Travail concerté des intervenants en 2004 pour protection des boisés dans les développements résidentiels – réf. Comité du périmètre

- Un comité est formé d'intervenants de la ville de Mont-Saint-Hilaire, du CNMSH, de l'Université McGill et de citoyens avec pour objectif de conserver davantage de milieux naturels dans un contexte de développement.

- Il y a eu une proposition lors des consultations d'effectuer le développement en grappe dans le piémont, mais les promoteurs et citoyens n'en voulaient vraiment pas.
- La proposition retenue a été de modifier la réglementation pour les terrains individuels afin d'essayer de protéger 40 % de la superficie des grands terrains boisés et 32 % de la superficie pour les petits terrains.
- Après plus de 10 ans et suite à une analyse du résultat de ce changement de réglementation, le résultat est très mitigé, voire décevant. Ainsi, selon nous, l'approche réglementaire appliquée à des terrains individuels n'est pas à retenir si l'on souhaite protéger des milieux naturels.

9. Financement pour acquisition

- Les bailleurs de fonds comparent toutes les demandes à travers le Québec.
- Les programmes de financement sont normés et cherchent d'abord à protéger les espèces en péril et leurs habitats.
- Au niveau du financement par le fédéral : il y a présence d'une espèce menacée dans la zone A-16 qui est couverte par un programme.
- Au niveau du provincial – aucun programme de financement d'acquisition n'existe à l'heure actuelle.
- Au niveau des programmes corporatifs : il doit y avoir présence d'une espèce menacée ou d'intérêt, de milieux humides ou d'écosystèmes rares pour bénéficier de ces programmes.
- Au niveau supra municipal (CMM) : aucun programme de financement n'est applicable pour la zone A-16, car elle n'est pas reconnue comme boisé métropolitain (budget de 3 M\$ pour 82 municipalités).

10. Conclusion du CNMSH

- La ville devrait premièrement aller à la limite de ce qui peut être fait avec les moyens et règlements existants (meilleures pratiques urbanistiques, 10 % pour fins de parc, bandes riveraines, entente de gré à gré avec les promoteurs, ...)
- Est-ce que le 10 % pour fins de parc est suffisant dans le cas d'un tel projet ? La Ville veut-elle en demander davantage afin d'accroître l'acceptabilité sociale du projet ? Est-ce que la Ville, la MRC et la CMM peuvent protéger davantage les boisés, les bandes riveraines ?
- Peu importe le statut qui peut être mis par la Ville, la MRC, la CMM, le gouvernement, celui-ci peut être contesté. Une réglementation très restrictive peut s'apparenter à une expropriation déguisée.
- Même le gouvernement provincial a dû acquiescer d'un promoteur, à un coût très élevé, les milieux naturels des Îles-de-Boucherville qu'il souhaitait protéger. Si le gouvernement avait imposé un statut légal de protection sur ces terrains, le propriétaire aurait pu poursuivre celui-ci pour « expropriation déguisée ». Cette démarche aurait pu coûter davantage au gouvernement que de négocier l'acquisition de gré à gré.
- Si on veut vraiment protéger les boisés, les milieux humides et les bandes riveraines, il ne faut pas laisser ces milieux naturels entre les mains d'intérêts privés, car leur mandat n'est pas la protection des milieux naturels. On se doit d'acquiescer et protéger (statut légal de protection) les milieux naturels que l'on désire conserver.

11. Questions (autres)

- Est-il possible de renaturaliser un secteur?
- Réponse : Oui, mais coûte souvent 10x moins cher de protéger que de le restaurer et le résultat ne sera pas équivalent.

3) Présentation de l'ordre du jour

- L'ordre du jour est ajusté.
- Accueil et présentation d'un nouveau membre représentant de l'ACMSH.

4) Suivis des partenaires

Ville de Mont-Saint-Hilaire

- Nomination d'un nouveau membre représentant l'ACMSH (par résolution).

ACMSH – L. Toner

- Une seule rencontre tenue depuis l'élection afin d'attribuer les rôles au sein des nouveaux administrateurs et de nommer le représentant au CAZA-16.

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

- 30 mai – rencontre avec citoyens du quartier de la gare a été annulée.
- 17 juin – marche et pique-nique en blanc.
- Pétition – voir recommandation no 7 qui pourra être adoptée à la séance du conseil en juillet.

5) Zone A-16

Évaluation de la valeur marchande des propriétés

- Retour sur la rencontre du sous-groupe sur l'évaluation de la valeur marchande des propriétés. Excellente rencontre. En plus des 3 membres du comité, étaient présents Denis Savoie et Jean-François Gilbert.
- Importance de choisir et faire intervenir autant un évaluateur (par appels de propositions) qu'un avocat (choix du conseil) dans le dossier.
- Ne pas aller chercher une fourchette de prix. On a plutôt besoin de la valeur réelle.
- Doit tenir compte du Plan d'urbanisme actuel et du PUD (une fois en vigueur).
- Doit tenir compte des quartiers avoisinants.
- Échange au sujet des intrants requis afin de lancer officiellement cette étude. Il est convenu de reprendre cette discussion à la fin de la rencontre du 21 juin après avoir rencontré les proprios des terrains vacants.
- Tous sont conscients que la réalisation de l'étude sur la valeur marchande des propriétés peut prendre quelques mois, reportant ainsi les discussions au sujet du scénario « Acquisition » de quelques mois.

- Les membres du comité souhaitent recevoir la grille de pondération une fois adoptée par le conseil.

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

- Revue du tableau préparé afin de présenter toutes les études et analyses existantes et/ou nécessaires.
- Le tableau est rapidement mis à jour afin de savoir si l'étude ou analyse existe ou non. Ce tableau devra être documenté davantage dans une prochaine rencontre.
- Plusieurs études et analyses existantes seront déposées dans le dossier sur Google Drive.

Prise de rendez-vous avec les intervenants identifiés

- Toujours en attente de la décision des proprios des terrains vacants pour la rencontre du 21 juin.

6) Recommandation no 7 – Pétition pour la protection du mont Saint-Hilaire

- Recommandation au conseil de diffuser la pétition intitulée : « *Protection du mont Saint-Hilaire en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel* » sur ses différents canaux de communication afin de rejoindre le plus grand nombre de citoyens possible.
- Recommandation no 7 à préparer suite à la rencontre et à acheminer au conseil.

7) Identifier l'ordre du jour préliminaire de la rencontre no 12

- Une période maximale de 90 à 120 minutes pourra être consacrée à la rencontre avec les 6 propriétaires des terrains vacants de la zone A-16, s'ils sont disponibles à cette date.
- Au moins un des 6 proprios a demandé aussi une rencontre individuelle. Si la rencontre de groupe n'a pas lieu à cette date, la rencontre individuelle sera offerte à ce propriétaire.
- Une partie de la rencontre sera également conservée afin de discuter du « timing » pour débiter l'évaluation de la valeur marchande des propriétés.

8) Dates des prochaines rencontres

- Préparation des prochaines rencontres, notamment afin de discuter dans un premier temps du scénario « Développement ».
- Identification des dates des rencontres jusqu'en septembre :
 - Mardi 8 août
 - Mercredi 30 août
 - Jeudi 14 septembre
 - Mardi 19 septembre

9) Identifier les faits saillants de la présente rencontre

- Sujet non abordé.

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).
- Suivi – demande de modification du nom du comité afin d'éviter toute confusion possible avec le comité de citoyens de la zone A-16.

Suivis à effectuer

- Faire suivi de la rencontre du maire avec une propriétaire d'un terrain vacant de la zone A-16 en mai (élus);
- Partager la grille de pondération et le mandat confié à un évaluateur aux membres du comité, une fois ces documents adoptés par le conseil (élus);
- Déposer études et analyses existantes dans le dossier sur Google Drive (B. Morel et V. Poirier);
- Déposer le document de référence de Paysages estriens dans le dossier sur Google Drive (B. Morel);
- Voir émission Enquête *Île d'argent* (Tous).

Hugo Mimee

Coordonnateur du comité