



Ville de Mont-Saint-Hilaire

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

Compte rendu de la rencontre no 13

**DATE : Mardi 8 août 2017**

**19 h à 22 h**

**Salle Jean-Guy Senécal**

**100, rue du Centre-Civique**

---

### VERSION FINALE

#### Sont présents :

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

CORRIVEAU, Yves, maire (jusqu'à 21 h)

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

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

CHARRON, Christian, chef de la division urbanisme, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

MIMEE, Hugo, coordonnateur

#### Est absent :

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

---

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

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 13<sup>e</sup> rencontre du comité.
- L'ordre du jour est ajusté.

#### 2) **Prochaines rencontres**

- Il est convenu de tenir la prochaine rencontre le 30 août et ensuite de prendre une pause pour la durée de la période électorale.
- La rencontre du 30 août devrait permettre de lancer des études, si possible, et de rencontrer les propriétaires des terrains non développés de la zone A-16.
- Les rencontres déjà prévues à l'agenda en septembre seront annulées.

### 3) Adoption de comptes rendus de rencontres

- Adoption du compte rendu révisé de la rencontre no 11 (6 juin)
- Adoption du compte rendu de la rencontre no 12 (21 juin)

### 4) Suivis des partenaires

#### *Ville de Mont-Saint-Hilaire*

- Les dossiers de réserves foncières sur une partie des zones H-111 et H-114 suivent leur cours.
- Le 17 août, le Plan d'urbanisme durable (PUD) et l'ensemble des nouveaux règlements d'urbanisme seront à l'ordre du jour de la séance du conseil de la MRC de La Vallée-du-Richelieu afin d'évaluer leur concordance au schéma d'aménagement. Un certificat sera ensuite acheminé au greffier de la Ville.
- Ensuite s'enclenchera le processus d'approbation par les personnes habiles à voter pour les règlements de zonage, de lotissement et de construction. Le processus ne s'applique pas au PUD.
- À noter qu'il n'y a eu aucune demande à la Commission municipale remettant en question la conformité des règlements au PUD.

#### *ACMSH*

- L.Toner étant absent, ce sujet n'est pas abordé.

#### *Comité des citoyens de la zone A-16*

- J.-Y. Héroux informe que le comité a fait un tour de ville le 30 juin dernier, avec M. Ghafouri, un expert en patrimoine.

### 5) Zone A-16

#### *Étude sur la circulation – suivi*

- La ville a vérifié l'étude de Chelsea et confirme qu'il y avait un plan de développement soumis afin de réaliser l'étude, ce qui n'était pas le cas avec l'étude de circulation de la ville en 2016.
- Le vrai chiffre utilisé dans l'étude de 2016 est de 416 condos (et non pas 400 tel que mentionné à certains endroits dans l'étude).
- Certains membres du comité mentionnent que si on fait le calcul avec des maisons en rangée (plutôt que des condos), cela donnerait probablement encore plus de déplacements par logement. D'autres notent toutefois qu'il n'y a pas de place pour 416 maisons en rangée.
- Tous sont d'accord que plus le plan de développement qui serait soumis afin de réaliser une nouvelle étude sur la circulation serait précis (type d'habitation, présence de commerces, etc.), plus l'étude serait précise.
- M. Corriveau mentionne qu'il y aura sous peu une rencontre entre l'université McGill (Réserve naturelle Gault), le Centre de la nature (CNMSH) et la Ville afin de discuter de circulation.

- Tous reconnaissent qu'il y a déjà une problématique de circulation le week-end.
- Consensus : Il est inutile de demander une nouvelle étude de circulation tant et aussi longtemps que le scénario « Développement » ne sera pas abordé par le comité et qu'un plan de développement précis soit produit, le cas échéant.

**2017-08-R RECOMMANDATION COMPTAGE DE VÉHICULES**

Considérant l'importance d'obtenir des données sur la circulation dans le secteur;

Considérant les coûts importants liés à la réalisation d'une étude de circulation en bonne et due forme;

Considérant le fait qu'il n'y a actuellement aucun plan de développement précis pouvant être soumis pour la production d'une nouvelle étude de circulation;

En conséquence, il est recommandé :

- D'attendre avant de lancer une nouvelle étude de circulation;
- De procéder le plus tôt possible à des comptages sur une période d'une semaine ou plus en utilisant les plaques magnétiques de la ville et de répéter l'exercice à 2-3 semaines d'intervalle à la fin de l'été et au début de l'automne.

**5) Zone A-16 (suite)**

*Étude sur le patrimoine culturel / paysage*

- La Ville entreprend une démarche de reconnaissance des paysages culturels patrimoniaux. Il s'agit ici d'une combinaison entre le milieu naturel et le milieu humain.
- La volonté de la Ville serait de travailler sur des unités de paysage et non pas seulement sur de longs paysages, en priorisant notamment le secteur du chemin de la montagne, le chemin Ozias-Leduc et le secteur du village de la montagne.
- Certains exemples d'autres municipalités du Québec devraient être analysés plus en profondeur, par exemple : Baie-Saint-Paul et Gaspé, notamment, qui a demandé une reconnaissance pour paysage humanisé.
- Il s'agit donc de dresser d'abord le portrait de l'utilisation successive du territoire. À cet effet, il est essentiel d'impliquer la population dans l'identification des paysages et des points de vue. Cela permettra de caractériser le paysage et de comprendre comment l'humain a façonné ces paysages.

- L'objectif ultime de mener une telle démarche serait la reconnaissance du paysage et du patrimoine culturel du mont Saint-Hilaire. Ce serait une première au Québec.
- L'objectif parallèle est de permettre à la Ville l'identification des points de vue à préserver via l'application de mesures prévues à un P.I.I.A. dans le contexte d'un développement.
- Les 3 étapes de la réalisation d'une telle démarche sont :
  1. Diagnostic paysager
  2. Orientations – dynamiques et enjeux spécifiques à chacune des unités de paysage
  3. Plan d'action – moyens de protection et de valorisation du paysage
- Une telle démarche requiert d'abord et avant tout que la Ville se dote d'une charte du paysage culturel patrimonial.
- Ce type d'étude s'effectue sur plusieurs saisons.
- Au final, c'est le ministre de la Culture qui décide si la demande se qualifie pour un plan de conservation.
- La ville souhaite préparer un devis rapidement pour lancer l'étude / démarche en octobre 2017.
- Il faudra ensuite se demander si la Ville souhaite faire une demande globale pour toute la ville (incluant la rivière) ou seulement pour un secteur.
- À noter qu'une étude sur la mise en valeur et la protection du patrimoine bâti et paysager de Mont-Saint-Hilaire a été réalisée en 2008 par la firme Patri-Arch. Cette étude assujettit notamment toute démolition des quelque 300 bâtiments ciblés à l'avis d'un comité.

**2017-09-R RECOMMANDATION**

**RECONNAISSANCE DU PATRIMOINE CULTUREL**  
**PATRIMONIAL**

- Considérant le lancement d'une démarche de reconnaissance des paysages culturels patrimoniaux de la ville de Mont-Saint-Hilaire;
- Considérant les délais nécessaires afin de mener à bien une telle démarche;
- Considérant l'importance d'impliquer la population dans la démarche et notamment dans l'identification des paysages et des points de vue;

En conséquence, il est recommandé que :

- La Ville considère les parties prenantes déjà identifiées dans les travaux du CAZA-16 et les fasse prendre part au processus d'identification des unités de paysage et de points de vue;
- La Ville implique la population en procédant à un exercice de cartographie participative.

## 5) Zone A-16 (suite)

### **Étude sur la valeur marchande des propriétés – suivi**

- La discussion au sujet de cette étude est à nouveau reportée. Elle pourra avoir lieu uniquement après les discussions éventuelles du comité au sujet du scénario « Développement ». Il sera également important de considérer l'avancement dans le dossier de la protection des Montérégiennes (comité de la CMM).

### *Compléter l'historique du dossier*

- De nouveaux ajouts et certaines modifications sont apportés.

## 6) Bilan des travaux du comité à ce jour

- Afin de toujours assurer davantage la plus grande transparence envers la population, un bilan des travaux du comité sera produit pendant la pause de la période électorale. Il s'agira d'un rapport d'étape.

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

- D'un commun accord, il est convenu de ne pas donner suite à cette demande préalablement suggérée par le comité.

## 8) Identifier l'ordre du jour préliminaire de la rencontre no 14

- Poursuivre les discussions au sujet des différentes études existantes ou à réaliser;
- Rencontre avec les propriétaires des terrains vacants de la zone A-16.

## 9) Varia

- Démission d'une membre du CAZA-16. Les membres sont informés de la démission de Mme Isabelle Thibeault en date de la fin juin 2017.

### **Suivis à effectuer**

- Les membres du comité doivent faire parvenir leurs commentaires sur le document préliminaire identifiant la démarche de reconnaissance des paysages culturels patrimoniaux.
- Rendre disponibles sur le site web de la ville, les documents annexés aux comptes rendus des rencontres précédentes.
- Prévoir un suivi de la rencontre qui doit avoir lieu en août entre l'université McGill (Réserve naturelle Gault), le Centre de la nature (CNMSH) et la Ville afin de discuter de circulation;
- Améliorer le référencement du site web du CAZA-16 sur Internet.
- Améliorer la visibilité de la page web du CAZA-16 sur le site Internet de la Ville.
- Mettre un lien vers l'étude de Patri-Arch (2008) sur le site web.

- Mettre un lien sur le site web vers les sections pertinentes de la Loi sur le patrimoine culturel (section III « Désignation de paysages culturels patrimoniaux »).
- Mettre un lien sur le site web vers le Guide pratique destiné aux municipalités (protection des paysages).

Hugo Mimee  
Coordonnateur du comité