



Ville de Mont-Saint-Hilaire

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

Compte rendu de la rencontre no 14
DATE : Mercredi 30 août 2017
19 h à 22 h
Salle Rouville
100, rue du Centre-Civique

VERSION FINALE

Sont présents :

BRAULT, Jean-Pierre, conseiller municipal, district de Rouville
HOULE, Sylvain, conseiller municipal, district du Piémont
HÉROUX, Jean-Yves, citoyen de Mont-Saint-Hilaire
PRÉVOST, Rachel, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire
ROY, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire
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
CHARRON, Christian, chef de la division urbanisme, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
MIMEE, Hugo, coordonnateur

Invités :

RENAUD, Jacques et TREMBLAY, Dany, urbanistes, représentants de 5 propriétaires de terrains non développés de la zone A-16 à Mont-Saint-Hilaire (pour environ 90 minutes)

Sont absents :

GRENON GILBERT, Émile, conseiller municipal, district des Patriotes
PARADIS, François, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

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

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 14^e rencontre du comité.
- L'ordre du jour est ajusté.

2) Rencontre avec les représentants de 5 propriétaires de terrains non développés de la zone A-16

*** 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

- RENAUD, Jacques et TREMBLAY, Dany, urbanistes, représentants de 5 propriétaires de terrains non développés de la zone A-16 à Mont-Saint-Hilaire (pour environ 90 minutes)

Trois questions ont été posées aux invités :

- Quelle est votre vision de l'avenir de la zone A-16?
- *Que pouvez-vous nous apporter dans chacun des 3 scénarios?*
 - Acquisition par la Ville
 - Développement
 - Changement de statut et/ou du contexte juridique applicable à la zone A-16
- Quelles sont les études et analyses publiques que vous possédez et qui pourraient servir aux travaux du CAZA-16?

Les échanges ont permis d'identifier les attentes des propriétaires, à savoir :

- Développer la zone A-16 avec une densité de 21 logements à l'hectare;
- Travailler sur un nouveau plan basé en grande partie sur le plan directeur qui a été présenté à la population en 2013, en effectuant d'abord une actualisation afin de tenir compte notamment des 2 nouvelles zones agroforestières (AF);
- Possibilité d'envisager le développement d'un quartier écoresponsable;
- D'accord avec l'acquisition de l'ensemble des propriétés non développées. Cela doit toutefois se faire uniquement par voie d'expropriation (décision d'un tribunal) ou via un mandataire. Les propriétaires ne souhaitent aucune négociation de gré à gré entre eux et la ville;
- En désaccord avec un scénario qui viendrait diminuer la densité ou soustraire ce secteur au développement;
- Le secteur est déjà desservi par une école et le transport en commun;
- Ce secteur ne fait plus partie de la zone agricole permanente suite au décret de 1990, et ce, à cause de la piètre qualité des sols, de l'urbanisation bien amorcée et de la présence de chemins publics déjà desservis par l'aqueduc et l'égout pour lesquels les citoyens payent des taxes depuis plusieurs années afin de rembourser des règlements d'emprunt;
- La circulation est une préoccupation. Prévoir une mixité de types d'habitation peut permettre moins de circulation. Il s'agit de travailler ici avec différents produits pour différentes clientèles;
- Les propriétaires auraient dû être assis autour de la table de ce comité.

Les propriétaires sont ouverts à faire réaliser une étude sur la valeur marchande des propriétés conjointes avec la ville, sous conditions.

Différents exemples à considérer dans d'autres villes ont été mentionnés durant les échanges. La prise de connaissance de ces exemples de développement, de référendums municipaux ou d'entente à l'amiable viendrait enrichir les travaux du comité.

3) Suivis des partenaires

Ville de Mont-Saint-Hilaire

- Entrée en vigueur des règlements d'urbanisme – dans l'attente d'un suivi de la rencontre à la MRC le 17 août.
- La préparation du devis pour l'étude sur les paysages culturels patrimoniaux avance.

ACMSH

- L. Toner informe que l'ACMSH ne prendra pas parti lors de l'élection municipale à venir.
- L'ACMSH encourage les gens à participer au débat.

Comité des citoyens de la zone A-16

- La campagne de pancartes « Ça suffit! Protégeons notre patrimoine. » se poursuit.

4) Briefing de presse du 1^{er} septembre – suivis et détermination des participants

Après discussion, il est convenu qu'un citoyen et un élu accompagnent le coordonnateur et le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Toutefois, une dernière confirmation de la présence du citoyen est requise. Aussi, advenant qu'il ne puisse être présent, aucun conseiller municipal ne sera présent.

Les participants seraient :

- MIMÉE, Hugo, coordonnateur
- MOREL, Bernard, directeur, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- BRAULT, Jean-Pierre, conseiller municipal, district de Rouville
- TONER, Louis, pour l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH)

5) Bilan des travaux du comité au 31 août 2017 – commentaires et approbation

- Les membres revoient et bonifient le bilan qui sera présenté lors du briefing de presse.

6) Études - suivis

Étude sur la circulation – suivi

- B. Morel informe que les plaques de comptage de la ville sont brisées et sont en réparation. La campagne de mesures initialement prévue est donc reportée dans l'attente de la disponibilité des plaques.

- C. Charron mentionne qu'un tableau de l'étude est erroné. Une autre catégorie aurait pu être utilisée.

Étude sur le patrimoine culturel / paysage

- Rien à signaler

Étude sur la valeur marchande des propriétés – suivi

- Rien à signaler

7) Identifier les actions à poser pendant la « pause » de la période électorale

- Adoption des comptes rendus des rencontres nos 13 et 14 - devra se faire exceptionnellement par courriel;
- Rapport d'étape au 31 août 2017 sera préparé pendant les mois de septembre et octobre;
- *Proactivité possible en novembre et décembre 2017 (conditionnel à l'acceptation par le prochain conseil municipal)*
 - i. Dates des prochaines rencontres;
 - ii. Prise de rendez-vous (parties prenantes prioritaires identifiées);
 - iii. Devoirs pour tous – pousser la réflexion individuelle au sujet des 3 scénarios.

Suivis à effectuer

- Exemples à documenter (Hugo) :
 - règlement d'emprunt de l'arrondissement de Verdun pour le boisé de L'Île-des-Sœurs (Hugo);
 - référendum consultatif à Carignan – Île au Foin;
 - quartier écoresponsable et tourné vers l'avenir Urbanova à Terrebonne (voir revue Québec Vert, août-septembre 2017);
 - Brossard - une case de stationnement autorisée par unité d'habitation;
 - Sainte-Julie - obligation dans les nouveaux développements de conserver les percées visuelles vers le mont Saint-Bruno.
- Voir article sur la biorétention pour les villes. Association des paysagistes – Québec Vert septembre 2017 (Tous);
- Déposer la caractérisation des boisés de la MRC sur le Google Drive (Bernard);
- Déposer les vues répertoriées au PMAD (CMM) et au schéma d'aménagement (MRC) (Bernard);
- Rendre disponible sur le site Web l'étude de Biome environnement au sujet des milieux humides sur le terrain de Mme Nègre (Bernard).

Hugo Mimee

Coordonnateur du comité