

## Mémoire

### Gestion Henri Nègre Inc

Gestion Henri Nègre Inc. est une entreprise familiale qui œuvre dans le domaine de l'immobilier depuis 1981. Son propriétaire a bâti son expertise essentiellement dans la ville de St-Hubert où il fut un acteur majeur dans l'essor économique de cette ville, au cours des décennies 60 et 70. Son apport est présent tant dans le déploiement des infrastructures résidentielles que commerciales.

En 1984, Monsieur Nègre acquiert un verger abandonné sur le chemin Ozias-Leduc et s'initie à la pomiculture en prévision d'en faire son occupation de retraite. Peu de temps après, il déménage sa résidence principale à Mont-Saint-Hilaire et fait l'acquisition de deux terrains en zone agricole situés au bas du chemin de la montagne adjacents au secteur de la Pommeraie, qui est alors en plein développement. Ces terrains étaient en friche et impropres à l'agriculture car de reliefs trop irréguliers. Ils ont d'ailleurs perdu leur caractère agricole peu de temps après. Monsieur Nègre rêvait d'y réaliser un développement résidentiel à court terme à l'image du secteur avoisinant.

En rétrospective, il est étonnant de constater que l'administration de la ville de l'époque ait autorisé le développement du secteur de la Pommeraie sur le site d'un verger sain et productif mais prohibe, par le biais d'un moratoire de dix ans, le développement de la zone A-16 dont certaines de ces terres sont impropres à l'agriculture. Bien que le ministère de l'environnement juge que cette zone n'est plus viable pour l'agriculture car pauvre, rocheuse et trop enclavée en zone urbaine, les élus de l'époque ne sont pas prêts à adresser cet enjeu politique et reporte à plus tard le développement de ce secteur de la ville. Les dix années du moratoire se sont écoulées et même seize de plus et la situation n'a toujours pas changée. Après avoir attendu un quart de siècle, Monsieur Nègre est décédé sans jamais voir son projet se concrétiser.

Pendant ce temps,

- Monsieur Nègre ainsi que cinq autres propriétaires de la zone A-16 ont patiemment attendu la fin du moratoire de dix ans.
- Sept ans après la fin du moratoire (2008), une rencontre avec l'ancienne administration a lieu. Les propriétaires expriment leur volonté d'aller de l'avant avec le développement de leur propriété et la ville encourage leur démarche. Elle leur demande de se réunir sous une même entité juridique.
- La ville impose aux propriétaires l'établissement d'une chambre de compensation pour la préservation du boisé Auclair.
- De 2008 à 2012, toutes les versions des plans d'aménagement, réalisées à grands frais par des firmes d'experts, qui furent proposées par les propriétaires ont été refusées par la ville. Même celles présentant des taux de densité plus faible que ceux du PMAD. Tous les plans proposés tenaient déjà compte des espaces naturels de grandes valeurs : le boisé Auclair, zone humide, ruisseau et proposaient un traitement particulier pour le chemin de la montagne.
- 2012, Le PMAD est instauré dans la grande région métropolitaine.
- Mai 2013, La ville fait une présentation publique d'un plan d'aménagement de la zone A-16 qu'elle a elle-même commandé et qui répond aux exigences du PMAD. Aux yeux des citoyens présents, il est impossible de distinguer les choix imposés par les normes du PMAD des volontés propres aux concepteurs. Les objectifs généraux du PMAD ne sont pas clairement expliqués et les citoyens ne les comprennent pas. Ils s'insurgent aussitôt contre un tel projet dans cette zone.

- Le développement de la zone A-16 devient l'enjeu électoral principal des dernières élections et c'est les propriétaires qui en font les frais.

Aujourd'hui, le PMAD apporte de nouvelles contraintes de densité sur les secteurs restant à développer et protège par le fait même certains espaces à caractères écologiques de plus grandes valeurs. L'objectif est ici de limiter l'étalement urbain et de protéger les riches terres agricoles du Québec. Il est indéniable que cette nouvelle façon de concevoir le développement urbain irrite certains citoyens qui ne peuvent concevoir que Mont-Saint Hilaire puisse être autre chose qu'une paisible bourgade champêtre entre rivière et montagne.

Contrairement aux autres grands projets de développement sur le territoire hilairmontais, la zone A-16 n'a pas été étudiée au cours des rencontres de consultations publiques organisées par la ville. Pourtant, l'administration actuelle déploie déjà beaucoup d'effort pour exclure des portions de terrain de la zone A-16 du champ d'application du PMAD afin d'en amoindrir le seuil de densité maximal (résolution 2014-183 et lettre du maire du 11 juillet 2016). Monsieur le maire s'avance même en promettant de donner à ce secteur un traitement particulier sans avoir juger pertinent d'impliquer les propriétaires dans cette décision. Pourquoi? Ou devrions-nous dire pour *qui*? Est-ce vraiment la bonne approche?

*Demain*

*Il est important de rappeler ici que la zone A-16 ne couvre que la base du chemin de la montagne et ne possède actuellement que très peu des traits caractéristiques de la portion agricole du chemin de la montagne (au-delà du Spa).*

*Face au développement de cette zone, les craintes les plus souvent évoquées sont celles liées à la congestion des voies de circulation, aux caractères champêtres du chemin de la montagne et celles liées à l'obstruction visuelle des vues paysagères. Les propriétaires de la zone A-16 sont également des citoyens de Mont-Saint-Hilaire, amoureux de leur ville et partagent les mêmes inquiétudes que les autres résidents. Nous connaissons cependant mieux les caractéristiques spécifiques de nos propriétés et sommes à même de proposer des solutions adaptées à la préservation des traits de nos propriétés. Après tout, c'est dans notre intérêt! Aussi, nous sommes convaincus qu'il est tout à fait possible de réaliser un projet de développement de forte densité en portant une attention particulière à ces points spécifiques. Des experts ont déjà étudié le premier point et ont apporté plusieurs pistes de solution pour amoindrir les contrecoups d'une augmentation de la population dans ce secteur de la ville. Soulignons ici que, nonobstant le développement de la zone-A-16, la congestion routière s'intensifiera en conséquence des activités commerciales engendrées par le Spa ainsi que par les développements résidentiels des villes de Otterburn Park et de Saint-Mathias.*

*Concernant les autres points, il est impératif que les nouvelles constructions respectent des critères architecturaux qui s'articuleront selon un langage visuel judicieusement choisi. Il faudra aussi bien définir au préalable les zones paysagères à préservées en tenant compte de percées visuelles actuelles. Ces préoccupations contribueront au succès d'un développement dans ce secteur et ce serait une grave erreur de ne pas les considérer. Un projet d'envergure peut néanmoins émerger à l'intérieur de ces balises et croître pour devenir un véritable joyau emblématique de la ville de Mont-Saint-Hilaire, si on lui en donne la chance.*

*Ce nouveau quartier jouira d'espaces naturels protégés et son aménagement pourrait mettre à profit l'accessibilité à ces lieux par l'implantation de corridors verts. Il pourra aussi prévoir des espaces favorisant le transport actif vers l'école de la Pommerai pour les élèves, limitant ainsi les déplacements en voitures aux*

*heures de grande affluence. Une plus grande densité de population à proximité de l'école signifie aussi que cet établissement pourrait être en grande partie dédié aux familles avoisinantes, ce qui limitera le besoin en véhicule scolaire pour le transport des élèves. Cet accroissement de population apportera aussi l'achalandage nécessaire à l'implantation d'une meilleure desserte par les transports en commun sur l'ensemble du territoire de Mont-Saint-Hilaire (bus et trains).*

*Une plus grande densité de population signifie également une plus grande affluence pour les commerces du quartier, ce qui entrainera une augmentation de l'offre et rendra inutiles les déplacements vers des secteurs plus éloignés de la ville. Résultant, encore une fois, en une baisse de la circulation routière.*

*Respecter les espaces naturels signifie aussi de s'y intégrer avec subtilité en choisissant des matériaux durables et en favorisant des choix technologiques à faible empreinte écologique. En gardant ce souci comme ce principe directeur pour l'aménagement des espaces privés et publiques, cela apportera des nouvelles propositions d'usage de l'espace, peu présentes dans nos aménagements traditionnels (rue étroites, segment de rues privées, espaces partagées etc).*

*Bref, l'amalgame de tous ces éléments créeront un espace urbain distinct à l'intérieur de la ville et lui confèreront une identité propre où ses résidents auront un sentiment d'appartenance fort. Ce nouveau quartier pourrait même devenir un nouveau pôle d'attraction si nous prenons soin d'y intégrer un lieu de rassemblement accueillant.*

*Enfin, est-il nécessaire de préciser qu'une plus grande population engendrera un apport fiscal significatif aux caisses de la ville, réduisant du même coup, les hausses de taxation pour l'ensemble des citoyens de Mont-Saint-Hilaire. Donc la question se pose, est-il vraiment avantageux de tenter de baisser le seuil de densité de la zone A-16? Et surtout, à qui cela profitera-t-il?*

Personnellement, je travaille depuis les treize dernières années pour faire avancer ce dossier auprès de la ville. Je suis résidente de Mont-Saint-Hilaire depuis plus de vingt ans et c'est ici que mes enfants sont nés et qu'ils poursuivent leurs études secondaires. J'ai toujours préconisé une approche ouverte au dialogue et transparente avec tous les intervenants intéressés à participer dans ce dossier. Une seule fois, ai-je été approchée par l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire et malgré mon intérêt à discuter des enjeux chauds avec eux, je n'ai jamais été recontactée par la suite. J'invite aussi tous les citoyens qui désirent échanger sur ce sujet à me contacter personnellement afin que l'on puisse partager nos idées.

Je tiens à souligner que j'adhère en totalité avec les points de vue amenés par les autres propriétaires : François Jauvin de la pépinière Auclair et la famille du verger Sullivan-Raymond

Dominique Nègre