

Mont Saint-Hilaire, le 31 août 201

M. Yves Corriveau, Maire
Ville de Mont Saint Hilaire
100, rue du Centre-Civique
Mont Saint-Hilaire
QC J3H 3M8

Objet- Développement de la zone A16

Vous trouverez, ci-jointe, notre mémoire concernant la zone A-16.

Afin d'éviter les répétitions nous désirons vous signaler que nous prenons à notre compte les propos tenus par François Jauvin dans son mémoire adressé à Monsieur le Maire en date du 15 juillet dernier et de celui de Mme Nègre en date du 31 août 2016.

Nous désirons vous signifier notre étonnement en rapport à la visite d'une délégation, sur notre propriété, au sujet de laquelle nous n'avons pas été informés. La délégation était, semble-t-il, dirigée par des représentants de la ville. Un tel comportement remet en cause l'impartialité de nos représentants. Nous espérons que cet événement n'est pas représentatif du respect que nos élus entendent donner à nos droits en tant que propriétaires. Nous voulons vous informer que nous nous rendrons disponibles pour toute prochaine visite et que nous aimerions participer aux discussions.

Si vous retournez aux archives de la Ville, vous constaterez qu'une demande formelle de mettre fin au moratoire adopté en 1991, remonte à 1996.... Nous avons été très patients. Pendant ce temps, en deux coups de baguette magique, la Ville a fait accepter par les citoyens le développement de deux zones dont on ne parlait même pas il y a à peine quelques années : la zone de la gare (Camping Laurier) et le projet H-105.

Dans un contexte plus positif nous sommes heureux d'apprendre que le développement de notre zone ne présente pas de problèmes importants au niveau de la circulation automobile et que quelques modifications au système routier permettront de réduire d'avantage les délais vécus par les citoyens, aux heures de pointe, sur la côte Fortier. Nous sommes aussi heureux de constater qu'une partie croissante de la population de Mont Saint Hilaire comprend mieux les avantages qu'offre une densité accrue dans notre ville. Les deux projets mentionnés dans le précédent paragraphe en sont une preuve importante puisqu'on nous informe qu'ils ont été acceptés avec essentiellement le même niveau de densité que celle initialement prévue.

Nous tenons aussi à mentionner que nous habitons la ville de Mont Saint Hilaire depuis plusieurs décennies et que nous comptons bien y demeurer encore longtemps. Nous avons à cœur de collaborer au développement coordonné et harmonieux de la Ville.

Marie Sullivan Raymond

Jean-Maurice Raymond

Sullivan-Raymond Inc.
312 Ozias Leduc
Mont Saint-Hilaire QC
J3H 4A5

MÉMOIRE

PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE A-16

PRÉSENTÉ PAR SULLIVAN-RAYMOND INC.

À

LA VILLE DE MONT SAINT HILAIRE

31 AOÛT 2016

Notre famille exploite depuis plusieurs générations un verger situé dans la zone A-16. Cette zone a été zonée 'blanche' en 1992. Depuis nous avons vu nos taxes augmenter de façon importante. Nos droits en tant qu'exploitant agricole (subventions, exemption de taxes, etc...) ont été éliminés. De nombreuses maisons ont été construites en bordure de notre propriété. Un permis a été accordé pour l'exploitation d'un Spa sur la ligne sud du verger. Les propriétaires de ce Spa nous ont demandé de concentrer nos activités agricoles (taillage, fauchage, arrosage et le reste) avant 10 :00 heures le matin parce qu'elles sont bruyantes. La loi sur l'épandage de pesticides à proximité des zones habitées nous rend inaccessible une bonne partie de la surface exploitable du verger. Les pommiers, trop vieux et peu productifs doivent être coupés pour éviter la propagation des insectes nuisibles. En plus un important effleurement rocheux sur le coteau nous empêche d'y planter des pommiers. En fait moins du tiers de notre verger est maintenant disponible pour y récolter des pommes.

En permettant le développement tout autour de notre verger, tout en nous refusant le droit de participer à ce même développement, la Ville limite considérablement notre capacité de générer un revenu de notre propriété. Elle nous impose toutes les obligations associées à notre présence dans une zone blanche tout en nous privant des droits qui y sont associés. Vous comprendrez que dans les circonstances, il serait illogique de remplacer nos pommiers vieillissants. Nous avons dû faire le deuil de la vocation agricole de notre verger. Nous espérons que vous comprendrez notre désir de trouver une nouvelle vocation pour celui-ci.

Mont Saint Hilaire n'est pas en manque de beaux espaces. Il y a peu d'endroits au Québec qui peuvent offrir une réserve naturelle aussi belle et accessible que notre montagne. Il en va de même pour notre rivière. La Ville a aménagé de nombreux parcs et acquis de grands espaces au pied de la montagne. Les arbres y sont protégés et, grâce aux efforts de la Ville, leur nombre n'a pas cessé d'augmenter depuis quelques décennies. Si vous analysez le projet de développement de la zone A-16 qui a été présenté et négocié avec la Ville, vous constaterez que notre propriété est sise entre deux grands parcs. Le premier existe depuis plusieurs années et le deuxième sera créé à partir de la forêt Auclair. Entre les deux parcs, sur notre propriété, coule un beau ruisseau protégé par le Ministère de l'environnement. Ce ruisseau ensuite longe la forêt Auclair et se dirige vers le milieu humide de la propriété de madame Nègre, lui aussi protégé. Comme vous le savez, la zone protégée de ce ruisseau est importante et s'étend sur dix mètres de chaque côté. Nous comprenons que la Ville voudrait y ajouter une piste piétonnière et cyclable. Cette piste sera l'une des plus belles et paisibles de la Ville et sera accessible à tous les citoyens. Notre projet prévoit, en plus, de donner à la Ville un espace qui excède les 10% généralement demandé pour des développements de cette nature.

Nous croyons sincèrement que ce qui précède décrit un environnement parfait pour y installer un développement urbain de la plus haute qualité à en faire rêver les urbanistes les plus créatifs. Comme vous le savez déjà la densité n'est pas un obstacle au développement écologique et

durable mais bien un outil puisqu'il permet au plus grand nombre de bénéficier des avantages d'un site enchanteur tout en diminuant les espaces occupés par les habitations.

Notre propriété, dans la plus grande partie de sa surface, n'est pas visible à partir des artères les plus proches. Nombreuses sont les personnes qui, hors de la période des pommes, nous disent être surprises de constater qu'il existe effectivement un verger dans notre cour arrière. Les plans qui ont été conçus suite aux nombreuses discussions avec votre bureau d'urbanisme et le CCU prévoient que la hauteur des bâtisses, sur notre propriété, ne présentera pas d'obstacles visuels pour ceux qui voudront admirer notre belle montagne. Ces mêmes plans prévoient une limite sur la densité dans le secteur, plusieurs contraintes concernant une intégration respectueuse du voisinage ainsi que celle du patrimoine existant.

En conclusion, nous croyons que les efforts communs des représentants de la Ville et des propriétaires terriens, ainsi que ceux des experts en urbanisme qui ont été appelés à nous seconder ont été motivés par un désir réel de créer un milieu urbain compatible avec les besoins d'une ville moderne et compatible avec la vision éclairée de ceux qui ont conçu le PMAD.

Le patrimoine de la zone A-16, dans son état actuel, est assez limité. Un projet comme celui qui vous est proposé ajoutera une valeur considérable au patrimoine de ses futurs habitants et à celui de la Ville de Mont Saint Hilaire.

Nous demandons à la Ville d'intensifier ses efforts pour mieux informer les citoyens sur les objectifs et les avantages considérables offerts par le PMAD plutôt que de laisser les pressions de personnes mal informées ou très personnellement intéressées, dicter les critères de développement de notre Ville.

La Ville sera encore là longtemps après que le vent aura emporté les émotions de ceux qui, installés confortablement sur d'anciens vergers dont celui d'Ozias Leduc, ne veulent pas considérer de changements au-delà des limites de leur cour arrière. Par contre, pour le bénéfice de ceux qui sont réellement intéressés à participer aux efforts déjà entrepris pour créer un environnement idéal pour tous les citoyens nous avons beaucoup à offrir. Nous sommes anxieux de pouvoir communiquer avec eux et entendre ce qu'ils ont à dire. Nous espérons que la Ville saura aussi nous entendre parce que nous désirons participer à la création du meilleur projet possible.