

ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION – Piémont de la montagne

Problématique générale :

Le piémont du mont Saint-Hilaire subit des pressions de développement importantes. Ce milieu est relativement sensible et surtout possède un caractère de rareté dans l'ensemble de la rive sud de Montréal. Dans ce contexte, la ville de Mont-Saint-Hilaire désire adapter la façon de réaliser le développement.

Le principal élément à tenir compte dans le cadre du secteur à l'étude est la préservation des caractéristiques sensibles des secteurs à développer tout en y autorisant la réalisation de projets.

Le présent document se veut un élément de réflexion quant aux composantes de planification à tenir compte lors de la conception de projets immobiliers en montagne. Ultimement, cette réflexion mènera à élaborer un cadre réglementaire spécifique, sous forme de PIIA, pour le développement résidentiel dans cette partie du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire.

Les origines du mauvais design en montagne :

- Souvent les projets ne font aucune référence au paysage environnant.
- Le milieu montagneux nécessite souvent une analyse plus fine de ses caractéristiques intrinsèques. Ce manque de connaissance du milieu peut conduire à des interventions qui sont contraires aux objectifs visés tant par le promoteur que par les intervenants publics ou autres.
- La façon d'approcher la conception des projets, tant au niveau de l'aménagement de site (réseau routier, drainage, etc.) que de la construction des bâtiments, est réalisée de la même manière qu'en terrain plat. Il faut adapter la façon de concevoir les projets en montagne au milieu d'insertion.
- Il faut comprendre pourquoi on aime la montagne et tenter d'intégrer ces réponses au processus de planification.
- Souvent, il n'est pas tenu compte des impacts agrégés d'un projet de développement tant sur le milieu naturel que sur le milieu anthropique en construction.
- La conception des projets est souvent réalisée sans avoir une expérience en la matière et une connaissance adéquate du milieu.
- En montagne, la qualité de la conception des projets demande des solutions imaginatives et adaptées aux contraintes écologiques du milieu et en altérant au minimum les caractéristiques du site qui les ont amenés à cet endroit.
- En terme d'architecture, il faut se poser la question comment le caractère du bâtiment peut renforcer le milieu et se refléter dans le cadre bâti.

COMPOSANTES	PROBLÉMATIQUE	INTERVENTION / STRATÉGIE	AMÉNAGEMENT PHYSIQUE
ENVIRONNEMENT			
Sol	Les sols en montagne sont souvent minces ou inexistant (affleurement rocheux).	Préparer une analyse de sol.	Identifier les endroits les plus propices à la construction.
Topographie	Le développement en milieu montagneux doit tenter de modifier le moins possible les niveaux de terrains afin d'éviter des problèmes dans le futur. La conception du réseau routier doit également tenir compte de la topographie.	Préparer une analyse de pente. Évaluer l'orientation des pentes du terrain (ensoleillement, vue). Identifier les limites physiques logiques où il est possible de construire (secteur de trop fortes pentes ou comportant des impacts visuels majeures).	Limiter les mouvements de masses et les opérations de remblai déblai trop importantes. Adapter les constructions aux caractéristiques du milieu d'insertion.
Eau	La présence de projet en montagne peut contribuer à créer des problèmes d'écoulement d'eau de surface, de modification du sens de l'écoulement des eaux et ainsi altérer l'écosystème en aval.	Réaliser une étude de drainage des eaux de surface et identifier la façon dont celles-ci circulent sur le terrain. Localiser les cours d'eau sur le site (permanent et intermittent). Localiser les zones humides.	Éviter les canalisations des eaux de surface et favoriser le drainage de type ouvert et retourner l'eau dans le milieu le plus rapidement possible. Assurer le respect de la protection des bandes riveraines. Assurer la protection de ces milieux en favorisant une cession à des fins de parc à la municipalité ou en créant une fiducie foncière.
Végétation	La végétation étant relativement sensible en milieu montagneux, une attention particulière doit être donnée à cette composante afin de limiter les impacts du développement.	Réaliser les études appropriées afin d'avoir une bonne connaissance des caractéristiques de la végétation. Identifier les secteurs particulièrement sensibles tels que « espèces rares ou menacées etc. » Limiter le développement dans les zones boisées.	Mettre en valeur les boisés existants et augmenter la superficie de ceux-ci surtout dans les interfaces avec les secteurs bâtis avoisinants. Identifier les mesures de mitigation adaptée à la situation (protection, relocalisation des espèces). Définir un critère dans la réglementation relativement au déboisement des parcelles.

À LA FIN DE CETTE ÉTAPE, IL DEVRAIT ÊTRE POSSIBLE DE PRÉPARER UN PLAN DES POTENTIELS ET CONTRAINTES DU SITE MONTRANT L'ENSEMBLE DES COMPOSANTES IDENTIFIÉES AU PROCESSUS D'ANALYSE DU SITE. CE DOCUMENT PERMETTRA ULTÉRIEUREMENT DE PRÉPARER UN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT ADAPTÉ AUX CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

COMPOSANTES	PROBLÉMATIQUE	INTERVENTION / STRATÉGIE	AMÉNAGEMENT PHYSIQUE
Plan concept du projet	La façon d'aménager les sites en milieu montagneux est différente de celle que l'on utilise en secteur plat.	Mettre en place un processus de planification adapté aux caractéristiques du site et des clientèles visées (définition des besoins et du programme). Visite de terrain pour visualiser les éléments identifiés au plan des potentiels et contraintes.	
Réseau routier	Les critères de conception des réseaux routiers sont en général peu adaptés au milieu montagneux (pente trop faible, canalisation importante des eaux de surfaces, largeur peu adaptée au milieu naturel).	Faire une étude comparative des critères de conception du réseau routier avec d'autres municipalités ou projets réalisés. Mettre en place des critères de conception de rue permettant de réduire les impacts sur le milieu. Minimiser les modifications du drainage naturel du site. Adapter les normes de construction de rues.	Implantation sensible des rues sur le terrain. Limiter la canalisation des eaux de surface et utiliser le réseau hydrographique en place.
	Conception du réseau	Concevoir le réseau routier en optimisant le tracé de moindre impact et les orientations du projet.	
Topographie	Mettre de côté l'approche traditionnelle en matière de lotissement qui n'est pas adaptée au développement en montagne.	Faire une adéquation entre la capacité de support du milieu et le programme de développement.	
Eau		Voir à l'application des dispositions du MEF relativement à la protection des berges des cours d'eau.	

COMPOSANTES	PROBLÉMATIQUE	INTERVENTION / STRATÉGIE	AMÉNAGEMENT PHYSIQUE
Densité de logement à l'hectare et dimensions des terrains	La densité de logement à l'hectare et les dimensions des terrains à bâtir, telles qu'inscrites à la réglementation en vigueur ne sont pas adaptées au développement en montagne.	Réduire la densité autorisée dans ces secteurs à 5 logements à l'hectare et augmenter la superficie minimum des terrains. Faire valoir au promoteur qu'il y a une plus value à cette approche.	Réduire le déboisement et l'impact global du projet sur le milieu naturel.
CADRE BATI			
Mode de tenure	L'approche conventionnelle peut dans certain cas ne pas être adaptée à un développement en montagne.	Autoriser dans le cadre de la réglementation municipale la possibilité de concevoir un « développement en grappes (cluster development) »	
Architecture des bâtiments	L'architecture existante dans le secteur de la montagne à Mont-Saint-Hilaire est peu adaptée à la construction en site montagneux.	Créer un ensemble harmonieux entre les bâtiments et le site de construction en développant une architecture adaptée au terrain et qui limite les impacts sur le milieu environnant.	Adapter l'architecture des bâtiments au site. Prendre avantage des points de vue tout en limitant les percées visuelles en direction du site.
Implantation des bâtiments	L'aménagement des terrains est fait de façon conventionnelle sur les terrains en montagne.	Développer des critères d'aménagement de terrain adapté au milieu.	Augmenter les hauteurs permises afin de permettre d'adapter le bâtiment au terrain. Limiter les remblais/déblais. Augmenter les marges avant afin de préserver un espace boisé le long du domaine public. Éviter d'aménager des entrées charretières en ligne directe avec la rue. Autoriser une seule entrée charretière par bâtiment.
Aménagement paysager	La partie d'aménagement paysager généralement utilisée crée l'introduction d'espèces qui compétitionnent avec celles du milieu naturel.	Définir un programme d'aménagement paysager qui mise sur un concept de type sous-bois et qui décourage l'utilisation d'espèces non indigènes envahissantes.	Paysagement mieux adapté au milieu qui réduit les impacts de modifications par l'introduction de nouvelles espèces. Favoriser un concept d'aménagement paysager inspiré de la végétation indigène.

COMPOSANTES	PROBLÉMATIQUE	INTERVENTION / STRATÉGIE	AMÉNAGEMENT PHYSIQUE
	Créer une interface publique/privée harmonieuse.	Définir des normes de non-déboisement le long des lignes avant arrières et latérales des terrains.	
Équipement récréatif	Trop grand nombre d'accès à la montagne.	Rendre davantage privés les abords de la montagne et créer des sentiers récréatifs dans les zones de développement et circonscrire les accès à la montagne.	Développer un réseau récréatif interne au projet et identifier clairement les accès autorisés.
Utilité publique	Limiter l'impact visuel des utilités publiques sur le site.	Définir avec les autorités concernées le scénario de moindre impact (aérien, souterrain ou aéro souterrain). Préparer un plan d'ensemble de la desserte pour l'intégrer au concept de développement.	

Luc Bougie, urbaniste