



Ville de Mont-Saint-Hilaire

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

Compte rendu de la rencontre no 8

**DATE : Mercredi 26 avril 2017**

**19 h à 22 h**

**Salle Ernest-Choquette**

**99, rue du Centre-Civique**

---

### VERSION FINALE

#### Sont présents :

CORRIVEAU, Yves, maire (de 19 h à 19 h 10)

GRENON GILBERT, Émile, conseiller municipal, district des Patriotes

HOULE, Sylvain, conseiller municipal, district du Piémont

HÉROUX, Jean-Yves, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

PRÉVOST, Rachel, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

RAINVILLE, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

ROY, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

THIBEAULT, Isabelle, pour l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH)

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

MIMEE, Hugo, coordonnateur

#### Est absent :

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

---

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

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 8<sup>e</sup> rencontre du comité.
- Dans le contexte de la démission d'un membre, M. Corriveau rappelle l'importance du comité et encourage les membres à poursuivre les travaux dans le respect des valeurs : *Intégrité, Transparence, Travail constructif*.
- Un tour de table est effectué afin de reconfirmer l'intérêt des membres à poursuivre. Les membres émettent les commentaires suivants :
  - Travailler ensemble
  - Sortir des idées
  - Faire partie de la solution
  - Trouver solution pour la zone A-16

- Complémentarité des actions de différents comités
- L'ordre du jour est ajusté en début de rencontre.

## 2) Entériner le compte rendu des rencontres nos 6 et 7

- Le compte rendu de la rencontre no 6 est adopté tel que présenté.
- Le compte rendu de la rencontre no 7 est ajusté en modifiant la formulation de la recommandation no 5 à l'égard des analyses et études.

## 3) Suivis des partenaires

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

- Monsieur Grenon Gilbert informe les membres que la Ville se prépare à l'adoption du PUD et a confirmé la solution retenue pour les zones H-111 et H-114.
- Le 1<sup>er</sup> mai aura également lieu la 1<sup>re</sup> rencontre du groupe de travail sur les Montérégiennes.
- Le comité CC-PMAD effectuera un bilan et une évaluation lors de la prochaine rencontre prévue le 18 mai.
- La Ville envisage la mise sur pied d'une table de concertation une fois par an afin de faire un suivi du Plan d'urbanisme durable (PUD).

### *ACMSH*

- Madame Isabelle Thibeault informe les membres que l'Association tiendra son assemblée générale le samedi 29 avril. Plusieurs postes au C.A. de l'Association sont à combler.
- Elle nous informera suite à l'assemblée à savoir si elle est désignée pour poursuivre sur le CAZA-16.

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

Monsieur Jean-Yves Héroux informe des activités et événements suivants :

- 8 avril – conférence-bénéfice tenue à la Maison des cultures amérindiennes;
- Rencontres à venir avec les citoyens afin de mieux les représenter : La Pommeraie (3 mai), chemin de la Montagne et Flanc Sud (16 mai);
- Le député Simon Jolin-Barrette s'intéresse au dossier.

## 4) Retour sur la séance spéciale du conseil du 18 avril – suivi PUD

Monsieur Grenon Gilbert informe les membres qu'aucune discussion à l'égard du Plan d'urbanisme durable (PUD) n'a eu lieu lors de la séance du conseil municipal du 18 avril.

## 5) Zone A-16

### *Historique du dossier*

- Monsieur Bernard Morel dresse l'historique du dossier de la zone A-16 à partir de la création de la Loi sur la protection du territoire agricole et de la création de la MRC. Les membres questionnent, commentent et complètent l'information.
- Une ligne du temps sera produite et validée à la prochaine rencontre. Celle-ci deviendra ensuite disponible sur le site Internet.

### *Éléments d'information à retenir*

- Pour faire de la régionalisation de la densité, il faudrait modifier le schéma d'aménagement de la MRC (donc avec appui de tous les maires, ou à tout le moins ceux des municipalités incluses dans la CMM).
- Il est impossible de transférer de la densité d'une zone hors TOD vers la zone TOD.
- Des densités minimales sont aussi imposées aux municipalités hors CMM, et ce, directement via les orientations gouvernementales qui obligent la MRC à modifier son schéma.
- Dans l'avant-projet de PUD (juin 2016), 2 options sont inscrites pour la zone A-16.
- En septembre 2016, lors de l'audience publique tenue par la Ville, les participants ont dit que ni l'une ni l'autre des 2 options ne convenait (avec dépôt de mémoires à l'appui).
- Au schéma de la MRC, la zone A-16 se trouve dans une affectation « Résidentielle ».
- En 2011, le PMAD est venu préciser que tous les terrains vacants en zone urbaine devraient dorénavant avoir une densité minimale de 21 logements à l'hectare, obligeant aussi la MRC à modifier son schéma d'aménagement.
- En octobre 2016, la Ville a fait la démonstration à la MRC que la zone A-16 n'a pas un zonage urbain, mais bien agricole. Il a ainsi été statué que la densité ne s'appliquait pas, pour l'instant.
- La zone A-16 devra éventuellement faire l'objet d'un PPU.
- Dans le PUD, il est inscrit pour la zone A-16 : zone agricole, PPU, écoquartier.
- Ne pas perdre de vue que les dispositions du PMAD et donc du schéma de la MRC pourraient changer / être modifiées. Il est donc important de discuter/prévoir l'avenir de la zone A-16 au-delà du « gel ».
- La question du nombre de terrains vacants à développer à Mont-Saint-Hilaire est aussi à considérer. Lorsqu'il ne restera plus ou très peu de terrains vacants, la pression se fera plus forte sur la zone A-16, d'où la nécessité de discuter/prévoir l'avenir de la zone A-16 au-delà du « gel ».
- Tout conseil municipal (actuel ou futur) pourrait également voir les choses autrement et décider de développer la zone A-16, intentionnellement ou non.

### *Mesure d'exception 1.8.3 inscrite au schéma*

- Une réflexion à savoir si cette mesure devrait être exercée ou non s'impose.
- Si elle est exercée, la nouvelle densité convenue pour A-16 pourrait avoir un impact ailleurs dans la Ville.
- Si elle n'est pas exercée, il y a aussi risque que cette mesure disparaisse et donc ne puisse être exercée.

### *Identification des différents scénarios possibles*

- Les membres conviennent que les 3 principaux axes qui doivent être discutés lors des prochaines rencontres s'articuleront autour des scénarios suivants :
  1. Acquisition
    - Valeur marchande
    - Sources de financement
    - Impact sur les taxes foncières des contribuables
  2. Développement
    - Avec ou sans la considération de la mesure d'exception 1.8.3
    - Timing du développement
    - Type de développement
  3. Modification du statut / contexte juridique
    - Via le groupe de travail sur la protection des Montérégiennes qui obligerait ultimement la CMM à modifier le PMAD et donc la MRC à modifier le schéma d'aménagement
    - Lobby direct auprès de la CMM
    - Lobby direct auprès du gouvernement du Québec

### **6) Identifier les dates des prochaines rencontres**

Il est convenu d'ajouter les dates suivantes :

- Mardi 6 juin
- Mercredi 21 juin

### **7) Identifier l'ordre du jour préliminaire de la rencontre no 9**

- Sujet non abordé.

### **8) Identifier les faits saillants de la présente rencontre**

- Sujet non abordé.

### **9) Varia**

- Les membres prennent connaissance du courriel de démission de M. Claude Rainville.

### **Points de l'ordre du jour non abordés et par conséquent reportés à une prochaine rencontre**

- Zone A-16 - Cartographie des parties prenantes
- Finaliser le document « Étapes des travaux du comité »
- Identifier les intervenants que le comité souhaite rencontrer (sujet non abordé);
- Prendre connaissance des documents synthèses
  - i. Correspondance
  - ii. Documentation
  - iii. Revue de presse
  - iv. Site web A-16

### **Suivis à effectuer**

- Préparer une ligne du temps du dossier de la zone A-16 (H. Mimee).

Hugo Mimee

Coordonnateur du comité