



Ville de Mont-Saint-Hilaire

**RÉSUMÉ DES DISCUSSIONS AVEC LES  
REPRÉSENTANTS DU CENTRE DE LA NATURE  
DANS LE CADRE DE LA RENCONTRE NO 11**

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

Compte rendu de la rencontre no 11

**DATE : Mardi 6 juin 2017**

**19 h à 22 h 15**

**Salle Rouville**

**100, rue du Centre-Civique**

---

Sont présents :

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

GRENON GILBERT, Émile, conseiller municipal, district des Patriotes

HOULE, Sylvain, conseiller municipal, district du Piémont

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

PARADIS, François, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

PRÉVOST, Rachel, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

ROY, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire (*via Skype*)

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

POIRIER, Vincent, conseiller professionnel en urbanisme

MIMEE, Hugo, coordonnateur

Invités (pour une durée d'environ 90 minutes):

MALKA, Éric, directeur général, CNMSH

POIRIER-GHYS, Geneviève, responsable de la conservation et des communications, CNMSH

Est absente :

THIBEAULT, Isabelle, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

---

## **EXTRAIT CONFORME DU COMPTE RENDU RÉVISÉ DE LA RENCONTRE NO 11** **TENUE LE 6 JUIN 2017**

### **Rencontre avec les représentants du Centre de la nature du mont Saint-Hilaire (CNMSH)**

*\*\* 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*

- Éric Malka, directeur général
- Geneviève Poirier-Ghys, responsable de la conservation et des communications

### **Sujets discutés**

- Outils cartographiques disponibles, notamment celui de la Réserve de la biosphère du mont Saint-Hilaire qui présente les milieux protégés, les boisés et les milieux humides de la région (« l'Atlas » est disponible sur le site web du CNMSH);
- valeur écologique des terrains de la zone A-16;
- priorités de conservation dans la région;
- exemple « avant/après » de protection des boisés dans les derniers développements résidentiels réalisés à Mont-Saint-Hilaire;
- modes de financement et coûts lors d'acquisition de propriétés.

#### **1. Boisé de la Pommeraie**

- Superficie 3,64 ha
- Bois jeune - environ 30 ans
- Présence d'une espèce susceptible d'être menacée
- Présence de zones humides, mais ne peuvent être qualifiées « milieu humide », car ne répondent pas au critère de la loi en termes de superficie
- Un ruisseau traverse la zone. Celui-ci est cartographié par la MRC.

#### **2. Boisé Auclair**

- Superficie de 3,16 ha
- Boisé mature à forte valeur écologique
- Érablières sucrières à chêne rouge et chênaie rouge à ostryer de Virginie
- 7 espèces en situation précaire dont une est désignée vulnérable au Québec et une autre en voie de disparition au Canada
- Mis à part les boisés sur le mont Saint-Hilaire, le Boisé Auclair est le dernier boisé montérégien de la région.

### **3. Réserve de la Biosphère**

- Désignation internationale (UNESCO) d'un territoire qui regroupe 8 municipalités.
- Inclut l'ensemble du territoire de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire, toute la montagne ainsi que ses corridors forestiers.
- Statut non contraignant (objectif noble) avec le souhait que les différents intervenants du milieu travaillent ensemble à la conservation des milieux naturels et à la mise en œuvre de projets en développement durable.

### **4. Zone A-16**

- Présence de 2 boisés qui totalisent environ 7 hectares et de ruisseaux ayant des bandes riveraines (15 mètres) d'une superficie approximative de 1,5 hectare. Le total des milieux naturels qu'il serait souhaitable de protéger est donc de 8,5 hectares.
- Le ruisseau et ses bandes riveraines assurent la connectivité entre les 2 boisés.
- Les 2 boisés sont protégés par un règlement de la MRC. Cependant, bien qu'ils ne puissent être développés en totalité, le règlement permet qu'ils soient développés en conservant au minimum 50 % du couvert forestier. En fait, tous les boisés de plus de 1 hectare bénéficient de ce type de protection par la MRC.
- Le CNMSH ne réfère pas à ces boisés comme ayant un statut de protection pour des fins de conservation puisqu'ils peuvent être développés à 50 %.
- Ces 2 boisés ne font pas partie des boisés métropolitains désignés par la CMM dans le PMAD.
- Mis à part les 2 boisés, les ruisseaux et leurs bandes riveraines, le reste de la zone A-16 semble être de la friche ayant une plus faible valeur écologique. Cependant, ce secteur n'a pas fait l'objet d'une caractérisation écologique détaillée.

### **5. Acquisitions dans la région de milieux naturels pour fins de conservation par le CNMSH et ses partenaires**

- Depuis 15 ans, environ 100 hectares ont été acquis dans le piémont du mont Saint-Hilaire
- De façon générale, on parle d'un prix d'environ 15 000 \$ / hectare en zone verte (20 000 \$ incluant les frais d'acquisition) et d'environ 1 million \$ / hectare en zone blanche, soit un coût à l'hectare 60 fois plus élevé.

### **6. Milieux naturels à protéger dans le piémont du mont Saint-Hilaire**

- Déjà plus de 1 000 hectares sont protégés sur le massif du mont Saint-Hilaire (sur la montagne et dans son piémont)
- On estime qu'il y a encore près de 595 hectares de milieux naturels non protégés dans le piémont du mont Saint-Hilaire, dont près de 329 hectares sont sur le territoire de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire. Les autres milieux naturels sont principalement situés à Saint-Jean-Baptiste.
- La grande majorité de ces boisés ont une valeur écologique très élevée en raison de la présence d'espèces menacées, de milieux humides et d'écosystèmes rares.

## **7. Estimation de la valeur marchande des milieux naturels à protéger dans le piémont du mont Saint-Hilaire**

- Il reste beaucoup de milieux naturels à protéger dans le piémont de la montagne et les ressources financières pour le faire sont très limitées. Le CNMSH est donc d'avis qu'il faut prioriser les milieux naturels ayant...
  - un faible coût à l'hectare (zone verte, zone ayant des contraintes au développement)
  - une forte valeur écologique
  - de grandes superficies
  - une connectivité avec la montagne ou avec d'autres milieux naturels d'intérêt
- Le CNMSH estime que le coût d'acquisition de l'ensemble des milieux naturels du piémont du mont Saint-Hilaire dépasse les 50 millions de dollars (excluant la zone A-16 et les boisés qui ne touchent pas directement au massif boisé du mont Saint-Hilaire).
- Cette estimation de la valeur marchande suppose que toutes les acquisitions de milieux naturels sont réalisées de gré à gré et donc qu'aucune expropriation n'est effectuée, ce qui ferait grimper énormément le coût d'acquisition total.
- Les projets d'acquisitions de milieux naturels réalisés par le CNMSH et ses partenaires dans ce territoire sont réalisés à des coûts très avantageux :
  - À titre d'exemple, le projet d'acquisition de la propriété Poliquin (coin montée Benoît et route 116). Il s'agit de la plus grande acquisition pour des fins de conservation qui sera réalisée depuis la donation Gault du cœur de la montagne à l'Université McGill. Afin d'acquérir et de protéger à perpétuité ce milieu naturel, la ville a contribué pour 52 000 \$ afin de protéger 16,5 hectares, soit un coût très faible de 3 100 \$/hectare de milieu naturel.
  - Dans les corridors forestiers, le prix à l'hectare est encore plus faible. À titre d'exemple, la tourbière Saint-Denis à Saint-Denis-sur-Richelieu (272ha), qui est le plus grand milieu humide de la MRC et qui a une superficie qui équivaut au 1/3 de la donation Gault. L'acquisition de cette propriété, d'une valeur de 800 000 \$ a été réalisée avec de nombreux partenaires, dont la famille Mathieu (don écologique de 276 000 \$ de la part de la famille), Ultramar (environ 250 000 \$), à un coût par hectare de moins de 2 500 \$.
- Le CNMSH peut donc réaliser des projets d'acquisition à faible coût avec des bailleurs de fonds (corporatifs ou gouvernementaux) afin de réduire les coûts, mais la valeur écologique de ces lots doit être élevée et le coût d'acquisition à l'hectare doit être bas.
- Ainsi, le CNMSH n'a jamais réalisé de projets d'acquisition pour protéger des propriétés ayant un coût élevé à l'hectare ou une valeur écologique qui n'était pas jugée élevée.

## **8. Travail concerté des intervenants en 2004 pour protection des boisés dans les développements résidentiels – réf. Comité du périmètre**

- Un comité est formé d'intervenants de la ville de Mont-Saint-Hilaire, du CNMSH, de l'Université McGill et de citoyens avec pour objectif de conserver davantage de milieux naturels dans un contexte de développement.
- Il y a eu une proposition lors des consultations d'effectuer le développement en grappe dans le piémont, mais les promoteurs et citoyens n'en voulaient vraiment pas.
- La proposition retenue a été de modifier la réglementation pour les terrains individuels afin d'essayer de protéger 40 % de la superficie des grands terrains boisés et 32 % de la superficie pour les petits terrains.
- Après plus de 10 ans et suite à une analyse du résultat de ce changement de réglementation, le résultat est très mitigé, voire décevant. Ainsi, selon nous, l'approche réglementaire appliquée à des terrains individuels n'est pas à retenir si l'on souhaite protéger des milieux naturels.

## **9. Financement pour acquisition**

- Les bailleurs de fonds comparent toutes les demandes à travers le Québec.
- Les programmes de financement sont normés et cherchent d'abord à protéger les espèces en péril et leurs habitats.
- Au niveau du financement par le fédéral : il y a présence d'une espèce menacée dans la zone A-16 qui est couverte par un programme.
- Au niveau du provincial – aucun programme de financement d'acquisition n'existe à l'heure actuelle.
- Au niveau des programmes corporatifs : il doit y avoir présence d'une espèce menacée ou d'intérêt, de milieux humides ou d'écosystèmes rares pour bénéficier de ces programmes.
- Au niveau supra municipal (CMM) : aucun programme de financement n'est applicable pour la zone A-16, car elle n'est pas reconnue comme boisé métropolitain (budget de 3 M\$ pour 82 municipalités).

## **10. Conclusion du CNMSH**

- La ville devrait premièrement aller à la limite de ce qui peut être fait avec les moyens et règlements existants (meilleures pratiques urbanistiques, 10 % pour fins de parc, bandes riveraines, entente de gré à gré avec les promoteurs, ...)
- Est-ce que le 10 % pour fins de parc est suffisant dans le cas d'un tel projet? La Ville veut-elle en demander davantage afin d'accroître l'acceptabilité sociale du projet? Est-ce que la Ville, la MRC et la CMM peuvent protéger davantage les boisés, les bandes riveraines?
- Peu importe le statut qui peut être mis par la Ville, la MRC, la CMM, le gouvernement, celui-ci peut être contesté. Une réglementation très restrictive peut s'apparenter à une expropriation déguisée.

- Même le gouvernement provincial a dû acquérir d'un promoteur, à un coût très élevé, les milieux naturels des Îles-de-Boucherville qu'il souhaitait protéger. Si le gouvernement avait imposé un statut légal de protection sur ces terrains, le propriétaire aurait pu poursuivre celui-ci pour « expropriation déguisée ». Cette démarche aurait pu coûter davantage au gouvernement que de négocier l'acquisition de gré à gré.
- Si on veut vraiment protéger les boisés, les milieux humides et les bandes riveraines, il ne faut pas laisser ces milieux naturels entre les mains d'intérêts privés, car leur mandat n'est pas la protection des milieux naturels. On se doit d'acquérir et protéger (statut légal de protection) les milieux naturels que l'on désire conserver.

### **11. Questions (autres)**

- Est-il possible de renaturaliser un secteur?
- Réponse : Oui, mais coûte souvent 10x moins cher de protéger que de le restaurer et le résultat ne sera pas équivalent.

Hugo Mimee  
Coordonnateur du comité