

ZONE A-16

ANALYSE DE SITE (POTENTIELS ET CONTRAINTES) – DOCUMENT DE TRAVAIL

Analyse préliminaire de site réalisée par les membres du CAZA-16 les 31 mai, 14 juin, 10 et 25 juillet 2018 lors de rencontres de type brainstorming (remue-méninges). Ce document ne se veut pas exhaustif et constitue un document de travail qui sera bonifié en continu.

Topographie

- Le chemin Ozias-Leduc a un point haut vis-à-vis la rue Comtois et descend vers Saint-Mathias de même que vers la Montée des Trente
- Le chemin de la Montagne a un point haut à la limite sud-est de la zone A-16 et descend jusqu'au chemin Ozias-Leduc.
- Belle vue en perspective sur le centre-ville de Montréal et les couchers de soleil lorsqu'on revient par le chemin de la montagne vers Ozias-Leduc
- Action : Obtenir les hauteurs / dénivelés à différents endroits dans la zone
- Action : Identifier le point le plus haut de la zone A-16

Hydrographie (milieux humides, ruisseaux)

- Un ruisseau traverse la zone A-16 du parc Paul-Émile-Borduas, jusqu'au boisé Auclair et ensuite vers le milieu humide près de l'école de la Pommeraie
- Un lac sur une propriété privée sur le chemin de la Montagne est raccordé au ruisseau
- La source de ce ruisseau est située dans la Vallée entre le Pain de sucre et le Burned Hill
- La bande riveraine de protection prescrite pour ce ruisseau est de 10 mètres. Si la Ville veut avoir une bande plus large elle peut le négocier avec le propriétaire
- Certaines villes ont protégé des bandes riveraines avec des largeurs supérieures à celles prescrites par la Loi (identifier exemples)
- Une bande de protection de 10 mètres s'applique également autour du milieu humide près du quartier La Pommeraie
- Comment détermine-t-on un milieu humide? R. Selon la prédominance de plantes aquatiques.
- La MRC a l'obligation de faire un plan de conservation des milieux humides, mais les études sont à la charge des municipalités et des promoteurs
- Toute caractérisation environnementale doit être faite par un biologiste.
- Après 2 ans les études doivent être refaites ou actualisées.
- Action : Il y aurait une source d'eau sur un des terrains non-développés de la zone A-16. À vérifier.
- Action : Obtenir l'étude de Biofila sur la propriété Nègre

Sols (remblais, affleurements rocheux)

- En 2018, du remblai a également été transporté sur un terrain derrière l'entrepôt de pomme en provenance d'un terrain en développement à Otterburn Park
- Présence d'un affleurement rocheux qui traverse la zone. Visible à différents endroits

- Action : Une grande partie d'un lot non-développé a été remblayée lors de travaux d'aqueduc sur le chemin Ozias-Leduc en 2002 ou 2003. Vérifier si une étude de caractérisation des déblais a été effectuée à l'époque et demander les résultats.

Faune

- Présence d'espèces communes : chevreuils, canards, renards
- Action : Obtenir la liste des espèces menacées, à statut précaire, etc.
- Action : Obtenir la liste des études de caractérisation environnementale déjà effectuées pour cette zone

Flore (boisés, EFE, plantes indigènes)

- Le boisé près de l'école La Pommeraie était autrefois un verger
- Action : Est-ce qu'il y a des écosystèmes forestiers exceptionnels (EFE)?
- Action : Obtenir la liste des espèces menacées, à statut précaire, etc.
- Action : Obtenir la liste des études de caractérisation environnementale déjà effectuées pour cette zone

Réseau de circulation (nœuds)

- 2 chemins (De la Montagne, Ozias-Leduc)
- Nœud à l'intersection des 2 chemins
- Nœuds saisonniers (pommes) (intersection Ozias-Leduc et Paul-Émile Borduas et parfois d'autres, ex. entrée Strom Spa)
- Accès piétons pourraient être facile via le parc sur Paul-Émile Borduas, via les bouts de rues du quartier La Pommeraie de même qu'à différents endroits via le chemin Ozias-Leduc
- Commerces à Otterburn Park sur le chemin Ozias-Leduc génèrent achalandage et certaines problématiques
- Intersections du chemin Ozias-Leduc avec la rue Comtois et avec la Montée des Trente sont problématiques (visibilité, flux de voitures)
- Action : Vérifier la vitesse qui est réellement tolérée sur le chemin de la Montagne?
- Action : Besoin d'un comptage des véhicules sur les 2 chemins
- Action : Besoin d'obtenir le registre des accidents
- Action : Est-ce que les panneaux électroniques qui affichent la vitesse, enregistrent les données?

Pistes cyclables (accès et liens possibles, nœuds)

- La piste sur Ozias-Leduc vient à nouveau d'être reconnue (référence?) comme une excellente piste cyclable, bien conçue, toutefois certains cyclistes roulent à contresens, surtout du côté des commerces à Otterburn Park
- La piste cyclable du chemin de la Montagne n'est pas familiale. Elle est conforme aux normes applicables pour une piste sur un chemin municipal, mais ne le serait pas si c'était une route provinciale selon les critères du MTQ. Vélo-Québec l'a approuvé. Situation mieux qu'avant.
- Connexions cyclables possibles via le parc sur Paul-Émile Borduas, l'école La Pommeraie (boul. de Montenach) et les bouts de rues dans la Pommeraie

Cadre bâti

- 2 quartiers voisins : Flanc Sud - 4 logements à l'hectare et La Pommeraie - 7 logements à l'hectare
- La densité brute se calcule en logements à l'hectare (log/h), ce qui inclut également les rues et les parcs, mais exclut les zones écologiques pour conservation
- Présence de l'ex. entrepôt de pommes qui n'est plus utilisé à cet effet depuis plusieurs années
- Présence du spa
- Maison d'intérêt sur le chemin de la montagne juste après la zone A-16, du côté montagne – bel exemple de mise en valeur
- Structure commerciale sur le chemin Ozias-Leduc, du côté d'Otterburn Park est vétuste et désorganisée
- Les grandes parcelles des terrains d'origine sont encore visibles dans la zone A-16
- La maison Auclair n'existait pas en 1964, on y retrouvait un verger à cet endroit
- Il y a déjà eu un petit camping (Malo) autour de l'étang de l'actuel parc Paul-Émile Borduas – le fond de l'étang était asphalté à l'époque

Parcs, espaces naturels et places

- Petite place au coin des chemins Ozias-Leduc et de la Montagne semble peu connue, quasi inutilisée ou sinon uniquement par des cyclistes
- Nécessité de tirer profit du corridor entre les parcs école La Pommeraie et Paul-Émile Borduas
- À relier également avec le parc Marie-Anne dans la Pommeraie
- Qu'il y ait développement ou non, ces 3 parcs devraient être mis en réseau

Paysages et points de vue

- Sur le côté sud du chemin de la Montagne, en direction du chemin Ozias-Leduc, on voit très bien le mont Saint-Bruno et le centre-ville de Montréal
- Toujours sur le chemin Ozias-Leduc, du côté nord en roulant vers l'est on observe surtout la montagne et l'effet de voûte des arbres
- En vélo, on cherche davantage les ouvertures permettant de voir la montagne, sinon on regarde l'architecture des bâtiments
- 3 types de vues peuvent être observées : panoramique, filtrée/cadrée (ex. tunnel d'arbres) et d'ambiance (ex. beau bâtiment)
- Plusieurs vues vers la montagne (de l'entrepôt de pommes, du spa)
- Importance des clôtures de perche en bordure des chemins

Affectations et zonage

- Résidentiel de chaque côté du chemin de la Montagne et sur le chemin Ozias-Leduc du côté de Mont-Saint-Hilaire
- Commercial sur le chemin Ozias-Leduc du côté d'Otterburn Park
- Le spa constitue un usage conditionnel accordé pour le lot où il se trouve
- La Ville a un règlement sur les usages conditionnels qui prévoit les usages qui peuvent être autorisés dans chaque zone, sur demande à cet effet
- L'ex. entrepôt de pommes, de même que la pépinière Auclair sont des usages en droits acquis

Dossiers régionaux pouvant avoir un impact sur A-16

- Dossier des Quatre terres à Otterburn Park lorsque le développement de ces lots débutera
- Fréquentation à la réserve naturelle Gault – en hausse de 6 à 7% par année
- Accès au camping Rouville via les chemins Ozias-Leduc et de la Montagne

Aspects réglementaires

- Un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un règlement d'urbanisme qui prévoit des objectifs et critères qui encadrent par exemple les styles architecturaux, les formes de toits, l'implantation des bâtiments sur les lots. Le PIIA mise sur les forces et caractères dominants du secteur. Le PIIA s'applique à A-16. Il prévoit un processus d'accompagnement et les dossiers doivent notamment passer devant le comité consultatif en urbanisme (CCU)
- L'étude de Patri-Arch (2008) répertorie quelques 300 bâtiments patrimoniaux de Mont-Saint-Hilaire. L'étude sur le paysage en cours (diagnostic paysager) viendra bonifier le tout afin de faciliter l'application du PIIA
- Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est un autre règlement d'urbanisme qui fait ressortir les forces, opportunités et contraintes d'un secteur dans le but notamment de déterminer les ensembles. Un PPU est composé notamment d'objectifs et d'orientations d'aménagement et d'un plan concept.