



Ville de Mont-Saint-Hilaire

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

Compte rendu de la rencontre no 27

DATE : Jeudi 13 septembre 2018

19 h à 20 h 50

Salle Ernest-Choquette

99, rue du Centre-Civique

VERSION FINALE

Sont présents :

BELLEROSÉ, Jean-Philippe, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

GOYETTE, Olivier, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

GRENON GILBERT, Émile, conseiller municipal, district des Patriotes

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

HOULE, Sylvain, conseiller municipal, district du Piémont

ROY, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

TONER, Louis, conseiller municipal, district de la Montagne

CHARRON, Christian, chef de division – Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

MIMEE, Hugo, coordonnateur

Sont absents :

LOCHOU-BERTHIAUME, Catherine, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

PRÉVOST, Rachel, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

1. Accueil et présentation de l'ordre du jour

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 27^e rencontre du comité.
- L'ordre du jour est adopté tel quel.

2. Adoption du compte rendu de la rencontre no 26

- Ce compte rendu a été adopté exceptionnellement par courriel rapidement dans les jours suivant la rencontre.

3. Suivis des partenaires

Ville de Mont-Saint-Hilaire

- L'étude de caractérisation des paysages se poursuit.

- Des plaques de comptage ont été installées par la ville afin de dénombrer les déplacements, notamment pendant la période d'achalandage des pommes.

4. Zones H-111 et H-114-2 – Analyse de site (potentiels et contraintes)

	H-111	H-114-2
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain a été surélevé du côté du chemin des Patriotes il y a quelques années (remblais en provenance de travaux sur la rue Montcalm) • Pente vers le ruisseau • Dépression à proximité du ruisseau • Ensuite le terrain monte en suivant le dénivelé de la rue Cardinal • Autrefois un verger 	<ul style="list-style-type: none"> • Assez plat • Autrefois un verger
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> • Un ruisseau traverse le terrain • Aucune présence de milieu humide cartographié (autre le ruisseau) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun
Sols	<ul style="list-style-type: none"> • Remblai effectué il y a environ 3 ans (matériaux en provenance de travaux sur la rue Montcalm) • Monticule de terre sur le terrain 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun remblai • Sol rocailleux
Faune	<ul style="list-style-type: none"> • À quand remonte la dernière caractérisation environnementale? • Probablement la même faune que dans la zone A-16 	<ul style="list-style-type: none"> • Papillons
Flore	<ul style="list-style-type: none"> • À quand remonte la dernière caractérisation environnementale? • Portion boisée couvre environ 20-25 % de ce terrain • Valeur écologique très élevée selon inventaire CNMSH • Arbres nains en bordure du chemin Ozias-Leduc 	<ul style="list-style-type: none"> • Surtout de la friche maintenant
Réseau de circulation	<ul style="list-style-type: none"> • Difficulté de croiser le trafic d'Ozias-Leduc pour entrer et sortir de la rue Cardinal et d'un éventuel accès pour ce terrain 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficulté, voire même dangereux à cet endroit, de croiser le trafic d'Ozias-Leduc pour entrer et sortir d'un éventuel accès pour ce terrain
Piste cyclable	<ul style="list-style-type: none"> • Pistes directionnelles présentes sur Ozias-Leduc 	<ul style="list-style-type: none"> • Pistes directionnelles présentes sur Ozias-Leduc

Cadre bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Une maison coin Ozias-Leduc et Cardinal sera démolie • Terrains adjacents sur Ozias-Leduc assez grands 	<ul style="list-style-type: none"> • Domaine Ozias-Leduc à proximité immédiate (ensemble patrimonial reconnu) • Croix de chemin à proximité • Grange patrimoniale à proximité • Densité de 4 log/ha dans la zone H-113 derrière
Parc	<ul style="list-style-type: none"> • Placette future possible coin Ozias-Leduc et Cardinal sur terrain de la ville zoné « Public » 	
Paysages et points de vue	<ul style="list-style-type: none"> • Une des plus belles vues ouvertes sur la montagne à cet endroit 	<ul style="list-style-type: none"> • Une des plus belles vues ouvertes sur la montagne à cet endroit
Affectations et zonage	<ul style="list-style-type: none"> • Zones voisines (H-110 et H-112) sont construites avec unifamiliales isolées • Terrain des sœurs sur Cardinal a un zonage « Public/institutionnel » 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone à l'arrière (H-113) construite avec unifamiliales isolées • Prévoir bande tampon pour A-114-4?

5. Zones H-111 et H-114-2 – Densités idéales à appliquer advenant la confirmation d'un scénario de développement

H-111

- Terrain de 1,6 hectare
- Appliquer idéalement la densité moyenne des terrains voisins sur le même côté du chemin Ozias-Leduc (à calculer pour la prochaine rencontre)
- Actuellement prévu au Plan d'urbanisme durable (PUD) : 19,8 logements à l'hectare, ce qui équivaldrait à 32 logements sur la propriété de cette zone
- Le déficit à combler s'effectuerait via la régionalisation de la densité à l'échelle de la MRC
- Typologie et implantation idéale des bâtiments à travailler plus tard et possiblement via un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

H-114-2

- Terrain de 0,63 hectare
- Appliquer idéalement la densité moyenne des terrains voisins sur le même côté du chemin Ozias-Leduc (à calculer pour la prochaine rencontre)
- Actuellement prévu au Plan d'urbanisme durable (PUD) : 19 logements à l'hectare, ce qui équivaldrait à 12 logements sur la propriété de la zone
- Le déficit à combler s'effectuerait via la régionalisation de la densité à l'échelle de la MRC
- Typologie et implantation idéale des bâtiments à travailler plus tard et possiblement via un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

6. Communications

- Un bilan des travaux du CAZA-16 à ce jour sera diffusé sous peu dans le bulletin Horizon de la Ville.

7. Planification des prochaines rencontres

- 17 septembre – Présentation des faits saillants des travaux du comité en séance plénière du conseil municipal
- 27 septembre – Invitée : Consultante étude paysagère. Idéation et croquis. Travail sur le plan de développement A-16
- 11 octobre – Idéation et croquis – plan de développement A-16
- 25 octobre – Invitée : Directrice de la Réserve naturelle Gault et croquis. Travail sur le plan de développement A-16
- Invités à venir : propriétaires des zones A-16 et A-114-1, expert en foresterie, ressources du MCC et du MDDELCC
- Rencontre avec étudiant(e)s de l'école secondaire Ozias-Leduc.

8. Varia

- Lectures intéressantes – 3 articles du *Devoir* sous la plume de Luc-Normand Tellier, 14 juillet 2018, Montréal doit freiner de façon radicale son étalement urbain <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/532405/montreal-doit-freiner-de-facon-radical-son-etatement-urbain>, 10 septembre 2018, Un plan d'aménagement qui sacrifie moins de terres agricoles, mais ne soulage pas la congestion <https://www.ledevoir.com/politique/montreal/536370/congestion-routiere-couteuse>; 12 septembre 2018, Retour sur l'étalement urbain <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/536518/retour-sur-l-etatement-urbain>

Suivis à effectuer

Hugo Mimee
Coordonnateur du comité