



Ville de Mont-Saint-Hilaire

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

Compte rendu de la rencontre no 28

**DATE : Jeudi 27 septembre 2018**

**19 h à 22 h**

**Salle Ernest-Choquette**

**99, rue du Centre-Civique**

---

### VERSION FINALE

#### Sont présents :

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

GRENON GILBERT, Émile, conseiller municipal, district des Patriotes (*départ à 20h25*)

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

HOULE, Sylvain, conseiller municipal, district du Piémont

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

PRÉVOST, Rachel, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire

ROY, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

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

MIMEE, Hugo, coordonnateur

#### Sont absents :

GOYETTE, Olivier, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

TONER, Louis, conseiller municipal, district de la Montagne

#### Invitée :

HUARD, Marie-Andrée, spécialiste en paysages

---

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

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 28<sup>e</sup> rencontre du comité.
- L'ordre du jour est modifié.

### 2. Rencontre et échanges avec Marie-Andrée Huard, spécialiste en paysages

- Une présentation des unités de paysage proposées est faite. Les membres sont invités à revenir avec leurs commentaires sur les unités lors d'une prochaine rencontre.
- Questions des membres au sujet de différentes notions en paysage.
- M.A. Huard fournira la présentation de même que 2-3 exemples de chartes du paysage vulgarisées et préparées avec la contribution citoyenne.
- Premiers constats :

- la zone A-16 est une zone de transition entre le milieu urbain et un milieu plus agrotouristique sur le chemin de la montagne (vergers, vignobles, bâtiments d'époque, etc.);
- il y a déjà des éléments qu'on est en train de perdre dans la zone A-16 et le long du chemin de la Montagne;

### 3. Suivis des partenaires

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

- Suivi de la résolution 2018-03-R – Échanges avec les candidat(e)s des principaux partis politiques
  - Coalition Avenir Québec – le dossier de la zone A-16 est un enjeu municipal dont le parti ne veut pas se mêler. Supportera le travail de la municipalité, mais ne souhaite pas être impliqué.
  - Parti Libéral du Québec – aucune réponse.
  - Parti Québécois – voir position dans [article de l'œil Régional](#). Protéger la zone A-16 de Mont-Saint-Hilaire et y empêcher un développement résidentiel intensif. Appuyer une éventuelle demande la Ville de Mont-Saint-Hilaire pour faire reconnaître la zone A-16 comme paysage culturel patrimonial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Dépôt d'un projet de loi d'intérêt privé protégeant le pied des collines montérégiennes, groupe incluant le mont Saint-Hilaire.
  - Québec Solidaire – (aucune réponse au moment de la rencontre, toutefois le parti a répondu par courriel le lendemain de la rencontre). En faveur de la protection des terrains vacants du piémont et, tout en respectant l'autonomie municipale, s'engage à militer auprès des différents intervenants afin que ces espaces champêtres n'accueillent aucun développement résidentiel et soient consacrés à la pomiculture, l'agriculture, l'agrotourisme ainsi qu'à la récréation extensive.
- Des plaques de comptage ont été installées pendant 2 fins de semaine et une semaine afin de dénombrer les déplacements, notamment pendant la période d'achalandage des pommes.
  - Les résultats de ces comptages devraient être disponibles lors de la prochaine rencontre.
  - Par ailleurs le CNMSH compte aussi les entrées au Centre de la nature, ce qui permettra de croiser les données.
  - A-t-on des comparatifs avec des routes similaires pour fins de comparaison?

### 4. Adoption du compte rendu de la rencontre no.27

- Certaines informations étant manquantes afin de compléter le compte-rendu, l'adoption est reportée à la prochaine rencontre.

### 5. Représentation cartographique - Analyse de site (potentiels et contraintes) A-16, H-111, H-114-2

- Les membres sont d'accord qu'il s'agit d'une version de travail évolutive qui peut maintenant être mise en ligne avec la mention (version no 1)

### 6. Zones H-111 et H-114-2 – Densités idéales à appliquer advenant la confirmation d'un scénario de développement – Suite de la discussion du 13 septembre

#### H-111 - Calculs

- En se basant sur une densité moyenne des terrains voisins sur le chemin Ozias-Leduc qui a été établie à 6,3 logements à l'hectare approx.  
En appliquant la mesure d'exception prévue à l'article 1.8.3 du Document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC, qui consisterait à retrancher la portion boisée (environ 0,2 hectare), de même que le ruisseau et sa bande riveraine de protection (environ 0,4 hectare).
- Cela donne 6 logements sur un terrain qui serait maintenant de 1 ha.
- La partie ciblée par la mesure exception devrait dorénavant être zonée Conservation par la Ville.
- Ensuite la Ville devrait faire une demande d'exception à la MRC afin de confirmer zone de conservation (ruisseau et boisé).  
Compte tenu de ce qui est prévu au PUD, soit une densité de 19,8 logements à l'hectare ou de 32 logements (pour 1,6 hectare) et en ramenant cela à la portion constructible de la zone, soit 20 logements (pour 1 hectare).
- Le déficit à combler via la régionalisation de la densité à l'échelle de la MRC serait ici de l'ordre de 14 logements.

#### H-114-2 - Calculs

- En se basant sur une densité moyenne des terrains voisins sur le chemin Ozias-Leduc qui a été établie entre 5 et 6,3 logements à l'hectare approx.
- Cela donne 3 logements sur un terrain de 0,63 ha.  
Compte tenu de ce qui est prévu au PUD, soit une densité de 19 logements à l'hectare ou de 12 logements (pour 0,63 hectare).
- Le déficit à combler via la régionalisation de la densité à l'échelle de la MRC serait ici de l'ordre de 9 logements.

Donc le déficit total à combler via la régionalisation de la densité à l'échelle de la MRC pour les zones H-111 et H-114-2 combiné serait de 23 logements (14+9).

#### **2018-04-R - RECOMMANDATION**

#### **Demande d'avis juridique afin d'évaluer la possibilité d'augmenter la largeur des bandes riveraines**

- Considérant que la protection de l'environnement est une préoccupation sociale réelle et urgente au Québec;
- Considérant qu'il est démontré que des bandes riveraines de 30 mètres fixent 80 % des sédiments et évitent la sédimentation des eaux;
- Considérant que les bandes riveraines créent des niches écologiques pour plusieurs animaux;
- Considérant que les bandes riveraines participent à la connectivité des milieux naturels;

## EN CONSÉQUENCE,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal :

- De demander un avis juridique afin d'évaluer la possibilité d'augmenter (doubler) la largeur de la bande riveraine applicable sur les terrains non développés identifiés au PUD, et ce, comme l'ont fait d'autres provinces et d'autres municipalités du Québec.

### 7. Communications

- Un bilan des travaux du CAZA-16 à ce jour a été diffusé dans le bulletin Horizon de la Ville.
- Retour sur la présentation en séance plénière du conseil municipal le 17 septembre.

### 8. Planification des prochaines rencontres

- 11 octobre – Idéation et croquis – plan de développement A-16
- 25 octobre – Invitée : Directrice de la Réserve naturelle Gault et croquis – plan de développement
- Invités à venir : propriétaires des zones A-16 et A-114-1, expert en foresterie, ressources MCC et MDDELCC
- Rencontre avec étudiant(e)s école secondaire Ozias-Leduc.

### 9. Varia

- aucun

### Suivis à effectuer

- Faire suivre aux membres la présentation et les 2-3 exemples de chartes du paysage que fournira Marie-Andrée Huard, spécialiste en paysages (H. Mimee);
- Rencontre de Marie-Andrée Huard avec Comité de citoyens de la zone A-16 et avec l'ACMSH (C. Charron).

Hugo Mimee

Coordonnateur du comité