



Ville de Mont-Saint-Hilaire

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

Compte rendu de la rencontre no 37  
DATE : Jeudi 28 février 2019  
19h à 22 h  
Salle Ernest-Choquette  
99, rue du Centre-Civique

---

## VERSION FINALE

### Sont présents :

CORRIVEAU, Yves, maire (de 19h à 19h35)  
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  
LAING, Jocelyne, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire  
PRÉVOST, Rachel, citoyenne de Mont-Saint-Hilaire (via Skype)  
ROY, Claude, citoyen de Mont-Saint-Hilaire  
TONER, Louis, conseiller municipal, district de la Montagne  
CHARRON, Christian, Directeur (intérim) – Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
MIMEE, Hugo, coordonnateur

### Sont absents :

BELLEROSE, Jean-Philippe, citoyen de Mont-Saint-Hilaire  
MORNEAU, Jacques, citoyen de Mont-Saint-Hilaire

### Invité :

HALDE, Jean-Luc, citoyen résidant dans la zone A-16

---

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

- Le coordonnateur accueille les membres pour cette 37<sup>e</sup> rencontre du comité.
- L'ordre du jour est modifié.

## 2. Échange avec M.Corriveau

- Au sujet de la régionalisation de la densité – actuellement le schéma d'aménagement de la MRC de La Vallée-du-Richelieu ne le permet pas (bien que d'autres MRC aient fait des choix différents). Mais cela ne veut pas dire qu'il n'y a aucune possibilité de régionalisation de la densité. Ce qui est certain, c'est que cette option ne peut avancer davantage tant que la ville de Chambly n'aura pas adopté son plan d'urbanisme venant ainsi confirmer les densités réelles qui seront développées et ainsi avoir le portrait global pour toutes les municipalités de la MRC (toutes les autres municipalités de la MRC ayant adopté leur plan d'urbanisme).
- Au sujet du transfert de densité entre les différentes zones au sein de la Ville (TOD, hors-TOD et axes de rabattement), des discussions ont eu lieu à la MRC et un avis légal a été demandé. La MRC pourrait simplement signifier à la CMM qu'elle a l'intention de procéder (autoriser des transferts entre différentes zones). Si c'était le cas, cela viendrait permettre des ajustements de densités pour les zones H-111 et H-114-2 notamment en tenant compte de la densité proposée pour d'autres secteurs de la Ville.
- La MRC de La Vallée-du-Richelieu semble actuellement considérer qu'il n'y a pas de contraintes à effectuer du transfert de densité entre les différentes zones dans une même ville, et ce, contrairement à de précédentes analyses.
- Enfin, la Table des préfets et élus de la couronne Sud de la CMM a fait une demande pour ouvrir le PMAD. Une ouverture du PMAD pourrait signifier une opportunité de venir modifier les seuils de densités prescrits. Il faut toutefois savoir que les 3 grandes villes de la CMM ne souhaitent pas ouvrir le PMAD, notamment afin d'éviter de faire face à des demandes supplémentaires d'ouverture de nouveaux périmètres d'urbanisation qui viendraient augmenter l'exode des grandes villes.

## 3. Suivi des partenaires

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

- Suivi - Demande d'avis juridique au sujet de la possibilité d'exiger des bandes riveraines plus grande que les 10 mètres requis par la Loi (recommandation 2018-04-R).
  - Selon Me Lechasseur, il est possible d'exiger des bandes riveraines supérieures à 10 mètres notamment en présence d'éléments naturels qui peuvent altérer le milieu (ex. fort ravinage, lessivage des berges). Hors, cela ne cause pas problème dans le cas du ruisseau traversant la zone A-16.
  - Notons toutefois que d'autres villes ont réussi à faire la démarche et à démontrer scientifiquement la nécessité et la pertinence d'avoir des bandes riveraines plus larges, notamment afin de ralentir la vitesse à laquelle se retrouve dans les cours d'eau et ultimement dans une rivière ou le fleuve (ex. Ville de Québec).
  - Les membres souhaitent que la Ville poursuive ses efforts en vue de considérer la vue d'ensemble de la gestion des cours d'eau sur le territoire et fasse ressortir les potentiels de services écologiques de ceux-ci.

- Les membres suggèrent que la Ville effectue une étude globale du bassin versant / milieu hydrique de la municipalité, et ce, en fonction de l'orientation no.1 du Plan d'urbanisme durable (PUD), objectifs 1.3 et 1.4.

#### 4. 20h - Rencontre avec M. Jean-Luc Halde, citoyen de la zone A-16

##### *Sa propriété*

- M. Halde explique qu'il a une grande propriété sur laquelle il ne peut pas faire grand-chose et pour laquelle il paie beaucoup de taxes depuis de nombreuses années.
- Il exprime le souhait que les personnes qui souhaitent conserver cet espace non-développé en zone blanche devraient contribuer financièrement et non pas laisser les propriétaires de terrains non développés assumer seul le paiement des taxes.

##### *Historique de la zone A-16 et informations diverses*

- En 1991, les terrains ont été exclus de la zone agricole permanente (sous juridiction de la CPTAQ) car ils étaient jugés non propices à l'agriculture.
- En septembre 1991, un vote a eu lieu au conseil municipal de la Ville afin de geler le développement pour 10 ans. Il était alors conseiller municipal et a voté contre.
- Les quartiers de La Pommeraie et du Flanc-Sud devaient à l'origine se réunir via la zone A-16.
- La grosse maison sur le chemin Ozias-Leduc devait à l'origine être un restaurant.
- Sur le chemin de la Montagne, dans la zone A-16, il n'y a eu construction seulement que de 2 maisons en 30 ans.
- Le Camping Malo était situé en bordure du petit lac actuellement dans le parc Paul-Émile Borduas du quartier du Flanc-Sud. Le fond de ce lac est en asphalte.
- À l'époque, il n'y avait pas de sources dans les vergers. Cela est probablement dû au fait que plusieurs drains ont été bouchés au fil du temps.
- Toute la propriété entre l'école La Pommeraie et Saint-Jean-Baptiste (actuellement une partie du quartier de la Pommeraie) était autrefois une érablière.

##### *Caractérisation de la zone A-16*

- Là où il y a le ruisseau, les cultivateurs passaient « à gué » avec leur machinerie. Maintenant le ruisseau peut être jusqu'à 7-8 pieds plus bas par endroits.
- On retrouve beaucoup d'affleurements rocheux dans la zone A-16.
- Il y avait auparavant un apiculteur dans la zone A-16.
- Sur certains terrains du chemin Ozias-Leduc, le roc se trouve à environ 15 pieds sous terre, et on y retrouve beaucoup de gravier, ce qui en fait des terrains idéaux pour la culture de la vigne.

##### *La pomiculture à Mont-Saint-Hilaire*

- Il y a déjà eu jusqu'à 70-75 vergers à Mont-Saint-Hilaire. Dans les années 60 il y avait 16 vergers sur la route 116 (route 9), il en reste maintenant 2. Sur le chemin Ozias-Leduc il y a déjà eu jusqu'à 32 vergers, il en reste 2.
- Le père de monsieur Halde faisait 2000 à 2500 gallons de cidre par année. Cela se vendait 2 \$ - 2,50 \$ le gallon ou en bouteille à 3 \$ / gallons.
- Il resterait 5-6 vergers rentables à Mont-Saint-Hilaire selon M.Halde.
- Autrefois, les cultivateurs vivaient avec 15-20 vaches; aujourd'hui, ça prend 75-100 vaches.

- Avant, son père faisait une « run » de pommes jusqu'à Sorel le dimanche. Aujourd'hui, les vergers vendent à 3 gros supermarchés comme Sobeys et Loblaws et ce sont toutes des pommes cirées. Ils ne peuvent vendre aux dépanneurs.
- Une machine pour cirer les pommes coûte environ 350 k\$.
- M. Halde explique ne pas pouvoir vendre de pommes sur son terrain car il aurait perdu son droit acquis n'étant pas producteur.

#### *Avenir de la zone A-16*

- M. Halde ne veut pas vendre sa propriété, c'est pour ses enfants. Il souhaiterait plutôt développer 4-5 terrains sur sa propriété qui fait environ 100 000 pieds carrés.
- Une des propriétés adjacentes a jusqu'à 10-15 pieds de remplissage sur le terrain suite aux travaux sur les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc. Ce terrain ne peut pas être cultivé. La Ville devrait acheter ce terrain et y planter des arbres.
- Le boisé Auclair vaut, selon M.Halde, entre 4 et 6 \$ le pied carré.
- Construire des infrastructures dans le roc de la zone A-16 coûterait très cher.
- Le stationnement temporaire aménagé sur le chemin de la Montagne est problématique et devrait être relocalisé.

### **5. Validation d'un échéancier de travail réaliste pour les travaux du Comité**

- Les membres révisent l'échéancier et confirment que de façon réaliste, les travaux du comité nécessitent des rencontres jusqu'à la fin 2019. La consultation publique officielle pourrait alors se dérouler à l'hiver 2020;
- En effet, les membres considèrent qu'il faut maintenir la cadence des travaux, éviter de précipiter les choses et risquer de mettre en péril 3 ans de travail;
- Il faut notamment prendre le temps de préparer la stratégie de financement en lien avec les acquisitions.

### **6. Scénario de « Développement - hybride » et demande de statut particulier à la MRC**

Lors de la prochaine rencontre, les objectifs seront de :

- Finaliser le cheminement de la demande à la MRC;
- Valider le plan concept final;
- Finaliser le tableau des justificatifs de chacun des éléments du plan concept;
- Avant de faire un dépôt à la MRC, il faut s'assurer de l'adhésion des élus et gestionnaires de la Ville.

### **7. Préparation du lancement d'une Étude sur l'évaluation de la valeur marchande et de la valeur aux propriétaires des terrains non développés de la zone A-16**

- Un document d'appel de proposition est en élaboration.

### **8. Communications**

- Une revue des statistiques de fréquentation du site web A-16 est effectuée;
- Le Plan de communication sera éventuellement à revoir, notamment avec la personne qui sera embauchée à la Direction des Communications à la Ville.

### **9. Varia**

- Les membres discutent d'une étude récente de McGill qui fait état d'espèces végétales qui ont disparu du mont Saint-Hilaire – voir [cet article de La Presse du 22 février 2019](#);
- Certaines espèces ne sont simplement pas capables de franchir le réseau routier. Elles finissent donc par se retrouver isolées et meurent; d'où l'idée de prévoir davantage de connexion forestière et des ponts routiers dans la zone A-16 et entre celle-ci et la montagne;
- En appliquant les conclusions de l'étude, il faudrait, dans le dossier de la zone A-16 :
  - Créer de nouvelles connexions forestières;
  - Reboiser certaines parcelles de terrain;
  - Recréer des écosystèmes (un bon exemple est la réhabilitation du lieu de l'ancien foyer Savoy);
  - Il faut également se poser la question à savoir combien cela coûterait de ne pas faire ce type d'intervention.

#### 10. Planification des prochaines rencontres

- Les prochaines rencontres sont prévues aux dates suivantes :
  - 14 mars
  - 28 mars
  - 11 avril
  - 25 avril
  - 9 mai
  - 23 mai

#### Suivis à effectuer

- Les membres suggèrent que la Ville effectue une étude globale du bassin versant / milieu hydrique de la municipalité et ce, en fonction de l'orientation no.1 du Plan d'urbanisme durable (PUD), objectifs 1.3 et 1.4. (C.Charron);
- Le Plan de communication sera éventuellement à revoir, notamment avec la personne qui sera embauchée à la Direction des Communications à la Ville (H.Mimee);
- Reparler avec M.Halde pour évaluer la possibilité d'utiliser des photos historiques de sa collection (H.Mimee).

Hugo Mimee  
 Coordonnateur du comité