

CAZA-16

BILAN DES TRAVAUX DU COMITÉ – 15 DÉCEMBRE 2019

Le CAZA-16 est un comité actuellement composé de 7 citoyens, de 3 élus municipaux et d'un représentant du Service de l'Aménagement du territoire et de l'environnement.

À ce jour, **53 rencontres** du comité ont été tenues depuis janvier 2017, 11 groupes d'invités ont été rencontrés en 16 rencontres, 17 recommandations ont été effectuées et 2 études ont été lancées.



Les membres du comité au travail

1. Le contexte

Le dossier de la zone A-16 est fortement polarisé depuis maintenant de nombreuses années. En effet, les différentes parties prenantes concernées ont des attentes qui peuvent difficilement être conciliables, à savoir :

- Protection complète de la zone VS développement avec une densité plus élevée que celle des quartiers voisins
- Acquisition des terrains de la zone par la ville VS capacité de payer des contribuables Hilairemontois

Il est donc illusoire de croire aux miracles et espérer une solution qui fera l'affaire de tous.

Aussi le Comité de suivi sur l'avenir de la zone A-16 (aussi appelé le CAZA-16) a comme mandat d'évaluer 3 scénarios et d'identifier, si possible, le meilleur scénario.

2.Travaux réalisés à ce jour

À ce jour, 53 rencontres du comité ont été tenues depuis janvier 2017.

- 53 faits saillants produits
- 43 compte rendus produits (+10 à venir)
- Environ 200 documents rendus disponibles sur le [site Internet](#)

Rencontres avec 11 groupes d'invités en 16 occasions :

- Spécialiste en évaluation foncière;
- Me Paul-Hus, avocat en droit municipal (2 rencontres)
- les représentants des propriétaires de terrains non-développés de la zone A-16 (2 rencontres);
- Centre de la Nature du Mont Saint-Hilaire;
- 3 entreprises du domaine de la pomme du chemin de la Montagne (2 rencontres);
- Chambre de commerce et d'industrie de La Vallée-du-Richelieu (CCIVR);
- Comité consultatif en Environnement et Développement Durable de la Ville (2 rencontres);
- Spécialiste en paysage (2 rencontres)
- Marcel Leboeuf / M. Truax
- Résident de la zone A-16 (M.Halde)
- Propriétaire du Strom spa

Préparation de 17 recommandations adressées au conseil municipal et portant notamment sur :

- L'ajout des zones H-111 et H-114 aux travaux du comité et proposition de pistes de solution à l'égard de ces zones;
- Les études à mener par la Ville;
- La diffusion de la pétition portant sur la *Protection du mont Saint-Hilaire en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel* ;
- La demande de comptage de véhicules;
- Le lancement d'une démarche de reconnaissance des paysages culturels patrimoniaux et la participation des citoyens, groupes et organisations à cette démarche;
- Les commentaires et recommandations au sujet du rapport de janvier 2018 du groupe de travail de la CMM sur l'*Encadrement de l'urbanisation au pourtour des collines montérégiennes*;
- Une demande d'engagement du gouvernement pour la protection des derniers terrains vacants en piémont du mont Saint-Hilaire;
- Demande d'avis juridique afin d'évaluer la possibilité d'augmenter la largeur des bandes riveraines;
- Recommander aux élus des municipalités de la 3^e couronne de la CMM, qui vivent les mêmes enjeux de développement / protection que Mont-Saint-Hilaire, de se rencontrer;
- Faire en sorte que les recommandations du Groupe de travail de la CMM sur les Montérégiennes soient rendues publiques et mises en application ;

- Attribuer un mandat au SATE ou à une autre ressource afin d'identifier les différentes sources de financement possibles aux niveaux local, régional, provincial et fédéral (subventions, programmes, etc.) ;
- Réaliser une étude afin d'évaluer la valeur la zone boisée située immédiatement à proximité de la zone AF-18.

Deux études ont été lancées.

- Étude sur les paysages culturels patrimoniaux (Printemps 2018 à Printemps 2019)
- Comptage véhicules (automne 2018)

3.Scénarios à l'étude

Trois scénarios sont toujours à l'étude pour la zone A-16 :

- l'acquisition des terrains non-développés par la Ville;
- le développement encadré par un Programme particulier d'urbanisme (PPU);
- un changement du statut et/ou du contexte juridique applicable à la zone A-16;

A-16

- **Objectif visé – tirer profit d'un statut particulier qui pourrait être accordé par la MRC de La Vallée-du-Richelieu.**
- Afin d'obtenir ce statut, un **scénario hybride** a été élaboré.
- Une analyse du site de la zone A-16 (potentiels et contraintes) a été effectuée selon 11 thèmes.
- Des orientations et objectifs d'aménagement à prendre en considération en vue de la préparation d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) ont également été identifiés en fonction de 7 thèmes.
- Le diagnostic paysager de la zone A-16 de même que les résultats de l'étude sur les paysages culturels patrimoniaux devraient permettre la bonification du scénario de hybride.
- Une fois le scénario de hybride complété, une étude sur la valeur marchande (ou au propriétaire) des propriétés pourrait être réalisée et ensuite une étude sur l'impact fiscal afin de finaliser le scénario «Acquisition» de référence.
- Si ce plan ne fonctionne pas, le plan envisagé pour H-111 et H-114-2 est à considérer également pour la zone A-16.

H-111 et H-114-2

- **Objectif visé – tirer profit soit de la régionalisation de la densité, soit d'éventuels transfert entre les zones TOD, hors-TOD et axes de rabattement.**
- Le Comité a demandé d'intégrer ces zones à ses travaux.
- Une solution temporaire a été trouvée afin de créer un effet de gel pour les zones H-111 et H-114-2 en appliquant une réserve foncière sur et en créant la zone A-114-4.
- Une analyse du site de la zone A-16 (potentiels et contraintes) a été effectuée selon 11 thèmes.

- Des **fiches pour chacune de ces zones ont été produites** (non-finales).
- Une densité idéale applicable a été identifiée pour ces terrains non-développés.

4. Activités de communication du CAZA-16

Activités de communications réalisées à ce jour par le CAZA-16

- Site Internet – en continu
- Articles dans Horizon – Septembre 2017, septembre 2018
- Envois de 13 courriels de suivi à une liste de distribution incluant plus de 500 destinataires depuis août 2018
- Rencontres de presse – 31 août 2017 et 3 mai 2019 + envoi des faits saillants à l'œil Régional et à TVR-9 après chaque rencontre
- Sondage en ligne – du 11 juin au 16 juillet 2018
- Une rencontre d'échange avec environ 70 citoyens a eu lieu le mercredi 29 mai 2019 à 19h au Café du Passeur.

Les objectifs poursuivis par les activités de communications sont:

- informer la population dans la plus grande transparence
- faciliter la compréhension du dossier et de ses enjeux
- maintenir l'intérêt sur le dossier jusqu'à la décision finale.

5. Suite

Le comité vient de compléter ses rencontres de 2019 et prend une pause possiblement jusqu'à la fin janvier / début février 2020.

Hugo Mimee
Coordonnateur du CAZA-16