

L'acceptabilité sociale du PPU Centre-ville Projet Odacité-IGA

3 décembre 2018 - Au conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire – « Projet Odacité-IGA »

Nous avons pris acte du projet de développement résidentiel et commercial « Odacité-IGA » dans le secteur de la rue Saint-Georges. Bien que nous constatons de bonnes intentions dans ce projet, notamment l'intégration de la mixité ou d'un partenariat d'autopartage, nous déplorons que la Ville de Mont-Saint-Hilaire fasse fi du travail sérieux effectué dans le cadre du processus de participation citoyenne qui a mené à l'élaboration du Plan d'urbanisme durable (PUD) - processus qui fut considéré comme exemplaire par la Communauté métropolitaine de Montréal. Nous déplorons également qu'aucun processus préconsultatif permettant d'évaluer l'ancrage avec les aspirations locales n'ait été amorcé en amont du projet.

En conséquence, nous sommes d'avis que le projet ne respecte pas, d'une part, la vision définie pour le secteur de la rue Saint-Georges, et, d'autre part, le temps et l'énergie que les citoyens y ont consacré assidûment lors de l'élaboration du PUD. Quel est l'avantage de se doter d'une vision stratégique d'aménagement et de développement ainsi que d'un plan d'avenir *durable* si l'on y déroge à la toute première opportunité économique ? À quoi bon se féliciter d'avoir effectué un large processus de participation citoyenne si en bout du compte l'intérêt des investisseurs prévaut sur l'encadrement d'une démarche cohérente permettant d'autoriser les projets les plus méritants ? La pertinence, l'emplacement et la forme du projet « Odacité-IGA » suscitent un doute quant à l'atteinte des qualités du milieu de vie et de la richesse du cadre bâti souhaités pour le secteur de la rue Saint-Georges.

L'administration municipale a fait preuve d'un leadership positif en 2015 - 2017 dans la démarche des Grandes consultations publiques – *Notre MSH 2035*. Nous souhaitons que cet élan de gouvernance participative et durable demeure dans les priorités municipales notamment en matière d'accès à une information complète, exacte et transparente en amont des projets, en honorant les valeurs adoptées par la Ville soit l'intérêt public, le respect, la qualité et la collaboration. Le territoire est, *dans toutes ses déclinaisons – urbanisme, architecture, architecture de paysage, design urbain, génie civil, aménagement rural et agroforestier –, un des principaux ancrages de l'identité collective et une responsabilité politique et citoyenne partagée*¹.

CONSIDÉRANT le processus de participation citoyenne qui s'est tenu, dès juin 2015, dans le cadre du Plan d'urbanisme durable (PUD) et de l'aire TOD de la gare de Mont-Saint-Hilaire ;

CONSIDÉRANT le grand nombre de citoyens qui se sont présentés aux dix-sept ateliers et qui ont fait part de leurs aspirations pour le territoire ;

CONSIDÉRANT la vision définie pour la rue Saint-Georges à l'effet de développer un cadre *orienté vers les piétons, proposant des petits commerces et services*²;

CONSIDÉRANT QUE le PUD a été adopté le 1^{er} mai 2017 et mis en vigueur le 20 septembre 2017 ;

CONSIDÉRANT QU'UN projet de développement a été déposé postérieurement à l'adoption du PUD et qu'il vient modifier la vision définie pour le secteur de la rue Saint-Georges ;

¹ Beaudet, Gérard. « Un ancrage de l'identité collective », *La Presse +*, 19 mars 2017.

² Ville de Mont-Saint-Hilaire, *Plan d'urbanisme durable*, 20 septembre 2017, p. 79.

CONSIDÉRANT QU'aucune étude de la structure commerciale de Mont-Saint-Hilaire, permettant d'étoffer des orientations économiques sur l'ensemble du territoire, ne semble avoir été présentée à ce jour ;

CONSIDÉRANT QUE la gouvernance participative est l'une des conditions *sine qua non* de l'opérationnalité du développement durable et qu'elle se base notamment sur le principe de transparence en amont des projets de développement urbain afin d'évaluer l'ancrage avec les aspirations locales;

CONSIDÉRANT QUE les actions en matière d'aménagement du territoire s'ancreront de façon permanente dans le paysage hilairemontais et qu'elles doivent, non seulement, contribuer à l'atteinte de grands objectifs collectifs mais, également, répondre aux aspirations locales pour en assurer leur appropriation par le plus grand nombre ,

En conséquence, nous soussignés croyons qu'il est prématuré d'adopter le PPU Centre-ville dans sa forme actuelle. Nous demandons au conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire de reporter l'adoption du Programme particulier d'urbanisme Centre-ville, prévu pour le 14 janvier 2019, ainsi que l'adoption de certains règlements, soit les règlements suivants :

PPU centre-ville 1230-2 projet	Zonage 1235-4	PPCMOI 1238-1
PUD 1230-2	PIIA 1239-3	

Nous proposons au conseil municipal, de voir à l'élaboration du futur Plan dans un esprit de développement pérenne c'est-à-dire qui *fait appel à la participation active, en toute transparence de la communauté environnante et cette participation nécessite du temps*³ - à cet effet :

Mettre en œuvre des ateliers de participation citoyenne où il sera possible de « mettre à l'épreuve » la pertinence, l'emplacement et la forme du projet, pourvu que les citoyens aient accès à toute l'information pour se prononcer.	Inviter les citoyens à se prononcer sur le projet à l'aide d'un référendum consultatif conformément à l'article 517 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (LERM). ⁴
--	---

Avec respect, le conseil municipal ne peut prétendre avoir la *majorité silencieuse* de son côté sans avoir, au préalable, sondé objectivement l'avis des citoyens. Nous ne sommes pas contre toute forme de développement. Cependant, nous croyons à la nécessité d'une gouvernance transparente et participative pour le développement durable de la ville. Nous croyons fermement que *Notre Mont-Saint-Hilaire*, volet centre-ville et tout autre volet méritent, dorénavant, et plus qu'auparavant, cette attention.

Les premiers signataires

Eve-Marie Surprenant	Carole Blouin	Antoine LeBouc	Isabelle Gagnon
Dianne Lacroix	Charles Litalien	Geneviève Giguère LeBouc	Jean-Marc Tremblay
Robert Alie	Marco Hébert	Sara LeBouc	Andrée Milot
Isabelle Thibeault	Michèle Doucet	Mathieu LeBouc	Marc-André Guertin
Chantal Gauthier			

³ Dresse, H & Suzuki, D. *Enfin de bonnes nouvelles. Mille et un moyens d'aider la planète*, Montréal, Boréal, 2007, 556 p.

⁴ Affaires municipales et occupation du territoire. *Guide La prise de décision en urbanisme, Acteurs et processus*, p.28 : Une municipalité peut tenir un référendum consultatif dans tout domaine qui relève de sa compétence notamment pour légitimer la position à prendre sur un projet d'urbanisme dont l'enjeu interpelle l'intérêt commun et la qualité de vie locale.