

# Verbatim de l'assemblée publique sur le projet de règlement numéro 1230-3 amendant le règlement du plan d'urbanisme durable numéro 1230 afin d'y clarifier la gestion de la densité résidentielle sur le territoire de la Ville et afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme pour le secteur urbain du chemin de la Montagne ainsi que sur les règlements qui en découlent

**Date :** 24 mai 2022

**Lieu :** Salle La Nature-en-Mouvement – Pavillon Jordi-Bonet, 99, rue du Centre-civique

*Ont été consignées dans ce document toutes les interventions citoyennes faites dans le cadre de l'assemblée publique de consultation qui s'est tenue le 24 mai 2022 ainsi que toutes les communications écrites reçues jusqu'au 27 mai 2022 qui touchaient des éléments d'intérêt public.*

| Interventions citoyennes  | Informations complémentaires | Modifications réglementaires requises   |
|---|------------------------------|---|
| <p><b>Intervention de M. François Perrier (37 :48)</b></p> <p><b>François Perrier</b></p> <p>On est pris à la municipalité, on vit tous ça les problèmes de densification à cause de la CMM et du PMAD. Ils ont admis, à la grandeur des MRC environnant du grand Montréal, l'erreur qu'ils ont fait à imposer des densifications et la problématique de l'exode de Montréal. Vous avez travaillé très fort pour faire des plans d'urbanisme durable. Ça fait une trentaine d'année que vous mentionnez qu'on se débat à Saint-Hilaire pour protéger notre secteur naturel de la montagne. Pour un Hilairemontois de souche ou qui habite ici depuis longtemps, lorsqu'on parle de la montagne, on ne parle pas du Centre de la Nature, on parle de l'ensemble du territoire en haut de la côte. Donc quand on parle de protéger notre montagne, ce n'est pas juste de protéger la forêt sauvage du Centre de la Nature qui est aussi votre sujet pointu Monsieur le Maire, ce qui est à votre honneur. Là vous nous présentez un projet où on protège les forêts et qu'on veut réaménager des bouts de forêt. On constate que le message n'a pas passé parce que depuis 30 ans, les gens veulent protéger leurs milieux de vie; c'est à dire, l'humain dans la nature. On veut protéger notre environnement, notre qualité de vie à vivre dans une montagne, près d'une montagne et dans un terrain avec des voisins dans la nature. Et ça on sent que ce n'est pas compris. Fin de cette parenthèse.</p> <p>Vous nous présentez un chose de développement avec une mixité. Dans le projet, on augmente la limite de construction à 12 mètres, alors que tout ce secteur-là ne dépasse pas deux étages. De sorte que notre beau paysage lorsqu'on arrive mettons de Saint-Basile, de Saint-Mathias, de Marieville, lorsqu'on regarde notre belle montagne, on y voit le même paysage que les colons voyaient (avec l'évolution de la nature naturellement). On voit aucun bâtiment dépasser des arbres. Là on va être en pente, on va construire des 3 étages, donc notre portrait, qui est aussi l'identité de Saint-Hilaire, on va aussi l'avoir perdu. Comme disait Gaston dans la campagne électorale « tant que ce n'est pas construit on peut protéger. Un coup que c'est construit, il est trop tard ». Vous parlez du PUD, de l'harmonisation du PUD « projet urbain</p> |                              | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |

durable ». On se bat depuis plusieurs années contre la municipalité pour protéger le durable. Durant toute la vie, à partir de la colonie à Saint-Hilaire, on a réussi à préserver le durable qui est notre milieu naturel, notre milieu d'habitation, notre qualité de vie. On sait qu'on a des contraintes avec un jugement et que vous essayez de vous débattre là-dedans. On a eu des pétitions de 5 000 noms. Ça représente plus de 75% de l'électorat. On a beau parler de 19 000 habitants et comparer avec 5 000, mais faut voir ça, ces 5 000 personnes de l'électorat c'est plus que le nombre de votes que vous avez eu pour être élus. On ne conteste pas votre élection, mais on voudrait avoir de la compréhension et de l'écoute. On sait que ce projet-là, la population a demandé d'aller en appel et pour des raisons que vous trouvez justifiées, vous n'avez pas fait l'exercice.

Là je me pose la question, normalement un PPU c'est un projet particulier urbain. Normalement ça se fait en connivence avec le promoteur ou le contracteur et on aménage une section. Est-ce que le promoteur est au courant? Ça s'est fait en accord avec lui ce PPU-là ou ça ne s'est pas fait en accord et il n'est pas au courant de ce qui se passe?

#### **Marc-André Guertin**

Si je peux me permettre premièrement là sur la pétition il y avait entre 1 200 et 1 500 noms d'Hilairémontais, juste une précision. Heureusement, il y a d'autres Québécois qui s'intéressent à la zone.

Deuxièmement, dans le jugement, ça stipulait clairement qu'il fallait démontrer une bonne foi auprès des propriétaires et oui les propriétaires ont été rencontrés pour entendre leurs considérations. Ils ont été communiqués et il y a eu des échanges techniques, mais le concept s'est fait à partir d'études.

### **Intervention de M. Louis-Georges Cournoyer (42:57)**

#### **Louis-Georges Cournoyer**

C'est toujours stressant être au conseil municipal. Voulez-vous finir votre réponse Monsieur le Maire?

Tout d'abord, je veux parler en mon nom personnel. Je trouve aussi que ça ne fait pas de sens les 3 étages dans une zone semblable, ni la hauteur de 12 mètres. Je pense que, en particulier au niveau du parc Paul-Émile-Borduas, ça va changer le paysage et à d'autres endroits aussi. Donc personnellement, je voudrais demander que ce soit modifié. L'autre question que je voulais demander, est-ce que le conseil municipal a le pouvoir, d'ici le prochain conseil municipal, de diminuer la densité? Donc je m'adresse à vous monsieur l'urbaniste. Donc d'ici au prochain conseil, d'ici au moment du vote, est-ce que le conseil pourrait dire : « effectivement en écoutant les citoyens, on décide de diminuer à 10...à 8 »?

#### **Benoît Larivière**

Je ne suis pas capable de vous donner un chiffre exact de combien on pourrait diminuer, mais une chose est sûre c'est que dans le partage des unités qu'on doit répartir sur il reste quand même un petit « buffer ». On n'est pas à l'abri de projets qui pourraient survenir par des promoteurs qui achètent des terrains suffisamment grands pour être assujettis aux seuils de densité dans les quartiers existants.

#### **Louis-Georges Cournoyer**

Il y a quand même une révision qui s'en vient du PUD, donc il peut y avoir un réajustement à la baisse entre les municipalités. Il n'y a pas eu de régionalisation dans le précédent plan d'aménagement. Est-ce que c'est possible qu'il y en ait une à la baisse? Est-ce que la municipalité pourrait dire effectivement, on veut diminuer encore étant donné le statut particulier étant donné le contexte particulier pour justement avoir une moins grande densité dans ce quartier qui est quand même historiquement très important?

#### **Marc-André Guertin**

Alors Monsieur Cournoyer, lorsque vous dites « est-ce qu'on peut diminuer la densité? », le terme exact serait « est-ce qu'on peut transférer de la densité ailleurs dans la ville »? Parce que le seuil est établi par le schéma d'aménagement pour l'ensemble de la ville, donc ce qu'on enlève d'une zone, on doit le mettre dans un autre secteur de la ville. C'est ce qu'on a essayé de faire. On a aussi essayé de le faire dans un horizon réaliste, c'est-à-dire dans des projets qui étaient probables, imminents. Encore une fois, toutes les décisions que nous allons prendre vont faire l'objet d'observations minutieuses et nous exposent à de potentielles poursuites d'accord, puisqu'il y a déjà des poursuites en cours actuellement dans le dossier. Donc, on parle bien de transfert de densité.

Une volumétrie de 3 étages à des endroits bien ciblés a pour effet de permettre une réduction de l'emprise au sol de bâtiments comprenant un plus grand nombre de logement.

L'implantation d'immeuble de 3 étages à proximité du parc Paul-Émile-Borduas se prête bien à l'intégration de bâtiments d'une hauteur de 3 étages puisqu'il n'est pas contigu aux terrains construits du quartier existant. De plus, la présence d'un massif boisé de trembles matures à la limite arrière du parc qui agit comme écran végétalisé.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

Maintenant vous faites référence à la régionalisation, ce qui sous-entend que dans le plan métropolitain d'aménagement, c'est vrai qu'il est inscrit à la page 99, comme quoi on peut régionaliser la densité. C'est-à-dire que si dans certaines municipalités de notre MRC, des villes voudraient se densifier, elles pourraient le faire et ça pourrait avantager la Ville de Mont-Saint-Hilaire. Malheureusement, lorsque le schéma a été adopté en 2014, cette flexibilité-là a été balayée du revers de la main. Elle n'a pas été adoptée. Et donc, on se trouve devant un état de fait en ce moment, on se retrouve à adopter des règlements de concordance à un schéma d'aménagement qui ne permet pas la régionalisation de la densité. Maintenant il y a un processus en cours de modification du schéma d'aménagement. Malheureusement, ce processus de modification du schéma d'aménagement qui laisse entrevoir une possibilité de régionalisation bien, a été repoussé d'un an. Et là, on se retrouve à la case départ, c'est à dire qu'on se retrouve toujours face à un jugement qui nous oblige à adopter des règlements de concordance d'ici le 11 août et là, on est dans une roue qui tourne. J'entends votre message. Donc la réponse claire à votre message, il me reste 48 secondes je vais vous laisser la parole encore, on ne peut pas diminuer la densité, on ne peut que la transférer. Je vous remercie.

**Louis-Georges Cournoyer**

Dans la mesure où il y a effectivement certains projets effectivement, qui ne seront pas réalisés d'ici un an, peut être que vous pourriez utiliser cette marge-là au niveau de la régionalisation; suggestion. Dans le plan, on parle beaucoup du parc Paul-Émile-Borduas. Il ne fait pas partie de la zone A-16. On parle de l'opportunité de l'aménager, de le modifier, etc. C'est un parc qui a quand même une valeur écologique aussi importante, il y a eu des plantations, une renaturalisation qui a été fait dans ce parc-là. Donc je voulais vous demander, le 10% de parc que les promoteurs doivent céder, qu'en est-il?

**Marc-André Guertin**

Alors ce sera pour faire un parc linéaire.



Massif boisé existant – Parc Paul-Émile-Borduas



Parc Paul-Émile-Borduas - Massif boisé en arrière-plan (depuis la rue du même nom)

La contribution pour fins de parc fera partie des négociations avec les propriétaires au moment d'approuver un projet de développement.

**Intervention de M. Alain St-Pierre (48:22)**

**Alain St-Pierre**

Bonsoir, d'abord félicitations, vous avez réussi, en quelques mois, à mettre de l'avant un projet viable. Même si ça a pris quelques dizaines d'années de travail qui n'ont pas réussi à aboutir, vous l'avez fait en quelques mois, bravo! Sur le projet qui a été mis de l'avant, question sur le gazonnement. Vous avez parlé tantôt que les terrains vont être aménagés d'une certaine façon en limitant le gazon. Est-ce que c'est donc dans la vision du projet de limiter le gazon, d'être innovant et trouver d'autres méthodes de terrassement?

**Benoît Larivière**

Oui, dans le fond, ça fait partie de tout le caractère discrétionnaire qui a été mis en place pour analyser des projets intégrés qui pourraient être déposés pour le secteur urbain du chemin de la Montagne où, effectivement, nous viendrons favoriser

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

une limitation des surfaces gazonnées et préconiser justement l'utilisation des espèces indigènes et faire des espaces pour les pollinisateurs et tout parce qu'on sait quand même qu'il y a un besoin à ce niveau-là. Mais effectivement, on veut essayer d'aller un peu plus loin que d'avoir des pelouses toutes bien tondues sur le même sens.

**Alain St-Pierre**

Question sur la circulation : on entend très souvent que la circulation augmentée dans les dernières de façon épouvantable. D'où vient la circulation? Parce que si je regarde la population de la Ville, en 10 ans, ça a augmenté de 5%, de 0,25% par année, tout simplement. On était 18 200 en 2011, 18 600, donc seulement 400 de plus et 600 de plus en 2021. Donc 1 000 personnes de plus qui habitent à Saint-Hilaire en 10 ans et la construction ne vient pas de La Pommeraie, elle vient surtout de la gare d'après ce que je peux présumer. Du côté d'Otterburn Park, il y a une diminution de la population en fait sur 10 ans. Est-ce que c'est la population de Saint-Hilaire qui cause le trafic et non l'augmentation de la population? Autrement dit, est-ce que les gens de Saint Hilaire on est rendu trop riche et on a trop de voitures et qu'on achète des voitures à tous nos enfants et est-ce que la solution est une sensibilisation et le transport en commun?

**Benoît Larivière**

C'est sûr et certain que parmi les solutions, sensibilisation et transport en commun ça fait partie du panier de solutions. Mais pour ce qui est de la cause de l'augmentation de la circulation, je ne veux pas m'improviser divin et vous inventer une réponse.

**Alain St-Pierre**

Mais est-ce qu'il y en a une?

**Benoît Larivière**

À ma connaissance, je ne la connais pas.

**Alain St-Pierre**

Donc il n'y a pas d'étude qui chiffre une augmentation de la circulation?

**Benoît Larivière**

Il y a une étude qui chiffre une augmentation de la circulation, mais d'où elle vient et par quoi elle est causée, il n'y a pas d'enquête « origine-destination », ce sont vraiment des décomptes.

**Intervention de Mme Isabelle Cahu (51:25)**

**Isabelle Cahu (51 :25)**

Bonsoir et merci pour la présentation. Un commentaire : les propriétaires de la zone A-16, on aurait aimé avoir une présentation qui nous aurait préparé un peu. Quelques questions très précises : compte tenu que ce que vous nous avez présenté, sachant que ce n'est pas définitif, est-ce qu'on peut estimer un montant maximum et minimum de portes qui vont s'ajouter?

**Benoît Larivière**

Présentement, j'ai envie de vous dire le chiffre rond. Ça va être autour de 380 portes avec la projection, la maquette de développement qui a été préparée.

**Isabelle Cahu**

La question qui suit c'est, nos infrastructures actuelles, sont-elles faites pour supporter cet apport supplémentaire de portes?

**Benoît Larivière**

Quand on a consulté à l'interne le service de l'ingénierie pour ce qui est de l'approvisionnement en eau potable et ces choses-là, il y a manière de desservir le secteur sans problème. Après est-ce qu'il devra y avoir des aménagements

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

particuliers dans le cadre de ce projet pour la desserte des gouttes et compagnie? Ce sont les études de faisabilité qui vont le démontrer. Mais à priori, oui ça se fait.

#### **Isabelle Cahu**

Ok. Parce que je vous rappelle que le chemin Ozias-Leduc, on nous a tous raccordé aux égouts, on a fait tous les schémas en 2005. On est encore en train de payer ça et on n'a pas le goût de payer à nouveau la même chose. J'ai un blanc sur la dernière question qui suivait le commentaire de monsieur.

La circulation. Actuellement, le chemin Ozias-Leduc et la rue Fortier, non seulement il y a un apport de véhicules absolument phénoménal. Ça a augmenté, ça fait un peu plus que 20 ans que j'habite-là et la circulation s'est démultipliée. Aussi, on voit passer beaucoup de gros camions qui, normalement, n'ont rien à faire sur ce chemin-là. Ça vient de Saint-Mathias, ça vient de...Est-ce qu'il y aurait un moyen de réglementer la circulation ou la grosseur des camions qui circulent sur cet axe-là?

#### **Marc-André Guertin**

C'est clair que l'aménagement de la zone A-16, le développement des 4 terres à Otterburn Park, nous obligent à revoir tout ce qui s'appelle « mobilité ». On souhaite le voir de façon large, dans son ensemble, en envisageant des mesures d'atténuation de circulation, des mesures qui ont déjà été identifiées dans des études qui ont été considérées. En incitant aussi la population à revoir ses habitudes de déplacement. On voit beaucoup de chauffeurs uniques dans leurs véhicules. Aussi, toujours en continuant à parfaire notre compréhension de ces enjeux-là et ça fait partie notamment d'un des objets de notre planification stratégique et de la refonte d'un éventuel comité qui s'attardait juste à la portion circulation. On souhaite vraiment ouvrir notre réflexion de façon générale sur la mobilité en incluant le transport collectif, le transport actif et le transport automobile. Vous mettez en évidence ici aussi le transport lourd. Donc tout ça, va faire partie des préoccupations...fait partie des préoccupations du conseil, mais on est à articuler toutes les mesures possibles. Ce que j'essaie de vous dire, c'est qu'on veut avoir un regard intégré sur cette problématique-là. Pas juste par la lorgnette de la réduction du nombre portes, mais aussi même jusqu'à repenser nos habitudes de déplacement.

#### **Benoît Larivière**

Au niveau du camionnage, effectivement on a le pouvoir de réglementer où est-ce que les camions ont le droit de circuler ou non. Par contre, dans un cas comme on l'a vécu beaucoup l'été passé, il y a eu beaucoup de chantiers à Otterburn Park. Ces camions-là traversaient via les chemins de la Montagne/Ozias-Leduc et tout pour aller dans les anciennes sablières du côté de St-Jean-Baptiste. Mais à ce moment-là, quand il y a un point de destination qui nécessite de passer par le réseau local, à ce moment-là, même si on a une réglementation on est assez limité dans notre pouvoir d'intervention.

#### **Isabelle Cahu**

Ce qui est embêtant, c'est qu'avec les commerces d'Otterburn Park, c'est des 10 roues qui arrivent. Il y a régulièrement un 10 roues qui monte sur mon terrain pour pouvoir pénétrer sur le terrain du restaurant, car c'est trop gros.

Je vais faire vite pour la dernière question. Le carrefour chemin de la Montagne/Ozias-Leduc, c'est compliqué sortir de chez soi le matin et là, ça va être encore pire.

#### **En complément d'information :**

La Ville de Mont-Saint-Hilaire a un Règlement relatif à la circulation des véhicules lourds (*Règlement 921*). Ce dernier interdit la circulation des camions et véhicules-outils sur les chemins suivants :

- [...]
- La rue Fortier (entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier) et le chemin Ozias-Leduc;
- Le chemin Ozias-Leduc (entre la rue Fortier et les limites de la municipalité de Saint-Mathias-sur-Richelieu);
- [...]

Toutefois, l'interdiction de circuler ne s'applique pas dans diverses situations; notamment à un camion qui effectue la cueillette ou la livraison.

### **Intervention de M. Maxence St-Onge (56:44)**

#### **Maxence St-Onge**

Bonjour Monsieur Guertin, bonjour tous les conseillers. Je prends le temps, le « timer » est pas parti. Je voulais commencer par vous dire que du haut de mes 32 ans, Hilairemontois depuis que je suis né au monde, je trouve ça très intimidant de venir vous parler. C'est suite au dernier conseil que j'ai regardé. Je voulais juste souligner que c'est très stricte, merci de votre support pour qu'on puisse avoir une.....je trouve que c'est intimidant de venir vous parler.

Après ça, ben on est là pour parler de notre opinion, ben moi en tant que Hilairemontois d'origine, mes parents aussi qui sont pas d'origine, mais qui ont grandi ici aussi, qui ont élevé leur famille. Je vois tous les développements, toutes les

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

forêts, toutes les places où j'allais jouer. Ici en ce moment, quand j'étais p'tit cul, c'était une forêt et je jouais ici, ça s'est développé c'est correct. Je trouve que c'est correct.

Après ça, j'ai l'impression que c'est fait par un jugement de la Cour que vous avez reçu, les démarches qui sont faites en ce moment. Je comprends ça, je suis propriétaire d'un immeuble à logements. Je comprends quand il y a un jugement qui est donné par la Cour, il faut s'y soumettre. Si on s'en fie à ça par contre, c'est peut-être un parallèle boiteux, dans le temps, avant qu'il y ait un règlement contre l'esclavage, l'esclavage était admis. Des fois, je pense que ça vaut la peine de se battre et d'aller pousser plus loin. J'ai l'impression que j'aimerais faire partie de la génération d'Hilairemontois qui s'est mobilisée et qui a travaillé fort (je dis pas que vous travaillez pas fort), mais qui a travaillé fort ensemble. Là, j'ai l'impression que vous travaillez très fort pour vous conformer à un règlement de la Cour. J'ai l'impression que y'a des citoyens ici qui travaillent très fort pour essayer de préserver la ville de Mont-Saint-Hilaire. J'ai l'impression que vos forces (le conseil) et vos forces (les citoyens) à tous vous qui êtes présents, c'est deux forces qui travaillent à se battre l'une contre l'autre à temps plein. Vous réussissez très bien des deux côtés. Je sais pas encore de quel côté je me situe.

**Marc-André Guertin**

[Puis-je vous inviter à participer à notre campagne de sociofinancement pour qu'on travaille ensemble?](#)

**Maxence St-Onge**

Pas de problème. Si vous voulez Monsieur Guertin, vous pouvez m'envoyer une invitation à n'importe quelle activité. Si c'est pour aller ramasser des trucs sur le bord de l'eau comme j'ai vu sur Facebook, je vais être là, je vais prendre la photo avec vous, ça va être excellent. Je vous avertis, je commence à 7 et je fini à 3...c'est 8 heures. Je vous le dis.

Pour en venir à ce que vous parlez, je vais essayer de faire ça bref, parce que les jokes c'est drôle, mais j'ai deux minutes et demie et je vais me faire couper avec un son de cloche. En gros, vous parlez de plein de trucs dans votre règlement. Vous allez faire des toits verts. On va s'assurer de la végétalisation du ruisseau Halde-Bessette, ce qui est une bonne chose, ce qui aurait du même être fait avant même s'il n'y avait pas de développement mais écoutez, c'est pas grave. Est-ce que ce n'est pas se battre contre la nature en essayant de lui laisser de la place que d'agir comme ça ou c'est moi qui est trop idéaliste et trop attaché à ma montagne. Je trouve que vous avez fait vraiment des bels efforts pour la présentation. C'est vraiment sur la coche. Ça a l'air tout bien réfléchi. Mais j'ai l'impression que c'est un jugement de la Cour. Je comprends.

En fait, j'ai une question avant de prendre ma dernière 1 minute et demie. Est-ce que ce qu'on dit ce soir peut vraiment faire un changement?

**Marc-André Guertin**

[Très authentiquement, oui.](#)

**Maxence St-Onge**

Ça c'est une question vraiment légitime. Parce que quand la dame a demandé si on pouvait diminuer le nombre de places, en gros ce qu'on a dit, c'est « y'a possibilité de les déplacer, mais dedans ce qu'on a réfléchi on n'est pas ouvert à l'idée puisque on a déjà réparti des trucs ». Est-ce que par oui ou par non, parce qu'il me reste une minute et après ça je vais donner ma minute à la dame qui n'a pas eu sa réponse pour le carrefour Ozias-Leduc et chemin de la Montagne, mais est-ce que par oui ou par non c'est possible de diminuer le nombre d'habitats, de densité par hectare? Est-ce que juste... par oui ou par non rapide. Je dis pas « est-ce que vous allez le faire ». Est-ce que c'est possible de changer?

**Marc-André Guertin**

[Si on avait pu en mettre davantage ailleurs à court terme on l'aurait fait. C'est pour ça que le chiffre 15 a été établi.](#)

**Maxence St-Onge**

Donc ce serait impossible. C'est ma conclusion parce qu'il me reste 30 secondes parce que sinon je vous écouterai plus longtemps.

Pour le chemin de la Montagne et le chemin Ozias -Leduc, c'est vrai que c'est compliqué, déjà en partant. Je suis résident de la Pommeraie. Je suis chanceux, je pars à 5 heures le matin, fait que je pars avant la plupart de vous autres, c'est cool. Est-ce qu'il y a quelque chose de prévu? 15 secondes excusez...

**Marc-André Guertin**

Il y a eu toutes sortes de mesures d'atténuation sur Fortier surtout. Moins à l'égard de l'intersection, mais ça va faire partie de nos considérations.

J'espère que ça pas trop été intimidant, tu l'as bien fait quand même.

### Intervention de M. Jacques Morneau (1:02:20)

#### Jacques Morneau

Bonjour tout le monde. Monsieur Larivière, pouvez-vous s'il vous plaît mettre la diapositive qui montre la délimitation de l'aire TOD sur la ville de Mont-Saint-Hilaire s'il-vous-plaît? Moi, au départ, je ne suis pas contre la densité, la densification. Il faut que ça se fasse la densification, la population augmente, mais il faut que ça se fasse à la bonne place. Dans le PMAD, on parle de faire la densification principalement le long des axes routiers majeurs. Je pense que les chemins de la Montagne et Ozias Leduc ne sont pas des axes majeurs. Il y a des outils à l'intérieur du PMAD pour permettre de faire du transfert de densification à l'intérieur de la ville.

La Ville de Saint-Bruno vient d'utiliser ces outils-là pour enlever de la densité de son centre-ville en périphérie de sa ville, près de la route 116 et de l'autoroute 30 et, ont limité les hauteurs à 2 étages au centre-ville de Saint-Bruno. Moi, en ce qui me concerne, pour Mont-Saint-Hilaire, je voudrais faire l'inverse. Je voudrais peut-être prendre de la densité qui est en périphérie de la Ville, dans le chemin de la Montagne et la transférer au centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Si on regarde le TOD, en dehors du TOD, en s'en allant sur la route 116 (boulevard Wilfrid-Laurier), en s'en allant vers la rivière, ça donne environ 1,7 kilomètre ...disons 1,5 si on veut être « safe ». On a mentionné tantôt dans la présentation que la densification imposée sur le long de cet axe principal c'est sur 500 mètres de chaque côté. 500 mètres de chaque côté à 30 unités à l'hectare. La Ville a l'opportunité d'utiliser la réglementation pour augmenter la densification de cette zone-là (à partir de la rivière jusqu'à l'aire TOD) de 30 unités à l'hectare à 40 unités à l'hectare. Cette proposition-là, vous avez dans ce secteur-là disons 1,5 kilomètres, 500 mètres de chaque côté, ça fait 1,5 kilomètre carré. 1 kilomètre carré c'est 100 hectares. 1,5 kilomètre c'est 150 hectares. De 30 unités à l'hectare à 40 unités à l'hectare pour ce segment-là, vous gagnez 10 unités supplémentaires qui fait que vous avez 1 500 unités que vous pouvez réattribuer à l'extérieur dans la Ville au complet (si vous voulez densifier au bon endroit qui est un axe routier majeur). Donc, je demande à la Ville de regarder, retourner à la machine à calculer, pour diminuer la densité dans la zone A-16. Moi je verrais, pour être en harmonie, car on a parlé d'harmonie, on a parlé de problèmes de circulation déjà existants, on a parlé d'aspect champêtre du secteur. Moi, pour préserver ces aspects-là, sans parler de la nature, mais ces aspects-là, moi je recommande que sur le Flanc sud de la montagne, au nord du chemin de la Montagne, une densité de 4 unités à l'hectare présentement, et dans la Pommeraie, au sud du chemin de la Montagne, c'est 7 unités à l'hectare. Disons qu'on fait une moyenne de 6 unités à l'hectare, vous avez la latitude de baisser la densité dans la zone A-16 à 6 unités à l'hectare en faisant un transfert de densité de la zone A-16 au secteur que je viens de mentionner (de la rivière jusqu'au début de l'aire TOD) pour la transposer en réglementation. Les développements futurs, comme le motel qui va être démoli ou sur la rue Saint-Georges ou ailleurs, d'imposer une densification de 40 unités à l'hectare. Donc, ça vous donne amplement de latitude, c'est 1 500.

Est-ce que vous pouvez envisager une telle réglementation municipale pour changer de 30 à 40 sur Wilfrid-Laurier pour donner de la flexibilité? La question est posée.

#### Marc-André Guertin

La question qu'on doit se poser c'est l'acceptabilité sociale de ce transfert de densité-là. Récemment, sur la rue Messier et sur la rue Martel, il y a eu une proposition de densification qui a fait l'objet d'un registre et qui n'a pas été acceptée par les citoyens dans le secteur dont vous parlez, qui est à moins de 500 mètres du boulevard Laurier et autres. Donc, il faut s'appuyer sur ces éléments pour s'assurer que, encore là, selon les principes qui sont énoncés ici, qu'il y ait ce principe d'harmonisation. Mais j'ai entendu votre commentaire. Merci.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

### Intervention de Mme Maryse Lamoureux (1:07:58)

#### **Maryse Lamoureux**

Bonjour Monsieur le Maire. Merci de nous écouter ce soir. Premier commentaire, j'aimerais que vous m'expliquiez comment vous voyez une harmonisation entre des multiplex de 3 étages entre deux secteurs résidentiels unifamiliaux. Pour moi, c'est complètement inharmonieux alors j'aimerais que vous m'expliquiez la base de votre argumentaire là-dessus.

#### **Marc-André Guertin**

Si vous me permettez, je vais laisser le soin à nos urbanistes, dont c'est la profession, de vous expliquer la science qui sous-tend ce choix-là et ces propositions.

#### **Benoît Larivière**

Lorsque nous avons regardé les secteurs qui se retrouvent de chaque côté, on a des secteurs qui sont construits majoritairement avec des bâtiments de deux étages, donc c'est certain que lorsqu'on restait vis-à-vis au niveau du cadre bâti, les cours qui étaient limitrophes, on se limitait à deux étages pour ne pas dépasser ni écraser et éviter les chocs typologiques avec le bâti existant. Par contre, pour les secteurs plus éloignés, soit adossés aux boisés, soit face au parc Paul-Émile-Borduas, c'est là qu'on s'est permis d'aller augmenter la volumétrie des bâtiments pour pouvoir atteindre le nombre de logements qu'on devait faire entrer dans ces secteurs-là.

#### **Maryse Lamoureux**

Je ne comprends toujours pas mais merci. Ma deuxième question est : comment pouvez-vous voir où les voitures vont aller puisque vous allez multiplier le nombre d'habitants à l'hectare. Il va y avoir plus de voitures, plus d'espaces de stationnement. Elles vont être où ces voitures? Vous ne pouvez pas empêcher les gens d'avoir des voitures, c'est la mode, les gens ont plein de voitures. Elles vont être dans la rue?

#### **Benoît Larivière**

Effectivement, nous ne pouvons pas empêcher les gens d'avoir des voitures. C'est la même chose dans le TOD, on essaie de densifier pour favoriser l'usage du transport en commun. Même dans le TOD, nous avons 2,6 véhicules par domicile. La Ville ne peut pas venir limiter le nombre de véhicules par propriétaire. Tout type de développement va venir amener forcément un accroissement du parc automobile et va venir amener aussi une augmentation des déplacements. Par contre, des moyens pourront être mis en place face à cette augmentation de déplacements pour diminuer l'effet de l'ajout de ce trafic.

#### **Maryse Lamoureux**

J'aimerais que vous nous les expliquiez.

#### **Benoît Larivière**

Il y a des études de circulation qui ont été produites à cet effet et qui sont publiques.

#### **Maryse Lamoureux**

Cela aurait été bien de les entendre ce soir.

Dernier point. La nature va toujours mieux se comporter si on la laisse tranquille, elle va reprendre ses droits par elle-même.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

### Intervention de Mme Renaud (1:11:05)

#### **Martine Renaud**

Bonsoir. Ma première question : j'aimerais savoir quel est le pourcentage du territoire qui est protégé dans la zone A-16? Vous parlez des boisés, mais cela représente quel pourcentage environ de la zone?

#### **Benoît Larivière**

Je vous dis un chiffre rond, c'est 26 ou 27 %.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

**Martine Renaud**

Il semble que l'étude qui a été faite par le Centre de la Nature pour faire des recommandations parlait d'un minimum de 30% à protéger puisqu'ils disent que c'est un territoire qui renferme des éléments d'intérêt écologique important. Y a-t-il quelque chose à faire à ce niveau-là puisque nous sommes sous le seuil recommandé.

**Marc-André Guertin**

Dans ce pourcentage-là on a surtout considéré les espaces qui sont visés par le redéveloppement, qui sont les espaces qui sont visés par les jugements de la Cour. Il y a donc des espaces additionnels qui pourront s'ajouter et on espère ainsi atteindre le 30 %. Dans le calcul actuel de 27 %, l'étang de la table champêtre n'a pas été considéré et il y a d'autres parties qui, lorsqu'il y aura des projets de redéveloppement, seront assujetties au 10 % pour fins de parc ce qui contribuera à augmenter le pourcentage. Oui, Madame Renaud, nous visons l'exemplarité, soit d'avoir au moins 30 % d'espaces naturels dans la zone.

**Martine Renaud**

Je ne me rappelle pas que le jugement parlait spécifiquement de certains territoires.

**Marc-André Guertin**

Il faut faire un cadre de développement et les propriétaires du regroupement visent le territoire des zones AF-19 et AF-18.

**Martine Renaud**

Lorsque vous dites vouloir éviter l'étalement urbain, ce que l'on voit est que vous tentez de trouver tous les espaces restants pour construire. Il semble que ce soit à l'encontre de l'étalement urbain, on cherche à protéger ce qu'il reste. Monsieur Morneau parlait d'un espace où l'on pourrait construire davantage pour conserver la montagne et l'entourage et vous parlez d'acceptabilité sociale alors que vous réalisez qu'une grande partie de la population ne veut pas de développement dans la zone A-16. On vous propose plusieurs solutions, mais elles ne semblent pas écoutées, ni entendues, ni considérées.

**Intervention de M. Marc Després (1:13:38)**

**Marc Després**

Bonsoir tout le monde. Moi j'ai l'impression d'être un peu hors-propos. J'entends tout le monde, je ne suis pas ici pour négocier l'ampleur du projet. Monsieur Guertin, je suis ici puisque je suis en réaction. Je fais partie des 3 733 citoyens qui vous ont élu dû à votre scolarité en matière environnementale, vous en êtes d'ailleurs servi lors de votre campagne électorale.

Nous avons fait confiance pour modifier les tendances expansionnistes de l'administration précédente, mais moi j'estime que vous nous avez trompés. Vous allez laisser à une poignée de promoteurs le droit d'usurper une paix et un paysage unique appartenant à tout le monde. C'est sûr que les terres appartiennent à des personnes sauf que la paix et le paysage appartiennent à tout le monde. Vous allez faire cela pour les offrir en prime et en exclusivité à des acheteurs indûment gratifiés par cette nature.

Ce qui m'étonne c'est que dans votre lettre de présentation, dans le document, vous dites : on veut offrir de nouveaux logements aux ménages qui en ont besoin.

J'ai l'impression d'entendre le discours du maire Drapeau lors du projet (*inaudible*) en 1970 dans le bas de la rue Sanguinet. Ça m'étonnerait que les loyers soient à ce prix-là dans votre nouveau projet, surtout que vous parlez d'architecture ambitieuse. Donc ça m'étonnerait que ce soit bon marché. Admettez que si ce type d'habitation s'érigerait ailleurs, il ne serait nullement convoité. Assurément, votre acceptation de ce projet engendrera des conséquences catastrophiques et surtout irréversibles dans un rare microcosme urbain encore inaltéré. Jamais je n'aurais cru qu'un maire détenteur d'une maîtrise en sciences environnementales néglige de réagir contrairement à d'autres maires de la CMM, dont certains de la Rive-Sud. En fait, j'en suis estomaqué Monsieur Guertin. Représentez-vous l'ensemble des

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

citoyens de Mont-Saint-Hilaire ou un groupuscule de propriétaires prêts à s'approprier le cachet d'exception de notre chemin de la Montagne en plus d'achever de colmater la seule artère qui nous permet déjà péniblement de nous déplacer?

**Marc-André Guertin**

Il y avait plusieurs affirmations faites dans son propos. Je suis fermement engagé à protéger le caractère distinctif de Mont-Saint-Hilaire. Dans les 6 derniers mois, on a contribué à l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire qui a permis d'ajouter 150 hectares soit 1,5 kilomètre carré de territoire protégé sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire. On a permis la protection déjà d'une trentaine d'hectares dans 2 secteurs clés des corridors forestiers de Mont-Saint-Hilaire. On a multiplié par 7 les investissements que la Ville fait en matière de conservation, notamment en modifiant la politique d'allocation des surplus de la Ville et maintenant systématiquement 15 % des surplus seront affectés à la protection des milieux naturels et en plus de ça, on s'appête à investir dans la zone A-16 plusieurs millions de dollars. Ce qui fait que pour uniquement la zone A-16, dans les mois qui viennent, si nous arrivons à s'entendre avec les propriétaires, nous allons protéger environ 8 hectares pour 2 fois plus cher que ce qui a été investi dans les 20 dernières années en matière de conservation. Nous allons donc protéger 10 % de ce qui a été protégé dans les vingt dernières années pour 2 fois plus cher.

**Marc Després**

Monsieur Guertin, j'aimerais parler de la réponse que vous m'avez fait par courriel alors que je m'inquiétais de la rue Fortier. Vous m'avez répondu : nous sommes tous responsables de la pollution sur la rue Fortier. Je suis bien d'accord avec cela. Vous avez dit : tout le monde éventuellement aura des voitures électriques, mais vous admettez que les voitures électriques vont prendre la même place que les voitures à essence et qu'en plus il va y avoir des autobus.

**Intervention de M. Pierre Bergeron (1:19:08)**

**Pierre Bergeron**

Mon propos est sur les aires de stationnement. J'ai vu dans vos documents que c'était 0,5 par porte pour le stationnement.

**Benoît Larivière**

0,5 stationnement extérieur, donc ceux qui sont aménagés à l'extérieur.

**Pierre Bergeron**

Ceux à l'intérieur c'est combien?

**Benoît Larivière**

Ceux à l'intérieur ne sont pas limités en autant qu'ils soient à l'intérieur. Ce que l'on veut limiter, c'est les superficies asphaltées, minéralisée à l'extérieur.

**Pierre Bergeron**

Ce qui veut dire que lorsqu'il y a un gros immeuble de 3 étages, il y aura suffisamment d'espace en sous-sol pour le stationnement pour toutes les personnes qui habitent l'immeuble?

**Benoît Larivière**

Le maximum étant les triplex jumelés, les unités auront environ 1000 pieds carrés d'empreinte au sol. Le stationnement ne sera pas comparable à celui du IGA en sous-sol.

**Pierre Bergeron**

Ce que je trouve étonnant, vous avez dit que pour le Village de la gare c'est 2,6 véhicules par logement, donc ça prend de la place. À cet endroit si on parle de 380 portes, ça veut dire près de 800 voitures. Elles vont être où? Moi j'habite le Village de la gare. J'habite sur la rue de la Betteraverie. C'est seulement des maisons de ville qui sont sur cette rue. La rue est étroite parce que le promoteur les redonne à la Ville, donc il en profite. Donc, lorsqu'il y a des voitures stationnées dans la rue, nous ne pouvons pas nous croiser. Lorsque vous faites des rues étroites à Mont-Saint-Hilaire, vous devriez faire des sens uniques, autrement cela n'a pas de sens. Je regarde la proposition que vous faites aujourd'hui au niveau

Complément d'information :  
L'amendement du règlement de zonage proposé prévoit un nombre minimal d'une (1) case de stationnement par logement dans les projets intégrés. Aucun maximum n'est prévu.

Toutefois, le nombre de case de stationnement extérieur est limité à un maximum de 0,5 case par logement. Les espaces de stationnement excédentaires devront être aménagés à l'intérieur des bâtiments.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

du stationnement. Ça m'inquiète puisque j'habite dans un quartier comme ça, où il y a 60 portes, 60 maisons de ville et il y a 2,6 voitures. En général, il y a 2 espaces de stationnement.

**Benoît Larivière**

Nous n'avons pas mis un nombre maximum de places de stationnement. Les logements ou les promoteurs ou les développeurs qui vont construire ces immeubles-là ont quand même le loisir de prévoir le nombre de cases de stationnement qu'ils veulent. Par contre, ils peuvent seulement en faire une demi-case à l'extérieur.

**Pierre Bergeron**

Ne parlez-moi pas de développeurs. On a déjà eu une discussion ensemble à une réunion pour le développement de la rue Côté, rue des Vétérans. Le promoteur qui était en bas était obligé de bâtir dans le temps 2 stationnements par logement. Quand il a voulu développer en haut, il en voulait un, il en a eu un aussi, un stationnement par porte. Ça n'a pas de sens, ils sont un à côté de l'autre, les terrains sont contigus. Ils vont mettre où les autos ces gens-là? Et l'argument du promoteur était quoi : quand j'ai vendu les condos en bas, il m'en est resté 5 sur les bras. Je n'en ferai plus pour rien. Il en avait fait pour 36 logements, 72, il n'en a pas vendu 5. Il en bâti en haut 40, là il va avoir 40 stationnements. C'est la même chose qui va se passer dans ces endroits-là si vous n'êtes pas ferme. Il y en a des autos, ce n'est pas de votre faute ni de la mienne, mais c'est comme ça. Qu'est-ce que vous allez faire? Est-ce que vous êtes capable de garantir qu'il va il va avoir des places pour qu'il reste du gazon à quelque part?

**Benoît Larivière**

Non, présentement, le ratio de stationnement va être le même que partout ailleurs, c'est-à-dire le minimum est de 1,5 case de stationnement par logement.

**Pierre Bergeron**

Pourquoi vous nous dites que c'est 2,6 que vous observez et que vous en faites 1,5?

**Benoît Larivière**

Moi, ce que je vous parlais tantôt, c'est le recensement qui a été fait dans le cadre du PPU du Village de la gare.

**Pierre Bergeron**

Avez-vous l'impression il y a moins de voitures sur la route qu'il y en avait il y a 2 ans ou 5 ans?

**Benoît Larivière**

Non je comprends, mais en aménagement du territoire, la tendance est quand même de vouloir diminuer le nombre de stationnements et non l'augmenter pour encourager la prolifération des véhicules.

**Pierre Bergeron**

Ça n'a pas de sens votre affaire, les gens ont des véhicules. Dans le fond, quand j'ai vu le 0,5, je pensais que c'était pour l'ensemble. Ça n'a pas de bon sens, ils veulent avoir un demi véhicule par porte.

**Benoît Larivière**

C'est le ratio de stationnement aménagé à l'extérieur.

**Pierre Bergeron**

Le souterrain, allez-vous être en mesure d'en faire assez en souterrain pour qu'il n'y en ait pas dans la rue?

**Benoît Larivière**

C'est sûr et certain qu'il y en aura du stationnement sur rue.

**Pierre Bergeron**

Est-ce que les rues seront plus larges?

**Benoît Larivière**

Il y aura des baies de stationnement.

**Pierre Bergeron**

Et nous dans le temps, ça n'a pas été aménagé, c'était correct?

Complément d'information :

Le nombre minimal de 1,5 case de stationnement par logement s'applique uniquement aux bâtiments qui ne sont pas en projet intégré.

**Benoît Larivière**

Honnêtement, je ne peux vous répondre.

**Pierre Bergeron**

Je vous remercie (en s'adressant à monsieur Morneau), vous êtes le premier à ne pas vouloir venir domper que vous ne voulez pas au Village de la gare, vous l'avez mis sur la 116.

**Intervention de M. Benoît Byette (1:24:22)**

**Benoît Byette**

Bonsoir. J'habite dans le Flanc sud depuis 20 ans. Quand j'entends parler des études de circulation, je suis quand même très surpris. Car pour avoir été père, reconduire mes enfants tous les matins dans les 15 des 20 dernières années, c'est impossible de passer de la rue Paul-Émile-Borduas jusqu'à la 116 en moins de 12 minutes sinon par contourner par les petites rues. Donc là, vous me dites que vous allez ajouter 380 unités à 2,6 voitures par unité, donc tout près de 1000 voitures. Et vous pensez que le sort des résidents du secteur Flanc sud et des secteurs environnants va s'améliorer? C'est impossible.

D'autre part, je relisais ce matin les jugements de la Cour supérieure du juge Gagnon, celui de la Cour d'appel. Il m'apparaît très clair dans le jugement de la Cour d'appel que la Cour d'appel fait un exercice au niveau du droit, uniquement du droit et non pas du politique. Au paragraphe 13 du jugement de la Cour d'appel, elle dit qu'elle ne s'immisce pas dans les débats de nature politique découlant de l'adoption du PMAD. Je comprends qu'au terme des jugements, la Ville a été reconnue, d'une part que les règlements ont été jugés inopérants à l'égard des propriétaires de la zone A-16 et que la Ville avait un éventail d'opportunités. C'est-à-dire d'adopter un statut particulier pour la zone A-16, de racheter de gré à gré ou par expropriation les terrains ou sinon d'adopter un PPU et c'est ce dernier choix malheureusement que la Ville a décidé d'exercer. Au terme des jugements, la Ville et ses conseillers, qui ont été jugés de mauvaise foi, ont également ouvert la porte à des réclamations en dommages et intérêts. Pourriez-vous, d'une part, Monsieur le Maire, nous indiquer le statut de ces demandes en dommages et intérêts à ce jour?

**Marc-André Guertin**

Si je ne m'abuse, en ce moment au dernier conseil, nous avons payé 70 000 \$ en frais d'avocat, puis en ce moment, il y a une poursuite de 2,5 millions de dollars qui a été déposée contre la Ville.

**Benoît Byette**

Et est-ce que le choix de passer par PPU et donc de contourner la voie référendaire, vous avez fait mention de la rue Messier plus tôt, donc vous contournez la voie référendaire, vous adoptez un projet particulier d'urbanisme, es- ce que ce choix-là est en lien avec les réclamations en dommages et intérêts dont la Ville est exposée par les jugements de la Cour supérieure et de la Cour d'appel?

**Marc-André Guertin**

La réponse à cette question est non. Si je ne m'abuse, si vous consultez le paragraphe 126 du jugement, vous allez avoir votre réponse. C'est-à-dire que le juge a prescrit le fait que nous n'avons pas le droit d'utiliser un outil de planification qui faisait l'objet d'un recours référendaire.

**Benoît Byette**

Et donc, pour conclure, les citoyens de la Ville de Mont-Saint-Hilaire en général s'exposent à des dommages de plus ou moins 2,5 millions, et les citoyens de la Pommeraie et du Flanc sud s'exposent à un développement urbain catastrophique eu égard aux habitations, aux résidences qui sont déjà en place.

**Marc-André Guertin**

Ça semble être votre perception, je ne partage pas votre opinion.

**Benoît Byette**

Merci.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

Voici l'extrait du jugement de la Cour d'appel :

*[126] Les articles 320 et 376 du règlement de zonage ont été adoptés de mauvaise foi. La Ville doit compléter l'exercice réglementaire de concordance, de bonne foi, en respectant les dispositions applicables de la LAU (articles 59 et suivants de la LAU). Il n'est pas ici question de modifications réglementaires donnant ouverture à la possibilité d'une approbation référendaire. La Ville doit ainsi adopter les seuils de densité résidentielle minimaux requis dans son règlement de zonage et les faire approuver par la MRC.*

Le lien pour le texte intégral du jugement est disponible sur le site *NotreMSH2035.com* :

<https://notremsh2035.com/zonea-16-miseencontexte/zonea-16-documentation/>

### Intervention de Mme Monique Comtois (1:28:14)

#### Monique Comtois

Bonsoir tout le monde. J'ai ici un dessin d'Ozias Leduc, qui d'après toutes mes recherches, démontre une maison sur le bord du chemin de la Montagne dans la zone A-16 avec une pente de terrain. J'ai regardé d'autres dessins d'Ozias Leduc et des photos du secteur et j'ai la forte opinion que c'est dans la zone A-16 parce que les clôtures sont comme celles qu'il y a juste à côté chez lui et ailleurs sur le chemin de la Montagne. Donc c'est une pièce rare, ça n'existe pas, je n'ai jamais vu une pièce aussi descriptive. Je vais la mettre sur la table avec votre permission, à la table de la sortie pour que tout le monde puisse la voir. Alors ça, ce n'est pas la seule recherche que j'ai faite. J'ai fait des recherches sur l'histoire du chemin. Et on réalise qu'il n'y a pas de bâtiment de l'époque évidemment des Amérindiens, il n'y a pas de trace des Amérindiens, il n'y a pas de trace non plus des gens qui ont habité, qui étaient censitaires, pendant la période de la Nouvelle-France. Alors je constate que le paysage c'est le seul et unique héritage que l'on a de cette période-là. Alors la deuxième chose que j'ai faite, j'ai constaté sur le chemin de la Montagne, que j'ai longtemps marché, je suis retournée ce printemps, j'ai constaté sur le petit bout du chemin de la Montagne, on observe 4 montérégiennes. On observe le mont Royal, le mont Saint-Bruno, le mont Saint-Hilaire et le mont Rougemont, 4 montérégiennes. Non, c'est le mont Rougemont d'après moi (*voix hors champ qui évoque le mont Saint-Grégoire*). Le Saint-Grégoire il est tout petit. Bref, ce que je veux dire, c'est que c'est exceptionnel, c'est remarquable et en plus je le répète, on a Ozias Leduc qui est le voisin. Et j'ai lu dans le livre de monsieur Pierre Lambert, qu'Ozias Leduc a demandé en 1920 ou 1921 à la municipalité de créer un parc national de la montagne. Et le conseil municipal l'a refusé. Alors, qu'est ce qui est arrivé après, ça a été privatisé. Alors actuellement sur ce territoire du chemin de la Montagne, qui est le territoire le plus important, à partir de la rivière où il y avait 3 traversiers, la montée des Trente, le chemin Ozias-Leduc, de la montagne jusqu'au moulin, c'est la région la plus importante de Saint-Hilaire, pourquoi? Parce que les gens vivaient des moulins. À carder la laine, à scier le bois, etc. Donc, ce n'est pas une zone ordinaire, c'est une zone historique. Alors, il y a ça et puis pour ces raisons-là, moi je ne vois personnellement aucun développement résidentiel tel qu'il est proposé là. Je suis très sérieuse avec ça. Donc j'ai 2 questions.

Est-ce que la conformité au jugement est juste et légitime si elle nous fait perdre notre appartenance à notre territoire ancestral par des décisions fatales pour des droits de propriété? Est-ce vraiment un droit si ça nuit à notre histoire collective?

J'ai une deuxième question. Les pénalités, les dédommagements aux propriétaires des agissements de l'administration municipale sont-ils proportionnels aux pénalités des citoyens de perdre le cadre paysager et bâti patrimonial de cette zone pour toujours? Est-ce qu'un contrôle judiciaire possible pour la séparation de la peine financière, de la peine immobilière patrimoniale que causeraient ce projet-là aux citoyens?

J'avais une dernière question. Dans la charte des droits et libertés, il y a une remarque sur le... (le temps alloué est échu). Je vais terminer ici.

#### Marc-André Guertin

Si je peux juste ajouter, parce que ça serait long de réagir à toutes ces considérations, juste pour dire qu'il y a quand même 3 études paysagères qui ont été faites à l'égard du tronçon du chemin de la Montagne visé par le projet que l'on propose ce soir et que ces percées visuelles-là ont été considérées. Et notamment, tout le concept de parc linéaire sert notamment à rendre les lieux accessibles parce que, en ce moment, on observe ces paysages-là beaucoup en automobile quand on traverse la zone. Nous ce qu'on propose c'est notamment d'aménager un parc linéaire avec des points de vue, un réseau cyclable et de mettre en évidence en fait tous ces attraits-là, en rendant accessibles certaines parties de cette zone-là qui actuellement, est entièrement privée. Je vous remercie.

Le traitement du chemin de la Montagne fait l'objet d'un encadrement particulier par l'entremise d'un cadre réglementaire discrétionnaire intégré au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural* (P.I.I.A.).

Le cadre proposé vise à favoriser une intégration harmonieuse des constructions ayant front sur le chemin de la Montagne en considérant son caractère patrimonial et paysager identitaire.

À cette fin, des ajustements seront apportés aux objectifs et critères du règlement sur les PIIA dans le but de traiter le chemin de la Montagne comme un « seul chemin » et assurer un traitement architectural de qualité à l'ensemble des immeubles à être érigés dans le secteur urbain du chemin de la Montagne.

Ainsi, toute intervention dans ce milieu sensible devra être analysée en fonction d'objectifs et de critères élaborés dans le but d'assurer un dialogue cohérent entre son secteur urbain et rural.

## Intervention de M. Jean-Yves Héroux (1:34:35)

### Jean-Yves Héroux

Bonsoir tout le monde. Pour ce qui est des stationnements, Monsieur Larivière, dans le règlement 1235, il me semble que ce soit bien une case de stationnement qui serait prévue, minimalement ou maximum, peut-être. Mais il me semble que c'est une case de stationnement plus une demi-case à l'extérieur. Mais dans le plan qu'on a vu tantôt là, il me semble qu'il y avait plusieurs maisons où il n'y avait pas de passage pour que les autos puissent se rendre aux maisons. Donc, on peut supposer qu'il n'y aura pas de stationnement intérieur à ce moment-là. Donc, soit qu'on est en déficit de cases de stationnement et là les propriétaires ne sont pas en mesure de vendre parce que si on se fie aux données que vous nous avez mentionnées tantôt, à 2,6 cases de stationnement par logement, il n'y a pas personne qui voudra acheter ces logements-là.

### Benoît Larivière

Je vais juste apporter comme précisions, quand on parlait des 2,6 cases tantôt, c'est un recensement qui avait été fait pour l'aire TOD, mais je ne suis pas prêt à l'extrapoler dans le fond à l'ensemble du territoire, mais bon.

### Jean-Yves Héroux

Mais si on regarde dans Pommeraie, dans le Flanc sud, je suis convaincu qu'on dépasse les 3 véhicules. Tout près parce qu'il y en a qui en ont 5 et 6 par cours.

### Benoît Larivière

Plus les enfants, mais bon. Mais honnêtement, n'ayant pas les données à ce niveau-là, je ne veux pas embarquer dans un débat de chiffres. Mais sinon, pour le nombre de cases de stationnement, on a effectivement un minimum, on doit avoir au moins une case de stationnement par logement.

### Jean-Yves Héroux

À un moment donné il faut être logique aussi là. Il n'y a pas personne qui va aller rester là et se promener à vélo là.

### Benoît Larivière

Oui, non, je sais. Mais en même temps, là j'allais peut-être y aller avec une anecdote personnelle, mais quand j'avais acheté mon condo, ma première habitation que j'avais achetée, c'est certain que si j'achète un condo qui a une case de stationnement qui vient avec, je ne m'en vais pas acheter ça si ça ne convient pas à mes besoins en partant. Mais bon! Mais sinon pour le reste, les cases de stationnement, effectivement, on vient régir un minimum, on a juste voulu mettre un maximum pour venir limiter les superficies asphaltées. Et pour ce qui est de la représentation graphique, ce qu'on a montré au niveau de la maquette de développement, ce n'est pas un plan d'aménagement proposé avec tout le fin détail de planification, c'est une maquette pour donner une image de ce que va avoir l'aire éventuellement le développement.

### Jean-Yves Héroux

Je m'en venais là justement, c'est une belle image, avec les corridors pour la mobilité et puis le long de la rivière avec les bordures, mais le diable se cache dans les détails. Et puis quand on regarde ça, ça l'air bien beau, mais c'est quoi les bandes riveraines du ruisseau, c'est quoi la trame qui va tenir lieu de parc linéaire là, ça représente quoi tout ça?

### Benoît Larivière

Ça représente dans le fond, au niveau des bandes riveraines, ceux qui sont imposables pour le cours d'eau Halde-Bessette, on parle de 10 mètres de chaque côté, mais pour l'aménagement justement du parc linéaire en bordure de cette bande riveraine, c'est qu'on rajoute un 10 mètres d'extra justement pour venir faire, je n'aime pas faire le mot anglais, mais pour faire un « buffer » si on veut, entre les parties qui vont être construites et la rive qu'on veut maintenir naturelle.

### Jean-Yves Héroux

Sur un côté seulement?

### Benoît Larivière

Oui, exact.

### Jean-Yves Héroux

### Complément d'information :

L'amendement du règlement de zonage proposé prévoit un nombre minimal d'une (1) case de stationnement par logement dans les projets intégrés.

Toutefois, le nombre case de stationnement extérieur est limité à un maximum de 0,5 case par logement. Les espaces de stationnement excédentaire devront être aménagés à l'intérieur des bâtiments.

Le nombre minimal de 1,5 case de stationnement par logement prévu à la réglementation en vigueur s'applique aux bâtiments qui ne sont pas en projet intégré.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

Ok, et ça, ça se trouve à faire partie des terrains que la Ville va acquérir j'imagine? Il y a une partie qui va être le 10 % des fins de parc pour les propriétaires.

**Marc-André Guertin**

Exactement, ça va être la cession pour fins de parc qui va permettre d'aménager le parc linéaire. Puis, les espaces de conservation vont faire l'objet, on l'espère, d'ententes gré à gré avec les propriétaires. Ou sinon, on va utiliser un cadre réglementaire pour qu'ils soient maintenus à l'état naturel, mais si on n'arrive pas à s'entendre avec les propriétaires, ils vont demeurer de tenure privée.

**Jean-Yves Héroux**

Et les boisés?

**Marc-André Guertin**

Excusez-moi, c'est ce que je viens de vous expliquer. C'est-à-dire pour les boisés AF-18, AF-19? On souhaite se porter acquéreur des terrains, on va essayer de s'entendre avec les propriétaires de gré à gré. Maintenant, si ...

**Jean-Yves Héroux**

Quelle est la partie du boisé?

**Marc-André Guertin**

Ce sont les polygones identifiés au SAD et au PU comme étant AF-18 et AF-19, donc des superficies si je ne m'abuse, les deux ensembles de...

**Jean-Yves Héroux**

3,16 puis...

**Marc-André Guertin**

Oui, quelque chose comme. Puis si jamais on venait à ne pas pouvoir s'entendre avec les propriétaires, on va utiliser la réglementation municipale pour les maintenir.

**Jean-Yves Héroux**

Mais ces boisés-là, ils sont déjà protégés en partie là. Donc, on ne va pas acquérir ces parcelles-là là.

**Marc-André Guertin**

On va veiller à ce qu'ils soient à l'état naturel, mais on souhaiterait pouvoir en faire un usage public. Donc, actuellement la réglementation va nous permettre de les maintenir à l'état naturel, en fonction d'un usage privé. Donc les propriétaires vont pouvoir continuer à jouir de leur boisé, mais en étant propriétaire, ça, c'est ce que la réglementation actuelle va permettre et c'est ce qu'on est venu appuyer dans le concept de développement, donc ça, c'est une option. Mais s'ils veulent nous les vendre, bien on va s'en porter acquéreur.

**Jean-Yves Héroux**

Je vous suggérerais deux noms de rue, il y a deux rues : la première, Grive des bois, et l'autre, Bourdon tricolore. Afin de se remémorer à perpétuité qu'on aura *scrappé* l'habitat naturel de ces deux espèces-là.

**Marc-André Guertin**

Merci. Excusez-moi, je tiens juste à rectifier un fait Monsieur Héroux. Le bourdon, dont vous avez parlé, la dernière observation s'est faite dans le boisé, c'est notamment pour ça qu'on veut le préserver, donc ça ne sera pas *scrappé*. Son habitat va être protégé. Je vous remercie.

## Intervention de M. François Nolet (1:40:37)

### François Nolet

Avant que le temps commence, est-ce que je peux juste vous demander de mettre à l'écran la maquette de développement? Si c'est possible. Bon, je vais peut-être commencer par respect pour le temps de mes concitoyens qui veulent parler. Mais ce que je veux porter à votre attention sur la maquette de développement, c'est une considération qui est purement personnelle, mais on parle de principe d'harmonisation et de développement qui est en harmonie avec son entourage. J'habite au 723, chemin de la Montagne, si vous regardez la zone A-16, c'est une particularité. C'est un trou dans la zone A-16, c'est chez moi, c'est une maison patrimoniale, c'est une terre agricole. Quand je regarde votre maquette de développement, il y a 8 jumelés derrière chez moi. 8 maisons de ville. On parle de développement sauvage là. C'est supposé être, j'en viens à la boule là, je suis désolé, mais c'est supposé être une maison patrimoniale avec une valeur qu'on reconnaît. On parle de tout ce qui se développe sur le chemin de la Montagne, on parle qu'il ne faut pas qu'il y ait un effet d'étouffement, dans les cours en arrière, et c'est prévu. Mais en arrière de chez moi, la maquette construit 12 jumelés dans ce qui est supposé être un corridor écologique, dans un espace que les promoteurs n'avaient initialement même pas envisagé développer parce qu'ils jugeaient trop étroit. Ici, on en fait 12 de chaque côté dans votre maquette et c'est censé être conforme avec votre plan d'aménagement. Donc, sur cet élément-là je vous inviterais à revisiter ce que vous considérez être un développement harmonieux de la zone A-16. Sur le corridor écologique, j'aurais aimé entendre, je ne sais pas si c'est du côté de l'urbanisme ou du côté politique, mais comment vous envisagez appliquer un corridor écologique qui a du sens? Parce que quand je regarde votre maquette entre le corridor écologique, entre le boisé métropolitain et le boisé qui est adjacent au verger, il y a 12 jumelés qui sont construits en plein dedans. On le voit là, donc c'est comme si bon, la cour arrière des gens, les chevreuils qui sont là, typiquement, passeront par là et iront d'un boisé à l'autre, alors je ne comprenais pas vraiment. Donc, je ne sais pas si c'est du côté urbanisme ou politique que quelqu'un peut m'expliquer comment c'est protégé un corridor écologique dans ce qui est envisagé?

### Marc-André Guertin

Là, on souhaiterait vraiment que le projecteur fonctionne pour pouvoir vous montrer l'image, dans un premier temps... (problème technique) en fait, l'aménagement de cette connectivité-là...

### François Nolet

En fait, moi, juste pour être clair pour tout le monde, je suis en haut à droite, c'est surligné en rose. C'est écrit que c'est un bel immeuble à caractère patrimonial. C'est également une zone agricole et quand on regarde la maquette de développement de la ville et bien, on voit que j'ai 8 nouveaux voisins qui me regardent. Honnêtement, le principe d'harmonie n'est tout simplement pas là. C'est complètement en haut à droite. Tsé la petite pointe de tarte-là. Mon voisin à gauche c'est la zone A-16, en arrière c'est la zone A-16, complètement à droite dans l'écran, on voit les 8 maisons. Le principe d'harmonie, je le cherche toujours dans ce qui est proposé. Je veux vraiment une réponse à ma question sur le corridor écologique par contre.

### Marc-André Guertin

Vous avez fait l'acquisition de la propriété Smith si je ne m'abuse? L'ancienne résidence Smith?

### François Nolet

J'ai fait l'acquisition de la propriété Smith il y a un an, notamment, fort de son caractère patrimonial, c'est quelque chose qui venait nous chercher. Le caractère agricole, ça refroidit plusieurs acheteurs, nous, c'est quelque chose qu'on s'est dit qu'on voulait mettre en valeur et essayer de réduire l'aspect de propriété de campagne avec du gazon partout. Donc c'était de lui redonner un aspect plus communautaire.

On invite tout le monde à venir dans le verger, c'est un espace ouvert pour nous. On voulait même éventuellement en faire un parc privé pour les gens. À droite là, c'est coupé, mais c'est également à nous, c'est un verger, mais on voulait redonner ça au public, mais on va peut-être reconsidérer. Mais je voulais vraiment entendre la municipalité sur comment vous comptez protéger le corridor écologique. En ce moment on ne le voit pas, mais ce que vous décrivez comme corridor écologique, c'est où il y a 12 jumelés juste en arrière de chez nous si on construit en plein dedans. Même la maquette semblait inviter au fait que c'est un petit peu du « greenwashing » parler d'un corridor écologique et construire en plein dedans. Ah et puis, à titre informatif, cette portion-là, si on fait un calcul, c'est 29 portes à l'hectare ce que vous envisagez dans cette portion-là. Vous mettez 25 unités dans 98 000 mètres carrés, donc moi les 15 portes à l'hectare moyen, je vois qu'en ce moment, vous l'attribuez grandement au bénéfice du Strom où ils ont une belle rive dégagée avec une grande

Le corridor écologique illustré aux plans est une intention dans le but de favoriser l'interconnectivité des milieux naturels en permettant la circulation des espèces végétales et animales afin d'assurer le dynamisme des écosystèmes et soutenir la biodiversité. Le secteur étant à proximité de la réserve naturelle du mont Saint-Hilaire et des boisés métropolitains, il est donc souhaitable de rétablir le lien entre les espaces naturels dans et autour du secteur.

La forme définitive que prendra ce corridor écologique devra être travaillée et adaptée dans l'élaboration du projet par les propriétaires.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

L'usage « Habitation unifamiliale » en mode d'implantation « contigu » n'apparaît pas à la grille des spécifications de la zone H-122 du projet de règlement 1235-20.

Pour en arriver à une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, une certaine modulation est nécessaire à l'intérieur des limites du projet. Considérant qu'il s'agit d'une cible de densité brute, celle-ci inclut les emprises de rues ainsi que les parcs et espaces verts. Par conséquent, en décortiquant le secteur en sous-zones (ou même par terrain), il y aura des endroits avec des densités plus élevées et d'autres moins.

rue pas de maisons, mais le caractère résidentiel, ça moins de valeur. Et là je m'excuse, je reviens, mais le corridor écologique, c'est tu juste dans le plan ou bien il y a vraiment quelque chose, parce que dans la réglementation j'ai...

**Marc-André Guertin**

Non, il y a vraiment quelque chose en fait parce que ça va être par cession pour fins de parc donc ça va être du territoire. Je comprends que la maquette en ce moment, la représentation laisse comprendre que c'est mince derrière votre propriété, j'en prends bonne note. Mais ça va être par cession pour fins de parc, donc ça va être du territoire, ça ne va pas juste être une rangée d'arbres, donc c'est un espace. Mais j'ai bien entendu votre commentaire.

**François Nolet**

Juste une petite dernière précision je m'excuse, les 29 portes par hectare, c'était sans cession pour un corridor écologique donc vous pouvez augmenter ce chiffre, peu importe ce qui sera cédé de corridor écologique pour la densification qui est envisagée selon votre maquette.

**Marc-André Guertin**

Merci.

**Intervention de Mme Carole Blouin (1:46:54)**

**Carole Blouin**

Bonsoir. Alors dans un premier temps, merci pour la présentation. Je vais commencer par commentaire, je tiens à dire que je ne suis pas contre la densification, ce n'est pas là mon propos, mais je crois que la densification doit se faire de façon intelligente et au bon endroit et toujours associée à un transport collectif. Ce qui n'est pas le cas de la zone A-16. Au Québec, on cherche oui à densifier pour limiter l'étalement urbain j'en conviens, mais c'est aussi parce qu'on prévoit une augmentation de la population au Québec. Vous n'aurez sûrement pas de réponse ce soir, mais quand même je le formule ouvertement, quelle est la responsabilité des régions aussi face à l'augmentation de la population au Québec? Est-ce que c'est l'effort seulement du Grand Montréal qui doit densifier et accueillir cette nouvelle population-là qui va augmenter?

J'aimerais aussi qu'on tire des leçons du Village de la gare qui date quand même d'une vingtaine d'années, j'arrondis, à Mont-Saint-Hilaire et qui n'a jamais atteint à son potentiel. Pourquoi? Parce que tout le monde a sa voiture et parce que je ne suis pas sûr que la majorité des résidents de Mont-Saint-Hilaire travaille à Montréal. Plusieurs travaillent sur la Rive-Sud, même du côté de Saint-Hyacinthe. Le Village de la gare est occupé par une bonne partie de nos gens du 3e âge qui ont donc des voitures. On se plaint qu'il n'y a pas de commerce de proximité, pourquoi? Parce qu'il n'y a pas de clientèle active pour faire vivre les commerces. Alors je crois qu'on doit tirer des leçons et tout ça parce qu'on est la 3e couronne de Montréal. On n'est pas Longueuil, on n'est pas Brossard, on est Mont-Saint-Hilaire. Je note aussi que si mon information est juste, il y a 2 régions au Québec qui n'ont pas fait la gestion régionale de la densification, dont la nôtre, et je le déplore énormément parce qu'on en vit des conséquences très grandes et le statut particulier aurait pu être une piste de sortie. Ma question : vous prévoyez 15 unités à l'hectare, c'est un seuil minimal, est-ce que dans le règlement on prévoit un seuil maximal?

**Benoît Larivière**

Je vais me permettre de répondre, Madame Blouin. Donc, effectivement ça fait un concept de développement nous pour l'ensemble de la zone A-16 donc en fait, l'ensemble des propriétaires qui ont une volonté de développer/redévelopper à court terme, et c'est d'atteindre 15 logements à l'hectare en moyenne. Alors on ne sera pas à 16, 17, je veux dire ça va varier à l'intérieur de la zone, mais dans son ensemble, la superficie qui est visée par le PPU, c'est 15 logements à l'hectare.

**Carole Blouin**

Mais il n'y a pas de maximum. Il n'y a pas de maximum prévu à la réglementation.

**Benoît Larivière**

Bien en fait ce que je vous dis c'est que c'est une cible. On n'est pas allés avec un minimum et un maximum.

Afin d'éviter toute confusion entre les grilles et le texte du règlement, les nouvelles grilles seront modifiées pour retirer dans la section « Dispositions particulières », les mentions rappelant les « **densités minimales et maximales** », pour référer uniquement à l'article 375.2 du règlement de zonage, traitant des seuils de densité résidentiels.

**Carole Blouin**

C'est une moyenne.

**Benoit Larivière**

Exact.

### Intervention de Mme Rachel Prévost (1:50:36)

**Rachel Prévost**

Bonsoir. Tout d'abord, je voudrais vous dire que le concept de développement dans le piémont de la zone A-16 est inacceptable, surtout quand on y voit des 3 logements. Ça ne va pas du tout avec le cadre bâti, on parle de patrimoine bâti, on parle de patrimoine de paysage, patrimoine de vue, ça ne respecte pas du tout, du tout la zone A-16 et le cadre déjà bâti. Premièrement, la zone tampon entre les maisons que j'ai entendu de monsieur tantôt là, parler des maisons qui sont déjà là adossées à ce développement-là... Premièrement, la zone est beaucoup trop mince, je pense que vous parlez de 10 mètres ici si je ne m'abuse, c'est à peu près ça?

**Benoit Larivière**

Si on parle du corridor établi, si on veut, pour aller rejoindre le boisé métropolitain, il n'y a pas de normes établies là-dessus.

**Rachel Prévost**

Prenez-en note, c'est beaucoup trop petit. On oublie peut-être des maisons unifamiliales. Là, vous parlez de faire disparaître un verger du bourdon. Et pour répondre à votre question, le bourdon, il n'est pas, si vous relisez ce qui vous a été remis par le rapport de l'Association, le bourdon se trouve également dans le verger. On parle également de la disparition d'oiseaux champêtres qui sont dans le verger. Alors tout ça va disparaître, on est vert. Vous vous prônez vert. Mais cela ne paraît pas, alors c'est tout à fait inacceptable. J'ai besoin aussi de faire un petit survol. Vous parlez des jugements, je les connais parfaitement les jugements. J'ai siégé sur le CAZA-16 durant trois ans. Il n'y a pas eu de mauvaise foi des gens qui ont travaillé de façon très ardue sur le CAZA-16. On avait un rapport qui pouvait être remis et sur conseil des avocats de la Ville, le rapport a été mis sur la table. On nous a dit d'attendre le procès. J'ai assisté, j'ai entendu, j'ai écouté, j'ai fait venir les enregistrements de l'audition des 5 jours de procès. Le juge Gagnon s'est prononcé sur la mauvaise foi de la Ville et des gens qui ont travaillé sur le cas. Il a fait erreur. La Cour d'appel s'est prononcée sur des questions de droit. La Cour d'appel n'a pas annulé l'article 1.8.3 de la MRC. Alors, vous aviez tout en votre pouvoir pour utiliser le statut particulier pour faire la demande et exempter la zone A-16 de ce désastre. Et vous devriez le faire. Si vous avez des avocats trop frileux pour le faire, on change. Ce n'est pas plus compliqué que ça. J'ai un conseil frileux également. Vous auriez pu le faire. Vous ne l'avez pas fait et vous allez regretter ce que vous êtes en train de faire. On parle des montérégiennes, il faut le protéger. Il faut le protéger, vous avez eu plusieurs rapports à cet effet. Vous auriez pu utiliser cela. On aurait pu le faire également, le faire valoir par le statut particulier. Vous ne l'avez pas fait. Alors je crois que vous pourriez refaire vos devoirs et il faut le faire rapidement. J'aimerais entendre, monsieur Lebœuf, sa vision du projet.

**Louis Beauchamp**

Excusez-moi Madame nous ne sommes pas ici pour parler du statut particulier, mais évidemment parler du concept d'aménagement.

**Rachel Prévost**

J'ai parlé. Je trouve que les triplex, ça n'a pas de bon sens. Ça n'a pas de bon sens les condos. Je veux bien croire que vous faites votre rôle. Je m'adresse à eux.

**Louis Beauchamp**

Ok, très bien. On vous a entendu.

**Rachel Prévost**

Ce n'est pas à vous que je parle c'est à eux. Et j'aimerais entendre monsieur là-dessus.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

[Louis Beauchamp](#)  
30 secondes. Merci.

#### Intervention de M. Jean-Luc Halde (1:55:33)

**Jean-Luc Halde**

Bonsoir à tous. Premièrement, moi j'aurais aimé (je suis propriétaire dans la zone A- 16), j'aurais aimé que les 21 citoyens propriétaires aient une réunion à nous pour discuter du projet. Deuxièmement, j'aimerais savoir, si on regarde la photo, le boisé Ozias-Leduc, le chemin de la Montagne jusqu'à la coopérative, rendu au boisé il n'y a rien dans ce secteur. Que prévoyez-vous qu'il va y avoir?

[Benoît Larivière](#)

Ce sont des terrains qui sont déjà construits.

**Jean-Luc Halde**

Il y a 150 000 pieds de terrain. Est-ce qu'il y a quelque chose à faire avec ça?

[Benoît Larivière](#)

Le PPU ce qui est prévu au niveau de la maquette, il y a quelque chose à faire avec votre terrain, ça c'est sûr. Mais nous, dans le PPU, ce qui a été considéré, ce sont les terrains pour lesquels il y a un intérêt manifesté pour le redéveloppement. Je ne peux pas présumer qu'éventuellement, un propriétaire va le faire ou à l'intention de le faire.

**Jean-Luc Halde**

Merci. Je voudrais juste ajouter pour le monde qui sont ici, moi j'ai une terre sur Ozias-Leduc, 50 arpents de boisé, qui sont en zone protégée par la MRC et qu'il est évalué à 250 000 \$ et je paye des taxes depuis « x » nombres d'années et je fais ma part pour la verdure dans Mont-Saint-Hilaire. Merci beaucoup.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

#### Intervention de M. Pierre Nault (1:57:42)

**Pierre Nault**

J'avais une question pour monsieur Larivière. Mais au courant de la soirée, un jeune homme, Maxence St-Onge, j'ai aimé sa présence ici et il m'a allumé sur beaucoup de choses. Il dit que vous, vous aviez travaillé très fort, il pense que vous avez travaillé très fort. Et puis il pointe comme ça, il dit qu'il y a d'autres parties, ça c'est nous, l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire et d'autres groupuscules avec qui on communique qui travaillons extrêmement fort, mais dans l'anonymat et pas payés. Vous, vous êtes payés. Et puis je veux que tu le saches que l'on travaille très fort. Et tu as même laissé sous-entendre que ce serait bon de travailler ensemble, d'unir nos forces. Avec la mairie actuelle, c'est une fin de non-recevoir depuis le début. Ici, à Saint-Hilaire depuis que vous avez été élu, vous êtes extrêmement poli. Des phrases-clés: j'en prends bonne note, je vous ai bien entendu. Je l'ai entendu 500 fois depuis 6 mois. Vous avez le tour de passer la politesse. Vous êtes un mur fermé. Vous avez une idée qui vous est propre, vous croyez que vous avez le bon chemin et vous n'écoutez personne, personne. Il y a plein de gens qui ont essayé de communiquer avec vous, zéro, vous n'avez pas donné de chance à personne. Jamais. C'est sûr que la bouillotte bouille souvent et qu'il y a des fois où ça dépasse les bornes, mais c'est vous qui le causez Monsieur Guertin avec votre façon. Mais vous êtes très poli. Très, très poli. Vous êtes fermé. Vous ne voulez rien savoir. Votre idée est faite. Vous, vous êtes dans la parade, vous êtes celui qui a le bon pas. Et les autres, ils n'ont pas le bon pas.

[Louis Beauchamp](#)

Monsieur, je vais vous demander si vous avez un commentaire sur ce qui a été présenté ce soir.

**Pierre Nault**

Je parle du projet, monsieur. Je ne vous connais pas vous, vous arrivez d'où tout d'un coup?

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

**Louis Beauchamp**

On ne se connaît pas non plus. Je me suis présenté.

**Pierre Nault**

Moi, c'est Pierre Nault, président de l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire, très impliqué et je n'ai pas envie de me faire couper la parole ce soir. Je me fais couper par eux régulièrement.

**Louis Beauchamp**

Je n'en doute pas. Mais Monsieur c'est parce que...

**Pierre Nault**

Monsieur Guertin est ce qu'on avait 5 minutes ? Sans se faire interrompre par cet homme. Écouter la bouillotte bouille tout le temps. Ce sont des choses comme ça, est-ce que c'est orchestré comme la dernière fois? Avec monsieur Duval lorsque vous avez coupé l'assemblée, moi je vous ai vu. Monsieur Duval, peut être que vous ne le connaissez pas. Jean-Marc Duval, c'est un diplomate canadien de carrière, c'est un homme instruit, c'est un diplomate, j'ai beaucoup de respect pour lui. La dernière fois quand vous avez orchestré avec vos petits copains de couper l'assemblée tout simplement parce qu'il a tout simplement dit pardon et que vous, vous l'avez interprété comme s'il vous menaçait par le pardon. Moi, quand j'ai assisté à la scène, je suis tombé en bas de ma chaise. Votre autoritarisme et votre côté dictateur, ça suffit ici. Parce que vous allez trouver vos 4 années très longues. Parce que nous les gens, je veux que tout le monde sache, l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire est très active et on travaille très fort. On a remis un document au comité ici de 60 pages pour montrer la zone, tout ce qu'il y a à protéger et les valeurs au sein de ça. On a fourni une étude écologique qui a coûté 15 000 \$. On a fourni une opinion juridique qui a coûté 2 300 \$ pour démontrer au maire qu'il pouvait demander une prolongation, pour demander un statut particulier. Le maire, quand nous avons discuté de cela, il s'en est tiré en disant que l'avocat, qui est un avocat qui connaît le dossier, mais monsieur le maire nous prend pour des caves, il dit qu'il n'était pas au courant du dossier. Le maître Paul-Hus, Mario Paul-Hus, de Munionseil à Montréal, nous l'avons rencontré avec Carole Blouin et Marcel Lebœuf en 2016. Il a aussi été consulté pour le cas, lorsque le CAZA-16 était là. Vous arrivez et puis ce soir-là, je m'en souviens : non, non il a fait une opinion juridique pas en connaissance de cause, ce qui est complètement faux. Je suis tanné de ces affaires-là. Tanné de ça. Parce qu'on sait ce que l'on fait, vous êtes toujours contre nous. Et nous, on veut le bien-être de notre ville, on se dévoue cœur et âme. On débourse de l'argent et quand on arrive face à vous pour travailler en partenariat... Et ce que j'ai aimé de l'article de la presse la semaine dernière, c'est que Ludovic Grisé, lui, il travaille pour sa ville. Et il écoute les gens. Vous Monsieur Guertin je me souviens, ça me frappe, j'ai une mémoire phénoménale pour ça. Décembre, deuxième assemblée du conseil, vous arrivez et vous dites, nous, on a été élu majoritairement, bon peut être pas majoritairement, mais avec programme clair, je ne sens pas le besoin de toujours référer aux gens pour faire la prise de décision. Hé boy, on le voit que c'est ça. On le voit que c'est ça. Je veux que cet homme sache qu'il y a une Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire qui vous a demandé, qui vous a fourni tous les renseignements, tous les documents pour faire une demande de statut particulier. Avec la demande de statut particulier, nous aurions pu développer autrement. Vous n'avez même pas essayé. Mon point est tel que, si vous aviez au moins demandé une prolongation, dans l'avis juridique l'avocat a démontré que le 11 août, si on demandait une prolongation jusqu'au 30 novembre, c'était faisable. Si vous aviez juste demandé à la Cour d'appel une prolongation au 30 novembre, si vous avez refusé vous auriez eu patte blanche. Vous n'avez même pas fait l'exercice.

**Louis Beauchamp**

Merci.

**Pierre Nault**

Moi je dis qu'ici l'harmonie, vous êtes le problème principal.

**Marc-André Guertin**

Je tiens juste à préciser que ce que monsieur Nault a avancé, si jamais vous voulez avoir la position de la Ville puis les démarches qui ont été entreprises à la suite de chacune des étapes qui ont été présentées, je vous encourage à aller voir le *noteMSH2035*. Vous allez y voir des résumés de jugements, vous allez y voir des communiqués de presse, des prises de position qui expliquent plus en détail notre position à cet égard-là. Donc, je ne pense pas que c'est dans un esprit d'être totalitaire, c'est dans un esprit de rigueur. Et ce que monsieur Nault a aussi oublié de dire c'est que vendredi, on est censé avoir un entretien avec l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire, mais il a omis de mentionner ce point-là, comme d'autres omissions qu'il a faites durant son allocution. Merci.

## Intervention de M. Jason Bélanger (2:04:00)

### **Jason Bélanger**

J'ai un paquet de questions que je cumulais dans la soir... Je commence avec la première. J'ai entendu que les boisés, si les propriétaires ne veulent pas vendre, y peut le garder pour utilisation comme y veut, est-ce que ça, ça veut dire que eux vont rester boisé à fin vie, y peut pas développer, tu vas mettre un espace vert là-dessus?

### **Marc-André Guertin**

En fait, ils vont pouvoir faire l'usage d'un boisé, mais d'un boisé privé. Mais le boisé devra demeurer un boisé.

### **Jason Bélanger**

Il peut pas jamais dans futur demande de faire une habitation là-dessus, construire, continuer à faire de développement ou d'autre chose?

### **Marc-André Guertin**

Non, la réglementation le prohibe.

### **Jason Bélanger**

L'impact transport, on parlait de stationnement 0.5 par résidence, je comprends y'a un stationnement dans sous-sol ben ça, tu parlais de stationnement dans rue, si besoin, pourquoi on va permettre un stationnement dans rue? Ces temps-ci on parle beaucoup d'effet de serre de gaz, des voitures, pollution, étalement, pourquoi on n'oblige pas les personnes dans les nouveaux quartiers de pas avoir de stationnement dans rue, on peut mettre pas de stationnement partout au ville pour moi, ça va aller, en disant : garde, tu veux habite là, y'a un stationnement c'est tout, sinon tu prends l'autobus. Est-ce que c'est pas une possibilité d'ajouter ça, une obligation?

### **Benoît Larivière**

On va le prendre en note effectivement.

### **Jason Bélanger**

Puis stationnement, on parle de 0.5 maximum?

### **Benoît Larivière**

Extérieur.

### **Jason Bélanger**

Extérieur, pas plus, ok. Après ça, je questionne : on ajoute des voitures, on ajoute l'utilisation des espaces. Ozias-Leduc ça fait 10 ans, ça fait 13 ans que j'habite ici. Quand j'ai déménagé, Ozias-Leduc était neuve, aujourd'hui c'est pire que Montréal. Je questionne : avec l'ajout des voitures qui va payer l'extra, pour l'extra usage de ces infrastructures? Tu dis on va ajouter des égouts de plus pour les besoins qui vont connecter avec des égouts de Ozias-Leduc, Campbell, etc. Est-ce que les nouveaux propriétaires vont être obligés de payer un surplus pour toutes les réparations qu'on va être obligé de faire sur les installations qui sont déjà là?

### **Benoît Larivière**

Quand on parle de rénovation ou réparation d'infrastructures existantes, à ce moment-là, c'est de la façon que les règlements d'emprunt sont faits. Pour les travaux, je pense que normalement, il y a une répartition qui est quand même faite au bassin de l'ensemble des gens que ça dessert, je ne suis pas trop dans cette mécanique-là alors je ne veux pas m'avancer trop.

### **Jason Bélanger**

Oui, mais normalement ça, c'est basé sur la partie qui est dans ce secteur-là, ça parle pas de l'impact sur tous les autres secteurs. Parce que si on ajoute 1 000 portes, me semble que l'égout est pas assez large. Ça prend plus de grandeur, ça va prendre des constructions, plus d'espace sur les routes, des choses comme ça. Donc il va avoir des constructions faites devant mettons, la maison comme quelqu'un sur la montée des Trente, l'exemple, puis lui il va être obligé de payer.

### **Benoît Larivière**

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

En prévoyant l'aménagement d'espaces de stationnement sur les rues publiques, on limite l'aménagement d'espaces minéralisés sur les propriétés privées (pour l'aménagement de stationnement « visiteurs » notamment) en optimisant l'espace asphalté disponible dans l'emprise publique.

Toutefois, des mesures de contrôle seront à prévoir le cas échéant.

Quand on parle au niveau génie civil et ces choses-là, on n'est pas trop dans mon domaine d'expertise je vous dirais, mais une chose est sûre par exemple, le cadre réglementaire en place à Mont-Saint-Hilaire fait en sorte que toute nouvelle infrastructure qui est mise en place pour un projet de développement, c'est au frais du promoteur. Si du surdimensionnement d'infrastructures existantes est nécessaire pour la desserte du projet, ces coûts-là sont également payables par le promoteur.

**Jason Bélanger**

Limite de densification, on parle de 15 portes par hectare, ça c'est la limite il va jamais dépasser ça?

**Benoît Larivière**

Non, c'est ça qu'on disait tantôt, c'est une cible de 15 logements à l'hectare pour l'ensemble des propriétaires qui ont déjà manifesté l'intention de redévelopper, il y a quand même d'autres terrains comme monsieur Halde tantôt, il a fait son intervention, lui a un terrain existant mais la journée qui décide le redévelopper, il y a un minimum de 10 logements à l'hectare et un maximum de 15 qu'il ne pourra pas dans le fond dépasser.

**Jason Bélanger**

Est-ce qu'on est capable de voir ces autres, sur cet espace de A-16?

**Benoît Larivière**

Dans le fond quand vous parlez, vous voulez savoir les terrains qui sont construits?

**Jason Bélanger**

Oui, est ce que c'est à l'extérieur de cette région-là?

**Benoît Larivière**

Non, c'est à l'intérieur.

**Jason Bélanger**

Ok donc il y a des choses à l'intérieur qu'on voit pas qui vont être potentiellement développées dans le futur?

**Benoît Larivière**

On ne le sait pas, on avait l'exemple de monsieur Halde, monsieur Halde si dans 5 ans, dans 10 ans il décide de revendre son terrain ou veut mettre la maison à terre ou de redévelopper, il a toujours la possibilité de le faire.

**Jason Bélanger**

Ok donc on ne sait pas l'ampleur à fin, on voit ceux qui veulent vendre maintenant.

**Benoît Larivière**

Exact, on ne peut pas présumer de l'intention des propriétaires actuels.

**Jason Bélanger**

Je comprends, mais on peut peut-être avoir un « mark up » si jamais tous les autres propriétaires veulent vendre, pour voir l'impact total que ça va avoir parce que lui, il va demander minimum 15 s'il vient cogner à porte demain matin, peut-être 40, mais c'est pour 15 minimum.

**Benoît Larivière**

Mais s'il revient dans 10 ou dans 15 ans, probablement que ces seuils-là vont être appelés à augmenter.

**Jason Bélanger**

La dernière question, pépinière Auclair, t'as parlé qu'eux, si jamais y'a développement, il va être dans le même sens, donc il va être besoin d'être commercial? Il peut pas être résidentiel de 15 portes? Ok c'est tout.

## Intervention de M. Marcel Leboeuf (2:09:38)

### Marcel Leboeuf

Ok, hé bateau...y'é sensible, mais je peux le faire pas de micro ok... Je me lève non pas par prétention, mais parce que je veux qu'en arrière, vous me voyez puis vous m'entendiez. Je suis dans une situation très difficile, extrêmement difficile parce que d'une part, j'ai été élu seul de ma gang. Ceci dit, j'ai quand même été très bien accueilli, mais je me sens totalement inutile et je vous le dis là, par moment, j'ai de la misère à dormir, je mange mal, je mange mes émotions, c'est dur pour moi.

Quand je suis arrivé ici en 2006, je vais essayer de faire 5 minutes là, mais c'est une torture là, non... parle pas c'est une torture, je sais ben je sais ben. Quand je suis arrivé ici en 2006 moi, c'est le hasard qui m'a amené ici, mais je suis tombé en amour tout de suite avec le coin. Quand on achète une maison, on achète aussi un quartier. Moi je suis tombé en amour avec mon quartier et en arrivant, j'apprends que derrière chez moi, ça se pourrait qu'il y ait des condos. Il y avait un bout de terrain, que j'apprends que ça appartenait au peintre Ozias Leduc. Il y avait une maison abandonnée, j'ai fait une offre d'achat et la dame m'a tout vendu, je vous résume ça assez rapidement. Et l'idée m'est venue de vouloir faire un petit vignoble. Je gagne pas ma vie avec ça ce vignoble-là, c'est impossible, j'ai 3 500 pieds de vignes, tu peux pas gagner ta vie avec ça, mais moi j'avais à cœur de sauver ça parce que je crois à de l'agriculture en milieu urbain, j'y crois à ça. J'ai appris à connaître la zone A-16, aussi j'ai appris à connaître mon quartier et tout ça, et quand j'ai décidé de partir mon petit vignoble, il y a des gens à Saint-Hilaire qui m'ont mis des bâtons dans les roues pour toutes sortes de raisons. Au début, je savais pas trop c'était quoi. On m'empêchait, on a arrosé mon terrain avec du « Round Up », on m'a fait des menaces chez moi en 2014, il y a 4 gars qui ont voulu me casser la yeule et puis, parce que je tenais à ça moi, simplement de protéger un bout de terre.

C'est sûr que moi être dans un monde idéal, c'est zéro construction que je voudrais dans A-16, dans un monde idéal, mais je sais que ça c'est dans un monde idéal, ça se peut pas ça.

Ces gens-là ici à la table, même si des fois vous pensez des fois qui prennent des décisions ou qui ont l'air de faire telle ou telle chose, je sais que ça va faire bizarre ce que je dis là, mais ils aiment quand même la nature aussi. On voudrait le protéger tout ça bien évidemment, on hérite de 30 ans de niaisage, c'est ça qu'on hérite en ce moment. On pogne un 30 ans là, pis là nous autres on vient d'être élu cette gang-là, moi tout seul dans mon coin, on forme une gang en même temps, puis là il faut réagir à ça, puis là il y a 2 jugements. Moi j'ai été élu, j'ai été assermenté le 12 novembre à 9 h le matin, puis à 9 h 15 j'apprends le jugement de la Cour d'appel, la guerre est attachée de même là. On fait quoi là? Moi j'y allais pour la zone A-16, moi je me suis présenté parce que je veux protéger la zone A-16.

Et là je fais quoi là? Comment je fais ça? Il y a 2 jugements, je suis pas très connaissant de toute, je suis pas avocat là, je suis pas connaissant de tout ça là, mais je fais quoi avec ça?

*(commentaire inaudible d'une dame dans la salle)*

Oui, il y a un statut particulier, mais s'il y a des gens qui ne veulent pas y aller dans le statut particulier? Je suis tout seul, quand même bien que je dis on y va dans le statut particulier, vous voulez que j'intervienne, hein Rachel, tu veux que j'intervienne, que je dise que je pense, je le dis là, moi c'est sûr que je veux la sauver la zone A-16, je voudrais la sauver, mais je sais que c'est pas possible dans son entièreté. Ça va être difficile et moi là, j'ai sacrifié quand j'ai acheté le terrain là, pour faire mon vignoble là, j'ai mis en péril ma santé financière.

Moi, je suis un acteur, des fois ça va ben, des fois ça va pas ben. Là il est arrivé là pandémie et ça a été tough pour nous les acteurs la pandémie ok... mais moi mon terrain je l'ai revendu, je l'ai revendu pourquoi mon vignoble? Pour pas qu'on m'accuse de dire : « ah on sait ben toi tu veux pas ça dans ta cour, du développement ». Fait que c'est pour ça que je l'ai revendu, mais je l'ai revendu à un prix tellement raisonnable que ma santé financière en ce moment est en péril, je sais même pas si je vais pouvoir rester dans la maison où est-ce que je suis en ce moment, je le sais même pas, tsé.

Tout ça parce que je crois à de l'agriculture en milieu urbain. Fait que si vous me demandez d'intervenir, oui je fatigue, oui je mange mal, je dors mal, parce que je voudrais ben la sauver puis ils savent, ils savent qu'est-ce que je pense de ça moi la zone A-16.

Quand j'ai fait mon porte-à-porte, il y en a plusieurs d'entre vous qui êtes ici là qui avez voté pour moi, puis heille, on veut essayer de sauver ça, la circulation puis etc. On sait tout ça. Il y a pas une journée que je me lève pas en disant je démissionne, y'en a pas une, parce que je me dis, qu'est-ce que je peux faire? Je me sens attaché, c'est pas de leur faute à eux autres, c'est 30 ans de niaisage, c'est ça qu'on récolte en ce moment. Scusez-moi.

### Intervention de M. Pierre Trudel (2:15:49)

#### **Pierre Trudel**

Monsieur le Maire, écoutez Monsieur Leboeuf, on a tous des idéaux. Moi je pense que c'est important d'en avoir. Ce qu'on a devant nous, ce territoire-là, ne mérite pas, ce qu'on est après subir, vraiment pas!

Monsieur Leboeuf, je ne vous connais pas beaucoup, mais je vous ai entendu. J'entends des urbanistes qui sont très, très, très compétents. Mais un urbaniste, ça urbanise. Et, là, on a un sérieux problème parce que ce territoire-là, il devrait être protégé. Et on devrait même planter des arbres au lieu de planter des maisons. Ce territoire-là, c'est les gens qui sont derrière vous qui sont fiers et qui sont debout pour le mont Saint-Hilaire, les Hilairemontais. Tout respect avec les gens de Saint-Sauveur. Je ne veux pas devenir un Saint-Sauveur. J'aimerais ça, Monsieur le Maire que vous nous entendiez et je comprends l'intervention de Monsieur Leboeuf en disant, ça fait longtemps que ça dure et que ça niaise, sous Honorius Charbonneau où j'étais, ça niaisait, excusez-moi l'expression!

Et ça serait intéressant, c'est vrai, que la zone de boisé, en urbanisant, vous allez obtenir exactement le contraire de ce que vous souhaitez, car la pression des gens sur le territoire va faire exactement comme vous connaissez dans le sentier du mont Saint-Hilaire, dans la montagne. On a commencé avec des sentiers de quatre pieds, on est rendu avec des sentiers de douze pieds. Dans le territoire qu'on a là, par chance, c'est une zone minime au Québec. On a la chance de conserver quelque chose d'unique. Les gens qui vivent ici le savent et vous aussi. Tout le monde le sait. Vous avez la chance Monsieur le Maire avec l'équipe, les gens intelligents qui sont ici, de conserver cette zone-là. Vous avez une chance unique de faire autrement.

Contrairement à ce qu'on dit, j'ai encore et je crois à mes élus. Je crois et je veux être confiant envers vous. Et c'est le moment de modifier, oui, vous avez le droit. Vous avez l'économie. Vous avez des choses devant vous. Je suis tout à fait d'accord. Mais se tenir debout avec des idées hautes comme monsieur Leboeuf et comme vous autres, on est capable de respecter le territoire qui est là et qui nous est donné. Les gens l'aiment, l'apprécient comme il est. Et vous le savez, vous le marchez, vous le pédalez, vous y allez en auto, malheureusement, vous le voyez. Ça vaut la peine d'être sauvé. Est-ce qu'on peut faire différent de ce qui se fait ailleurs? Moi, j'ai le goût que ça ressemble plus à Saint-Antoine-de-Tilly, à Niagara-on-the-Lake, sans les revenus évidemment, mais j'ai le goût que ça soit de cette façon-là. Pourquoi, on ne le fait pas?

Moi, je vous laisse. J'ai pris trop de temps déjà. Je vous encourage à continuer le travail, mais dans le sens où les gens vous parlent. Je ne suis pas contre les promoteurs. Moi aussi, l'ancienne, la zone de la gare là, la fameuse zone, la betterave à sucre, dans le temps. C'est vrai si on était capable de la densifier, dans ce coin-là. C'est moins dommageable, mais dans notre coin avec la végétation, qui a là, ça vaut la peine d'être conservé.

Merci de l'attention que vous avez portée à mon commentaire et merci.

#### **Marc-André Guertin**

Merci à vous. Si je peux me permettre, je réitère plusieurs des idées hautes qui ont été exprimées ce soir. En fait, je les partage. Et, une action qui est à votre portée à tous, membre de la salle ce soir, c'est notamment de participer à notre activité de sociofinancement et nous, de revoir notre réglementation. Il y a des actions qui sont à votre portée également. Je vous remercie.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Intervention de M. Marzouk Belani (2:21:35)</b></p> <p><b><u>Marzouk Belani</u></b><br/>         Bonsoir tout le monde. Merci de me donner la possibilité de faire un commentaire. J'ai été touché par le commentaire de monsieur Leboeuf. Et si bien que je m'adresse à vous Monsieur le Maire et c'est vrai que je vous ai posé à trois reprises, la question. Et vous répondiez toujours, en temps et lieu.</p> <p><u>J'ai entendu monsieur Larivière dire que nous avons fait des études sur l'impact sur la circulation. Et on vous a dit : « et pourquoi vous n'avez pas libéré ces études? ». Et puis à ce jour, nous avons l'impression que ces études cachent quelque chose de négatif, que vous ne voulez pas que la population le sache. Donc ça serait bien de pouvoir, au moins, partager ces informations avec les Hilairemontoises et les Hilairemontois.</u></p> <p>Ma deuxième question, c'est réellement, l'impression que j'aie, et pardonnez-moi l'expression que je vais utiliser d'avance, j'ai comme l'impression qu'on est en train de jouer une pièce de théâtre. Aujourd'hui, vous êtes les acteurs principaux (élus et personnel administratif) et nous tous ici et toutes, nous sommes des figurants de cette pièce de théâtre. Pourquoi je dis ça et j'ai commencé en m'excusant d'utiliser ce terme, j'ai l'impression que nous ne sommes pas écoutés, quoi que l'on propose. Ce n'est pas pris en considération parce que la décision est comme quelque part déjà prise.</p> <p>Je pense que nous avons entendu beaucoup de doléances très, très articulées aujourd'hui. Et la question que je vous pose, Monsieur le Maire et votre administration : <u>est-ce que tout ce qui a été suggéré, ça va être pris en considération pour éventuellement changer de cap sur ce concept que vous mettez de l'avant?</u> Merci!</p> <p><b><u>Marc-André Guertin</u></b><br/>         Donc, à l'égard de l'étude sur la circulation, je la croyais déjà en ligne, mais?</p> <p><b><u>Benoît Larivière</u></b><br/>         En fait, toutes les études qui ont servi au support, dans le fond, de la rédaction du PPU, à moins que je me trompe, au niveau légal, je crois que tout est supposé être public.</p> <p><b><u>Marc-André Guertin</u></b><br/>         D'accord, dans un premier temps. Dans un deuxième temps, non ce n'est pas une pièce de théâtre. Et les commentaires qui sont, plus vos commentaires seront spécifiques à l'égard de la réglementation, plus il sera facile pour nous de les intégrer.</p> <p>Si vous revenez sur des propositions qui ont été analysées et pour lesquelles, nous avons déjà communiqué des réserves ou une incapacité, là c'est clair que nous ne pourrons pas revenir. C'est-à-dire que, je ne veux pas repartir dans un débat pour revenir sur tous les éléments. Pourquoi pas la Cour suprême? Pourquoi pas le statut particulier? Pourquoi pas plein d'autres considérations de prolonger, par exemple, les délais? Toutes ces prises de décisions-là ont été faites publiquement. On a communiqué publiquement. Ça ne veut pas dire que nous ne les avons pas considérées, qu'on fait la sourde oreille, au contraire. Tout ça a fait l'objet d'analyses rigoureuses, même des expertises, parfois même des contre-expertises pour s'assurer de la direction que l'on prend. Ça été fait avec rigueur. Je vous prie de le croire. Maintenant, si vous consultez une fois de plus le site <i>notreMSH2035</i>, vous allez voir cette information-là. Clairement, cela ne répond pas à vos attentes. À bien des égards, cela ne répond pas non plus à nos attentes. Je pense que monsieur Leboeuf l'a exprimé clairement.</p> <p>Nous avons reçu à 24 heures de notre assermentation, un jugement assez sévère. Et donc, ça a vraiment changé le cours des choses et l'orientation que l'on souhaitait prendre. Il a fallu s'adapter. Et donc, je vais m'en tenir à ça. Et je vous prie de croire d'en la détermination, et monsieur Leboeuf l'a exprimé à sa manière, d'une façon très vive, mais monsieur Leboeuf peut également attester qu'à chaque fois qu'on m'a demandé de faire une analyse, d'évaluer un scénario ou autre, je l'ai fait avec rigueur. Cela m'a amené jusqu'à faire des représentations auprès de la CMM, à faire des représentations auprès de la MRC, d'aller chercher des expertises et à chaque fois, on l'a fait. Même monsieur Leboeuf nous a demandé : pourquoi on ne fait pas un sociofinancement? Les gens sont attachés à la zone, ils vont vouloir participer et tout. Et on l'a fait. Et on l'a déployé.</p> | <p><b><u>Complément d'information :</u></b></p> <p>Les études et rapports d'expertise en soutien à la rédaction du Programme particulier d'urbanisme seront mises en ligne au cours des prochains jours sur le site <i>NotreMSH2035.com</i> :</p> <p><a href="https://notremsh2035.com/zonea-16-miseencontexte/zonea-16-documentation/">https://notremsh2035.com/zonea-16-miseencontexte/zonea-16-documentation/</a></p> | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |
|--|--|---|

Tous ces éléments-là forment un scénario qui n'est pas un scénario idéal. Je vous prie, encore là, de constater la rigueur avec lequel on s'adresse à vous. Ce n'est pas une pièce de théâtre. Si on pouvait faire les choses autrement, on l'aurait fait. Mais, je suis tout de même très heureux de la rigueur du travail du SATE, du service de l'aménagement et du territoire et de la direction générale qui nous ont toujours assistés dans l'exploration, parfois d'avenue sans issue. Mais au moins, on est allé jusqu'au bout de chacun de ces éléments-là pour vous présenter ce soir, un projet pour lequel on est fiers, mais un projet, qui est certes perfectible si vous nous donnez des indications précises.

#### Intervention de Mme Michèle Forest (2:26:45)

##### **Michèle Forest**

Bonsoir. Moi, ce que je voudrais tout simplement dire, c'est que je trouve ça très, très triste de voir ce qui va arriver avec la zone A-16 ou ce qui risque d'arriver. Moi, je vois ça comme une prémisse, une première étape à ce qui arrivera à la suite du chemin de la Montagne, éventuellement. Je suis convaincue que si ça se passe, le chemin de la Montagne, deuxième partie va subir un sort semblable.

Qu'est-ce qui va arriver le jour où est-ce que le pomiculteur qui détient plein de terrains décidera qu'il ne veut plus faire de la pomiculture? On peut couper des pommiers sans problème. Moi je vois ça comme une première étape de la fin du chemin de la Montagne tel qu'on le connaît aujourd'hui malheureusement.

##### **Marc-André Guertin**

Merci, si je peux me permettre. Alors Monsieur Beauchamp, je sais, je suis hors d'ordre. On est supposé discuter seulement des règlements qui font l'objet de la consultation, mais je me permets de vous dire, Madame Forest, que le règlement de contrôle intérimaire qui a été adopté par la CMM, pour lequel on a fait des représentations, visait exactement qu'on ne soit pas en train d'assister à un débordement. Et donc, je partage votre appréhension. Et j'ai tenté d'agir avec diligence pour m'assurer que le règlement de contrôle intérimaire ne nous permette pas de faire tache d'huile dans la zone, sur le reste du chemin de la Montagne. À cet égard-là, il faut aussi constater que le reste du chemin de la Montagne est également protégé par la Commission de la protection, bien en fait, la Loi sur la protection du territoire agricole, ce qui est différent.

##### **Michèle Forest**

C'est protégé maintenant!

##### **Marc-André Guertin**

Merci.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

#### Intervention de M. Jacques Charbonneau (2:29:03)

##### **Jacques Charbonneau**

En fait, je vais juste avoir deux questions bien simples. Juste pour renchérir sur ce que madame Forest dit, non seulement c'est temporaire, mais ça va exploser. Pourquoi ça va exploser? Parce que vous nous avez montré à la fin, une diapositive, qu'il va y avoir deux culs-de-sac à un moment donné. Est-ce que le service des incendies a accepté cette chose-là, qu'il y a juste une entrée et pas une entrée et une sortie, lorsqu'il va y avoir un feu? Donc ça va aller dans la direction que madame Forest a dite, à un moment donné on va exploser la zone et on va faire sortir les camions incendies et puis il va y avoir une rue?

##### **Benoit Larivière**

Non, mais, pour répondre à votre première question, la rue, le service incendie a été consulté sur la trame de rue qui a été présentée. Ils n'ont pas de considération à ce niveau-là. Par contre, c'est sûr et certain que si on avait eu l'opportunité d'aménager des rues autrement qu'en cul-de-sac, on l'aurait regardé, mais sauf qu'on aurait été obligé effectivement, d'un côté comme de l'autre du chemin de la Montagne, d'empiéter dans la zone agricole permanente, ce que les lois et les règlements en place ne nous permettent pas de faire.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

**Jacques Charbonneau**

Ok, deuxième question, c'est plus personnel. Qui vous êtes-vous, qu'est-ce que vous faites ici?

**Louis Beauchamp**

Mon nom est Louis Beauchamp, je suis de la firme *Ryan Affaires publiques communication*.

**Jacques Charbonneau**

Est-ce que c'est nous qui vous payons ce soir?

**Louis Beauchamp**

C'est la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

**Jacques Charbonneau**

Je ne suis plus capable.

**Intervention Jacques Belley (2:30:33)**

**Jacques Belley**

Oui, bonsoir, alors mon nom est Jacques Belley, merci beaucoup pour la présentation. J'ai trouvé une très belle présentation, bien faite, bien structurée. On s'est fait présenté ce soir un projet qui est écologique, piste cyclable, parc linéaire, des belles images, des arbres matures. Bref, des présentations comme on en voit souvent dans d'autres municipalités dans des circonstances similaires. Donc on a un projet qu'on essaye d'arranger le plus possible, qu'on essaye de mettre à la saveur du jour, pour qu'il ait une meilleure acceptabilité sociale. Et je pense que c'est ce ça qu'il s'agit ce soir. Vous nous présentez ça, c'est bien fait tout ça, mais à l'égard des commentaires qu'on a reçus ce soir, ça ne rencontre peut-être pas le vœu des citoyens, à tout de moins, ceux qui sont présents ici ce soir en grande majorité.

Alors on a un projet ici qui détruit une partie de l'environnement et qui fait que demain, toute cette aire-là, tout cet environnement-là, on va le perdre. Alors ce soir, malheureusement, c'est trop peu et trop tard. On a l'opportunité ici de parler, de s'exprimer, de suggérer. Vous avez entendu des suggestions au travers des derniers mois sur d'autres alternatives qui n'ont malheureusement pas été écoutés. Ce soir on se retrouve ici tout le monde, en consultation publique. Consultation publique où on est invité à vous commenter, à vous faire part de nos commentaires, de nos doléances sur le projet et je me pose la question : qu'est-ce qui va arriver de tous ces commentaires-là ici? Vous l'avez bien balisé tout à l'heure : tous les suggestions et les commentaires qui vont en sens de faire modifier significativement le projet sont a priori écartés. Donc on va essayer d'aménager notre projet comme on le peut, mais à l'intérieur de balises précises. Je dis trop peu et trop tard parce que, d'ici quelques semaines, vous avez l'intention de voter ce projet-là et partir de l'avant. Comment allez-vous faire pour intégrer la somme de tous ces commentaires qui ont été faits ici, de façon réaliste, qui est plus conforme à l'attente de vos citoyens? Je me pose la question, je vous pose la question, comment allez-vous faire ça?

Il y a un ensemble de solutions qui ont été proposées, d'alternatives qui ont été proposées à travers les derniers mois, qu'avez-vous fait de ces suggestions-là? Comment les avez-vous considérés? Pourquoi n'avez-vous pas regardé d'autres options que plutôt de vous en aller dans une direction fixe qui était balisée d'avance dont le résultat était connu. Ici, tout le monde on discute de quoi faire avec ce terrain-là, non. On discute plutôt de comment développer ces terres-là. Alors il y a une question qui est biaisée ici aujourd'hui qui dit : discutons de comment on veut développer ça. Est-ce que quelqu'un s'est posé la question ce soir? Est-ce qu'on veut développer ou on devrait plutôt le garder tel qu'il est, le conserver? Non, personne ne s'est posé. Donc cette consultation publique est un peu, est beaucoup biaisée et nous a amenés dans un chemin de développement. Voulez-vous un gros développement? Un petit développement? Voulez-vous des grosses maisons, des petites maisons? On fait attention au trafic. Mais personne ne s'est posé la question ici, est-ce qu'on veut un développement ou pas? Clairement quand j'entends ici l'ensemble de la salle : on n'en veut pas de développement.

Alors, pour terminer, en toute honnêteté, j'ai voté pour vous, conseil. J'ai voté pour vous, parce que vous aviez l'image, vous aviez les références, on est pour l'environnement et je trouvais que le portait bien. Vous portiez également un message d'écoute du public. Et je me souviens d'avoir entendu ça beaucoup en campagne électorale : nous allons être

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

à l'écoute des citoyens. Est-ce que c'est vraiment être à l'écoute des citoyens qu'à quelques semaines du dépôt et du vote sur ce projet-là, qu'on lance finalement, finalement, une consultation publique pour connaître les vœux et les souhaits de ce que la population veut. Vous nous représentez, vous ne représentez pas autre chose que des gens de la Ville. Malheureusement, trop peu trop tard. Alors je souhaite de tout mon cœur que vous réfléchissiez, vous regardiez ça comme il le faut et que vous puissiez, on vous met au défi de trouver des solutions novatrices à une problématique existentielle. Voilà.

**Marc-André Guertin**

Monsieur Belley, je vous encourage à aller voir la foire aux questions de *notreMSH2035* pour vous puissiez apprécier l'analyse qui a été faite de toutes les propositions qui nous ont été faites depuis les derniers mois, je vous remercie.

**Intervention de Mme Nathalie Lavoie (2:36:15)**

**Nathalie Lavoie**

Bonsoir, je suis une résidente de la rue Paul-Émile-Borduas. Je suis surprise que personne n'ait parlé de ça ce soir, c'est pour ça que je suis ici. Le spa Saint Hilaire. Comment se fait-il que le spa Saint Hilaire, pas de voisin arrière, pas de voisins...il n'y a aucune, plutôt des unifamiliales, semi-détachés qui l'entourent, il y a une rue, une rue d'un côté.

Comment se fait-il que, nous, les résidents, on va devoir subir toutes ces habitations proches de nous et le spa, lui, il n'a rien. C'est ma question. Voyez-vous tout l'espace qu'il y a pour le spa? Et nous, sont toutes collées sur nous, les habitations sur la rue Paul-Émile-Borduas.

**Benoît Larivière**

Peut-être pour donner une piste de réponse, Madame, comme ce qu'on a dit un peu plusieurs fois au début de la présentation c'est un concept d'aménagement fait que...

**Nathalie Lavoie**

Oui, si ça reste comme ça que je veux dire.

**Benoît Larivière**

Non, mais c'est ça, mais c'est parce que dans le fond nous, on a produit une itération de ce que ça pourrait représenter les balises d'aménagement qui ont été mises en place. Un promoteur va arriver, dans le fond, avec une version toute autre. Le positionnement justement du corridor vert, ces choses-là, pourrait très bien se retrouver en partie arrière, si on veut des propriétés sur Paul-Émile-Borduas ou peu importe. On...il y a quand même de la souplesse au niveau de ce que le présentateur veut...le présentateur... excusez-moi là, le promoteur peut présenter en guise de projet.

**Nathalie Lavoie**

Peut-être, peut-être. Par contre, on voit qu'il y a un boisé à côté alors je trouve qu'on est vraiment défavorisés, nous, par rapport au spa Saint Hilaire. Je ne sais pas s'il y a eu des ententes avec le spa parce qu'on sait qu'il a brûlé, on sait qu'ils ont agrandi, qu'ils ont rénové pour des millions, alors est-ce qu'ils étaient en connaissance de tout ce qui se passait? Et puis il y a des arrangements avec la Ville concernant ça? C'est vraiment pas... C'est désagréable à voir de la façon que, nous, on va devoir subir ça tandis qu'eux, ils sont protégés pour des gens qui y vont une fois de temps en temps et que nous on est là toujours. Fait que c'était ça mon commentaire.

Puis évidemment que ce concept de développement-là, il est... en tout cas, il nous désavantage beaucoup. Alors, Monsieur le maire, est-ce que vous allez nous dédommager pour nous cacher de ces maisons-là? C'est ça ma question.

**Marc-André Guertin**

Alors pour répondre à votre première question, non, il n'y a pas d'entente avec le spa, d'accord?

**Nathalie Lavoie**

Ok.

**Marc-André Guertin**

Puis deuxièmement est ce que nous allons vous dédommager pour les inconvénients? Je crois que la réponse à votre question également c'est non parce que notre intention n'est pas de vous créer des inconvénients, mais bien d'établir un

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

cadre qui...d'aménagement qui soit... bien comme on l'a dit avec les différents objectifs. Je comprends votre, votre point de vue puis...

**Nathalie Lavoie**

Oui.

**Marc-André Guertin**

Je comprends surtout qu'on s'entend pas, mais je vous remercie. Si vous avez des commentaires spécifiques à l'égard de la réglementation, ça me fera plaisir de les considérer.

**Nathalie Lavoie**

Parce qu'on voit très bien que le spa il est avantagé dans ce développement-là et je me pose des questions c'est plus ça. Et comme monsieur ici, ben, nous aussi, on a plein de... d'unifamiliales... je le sais pas comment vous les appelez là dans notre cour aussi. Fait que c'est très, très, très désagréable de voir ce concept de développement-là ne me plaît pas du tout. S'il vous plaît, je vous demanderais de le revoir. Merci.

**Intervention de M. Jean-Luc Halde (2:40:15)**

**Jean-Luc Halde**

Moi, c'est une suggestion que je veux faire. Je suis prêt à conserver les 2 boisés que tout le monde semble vouloir être prêt à conserver. Les 2 boisés, qu'on fasse une taxe spéciale comme on a fait. La Ville vous avez fait une taxe de tant de pourcent pour...qui nous coûte pour faire l'asphalte, 2% ou 4 %.

Vous pourriez mettre une taxe peut-être 15 à 20 % chaque propriété, puis là, vous pourriez avoir de l'argent pour être capable d'emprunter pour 10-15 ans pour acheter les 2 boisés principaux pour pas attendre. Parce que je pense que quand...au moment où on a besoin d'argent... Je suis très déçu parce que demandez à tout le monde ici qui vous donne un 1 000 piastres ou un 1 500 piastres là, je pense qu'il n'y en a pas gros. Faut être honnête.

*(Inaudible, monsieur parle loin du micro)*

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

**Intervention de Mme Julie Rivard (2:41:45)**

**Julie Rivard**

Bonsoir, j'aimerais ça savoir c'est quoi les conséquences de pas respecter les seuils minimaux? Parce qu'on dit que c'est des règlements, des règlements, mais il arrive quoi si on les respecte pas?

**Marc-André Guertin**

Alors pour faire simple, donc si on ne respecte pas les seuils minimaux on n'aura pas notre concordance. Si on n'a pas la concordance bien, on va faire outrage au tribunal, puis si on fait outrage au tribunal, bien on s'expose à ce que ce soit un juge, comme en première instance, qui vienne nous prescrire 21 logements à l'hectare, là *(pointant la secteur présenté à l'écran représentant l'actuelle zone A-16)*.

**Julie Rivard**

Je comprends pas tout ce qui se passe là, mais ce que je comprends tantôt quand vous disiez qu'il pourrait y avoir comme une moyenne à l'hectare de tant de logement à l'hectare, donc si supposons il y a une zone où il y a eu très, très, très peu de maisons puis qu'il reste un petit terrain, il va falloir construire là 1 000 logements sur ça pour arriver à la moyenne?

**Marc-André Guertin**

*(inaudible)*

**Julie Rivard**

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

Ben, en fait, vous devez construire selon une moyenne de logement à l'hectare donc s'il reste un petit terrain, mais vous n'avez pas respecté la moyenne donc là, vous allez construire quelque chose avec beaucoup, beaucoup de logements pour être dans la moyenne?

**Marc-André Guertin**

Non, c'est-à-dire qui...on ne peut pas attendre à la dernière minute, puis d'avoir à concentrer le développement. C'est toujours proposer une vue d'ensemble et dans le cas qui nous intéresse, il a fallu faire un exercice rigoureux pour montrer la faisabilité du transfert de densité de manière à ce qu'on puisse, si jamais ça venait qu'à se produire, démontrer devant un juge, à la fois, notre bonne foi et la rigueur de notre démarche.

**Julie Rivard**

Monsieur Lebœuf, tout à l'heure vous disiez que ce n'était pas la faute de vos collègues qu'est-ce qui se passait puis que vous arrivez avec les décisions des administrations précédentes. Mais quand vous arrivez en tant que nouveaux élus tout le monde, vous avez pas la connaissance et l'expertise des employés de la Ville, puis c'est bien normal, vous avez chacun vos domaines d'expertises différentes. Sauf que vous écoutez ces gens-là et moi je me demande, la vision des employés de la Ville, est-ce que ce serait là qui est le problème? Parce que si vous, vous avez une vision environnementaliste, mais les gens vous bloquent toujours les idées, puis que vous proposez des choses puis qui disent non, c'est pas possible, non, c'est pas possible, il y a des règlements et puis on doit se cacher derrière les règlements, comment on fait pour progresser? Parce que là on a élu un nouveau conseil, on est avec des...on pensait avoir des gens avec des nouvelles valeurs et puis finalement, on se ramasse qu'on a toujours les mêmes réponses à nos questions.

**Marc-André Guertin**

Alors, si je puis me permettre, alors nous sommes des citoyens comme vous. Oui, nous détenons des expertises respectives, nous sommes des professionnels dans nos domaines respectifs. Quand on arrive au pouvoir, ce qui se produit, c'est qu'on se rend compte qu'il y a au-dessus de 40 lois qui régissent le...en fait la gestion d'une Ville. Deuxièmement, je tiens à réitérer ma plus totale confiance en l'administration parce que ce que l'administration nous a permis de faire, c'est d'aller chercher toutes les expertises nécessaires pour évaluer les options que tous les membres du conseil ont mis sur la table. Donc, expertises, contre-expertises, avis légaux; avis légaux qui nous étaient offerts et avis légaux qu'on est allé, qu'on a poussé. Donc, quand je vous dis une contre-expertise, oui, on a reçu de l'information, notamment d'associations ou autres et on a toujours contre-vérifié l'information pour s'assurer de l'exactitude à savoir que l'information qui nous est transmise était factuelle. Et donc, c'est à la lumière de cette information-là, d'expertises en urbanisme, en paysage, en biologie, qu'on a basé... Et ce qu'on a reçu, en fait, c'est un support plein et entier de la part de l'administration pour faire cet exercice-là et donc ce que vous insinuez me semble incorrect. Nous avons un support total et entier de l'administration pour nous permettre, dans un délai qui était relativement court, de faire un travail rigoureux comme citoyen, comme vous, c'est-à-dire à la fois de questionner, de critiquer et d'apprendre et c'est ça qu'on a fait dans les derniers mois.

**Julie Rivard**

Parce que des fois on peut avoir des avis de certaines personnes, par exemple, je pourrais aller voir mon mécanicien, il pourrait déclarer ma voiture perte totale. Je vais aller voir un autre, il va dire non, non ça se répare. Des fois les gens, ils peuvent être très compétents, mais ils peuvent avoir des fois d'autres réponses à nos questions et puis je me demandais le...

**Marc-André Guertin**

C'est pour ça que j'ai dit expertises et contre-expertises.

**Julie Rivard**

Est-ce que ça on peut les voir ces résultats-là? Est-ce que c'est dans le MSH2035?

**Marc-André Guertin**

En effet, il y a certains éléments qui se trouvent là, mais juste pour que vous compreniez pourquoi tous les éléments ne se trouvent pas là, c'est que, encore là, on a appris, nous, comme, comme citoyen, qu'il y a une loi qui encadre l'accès à l'information. Et Madame Rivard, on a eu plusieurs échanges à cet égard-là lors de conseils municipaux précédents et donc, il y a de l'information qui n'est pas publique, tout simplement parce qu'il y a des tiers parties des fois qui sont impliqués dans cette information-là. Puis dans un deuxième temps aussi, l'information n'est pas entièrement publique tout simplement parce que le processus dans lequel on se trouve est très hautement judiciairisé. Donc pour toutes ces raison-

Complément d'information :

Les études et rapports d'expertise en soutien à la rédaction du Programme particulier d'urbanisme seront mises en ligne au cours des prochains jours sur le site *NotreMSH2035.com* :

<https://notremsh2035.com/zonea-16-miseencontexte/zonea-16-documentation/>

là, à la fois pour vous protéger, concitoyennes et concitoyens, et se protéger comme conseil, on ne peut pas rendre toute l'information publique.

### Intervention Jacques Morneau (2:46:40)

#### Jacques Morneau

Rebonsoir, moi ce soir j'essaie d'être en mode solution pour minimiser les dommages qui va avoir pour le futur dans la zone A-16. Ça fait 6 mois que vous êtes élu, j'ai assez... je suis intervenu auprès de tous les conseillers par écrit à l'automne dernier pour proposer des solutions avec une demande de statut particulier à la MRC.

Malheureusement l'ancien conseil municipal a été mal conseillé par les avocats. Les avocats ont voulu approcher le sujet avec sur la forme et non le fond de la zone A-16. Ils ont émis des hypothèses, au premier procès et en appel, qui ont été réfutées lors... par les juges. Donc leur avis était négatif et on vous a également mal avisés pour une demande de statut particulier, maintenant à la MRC, sur des hypothèses qui n'ont pas été réfutées en justice, mais qui n'ont pas été réfutées non plus par la MRC parce qu'elles n'ont jamais été soumises. Mais là, c'est tu de l'eau en dessous du pont, je le sais pas, mais là on regarde c'est quoi les autres solutions pour minimiser les dommages.

Je vous ai parlé tantôt, au début de la session, le transfert de densité au sein de la municipalité, puis ça, c'est sous votre contrôle. Puis je reviens à ma proposition, un mode de solution, là on a dit tantôt de façon très technique, le corridor entre la rivière et le début de la zone TOD est présentement à 30 unités à l'hectare minimum. Mais vous avez l'autorité, comme conseil municipal, de changer ce règlement-là puis de dire qu'il va avoir un minimum de 40 unités à l'hectare dans ce corridor-là, de la rivière jusqu'à la zone TOD. Vous avez l'autorité de faire ça maintenant. Moi je vous demande de le faire, ça vous donne une opportunité, une flexibilité de 1500 unités. Présentement, votre plan c'est 380 unités. Moi, en ce qui me concerne, pour minimiser les dommages, je vois pas des blocs appartements de 3 étages, mais je pourrais vivre avec des maisons unifamiliales qui sont en harmonie. On parle d'harmonie avec le Flanc sud et la Pommeraie, ce qui veut dire au nord du chemin de la Montagne, on pourrait avoir une densité de 4 à l'hectare pour respecter la densité du Flanc sud, au sud de chemin de la Montagne, une densité de 7 à l'hectare pour respecter la densité de la Pommeraie, ce qui ferait une moyenne de 5.5 ou 6 dans ce secteur-là. Vous êtes à 380. 30 hectares multipliés par 6, ça fait 180. Il y a une différence de 200 unités à l'hectare. On parlait tantôt de gagner une flexibilité de 1500 unités sur le chemin Laurier. Sur le chemin Laurier vous parlez tantôt d'excuses, la rue Mercier, les citoyens vont... non je vous parle pas d'aller à 500 mètres.

Si on regarde ce qu'il se fait présentement avec le IGA, il y a 4 étages. Il y a un étage de commerces avec 3 étages de logements. Moi en ce qui me concerne, je pense que c'est raisonnable que le long du chemin Laurier, tout le long du chemin Laurier jusqu'à la rivière, on pourrait avoir 4 étages avec des commerces au sous-sol, avec 3 étages de logements qui donnerait une flexibilité, qui donnerait une densité d'entre 30 et 40, qui vous donnerait la possibilité de diminuer la densité de la zone A-16, de la transférer sur le boulevard Laurier, avec des résidences similaires qui se construisent présentement au IGA, mais qui pourraient être tout le long du boulevard Laurier.

Il y a des petits commerces comme la Vitrierie Saint Hilaire ou des petites affaires d'un étage sur un terrain qui... ça pourrait être reconstruit à 4 étages ça également sur le boulevard Laurier parce que c'est un axe routier majeur. Cet axe routier majeur-là, la circulation se déverse sur la Grande-Allée, l'autoroute 20 ça va bien. Mais là on parle d'un secteur enclavé où est-ce qu'il y a déjà sur Fortier, sur Ozias-Leduc des problèmes de circulation. Moi pour régler les problèmes de circulation, d'harmonisation avec les quartiers, je vous demande d'utiliser votre autorité de changer la réglementation municipale pour changer la densité du boulevard Wilfrid-Laurier de 30 à 40, qui vous donne la possibilité de déplacer ou transférer de la densité de la zone A-16 sur Wilfrid-Laurier. Vous avez cette possibilité-là de le faire. Je vous demande, est-ce que vous allez procéder pour faire le changement de 30 à 40 sur Wilfrid-Laurier?

#### Louis Beauchamp

Monsieur Larivière voudrait répondre en partie.

#### Benoît Larivière

Excusez-moi, donc juste pour revenir dans le fond sur votre calcul Monsieur Morneau, tu sais quand vous dites 1 kilomètre et demi, 500 mètres de part et d'autre pour le corridor de transport, vous avez raison. Mais par contre tsé pour pouvoir se mettre des unités en poche si on veut, c'est uniquement les terrains qui seraient développés de plus d'un demi hectare et

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

plus qui serait considérés dans le calcul fait que c'est vraiment juste les terrains de 5000 mètres carrés et plus qui pourraient être assujettis à...

**Jacques Morneau**

Je suis très d'accord, mais quand vous faites un règlement municipal, on parle pas de l'immédiat dans la prochaine ou les 5 prochaines années, on parle du futur. Puis le futur, en ce qui nous concerne, si vous établissez que sur ce corridor-là, vous établissez pas 30 minimum, mais 40, ça veut dire que les redéveloppements dans le futur, parce qu'il va y avoir des reconstructions, ce redéveloppement-là devra se faire à 40 unités à l'hectare, ce qui vous donne un crédit de densité que vous pouvez transférer à la zone A-16. Donc puis moi, je vous offre une solution technique, qui existe dans vos pouvoirs municipaux présentement, qui est à l'intérieur du PMAD puis de la MRC, que vous pouvez exécuter, puis que c'est une question de volonté de le faire, est-ce que vous allez procéder pour le faire oui ou non?

**Louis Beauchamp**

Monsieur le Maire, je vous laisse répondre puis on passera à une prochaine intervention.

**Benoît Larivière**

Je me permettrais juste un petit complément d'information pour finir ce que je suis en train de dire à monsieur Morneau. C'est qu'on est en train de partiellement le faire. Parce que dans le fond, nos zones commerciales le long de la 116 dans le fond, entre le centre-ville en s'en allant à la limite du TOD, effectivement, on a haussé le seuil minimum de 30 à 40 logements à l'hectare.

**Jacques Morneau**

Mais là vous pouvez le faire jusqu'à la rivière.

**Louis Beauchamp**

Monsieur Guertin?

**Marc-André Guertin**

Bien en fait, on l'a fait partiellement. Ce que je comprends, c'est que c'est insuffisant pour vous. Il y a d'autres considérations. Il faut considérer que ces quartiers-là, en fait, sont aussi habités par des personnes. Si je prends l'intervention d'une concitoyenne avant vous, qui se disait lésée parce qu'il était pour avoir des maisons trop proches de chez elle...

Il faut comprendre que les gens qui habitent aussi les autres districts de Mont-Saint-Hilaire se sentent, à bien des égards, comme vous, lésés, si dans le fond ils héritent de toute la densité et dans le fond voient leur milieu de vie également transformé. En fait, Monsieur Morneau, mettez le doigt sur le cœur du problème, c'est-à-dire la densité, est-ce que...il n'y a pas beaucoup de monde qui la veut dans sa cour et là on est...on est un peu dans cette situation-là et Monsieur Morneau, je vais m'en tenir à ça parce qu'on n'est pas ici pour débattre. J'ai bien entendu votre commentaire.

**Intervention de M. François Perrier (2:54:15)**

**François Perrier**

Marcel, je t'aime profondément. Comme citoyen, t'as compris ce que c'était un vrai Hilairemontais. Un vrai Hilairemontais, c'est quelqu'un qui aime la ville, qui aime la nature. Tu l'as compris dans tous les sens du terme. Un citoyen qui habite dans la nature, pas qui regarde une forêt vierge ou une forêt protégée, c'est quelqu'un qui y habite, dans son milieu naturel. Dans une ville où ce qu'on peut s'alimenter, une ville où ce qu'on peut profiter des arbres, qu'on a un terrain, qu'on peut vivre comme un humain et non pas entassés dans des blocs de façon inhumaine. Lorsqu'on construit des blocs appartements, on scrappe un hectare sur notre planète, on construit un îlot de chaleur qui est invivable pour un humain dans son milieu naturel, on fait partie du monde animal.

Vous avez inscrit une politique sur la protection du patrimoine. Un premier document, sur une première politique. Gaston, tu as fait une très bonne job, une très bonne première ébauche et on sait que c'est quelque chose à développer. Ça fait plus que 30 ans qu'on se bat pour faire protéger le patrimoine énoncé dans politique que vous venez de sortir. Une politique, pour une première, qui a 100 fois beaucoup de bons sens. C'est ça qu'on veut protéger. Dans la politique, il y a

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

les ouvertures de vue que vous appelez Monsieur, Monsieur le Maire des...des...des choses...des percées visuelles. Quand qu'on va sur le chemin de la Montagne à pied, en auto ou à vélo, on regarde vers la Pommeraie, puis on voit une rangée d'arbres qui nous cache les habitations, puis on voit les plaines, on a un beau paysage. Ok, on a un beau milieu de vie qui fait partie de notre patrimoine Hilairemontais. La suggestion que vous faites là c'est une percée visuelle sur les derrières de maisons, ok.

La profondeur du terrain là sur le petit dessin, ça paraît immense, mais c'est...c'est pas très profond. Fait que on en aura plus de percée visuelle. Moi une percée visuelle sur le derrière d'un bloc appartement ou d'une maison ou d'un petit bout de terrain avec des fenêtres puis des...des...c'est pas une percée visuelle moi. Je veux pas aller faire du voyeurisme dans les fenêtres du voisin ok. Fait qu'on en a plus de percée visuelle.

Là vous nous proposez, c'est une...parce que c'est une proposition qui peut être transformée par n'importe quel promoteur, on a une protection d'un...d'un corridor, d'un petit corridor ou d'île, sous forme de parc qui va peut-être avoir la dimension peut être de l'espace ici ou du double maximum ok. On a beau dire que c'est un espace naturel, mais on va être entre des blocs appartements ou des maisons fait que...on sera pas vraiment dans la nature comme on l'est présentement. Faut avoir l'honnêteté de le dire. Au point de vue de l'urbanisme, on a peut-être urbanisé quelque chose. Comme certains l'ont dit, c'est vrai, on va avoir bâti des maisons, mais on va avoir perdu notre patrimoine, notre patrimoine naturel, notre patrimoine de la pomiculture, notre...notre patrimoine c'est notre histoire. PUD là...le durable...c'est ça le durable, c'est notre patrimoine.

Quand vous vous êtes présentés aux élections, on le savait qu'il y avait ces combats à faire là. Marcel l'a très bien exprimé durant la campagne. On a eu la perception que vous étiez de la même guerre que nous autres les Hilairemontais, à vouloir défendre notre nature, notre patrimoine, avec la transparence, avec le ras-le-bol que Monsieur le président des Hilairemontais, des citoyens, Pierre Nault, vient exprimer ici là, c'est la même révolte qu'on vit intérieurement pendant...depuis le deuxième mandat. Et on pensait qu'enfin qu'il y aurait quelqu'un qui irait au combat pour se battre pour le...pour protéger notre...notre ville. Et là vous...vous avez complètement refusé de faire le combat.

**Louis Beauchamp**

En conclusion...

**François Perrier**

Ça fait 30 ans, ça fait 30 ans qui a rien qui se passe puis ça fait 30 ans que le monde se battent pour exprimer à la municipalité qu'on veut protéger notre ville on veut protéger notre mode de vie on veut protéger notre nature on veut protéger notre patrimoine notre mode de vie une ville une ville qui...qui...qui...qui répond à notre alimentation qu'on puisse se faire un jardin on l'a pas ça.

**Louis Beauchamp**

Merci. Merci.

**François Perrier**

Votre projet ne le représente pas ça. On n'est...on n'est pas à l'affût de ce qu'on est.

**Louis Beauchamp**

Merci.

**François Perrier**

Vous allez nous obliger à changer complètement notre mode de vie.

**Louis Beauchamp**

Prochaine intervention.

**François Perrier**

De ce que nous sommes, les Hilairemontais.

## Intervention de M. Jean-Yves Héroux (2:59:47)

### Jean-Yves Héroux

J'aimerais revenir sur la notion de boisés privés. Je sais pas si Monsieur Larivière ou vous, Monsieur Guertin qui allez répondre là, mais ça comprend quoi comme avantage aux propriétaires et aux citoyens de conserver ces boisés-là privés? Parce que je vais vous dire, le verger Sullivan-Raymond, un moment donné on s'est fait dire que, ils pouvaient couper tous les arbres qu'ils voulaient, que la Ville pouvait pas intervenir. Si ça demeure un boisé privé, donc le propriétaire peut faire ce qu'il veut sur son terrain, ça lui appartient, donc il en a pleine jouissance, il peut abattre tous les arbres qu'il veut et éventuellement, ben quand il va avoir assez d'espace...pourquoi pas se bâtir?

### Benoît Larivière

Si vous permettez Monsieur Héroux, les boisés là qu'on parle justement là, AF-18 et AF 19 dans la zone A-16, ils ont eux, ce qu'on appelle, c'est des boisés de conservation de type 3, puis les interventions qui seront fait au niveau de la coupe d'arbres là, c'est extrêmement sévère. Fait que je vous invite à aller voir justement, dans le règlement de zonage, voir à quel point c'est limité. On parle...tu sais de...

### Jean-Yves Héroux

D'entretien, on parle d'entretien là.

### Benoît Larivière

Oui, on parle justement de récolte de bois mort, des choses comme ça, exact.

### Jean-Yves Héroux

Mais pourquoi qu'on le protège pas à 100 %?

### Marc-André Guertin

Et l'usage...en fait, l'avantage d'une...même si ça demeure de teneur privée en fait, ça va maintenir les îlots de fraîcheur ou autres ça va quand même permettre...

### Jean-Yves Héroux

Oui, mais c'est pas ça la question. Pourquoi la Ville le protège pas à 100%, il est censé être protégé à 50 % la selon la règle actuelle.

### Marc-André Guertin

En fait, le boisé va être protégé dans sa totalité. Je ne comprends pas pourquoi vous...

### Jean-Yves Héroux

Oui mais sans avoir d'usage... C'est ça, il n'appartient plus au propriétaire à ce moment-là.

### Marc-André Guertin

Non, il va être à l'usage du propriétaire et son usage va être encadré de la même manière que votre propriété est encadrée par les règlements de zonage. Des règles auxquelles vous pouvez dans le fond, vous soumettre, bien, les propriétaires vont être assujettis à cette même réglementation. Êtes-vous vous en train de me dire que vous faites pas confiance à la réglementation municipale qui régit votre vie?

### Jean-Yves Héroux

Ça m'inquiète, ça m'inquiète.

### Marc-André Guertin

C'est pour ça que notamment...

### Jean-Yves Héroux

Parc qu'on voit que même en zone agricole il y a du lotissement qui se fait, qui va se bâtir des maisons aussi, encore.

Les grilles des spécifications pour les zones AF-18 et AF-19 devront être corrigées puisque dans la section « Notes », il y a une référence à l'article 265 qui vise les « **Boisés et corridors forestiers d'intérêt métropolitain** ». La référence devrait être à l'article 264 qui vise plutôt les « **Boisés de conservation – type 3** ».

**Marc-André Guertin**

Mais le règlement en plus va être contrôlé par le règlement de contrôle intérimaire de la MRC... euh de la Communauté métropolitaine de Montréal.

**Jean-Yves Héroux**

Parce que j'ai... j'ai... une chance qu'on a ça. Puis quand vous mentionnez qu'il y a beaucoup de terrains qui ont été protégés, c'est vrai, mais c'est grâce aux propriétaires de ces terrains-là qui en ont fait un don ou une vente très, très à bas prix et c'est pas la Ville là qui a sollicité ces ventes-là. Fait que... il faudrait pas se taper les bretelles trop trop.

**Louis Beauchamp**

Il y a Monsieur Larivière là, je pense qu'il voulait intervenir.

**Benoît Larivière**

Je voulais juste ajouter un complément parce que je pense comprendre où ce que vous vouliez aller Monsieur Héroux. C'est que dans le fond, c'est vrai que, au niveau des boisés de conservation type 3 là, on parle un petit peu plus technique, mais vous êtes quand même en connaissance pas mal du dossier. Au niveau du schéma d'aménagement, la MRC reconnaît comme usage compatible à l'usage résidentiel jusqu'à au maximum 50 % de ces boisés-là.

**Jean-Yves Héroux**

Voilà.

**Benoît Larivière**

Par contre, on n'a pas le choix de reconnaître ses unités là, en calculant la superficie de terrain au propriétaire sauf que...

**Jean-Yves Héroux**

Ça, c'est une chose.

**Benoît Larivière**

Oui exact. Sauf que, on leur a dit, dans le fond avec le cadre réglementaire qu'on a mis, c'est que les boisés là, les zones vont être maintenues. Ça, il y a une anicroche là-dessus au niveau du projet de modification de zonage, mais la zone AF-18, la zone AF-19 qu'on a présentement au cadre réglementaire, vont demeurer telles quelles. Puis à l'intérieur de ces zones-là, l'usage résidentiel ne sera pas permis. Fait que oui, on l'a comptabilisé dans ce qui aurait le droit, mais vous les mettez ailleurs.

**Jean-Yves Héroux**

Mais faudrait préciser, il faudrait que ce soit précisé dans la réglementation là qu'il y a aucune construction possible sur ces 2 lots-là.

**Benoît Larivière**

C'est effectivement le cas, vous pouvez aller voir dans le fond les projets de grilles pour les zones AF-18, AF-19, il n'y a pas de construction résidentielle d'autorisée.

**Jean-Yves Héroux**

Mais il n'y a pas grandes informations dans les grilles là.

**Benoît Larivière**

Ben non c'est justement, s'il y en avait beaucoup, ça voudrait dire qu'on permet beaucoup de choses.

**Jean-Yves Héroux**

Oui, mais des fois ce qui est pas là...

**Benoît Larivière**

Non pas dans ce cas-là. Je vous le dis là, dans le fond là, les habitations dans ces boisés-là, ne figurent pas parmi les usages autorisés.

La délimitation de la zone AF-18 (tant dans le document du Programme particulier d'urbanisme que le règlement de zonage) sera revue afin de respecter sa délimitation actuellement en vigueur; c'est-à-dire celle correspondant aux limites du « boisé de conservation – type 3 » identifié par la MRC.

La grille des spécifications qui s'y rattache demeure inchangée. Aucun usage résidentiel n'est autorisé dans la zone AF-18.

# Commentaires et mémoires reçus par écrit jusqu'au 27 mai 2022

## PPU secteur urbain du chemin de la Montagne

| Commentaires/questions de citoyens reçus par courriel   | Informations complémentaires | Modifications réglementaires requises   |
|---|------------------------------|---|
| <p><i>Par courriel, reçu le 22 mai 2022</i><br/> <b>Michael Shurtleff</b></p> <p>Bonjour,</p> <p>Comme citoyen de Mont-Saint-Hilaire depuis presque 40 ans je dois exprimer ma déception sur vos projets qui visent semblement à augmenter la densité de population de notre ville, sans égard de la qualité de la vie des citoyens. Je sais que vous subissez de la pression pour ce faire, mais d'autres villes comme Saint-Bruno ont montré un courage politique qui semble vous faire défaut. Je remarque aussi que pendant la campagne électoral vous avez bien caché vos intentions à cet égard.</p> <p>Vos démarches ne m'affecteront pas beaucoup, car j'ai presque 80 ans et mes enfants vivent maintenant ailleurs, mais je fais appel à votre sens d'honneur. Représentez-vous les citoyens de Mont-Saint-Hilaire ou bien des promoteurs de développement urbain assoiffés de profits? La suite des choses nous le montrera.</p> <p>Je vous demande alors de penser deux fois avant de transformer notre ville qui a été la perle de la vallée du Richelieu en banlieu dortoir de Montréal comme bien d'autres.</p> <p>Bien à vous,</p> <p>Michael Shurtleff</p> |                              | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |
| <p><i>Par courriel, reçu le 23 mai 2022</i><br/> <b>Jacques Belley</b></p> <p>Au conseil municipal,</p> <p>Je m'opposerai fermement au projet de développement de la zone A 16, pour les raisons suivantes:</p> <p>Son impact négatif sur les quartiers environnants Son impact négatif sur l'environnement La perte de patrimoine que celui entraînera L'impact sur la circulation qui forcera éventuellement la ville à urbaniser à outrance les rues Fortier et Ozias Leduc</p> <p>Ayant voté pour vous les membres du conseil aux dernières élections pour votre engagement environnemental, je me sens aujourd'hui floué par votre approche qui fait fi des toute sensibilité environnementale et d'un manque d'écoute des citoyens qui vous élus.</p> <p>Merci de bien vouloir sursoir à votre décision et préserver pour les générations à venir ce beau coin qu'est Mont St-Hilaire.</p> <p>Jacques Belley</p>  |                              | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><i>Par courriel, reçu le 23 mai 2022</i><br/> <b><u>Jean-Sébastien Leduc et Monique Tremblay</u></b></p> <p>Nous vous écrivons suite au dépôt du rapport en lien avec le développement de la zone A-16.<br/> Nous sommes résidents de la Rue Béique.</p> <p>J'avoue que nous avons beaucoup de difficultés à suivre les élus de ma ville depuis quelques années sur ce sujet.</p> <p>Pourquoi vouloir à tout prix densifier une zone de la ville aussi champêtre et bucolique, au pied d'un site du patrimoine de la biosphère mondiale.</p> <p>Une zone de la ville déjà touchée par la trafic du matin et du soir sur la rue Ozias-Leduc, sans compter le trafic des congés durant lesquels les touristes viennent visiter notre belle région. Quand on lit qu'un feu de circulation au coin de Campbell et Fortier réglera le problème, on croirait rêver !!! Un feu de circulation dans un quartier résidentiel, vraiment !!!</p> <p>Nous vivons à Mont St-Hilaire depuis 25 ans, et le problème de circulation dans notre secteur est sans cesse croissant. Si vous croyez que plus d'habitations ne vont pas amplifier ce problème, c'est pour le moins déconcertant.</p> <p>Une zone de la ville qui n'est pas a proximité du centre-ville et de ses commerces. Par le fait même, il y aura augmentation du transport par automobile puisque je suis convaincu que les nouveaux résidents ne prendront pas leurs vélos ni leurs jambes pour aller faire l'épicerie et autres activités centre-villoises sur Wilfrid-Laurier. Pour un maire et un parti se disant écologistes, avouez que ceci est pour le moins contradictoire ... De plus, on apprend que ce sont 15 habitations l'hectare qui seront permis, soit plus que les secteurs avoisinants ... Il nous semblerait plus logique de densifier le centre-ville, tel qu'on le lit récemment dans tous les grands journaux du Québec, pour faire profiter les nouveaux habitants du commerce de proximité et de les encourager à délaissé leurs voitures ...</p> <p>Bref, il va sans dire que nous ne vous appuyons pas du tout dans cette démarche, bien que nous concevions qu'il faille augmenter la densité de population en raison du PMAD. Nous demeurons convaincus qu'il y a d'autres solutions que de densifier la zone A-16.</p> <p>Et nous sommes convaincus que nous ne sommes pas seuls, sinon vous auriez un conseiller de plus dans notre district ...</p> <p>Bien à vous.</p> <p>Jean-Sébastien Leduc<br/> Monique Tremblay</p> |  | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |
| <p><i>Par courriel, reçu le 24 mai 2022</i><br/> <b><u>Andréanne Hatin et Jean-Nicolas Trottier</u></b></p> <p>Bonjour,</p> <p>nous apprenons que c'est aujourd'hui que ce rend une décision concernant le développement de la zone A-16.</p> <p>Nous sommes résidents de La Pommeraie et nous espérons de tout cœur que vous préserverez le plus possible la nature de la zone A-16.</p> <p>Nous espérons avec la nouvelle administration que vous seriez plus sensible à la conservation de l'environnement.</p> <p>Andréanne Hatin et Jean-Nicolas Trottier.</p>   |  | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |

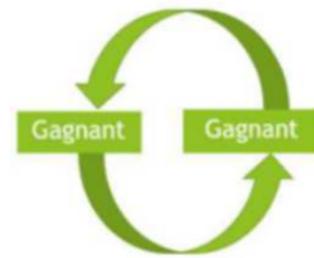
|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><i>Par courriel, reçu le 24 mai 2022</i><br/> <b>Maryse Lamoureux</b></p> <p>Bonjour</p> <p>Nous habitons Mont-Saint-Hilaire depuis 26 ans et nous y avons vu le développement s'accroître de plus en plus. La ville d'Otterburn Park s'est aussi grandement développée ce qui a contribué à empirer les problèmes de congestion routière. Ces problèmes ne sont pas seulement observables aux heures de pointes, mais à n'importe quel moment de la journée. À certain moment il est devenu très difficile de sortir de la rue Félix Leclerc pour prendre Ozias Leduc.</p> <p>Nous n'avons que deux rues d'accès pour notre quartier et augmenter encore d'avantage le développement immobilier va nuire de façon irrémédiable la qualité de vie. Nous avons choisie le quartier de la Pommeraie et d'être à 10 min de l'autoroute 20 pour profiter des avantages de tranquillité et faible densité de véhicules. Cet avantage que nous avons au moment de notre arrivée, n'est malheureusement plus d'actualité.</p> <p>C'est pas vrai que je vais prendre le Bus pour faire mon épicerie et mes courses parce que le service d'urbanisme de ma ville ne fait pas le travail qu'il devrait faire, i.e. planifier le développement de la ville de façon harmonieuse en tenant compte des capacités routières, de l'uniformité des quartiers qui sont des maisons unifamiliales et un environnement champêtre et de la protection du centre de la nature qui est à proximité. J'ai toujours pensé que l'urbanisme d'une ville devait protéger celle-ci d'un développement immobilier sauvage dont la seule justification est le profit des promoteurs. Je suis vraiment déçu de l'orientation municipale dans ce dossier.</p> <p>Merci d'écouter les citoyens des quartiers touchés par les zones A16 de MSH</p> <p>Maryse Lamoureux</p>   |   | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |
| <p><i>Par courriel, reçu le 24 mai 2022</i><br/> <b>France Pellerin</b></p> <p>Bonjour,</p> <p>Dans le contexte du projet du PPU pour la zone A-16, à titre de citoyen corporatif, la firme Andana souhaite suggérer d'élargir les usages permis sur les terrains visés.</p> <p>Un usage récréo-touristique est permis et un développement immobilier haute densité également. Étant fortement défavorable à un tel développement urbain dans un milieu écologiquement sensible, dans le contexte où les propriétaires souhaitent faire un gain capital et les citoyens préserver l'aspect champêtre, il serait pertinent de laisser l'option dans la réglementation au consortium des développeurs de soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A) Effectuer un développement immobilier mais à densité harmonisée avec les quartiers voisins, donc un maximum de 5.8 habitations / hectares, ce que permet la réglementation et les jugements</li> <li>B) Développer un sanctuaire écologique où des services funéraires respectueux de l'environnement dans un site bucolique et unique où une multitude de services connexes à l'industrie nécro-touristique se développerait, en parallèle aux activités récréo-touristiques. Les propriétaires pourraient ainsi faire un gain capital initialement et ensuite toucher des royautés perpétuelles qui évolueront au fil du temps, suivant ainsi l'inflation et offrant à leur patrimoine la perspective de croissance bien au-delà du projet développement immobilier.</li> </ul> <p>Ceci pourrait s'intégrer dans le projet de protection des Montérégiennes.</p> <p>Le fichier joint présente une ébauche de possibilité qu'un tel projet pourrait représenter à titre indicatif. La réglementation provinciale des ministères de la santé et de l'environnement permet une telle activité selon ma compréhension, une autorisation serait nécessaire.</p> <p>Vous pouvez transmettre ce document aux développeurs si souhaité.</p> <p>Je demeure disponible pour fournir davantage d'information à ce sujet,</p> <p>Sincères salutations,</p> <p>France Pellerin</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A) Un développement limité à 5,8 logements à l'hectare contribuerait à perpétuer le modèle de développement de la banlieue classique allant à l'encontre du concept de développement proposé.</li> <li>B) Advenant qu'un acquéreur éventuel soit intéressé à développer un projet de cette nature, celui-ci sera certainement étudié.</li> </ul> | <p>Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.</p> |

# Projet de sanctuaire écologique à Mont-Saint-Hilaire



*Business as unusual*

## Objectifs du projet



- ▶ Promouvoir la conservation du milieu naturel de la montagne et de son piémont en harmonisant l'aménagement du territoire. Soit protéger certains terrains visés par le développement : les zones A-16, H-111 et H-114 en permettant des revenus considérables aux propriétaires.
- ▶ Favoriser l'économie locale en préservant les aspects champêtres qui font la signature distinctive de Mt-St-Hilaire..
- ▶ Créer un nouveau modèle de développement intégrant l'agriculture urbaine et l'économie circulaire.
- ▶ Éliminer la pollution générée par utilisation des millions de litres de fluides d'embaumement et les émissions de gaz toxiques liées à la crémation<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ref Greenburialcanada.ca

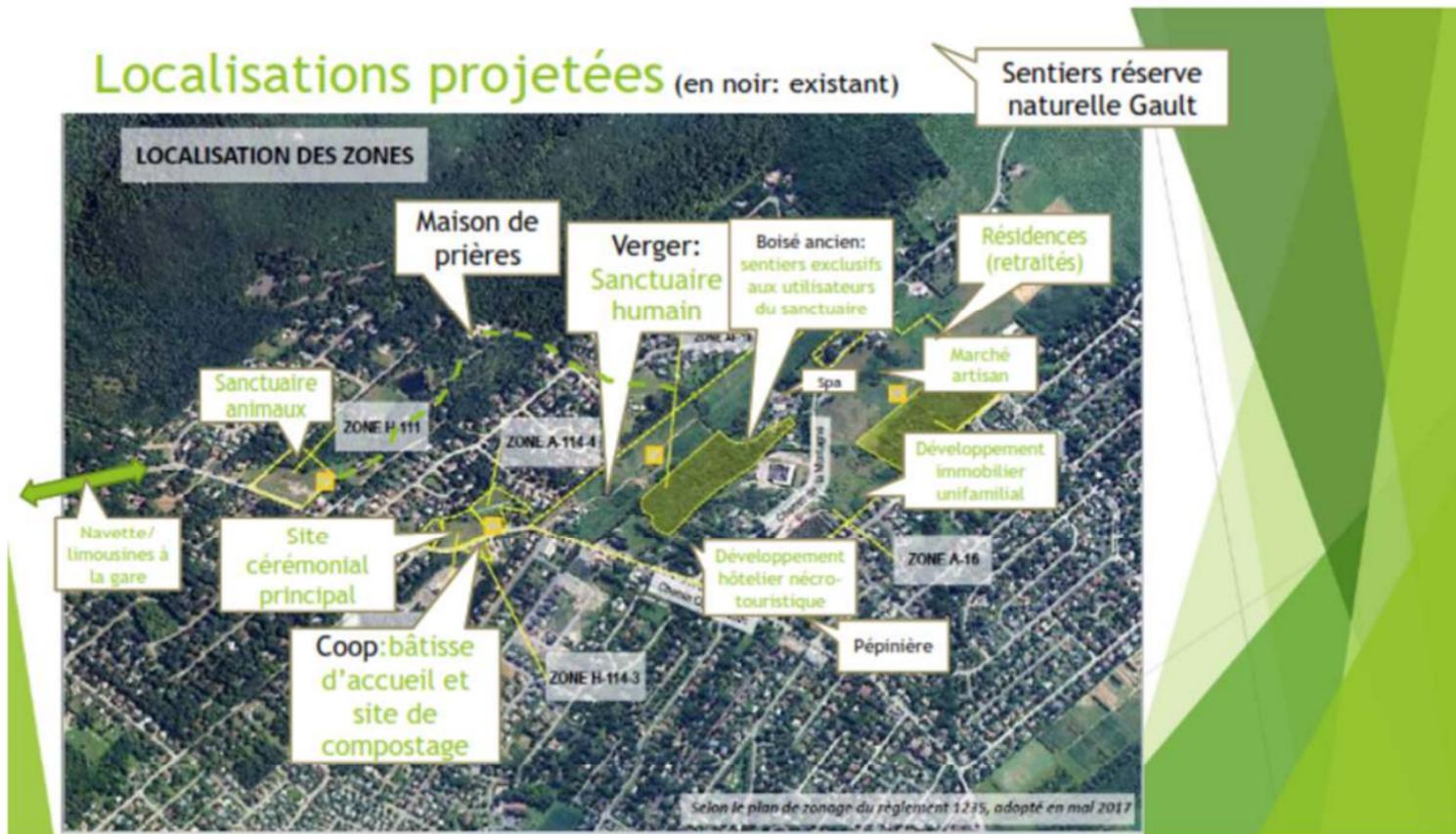


## Concept

- ▶ Afin de générer un revenu considérable sans détruire l'important écosystème du piémont, le développement d'un sanctuaire où l'humusation - processus de transformation des corps des défunts en un compost à l'aide de micro-organismes - constituerait le cœur des opérations.
- ▶ **L'économie nécro-touristique** se développerait autour de funérailles écologiques et permettrait l'innovation d'une multitude de soins connexes impliquant le contact avec la nature (ex: franchises diverses).
- ▶ L'aspect accueillant de la région offrirait aux familles et amis un environnement idéal, leur permettant de courts séjours dans un endroit naturel, zen et paisible, favorisant ainsi l'apaisement et la **guérison**.



## Localisations projetées (en noir: existant)



## Modélisation des investissements

- ▶ La localisation (ceinture verte et piémont) du site permet et justifie sa protection et ouvre l'accès aux subventions fédérales et provinciales de protection des espaces verts, de la biodiversité et des espèces à statut qui y habitent.
  - ▶ Subventions provinciale et fédérale: 60%
  - ▶ Subvention municipale: 30%
  - ▶ OBNL en partenariat public philanthropique : 10%
- ▶ Un premier paiement important fait aux propriétaires terriens lors de l'acquisition
- ▶ Remise de **royautés** à ceux-ci et aux investisseurs selon une formule annuelle basée sur les profits du sanctuaire et d'un % sur **les activités des franchisés** (ex: séances de yoga au son de la harpe dans un verger pour familles endeuillées, soins, fleuristerie, etc.), leur assurant ainsi un revenu récurrent et suivant l'inflation, fort probablement plus élevé à long terme qu'un développement immobilier, sans souci de gestion
- ▶ Pour la municipalité: l'absence d'ajouts d'infrastructures
- ▶ Impact économique régional favorable



## Pourquoi à Mont-Saint-Hilaire?

- ▶ La montagne est reconnue pour sa biodiversité et sa minéralogie exceptionnelles qui donne un avantage unique à cette entreprise de par sa localisation.
- ▶ La région jouit déjà d'une réputation artistique reconnue et ce type de développement offre des opportunités artistiques additionnelles.
- ▶ Possibilité d'inclure un centre de recherche sur l'intégration des composts funéraires à l'agriculture urbaine ; la proximité du centre de recherche de l'université McGill favorise ce scénario



## Pour en discuter davantage

Coordonnées:

France Pellerin ing.

Bureau : (450) 339-4633

Cell : (450) 272-5746

[fpellerin@andanaservices.com](mailto:fpellerin@andanaservices.com)

[www.andanaservices.com](http://www.andanaservices.com)



Par courriel, reçu le 24 mai 2022

**François Poitras**

Bonjour,

Mes questions sont les suivantes:

1. Que comptez-vous faire si la campagne de sociofinancement pour l'acquisition de boisés échoue ?
2. Les propriétaires terriens ont-ils été invités à cette séance de consultation ?
3. À quoi sert une séance de consultation si tout est déjà décidé d'avance ?
4. Avez-vous l'intention de tenir compte du projet de la CMM qui consiste à lancer une plateforme de consultation citoyenne sur les collines montérégiennes ?

<https://cmm.qc.ca/communiqués/la-cmm-lance-une-plateforme-de-participation-citoyenne-et-une-consultation-sur-les-montereгиennes/>



### [La CMM lance une plateforme de participation citoyenne et une consultation sur les Montérégiennes](https://cmm.qc.ca/communiqués/la-cmm-lance-une-plateforme-de-participation-citoyenne-et-une-consultation-sur-les-montereгиennes/)

Montréal, le 13 mai 2022 – Afin d'encourager la participation citoyenne dans le cadre de ses divers projets et processus décisionnels, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) lance une plateforme participative ainsi qu'une première démarche de consultation en ligne portant sur les collines Montérégiennes et d'Oka.

[cmm.qc.ca](https://cmm.qc.ca)

Merci

François Poitras

1. Des démarches sont en cours auprès de la CMM afin de rendre admissible l'acquisition des boisés par l'entremise du programme de la *Trame Verte et Bleue*.
2. L'ensemble de la population de Mont-Saint-Hilaire a été invitée à l'assemblée publique de consultation.
3. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* oblige, dans le cas de modification du plan d'urbanisme ou de certains règlements d'urbanisme, la tenue d'une assemblée publique de consultation au cours de laquelle le(s) projet(s) de règlement(s) sont présentés et au cours de laquelle le conseil municipal entend les personnes qui désirent s'exprimer.
4. M. Marc-André Guertin, maire de Mont-Saint-Hilaire, siègera sur le comité de travail visant la reconnaissance et la protection des collines montérégiennes et d'Oka.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

Par courriel, reçu le 25 mai 2022

**François Nolet et Karine Thériault**

Cher service de l'urbanisme et membres du conseil municipal,

Tout d'abord, nous vous remercions pour votre temps et votre écoute lors de l'assemblée publique de consultation tenue le 24 mai dernier. Nous vous écrivons dans le cadre de ces consultations publiques devant tenues en conformité à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* sur le projet de règlement amendant le plan d'urbanisme durable en lien avec la zone A-16.

Dans le cas qui nous habite, nos remarques visent les terrains adjacents à notre propriété, le 723 chemin de la Montagne (plus communément connue comme étant l'ancienne maison de M. Smits). Nous avons acquis il y a un peu plus d'un an cette propriété après avoir été charmés par son caractère patrimonial (d'ailleurs reconnu et encadré par la Ville) et son fort potentiel de mise en valeur de l'agriculture urbaine (zone agricole). Ayant acquis cette propriété alors que Karine (soussignée) était encore enceinte d'Émile, nous y avons vu un endroit idéal pour élever notre enfant en lui apprenant l'importance de la nature et du développement durable.

Nous avons récemment pris connaissance du nouveau concept de développement envisagé par la Ville ainsi que des projets de règlements y associés et sommes simplement restés abasourdis. Plus particulièrement, nous exprimons des réserves importantes quant aux modalités de développement applicables à la zone H-122, et plus particulièrement à l'espace limitrophe à notre ligne arrière de lot.

A) Respect des objectifs de continuité et d'harmonie visés par le projet de Programme particulier d'urbanisme

Concrètement dans le cas de notre propriété, cela signifie que le concept de référence prévu au Programme particulier d'urbanisme (pouvant évidemment être modifié par un promoteur) prévoit maintenant 8 maisons de ville directement adjacentes à notre propriété qui se veut, rappelons-le, une maison patrimoniale en zone agricole, en plus de permettre la construction d'un total de 25 maisons de ville entre notre ligne de lot et la limite nord de ce qui est présentement ce verger (ci-après, le « Secteur problématique », voir extrait 1 ci-dessous identifiant le Secteur problématique). Plus encore, selon la grille des spécifications de la zone H-122 prévue à titre d'annexe 2 du Règlement de zonage No 1235, il est prévu que ces propriétés sont uniquement assujetties à une marge de recul arrière de 5 mètres et peuvent être d'une hauteur de 2 ou 3 étages pouvant aller jusqu'à 12 mètres de hauteur. Nous croyons que, dans ce contexte, l'implémentation de maisons de ville et des autres types d'habitations envisagées pour la zone H-122 n'est simplement pas appropriée.

Puisque le verger et notre propriété sont situés à flanc du Mont-Saint-Hilaire, la situation est également exacerbée en raison du dénivelé naturel de ce territoire tel que le démontre les relevés topographiques contenus à la section 3.2 du Programme particulier d'urbanisme (voir extrait 2 ci-dessous). En effet, il existe entre l'extrémité du verger Sullivan et la limite de notre lot donnant sur le Chemin de la montagne un dénivelé naturel d'approximativement 10 mètres (dépendamment de l'endroit précis), de sorte qu'un développement de la nature de celui permis aux termes du Règlement de zonage No 1235 aurait pour effet de créer des empiètements visuels, sonores et présentsiels importants sur notre propriété s'inscrivant en faux avec les objectifs de continuité et d'harmonie visés par le projet de Programme particulier d'urbanisme. Cet impact est donc encore pire pour notre propriété que pour les citoyens de la rue Paul Émile Borduas en raison de cette inclinaison naturelle du secteur.

Finalement, le Programme particulier d'urbanisme ne tient pas adéquatement compte du caractère exigü du Secteur problématique qui est d'approximativement 60M de largeur. Au contraire, il semble plutôt viser à contourner ce problème en éliminant toute forme de rue publique y desservant les habitations (dont l'emprise publique devrait être de 15M) en faveur d'un tronçon à caractère privé donc l'emprise sera invariablement moindre. Nous estimons qu'il s'agit d'une approche visant à simplement à permettre un développement dense, alors que l'espace est nettement insuffisant, d'autant plus que le corridor écologique doit circuler dans ce secteur, ce qui viendra à nouveau réduire l'espace disponible (voir nos observations ci-dessous au sujet du corridor écologique). Nous portons par ailleurs à votre attention que le Secteur problématique est à ce point exigü que le plan de développement anciennement envisagé et proposé par les propriétaires prévoyait plutôt d'aménager cette portion du secteur sous forme de parc. Dans le Secteur problématique, la ville semble vouloir développer plus agressivement que les propriétaires eux-mêmes ne l'envisageaient.

Recommandations :

Vu les particularités du Secteur problématique, nous croyons que cette portion de la Zone A-16 devrait plutôt être développée sous forme de parc. Néanmoins, comprenant les enjeux auxquels la Ville fait face, nous formulons les recommandations suivantes advenant qu'un développement d'habitation soit strictement requis. Afin de tenir compte de la topographie du Secteur problématique ainsi que des éléments patrimoniaux et agricoles avoisinants, le Programme particulier d'urbanisme et la réglementation y associée devront être revues afin de prévoir ce qui suit :

- Le Secteur problématique doit faire l'objet d'une nouvelle zone particulière (distincte de la Zone H-122) qui, en raison de son contexte et son environnement, doit favoriser l'implémentation d'habitations unifamiliales (la « Nouvelle Zone »);
- La grille des spécifications de la Nouvelle Zone doit prévoir maximum d'un ou deux étages, pour une hauteur maximale de 8 mètres;
- La grille des spécifications de la Nouvelle Zone doit prévoir des marges de recul supérieures à celles prévues relativement à la Zone H-122 (nous suggérons les suivantes : avant : 9, latérales : 6 et arrière : 6);
- La réglementation doit interdire toute construction de type « rue à caractère privé » dans la Nouvelle Zone;
- le Programme particulier d'urbanisme et la réglementation y associée doivent prévoir que tout développement devant avoir lieu dans le Secteur problématique devra se faire à l'extrémité nord (adjacente à la rue Paul-Émile Borduas) afin de limiter ses impacts découlant du dénivelé naturel du Secteur problématique et ainsi favoriser une intégration harmonieuse; et
- le Programme particulier d'urbanisme devra prévoir de manière prescriptive que le corridor écologique envisagé devra se situer à l'extrémité sud du Secteur problématique, encore afin de limiter les impacts découlant du dénivelé naturel et ainsi favoriser une intégration harmonieuse (voir nos observations ci-dessous au sujet du corridor écologique).

Comme mentionné dans le document du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur urbain du chemin de la Montagne, le concept de développement vise les espaces pour lesquels il y a des intentions déclarées de développement et de redéveloppement à court terme.

Bien que cette proposition ne contraigne pas les propriétaires, elle illustre **un scénario possible** dans le cadre d'un projet résidentiel respectant les balises d'aménagement, et ce, afin de clarifier leur application et leur signification pratique. Puisqu'il s'agit d'un « **plan conceptuel** », il ne s'agit donc pas d'une illustration conforme de ce qui se réalisera concrètement sur le terrain.

La zone H-122 permet l'implantation de plusieurs types d'immeubles résidentiels.

Advenant que d'autres typologies d'immeubles résidentiels autorisés à la zone puissent être proposées par les propriétaires, le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) prévoit des critères afin d'encadrer l'implantation et la volumétrie des bâtiments dans le but d'assurer une transition douce avec tout milieu existant de densité plus basse, en éloignant particulièrement les grands gabarits des terrains occupés par des unifamiliales.

Afin d'être cohérent avec le concept de développement présenté, une hauteur maximale de **2 étages** sera prévue pour les habitations unifamiliales en mode d'implantation « contigu » pour la zone H-122.

## B) Densité particulière élevée

Tout d'abord, rappelons que le concept de développement envisagé par la ville prévoit une densité cible de 15 logements à l'hectare, et ce aux fins de tenir compte des objectifs prévus au Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Bien que cet objectif existe, il s'agit d'une densité cible moyenne pouvant différer d'un secteur à l'autre de la Zone A-16, laquelle est refondue en plusieurs zones. À ce titre, le Règlement de zonage No 1235 traite l'ensemble du verger Sullivan Raymond comme étant une seule nouvelle zone, soit la zone H-122. Dans ce cas, la densité maximale demeure établie à 15 logements à l'hectare; il s'agit encore toutefois d'une moyenne étant limitée par les normes de lotissement applicables. Dans le cas du Secteur problématique, celui-ci mesure approximativement 94 000 pieds carrés (voir extrait 3 ci-dessous) et prévoit 25 portes; il s'agit donc d'une moyenne de 28.6 portes par hectares, et ce sans tenir compte de l'espace qui devra être retranché pour créer le corridor écologique (voir commentaires ci-après). Encore une fois, le cadre réglementaire envisagé quant au Secteur problématique ne tient pas adéquatement compte du contexte environnemental et culturel, s'inscrivant en faux avec les objectifs de continuité et d'harmonie visés par le projet de Programme particulier d'urbanisme. À ce titre, nous attirons votre attention que le Secteur problématique est très visible à partir du Chemin de la montagne puisqu'une partie de notre lot est présentement aménagé sous forme de verger, sans obstacle visuel.

### Recommandations :

Afin de tenir compte des éléments patrimoniaux et agricoles avoisinants, le Programme particulier d'urbanisme et la réglementation y associée devront être revues afin de prévoir ce qui suit :

- La Nouvelle Zone (voir ci-haut) doit prévoir une densité maximale lui étant propre, et ce de manière à éviter son inclusion dans une zone trop large qui permet un développement dense et inharmonieux dans la Zone problématique, tel que le prévoit présentement le concept de développement envisagé par la ville. Nous suggérons une densité brute cible de 7 logements par hectares, ce qui permet une intégration harmonieuse entre le Quartier du Flanc sud et la portion agricole Chemin de la Montagne.

## C) Absence d'engagements clairs à l'égard du Corridor écologique

Le Chemin de la montagne est un milieu naturel et nous le constatons chaque jour. Depuis que nous y habitons, nous avons régulièrement la visite d'espèces locales, allant de la marmotte au chevreuil, du jet bleu au cardinal en passant par le faucon pèlerin dont les falaises de Dieppe avoisinantes sont un lieu de reproduction. Notre approche a toujours été à l'effet qu'il était de notre devoir de subir la nature plutôt que de faire subir à la nature notre présence.

Dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme et de la réglementation y associée, nous sommes donc particulièrement inquiets du manque de certitude et de clarté quant à la portée et nature du corridor écologique envisagé. Le développement du Secteur problématique aura vraisemblablement un impact majeur sur l'écosystème local et la Ville doit prendre tous les moyens afin d'assurer l'implémentation de mesures d'atténuation adéquates. Le Programme particulier d'urbanisme et la réglementation y associée sont à ce point vagues et non-contraignants quant à la notion de corridor écologique que le Programme particulier d'urbanisme lui-même semble prévoir la construction de 12 maisons de ville dans l'emprise suggérée (voir extrait 4 ci-dessous).

L'environnement est une priorité pour les citoyens; le Programme particulier d'urbanisme et la réglementation y associée doivent être à la hauteur.

### Recommandations :

Afin d'atténuer les impacts inévitables du développement de la Zone A-16, le Programme particulier d'urbanisme et la réglementation y associée devront être revues afin de prévoir ce qui suit :

- Le Programme particulier d'urbanisme doit obligatoirement prévoir la création d'un corridor écologique reliant le Boisé AF-18 au Boisé Métropolitain;
- Le Programme particulier d'urbanisme doit prévoir des largeurs minimales afin que ce corridor écologique soit suffisant et significatif; nous suggérons 10M comme il est présentement prévu pour la rive végétalisée ou le parc linéaire le long du ruisseau Halde Bessette;
- La ville doit prévoir l'acquisition des parcelles de terrain hors Zone A-16 requises afin de compléter le corridor écologique jusqu'au boisé métropolitain (voir extrait 4 ci-dessous); et
- Le Programme particulier d'urbanisme doit obligatoirement prévoir que le corridor écologique devra se faire le long de l'extrémité sud de ce qui est présentement la Zone H-122 afin d'éviter toute jonction avec un lien routier.

### Notes de conclusions

Nous avons rédigé cette note dans l'espoir que vous y porterez l'attention exprimée lors du conseil municipal du 24 mai dernier. Nous sommes conscients qu'en l'absence d'une hausse de taxes significatives permettant à la ville de se porter acquéreur de la Zone A-16, un développement est inévitable à moyen ou long terme. Nous estimons toutefois qu'il est de l'obligation de la ville de procéder à ce

Pour en arriver à une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, une certaine modulation est nécessaire à l'intérieur des limites du projet. Considérant qu'il s'agit d'une cible de densité brute, celle-ci inclut les emprises de rues ainsi que les parcs et espaces verts. Par conséquent, en décortiquant le secteur en sous-zones (ou même par terrain), il y aura des endroits avec des densités plus élevées et d'autres moins.

En considérant l'ensemble de la zone H-122 correspondant au verger, la densité moyenne est de  $\pm 17,5$  logements/hectare.

Comme mentionné plus haut dans le présent document, l'illustration du corridor écologique traduit une intention d'aménagement. La forme définitive que prendra le corridor écologique devra être travaillée et adaptée dans l'élaboration du projet à être déposé éventuellement par les propriétaires.

développement dans des paramètres permettant une intégration continue et harmonieuse avec les différents acteurs et intervenants du secteur. C'est donc dans cette optique que nous vous exprimons nos réserves quant à la mouture actuelle du Programme particulier d'urbanisme et la réglementation y associée. Nous sommes d'avis que les recommandations exprimées ci-dessus permettent un équilibre juste entre les objectifs de densification imposée à la Ville et le contexte particulier dans lequel s'inscrit le Secteur problématique et le Chemin de la montagne y étant à proximité.

Nous sommes plus que disposés à vous rencontrer pour en discuter davantage si jamais vous estimez qu'un tel exercice serait productif.

Cordialement,

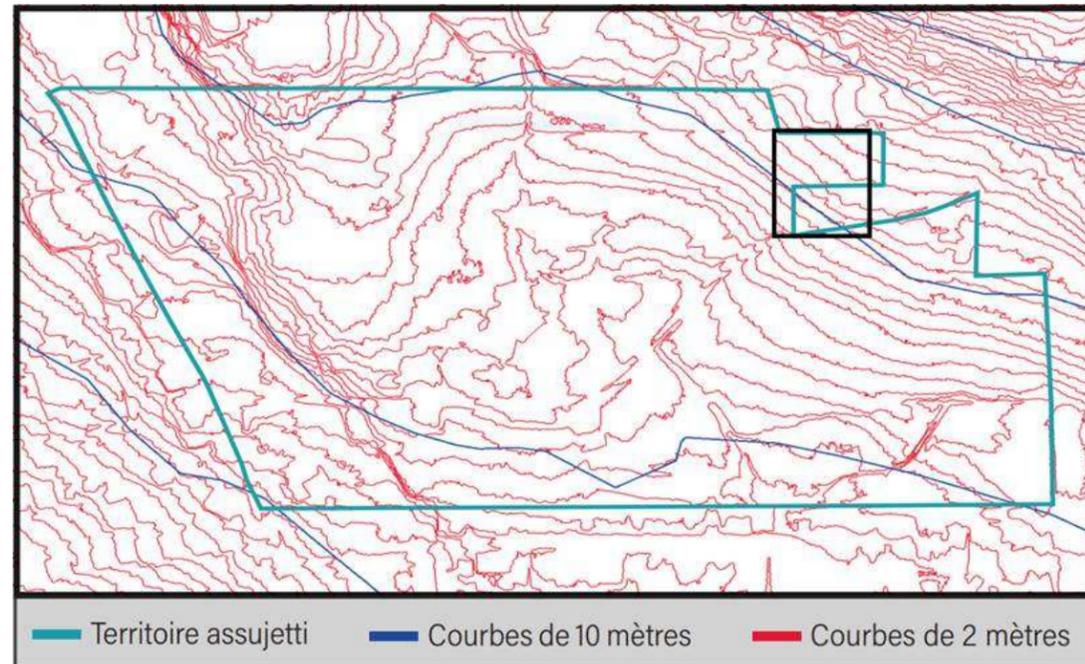
(les extraits pertinents suivent les signatures)

Karine Thériault et François Nolet-Lévesque

Extrait 1 – Concept de référence prévu au Programme particulier d'urbanisme (le Secteur problématique étant identifié en rose)



Extrait 2 – Topographie du Secteur problématique (identifié en noir)



Extrait 3 – Superficie estimée du Secteur problématique



Extrait 4 – Habitations situées dans l'emprise du corridor écologiques (encadrées en rose) et parcelles hors Zone A-16 d'intérêt aux fins de compléter celui-ci (dessinées en rose)



Par courriel, reçu le 25 mai 2022  
**Marc Després**

Deux messages - en pièces jointes - rédigés par moi-même et récemment envoyés - par MSN - à monsieur Marc-André Guertin et publiés sur FB.

N'hésitez pas à me contacter

Marc Des Prés

**Catastrophe environnementale annoncée  
 ... Et déjà amorcée**

Nous sommes déjà allés trop loin dans le développement domiciliaire de la ceinture de la Montagne. Il faut cesser ici et maintenant. Les infrastructures de ce périmètre ne sont ni adaptées ni propices à l'application du principe pourtant louable du «*Transit Oriented development*» (TOD), et ne pourront jamais le devenir. Il existe des endroits stratégiques pouvant supporter ce type de développement, mais pas le pied d'une montagne. Il faut que les administrateurs publics et les promoteurs le comprennent avant qu'il ne soit trop tard. **Un quartier conçu selon ce concept doit être développé autour d'un solide réseau de transport en commun déjà existant, et de commerces essentiels déjà établis. Le contraire est inconcevable et voué à une catastrophe écologique irréversible.**

Ven. 20 h 47

Monsieur Marc-André Guertin  
 Dr en sciences de l'environnement  
 Enseignant, Université de Sherbrooke, Programme de 3e cycle en conseil stratégique en environnement

Mes petits-enfants vivent à Mont-Saint-Hilaire et auront 30 ans en 2050.

Votre projet déconcertant de développement de la zone A-16 me déstabilise. D'autant plus que vous connaissez mieux que moi le concept génial des aires TOD.

Vous nous propulsez en toute conscience vers une catastrophe écologique irréversible et vous le savez.

Quel est le problème avec le rôle de maire à Mont-Saint-Hilaire ?

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

Par courriel, reçu le 25 mai 2022

**Isabelle Cahu**

Messieurs,

Je vais commencer par renouveler ma déception de n'avoir pas eu de présentation préalable en tant que propriétaire sur la zone A16, et aussi celle de m'être fait répondre par une employée du service de l'aménagement du territoire le vendredi 6 mai au matin, alors que je lui posais mes questions d'ordre privé, d'attendre la présentation du 24 mai.

Je remercie M Benoit Larivière d'avoir pris le temps de me rappeler et de m'envoyer un courriel en réponse à certaines de mes questions.

Si j'ai apprécié le travail fourni par les services de l'aménagement du territoire et par les membres du conseil municipal, je constate que tout ce travail est orienté à apporter un cadre aux développeurs qui poursuivent la ville. Rien n'a été fait pour donner les réponses aux interrogations des autres propriétaires de terrains dont la surface excède 5000m2.

Depuis 2007, je me suis fait 'balader' (excusez l'expression) surtout par M Bernard Morel, tant lorsqu'il travaillait à la MRC que lorsqu'il est devenu directeur des services de l'urbanisme de la ville. J'ai été très patiente, pour constater qu'aujourd'hui ma patience a nui à mon projet qui d'après lui aurait pu faire l'objet d'un morcellement et d'un PIIA.

Aujourd'hui en revoyant les divers plans sur le site notre MSH 2035, quelle n'est pas ma stupéfaction de constater que votre concept pour une trame verte propose un sentier qui traverserait ma propriété sur sa partie haute. J'ai pris la peine de colorer en rouge ma parcelle sur le fichier joint en page 2. Cela m'amène aux questions suivantes :

- Considérant ce tracé, la ville envisage-t-elle une expropriation d'une partie de mon terrain ?
- Si oui, la surface de ce terrain sera amputée et deviendra de moins de 5000m2 empêchant tout développement selon le règlement de zonage H121
- Dans ce cas, me sera-t'il possible de bâtir une nouvelle habitation en remplacement celle existante, mais plus loin de la rue ?

Je vous remercie du temps que vous consacrerez à me répondre.

Isabelle Cahu

#### **Terrain de 5 000m<sup>2</sup> et plus**

Conformément au schéma d'aménagement révisé de la MRC, tous les terrains ayant une superficie de ½ hectare (5 000 m<sup>2</sup>) et plus sont assujettis à l'atteinte d'un seuil de densité (que ce soit pour un projet de développement ou de redéveloppement).

Par conséquent, un lot existant (de 5 000 m<sup>2</sup> et +) ne peut être subdivisé pour se soustraire à cette obligation.

#### **Lien actif**

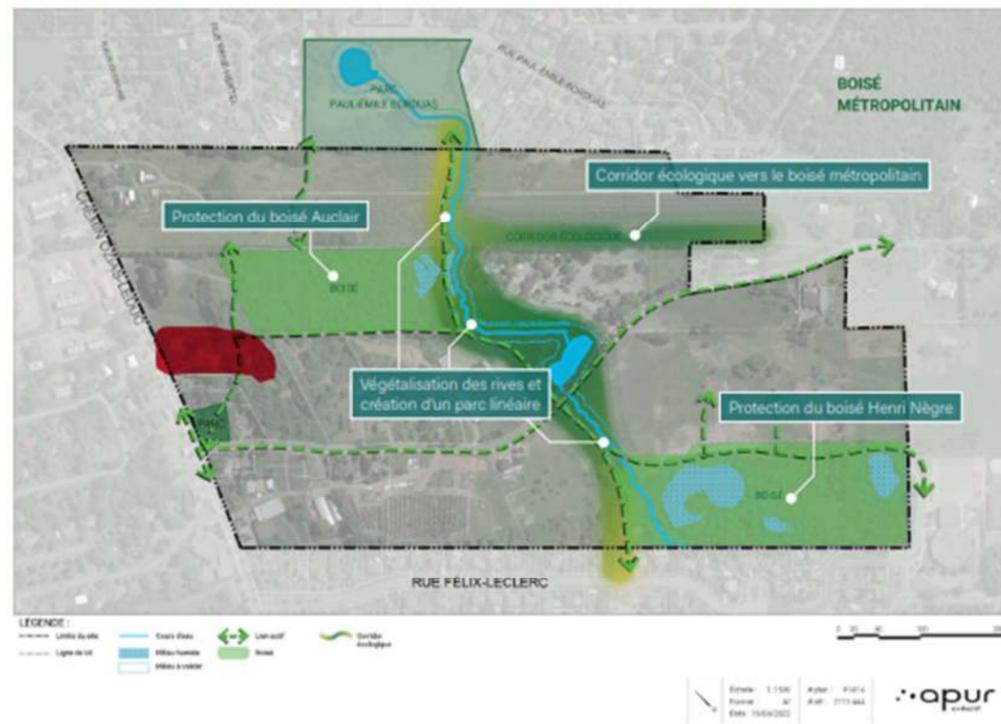
Le lien actif identifié au concept de développement est illustré à titre indicatif. Il annonce une volonté de pouvoir relier le parc Lahaise et le futur développement du verger afin de favoriser une mobilité active dans le secteur avec le pôle commercial local situé sur le chemin Ozias-Leduc.

Son tracé est schématique et ne doit pas être interpréter comme une intention de la Ville d'exproprier quelque partie de terrain que ce soit.

Advenant un redéveloppement du terrain, une contribution pour fins de parc pourra être exigible et une bande de terrain pourrait alors être cédé (si tel est le besoin) pour éventuellement concrétiser ce lien.

Aucune modification n'est apportée aux projets de règlement ni au Programme particulier d'urbanisme (PPU) découlant des commentaires émis.

### Concept pour une trame verte et bleue



### Le concept du PPU

Le concept exploré dans le PPU propose un développement qui s'intègre au tissu urbain et dans lequel les espaces boisés sont protégés et dominent l'ensemble du secteur, alors que les ruptures d'échelle avec les quartiers voisins sont évitées, tout en permettant une densification douce du périmètre d'urbanisation.



# Commentaires et questions de l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH) PPU secteur urbain du chemin de la Montagne

| Commentaires et questions de l'ACMSH   | Informations complémentaires | Modifications réglementaires requises |
|--|------------------------------|---------------------------------------|
| <p>Reçu par courriel le 28 mai 2022 (hors délai)</p> <div data-bbox="192 600 1143 1832" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;">  <span>Mont-Saint-Hilaire, le 28 mai 2022</span> </div> <p>Bonjour Monsieur Guertin, Madame Thibault, Monsieur Leboeuf,</p> <p>Tel qu'entendu lors de notre rencontre de ce vendredi le 27 mai 2022, il existe dans la réglementation de nombreuses possibilités permettant de protéger davantage le piémont. À ce stade-ci, une diminution de la densité est encore possible.</p> <p>À cet effet, nous vous faisons parvenir des calculs de densité qui démontrent qu'il est possible de baisser celle-ci de façon importante dans la zone A-16. Nous réitérons qu'il est primordial de préserver la qualité de vie des citoyens de ce secteur localisé dans une zone sensible, enclavée et pour toutes les autres raisons déjà connues.</p> <p>Nous souhaitons rencontrer M. Larivière très prochainement afin de valider le tout.</p> <p>Vous trouverez ci-joints, deux tableaux qui démontrent clairement que les espaces vacants ou de redéveloppement actuels et à venir qui nous sont connus dans le corridor de transport et les autres secteurs hors TOD. Cet exercice dégage un nombre substantiel de logements en surplus des seuils minimaux de densité qui permettent à la Ville de moduler la densité des projets de développement dont les espaces : 20, 44, 19, 30, 45, R1 et R2 de la zone A-16, en conformité avec le PMAD (pp. 99) et le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRCVR. D'autres terrains à redévelopper sont possiblement à considérer, comme par exemple l'édifice BBA presque vide.</p> <p>Le tableau 1 (annexe 1) dresse la liste de certains projets de développement dans le corridor de transport et les autres secteurs hors TOD en appliquant les seuils minimaux de densité prévus au PMAD pour chacun des projets, compte tenu de leur superficie brute respective. Le nombre de logements selon le seuil applicable est alors comparé au nombre de logements prévus ou construits pour dégager les écarts positifs ou négatifs de chaque projet. Au total, l'ensemble des projets dégagera <b>plus de 400 logements en surplus</b> des seuils minimaux requis. Ce surplus augmente la marge de manœuvre pour la Ville.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <p>Mission :</p> <p>Promouvoir et protéger l'intégrité et la beauté du territoire de Mont-Saint-Hilaire et de son environnement.</p> <p>Promouvoir une utilisation de la montagne et de la rivière qui soit respectueuse de l'environnement.</p> <p>Veiller à ce que le développement de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire se déroule dans le respect de la qualité de vie de ses citoyens et de l'environnement.</p> <p>Veiller à la protection de la faune et de la flore du territoire de Mont-Saint-Hilaire, plus particulièrement, des espèces en voie de disparition.</p> </div> <p><a href="mailto:infoacmsh@gmail.com">infoacmsh@gmail.com</a></p> <p style="font-size: small;">p. 1</p> </div> |                              |                                       |

Le nombre de logements est déterminé pour chacun des espaces en fonction du seuil minimal applicable. **Le PPU A-16 présente un écart de 149 logements à transférer.**

Un second calcul est effectué sur la base de 15 logements à l'hectare en fonction de la superficie constructible et comparé à la cible présentée par la Ville.

La réglementation suivie pour ces calculs est tirée du document complémentaire au schéma d'aménagement de la MRC est jointe en annexe 3 à titre informatif.

Un autre calcul est également présenté sur la base de 8 logements à l'hectare, ce qui augmenterait la compensation à 326 logements, **soit 177 logements de plus que le PPU à transférer.** Même à ce niveau, la marge de manœuvre de la Ville de plus de 400 logements est largement suffisante pour démontrer la concordance. Une diminution de densité plus importante est également possible, toujours en respectant la concordance, et ainsi que le jugement. **Nous considérons que 8 log. /ha, dans ce contexte est le MAXIMUM acceptable.**

#### Autres pistes de solutions

Par ailleurs, une autre façon de compenser le nombre de logements serait d'effectuer des échanges de terrain, entre la Ville et les propriétaires, à partir du terrain du garage municipal. Il est pertinent de souligner que le propriétaire du terrain H-111 est également propriétaire d'un terrain non constructible adjacent au garage municipal,<sup>1</sup> afin de diminuer les coûts d'acquisition du terrain H-111.

Le Manoir Campbell, en tout ou en partie, pourrait être également échangé, et/ou adapté comme résidence pour personnes âgées.

Le site de l'ancien motel El Paso, près du CinéParc, est un autre secteur à redévelopper sans avoir à prendre en considération des maisons unifamiliales adjacentes. En surplus, il est à proximité des grands axes routiers.

De même, le terrain appartenant à Robert Daregon et Caroline Piché, près du dortoir des trains de banlieue, présentement en litige suite à l'ajout d'un périmètre de protection autour d'une gare de triage qui n'existe pas pourrait être considéré. Ce secteur est situé dans le corridor de transport, hors TOD, à courte distance du nouveau IGA, de la gare et du Collège.

---

<sup>1</sup> À valider

Nous espérons vous aider ainsi à respecter les droits des citoyens établis dans ces quartiers, suite à l'absence d'acceptabilité sociale démontrée lors de la présentation du 24 mai à la salle Jordi Bonet. En particulier considérant que, contrairement à d'autres citoyens, ils n'ont pas de droit de faire de référendum sur ces règlements. Ainsi une densité surélevée par rapport aux caractéristiques sensibles de ce secteur en vertu d'un excès de bonne foi engendrera, en contrepartie, des conséquences irréparables.

Meilleures salutations dans l'attente de votre réponse,

L'ACMSH

p.j. Annexe 1 Tableau 1 Projets actuels à développer ou redévelopper (sans les sites à redévelopper futurs)  
Annexe 2 Tableau 2 Calculs de la densité selon différents scénarios dans la zone A-16  
Annexe 3 Section 1.8.4 Moyens de mise en œuvre

**Liste des projets de développement  
dans le corridor de transport et  
les autres secteurs hors TOD**

Tableau 1 Projets actuels à développer ou redévelopper (sans les sites à redévelopper futurs)

| Espaces  | Endroit                 | Superficie (ha) | Seuil applicable  | Nombre de logements | Logements prévus ou construits | Écart pour compensation |
|--|-------------------------|-----------------|---|---------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Liste des projets dans le corridor de transport :</b> |                         |                 |   |                     |                                |                         |
| 51   | Face au Manoir          | 1,09            | 30 log. /ha   | 33                  | 36                             | 3                       |
| Télus  | Blv. Wilfrid-Laurier    | 0,86            | 30 log. /ha   | 26                  | 155                            | 129                     |
| Montagnard   | Blv. Wilfrid-Laurier    | 1,14            | 30 log. /ha   | 35                  | 189                            | 154                     |
| Terrain Pépin  | rue Saint-Georges       | 1,38            | 30 log. /ha   | 42                  | 75                             | 33 *                    |
| Motel Cabines  | Blv. Wilfrid-Laurier    | 1,04            | 30 log. /ha   | 32                  | 37                             | 5 **                    |
| 43   | Partie de H-60 hors TOD | 1,95            | 30 log. /ha   | 59                  | 120                            | 61                      |
| <b>Liste des projets hors TOD :</b>                      |                         |                 |   |                     |                                |                         |
| 18   | Près rue Côté           | 3,41            | 21 log. /ha   | 72                  | 132                            | 60                      |
| 20   | Près Montée des trente  | 1,36            | 21 log. /ha   | 29                  | 6                              | -23                     |
| 44   | Près Montée des trente  | 2,31            | 21 log. /ha   | 49                  | 30                             | -19                     |
| 17,1   | H114-2 Ozias-Leduc ***  | 0,66            | Aucune densité, doit être classé « Public ou institutionnel » |                     |                                | 0                       |
| 46   | H-111 Ozias-Leduc ***   | 1,62            | Aucune densité, doit être classé « Public ou institutionnel » |                     |                                | 0                       |
| <b>Total en surplus</b>                                  |                         |                 |   |                     | <b>403</b>                     |                         |

\* Basé sur le projet déposé par Odacité le nombre sera supérieur lorsque le secteur sera redéveloppé au complet.

\*\* Vue métropolitaine et voisinage unifamilial au Motel Cabines à considérer

\*\* Ces deux espaces ayant été acquis par la Ville pour des usages publics, aucune densité ne doit être prévue.

N.B. La liste des projets est basée sur les données de la ville à l'exception des espaces terrain Pépin, Motel Cabines et H-60. Pour ces derniers, les données sont tirées des projets déjà déposés à la ville (terrain Pépin et H-60) et une évaluation conservatrice pour le Motel Cabines.

Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire

**Calcul de la compensation de densité  
pour les espaces de la zone A-16**

Tableau 2 : Calculs de la densité selon différents scénarios dans la zone A-16

| Espaces                 | Superficie (ha) | Ruisseau et bandes riveraines (ha) | Contribution pour fin de parc (10%) (ha) | Superficie constructible | Nombre de logements à 21 log. / ha* | Nombre de logements à 21 log. / ha** | Cible à 15 log. / ha** | Cible à 15 log. / ha présentée PPU * | Cible à 8 log. / ha* | Cible à 8 log. / ha** | Écart à compenser à 8 log. / ha* | Écart à compenser à 8 log. / ha** |
|-------------------------|-----------------|------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 19                      | 9,73            | 0,46                               | 0,93                                     | 8,34                     | 204                                 | 175                                  | 125                    | 146                                  | 79                   | 68                    | 125                              | 107                               |
| 30                      | 1,88            | 0                                  | 0,19                                     | 1,69                     | 39                                  | 36                                   | 25                     | 29                                   | 16                   | 15                    | 23                               | 21                                |
| 45                      | 10,87           | 0,82                               | 1,01                                     | 9,04                     | 228                                 | 190                                  | 136                    | 164                                  | 88                   | 73                    | 140                              | 116                               |
| Sous-total              | <b>22,48</b>    | 1,28                               | 2,13                                     | 19,07                    | 472                                 | 401                                  | 286                    | 339                                  | 181                  | 154                   | 289                              | 245                               |
| Guilmain (R2)           | 2,23            | 0                                  | 0,22                                     | 2,01                     | 47                                  | 43                                   | 30                     | 34                                   | 19                   | 17                    | 28                               | 26                                |
| Auclair (résiduel) (R1) | 0,67            | 0                                  | 0,07                                     | 0,60                     | 14                                  | 13                                   | 9                      | 11                                   | 6                    | 6                     | 8                                | 7                                 |
| Sous-total              | <b>2,90</b>     | 0                                  | 0,29                                     | 2,61                     | 61                                  | 56                                   | 39                     | 45                                   | 24                   | 22                    | 36                               | 33                                |
| <b>Total</b>            | <b>25,38</b>    | <b>1,28</b>                        | <b>2,42</b>                              | <b>21,68</b>             | <b>533</b>                          | <b>457</b>                           | <b>325</b>             | <b>384</b>                           | <b>205</b>           | <b>175</b>            | <b>326</b>                       | <b>279</b>                        |

Log. à transférer selon le PPU

Log. à transférer de plus que le PPU

149

177 log. de plus que le PPU à transférer

\* Représente les cibles présentées par la ville qui ne tient pas compte du ruisseau et des bandes riveraines et du 10 % pour fin de parc.  
\*\* Calcul basé sur la superficie densifiable qui tient compte du ruisseau et des bandes riveraines et du 10 % pour fin de parc.

N.B. Le tableau 2 reprend le tableau « Compensation pour le développement et le redéveloppement du territoire assujéti dans les cas d'une cible de 15 logements à l'hectare » (p. 38 du PPU pour le secteur du chemin de la Montagne) en considérant que les superficies des espaces peuvent être ajustées afin de tenir compte de la protection du ruisseau et de ses bandes riveraines de 10 m (total 22 m. de large ou 12m. si une seule rive est concernée) ainsi que la contribution de 10 % pour fin de parc, puisque ces espaces sont exclus de la superficie constructible, afin de déterminer leur superficie densifiable respective.

Annexe 3

Tiré du document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC, cadre normatif.

1.8.4 Moyens de mise en œuvre (32-12-17.1 art 22)

Des moyens de mise en œuvre des objectifs, visant à développer harmonieusement les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace, devront être identifiés par chaque municipalité de la MRC. **Ainsi, elles devront, dans un premier temps, identifier dans leur plan d'urbanisme, les espaces vacants à vocation résidentielle et y attribuer, pour chacun d'entre eux, un seuil minimal de densité brute.** Les municipalités pourront choisir ces seuils en fonction des caractéristiques spécifiques de chaque secteur. À titre d'exemple et de façon non limitative, les principes liés aux effets sur l'environnement, à l'intégration architecturale et paysagère, à la capacité de desserte des infrastructures, à la capacité portante du sol, pourront être pris en considération. **En plus d'identifier les espaces vacants et de leur attribuer des seuils minimaux de densité, les municipalités devront utiliser au moins une des mesures qui sont décrites ci-dessous :**

- L'introduction, au plan d'urbanisme, d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant la diversification de la typologie des bâtiments résidentiels;
- L'introduction, au plan d'urbanisme, d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant l'élaboration de Programmes particuliers d'urbanisme (P.P.U.) pour les espaces vacants actuellement disponible pour le développement;
- L'introduction, au plan d'urbanisme, d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant à assujettir les espaces vacants actuellement disponibles pour le développement, à la réalisation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.);
- L'introduction, à la réglementation d'urbanisme, d'une norme indiquant le nombre minimal de logements requis par une construction à vocation résidentielle;
- L'introduction, au plan d'urbanisme, d'orientations et d'objectifs visant l'élaboration d'une stratégie de redéveloppement de la trame urbaine existante;
- L'élaboration d'une politique particulière de densification et de redéveloppement comprenant les éléments suivants :
  - Le pourcentage attribué à certaines typologies d'habitation;
  - La méthode de calcul utilisée pour vérifier l'atteinte des seuils minimaux de densité;
  - L'évaluation du potentiel de requalification;
  - L'identification et la priorisation des secteurs à redévelopper.

Afin de suivre l'évolution du développement et mesurer efficacement les effets liés à l'application des seuils minimaux de densité, les municipalités devront élaborer et tenir à jour annuellement un registre des permis émis pour la construction des nouvelles

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>habitations situées à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation. Cet outil devra être accompagné par une cartographie localisant les terrains ayant fait l'objet d'un développement ou d'un redéveloppement. Le registre devra indiquer, au minimum, pour chaque terrain, sa superficie ainsi que le nombre de logements(s) implantés(s).</p> <p><b><u>Méthode de calcul suggérée pour établir les seuils de densité brute applicable pour les espaces vacants et à redévelopper situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, hors des aires TOD optimales :</u></b></p> <p>a. Faire un inventaire des espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, pour la fonction résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier ces espaces sur une carte en faisant la différenciation entre les secteurs vacants et à redévelopper;</li> <li>- Comptabiliser la superficie de chacun de ces espaces. Faire la somme de ceux-ci.</li> </ul> <p>b. Extrapolation du nombre minimal de logements théoriques requis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diviser la superficie totale de tous les espaces comptabilisés, par le seuil moyen de densité pour la période 2011-2031, soit vingt-et-un (21) logements à l'hectare. Cela donne un nombre minimal de logements requis théoriquement pour l'ensemble du territoire de la municipalité;</li> </ul> <p><b><u>- Répartir le nombre de logements requis par espace vacant et à redévelopper (actuels et à venir), en fonction des choix stratégiques retenus en matière d'urbanisation optimale de l'espace.</u></b></p> |  |  |
| <p><i>Reçu par courriel le 31 mai 2022 (hors délai)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tel que précédemment dit dans le mémoire présenté par l'ACMSH, certaines formules du PIIA laissent beaucoup de latitude aux promoteurs. Il faut rendre le PIIA plus « fermes ». Nous croyons que dans les règlements il faut absolument changer certaines formulations telles : « dans la mesure du possible » « possible » « en autant que le contexte le permet » pour les termes fermes tels « doit, ou comprendra, inclura ». Ces termes permettent aux promoteurs de faire ce qu'ils veulent; * VOIR QUELQUES EXEMPLES DANS L'ANNEXE « A »;</li> <li>2. Il est impératif d'inclure une clause interdisant les bâtiments de 3 étages dans des endroits spécifiques. Plus spécifiquement dans les nouveaux développements adossés aux résidences déjà bâties (René-Hertel, Paul-Émile Borduas, Le parc Paul-Émile Borduas, Félix-Leclerc). Comment comptez-vous y parvenir ?</li> <li>3. Comment allez-vous garantir que les développeurs vont respecter l'esprit du projet ? <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Est-ce que des contraintes sévères peuvent être imposées par le PIIA pour qu'il en soit ainsi ?</li> <li>b) Est-ce qu'il y a une façon de s'assurer qu'un éventuel projet ressemble à ce qui a été présenté et adaptation suite aux demandes de l'ACMSH?</li> </ol> </li> <li>4. Avec le court échéancier et selon les pistes apportées quels sont les moyens afin d'être assurés que des bâtiments de plus deux étages ne se retrouveront pas dans le plan ?</li> </ol>                                       |  |  |

5. Quelle est la marge de manœuvre (« buffer ») de Monsieur Larivière en ce qui a trait à la marge de transfert de la densité? Nous demandons que s'il n'y a pas de triplex, la densité dans les espaces constructibles ne soit pas augmentée, il faut plutôt transférer la densité ailleurs dans la ville selon les propositions soumises par l'ACMSH ?
6. Zone tampon : Il faut augmenter la marge de 5 mètres à 20 mètres pour la zone tampon entre les nouveaux développements adossés aux résidences déjà bâties (René-Hertel, Paul-Émile Borduas, Le parc Paul-Émile Borduas, Félix-Leclerc) et ne pas augmenter en conséquence la densité dans les zones constructibles. Le 5 mètres actuel se traduit par un manque de respect du voisinage existant depuis plus de 30 ans et amène une baisse de la valeur de ces maisons déjà existantes;
7. À titre comparatif ou d'exemple, quelle sera la taille de la zone tampon dans le secteur adossé au Camping 1) rue Vendôme et 2) H-60?
8. Allez-vous conserver la lisière d'arbres et exiger la plantation d'arbres matures entre le voisinage bâti sur René-Hertel et Paul-Émile Borduas et le parc Paul-Émile-Borduas, Félix-Leclerc, également, exiger des promoteurs de planter d'autres arbres matures pour créer de l'intimité; nous croyons qu'il doit être obligatoire de protéger ces arbres.
9. Est-ce que l'ACMSH peut être obligatoirement contactée par le service de l'Urbanisme de la Ville lorsque les promoteurs déposeront leur plan afin que l'ACMSH puisse y apporter leurs commentaires et ne pas être prise par surprise?? Par courriel et par téléphone;
10. Est-ce que les promoteurs ont déjà soumis des plans? Si oui, pourrions-nous les voir?
11. Négociation : Est-ce que la Ville peut offrir aux promoteurs de protéger le verger et d'offrir en échange de terrains se trouvant dans le garage municipal où de la très haute densité peut y être construite, près de la gare et des artères principales (116 et la 20) beaucoup de profits pour une empreinte au sol limitée? Pas de dynamitage, acceptabilité sociale, pas de congestion dans le piémont de la montagne, protection d'un terrain agricole, en contrepartie : investissement monétaire avec servitude de conservation du terrain agricole et location pour culture d'arbres fruitiers, de la vigne, jardins communautaires, etc
12. Est-il trop tard pour que la Ville se dote d'une réglementation pour les PAE (plan d'aménagement d'ensemble) afin que tout développement soit sujet à un référendum? Cela enlèverait de la pression sur la Ville et les citoyens confrontés à des développements et des projets soumis qui n'ont pas l'acceptabilité sociale;
13. Avez-vous des normes architecturales de haute qualité, comme par exemple que si les marges de construction ne sont que de 5 mètres, que la grosseur de la construction soit dosée en fonction du secteur environnant et qu'il n'y ait pas un regroupement d'immeubles éléphantesques sur de petits terrains; comment va se faire le lotissement? Quelles sont les grandeurs minimales des lots ?
14. Est-ce que le projet de règlement inclura une clause tenant les développeurs responsables en cas de dynamitage causant des dommages dans les quartiers adjacents ?
15. Est-ce que le PIIA pourra imposer des stationnements écologiques permettant le drainage des eaux de pluie et des bornes électriques pour les voitures garées dans les rues?

Annexe « A »

Dans le projet de règlement no 1239-5 :

Page 4

Sous-article 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX TRAVAUX SUR UN TERRAIN  
N'AYANT PAS FRONTAGE SUR LE CHEMIN DE LA MONTAGNE :

Objectif 4 : respecter le caractère naturel du site

**3. Lorsque possible, les bâtiments sont implantés de manière à maximiser l'ensoleillement des grandes façades, mais l'intimité du voisinage doit être priorisée pour ne pas avoir de vues directes rapprochées :**

Page 6

SOUS-ARTICLE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA DENSITÉ

**2. Dans les zones dominées par les unifamiliales isolées, la densité nette ne devrait généralement pas dépasser 16 logements à l'hectare, à moins que le contexte ou l'insertion proposée le permettent : il faut enlever le souligné puisque ce libellé ouvre la porte à n'importe quelle densité;**

Page 7

SOUS-ARTICLE 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'ARCHITECTURE

Objectif 4

Critères :

**3. Si possible, le niveau du rez-de-chaussée du côté de la façade principale est égale au niveau du sol : Enlever le « si possible » puisqu'il devient possible pour le promoteur d'invoquer une quelconque raison pour être plus haut que le niveau du sol et ajouter un étage;**

Notes diverses :

P.P.U. : Programme particulier d'urbanisme;

P.A.E. Plan d'aménagement d'ensemble ;

PIIA : Plan d'implantation et d'intégration architectural;