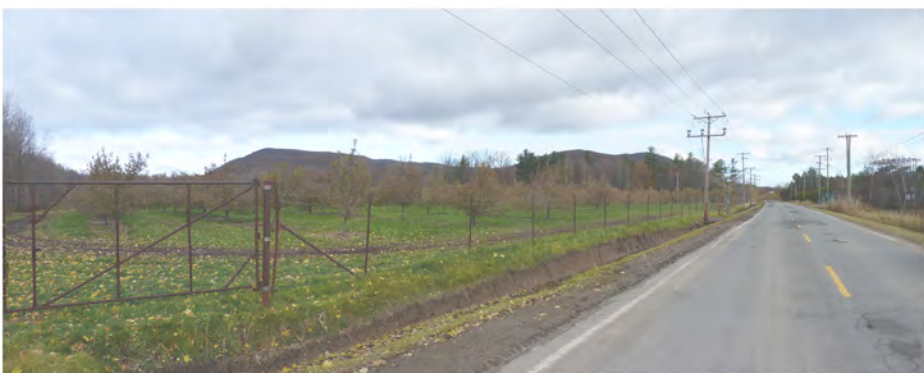


ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DU PAYSAGE HILAIREMONTAIS

ANALYSE PAYSAGÈRE ET VISUELLE

DU SECTEUR URBAIN DU CHEMIN DE LA MONTAGNE

MARS 2022



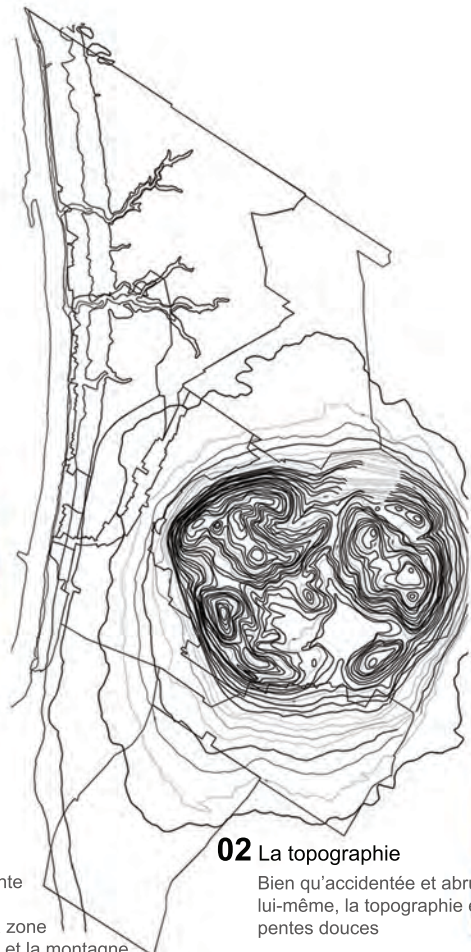
Ville de Mont-Saint-Hilaire



HABITAT CONSULTANTS



01 Le couvert forestier
Le couvert forestier représente 46,6 % du territoire répartie proportionnellement entre la zone agricole, le périmètre urbain et la montagne



02 La topographie
Bien qu'accidentée et abrupte sur le mont lui-même, la topographie est composée de pentes douces



03 L'hydrographie
Deux plans d'eau d'importance: le lac Hertel et la rivière Richelieu tous deux alimentés par une multitudes de ruisseaux



04 Les principaux axes de déplacement
reposent sur les pôles de développement historiques: chemins des Patriotes, de la Montagne, Ozias-Leduc et la route 116



05 L'occupation agricole
Les activités agricoles occupent 48 % de la superficie de la ville, soit 2100 hectares.

CONTEXTE

Dans le cadre de l'étude de caractérisation des paysages hilairémontais, une analyse des dynamiques paysagères du secteur du chemin de la Montagne et du chemin Ozias-Leduc a été menée afin de bien saisir les enjeux paysagers et visuels liés à ces portions du territoire, riches d'histoire et de patrimoine particulièrement appréciées de la population. Cette analyse poursuit les mêmes objectifs que l'étude globale du territoire en s'inscrivant dans une démarche d'acquisition de connaissances. Ces informations permettront à la Ville de Mont-Saint-Hilaire de se doter d'un outil supplémentaire visant à orienter non seulement la prise de décisions en matière de paysages et de milieu visuel, mais aussi afin d'assurer la cohérence des actions en termes de préservation et de valorisation des composantes paysagères qui forgent l'héritage collectif de la municipalité.

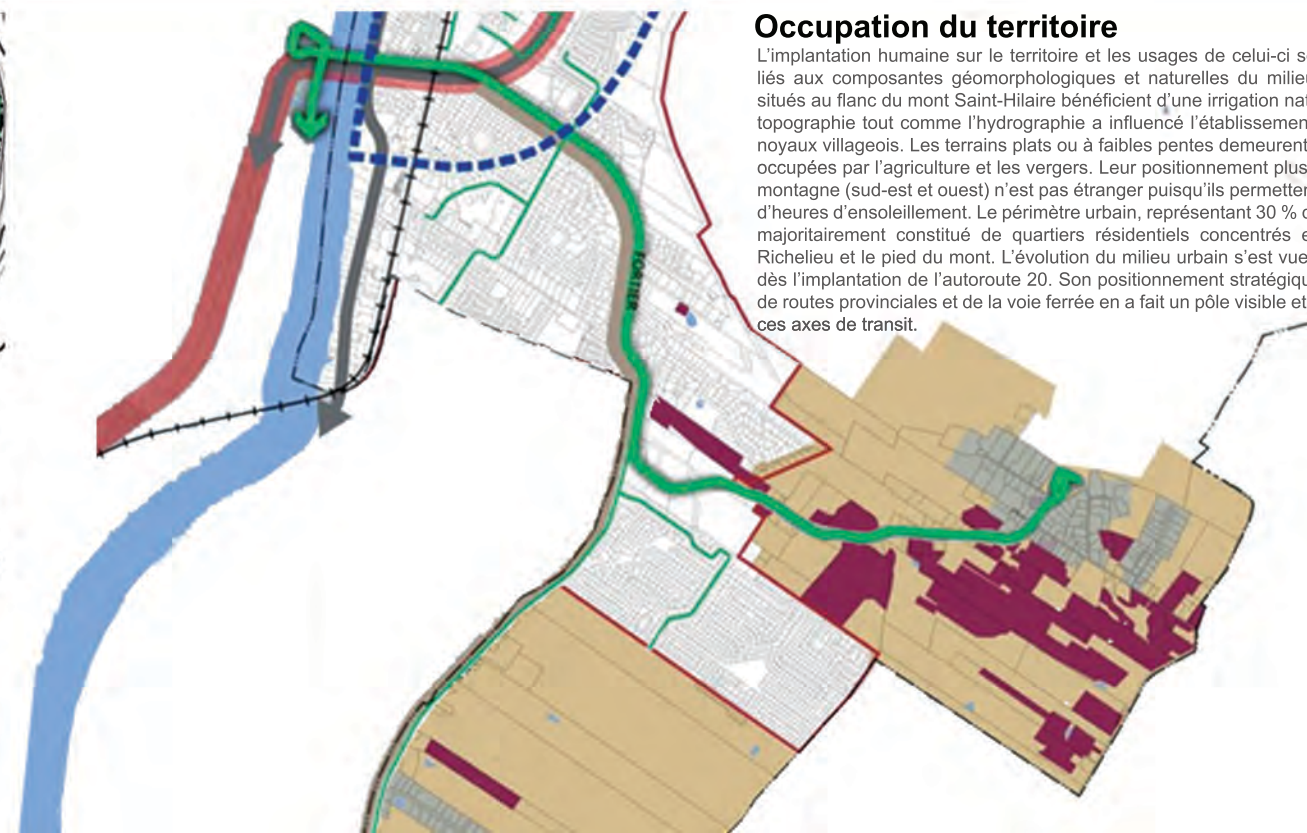
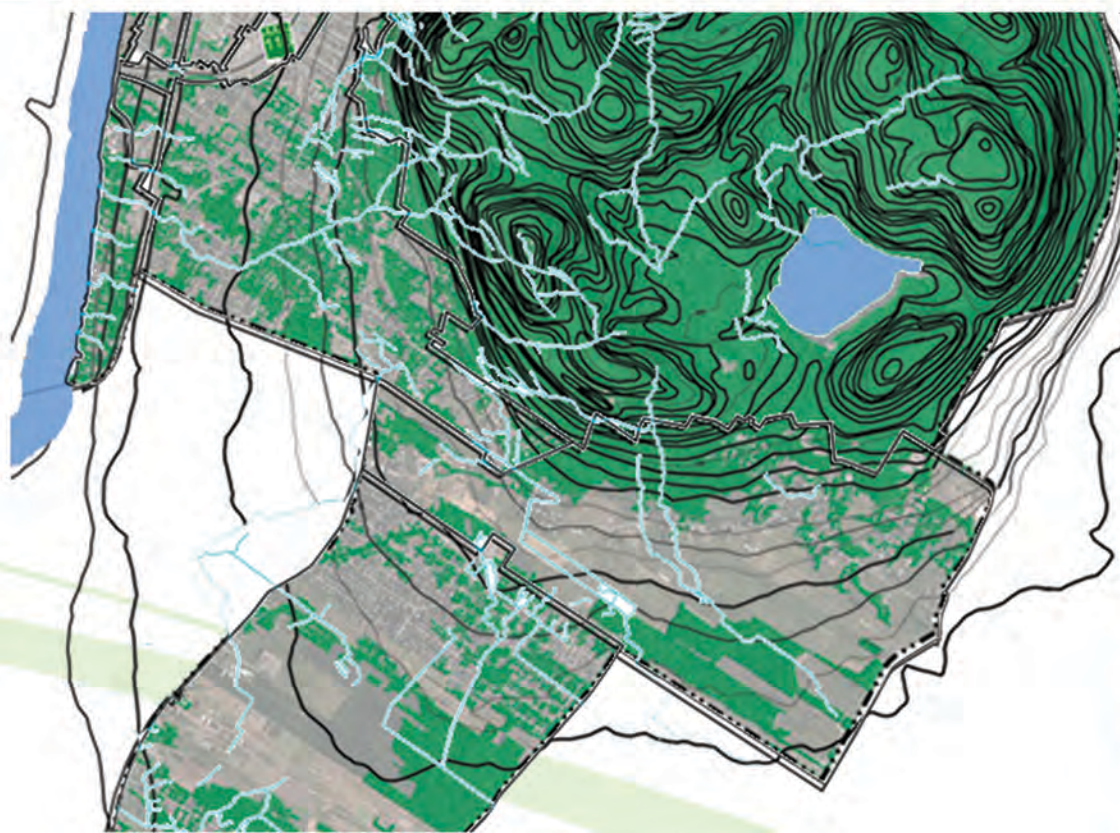
Au-delà de l'identification de lieux et des points de vue d'intérêt du territoire, cette analyse permettra de caractériser les ambiances des unités de paysage que l'on retrouve sur le territoire et proposera des recommandations associées à la gestion de celles-ci afin d'assurer leur pérennité, leur bonification ou leur amélioration. Plus spécifiquement dans le cas du secteur urbain du chemin de la Montagne, l'analyse intégrera également des pistes de réflexion visant à orienter le travail du des différents comités et services de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

Analyse paysagère et visuelle

03.2022

Milieu géomorphologique et naturel

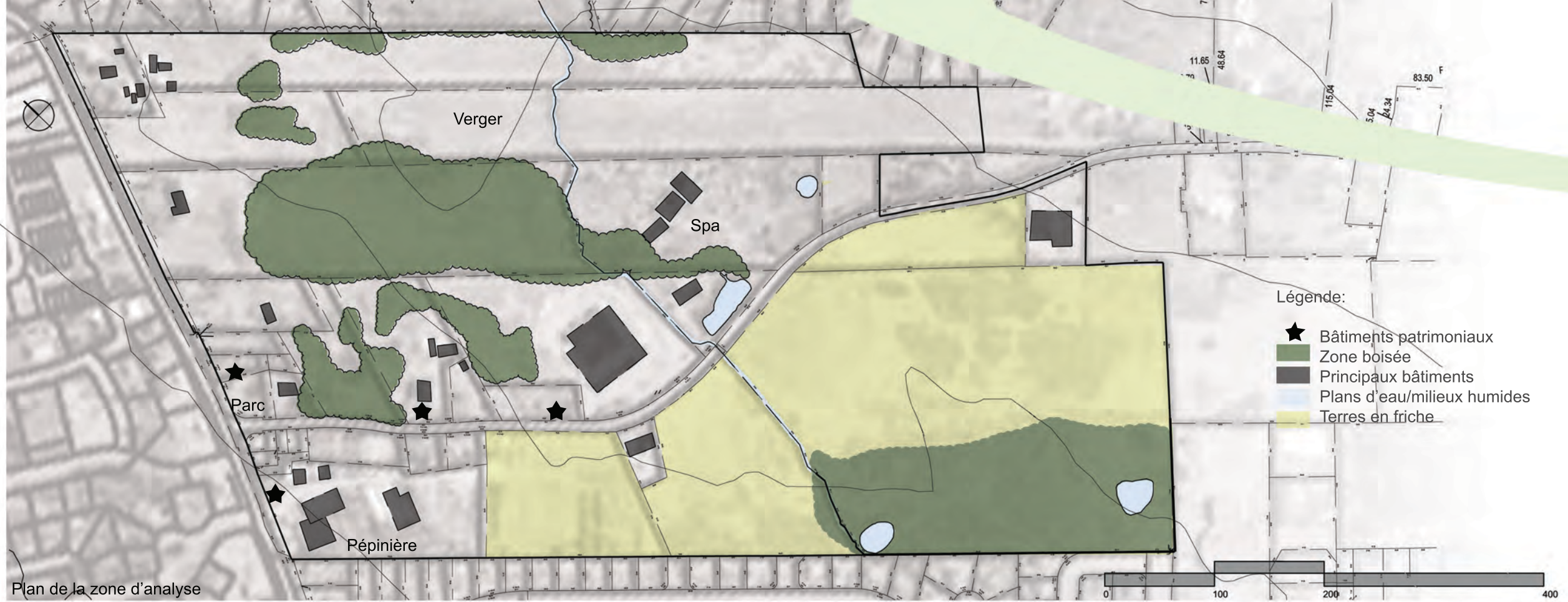
La localisation de la Ville de Mont-Saint-Hilaire au sein de la vaste plaine des Basses-terres du Saint-Laurent et le long de grands axes de transport augmente l'accessibilité et la visibilité du territoire. S'inscrivant au sein des Montérégiennes, le mont Saint-Hilaire avec ses 411 mètres d'altitude, est facilement repérable et agit à titre de point de repère. Il est d'ailleurs reconnu comme une composante paysagère identitaire du paysage métropolitain au sein du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM. L'unicité des Montérégiennes dans la construction géomorphologique du territoire québécois génère non seulement des paysages d'intérêts, mais également confère aux Montérégiennes un aspect identitaire reconnue au-delà de leur territoire local et régional.



Occupation du territoire

L'implantation humaine sur le territoire et les usages de celui-ci sont intimement liés aux composantes géomorphologiques et naturelles du milieu. Les terrains situés au flanc du mont Saint-Hilaire bénéficient d'une irrigation naturelle. La topographie tout comme l'hydrographie a influencé l'établissement des premiers noyaux villageois. Les terrains plats ou à faibles pentes demeurent les zones occupées par l'agriculture et les vergers. Leur positionnement plus éloignée de la montagne (sud-est et ouest) n'est pas étranger puisqu'ils permettent de bénéficier d'heures d'ensoleillement. Le périmètre urbain, représentant 30 % du territoire, est majoritairement constitué de quartiers résidentiels concentrés entre la rivière Richelieu et le pied du mont. L'évolution du milieu urbain s'est vue en croissance dès l'implantation de l'autoroute 20. Son positionnement stratégique à la croisée de routes provinciales et de la voie ferrée en a fait un pôle visible et accessible par ces axes de transit.





CONTEXTE

Le secteur urbain du chemin de la Montagne (constitué des zones A-16, AF-18 et AF-19) fut officiellement créé en 1991, lors de l'adoption du premier plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire. La Ville, décrétant un moratoire interdisant le développement dans cette zone en octobre 1991, a figé dans le temps durant 10 ans le paysage de ce secteur. En 1991, la CPTAQ autorise l'exclusion d'une partie du territoire de la zone agricole permanente comprenant entre autres la zone A-16; la rendant dès lors plus vulnérable en termes de développement futur. Le moratoire est levé 2001 et depuis s'est en suivi une série d'études, d'analyses, de comités et de projets visant à voir au meilleur développement possible de la zone. Lors de la refonte de son plan d'urbanisme et de sa réglementation municipale en 2016-2017, la Ville de Mont-Saint-Hilaire souhaitant prendre le temps de planifier le développement intelligemment le secteur urbain de la montagne en considération des nouveaux objectifs de densification du PMAD, l'affectation habitation-agricole lui sera octroyé. Le secteur est particulièrement apprécié par un groupe de citoyens engagés qui militent pour une reconnaissance paysagère, patrimoniale et historique afin de voir à la préservation des caractéristiques du milieu. Le secteur d'analyse n'a subi que très peu de transformations au cours des deux dernières décennies. Le principal changement observable s'avère l'abandon des activités agricoles dans le secteur urbain du chemin de la Montagne et le développement du Flanc Sud. Évidemment, la végétation s'est bonifiée en certains endroits mais un entretien général de la friche (fauche) fut effectué régulièrement afin de maintenir les vastes ouvertures au sein du paysage et, de ce fait, a permis de maintenir les points de vue, tant vers le territoire environnant que vers la montagne.

Analyse paysagère et visuelle

03.2022





L'UNITÉ DE PAYSAGE DU CHEMIN DE LA MONTAGNE /VILLAGE DE LA MONTAGNE

Le secteur urbain du chemin de la Montagne correspond à la sous-unité de paysage 2C étant également partie prenante de la grande unité de paysage du Chemin de la Montagne/Village de la montagne constituée de 3 sous-unités de paysage (2a, 2b et 2c).

L'unité de paysage du Chemin de la Montagne/Village de la montagne se situe de part et d'autre du chemin du même nom traversant un territoire majoritairement occupé par la zone agricole ou par des secteurs agroforestiers entre le chemin Ozias-Leduc, limite territoriale avec la ville d'Otterburn Park et le rang des Étangs situé à la limite de la municipalité de Saint-Jean-Baptiste.

Secteur environnant du chemin de la Montagne (sous-unité 2a)

Cette unité se distingue par les panoramas offerts vers l'ensemble des Montérégiennes (mont Rougemont, mont Saint-Grégoire, mont Saint-Bruno) de même que vers le territoire montréalais dès l'instant où l'on entre dans la zone agricole active. Cette zone agricole en transformation se distingue par la présence des vergers qui ont laissé place, au fil des ans, à l'apparition de vignobles et d'atelier d'artistes. Elle demeure une zone agricole dynamique où la concentration de vergers génère une dynamique paysagère et culturelle propre à ce secteur de la ville (floraison spectaculaire printanière, attraction et effervescence des vergers durant la cueillette automnale, préservation des grands panoramas découlant de cette végétation de faible hauteur). L'insertion des bâtiments y est en harmonie et contribue à renforcer le caractère champêtre du lieu et des composantes environnantes. La dernière portion du chemin de la Montagne en direction de la municipalité de Saint-Jean-Baptiste offre quelques vues filtrées de part et d'autre de l'axe de circulation, résultat d'une trame bâtie rythmée et rapprochée. Toutefois, dans ce secteur, c'est le mont Rougemont qui occupe le paysage en tant que point focal d'importance.

Secteur du village de la montagne (sous-unité 2b)

Au sein de cette unité, on retrouve le secteur habité du village de la montagne, témoin de près de 250 ans d'histoire et qui permet encore aujourd'hui d'y observer quelques traces d'anciens moulins ayant forgés l'économie du village au début du XIXe siècle. Situé dans la montagne, le couvert forestier y est plus dense. Le secteur est entièrement occupé par un usage résidentiel constitué d'un cadre bâti historique et d'intérêt patrimonial (particulièrement le long du chemin des Moulins et de la rue Beique). Point d'entrée à la réserve naturelle Gault et au Centre de la nature (toutes deux composantes de la réserve de la biosphère du Mont-Saint-Hilaire; première réserve canadienne UNESCO) ce secteur fut le témoin d'un grand pan de l'histoire hilairémontaise qui malheureusement est peu lisible.

Secteur urbain du chemin de la Montagne (sous-unité 2c)

Contrairement aux deux autres secteurs composant l'unité de paysage du Chemin de la Montagne/Village de la montagne, le secteur urbain du chemin de la Montagne est incluse au sein du périmètre d'urbanisation alors que le reste de l'unité se situe en zone agricole. On retrouve au sein de ce secteur davantage de terres en friches, découlant de l'abandon des activités agricoles et de boisés le long du tronçon du chemin de la montagne, entre le chemin Ozias-Leduc et celui du verger du Domaine du Flanc Sud. Les prochaines pages présentent en détails les différentes composantes du paysage de cette sous-unité (2c).



Analyse paysagère et visuelle

03.2022



HABITAT CONSULTANTS



UN RELIEF TOUT EN ONDULATION

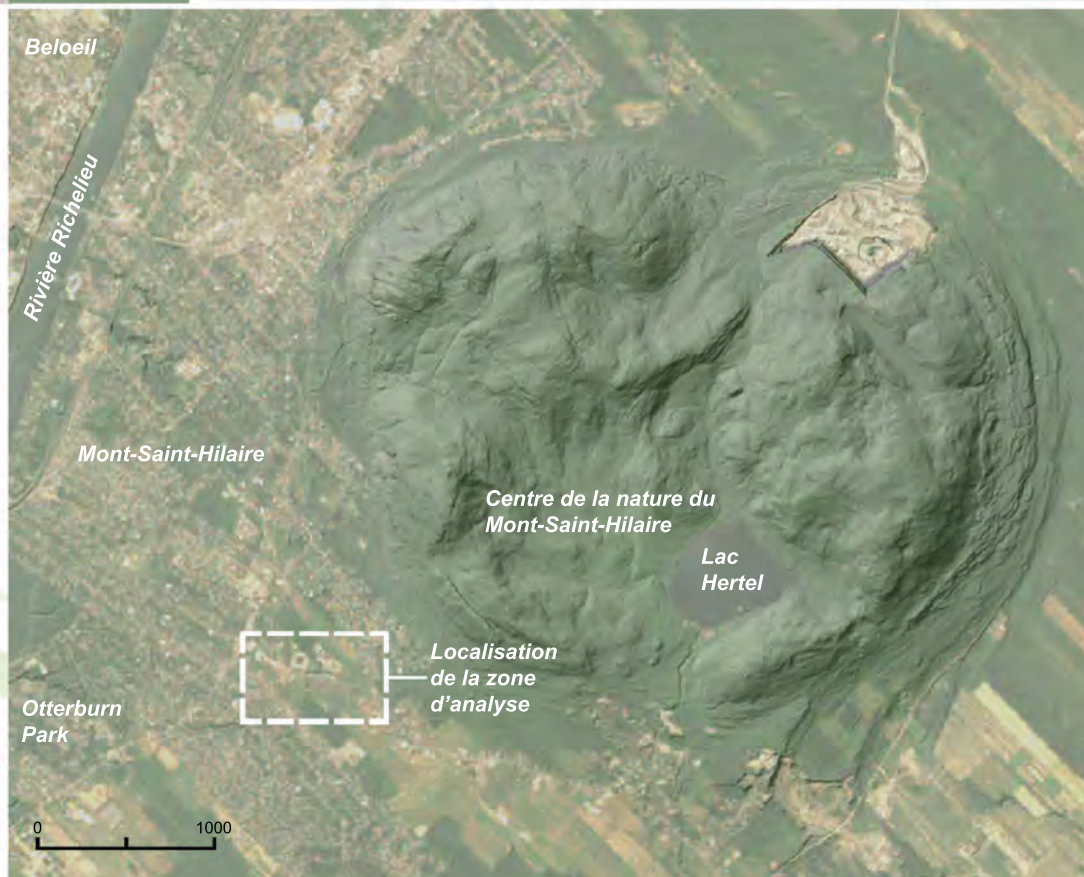
Cheminaut vers la montagne, la topographie du secteur s'élève graduellement en une série de pentes faibles et de plateaux. Ce profil s'inscrit dans le contexte global du secteur du chemin de la Montagne ou le relief oscille doucement de vallon en vallon. Le chemin de la Montagne, s'insérant au sein de cet environnement permet d'en apprécier les variations et dont la modulation génère des points de vue panoramiques en direction sud vers le paysage régional montréalais. Le secteur d'analyse ne présente aucune contrainte d'érosion des sols, de solidité ou de rugosité. Ce type de contraintes se rencontrant sur la montagne dans les secteurs marqués par de fortes pentes.

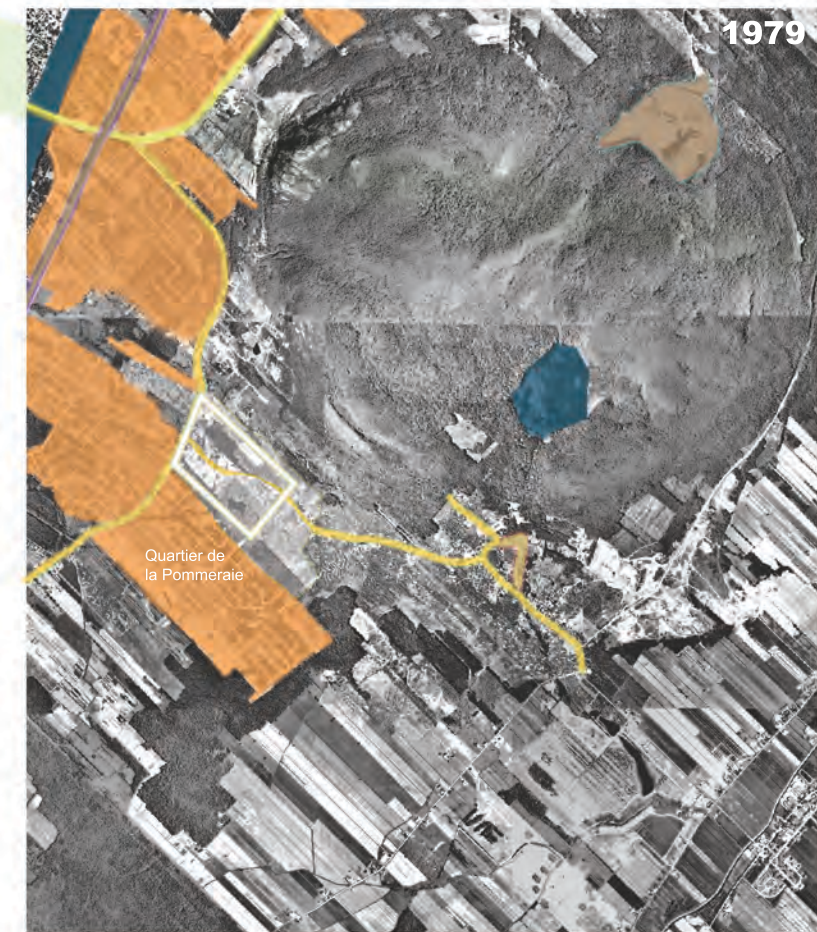
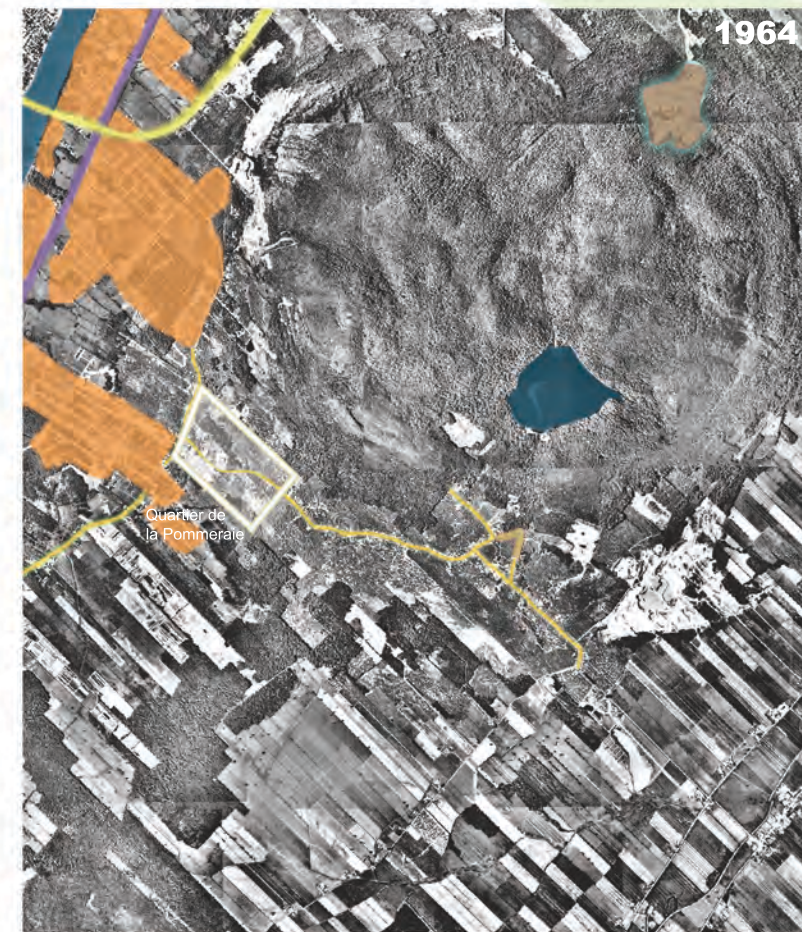
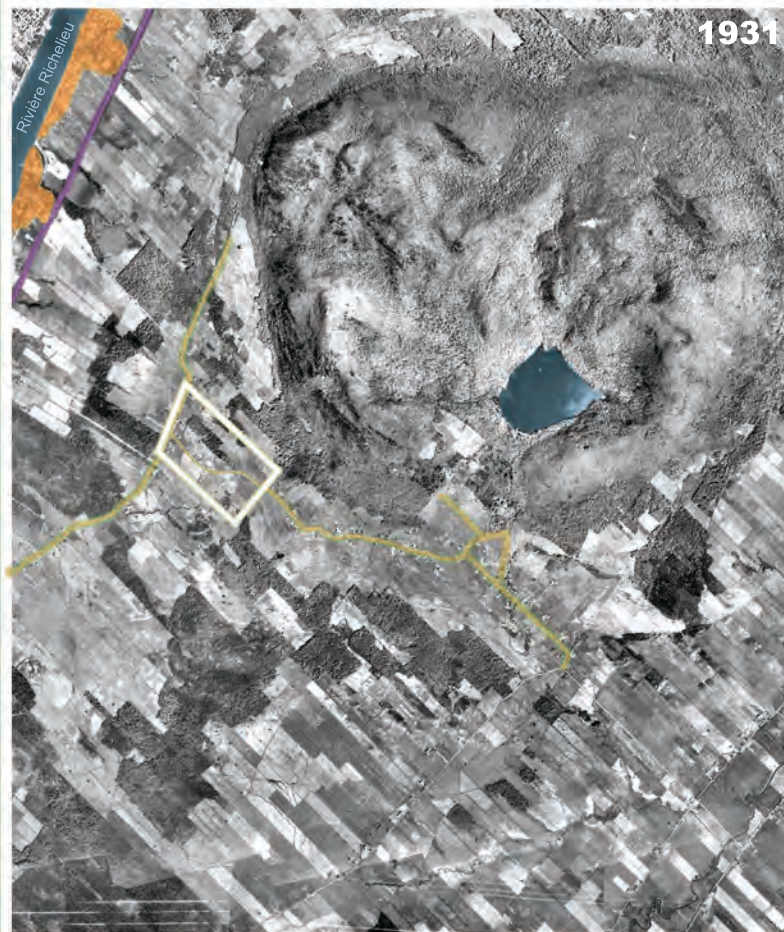
Droits d'auteur: La photographie aérienne du mont Saint-Hilaire a été réalisée par la firme Air Imex Ltée.

4

Analyse paysagère et visuelle

03.2022





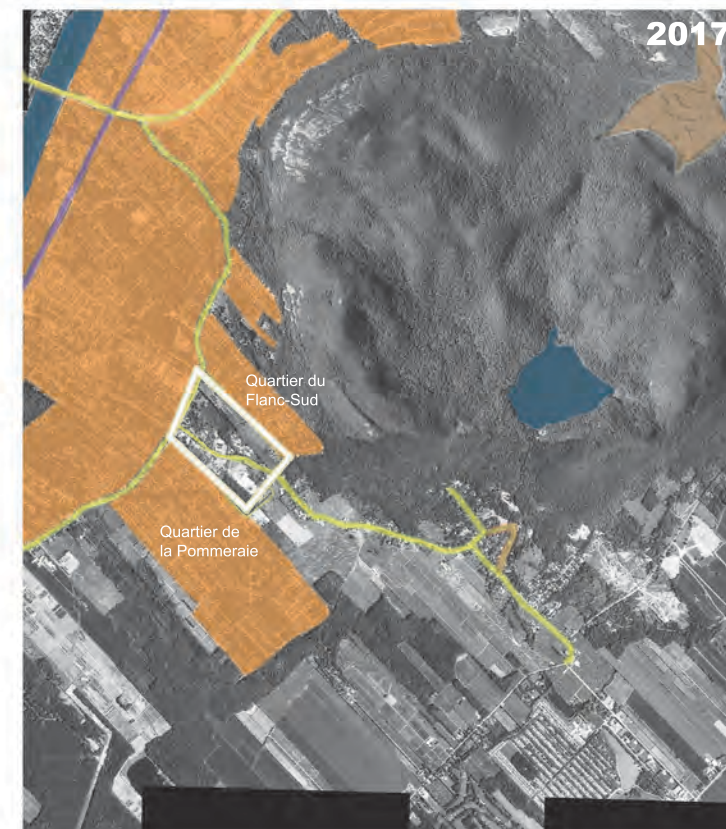
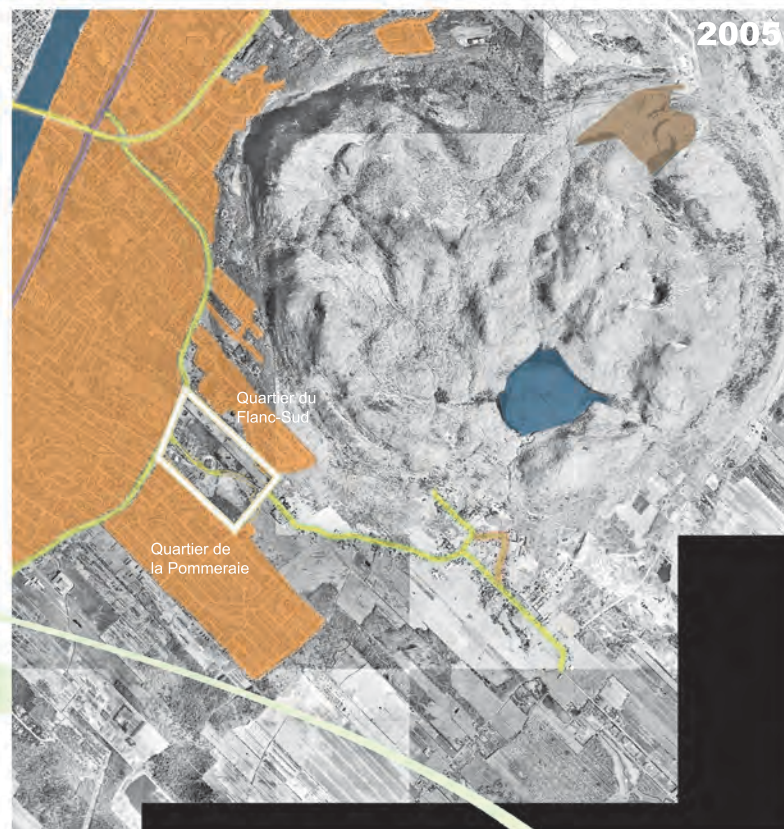
ÉVOLUTION SPATIALE ET TEMPORELLE

La ville de Mont-Saint-Hilaire, tel que nous la connaissons aujourd'hui est issue de l'urbanisation de l'après-guerre. La construction de la route 9 et du pont Laurier, qui permettra d'enjamber la rivière Richelieu en 1941, marque d'une certaine manière la fin de la vie rurale à Saint-Hilaire. Le tout débute par la construction de nouvelles résidences sur le bord de la rivière puis le long de la voie ferrée. C'est toutefois dans les années 50 qu'une grande vague d'urbanisation fera doubler la population en moins de 10 ans, passant de 686 habitants en 1941 à 1215 en 1951 (LAMBERT, Pierre. *Histoire de Mont-Saint-Hilaire*, 2012, page 99). La construction domiciliaire évoluera rapidement.

Tranquillement, l'activité économique du secteur du vieux village et du village de la montagne se déplace vers ce qui deviendra le centre-ville actuel. Le ruban que formait le noyau villageois de la paroisse s'étend de plus en plus pour rejoindre les flancs du mont. Le pied du mont et les vergers sont transformés en quartiers résidentiels.

Analyse paysagère et visuelle

03.2022



La construction de l'autoroute 20 et du pont Arthur-Branchaud, en 1966, facilitant le transport entre la ville et la campagne, génère une nouvelle vague dans l'expansion de Saint-Hilaire. C'est au cours de cette même période que la carrière sur le mont prend de l'ampleur et que le parc industriel s'implante au nord du périmètre d'urbanisation, entre la Grande Allée et le boulevard Sir-Wilfried-Laurier (route 229).

Malgré les nombreuses vagues d'urbanisation qui se poursuivent et qui transformeront le paysage agricole, le secteur du chemin de la Montagne, dans sa globalité, maintient une vocation majoritairement agricole. L'expansion des quartiers de la Pommerai et du Flanc-Sud a fait en sorte d'enclaver le secteur urbain du chemin de la Montagne au fils des ans, bien que celui-ci soit intégré au périmètre d'urbanisation depuis 1991.

Toutefois, tel qu'il est possible de le constater sur les différentes photographies aériennes, l'abandon des activités agricoles du côté sud du chemin de la Montagne s'avère le changement le plus marqué au sein de ce secteur ayant connu d'autres changements observables.



HABITAT CONSULTANTS





Côté Nord-est : Vues séquentielles vers le mont
Séquence créer par l'alternance de bâtiments ou enlignement de plantation d'arbres feuillus et conifères

Côté Sud-ouest
Vue ouverte vers le contexte environnant (davantage ouvert en saisons automnale)

Plan de la zone d'analyse

En résumé, les composantes-clés qui caractérisent le secteur urbain du chemin de la Montagne se définissent par les éléments suivants:

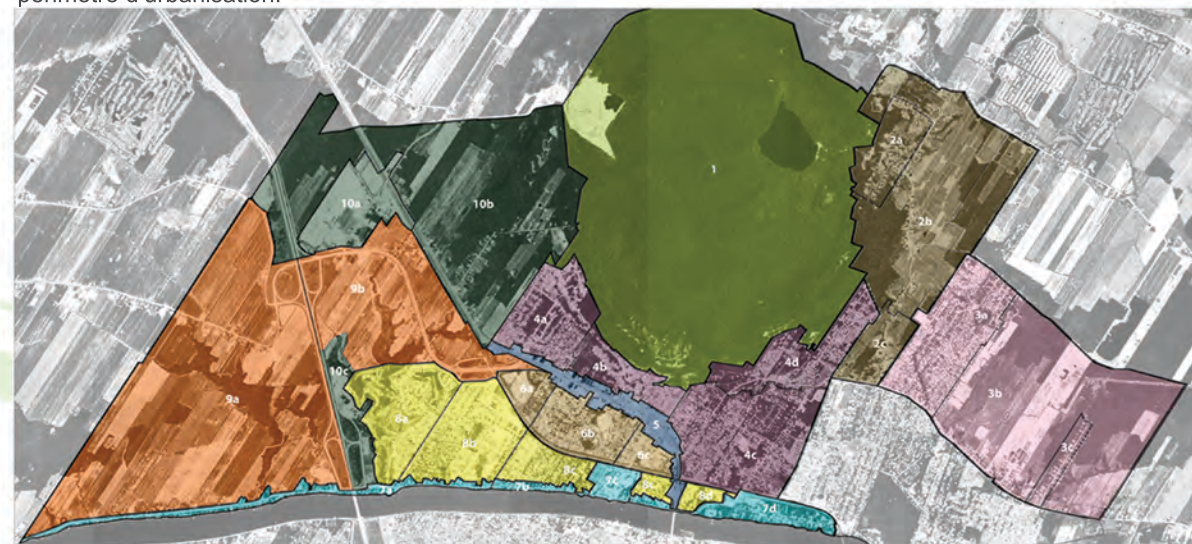
- La présence de quelques bâtiments patrimoniaux;
- La présence de bâtiments agricoles tant modernes qu'ancestraux généralement en arrière-lot;
- Le verger et les vastes terres en friche (espaces ouverts);
- La préservation du tracé et de la largeur du chemin de la montagne;
- Les points de vues d'intérêts vers le mont Saint-Hilaire, mais également sur le paysage régional et métropolitain plus ouvert en saison automnale et hivernale);
- Le fort sentiment d'appartenance d'une partie de la population et des résidents des quartiers à proximité;
- Les alignements d'arbres et de clôtures de perches;
- L'absence de vocation claire découlant d'une diversité d'usages éclectiques.

Analyse paysagère et visuelle

03.2022

LE SECTEUR URBAIN DU CHEMIN DE LA MONTAGNE EN DÉTAILS (sous-unité 2c)

Au-delà des caractéristiques et particularités de cette sous-unité de paysage, il s'avère important de bien comprendre la dynamique dans laquelle s'insère le secteur urbain du chemin de la Montagne. Antérieurement, le comité CAZA-16 a mené bon nombre d'exercices de lecture et de compréhension du territoire afin de cerner celle-ci. La carte d'analyse des potentiels et des contraintes de la zone (ci-dessus) nous apparaît comme un bon résumé de la situation et qui nous permet de replacer la sous-unité 2c en lien avec les autres unités de paysages constitutives du territoire. Deux autres unités de paysages bordent le secteur urbain du chemin de la Montagne soit : l'unité de paysage Au pied du Mont, et plus spécifiquement, le secteur du secteur Flanc Sud (4 d), mais également l'unité de paysage du Chemin Ozias-Leduc avec sa limite commune avec le secteur de la Pommeraie (3 a). Ces deux unités sont intimement liées au milieu de vie résidentiel, toutes deux situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.



En fonction de l'analyse plus détaillée du secteur, on remarque que ce paysage est constitué d'éléments propres à son unité de paysage d'appartenance soit celle du chemin de la Montagne / Village de la Montagne. Effectivement, bien que le caractère même de ce secteur ne soit pas affirmé dans sa vocation agricole, tel que dans la sous-unité 2a, il révèle des composantes qui évoquent cette vocation notamment par la présence du verger, les vastes terrains ouverts laissés en friches découlant de l'abandon de la pratique agricole, les variations topographique de faibles pentes, le tracé de route sinueux et une faible hauteur de canopée. Bien que présentes, certaines de ces caractéristiques méritent d'être davantage mises en valeur: soit le tracé et l'encadrement de la route, l'ouverture des points de vues générées par la présence d'une végétation basse ainsi que le patrimoine bâti.

Visuellement, le secteur urbain du chemin de la Montagne offre des points de vue séquentiels ouverts vers le mont et quelques panoramas vers le paysage régional qui sont davantage appréciables à la chute des feuilles. L'un de ces points de vue s'avère d'un plus grand intérêt et est identifié aux documents complémentaires (photographie 2c1).

Enfin, le moratoire de 10 ans a préservé le secteur de la pression de développement des banlieues des dernières années. De ce fait, les citoyens ont développé un fort sentiment d'appartenance à ces lieux non-occupés qui représentent aujourd'hui une extension de leurs cours, des lieux de randonnées ou encore de simples lieux permettant d'observer le paysage. Dès lors, ces espaces en friches sont devenus intimement liés aux milieux de vie des résidents. Cette situation a donc fait émerger une valorisation identitaire du secteur qui n'est pas à négliger.

En somme, le paysage de ce secteur ne se définit pas au sens propre comme un paysage remarquable; le paysage agricole étant moins affirmé et dynamique que pour l'ensemble de l'unité de paysage du chemin de la Montagne / Village de la Montagne. Cependant, pour toutes les raisons préalablement discutées il mérite une attention particulière quant à son devenir. Bien que le secteur ne soit pas un paysage aussi harmonieux et champêtre que dans la sous-unité 2a, il s'inscrit dans un contexte qui a permis de préserver certaines composantes qui, au fil du temps, sont davantage appréciées et valorisées (friches, milieux humides, espaces ouverts, etc.) et qui pourront être mieux intégrées et mise en valeur dans le futur.



- ### CARTE 3 UNITÉS FONCTIONNELLES ET ÉLÉMENTS VALORISÉS
- Délimitation territoriale**
- Lots à l'étude (298 027 m²)
- Hydrographie**
- Cours d'eau
 - Fossé
 - Bande de protection 10 m (8 864 m²)
 - Plan d'eau
- Valeur écologique des milieux humides**
- Bonne (5 241 m²)
 - Modérée (1 599 m²)
 - Faible (1 709 m²)
- Unités fonctionnelles**
- Friche arbustive (22 825 m²)
 - Friche herbacée (91 989 m²)
 - Peuplement forestier (60 774 m²)
 - Verger (38 686 m²)
- Espèce végétale à statut précaire**
- Ail des bois (Vulnérable)
 - Carex faux-rubanier (Susceptible)
 - Carex porte-tête (Susceptible)
 - Caryer ovale (Susceptible)
 - Gaillet fausse-circée (Susceptible)
 - Noyer cendré (Susceptible)
 - Phytolaque d'amérique (Susceptible)

Source: BDTQ 1:20 000 MRNF
Données GPS Biome 2011, CNMST 2013, BC2 2017-2018

UN COUVERT VÉGÉTAL ET ARBORESCENT PROPRE AU CONTEXTE

Mont-Saint-Hilaire se situe dans la grande région écologique de la plaine du bas Outaouais et de l'archipel de Montréal tel que défini sur la carte écoforestière du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (<https://www.foretoouverte.gouv.qc.ca>).

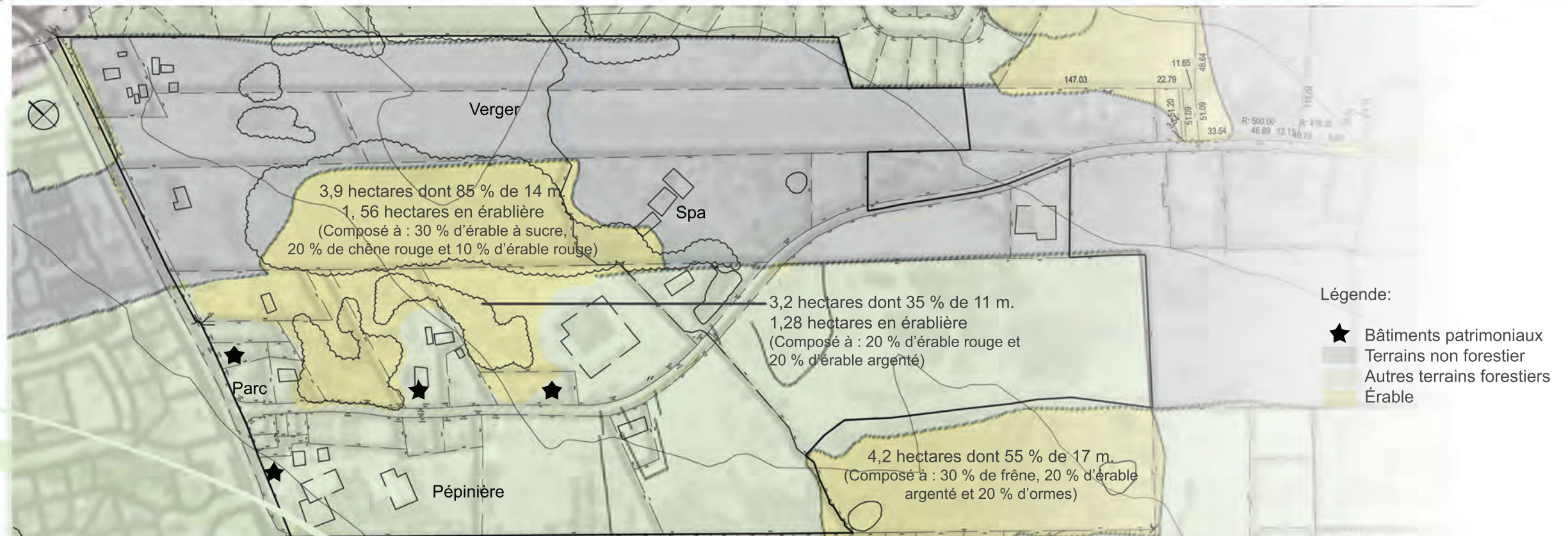
Cette région écologique se caractérise par une zone de végétation tempérée nordique qui est généralement constituée de forêts décidues. Plus spécifiquement, Mont-Saint-Hilaire appartient au domaine bioclimatique de l'Érablière à caryer cordiforme. Le milieu est composée d'une diversité d'éléments: boisée, cours d'eau, milieux humides, friches herbacées et arbustives et boisé s'ajoute au verger du secteur. Tel que caractérisé au sein du *rapport d'expertise biologique des milieux naturels formant le secteur urbain du chemin de la Montagne* mené par Biôme en 2018 :

“En termes biologiques, la diversité est un élément qui apporte de la valeur à un milieu ou à un ensemble de milieux, car ceci augmente la diversité d'habitats disponibles pour la faune et la flore. Chaque milieu remplit également des fonctions et services écologiques différents. Dans l'analyse réalisée, la valeur des différentes unités fonctionnelles est majoritairement jugée faible à moyenne pour les friches et le verger, à bonne pour le boisé au sud et à bonne à élevée pour le boisé au nord. Tandis que le cours d'eau, élément valorisé du milieu naturel, présente des rives de qualité moyenne à bonne. Selon notre expérience, les points forts de l'ensemble de la zone d'étude tournent autour du cours d'eau, des deux boisés et du corridor de friche formant la rive élargie du ruisseau Halde-Bessette”.
(BIOME, Rapport d'expertise_Biologique_Boisjoli, 5 octobre 2018, page 40)

D'un point de vue paysager, les secteurs en friche correspondent à l'emplacement de terres agricoles abandonnées, ne faisant plus l'objet d'une pratique agricole depuis un certain nombre d'années. La valeur de la friche, majoritairement herbacée, s'établit par sa contribution importante à certains aspects du paysage dont notamment le maintien d'espaces ouverts et libres ainsi que la préservation de points de vue. Effectivement, le point de vue panoramique du secteur est intimement lié à la hauteur de la végétation et de ce fait, à l'ouverture et à la fermeture des paysages. Il est possible de bien comprendre les séquences visuelles et les ambiances le long du chemin de la Montagne, au sein des documents complémentaires annexés à l'étude paysagère et visuelle propre au secteur du chemin de la Montagne.

Analyse paysagère et visuelle

03.2022



Identification des peuplements écoforestiers (Source: foretoouverte.gouv.qc.ca, consulté le 10 février 2022)



PISTES DE RÉFLEXION ET RECOMMANDATIONS

Le secteur urbain du chemin de la Montgne (2c) se vit, se traverse et se veut un territoire de transition et d'union entre le milieu urbain et la zone agricole. Il est, à l'heure actuelle, un lieu où l'ambiance et le caractère du secteur semblent à la fois figés dans le temps avec ces terrains en friche vacants, abandonnés de ses activités agricoles, son cadre bâti éclectique et les différentes activités qu'on y exerce. À cheval entre deux typologies de milieux, ce secteur subit de fortes pressions de développement, et ce, découlant de la rareté des terrains vacants à proximité du centre-ville ainsi que de son enclavement par deux quartiers urbanisés (Pommerai et Flanc Sud).

Les différents constats d'analyse nous portent à proposer des pistes de réflexion quant à l'occupation et au développement futur, de cette sous-unité de paysage, visant à assurer un paysage et une ambiance plus affirmée et qui permettra d'apprécier cette porte d'entrée, selon la direction, vers la zone agricole autant que vers le centre-ville.

De ce fait, afin d'assurer une transition plus harmonieuse entre ces deux secteurs particulièrement opposés dans leur densité et leur usage et d'apprécier les composantes paysagères de la première portion urbaine du chemin de la Montagne, il s'avère important de bien qualifier ou requalifier la vocation paysagère souhaitée.

L'objectif est relativement assez simple : intégrer les caractéristiques du périmètre d'urbanisation au sein de la sous-unité de paysage au même titre que d'y permettre certaines activités de natures agricoles (jardins communautaires, petits lieux de production de produits locaux, biologiques, artisanaux et autres) à titre de trait d'union entre les usages et les ambiances des unités de paysages attenantes au secteur.

Un élément d'appel à la vocation agricole

Sans viser une reprise de l'agriculture, puisqu'en vertu de l'article 53 du *Règlement sur les exploitations agricoles* (REA) la remise en culture de ces terres n'est pas envisageable, un rappel du passé agricole permettra de :

Afin de mieux encadrer le devenir des milieux humides identifiés du secteur, les changements réglementaires actuellement en cours au Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques entourant les milieux humides permettra aux MRC de présenter "une stratégie de mise en œuvre pour assurer la conservation des milieux humides et hydriques (MMI) au travers d'un plan d'action et de mesures de suivi. La conservation est un ensemble de pratiques qui vise la préservation de la biodiversité, le rétablissement d'espèces ou le maintien de services écologiques au bénéfice des générations actuelles et futures". (<https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/milieux-humides/plans-regionaux>).

Au travers des études biologiques menées du secteur urbain du chemin de la Montagne, la Ville de Mont-Saint-Hilaire possède désormais la connaissance de ses milieux humides. Celle-ci pourra être partagée avec la MRC du Richelieu lors de l'élaboration des Plans régionaux des milieux humides et hydriques (PRMHH) ; un outil dont devra se doter les MRC d'ici le 16 juin 2022 et qui permettra d'assurer la préservation de la biodiversité, le rétablissement d'espèces ou le maintien de services écologiques au bénéfice des générations actuelles et futures. Par le fait même, ces mesures permettront de protéger des composantes paysagères du secteur et d'en assurer la pérennité.

Conservier les séquences et les ambiances du secteur urbain du chemin de la Montagne

Le maintien du caractère naturel du secteur et de ses divers points de vue saura être maintenu par les outils réglementaires; notamment le règlement sur les PIIA. Ces outils discrétionnaires permettront à la Ville de juger les projets déposés selon des critères de pérennité et de mise en valeur des paysages de la sous-unité. Certains éléments pourront également être intégrés de manière plus formelle au sein du règlement de zonage, et ce, selon la flexibilité de que la Ville de Mont-Saint-Hilaire souhaite se doter quant à la gestion du développement à venir en relation avec la préservation du paysage.

Ainsi, dans l'optique d'assurer la transition vers la zone agricole tout en intégrant davantage le secteur urbain du chemin de la Montagne, l'implantation d'un nouveau cadre bâti devrait inclure des critères propres au cadre paysager et visuel du secteur.

Les dimensions des terrains pourraient être établies en fonction des particularités propres au positionnement du terrain en lien avec le chemin Ozias-Leduc davantage urbain (plus petit) et celui du chemin de la Montagne davantage rural (plus vaste).

L'implantation et la hauteur des bâtiments devront se faire de manière à prendre en considération la topographie, la nature des sols ainsi que la couverture végétale de manière à préserver les séquences visuelles ou du moins l'esprit qui se dégage du secteur, tel que défini au sein des documents complémentaires de l'étude sectorielle. L'implantation sera réfléchi en fonction de la protection des paysages et de la qualité de l'environnement (protection des arbres d'intérêt, des boisés d'intérêt et des autres composantes écologiques applicables au site).

Les marges de recul devraient favoriser un dégagement suffisant par rapport à la route s'accroissant à partir de l'intersection du chemin Ozias-Leduc/chemin de la Montagne. Cette disposition permettra de préserver le caractère des séquences visuelles observées du secteur tout en offrant ainsi une meilleure lecture du paysage. Cette disposition vise également la sécurité des piétons et cyclistes du secteur en offrant l'espace requis pour l'implantation d'aménagements requis pour le transport actif et l'amélioration de la visibilité des différents usagers.

- Profiter de l'emplacement du site qui se trouve à la fois en milieu urbanisé et à l'entrée d'un secteur agricole et historique (ancien village, exploitation de la pomme) pour insuffler une nouvelle dynamique au secteur;
- Préserver et intégrer certaines particularités du paysage agricole de l'unité de paysage du chemin de la Montagne / Village de la montagne;
- Offrir des points de vue dégagés et ouverts vers le mont Saint-Hilaire ou le paysage régional.

Ainsi, nous recommandons d'évaluer les possibilités d'autoriser l'agriculture urbaine à titre d'usage complémentaire à l'usage résidentiel au sein du cadre réglementaire du secteur urbain du chemin de la Montagne. Il sera important de porter une attention particulière à l'implantation des jardins et potager afin de maximiser une orientation plein sud. Évidemment, cet usage ne devra pas compromettre l'intégrité des milieux humides, de la bande riveraine et des boisés identifiés par Biome comme des milieux d'intérêts à préserver.

Protection, conservation et mise en valeur des composantes naturelles

S'inscrivant en continuité avec la protection des boisés métropolitains, la création d'aires continues (bande verte, bandes de protection, corridors verts) vouées à la préservation des habitats fauniques et floristiques s'inscrit dans la philosophie de conservation que prône la Ville de Mont-Saint-Hilaire. De ce fait, la mise en réseau des différents milieux sensibles que sont les forêts et les milieux humides du secteur permet d'intégrer des portions par l'ajout de bandes de protection et de conservation visant à diminuer et à limiter les impacts de développement sur le milieu naturel de ce secteur.

Par la force que procurent déjà les milieux naturels existants, la préservation de cet aspect du paysage de la sous-unité pourra se faire par des interventions de mise en valeur et la bonification des milieux naturels présents. La préservation et la bonification du couvert forestier pourraient se réaliser en suivant les recommandations inscrites au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu (réf. Art. 1.7.7.3, tableau 11.2, Art. 1.7.7.5, etc.).

Analyse paysagère et visuelle

03.2022





QUELQUES IDÉES

Dans l'optique d'alimenter la réflexion, le présent feuillet présente quelques propositions d'implantation et de signature architecturale s'inscrivant dans la suite logique des recommandations. Ces propositions ne sont que des options possibles parmi tant d'autres qui pourront être considérés ou non par les promoteurs ou les propriétaires privés concernés.

a) Le développement domiciliaire classique

S'inscrivant en continuité avec la trame présente du secteur de la Pommeraie, le nouveau développement, situé sur le terrain actuel de la pépinière Auclair, comporte une seule rue accessible à partir du chemin Ozias-Leduc et de la rue Félix-Leclerc. Le dimensionnement des lots pourrait être similaire au secteur attenant qui est établi à +/- 7 logements à l'hectare.

Afin d'atténuer l'insertion d'une nouvelle trame urbaine au sein du secteur, mais surtout de poursuivre l'encadrement existant par une bande boisée le long du chemin de la montagne, une bande d'une largeur suffisante devra être maintenue boisée ou plantée afin de créer un écran avec l'arrière-lot des résidences. Cette bande boisée aura également pour effet de créer un corridor vert continu de part et d'autre du chemin de la Montagne. Liée aux corridors voués à la conservation, cette bande boisée pourra contribuer au maintien des habitats fauniques et floristiques. Une bande similaire pourrait également être ajoutée entre les résidences existantes dans la Pommeraie et ainsi créer plus d'intimité aux nouveaux voisins.

b) La zone d'habitations en grappe

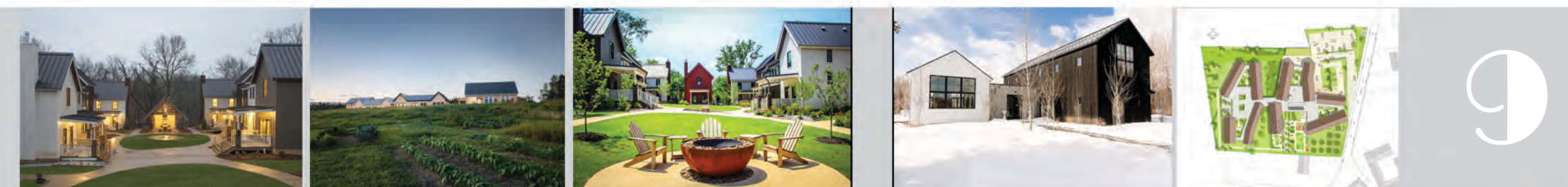
Les développements par grappes sont apparus principalement dans le cadre de projet de villégiature afin de réduire les impacts sur les écosystèmes aquatiques fragiles (notamment les lacs ou sur les paysages en secteur montagneux) et réduire les conflits d'usage, sans pour autant compromettre l'offre. Le développement en grappe n'est pas riverain à une artère. Il repose sur un modèle visant à concentrer les unités d'habitation (regroupé en forme de grappe) afin de réduire l'impact du déboisement au minimum. Les regroupements d'habitation sont positionnés de manière à optimiser l'insertion des bâtiments au milieu naturel et du relief afin d'en limiter les impacts. De ce fait, cette approche urbanistique permet de revoir le rapport du cadre bâti aux chemins afin d'en

réduire la quantité d'accès et d'optimiser le tracé de ces infrastructures, considérant le coût élevé de ceux-ci.

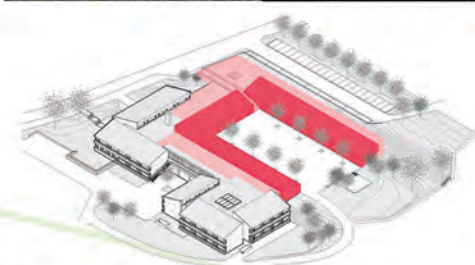
Également, ce type de développement permet de mettre en place des aménagements pour mieux gérer le ruissellement des eaux de surface. Les espaces naturels ainsi préservés peuvent offrir des opportunités de création d'un sentier reliant les principaux points d'intérêts de l'ensemble du secteur. Un développement par grappe pourrait être envisagé dans la portion de lot située derrière le Storm spa et limité par le ruisseau et le secteur Flanc Sud. Il permettrait de préserver certaines portions du verger (en le lien avec une transformation verger et permaculture), tout en assurant une insertion plus délicate entre les différents usages du voisinage.

c) La zone d'habitations de domaines pavillonnaires

Ce concept d'habitation vise à accueillir plusieurs familles au sein d'un même bâtiment articulé autour d'une cour intérieure et d'espaces extérieurs en complémentarité avec le paysage environnant. Les bâtiments, de type pavillonnaire et à l'image des bâtiments agricoles, visent à s'intégrer en continuité du cadre bâti (dimensionnement, implantation, etc.) de la zone 2a. Les lots étant de grandes dimensions permettent d'atténuer l'insertion de ces bâtiments plus importants dans le paysage. Toutefois, et ce afin de maintenir les points de vues, ceux-ci devront se limiter à 2 étages. Ils sont modulés à la topographie de manière à s'y intégrer et à en maintenir la lecture vallonnée. Ce même type d'habitation pourrait être répété le long du chemin Ozias-Leduc. Ceux-ci agiront à titre d'éléments de rappel de l'approche de la zone rurale par leur traitement à l'image des bâtiments agricoles.



Analyse paysagère et visuelle
03.2022



■ nouveaux volumes
■ nouveaux volumes enterrés



Proposition d'organisation spatiale basée sur la mise en valeur paysagère du secteur



HABITAT CONSULTANTS

