

RAPPORT DE CONSULTATION

ATELIER AVEC LE VOISINAGE

AVENIR DU SECTEUR DU PONT JORDI-BONET

MAI 2025



Ville de Mont-Saint-Hilaire



atelier
urbain



DÉMARCHE DE CONSULTATION



MISE EN CONTEXTE

Mandat

À l'automne 2024, l'Atelier Urbain a été mandaté par la Ville de Mont-Saint-Hilaire afin de réaliser une démarche de consultation auprès du voisinage résidant autour du pont Jordi-Bonet.

Crédits

VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE



Ville de Mont-Saint-Hilaire

- Noé Bünzli, chargé de projet en urbanisme
- Marie-Chantal Lachance-Fortin, inspectrice municipale
- Benoît Larivière, directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

RESPONSABLE DE LA DÉMARCHE COLLABORATIVE



atelier
urbain

- Alex Fortin, urbaniste chargé de projet
- Sophie Sayad, urbaniste
- Juliette Ronceau, agente de projet en urbanisme

Démarche de consultation

La consultation du 23 avril 2025 constitue le lancement d'une démarche visant à déterminer les balises qui guideront le redéveloppement du secteur autour du pont Jordi-Bonet.

Ainsi, entre les impératifs métropolitains de densification dans le corridor de transport de la route 116 et la nécessité de consolider le périmètre urbain de Mont-Saint-Hilaire, le redéveloppement de ce secteur paraît inévitable. Cependant, consciente de l'importance de ce lieu, en tant qu'entrée de ville hautement symbolique, la Ville désire mener une démarche de consultation afin de déterminer la manière dont cette transformation devrait être menée.

Après cette première consultation du voisinage immédiat, la prochaine étape sera la publication d'un questionnaire en ligne destiné à l'ensemble de la population afin de vérifier les perceptions par rapport à ce secteur et de tester des orientations préliminaires. Par la suite, une nouvelle consultation physique, ouverte à l'ensemble de la population de Mont-Saint-Hilaire, sera tenue. Les résultats des deux premières étapes y seront présentés et la population sera appelée à se prononcer sur les scénarios possibles pour le futur du secteur. Enfin, cette démarche se conclura avec la révision des outils d'urbanisme, en se basant sur les résultats de ce processus de consultation, afin d'encadrer adéquatement le futur du secteur du pont Jordi-Bonet.

23 avril 2025

Consultation du
voisinage

1

2

À venir

Questionnaire
en ligne

À venir

Consultation
grand public

3

4

À venir

Révision des outils
d'urbanisme

STRATÉGIE DE COMMUNICATION

Voisinage invité

Pour cette première étape de consultation, la Ville a invité le voisinage immédiat du pont Jordi-Bonet à donner leur opinion sur le redéveloppement du secteur.

La carte ci-contre présente le périmètre d'invitation; ce sont les propriétaires et occupants de 86 propriétés, incluant 111 logements et 16 locaux commerciaux, qui ont été conviés.

Afin de rejoindre ce bassin de population, une invitation en format papier a été distribuée à toutes les adresses faisant partie du périmètre délimité. L'invitation comprenait l'explication de la démarche, la date, l'heure ainsi que le lieu de la rencontre. Le programme de la soirée était aussi décrit.

L'invitation se terminait par la procédure à suivre pour s'inscrire à la consultation publique. Les personnes intéressées pouvaient confirmer leur présence par courriel ou par téléphone. Le nombre de participant-es était limité à 24, mais les personnes qui se sont présentées à l'événement sans inscription ont pu être admises en raison de certaines absences.



ATELIER AVEC LE VOISINAGE

Date et heure

Mercredi 23 avril 2025,
de 18 h 30 à 21 h

Lieu

Manoir Rouville-Campbell
125, chemin des Patriotes Sud



Objectifs

L'atelier avec le voisinage a permis de :

- 1 Mettre en contexte le redéveloppement prévu de ce secteur « d'entrée de ville »
- 2 Comprendre la relation que les personnes qui l'habitent entretiennent avec leur quartier
- 3 Dégager une vision d'ensemble permettant de guider un redéveloppement cohérent et adapté à la réalité du secteur

Déroulement de la soirée

La soirée s'est déroulée en plusieurs étapes visant à expliquer la nécessité du redéveloppement du territoire et à activer la participation des personnes présentes. L'activité a débuté par un mot de bienvenue du maire, suivi d'une présentation des enjeux liés au redéveloppement autant au niveau régional qu'au niveau local. Les échanges se sont poursuivis en sous-groupes lors d'une première activité portant sur l'expérience du quartier actuel.

Après une courte pause, les bonnes pratiques à adopter en matière de redéveloppement urbain ont été présentées. Une autre période d'échange en sous-groupe a permis d'explorer les éléments de réussite à mettre en place pour le redéveloppement du secteur. La soirée s'est terminée avec un retour en plénière afin de partager les différents constats issus des discussions de chaque table.

- 18 h 30 **Accueil et mot de bienvenue**
- 18 h 40 **Présentation 1** : Pourquoi redévelopper ?
- 19 h 10 **Activité 1** : Aspects positifs et négatifs du quartier actuel
- 19 h 40 Pause
- 19 h 50 **Présentation 2** : Les bonnes pratiques de redéveloppement
- 20 h **Activité 2** : Réussir le redéveloppement
- 20 h 50 **Retour en plénière**
- 21 h **Fin de l'atelier**

Portrait des personnes participantes

Les participant·es étaient en grande partie des personnes qui résident dans le quartier. Quelques propriétaires de terrains vacants et de commerces étaient également présents.



24
personnes
ont participé

3
sous-groupes

PRÉSENTATION 1 : POURQUOI REDÉVELOPPER ?

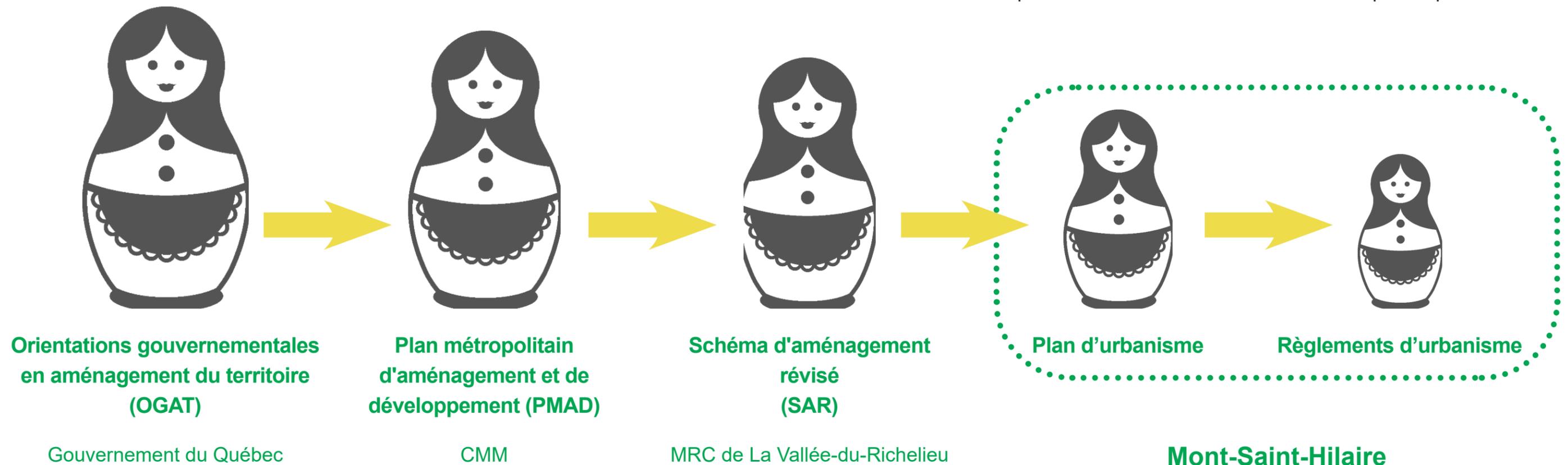
La première présentation avait pour but d'expliquer l'importance de redévelopper certains secteurs stratégiques. La densification en contexte de banlieue a donc été abordée, en mettant l'emphase sur les enjeux suivants :

- La consommation de territoire accélérée par le développement urbain, entraînant la perte de milieux agricoles ou naturels et de biodiversité.
- L'impact de l'étalement urbain sur la fiscalité municipale, en particulier en lien avec l'augmentation des coûts pour maintenir les services.
- Les enjeux liés à l'habitation en lien avec la crise du logement et l'augmentation des coûts du loyer moyen.

En plus de devoir conjuguer avec ces enjeux, la concordance réglementaire en urbanisme oblige la Ville de Mont-Saint-Hilaire à se conformer au Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, qui doit quant à lui se conformer au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), qui intègre pour sa part les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT).

Parmi les orientations émises par les paliers supérieurs figurent des balises en matière de densité, de mobilité et de points de vue d'intérêt. Dans le secteur du pont Jordi-Bonet, cela se traduira par :

- Un seuil de densité minimale allant jusqu'à 70 logements à l'hectare.
- La classification de la route 116 comme corridor de transport métropolitain.
- La reconnaissance du point de vue sur le mont Saint-Hilaire depuis le pont.



PRÉSENTATION 2 : BONNES PRATIQUES

La seconde présentation, qui avait lieu après la première activité en sous-groupe, portait sur les bonnes pratiques à privilégier pour le redéveloppement urbain. Huit pratiques ont été présentées aux participant·es :

- L'intégration douce des hauteurs pour favoriser l'échelle humaine.
- La diversification des typologies et formes construites pour éviter la monotonie.
- L'intégration de logements sociaux et abordables pour réduire le coût des logements.
- La diminution de l'impact du stationnement sur le milieu avoisinant.
- La multifonctionnalité des milieux de vie au bénéfice de la population.
- L'animation du domaine public par la reconnexion entre le bâti et la rue.
- L'implantation de nouveaux bâtiments respectueuse des arbres matures et des surfaces végétalisées.
- La gestion de l'eau responsable pour éviter la saturation du réseau d'égout.

 Intégration douce des hauteurs



 Diversité des typologies et formes construites



 Intégration de logements sociaux et abordables



 Diminution de l'impact du stationnement



 Milieu de vie au bénéfice de la population (ex. commerces, communautaire)



 Animation du domaine public (ex. aménagements paysagers)



 Implantation respectueuse des arbres matures et surfaces végétalisées



 Gestion de l'eau responsable



RÉSULTATS



ACTIVITÉ 1 : POURQUOI REDÉVELOPPER ?

Qu'est-ce que vous appréciez le plus de votre quartier ? Qu'est-ce que vous appréciez le moins de votre quartier ?

La première activité visait à recueillir les perceptions des personnes participantes quant à la situation actuelle de leur quartier, plus précisément au niveau des thématiques suivantes : l'habitation, les usages (commerces et services), la mobilité, l'environnement, le paysage et le patrimoine. Les échanges ont permis de faire émerger des préoccupations liées à la qualité de vie dans le quartier et les éléments sur lesquels se pencher afin d'orienter son développement.

Les faits saillants issus des échanges sont présentés ci-dessous.

Appréciation du quartier existant

Accessibilité et services de proximité

Les personnes participantes apprécient particulièrement le caractère central du quartier, qui permet un accès facile à divers commerces et services, la proximité du transport collectif et l'accès à la ville voisine de Belœil. La proximité avec la rivière constitue également un atout notable, tant pour les possibilités d'activités récréatives que pour la qualité paysagère offerte. La possibilité d'effectuer des déplacements à pied ou à vélo, grâce aux pistes cyclables, est largement valorisée, tout comme l'ambiance familiale et la tranquillité des lieux.

Végétation et espaces verts

Plusieurs personnes soulignent aussi l'importance de la présence de végétation, avec une appréciation particulière pour les grands terrains et les arbres matures, malgré une perception de diminution des arbres en raison de certains projets récents. Le terrain vacant en cœur d'îlot est perçu comme un élément qui confère un caractère vert au secteur, notamment par la présence d'arbres matures, dont un grand saule pleureur.

Paysage et patrimoine

La vue exceptionnelle sur le mont Saint-Hilaire est également mentionnée comme une qualité distinctive du quartier. De plus, certains bâtiments sont reconnus pour leur valeur patrimoniale ou leur harmonie esthétique, que ce soit par leurs formes, leurs volumes ou leurs matériaux. La continuité du noyau villageois de Mont-Saint-Hilaire, ainsi que la mémoire des lieux et leur dimension historique sont jugées importantes à préserver.

ACTIVITÉ 1 : POURQUOI REDÉVELOPPER ?

Aspects moins appréciés du quartier existant

Inquiétudes face aux transformations urbaines

Des préoccupations sont exprimées concernant l'avenir du quartier, particulièrement en lien avec les transformations urbaines envisagées. Plusieurs personnes participantes craignent que le développement futur amplifie certaines problématiques existantes et compromette la qualité de vie du secteur.

Sécurité et entretien

Ce sentiment d'inquiétude s'accompagne du constat général d'un manque de surveillance, notamment face au non-respect fréquent des limites de vitesse, ainsi qu'un entretien insuffisant des routes. D'autres enjeux sont également soulevés, tels que la mauvaise gestion des poubelles et des livraisons commerciales.

Circulation et congestion routière

Le problème de congestion automobile sur la route 116 constitue un irritant majeur pour la population. Le territoire à l'étude est perçu comme un lieu de transit important entre Mont-Saint-Hilaire et Otterburn Park, ce qui entraîne une forte congestion automobile en heure de pointe. L'absence de synchronisation des feux de circulation, la dangerosité des traverses piétonnes et l'apparition récente de camionnage lié à un développement majeur à Otterburn Park contribuent à une situation routière jugée problématique. Il est suggéré que la planification urbaine tienne compte des dynamiques régionales de déplacement. Certaines nuisances liées à la circulation, comme les phares de voitures pénétrant dans les maisons en soirée, le bruit et la vitesse excessive, sont également mentionnées.

Transport actif

Malgré une volonté marquée de se déplacer à pied, les participant·es estiment que les aménagements actuels n'encouragent pas suffisamment les modes de transport actifs. Les trottoirs sont discontinus, il manque des traverses piétonnes sécuritaires ainsi que du marquage au sol, rendant les déplacements vers les parcs, les espaces verts et les commerces peu accessibles. La piste cyclable sur la rue Provencher est considérée comme peu sécuritaire en raison de la largeur limitée de la voie.

Nuisances liées au pôle commercial

Le nouveau pôle de services et de commerces, le Carrefour Rouville-Laurier, suscite également des critiques. On y déplore un niveau élevé de bruit, de circulation et de camionnage à toute heure, ainsi que des enjeux de sécurité et de cohabitation avec des personnes en situation d'itinérance. De plus, les engagements d'aménagement, notamment en ce qui concerne la plantation d'arbres, n'ont pas été respectés selon les observations partagées.

ACTIVITÉ 2 : BONNES PRATIQUES

Qu'est-ce qui ferait en sorte que dans 15 ans, une fois le redéveloppement complété, le projet serait considéré comme une réussite ?

La deuxième activité était organisée autour des bonnes pratiques de redéveloppement, expliquées lors de la seconde présentation. Les personnes participantes étaient invitées à partager les pratiques qu'elles trouvaient les plus importantes et à suggérer des manières dont les nouveaux projets pourraient répondre aux besoins de la population locale existante et future.

Les faits saillants issus des échanges sont présentés ci-dessous.

Intégration douce des hauteurs

Les personnes participantes souhaitent que l'augmentation des hauteurs soit pensée avec sensibilité, en tenant compte de l'impact sur les vues, notamment celles vers le mont Saint-Hilaire, aussi bien depuis le pont que depuis les résidences du secteur. Un maximum de deux étages est généralement préféré pour les nouvelles constructions, bien qu'un troisième étage pourrait être envisagé pour des terrains moins exposés à la cohabitation résidentielle, comme ceux situés au bord de la rivière ou à l'intersection de la rue Messier et du chemin des Patriotes.

L'importance de respecter l'échelle humaine a été soulignée par les participant·es. Une gradation des hauteurs est suggérée : des bâtiments de plus faible hauteur près de la rue, harmonisés avec les constructions adjacentes, et des volumes plus élevés au cœur des lots, tout en prévoyant des jeux de volumétrie afin de préserver l'intimité des propriétés voisines.

Les personnes présentes perçoivent le maintien de marges de recul généreuses, de bandes tampons végétalisées et la conservation des arbres matures comme essentiels, autant pour l'intimité que pour leur rôle d'écran visuel et sonore.

Terrains suscitant l'intérêt

Trois terrains à redévelopper ont retenu l'attention des participant·es qui ont donné de nombreux commentaires à leur sujet. Ces sites avaient été brièvement abordés lors de la présentation en début de séance, bien que la consultation ne les vise pas spécifiquement.

Terrain longeant la route 116, près de la rue Boucher

Certaines personnes souhaitent que ce secteur conserve un caractère unifamilial, en insistant sur le respect de l'échelle humaine. D'autres perçoivent un potentiel pour une densité plus élevée, étant donné le retrait par rapport aux habitations existantes et la présence d'une rangée d'arbres matures qui filtre la vue depuis la route 116. Ce site, à l'entrée de la ville, est jugé stratégique et il est souhaité que toute intervention sur ce terrain soit guidée par une architecture de qualité supérieure. Une révision du réseau routier est demandée pour bien le desservir et gérer les éventuels impacts sur la circulation.

Terrain en cœur d'îlot (rues Messier / Martin / Provencher / Martel)

Certaines personnes expriment le souhait que le terrain entre les rues Messier et Martel reste vacant, alors que plusieurs autres proposent plutôt qu'il soit utilisé, au moins en partie, comme parc afin de favoriser les rencontres entre voisin·es.

Ancienne résidence pour aînés (RPA)

Le site de l'ancienne RPA est perçu comme propice à la densification, avec une préférence pour une hauteur maximale de trois étages. D'autres personnes suggèrent une intégration plus homogène avec les bâtiments existants avoisinants. Une zone tampon végétalisée généreuse est aussi souhaitée pour assurer une bonne cohabitation avec les résidences voisines.

ACTIVITÉ 2 : BONNES PRATIQUES

Architecture

Les personnes participantes souhaitent généralement que la hauteur maximale soit de deux à trois étages dans le secteur. Plusieurs personnes ont d'ailleurs souligné leur préférence pour les maisons unifamiliales détachées ou jumelées. Quelques personnes participantes insistent sur la nécessité d'une architecture de qualité. Le manque d'harmonisation avec les secteurs voisins est mentionné, et des transitions plus douces dans les formes, les matériaux et les couleurs sont souhaitées. D'ailleurs, quelques personnes participantes suggèrent que l'architecture s'inspire de l'identité du noyau villageois, en évitant les styles trop contemporains, notamment les toits plats. De plus, les participant·es souhaitent voir une implantation modérée au sol pour ne pas trop minéraliser les sites. Le souci du détail et la durabilité dans le temps sont considérés comme des critères de qualité essentiels.

Milieu de vie complet

Une diversité de types de logements est souhaitée par le voisinage pour favoriser la mixité, notamment des logements abordables. Certaines personnes proposent d'inclure une dimension artistique dans l'aménagement du secteur, avec la création d'une place publique intégrant des œuvres et mettant l'accent sur le verdissement. D'autres mentionnent leur intérêt pour des terrasses commerciales permettant de profiter des vues.

En ce qui concerne les commerces, les avis sont partagés : plusieurs souhaitent limiter leur développement, sauf pour des restaurants pouvant animer les lieux en soirée grâce à des terrasses. D'autres mentionnent qu'une offre bonifiée pourrait ne pas être viable économiquement. Quelques services de proximité comme un dépanneur sont cependant identifiés comme pertinents. L'ajout d'activités et d'équipements pour les familles et les enfants, tels que des modules de jeux, des jeux d'eau et une garderie, est aussi envisagé positivement.

Mobilité

En matière de stationnement, les personnes consultées préfèrent qu'il soit localisé en souterrain afin de libérer l'espace public et réduire l'encombrement dans les rues. La congestion routière sur la route 116 et ses accès est perçue comme un enjeu prioritaire à régler. L'amélioration des infrastructures pour le transport actif est également mentionnée, afin de rendre les déplacements plus agréables et sécuritaires. Enfin, le voisinage souhaiterait qu'une attention particulière soit portée à l'esthétique du viaduc ferroviaire, qui marque le parcours d'entrée dans la ville, et dont l'embellissement est souhaité.

Verdissement et gestion de l'eau

Le verdissement est au cœur des priorités exprimées par les participant·es. La conservation des arbres existants est jugée essentielle, tout comme la plantation d'espèces variées pour enrichir la biodiversité urbaine.

Certaines personnes craignent que les réseaux d'égout et d'aqueduc soient insuffisants pour accueillir plus de bâtiments. Cela représente une occasion de promouvoir des projets intégrant des pratiques durables, telles que des toits verts, la gestion écologique des eaux pluviales et des constructions à faible consommation énergétique. Plusieurs personnes considèrent important d'améliorer la gestion du ruissellement, en particulier par l'utilisation de la végétation. La gestion de la neige soulève également une attention particulière, puisqu'elle soulève certains enjeux dans les aménagements actuels, notamment près du pôle commercial.

Processus de consultation

Certaines personnes participantes expriment le souhait d'être impliquées davantage dans la suite de la démarche entourant le redéveloppement de leur milieu de vie. Enfin, la prise en compte des terrains vacants sur la rue Saint-Georges, dans le cadre de la planification du secteur autour du pont Jordi-Bonet, a été proposée par certaines personnes.

SYNTHÈSE



SYNTHÈSE



Points de convergence

- Moduler les volumes, les hauteurs et les densités pour assurer une harmonisation avec le cadre bâti existant.
- Préserver l'intimité des propriétés adjacentes aux sites destinés au redéveloppement.
- Préserver les arbres matures et maintenir ainsi qu'amplifier le cachet verdoyant du secteur.
- Protéger les vues vers le mont Saint-Hilaire, tant depuis le pont Jordi-Bonet que depuis l'intérieur du secteur.
- Réfléchir au parcours paysager marquant l'entrée de la ville.
- Favoriser une intégration architecturale qui s'inscrit dans la continuité du caractère du cadre bâti existant, plutôt que dans le contraste.
- Planifier le développement urbain en tenant compte de la capacité du réseau routier, évaluer les impacts sur les réseaux municipaux et régionaux, et mettre en place des actions pour atténuer les problématiques de circulation.
- Améliorer la sécurité et la convivialité du réseau de transport actif.
- Implanter un espace public dans le secteur avec des équipements ou du mobilier urbain propices aux rencontres entre citoyen·nes.
- Favoriser un développement urbain générant des logements abordables et attractifs pour les familles, tout en diversifiant l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins variés d'autres types de ménages.

Points de divergence

Deux sujets ont suscité des points de divergence dans les discussions. D'abord, un manque de consensus a été observé quant aux hauteurs maximales à permettre et quant à l'emplacement de la densité. Certaines personnes souhaiteraient voir s'implanter des bâtiments de maximum deux étages alors que d'autres seraient prêts à accepter trois étages, si la qualité architecturale était supérieure.

De plus, les personnes participantes ne s'entendaient pas quant à la nature des usages non résidentiels à implanter. Certain·es proposent une diversification de l'offre en restauration afin d'encourager l'animation en soirée alors que d'autres sont sceptiques quant à la survie de nouvelles activités commerciales. L'ajout de commerces de proximité, comme des dépanneurs, est aussi proposé, tout comme d'usages diversifiés pour les enfants (aires de jeux, garderies, etc.).