



Programme particulier d'urbanisme

Secteur urbain du chemin de la Montagne



Ville de Mont-Saint-Hilaire
Une ville de nature, d'art et de patrimoine



Avant-propos : Au sujet d'un PPU

Selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une partie complémentaire et facultative d'un plan d'urbanisme adopté par une municipalité. Il permet d'établir une planification détaillée pour une partie du territoire qui implique des enjeux uniques ou complexes méritant une attention particulière. De ce fait, un PPU agit comme un prolongement du plan d'urbanisme et ne saurait être lu sans prendre en compte ce dernier.

Juin 2022

Document rédigé par le
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement (SATE)

En collaboration avec
APUR, consultants en urbanisme

Mot du maire



Marc-André Guertin

*Maire de la Ville de
Mont-Saint-Hilaire*

C'est avec beaucoup de fierté que je vous présente le programme particulier d'urbanisme pour le secteur urbain du chemin de la Montagne, témoignant d'une vision mûrement réfléchie qui propose un cadre d'aménagement qui rend compte des caractéristiques distinctives des lieux et du cadre légal auquel est assujéti cet espace très symbolique.

Consciente de la crise climatique, notre administration a été guidée tout au long de ce processus par la volonté d'inscrire la planification de ce secteur dans une perspective de transition écologique. Ainsi, la recherche de l'équilibre entre le besoin légitime d'occuper le territoire, le souci de préserver nos écosystèmes et la responsabilité de limiter l'étalement urbain a été la priorité.

La nouvelle administration, que j'ai le privilège de diriger depuis le mois de novembre 2021, s'est appuyée sur la rigueur du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement et sur l'expertise de consultants chevronnés pour élaborer ce plan qui guidera nos décisions et nos actions au cours des prochaines années. De ce fait, ce programme particulier d'urbanisme (PPU) s'appuie sur de nombreux documents, dont des études de circulation, des avis juridiques, des expertises biologiques et inventaire floristique, des analyses paysagères et des recommandations d'experts.

La vision d'aménagement que nous proposons aux Hilairemontois.es est de pleinement mobiliser le potentiel du secteur urbain du chemin de la Montagne en tant que charnière symbolique et physique entre le domaine agricole et les espaces urbains de la Ville. Nous aspirons à la création d'un milieu de vie de qualité s'appuyant sur une architecture ambitieuse, durable et diversifiée. Nous désirons également que le développement s'inscrive en continuité et en harmonie avec son contexte de proximité de notre magnifique colline montérégienne, par la préservation du caractère du chemin de la Montagne et la valorisation des espaces naturels.

Il est à noter que le présent PPU s'inscrit de manière complémentaire à la révision de la section du Plan d'urbanisme durable (PUD) portant sur la gestion de la densité résidentielle dans le périmètre d'urbanisation de Mont-Saint-Hilaire. Ce faisant, afin de bien gérer les enjeux de densification à Mont-Saint-Hilaire, nous nous sommes dotés d'un nouveau cadre s'articulant autour de quatre grands principes directeurs, soit la hiérarchisation, l'harmonie, l'optimisation et l'osmose. Ces principes doivent permettre l'utilisation rationnelle et intelligente de notre territoire, dans l'optique d'offrir de nouveaux logements aux ménages qui en ont besoin, sans néanmoins perdre la force de notre communauté ou dénaturer le tissu urbain existant.

L'élaboration de ce PPU était nécessaire pour mettre fin à un long processus de réflexion et de débat sur l'avenir de ce secteur. C'est donc avec un fort sentiment de devoir accompli que nous soumettons ce document aux Hilairemontois.es.

Bonne lecture !

Table des matières

1. Le préambule	6
1.1 L'enjeu de la densité	7
Partie I : Territoire assujéti	8
2. Le secteur urbain du chemin de la Montagne	10
3. Le diagnostic du territoire assujéti	12
3.1 Contexte anthropique	13
3.2 Contexte écologique et naturel	22
3.3 Contexte politique	26
3.4 Diagnostic-synthèse	31
Partie II : Propositions d'aménagement	32
4. La vision d'aménagement	
4.1 Balises d'aménagement	34
4.2 Cible de densité	35
4.3 Organisation spatiale	40
5. Le concept de développement	46
5.1 Création d'un milieu de vie complet et résilient	48
6. L'exercice de concordance	50
7. Conclusion	54
8. Références	55

Liste des plans et figures

Localisation du territoire assujetti au PPU	10
Limites et contexte du territoire assujetti	11
Utilisation du sol dans le territoire assujetti (excluant les emprises de rue)	13
Éléments d'intérêt patrimonial	17
Parcs, mobilité active et services scolaires	19
Densité des quartiers hilairemontais limitrophes du territoire assujetti	20
Topographie du territoire assujetti	22
Les propriétaires ayant déclaré leur intérêt au développement ou redéveloppement de leur(s) terrain(s)	27
Terrains résidentiels de moins de 5000 m ² dans le territoire assujetti	36
Espaces vacants identifiés à l'inventaire de 2014 et espaces à redévelopper identifiés en date du 31 décembre 2021	39
Organisation spatiale	40
<i>Plan 1 - Patrimoine et paysage</i>	41
<i>Plan 2 - Trame verte et bleue</i>	42
<i>Plan 3 - Terrains visés par un (re)développement à court terme</i>	43
<i>Plan 4 - Terrains non visés par un (re)développement à court terme</i>	44
<i>Plan 5 - Synthèse du concept d'organisation spatiale</i>	45
Concept de développement	47
Remplacement de la zone A-16 par les zones C-18, C-19, H-121, H-122, H-123, H-124, H-125 et PE-23	51
Répartition de la densité sur les espaces à développer et redévelopper à court terme	53

1. Le préambule

Le chemin de la Montagne représente le principal lien entre le cœur résidentiel de la ville de Mont-Saint-Hilaire et la colline montréalaise locale. Situé au croisement avec le chemin Ozias-Leduc, le *secteur urbain du chemin de la Montagne*, territoire assujéti au présent programme particulier d'urbanisme (PPU), constitue un espace unique dans le périmètre d'urbanisation hilairemontais. Logé entre les quartiers de la Pommeraie et du Flanc-Sud, il joue ainsi le rôle de charnière symbolique et géographique entre la plaine urbanisée, le mont Saint-Hilaire et les vergers du piémont sud.

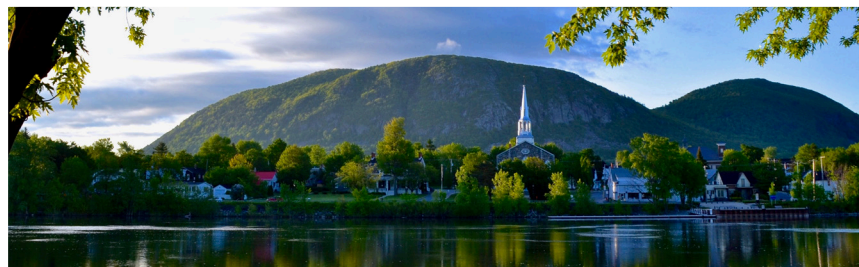
Suite à son exclusion de la zone agricole en 1991, la Ville impose un moratoire de dix ans sur le développement résidentiel du secteur afin d'y conserver les activités agricoles. Malgré tout, avec l'urbanisation continue des quartiers voisins, le secteur est lentement enclavé et la majorité des pommiers du secteur disparaissent progressivement, au point que seul un verger clairsemé s'y trouve encore aujourd'hui.

Même si certains espaces commerciaux subsistent ou s'installent sur le territoire, dont la Pépinière Auclair, le spa Strom et un atelier d'art, l'activité humaine ne remplace pas dynamiquement l'espace laissé vacant par le déclin des activités agricoles. Cette situation s'explique en grande partie par le fait que, à partir des années 2000, ce secteur est devenu un lieu de confluence pour des visions et aspirations variées, parfois conflictuelles, sans qu'un consensus politique et règlementaire ne puisse s'en dégager. Le débat est finalement tranché par l'intervention des tribunaux, vingt ans après la fin du moratoire.

Le jugement rendu par la Cour d'appel du Québec le 11 novembre 2021 a confirmé les observations faites par la Cour supérieure dans sa décision du 22 mai 2020. Cette dernière a ainsi conclu que la Ville a agi de mauvaise foi et de manière dilatoire en repoussant indûment l'application sur ce secteur des seuils de densité prévus dans le Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de la Vallée-du-Richelieu (MRCVR). La Cour d'appel a cependant nuancé les implications d'une telle décision, établissant un délai de 270 jours pour que la Ville puisse conclure de bonne foi l'exercice de concordance avec le SAR.

Ce faisant, le présent PPU, en tant que véhicule d'exercice de concordance au SAR, s'inscrit dans une volonté de dénouer la situation par l'établissement d'une vision fédératrice et cohérente pour le territoire assujéti. À la fois pressée par l'immobilisme du passé, déchirée par les positions divergentes des parties prenantes et aspirant à un développement respectant son caractère patrimonial, paysager et écologique, la Ville de Mont-Saint-Hilaire désire donc que la planification du secteur urbain du chemin de la Montagne atteigne un équilibre entre plusieurs impératifs, soit :

- » Établir une identité se situant entre urbain, agricole et montréalaise ;
- » Valoriser le caractère paysager et patrimonial du chemin de la Montagne ;
- » Repenser, dans le cadre de la crise climatique, la manière d'urbaniser le piémont du mont Saint-Hilaire, ce dernier abritant un ensemble d'écosystèmes vitaux au maintien de la biodiversité dans la région ;
- » Intégrer harmonieusement les nouvelles constructions aux milieux existants, notamment en soignant les composantes volumétriques et architecturales ;
- » Développer de manière responsable pour offrir des logements diversifiés et assurer la santé financière de la municipalité, en cohérence et en solidarité avec les objectifs métropolitains et régionaux.



Le mont Saint-Hilaire domine la ville éponyme (N. Pothier, 2017)

1.1 L'enjeu de la densité

Lorsque le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) de la *Communauté métropolitaine de Montréal* (CMM) est entré en vigueur le 11 mars 2012, il annonçait une nouvelle vision pour le développement urbain dans la grande région de Montréal. En effet, afin de lutter contre l'étalement urbain, la perte des espaces agricoles et la fragmentation du territoire ainsi que de diminuer la dépendance à l'automobile, le PMAD proposait plusieurs initiatives, dont l'optimisation des périmètres d'urbanisation par leur densification. Bien que cet effort passe notamment par la concentration d'une proportion importante des nouveaux ménages dans les aires TOD (*Transit-oriented development*), organisées autour des points d'accès aux réseaux structurants de transport en commun métropolitain, il vise aussi une augmentation des densités résidentielles dans tous les milieux urbanisés.

Cet objectif de densification est concrétisé dans l'adoption de seuils minimaux de densité devant se traduire dans les schémas d'aménagement et de développement (SAD) des municipalités régionales de comté (MRC) composant la CMM. Pour la MRC de la Vallée-du-Richelieu, ces seuils ont été intégrés au *Schéma d'aménagement révisé* en 2014. Puis, la Ville de Mont-Saint-Hilaire les a inclus à son plan d'urbanisme lors de sa révision en 2017. Néanmoins, comme pour beaucoup d'autres villes de la deuxième et de la troisième couronne, dont le modèle de développement a historiquement été marqué par le modèle pavillonnaire, les impératifs de densité ont causé un choc culturel et politique important.

D'une part, la notion de densification se heurte à l'imaginaire de la banlieue nord-américaine qui exulte la maison individuelle d'un ou deux étages, entourée d'une grande cour privée et abritant généralement une seule famille. La méfiance vis-à-vis la densification des périmètres d'urbanisation s'exprime alors à deux niveaux. D'abord, au niveau esthétique, la densité est vue comme une fracture dans le rythme du tissu urbain existant dont la pire expression serait une verticalité écrasant son environnement. Par ailleurs, au niveau socioéconomique, la densité implique généralement un mode de propriété différent (ex. condominiums et coopératives), quand elle n'implique pas l'arrivée de locataires dans un milieu dominé par les propriétaires individuels, établissant une hétérogénéité sociale que la banlieue classique ne créait que très rarement.

D'autre part, les seuils de densité ont erronément été associés à une obligation de développement qui se ferait sans prendre en compte les caractéristiques des milieux d'insertion. Pourtant, une telle interprétation serait fondamentalement contraire au principe de subsidiarité qui dirige l'organisation hiérarchique des organismes chargés de l'aménagement du territoire québécois. Ainsi, ce principe, qui affirme que le niveau le mieux placé pour agir devrait être celui qui agit, signifie que les objectifs métropolitains et régionaux doivent être interprétés et traduits concrètement par les municipalités locales. En d'autres termes, l'obligation de densifier n'éclipse pas l'ensemble des autres responsabilités d'une municipalité, mais vient simplement s'y ajouter. La modulation de la répartition de la densité sur le territoire et les exigences architecturales et d'implantation se décident au niveau local, en cohérence avec les caractéristiques locales, dont la capacité des réseaux d'infrastructures, l'état du tissu d'insertion, la qualité de certains éléments patrimoniaux et la richesse écologique du milieu d'accueil.

Le présent PPU a donc la volonté, et la lourde responsabilité, de trouver un équilibre entre les différentes aspirations et visions du développement résidentiel dans le périmètre d'urbanisation, dans le contexte d'un secteur aux caractéristiques paysagères, patrimoniales et écologiques uniques.

PARTIE I : TERRITOIRE ASSUJETTI



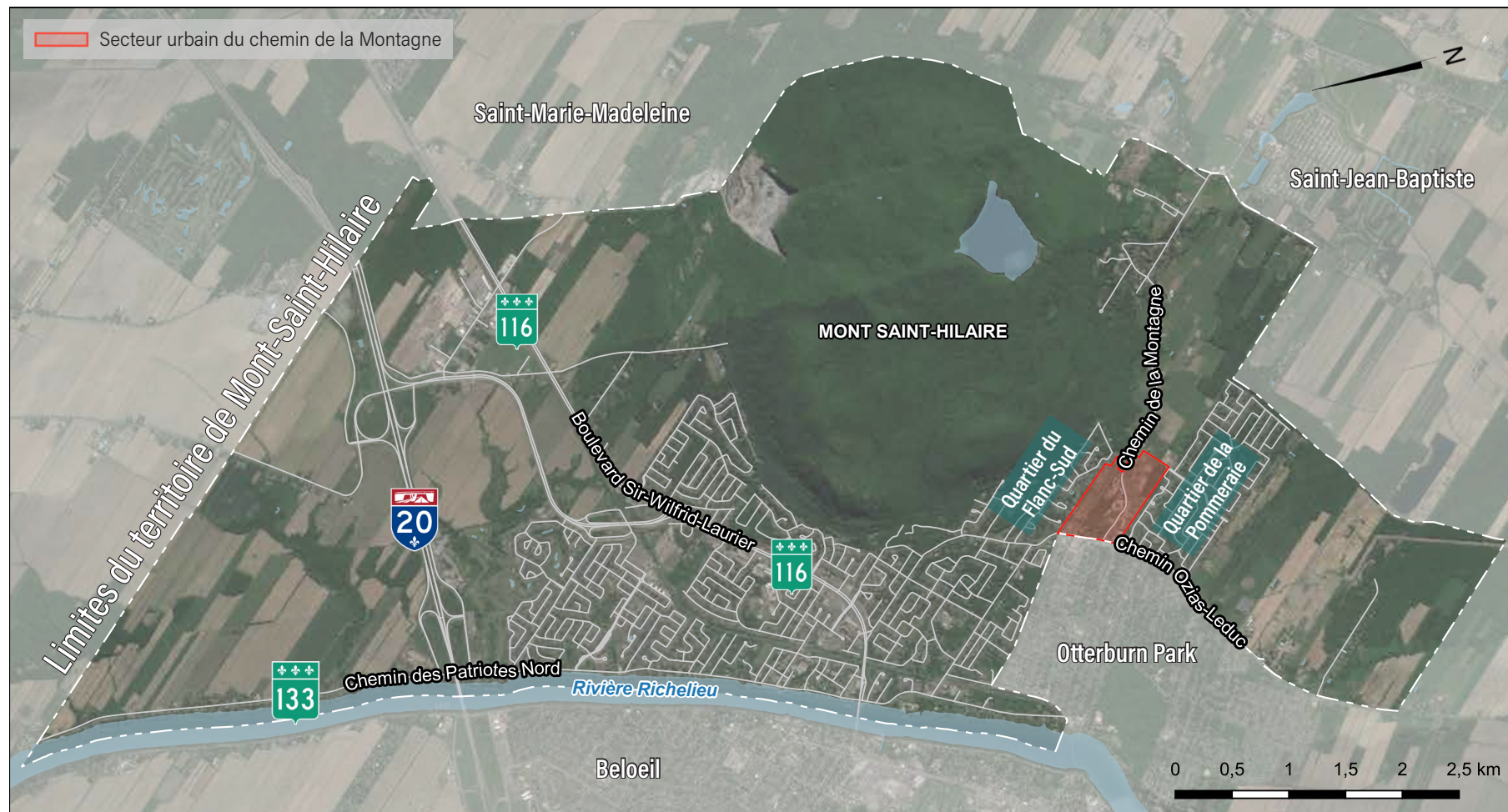


2. Le secteur urbain du chemin de la Montagne

Le territoire assujéti au présent PPU se trouve au sud du périmètre d'urbanisation de Mont-Saint-Hilaire, dans le plateau sud-ouest du piémont hilairémontais. Il se situe ainsi à la frontière entre Otterburn Park et Mont-Saint-Hilaire, au croisement des chemins Ozias-Leduc et de la Montagne.

Il correspond à l'espace situé entre les limites du quartier de la Pommeraié (au sud) et celui du Flanc-Sud (au nord) et s'étend depuis le chemin Ozias-Leduc jusqu'à la frontière de la zone agricole permanente, ce qui explique le tracé irrégulier de sa limite est.

Localisation du territoire assujéti au PPU

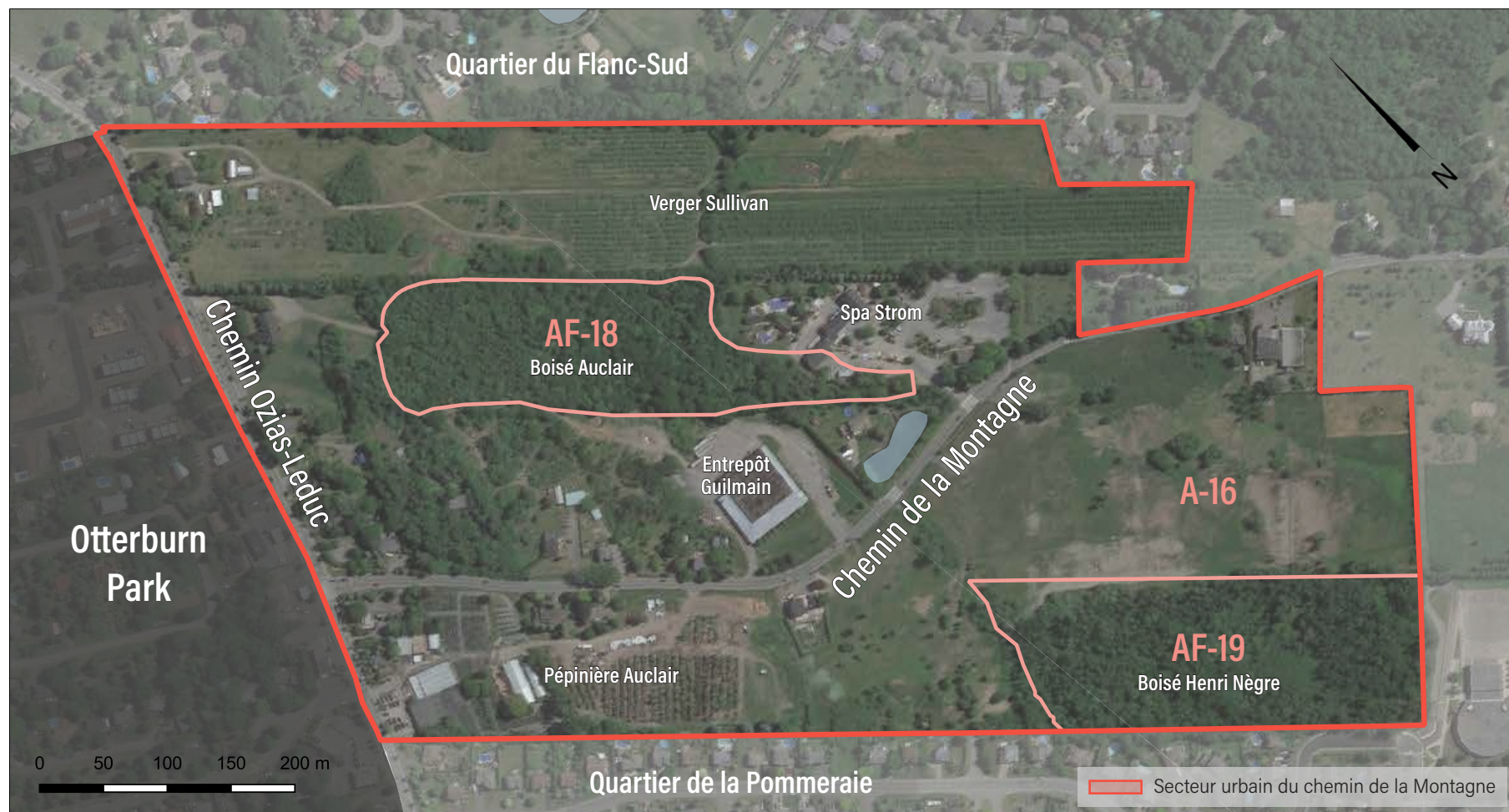


Conception initiale par APUR, 2021/Modification par MSH, 2022/Fond de carte : CMM, 2020

Au moment d'entreprendre la démarche de sa planification détaillée, le territoire assujéti est constitué de trois zones représentant une superficie commune d'environ 41 hectares. La plus grande, la zone A-16, représente la majorité de la superficie et des limites extérieures du territoire assujéti. Outre quelques résidences, elle est principalement occupée par le Verger Sullivan,

le spa Strom et l'entrepôt Guilmain au nord ainsi que par la pépinière Auclair et une grande friche au sud. La zone AF-18, située au cœur de la zone A-16, couvre la majorité du boisé Auclair, au même titre que la zone AF-19 représente la majorité du boisé Henri Nègre.

Limites et contexte du territoire assujéti



Conception initiale par APUR, 2021/Modification par MSH, 2022/Fond de carte : CMM, 2020

3. Le diagnostic du territoire assujéti

Les propositions et orientations découlant du présent PPU doivent s'appuyer sur une lecture et une analyse sensible du territoire assujéti. Comme tout autre exercice de planification, l'étude des contextes anthropique et naturel est vitale pour pouvoir dégager une trajectoire de développement pertinente et pragmatique pour le territoire visé. Cependant, en raison du contexte juridique et politique spécifique à ce secteur, la réflexion sur l'aménagement de ce territoire doit également embrasser son contexte immatériel, dont en particulier les enjeux politiques.

En conséquence, le présent portrait propose d'analyser le territoire assujéti à travers trois axes, soit :

- » le contexte anthropique,
- » le contexte écologique et naturel,
- » le contexte politique.

Un diagnostic FFCO (Force – Faiblesse – Contrainte – Opportunité) est proposé pour chacun des axes et un diagnostic-synthèse conclut l'ensemble afin de résumer les principaux éléments ressortant de cette analyse, et ce, dans le but d'informer les orientations et principes d'aménagement proposés dans la partie II du présent PPU.

À noter que le dernier axe, particulièrement sensible et polémique, est abordé avec humilité et réserve par la municipalité. Ainsi, la Ville a pris acte des aspirations divergentes qui se sont exprimées sur les friches de la zone A-16 et des boisés des zones AF-18 et AF-19. Puisqu'il n'est pas possible de pleinement résumer l'ensemble des échanges, débats et propositions ayant porté sur ce secteur, le présent PPU doit donc se limiter aux principaux thèmes soulevés au cours des dernières années.



L'occupation humaine au pied du mont Saint-Hilaire (Libre de droits, 2007),
Les vergers en fleur du piémont sud (M Châteauevert, 2006),
Lieu d'attache de la vie politique locale (Libre de droits, 2009)

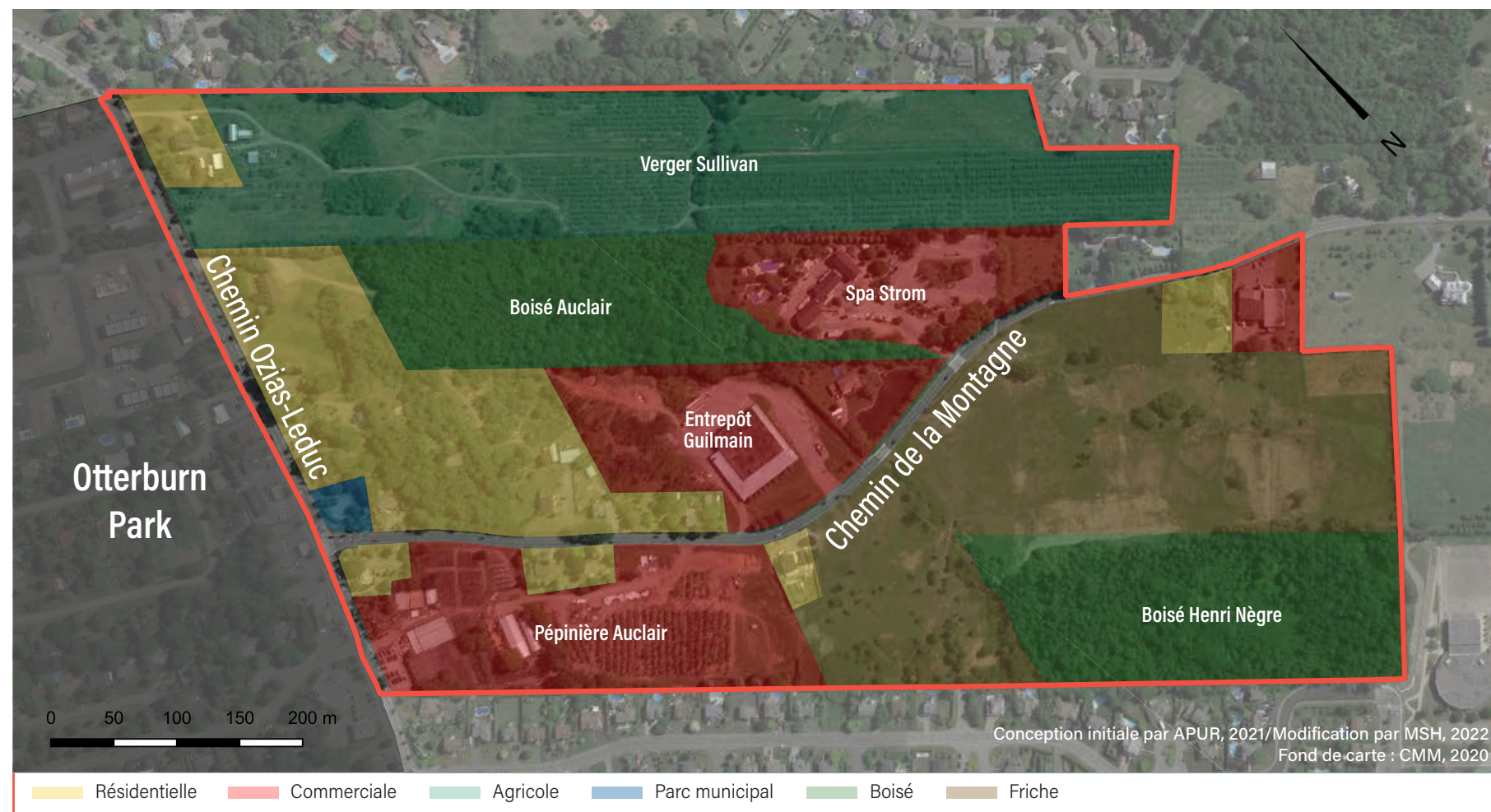
3.1 Contexte anthropique

Utilisation du sol

La partie du territoire assujéti située au nord du chemin de la Montagne est occupée par le verger Sullivan, le spa Strom, l'entrepôt Guilmain, le boisé Auclair et quelques résidences, dont la majorité se trouve au croisement des chemins Ozias-Leduc et de la Montagne. Dans la section s'étendant au sud

du chemin de la Montagne, les superficies sont majoritairement en friche ou boisées, bien qu'on y retrouve un atelier d'artiste, la pépinière Auclair et quelques résidences, encore une fois principalement dans l'amorce du chemin de la Montagne, à proximité de l'intersection avec le chemin Ozias-Leduc.

Utilisation du sol dans le territoire assujéti (excluant les emprises de rue)



Évolution du site et de ses environs

1930 — Le règne de la pomme

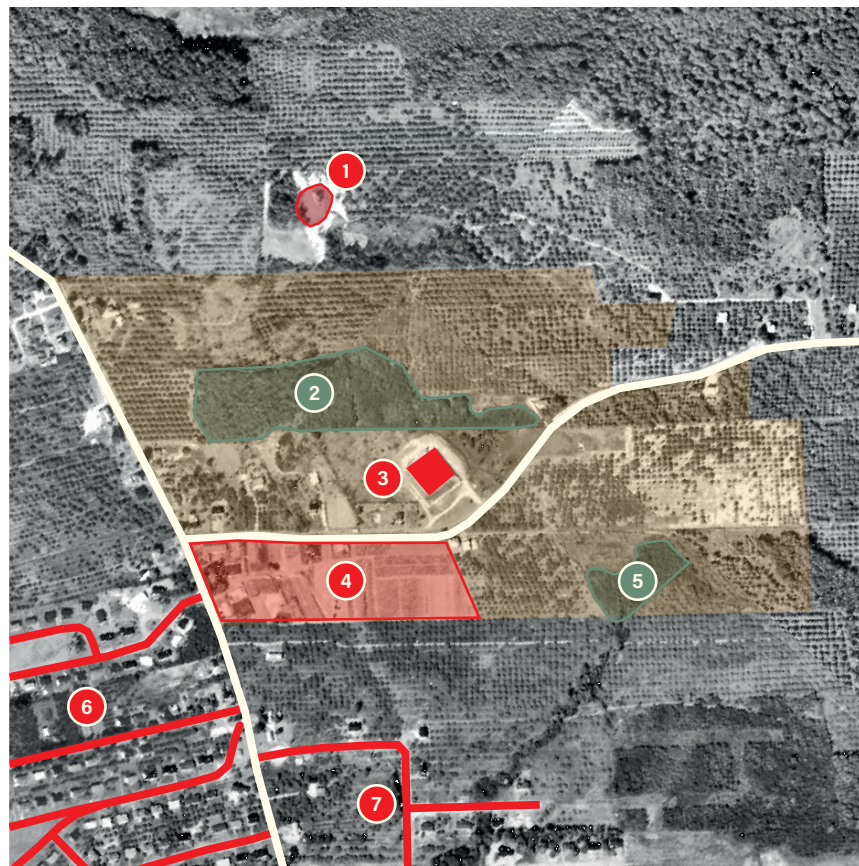
En 1930, le territoire qui correspond aujourd'hui à la zone A-16 et ses environs est largement occupé par des vergers, alors que la pomiculture couvre à l'époque l'écrasante majorité des piémonts ouest et sud. Les chemins de la Montagne et Ozias-Leduc présentent une configuration pratiquement identique à leur parcours contemporain, indiquant que leur tracé historique a été préservé. Par ailleurs, le profil du boisé Auclair est déjà visible (1) et, à part pour quelques résidences et bâtiments agricoles, le cadre bâti est plutôt limité et diffus, se concentrant principalement sur le chemin Ozias-Leduc.



Source : Inconnue, 1930

1964 — Les premiers signes d'urbanisation

L'après-guerre est marquée par une urbanisation croissante de la région. En 1964, ce phénomène n'affecte pas directement le site, mais le quartier voisin d'Otterburn Park, à partir de la rue Clifton, est terminé (6) et les premiers tracés de la trame du quartier de la Pommeraie apparaissent (7). Sur le site lui-même, un entrepôt agricole a été construit (3) et certains vergers ont été remplacés par une autre culture (4). Les contours du boisé Auclair se renforcent (2) et le secteur ouest du boisé Henri Nègre apparaît (5). En outre, le bassin qui occupe maintenant le parc Paul-Émile-Borduas est construit (1).



Source : Inconnue, 1964

1979 — Le déclin agricole

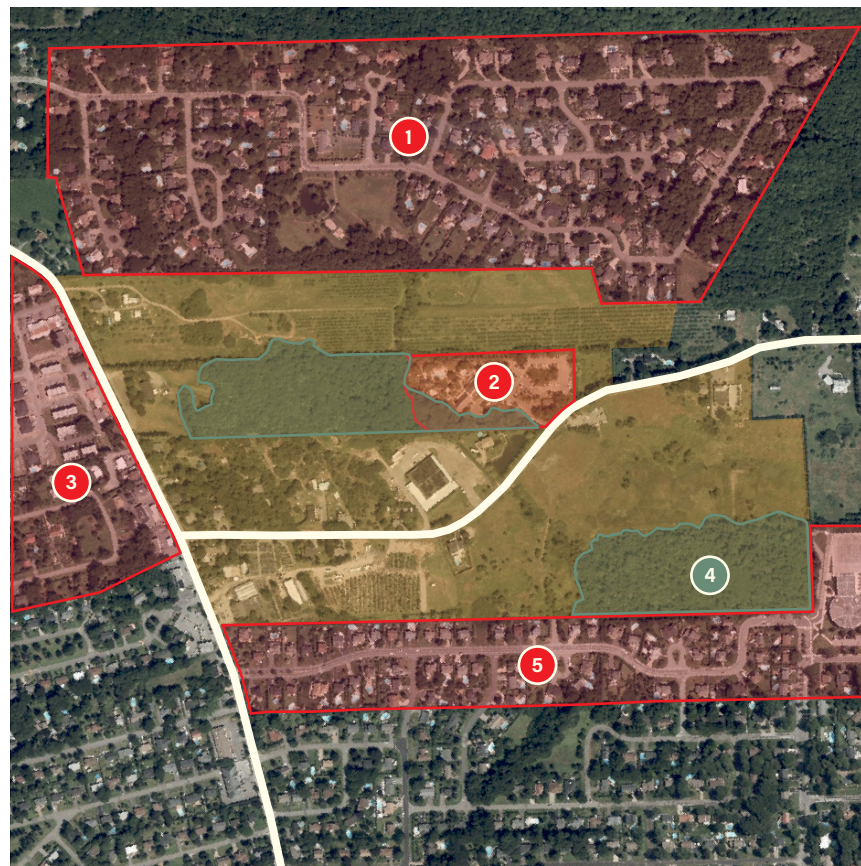
Entre 1964 et 1979, la densité et la vitalité des vergers sur le site ont fortement décliné (1 et 3). Un second bassin artificiel vient perturber le cours du ruisseau Halde-Bessette (2). La partie est du boisé Henri Nègre a survécu à la coupe forestière sur le terrain qui sera un jour occupé par l'école de la Pommeraie et les bases du boisé contemporain apparaissent (4). En 1979, le quartier de la Pommeraie est largement construit et la trame routière y est déjà établie (6). Un verger relativement dense subsiste sur ce qui correspond à la limite sud du territoire assujetti (5).



Source : Inconnue, 1979

2020 — L'étalement urbain et l'enclavement

Alors que le développement est gelé sur le territoire assujetti, la rue Félix-Leclerc se développe sur le verger voisin dans les années 1990 (5). En parallèle, entre 1980 et 2010, le quartier du Flanc-Sud est construit (1). Le développement, au début des années 2020, du quartier d'Otterburn Park à l'ouest vient finaliser l'enclavement urbain du site (3). Vers le début des années 2010, le spa Strom s'installe et se développe au cœur de la zone A-16 (2). Par ailleurs, entre 1979 et 2020, les vergers ont largement disparu de la zone et le boisé Henri Nègre a pleinement pris forme (4).



Source : CMM, 2020

Patrimoine

L'intérêt patrimonial du chemin de la Montagne est autant identifié dans les documents de planification à l'échelle régionale que locale. Ainsi, le SAR le reconnaît comme faisant partie intégrante d'un ensemble patrimonial rural s'étendant depuis le chemin Ozias-Leduc jusqu'au « village de la Montagne ». Ainsi, ce « village » est un ensemble résidentiel diffus sur le flanc sud-est du mont Saint-Hilaire qui correspond à une des premières concentrations urbaines sur le territoire lorsque, au 19^e siècle, les moulins à eau y ont offert l'énergie nécessaire à la naissance d'une petite zone préindustrielle (Lambert, 2012).

Puisque le chemin de la Montagne a servi à la fois de lien vers ce cœur urbain et de colonne vertébrale au développement agricole du piémont sud, on y retrouve certains bâtiments patrimoniaux parsemés dans le paysage. Selon le repérage du patrimoine bâti produit par la firme Patri-Arch en 2008, six bâtiments d'intérêt patrimonial se trouvent dans le territoire assujéti au PPU ; par ailleurs, cinq autres bâtiments sont également identifiés à proximité. D'ailleurs, tout juste au nord du territoire assujéti, se trouve l'ensemble patrimonial cité par la Ville en 2018 et constitué de la maison natale Ozias-Leduc, de la maison familiale Ozias-Leduc et du site de l'atelier Correlieu. La localisation de l'ensemble de ces bâtiments est présentée à la page suivante.

Il est néanmoins à noter que, à l'exception de la maison natale Ozias-Leduc, les bâtiments patrimoniaux dans et près du secteur urbain du chemin de la Montagne ne forment pas un ensemble significatif et ont été substantiellement modifiés au fil des ans. Ce faisant, s'il y a un intérêt à protéger et valoriser individuellement ces bâtiments, leur présence ne suffit pas à donner un caractère patrimonial fort et cohérent au secteur.

Paysage

L'aspect patrimonial du chemin de la Montagne est intrinsèquement lié à sa composante paysagère puisque l'identité de ce chemin est autant tributaire des bâtiments qui s'y trouvent qu'aux vergers qui ont marqué l'histoire hilairemontaise et qui composent encore son panorama. En outre, la proximité du mont Saint-Hilaire offre un relief rare dans les plaines de la Montérégie. Depuis 1992, le chemin de la Montagne est d'ailleurs identifié au plan d'urbanisme comme une « zone particulière » représentant un intérêt patrimonial et est soumis à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Malgré tout, il est important de souligner que les deux firmes de consultants mobilisées pour l'étude du territoire assujéti considèrent que ce dernier ne présente pas, malgré ses atouts, une qualité paysagère exceptionnelle. Ainsi, la firme en architecture du paysage *Habitats Consultants* conclut que « 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 la zone [du chemin de la Montagne] (...) » (mars 2022a). De son côté, la coopérative en aménagement et développement territorial *Le Picbois* propose une lecture similaire en considérant que « [l]a valeur des paysages de la zone A-16 est grandement tributaire de sa localisation et de son contexte d'implantation, et non de la qualité intrinsèque des éléments paysagers et patrimoniaux à l'intérieur de celle-ci. » (mars 2022)

Malgré tout, ces analyses permettent de reconnaître la présence d'éléments d'intérêt, soit certains points de vue vers le mont Saint-Hilaire et les deux boisés dont la proximité à la montagne confère une valeur paysagère et écologique particulière. Ces avis soulignent également l'importance de mettre en valeur le territoire assujéti puisque, sans en être la portion la plus intéressante, il fait partie intégrante de l'ensemble paysager d'intérêt du piémont sud, articulé autour du chemin de la Montagne, de ses vergers et de son « village ».

Éléments d'intérêt patrimonial



Fond de carte : CMM, 2020

Bâtiment d'intérêt patrimonial dans le territoire assujéti

- A. 312, chemin Ozias-Leduc (Valeur bonne)
- B. 446, chemin Ozias-Leduc (Valeur faible)
- C. 524, chemin Ozias-Leduc (Valeur bonne)
- D. 555-557, chemin de la Montagne - Grange (Valeur bonne)
- E. 581, chemin de la Montagne (Valeur faible)
- F. 750, chemin de la Montagne (Valeur bonne)

Bâtiment d'intérêt patrimonial à proximité du territoire assujéti

- P1. Site patrimonial du domaine Ozias-Leduc (cité en 2018)
 - 272, chemin Ozias-Leduc (Valeur bonne)
 - 284, chemin Ozias-Leduc (Valeur supérieure)
- P2. 723, chemin de la Montagne (Valeur moyenne)
- P3. 769, chemin de la Montagne (Valeur moyenne)
- P4. 787, chemin de la Montagne (Valeur bonne)

Source : Repérage du patrimoine bâti, Patri-Arch, 2008

Tourisme et agriculture

L'essence récréotouristique du chemin de la Montagne n'est pas à négliger puisqu'il est reconnu à la fois par le PMAD et le SAR comme faisant partie de l'ensemble récréotouristique d'envergure régionale et métropolitaine du mont Saint-Hilaire. En revanche, sauf pour les visiteurs du spa Strom, le territoire assujetti constitue uniquement un lieu de transition vers les attraits récréotouristiques situés plus haut sur le chemin de la Montagne. Outre la Réserve naturelle Gault, qui attirait annuellement quelques centaines de milliers de visiteurs avant la pandémie (Université McGill, 2016), le piémont sud abrite de nombreux vergers dynamiques que visitent chaque automne des foules friandes de pommes.

D'ailleurs, bien qu'un verger soit encore présent dans le territoire assujetti, les activités de ce dernier sont fortement contraintes par des facteurs anthropiques et physiques. D'abord, la proximité aux résidences du quartier du Flanc-Sud impose des restrictions à l'utilisation des pesticides nécessaires au rendement des pommiers (Lemay, 2018). Par ailleurs, selon l'inventaire des terres du Canada, qui identifie le potentiel agricole des sols, le secteur présente des sols de classe 4PT, c'est-à-dire des sols avec de très graves facteurs limitatifs, dont un sol pierreux et un relief accidenté. Les possibilités de transition vers une autre forme d'agriculture sont donc plutôt faibles. Considérant également le déclin généralisé de la pomiculture dans les dernières décennies, le potentiel agricole du secteur à moyen et long terme paraît fortement limité.

Il est alors également important de souligner que la Ville n'a que très peu de pouvoirs pour assurer la survie d'une exploitation agricole sur le territoire assujetti, particulièrement en considérant qu'il a été exclu de la zone agricole permanente en 1991. D'une part, les propriétaires de la zone ne sont en conséquence plus éligibles aux aides gouvernementales destinées aux producteurs. D'autre part, en raison de ses pouvoirs limités en matière agricole et en subventions directes, une municipalité ne peut appuyer un agriculteur dans le maintien de ses activités si elles ne sont pas rentables.

Activités commerciales

Il existe un petit pôle commercial au croisement des chemins Ozias-Leduc et de la Montagne, principalement sur le territoire d'Otterburn Park, qui abrite une offre se situant entre services de proximité et services récréotouristiques (ex. restaurant, boulangerie, station-service). Considérant que certains projets à Otterburn Park prévoient déjà la création de nouveaux locaux, une augmentation de l'offre commerciale du côté hilairemontais n'apparaît pas pertinente. Ce constat est d'autant vrai qu'un récent bilan commercial par la firme Demarcom (2021) démontre un fort potentiel dans le renforcement des activités le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et prévient qu'un étalement de l'offre représente une menace à la santé commerciale du territoire (p.7).

En conséquence, dans le territoire assujetti, les activités commerciales devraient principalement s'inscrire dans une offre de services de proximité, destinés aux quartiers résidentiels existants et futurs, et d'appui à la vocation récréotouristique et agricole du secteur, notamment par le développement d'une offre en hébergement et en restauration. Rien ne s'oppose donc au maintien du spa Strom et de la pépinière Auclair, bien que l'offre commerciale au croisement des deux chemins pourrait être bonifiée par une éventuelle requalification de cette dernière.

Parcs à proximité

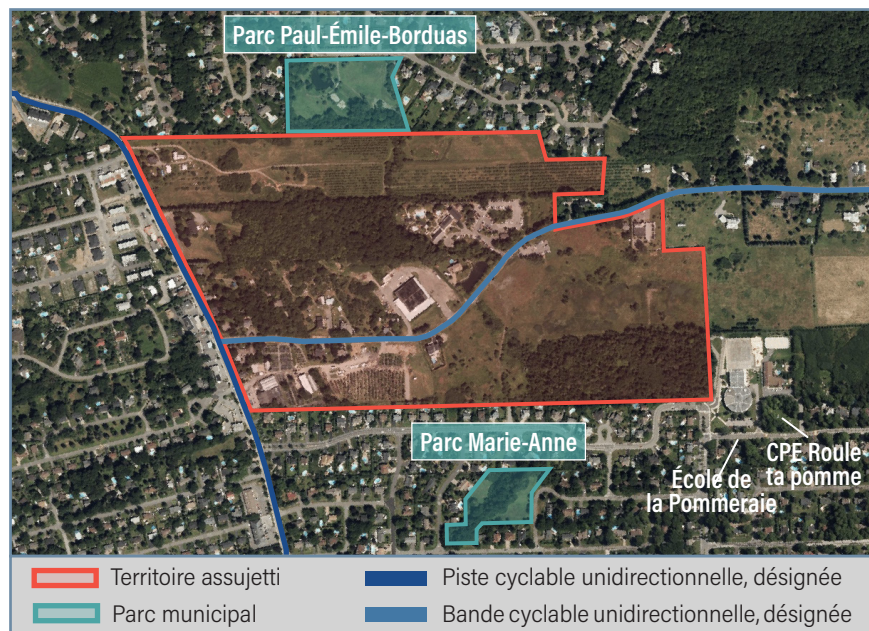
Tout juste au nord du verger Sullivan, au cœur du quartier du Flanc-Sud, se trouve le parc Paul-Émile-Borduas. Avec une superficie largement sous-utilisée de 2,58 hectares, ce parc offre un fort potentiel d'amélioration et pourrait servir de charnière végétale et récréative entre le quartier du Flanc-Sud et tout projet résidentiel dans la portion nord du territoire assujetti. Au sud du chemin de la Montagne, le parc Marie-Anne serait, à vol d'oiseau, le plus près d'un éventuel développement résidentiel dans la portion sud du territoire assujetti. Néanmoins, il s'agit présentement d'un espace vert public sans vocation. En outre, la disposition des résidences sur la rue Félix-Leclerc et la présence du ruisseau Halde-Bessette signifient que la section pouvant abriter un usage public dynamique se trouve à l'ouest, vers la rue Marie-Anne, sans lien direct et facile pour les résidences se trouvant au nord du parc.

Transport en commun et mobilité active

La seule ligne d'autobus régulière à proximité du territoire assujéti est la ligne 11 (service en taxi sans réservation); cette dernière relie le Mail Montenach, à Belœil, au quartier de la Pommeraie, en poussant parfois jusqu'à la réserve Gault du mont Saint-Hilaire. Cette ligne offre un parcours éclaté, une basse fréquence de passage et un horaire très limité (actif entre 7 h 44 et 16 h 29). De plus, la ligne T22 offre également la possibilité d'un taxi sur réservation en début d'après-midi (entre 13 h et 13 h 30 dépendamment de la station). Dans tous les cas, cette desserte du secteur n'assure pas un accès intéressant au réseau de transport en commun local et régional.

Par ailleurs, le chemin Ozias-Leduc est encadré d'une piste cyclable unidirectionnelle qui se connecte à la bande cyclable du chemin de la Montagne. Néanmoins, l'espace pour les vélos est relativement étroit sur cette bande, même si les lignes et symboles aux sols améliorent l'expérience des cyclistes. Le secteur demeure donc, dans son état actuel, relativement hostile aux piétons et cyclistes, tout en offrant peu de liens entre les quartiers existants qui l'entourent.

Parcs, mobilité active et services scolaires



Circulation

Il existe déjà un problème de congestion sur la rue Fortier, alors qu'elle agit comme principal lien entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et les quartiers résidentiels de Mont-Saint-Hilaire et Otterburn Park situés sur le piémont sud-ouest et articulés autour du chemin Ozias-Leduc. Tout nouveau développement dans cette partie du piémont devrait donc représenter une hausse de la circulation et pourrait conséquemment avoir un effet négatif sur la congestion du chemin Ozias-Leduc et de la rue Fortier.

Cet état de fait a été confirmé par les ingénieurs du Groupe S.M. International (SMi) dans leur *Étude de circulation à divers endroits sur le territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire*, produite en août 2016. Ils identifiaient ainsi un problème modéré de congestion aux heures de pointe sur la rue Fortier, particulièrement au croisement de la rue Campbell. Selon ces experts, la situation pourrait néanmoins être corrigée avec l'ajout d'une voie de virage et l'installation de feux de circulation au croisement des rues Fortier et Campbell.

À noter que le rapport de SMi proposait également une projection de la circulation potentielle découlant du développement du secteur urbain du chemin de la Montagne et d'un autre quartier dont le développement est prévu dans le sud du périmètre d'urbanisation d'Otterburn Park. Ce faisant, bien que ces développements ne seraient pas sans effet, l'équipe d'ingénieurs considère que le réaménagement du carrefour entre Fortier et Campbell suffirait à maintenir la congestion à des niveaux acceptables selon les standards applicables.



Un feu de circulation peut être l'objet d'un design soigné (exemple à Cowansville à gauche/Source : Google, 2021) et d'un traitement limitant la lourdeur des installations (exemple à Candiac à droite/Source : A. Guevara, 2022)

Quartiers limitrophes

Le territoire assujéti est encadré par des quartiers résidentiels de basse densité à l'ouest (Otterburn Park), au nord (quartier Flanc-Sud) et au sud (quartier de la Pommeraie).

D'une part, le quartier de la Pommeraie, d'une superficie de 120,89 hectares, présente une densité brute de 7,2 logements à l'hectare avec des lots privés dont la superficie médiane est de 836 m². Les quartiers voisins qui ont été construits dans la même période sur le territoire d'Otterburn Park, situés au sud de la rue Sharron et sur la rue Comtois, présentent une densité similaire. Le secteur plus récent de la rue des Groseillers, toujours à Otterburn Park, inclut un mélange de maisons unifamiliales isolées, jumelées et en rangée qui représente une densité d'environ 14 logements à l'hectare.

D'autre part, le quartier du Flanc-Sud, organisé autour de la rue Paul-Émile-Borduas, est marqué par de grands lots (médiane de 1637 m²), s'expliquant en partie par le relief du secteur, qui se traduisent par la présence de grandes résidences. Cette situation explique la très faible densité brute du quartier (4,4 logements par hectare).

Services scolaires

L'école de la Pommeraie et le CPE *Roule ta pomme* se trouvent tout juste au sud-est du territoire assujéti (voir à la page précédente). Néanmoins, selon le centre de services scolaire des Patriotes, l'école de la Pommeraie opère présentement au maximum de sa capacité (16 sur 16 classes).

Par ailleurs, l'utilisation des classes sur l'ensemble de la ville de Mont-Saint-Hilaire est de 102 sur 99. En conséquence, l'ajout de nouveaux logements sur le territoire assujéti pourrait à moyen terme augmenter la pression déjà existante sur le réseau scolaire local.

Densité des quartiers hilairemontais
limitrophes du territoire assujéti



Quartier de la Pommeraie

Nombre de logements :	869
Superficie brute (ha) :	120,89
Densité brute (log. /ha) :	7,19



Quartier du Flanc-Sud

Nombre de logements :	153
Superficie brute (ha) :	34,56
Densité brute (log. /ha) :	4,43

Sous-diagnostic du contexte anthropique

Si le territoire visé ne constitue pas nécessairement la portion du chemin de la Montagne la plus dynamique ou la plus riche, économiquement, esthétiquement et patrimoniallement parlant, il en demeure la porte d'entrée principale à partir des milieux urbanisés. Le développement et la valorisation de ce secteur doivent donc assurer à la fois une introduction de qualité aux attraits du chemin de la Montagne et s'inscrire en continuité avec les univers agricole et naturel en aval. Il doit notamment conserver, là où crédible et possible, les points de vue intéressants, particulièrement ceux assurant le lien

sensible vers le mont Saint-Hilaire. Les orientations du présent PPU devront respecter l'orientation 3 du PUD qui prévoit de « [p]réserver et valoriser, à travers le temps, le patrimoine bâti et paysager hilairemontais ». Enfin, le territoire assujéti devra être reconstitué en un tout cohérent qui s'insère intelligemment dans le contexte urbain existant, notamment en établissant des milieux de vie complets, en consolidant le réseau de mobilité active et en offrant une perméabilité vers les quartiers voisins.

Forces

- » Ensemble récréotouristique d'envergure métropolitaine
- » Proximité de la montagne en tant que composante paysagère
- » Présence de certains bâtiments patrimoniaux et proximité au site patrimonial du « domaine Ozias-Leduc »
- » Tracé d'origine du chemin de la Montagne conservé
- » Pôle commercial au croisement des chemins Ozias-Leduc et de la Montagne

Opportunités

- » Porte d'entrée vers les vergers du Flanc-Sud
- » Histoire du chemin de la Montagne liée au développement du village de la Montagne
- » Fort potentiel d'amélioration du parc Paul-Émile-Borduas (2,58 ha)
- » Réseau cyclable existant, mais à améliorer et consolider

Faiblesses

- » Désorganisation des usages
- » Absence d'une identité cohérente
- » Enclavement causé par l'urbanisation des quartiers de la Pommeraie et du Flanc-Sud
- » Offre pauvre en transport en commun
- » Capacité d'accueil limitée dans les écoles voisines

Contraintes

- » Sols de classe 4RT (très graves facteurs limitatifs pour l'agriculture)
- » Réseau routier limité avec une seule voie collectrice à proximité (le chemin Ozias-Leduc, vers la rue Fortier)
- » Obstacles physiques entre le territoire assujéti et le parc Marie-Anne
- » Faible à très faible densité des quartiers voisins

3.2 Contexte écologique et naturel

La présente section identifie les caractéristiques naturelles du territoire assujéti et s'appuie principalement sur les trois documents d'analyse biologique et écologique suivants :

- » *Inventaire floristique du boisé A-16 secteur Auclair*, produit par le Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire en juillet 2013 ;
- » *Expertise biologique : Analyse des caractéristiques environnementales des milieux naturels formant la zone A-16, Ville de Mont-Saint-Hilaire*, produit le 5 octobre 2018 par la firme Biome, membre du groupe BC2, à la demande de plusieurs propriétaires du secteur ;
- » *Évaluation de la valeur écologique de la zone agricole A-16 – Mont-Saint-Hilaire, Rapport final*, produit par la firme Eco2Urb à la demande du Fonds d'Héritage pour l'Environnement (FHE).

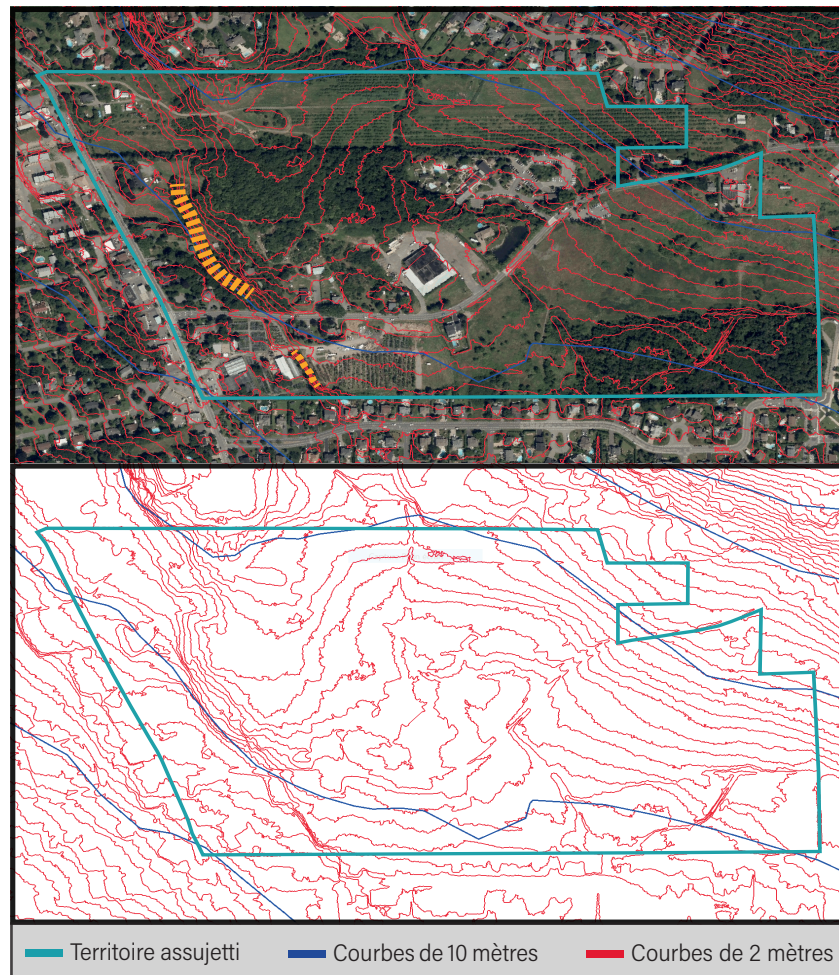
Topographie

Le territoire assujéti se trouve dans la portion ouest d'un plateau s'étendant dans le piémont sud du mont Saint-Hilaire, étant de ce fait moins accidenté que des secteurs résidentiels situés dans le piémont ouest, comme le Boisé ensoleillé ou le quartier des Falaises. Le secteur urbain du chemin de la Montagne est ainsi marqué par une légère dénivellation avec des pentes généralement douces.

La seule pente modérée s'étend depuis la limite ouest du boisé Auclair jusqu'au terrain du 521, chemin de la Montagne; elle est schématiquement illustrée ci-contre. Notons par ailleurs qu'une seconde pente, moins large et importante, se trouve derrière la pépinière Auclair. Ce faisant, à part pour ces espaces, le relief ne semble pas présenter de contraintes importantes à la construction de bâtiments sur le territoire assujéti.

Notons par contre que des affleurements de roc sont omniprésents, ce qui implique des adaptations à la construction. Cet état de fait limite notamment les possibilités de constructions souterraines, telles que les sous-sols habitables ou les stationnements.

Topographie du territoire assujéti



Boisés et milieux humides

Selon l'inventaire floristique du Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire, le boisé Auclair possède une très haute valeur écologique parce que, d'une part, s'y retrouvent un marécage et huit espèces à situation précaire et parce que, d'autre part, les composantes forestières de ce boisé de type « montérégien » sont similaires à celles du mont Saint-Hilaire (CNMSH, 2013). L'évaluation menée par Eco2Urb y confirme la prédominance d'une population mature de chênes rouges et d'érables à sucre. De son côté, l'étude de Biome conclut également que le boisé Auclair est intéressant, jugeant que la valeur du milieu humide et de la rive sur le ruisseau Halde-Bessette est très bonne. Elle souligne aussi que la présence humaine a peu perturbé cette érablière riche et mature, alors que les espèces envahissantes y sont peu nombreuses. Tout en reconnaissant qu'un tel boisé est très rare en Montérégie, en raison de la pression exercée par l'agriculture et l'urbanisation, le rapport de Biome considère néanmoins que sa faible superficie le fragilise et n'assure pas des fonctions et services écologiques suffisamment diversifiés et complexes pour en faire un milieu d'exception.

L'autre boisé du territoire assujetti, sur la propriété de Gestion Henri Nègre Inc., présente des caractéristiques intéressantes, particulièrement dans sa section ouest donnant sur le ruisseau Halde-Bessette. Le rapport de Biome souligne notamment que la rive, le milieu humide et les espèces végétales de cette portion du boisé sont de bonne valeur écologique puisqu'elle est âgée de plus de soixante ans. Néanmoins, le reste du boisé est plus jeune et présente de nombreuses espèces envahissantes ou des espèces communes, ce qui diminue l'intérêt des portions centrale et est de ce boisé, même si on y retrouve des milieux humides de valeur écologique modérée. En fait, le *Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire* prévient, dans un avis produit en mars 2022, qu'un contrôle des plantes exotiques envahissantes est nécessaire afin d'éviter leur propagation au reste du secteur.

Outre les milieux humides dans les boisés, les rapports de Biome et d'Eco2Urb mentionnent l'existence d'un milieu humide dans la zone en friche entre le chemin de la Montagne et le boisé Henri Nègre. Cependant, ce milieu humide s'est constitué en raison d'une dénivellation dans les remblais menés sur ce terrain et le site est principalement occupé par le roseau commun, une espèce envahissante. Les équipes de Biome et d'Eco2Urb s'entendent pour dire que ce milieu humide a donc une très faible qualité écologique, bien que Eco2Urb affirme qu'un programme de restauration y soit possible et pertinent.

Ruisseau Halde-Bessette

Le parcours du ruisseau est canalisé entre la limite nord du quartier du Flanc-Sud et un bassin artificiel dans le parc Paul-Émile-Borduas. Il demeure ensuite en surface à travers la zone A-16 et le quartier de la Pommeraie jusqu'au chemin Ozias-Leduc, sauf pour passer sous quelques ponceaux. Puis, il est de nouveau canalisé pour aller rejoindre les cours d'eau Halde-Renaud et Charbonneau-Bessette. À part pour les portions de sa rive situées dans les deux boisés, la bande riveraine du ruisseau dans le territoire assujetti est très pauvre et dégarnie. En outre, son parcours y est perturbé par un second bassin artificiel au 615, chemin de la Montagne. Ce faisant, bien que ce ruisseau traverse la zone A-16 dans un axe nord-sud et relie les boisés du secteur, l'absence d'une bande riveraine végétalisée cohérente et continue limite sa contribution à la connectivité écologique du secteur.

Verger et friches

Les pommiers du verger Sullivan occupent encore une portion limitrophe au quartier du Flanc-Sud. Néanmoins, comme mentionné dans le contexte anthropique (section 3.1), les activités du verger sont en diminution et certains espaces sont en friche, alors que l'ensemble ne présente pas une grande valeur écologique. Cependant, pour Eco2Urb, la présence de pommiers à proximité de friches et boisés offre un contexte bénéfique pour les pollinisateurs et oiseaux par la diversité des habitats et des sources de nourriture. Dans la même logique, la position de Eco2Urb, au sujet des friches herbacées et arbustives au sud du chemin de la Montagne, se distingue de celle de Biome en affirmant que les sols sablonneux et espaces couverts d'herbes hautes offrent des habitats intéressants à certaines espèces d'oiseaux et de pollinisateurs. Selon cette perspective, la qualité de chaque milieu individuel est moins importante que la diversité et la complémentarité de l'ensemble de ces milieux (boisé, friche, verger, cour privée).

Mont Saint-Hilaire

L'orientation 1 du PUD de la Ville de Mont-Saint-Hilaire prévoit qu'il est important de « [p]rendre à cœur la montagne (...) en protégeant et valorisant les milieux naturels ». Ce faisant, si la protection du mont Saint-Hilaire lui-même est une condition sine qua non aux efforts visant le maintien de la biodiversité à l'échelle locale et régionale, elle n'en est pas la finalité. En effet, tel que l'indique le CRÉ Montérégie-Est dans son document *Les Montérégiennes : éléments du patrimoine du Québec. Diagnostic et identification des enjeux relatifs à la protection et à la mise en valeur des collines montérégiennes* (2012), les principales menaces à la biodiversité ne se limitent pas à la destruction des habitats, mais aussi à leur fragmentation et leur dégradation. Dans cette optique, l'urbanisation du piémont du mont Saint-Hilaire doit être pensée de manière à limiter l'effet d'étouffement écologique en offrant une variété de milieux naturels prolongeant et complétant la zone de conservation. Comme le soulignait d'ailleurs le groupe de travail de la CMM qui s'est intéressé à la question de l'urbanisation au pourtour des collines montérégiennes, dans son rapport de janvier 2018, il est nécessaire d'activement travailler au désenclavement écologique du mont Saint-Hilaire en assurant des espaces de transition entre urbain et naturel.

Corridor forestier

Divers corridors forestiers ont été identifiés autour du mont Saint-Hilaire afin d'en assurer la connectivité aux espaces naturels de grandes superficies de la région et, éventuellement, aux autres collines montérégiennes. Par cet exercice, l'objectif est de permettre une migration végétale et faunique des espèces entre les diverses aires de conservation, et ce, afin d'encourager les échanges et le dynamisme de ces écosystèmes, dans une logique de préservation et de valorisation de la biodiversité.

Un tel corridor est notamment identifié tout juste à l'est du territoire visé. En conséquence, bien que le secteur n'en fasse pas directement partie, la conservation et la consolidation du couvert forestier dans le territoire assujéti pourraient, à moyen et long terme, contribuer à appuyer le dynamisme de la portion locale du corridor forestier. En outre, une partie des ressources dégagées par un développement de la zone A-16 pourrait être mobilisée pour la création d'un lien entre le mont Saint-Hilaire et les boisés du corridor situé au sud des vergers du chemin de la Montagne.



Vue depuis le territoire assujéti avec une partie du boisé Auclair (à gauche), le mont Saint-Hilaire (en arrière plan) et une partie de la friche Henri Nègre (à droite) (Google, 2021)

Sous-diagnostic du contexte écologique et naturel

Alors que Biome se limite à une analyse de la valeur intrinsèque des espaces naturels des zones A-16, AF-18 et AF-19, l'étude de Eco2Urb s'inscrit dans une vision systémique plus large. Ainsi, bien que la première ne prend pas activement en compte le contexte de ces espaces, elle en offre néanmoins une analyse plus détaillée. A contrario, le travail d'Eco2Urb propose une lecture moins précise des lieux, mais elle permet de souligner le rôle actuel et potentiel de ces espaces dans leurs trames écosystémiques supralocales. Le très bref inventaire floristique du Centre de la nature s'inscrit à mi-chemin, entre un relevé précis des espèces présentes dans le boisé Auclair et une lecture marquée par la proximité du mont Saint-Hilaire.

Ce faisant, si les trois documents ne démontrent pas l'existence d'une valeur écologique d'exception dans le territoire assujetti, ils permettent néanmoins d'identifier un fort intérêt et potentiel, en particulier dans les boisés et leurs milieux humides ainsi que dans le ruisseau Halde-Bessette. Des efforts de valorisation pourraient ainsi assurer un espace de transition de qualité entre le cadre urbain et l'espace de conservation du mont Saint-Hilaire, tout en assurant des milieux naturels plus dynamiques contribuant au désenclavement ou, au moins, à l'oxygénation de cet espace de conservation d'envergure métropolitaine.

Forces

- » Richesse et maturité du boisé Auclair
- » Valeur élevée de la section ouest du boisé Henri Nègre
- » Diversité des espaces naturels soutenant une population variée de pollinisateurs et d'oiseaux
- » Proximité des milieux naturels du mont Saint-Hilaire

Opportunités

- » Potentiel de végétalisation des berges du ruisseau Halde-Bessette pour en faire un axe écologique entre les espaces naturels du secteur
- » Potentiel de valorisation du boisé Henri Nègre
- » Corridor forestier à proximité du territoire assujetti dont la restauration pourrait être soutenue par des ressources dégagées par l'aménagement du secteur

Faiblesses

- » Faible superficie des boisés
- » Manque de connectivité écologique, entre les espaces naturels du site ainsi qu'entre eux et les espaces naturels voisins
- » Milieu humide dans la friche de la propriété Henri Nègre de faible valeur écologique
- » Canalisation en amont et en aval du ruisseau Halde-Bessette, alors que son parcours est par ailleurs marqué par deux bassins artificiels
- » Présence d'espèces exotiques envahissantes (ex. roseau commun)

Contraintes

- » Sols perturbés dans la friche de la propriété Henri Nègre (remblais)
- » Friches écologiquement pauvres, malgré leur rôle complémentaire aux autres espaces naturels plus riches
- » Omniprésence du roc qui implique des adaptations à la construction et limite les possibilités de constructions souterraines

3.3 Contexte politique

Les consultations publiques du PUD en 2016

Dans le cadre des consultations publiques menées en amont de l'adoption du *Plan d'urbanisme durable*, la question de la zone A-16 a été le sujet de plusieurs mémoires déposés par les propriétaires du territoire assujetti ainsi que par des citoyens et associations mobilisés par le futur de ce secteur. Le Conseil avait alors confié le mandat de mener les discussions sur ces mémoires au *Comité consultatif relatif à l'évaluation des orientations de développement et à l'intégration du Plan métropolitain d'aménagement et de développement à Mont-Saint-Hilaire* (CC-PMAD).

En octobre 2016, ce comité dépose son rapport de consultation qui découle d'une période d'analyse des mémoires et d'une audience publique destinée à clarifier les propositions et positions de ces derniers. Dans ce rapport, le CC-PMAD résume l'ensemble des interventions, y compris celles portant sur les zones A-16, AF-18 et AF-19. Sur le dossier spécifique du secteur urbain du chemin de la Montagne, les principaux enjeux qui en ressortent sont :

- » Puisque le secteur a été exclu de la zone agricole en 1991, les propriétaires ne peuvent plus obtenir le remboursement des taxes provenant du MAPAQ;
- » Les activités agricoles ont périclité et, selon les propriétaires, elles ne peuvent être maintenues à long terme, notamment en raison du développement des quartiers voisins;
- » Les propriétaires désirent développer leurs terrains afin de les rentabiliser, mais affirment être ouverts à une modulation pour respecter le caractère des lieux;
- » Certains citoyens individuels et associatifs craignent l'impact du développement de la zone A-16 sur la circulation dans le secteur et ses environs, particulièrement sur la rue Fortier;
- » Certains citoyens craignent l'impact négatif du développement de la zone A-16 sur les éléments naturels de la zone, notamment sur les boisés et le ruisseau Halde-Bessette;
- » Certains citoyens jugent nécessaire de mobiliser les mesures d'exception prévues au SAR;
- » Certains citoyens proposent l'expropriation partielle ou totale de certains terrains des zones A-16, AF-18 et AF-19;
- » Certains citoyens considèrent comme inconciliables les notions de densification, de développement durable et de préservation des écosystèmes;
- » Certains citoyens proposent que la zone A-16 conserve des fonctions principalement agricole, touristique et communautaire;
- » Certains citoyens craignent que le développement de la zone A-16 dénature le caractère du chemin de la Montagne, notamment en faisant disparaître les points de vue;
- » Certains citoyens considèrent le développement de la zone A-16 comme de l'étalement urbain.

Les propriétaires officiellement intéressés au développement ou redéveloppement du territoire

Plusieurs propriétaires ont officiellement déclaré leur intérêt à développer ou redévelopper le ou les terrains qui leur appartiennent dans le territoire assujéti. Considérant que ces superficies constituent la majorité du territoire, la planification de ce secteur peut donc s'appuyer sur une réorganisation importante qui dépasse les limites cadastrales existantes.

À noter que certains de ces propriétaires ont d'ailleurs constitué une compagnie commune dans cette optique. Ce groupe a notamment embauché la firme Lemay pour la production d'une proposition d'aménagement (voir à la page suivante) et a engagé les procédures légales ayant mené aux décisions de la Cour supérieure et de la Cour d'appel.

Les propriétaires ayant déclaré leur intérêt au développement ou redéveloppement de leur(s) terrain(s)



Conception initiale par APUR, 2021/Modification par MSH, 2022/Fond de carte : CMM, 2020

La proposition de développement des propriétaires

Une *Proposition de développement de la zone A-16* a été produite en 2018 par la firme Lemay, au nom de la majorité des grands propriétaires du territoire assujetti. Les grandes lignes de cette proposition sont résumées ici, dans le cadre du diagnostic du contexte politique, puisqu'elles illustrent la position des propriétaires sur plusieurs enjeux urbanistiques.

Le projet proposé représente l'implantation de 633 logements sur 28,39 hectares avec une grande diversité typologique allant de l'unifamiliale (isolée, jumelée et en rangée) aux multiplex (maximum de huitplex jumelés). Ainsi, 457 logements se trouvent dans des plex ou bâtiments mixtes et 176 logements sont répartis dans des unifamiliales de typologies variées. Cette proposition implique ainsi une densité résidentielle modulée à travers l'ensemble du secteur, sans se limiter aux limites cadastrales existantes.

Le projet propose sur le chemin de la Montagne une implantation et un lotissement composés de terrains de grandes superficies occupées par des résidences unifamiliales isolées. Le traitement des interfaces avec les quartiers voisins vise une modulation à la baisse des densités et gabarits afin de diminuer un choc typologique; les densités et volumes plus importants sont séparés des quartiers existants par une rue ou un boisé. Les façades donnant sur le chemin Ozias-Leduc sont destinées à des usages commerciaux, sur le terrain présentement occupé par la pépinière Auclair, et à des usages mixtes dans la portion au nord.

Pour construire cet ensemble, la coupe et l'utilisation de la moitié du boisé Auclair et d'une partie importante du boisé Henri Nègre sont prévues, alors que seuls les milieux humides à proximité du ruisseau sont pleinement conservés.

Enfin, la proposition implique l'ouverture de quatre rues sur le chemin de la Montagne, une sur le chemin Ozias-Leduc et une sur la rue Félix-Leclerc dans le quartier de la Pommeraie. De son côté, le réseau de mobilité active s'articule autour de la création d'un parc linéaire par la végétalisation de la majorité des berges du ruisseau Halde-Bessette. Le réseau cyclable et piéton prévoit également des connexions avec les quartiers voisins.

Les mesures d'exception du SAR

Le PMAD prévoit que les MRC et agglomérations composant la CMM peuvent «exceptionnellement et sur justification apporter des nuances et des exceptions à l'applicabilité du seuil minimal de densité dans leur schéma d'aménagement dans le cas de situations particulières liées à la sécurité publique par rapport à des contraintes physiques ou naturelles, ou bien pour assurer la protection de secteurs qui présentent des caractéristiques environnementales ou patrimoniales.» (PMAD, p.99).

Conformément à cette disposition du PMAD, la section 1.8.3 du SAR prévoit des situations dans lesquelles des superficies pourraient être exclues du calcul des seuils minimaux de densité. L'une d'elles est notamment une superficie qui «présente des caractéristiques environnementales ou patrimoniales particulières et exceptionnelles. La reconnaissance d'un tel secteur vise sa protection et sa mise en valeur». Ce faisant, les caractéristiques nécessaires à mobiliser cette mesure d'exception doivent être à la fois particulières et exceptionnelles.

De par sa position dans le piémont du mont Saint-Hilaire et sur le tracé historique du chemin de la Montagne, le secteur urbain du chemin de la Montagne implique des enjeux écologiques, patrimoniaux, paysagers et récréotouristiques d'envergure régionale. D'ailleurs, comme le démontre les sous-diagnostics des sections 3.1 et 3.2, les études menées ont permis d'y identifier plusieurs composantes d'intérêt. Cependant, ces analyses ne permettent pas d'indiquer l'existence de caractéristiques environnementales ou patrimoniales à la fois particulières et exceptionnelles. Ce faisant, même si les conclusions de ces études appellent une intervention soignée et durable des milieux de vie qui seront établis dans ce secteur, elles ne suffisent pas à justifier l'exclusion de ces superficies du calcul des seuils minimaux de densité selon le mécanisme prévu au SAR.

Les enjeux de la densité, de l'étalement urbain et de la protection de l'environnement

La question de la densification résidentielle des périmètres d'urbanisation prend racine dans les objectifs déterminés dans le PMAD de la CMM sous l'orientation 1 pour un « Grand Montréal avec des milieux de vie durable ». Les seuils de densité qui en découlent, imposés au niveau local par l'intermédiaire du SAR, s'ajoutent ainsi à l'orientation 6 du PUD qui vise de manière très similaire à « créer des milieux de vie de qualité, complets et durables en consolidant le périmètre urbain ».

Par la densité, on cherche donc à diminuer les coûts d'infrastructures, à permettre la viabilité des commerces de proximité et à supporter l'établissement d'un réseau de transport en commun accessible et pertinent, notamment afin de réduire la dépendance à l'automobile et d'améliorer la crédibilité et la faisabilité d'une mobilité active (vélo, marche).

Cet objectif de densification vise également à lutter contre l'étalement urbain en diminuant la pression expansionniste des périmètres d'urbanisation, phénomène qui menace les zones agricoles et fragmente les écosystèmes. Ce faisant, il est vrai que la densification semble diminuer les espaces naturels disponibles à l'échelle d'un terrain, d'une rue ou d'un quartier, comparativement au résultat du modèle pavillonnaire banlieusard de faible densité. Cependant, à l'échelle d'une ville et d'une région, la densification permet de protéger les terres agricoles et de conserver de plus grandes superficies naturelles. Ainsi, cette continuité écologique à grande échelle est beaucoup plus riche et cohérente que ce que les meilleurs espaces gazonnés, plates-bandes et canopées urbaines assurent.

Cela ne signifie pas que les espaces urbains doivent être imperméables à leur environnement et n'être que des milieux qui aspirent les ressources et rejettent des polluants. L'établissement des trames verte (végétale), bleue (eau) et brune (sols) au cœur des milieux de vie est nécessaire pour des raisons écologiques et humaines. Cependant, si les écosystèmes urbains peuvent leur être complémentaires, ils ne remplacent pas les écosystèmes naturels en termes de soutien à la biodiversité, de maintien des fonctions écologiques à grande échelle et d'appui à la complexité biologique nécessaire à la résilience de tous les écosystèmes. Le petit sacrifice dans chaque cour arrière vise donc de grands bénéfices pour l'ensemble du territoire.

Enfin, il est à noter que l'étalement urbain dans le secteur visé par le présent PPU a déjà eu lieu : le quartier de la Pommeraiie s'est établi sur des vergers dynamiques et le quartier du Flanc-Sud s'étend loin dans le piémont du mont Saint-Hilaire. Le développement du territoire assujéti correspond donc à une consolidation du périmètre d'urbanisation, puisque son enclavement y a drastiquement diminué la rentabilité des activités agricoles et la crédibilité d'une vocation naturelle.



La concentration des logements dans un cadre plus dense facilite la préservation d'espaces naturels continus et cohérents à proximité (Exemple d'*Urbanova* à Terrebonne, Google, 2019)

Sous-diagnostic du contexte politique

À noter que la très grande majorité des enjeux soulevés entre 2016 et 2021 sont très similaires à ceux qui s'étaient dégagés des divers scénarios que la Ville avait explorés dès 2006. Ainsi, plusieurs études et analyses, certaines préliminaires et d'autres plus avancées, ont été produites au fil des ans. La conclusion de ce long et tumultueux processus est que le développement du secteur urbain du chemin de la Montagne est inévitable, vu son enclavement, mais qu'il doit être balisé et mené de manière intelligente et pertinente en raison de son caractère symbolique particulier.

De ce point de vue, malgré le contexte conflictuel, le processus de planification de ce territoire reste un exercice normal dans le cadre établi par la *Loi sur l'urbanisme et l'aménagement*, puisque la base de toute démarche urbanistique est la recherche d'un équilibre entre intérêt privé et intérêt collectif. Ce faisant, la planification proposée doit permettre la jouissance optimale de leurs biens par les propriétaires du secteur, tout en respectant les impératifs de nature collective, comme les aspects fiscaux, d'infrastructures, patrimoniaux, paysagers, esthétiques et écologiques.

Forces

- » Unanimité des parties prenantes autour du prolongement d'un lotissement et d'une typologie basés sur le modèle unifamilial isolé sur le chemin de la Montagne

Opportunités

- » Consolidation du périmètre urbain dans une logique de développement durable (création de milieux de vie complets)
- » Végétalisation des berges du ruisseau Halde-Bessette pour en faire un lien écologique nord-sud
- » Modulation de la densité sans se limiter aux limites cadastrales existantes afin d'assurer une interface pertinente avec les quartiers voisins et les chemins Ozias-Leduc et de la Montagne

Faiblesses

- » Débat sociopolitique sur la densité qui dépasse la zone A-16
- » Enclavement de la zone A-16 causé par le développement du quartier de la Pommeraie et du Flanc-Sud
- » Destruction importante du boisé Auclair proposée par les propriétaires
- » Ouverture de nombreuses rues sur le chemin de la Montagne proposée par les propriétaires

Contraintes

- » Planification tardive à la suite d'un processus légal, alors que toutes les positions et les enjeux pertinents étaient connus depuis 2016, voire depuis plus longtemps
- » Basse densité des quartiers voisins qui reflète des modes et cultures d'occupation du territoire d'une autre époque

3.4 Diagnostic-synthèse

Il ne semble pas exister d'arguments crédibles pour drastiquement limiter le droit des propriétaires du territoire assujetti d'y construire un ensemble résidentiel. Depuis les années 1990, le développement de ce secteur a pourtant été gelé, alors que le quartier voisin du Flanc-Sud était établi à même le pied du mont Saint-Hilaire. Cette situation inéquitable, maintenant reconnue par les tribunaux, ne signifie cependant pas qu'il faut poursuivre les mêmes pratiques invasives dans le piémont de la colline montréalaise.

Parce que le territoire assujetti est enclavé par les quartiers d'une autre époque ne suffit pas à abandonner toute ambition : ce nouveau quartier devra ainsi s'inscrire dans la prise de conscience collective face à la crise climatique et à la chute de la biodiversité, deux phénomènes aux conséquences exacerbées par la fragilisation et la fragmentation des écosystèmes.

Le développement de ce secteur doit donc être vu comme une opportunité, non seulement pour les propriétaires, mais pour l'ensemble de la collectivité. Il devra s'ancrer dans une vision durable visant des constructions et des implantations respectueuses de l'environnement naturel et humain. D'une part, ce nouveau quartier devra donc consolider le périmètre d'urbanisation et assurer une offre diversifiée aux ménages qui désirent s'installer à Mont-Saint-Hilaire. Il faudra également y assurer une modulation intelligente de la densité, en soignant particulièrement les interfaces avec les quartiers voisins et la protection des points de vue intéressants. D'autre part, la conservation des boisés et la valorisation du ruisseau Halde-Bessette devront permettre de retisser une trame naturelle à travers le territoire assujetti. Cette intervention très locale devra néanmoins s'inscrire dans une logique globale, jetant les bases d'un processus visant la création de milieux de vie et de réseaux écologiques contribuant à la préservation du mont Saint-Hilaire.

Forces

- » Proximité du mont Saint-Hilaire, élément emblématique du paysage régional abritant un espace de conservation de grande qualité
- » Proximité du site patrimonial du « domaine Ozias-Leduc »
- » Richesse et maturité du boisé Auclair
- » Volonté unanime de mettre en valeur le chemin de la Montagne

Opportunités

- » L'établissement d'une trame verte et bleue reliant les boisés Auclair et Henri Nègre par la végétalisation des berges du ruisseau Halde-Bessette
- » Proximité du parc Paul-Émile-Borduas, présentement sous-utilisé
- » Possibilité d'un développement intégré de l'ensemble du secteur sans se limiter aux limites cadastrales existantes, permettant ainsi une modulation de la densité respectant les interfaces avec les quartiers voisins et les chemins Ozias-Leduc et de la Montagne

Faiblesses

- » Offre en transport en commun défaillante et bande cyclable étroite sur le chemin de la Montagne
- » Faible superficie des boisés et manque de connectivité écologique
- » Débat sociopolitique et culturel sur la densité et la densification des périmètres d'urbanisation dépassant les limites du secteur
- » Caractère conflictuel entre les positions de certaines parties prenantes

Contraintes

- » Potentiel agricole des sols limité et omniprésence du roc
- » Congestion routière aux heures de pointe sur la rue Fortier
- » Très faible densité des quartiers voisins qui exigent un exercice serré pour éviter des « chocs typologiques »
- » Nécessité de repenser l'urbanisation dans le piémont de la colline montréalaise après des décennies de pratiques invasives

PARTIE II : PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT



4. La vision d'aménagement

Le quartier du secteur urbain du chemin de la Montagne sert de charnière entre le domaine agricole et les secteurs urbains de la Ville, tout en s'inscrivant en continuité et en harmonie avec le contexte écologique, paysager et agricole de la Montérégie.

Un nombre plus élevé de logements sur certains terrains ciblés permet de conserver une densité résidentielle plus basse sur les interfaces avec les quartiers de la Pommeraie et du Flanc-Sud ainsi que sur les terrains avec façade sur le chemin de la Montagne.

Un cadre de vie de qualité est assuré par la compacité des espaces résidentiels, la présence d'un réseau de sentiers favorisant la mobilité active, la proximité du parc Paul-Émile-Borduas nouvellement réaménagé, l'ambitieuse architecture qui inclut des composantes écologiques et la généreuse canopée urbaine. En outre, les boisés sont intégralement protégés et les rives du ruisseau Halde-Bessette sont végétalisées.

4.1 Balises d'aménagement

Qualité du milieu de vie

- » Assurer une transition douce avec les quartiers voisins en aménageant une faible densité à proximité et en éloignant les espaces de moyenne densité
- » Consolider le pôle d'activités au croisement des chemins Ozias-Leduc et de la Montagne, sans créer un surplus de locaux commerciaux
- » Réduire les espaces minéralisés, notamment en favorisant l'établissement d'espaces de stationnement intérieurs
- » Établir une trame de mobilité active assurant également une perméabilité avec les quartiers voisins
- » Optimiser la programmation du parc Paul-Émile-Borduas afin de répondre aux besoins des anciens et nouveaux résidents
- » Développer principalement par projets intégrés

Architecture ambitieuse, durable et diversifiée

- » Privilégier un traitement sensible des nouveaux volumes qui enrichit la qualité du paysage
- » Proposer une architecture qui s'inspire du cadre piémontais, entre champêtre et urbain
- » Favoriser une palette diversifiée de typologies de logements, notamment en ce qui a trait au nombre de chambres par unité
- » Limiter les espaces anthropisés par la compacité des bâtiments et la création de grappes résidentielles
- » Intégrer des toitures et murs végétalisés
- » Proposer des variations d'implantation pour respecter le site et favoriser l'ensoleillement des bâtiments
- » Avantager l'utilisation de matériaux renouvelables ou durables, dont le bois

Traitement particulier du chemin de la Montagne

- » Protéger le tracé historique du chemin de la Montagne en y évitant l'ouverture de nouvelles rues
- » Favoriser des implantations dégageant le chemin de la Montagne, notamment par de larges marges avant
- » Végétaliser le frontage des terrains en bordure du chemin sans largement obstruer la vue, en particulier par la plantation d'arbres à grand déploiement
- » Conserver un lotissement faisant le pont entre rural et urbain (lots d'une superficie d'environ 1200 m² à 1500 m²)
- » S'inspirer du modèle d'occupation rurale par des résidences reproduisant le style des maisons unifamiliales isolées

Valorisation des milieux naturels

- » Protéger les boisés et les milieux humides qui s'y trouvent
- » Végétaliser les rives du ruisseau Halde-Bessette afin d'établir un corridor écologique reliant les deux boisés et le parc Paul-Émile-Borduas
- » Connecter le corridor du ruisseau Halde-Bessette à un second corridor, incluant une canopée importante d'arbres à grand déploiement, vers le boisé métropolitain voisin
- » Accroître la canopée urbaine afin de décroquer les boisés
- » Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes (arboricole, arbustive et herbacée) bénéfiques pour les pollinisateurs
- » Lutter contre les espèces exotiques envahissantes

4.2 Cible de densité

Le présent PPU sert de véhicule à l'exercice de concordance aux dispositions du SAR pour le territoire assujéti. Il apparaît conséquemment vital d'appuyer la traduction des seuils minimaux de densité sur une démarche rigoureuse et transparente. La Ville a ainsi mené, parallèlement au travail de planification du territoire assujéti, une mise à jour de son PUD afin de revoir la manière de gérer la densification dans l'ensemble de la municipalité. Le présent PPU doit conséquemment s'inscrire dans la même logique que la Ville désire poursuivre sur le reste de son territoire, en cohérence avec les objectifs de densification régionaux et métropolitains. La présente section propose donc de déterminer une cible de densité pour le territoire assujéti en revisitant le diagnostic de la partie I à travers le prisme des principes directeurs prévus au PUD pour la gestion de la densification (voir encadré ci-contre).

À noter que la cible proposée est théorique et que la traduction dans le cadre normatif et dans les projets à venir pourra mener à une légère variation dans le nombre de logements réellement construits.

Hiérarchisation

Selon les connaissances actuelles, il existe un grand intérêt, à la fois pour les municipalités et pour la société en générale, à concentrer la densité résidentielle à proximité des réseaux de transport collectif. Notamment, dans le contexte de la crise climatique, l'importance de diminuer la dépendance à l'automobile individuelle fait généralement consensus. Ce faisant, l'accès à un réseau de transport collectif performant et structurant est nécessaire pour offrir une alternative de déplacements sans voiture. Comme le diagnostic l'a cependant démontré, la desserte de transport en commun à proximité du territoire assujéti est défaillante (p.19). Considérant que les quartiers voisins sont de faible densité (p.20), l'établissement d'un réseau cohérent semble peu probable, puisqu'une certaine masse critique d'usagers est nécessaire; même un développement d'une densité de 21 logements à l'hectare ne suffirait pas à changer la situation. En conséquence, chaque nouveau logement sur ce territoire contribuera fort probablement à la croissance du parc automobile hilairemontois, avec des impacts négatifs sur la congestion (p.18) et sur les émissions de gaz à effet de serre. Dans la logique du principe de hiérarchisation, la densité dans le territoire assujéti devrait donc être limitée pour être compensée par des développements à proximité du corridor de transport du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.

Les principes directeurs du PUD

Le PUD prévoit quatre principes directeurs pour la gestion de la densification à Mont-Saint-Hilaire (voir section 7.4), soit :

- » **Hiérarchisation** : Dans le contexte hilairemontois, la hiérarchisation territoriale de la densité se traduit par la concentration de la densification au sein du secteur d'application de l'aire TOD de Mont-Saint-Hilaire et le long du corridor de transport du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (route 116), à proximité des réseaux de transport structurants. En retour, une telle densification ciblée permet de maintenir une densité plus uniforme dans les quartiers périphériques.
- » **Harmonie** : La gestion de la densité doit viser à réduire l'occurrence de « conflits typologiques » entre des espaces de haute et de basse densité et d'éviter la circulation de transit vers ou depuis les espaces de haute densité à travers les espaces de basse densité. Il est également nécessaire d'assurer une densification cohérente qui n'est pas gérée au cas par cas, mais plutôt par une vision d'un développement et d'un redéveloppement harmonieux à moyen et long terme, dans une perspective de développement durable.
- » **Optimisation** : Le principe d'optimisation concerne l'utilisation intelligente et rationnelle du périmètre urbain, et ce, afin de protéger les espaces naturels et agricoles. Il évoque également l'utilisation optimale des réseaux existants en évitant d'étendre inutilement les réseaux de mobilité (routière, active ou collective) ou des services municipaux (aqueduc et égout).
- » **Osmose** : La gestion de la densification doit être adaptée aux divers milieux. Ainsi, le PMAD et SAR encouragent la répartition équilibrée de la densité sur le territoire. Ce faisant, puisque les densités visées sont des cibles moyennes, alors elles permettent un équilibre par osmose où la densité est modulée selon les caractéristiques des terrains et espaces visés par le développement et le redéveloppement.

Harmonie

Les quartiers voisins du territoire assujéti, à Mont-Saint-Hilaire et à Otterburn Park, ont une faible ou très faible densité brute, alors que le secteur le plus dense à proximité est de 14 logements à l'hectare (p.20). Les environs sont ainsi dominés par des unifamiliales isolées, complémentées de quelques unifamiliales jumelées et en rangée, dont aucune ne dépasse une hauteur de deux étages.

Dans le document *Étude de visualisation : Densités résidentielles brutes*, produit pour la CMM par l'Atelier B.R.I.C. Architectes + Urbaniste, il est démontré qu'en limitant la superficie des terrains (de 275 m² à 415,5 m²) il est possible d'assurer une dominance d'unifamiliales jusqu'à 24 logements à l'hectare. Selon ce modèle, à une densité de 24 log./ha, la majorité des unifamiliales doivent néanmoins être en rangée; à une densité de 20 log./ha, la majorité des résidences peuvent être jumelées; enfin, il est possible de conserver une palette variée incluant des unifamiliales isolées, jumelées et en rangée à une densité de 18 log./ha.

De prime abord, en se fiant uniquement à ce modèle, une cible de densité de 18 logements par hectare semblerait la meilleure option pour assurer une densification limitant les ruptures d'échelle avec les quartiers voisins. Cependant, l'étude de l'Atelier B.R.I.C. propose un lotissement restreint qui s'appuie sur un modèle de la table rase, faisant fi du contexte urbanistique, physique et écologique. Si les deux derniers éléments seront plutôt traités au point suivant (Optimisation), la question urbanistique doit être abordée dans le cadre de la présente discussion sur le principe « d'harmonie » entre le territoire à (re)développer et son milieu d'insertion.

En particulier, la nécessité de mettre en valeur la portion du chemin de la Montagne dans le territoire assujéti, en tant que porte d'entrée vers un espace patrimonial, paysager et récréotouristique d'envergure métropolitaine, a été démontrée aux pages 16 à 20. Ce faisant, une analyse des quelques terrains résidentiels représentatifs du secteur (excluant les terrains de plus de 5000 m², éventuellement destinés au redéveloppement) démontre que le lotissement actuel implique une superficie moyenne de 1393 m² et un frontage de 36 mètres (voir tableau ci-contre). Il s'agit ainsi d'une taille de lot beaucoup plus grande que celle proposée par les modèles de l'Atelier B.R.I.C. (allant de 275 m² à 415,5 m²).

Considérant les balises d'aménagement pour le chemin de la Montagne, destinées à rappeler le lotissement et l'implantation historique par de grands lots occupés par des maisons isolées, la cible de 18 logements à l'hectare pour ce chemin paraît irréaliste. Cette conclusion est d'autant vraie qu'il est impossible d'adéquatement compenser cette densité ailleurs dans le territoire assujéti sans créer des conflits d'échelles avec les quartiers voisins.

Terrains résidentiels de moins de 5000 m² dans le territoire assujéti



Adresse	Superficie (m ²)	Frontage (m)
521, ch. de la Montagne	2030,5	47,24
554, ch. de la Montagne	1285	38,41
560, ch. de la Montagne	1158,3	33,59
565, ch. de la Montagne	1787,7	45
581, ch. de la Montagne	2656,8	79,31
602, ch. de la Montagne	1736,6	37,27
<i>Moyenne</i>	<i>1393,3</i>	<i>36,42</i>
<i>Médiane</i>	<i>1736,6</i>	<i>38,41</i>

Optimisation

Le principe d'optimisation vise une utilisation mesurée du territoire et de ses ressources. Il s'agit notamment de bien cibler l'intensification ou l'extension des réseaux d'infrastructures, tout en assurant la création de milieux de vie et d'activités dont l'impact sur les milieux naturels et agricoles voisins est limité au maximum. Dans le cas du territoire assujetti, ce principe évoque des enjeux de trame viaire et d'égout ainsi que des questions sur le respect du contexte écologique et naturel.

En premier lieu, le développement de la trame viaire dans le territoire assujetti devra être limité. En particulier, aucune rue publique ne devra être ouverte sur le chemin de la Montagne, et ce, afin de protéger son tracé historique et d'éviter le rabattement de la circulation sur cet axe. Du côté du quartier de la Pommeraie, seulement deux ouvertures donnant sur la rue Félix-Leclerc, à proximité de la rue Longueuil, offrent la possibilité d'y connecter le nouvel ensemble résidentiel. Au nord, le quartier Flanc-Sud apparaît complètement imperméable et la connexion devra donc se faire au niveau du chemin Ozias-Leduc. Ainsi, tout autre lien vers les quartiers voisins impliquerait l'ouverture d'une rue publique dans la zone agricole permanente, une solution écartée pour protéger le potentiel agricole du piémont sud.

La trame viaire publique dans le territoire assujetti sera donc limitée à deux nouvelles rues en cul-de-sac. Bien que cette trame réduira la circulation de transit dans les nouveaux secteurs résidentiels, elle réduira également la faisabilité d'une offre directe en transport collectif pour les espaces développés. En conséquence, les nouvelles résidences pourront uniquement profiter de la desserte disponible sur le chemin Ozias-Leduc.

En deuxième lieu, l'accès à l'aqueduc, dont le réseau s'étend autour du territoire assujetti, ne pose pas a priori de problème. Par contre, la capacité du réseau d'égout, qui s'arrête au spa Strom sur le chemin de la Montagne, exigera des études supplémentaires. Ainsi, le *Plan directeur du réseau sanitaire et de gestion des débordements*, établi au cours de l'automne 2021, démontre que le réseau d'égout dans le secteur nécessitera une mise à niveau importante pour pouvoir absorber les apports de toutes nouvelles constructions.

En troisième lieu, les deux boisés du territoire assujetti ont un grand intérêt parce qu'ils abritent des milieux humides et qu'ils sont à proximité du mont Saint-Hilaire et de boisés métropolitains (voir aux pages 22 à 24). En outre,

l'éventuelle végétalisation des berges du ruisseau Halde-Bessette offre l'opportunité de renforcer le rôle de ce cours d'eau en tant que lien écologique pour le secteur. L'importance de ces espaces s'explique principalement par le fait qu'établir une connectivité entre les milieux naturels est une opportunité rare dans les piémonts du périmètre d'urbanisation de Mont-Saint-Hilaire.

En effet, les autres quartiers piémontais ont été construits à une époque où la connexion des espaces naturels n'était pas considérée au même titre que, par exemple, la protection de la canopée. Pourtant, comme le démontre *l'Analyse du bois métropolitain et de l'efficacité des recommandations adoptées par le comité périmètre de 2004 pour la protection des milieux naturels en zone résidentielle*, produite par le Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire (CNMSH) en 2014, l'occupation résidentielle sur un terrain d'une superficie de moins de 1500 m² dans le piémont mène à la disparition des espaces naturels. A contrario, sur les terrains étudiés de plus de 1500 m², 21 % des superficies étaient en moyenne conservées à l'état naturel. Toute construction implique donc inévitablement une anthropisation qui dépasse largement l'emprise de la construction, même quand une partie de la canopée est conservée.

En conclusion, considérant qu'il y a donc intérêt à limiter le nombre de rues publiques, à contenir l'extension de la partie publique du réseau d'égout et à réduire l'empreinte anthropique dans le territoire, s'éloigner du modèle classique banlieusard paraît judicieux. À part pour le chemin de la Montagne, qui présente des enjeux paysagers particuliers, il apparaît en conséquence pertinent de favoriser les projets intégrés composés de bâtiments de plusieurs logements, en limitant au maximum la présence d'unifamiliales isolées. Ce modèle permet de restreindre l'emprise au sol des constructions et les superficies non naturelles (ex. cours, allé piétonne, piscine, stationnement), tout en permettant des milieux de vie complets. Il assure aussi une certaine densité, tel qu'attendu dans le périmètre d'urbanisation, tout en évitant les ruptures d'échelle et chocs typologiques avec les quartiers voisins. Enfin, il renforce le rôle du territoire assujetti en tant que charnière entre les espaces urbanisés et les milieux agricoles et naturels à proximité.

Osmose

À la lumière de l'analyse précédente, et des balises d'aménagement identifiées à la page 34, la modulation de la densité dans le territoire assujéti doit prendre en compte les éléments suivants :

- » Le territoire assujéti n'a pas, et n'aura pas, une desserte optimale en transport collectif;
- » Les quartiers voisins ont une (très) faible densité, ce qui implique des risques de contrastes typologiques si le développement est trop dense;
- » Le traitement voulu du chemin de la Montagne, respectueux de son caractère historique et paysager, implique une forme de lotissement et d'implantation de très faible densité;
- » Le fort potentiel écologique du secteur, situé dans le piémont du mont Saint-Hilaire, entre urbain, agricole et nature, appelle à un développement valorisant les milieux naturels, permettant la végétalisation des espaces semi-naturels et limitant autant que possible les superficies anthropisées.

Considérant ces divers éléments, il apparaît pertinent de diminuer la cible de 18 logements par hectare, établie sur la base de l'étude de l'Atelier B.R.I.C., à 15 logements par hectare. Comme le démontre le tableau ci-dessous, une telle cible pour les projets de développement ou de redéveloppement résidentiels annoncés (voir p. 27) impliquerait un déficit théorique de 152 logements, par rapport au seuil applicable de 21 logements par hectare. Cependant, en considérant les conclusions de l'inventaire du 31 décembre 2021, à l'annexe 3 du PUD, le surplus de logements découlant de deux projets de redéveloppement en cours sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (route 116) permettra largement de compenser ce déficit.

Le développement du territoire assujéti respecte ainsi le caractère des lieux tout en offrant une légère densification du milieu, alors que les projets sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier assurent une offre résidentielle accrue à proximité des commerces et réseaux de transport.

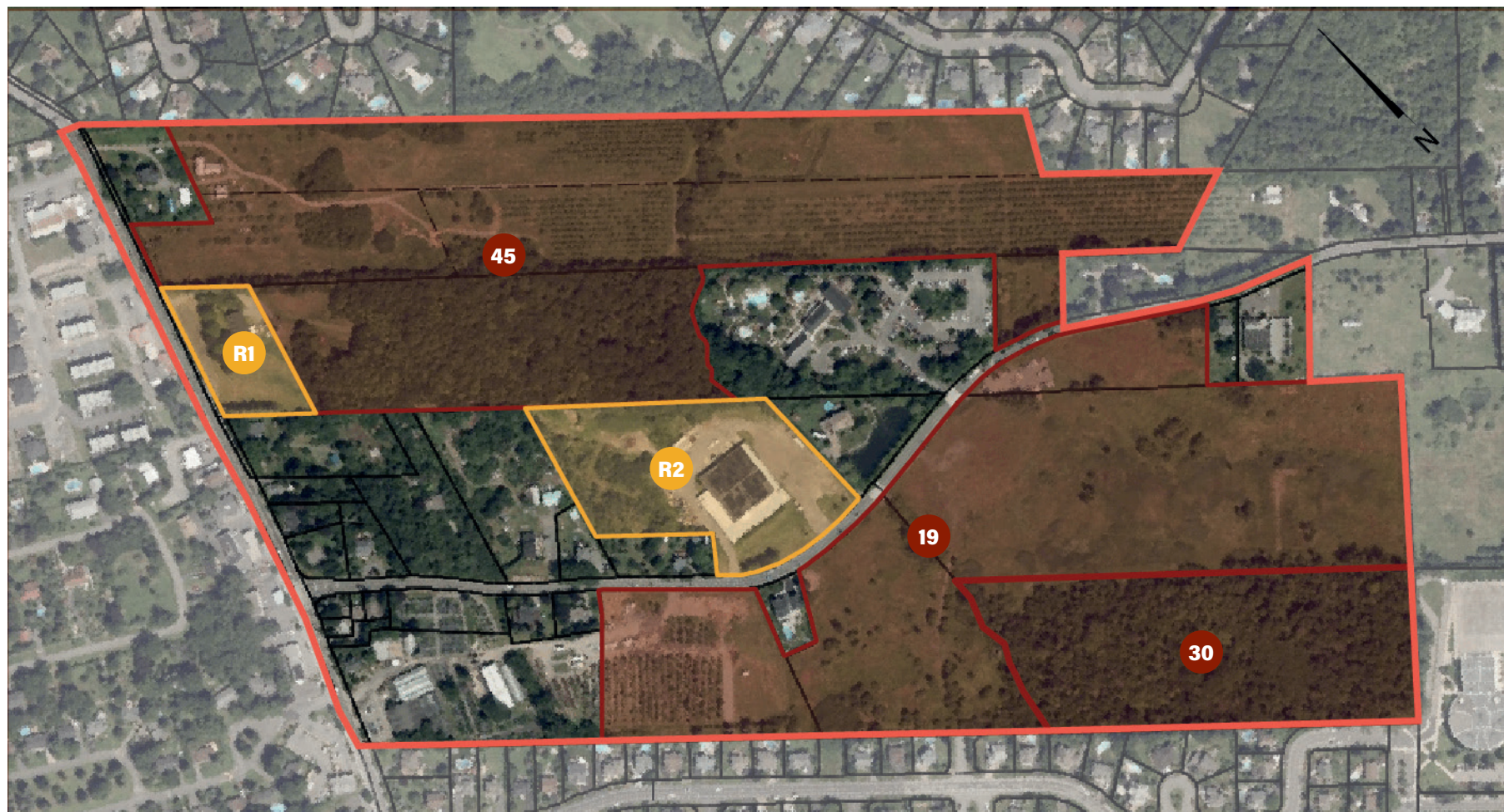
Compensation pour le développement et le redéveloppement du territoire assujéti dans le cas d'une cible de 15 logements à l'hectare

Espaces*	Superficie	Seuil applicable 21 log. /ha	Cible 15 log. /ha	Compensation
Espaces vacants identifiés dans l'inventaire de 2014				
19	9,73	205	146	59
30	1,88**	40	29	11
45	10,87**	229	164	65
Sous-total	22,48	474	339	135
Espaces à redévelopper				
Yvan Guilmain	2,23	47	34	13
Auclair (résiduel)	0,67	15	11	4
Sous-total	2,9	62	45	17
Total	25,38	536	384	152

* Voir le plan à la page suivante, pour l'identification cartographique de ces espaces

** Superficies réduites avec le retrait de 50% des superficies boisées identifiées comme boisés de conservation de type 3

Espaces vacants identifiés à l'inventaire de 2014 et espaces à redévelopper identifiés en date du 31 décembre 2021



Espaces vacants (identifiés en 2014)

- 45** Lots 3 271 281 — P, 3 271 283, 2 484 100, 2 484 101 et 1 816 328 (12,17 ha)
- 19** Lots 3 942 725, 1 816 230, 1 816 327 — P et 4 746 082 — P (9,73 ha)
- 30** Lot 4 746 082 — P (3,76 ha)

Espaces à redévelopper (en date du 31 décembre 2021)

- R1** Terrain de la famille Auclair, partie résiduelle du lot 3 271 281 (0,67 ha)
- R2** Terrain de Yvan Guilmain, lot 1 816 313 (2,23 ha)

4.3 Organisation spatiale

La proposition d'organisation spatiale pour le territoire assujetti respecte la vision et les balises d'aménagement identifiées à la section précédente. Elle traite, de manière complémentaire et cohérente, l'établissement de milieux de vie de qualité, la valorisation des milieux naturels et le respect du contexte patrimonial et paysager.

Afin de bien saisir les différents enjeux, la présentation de l'organisation spatiale proposée est divisée en cinq plans, soit :

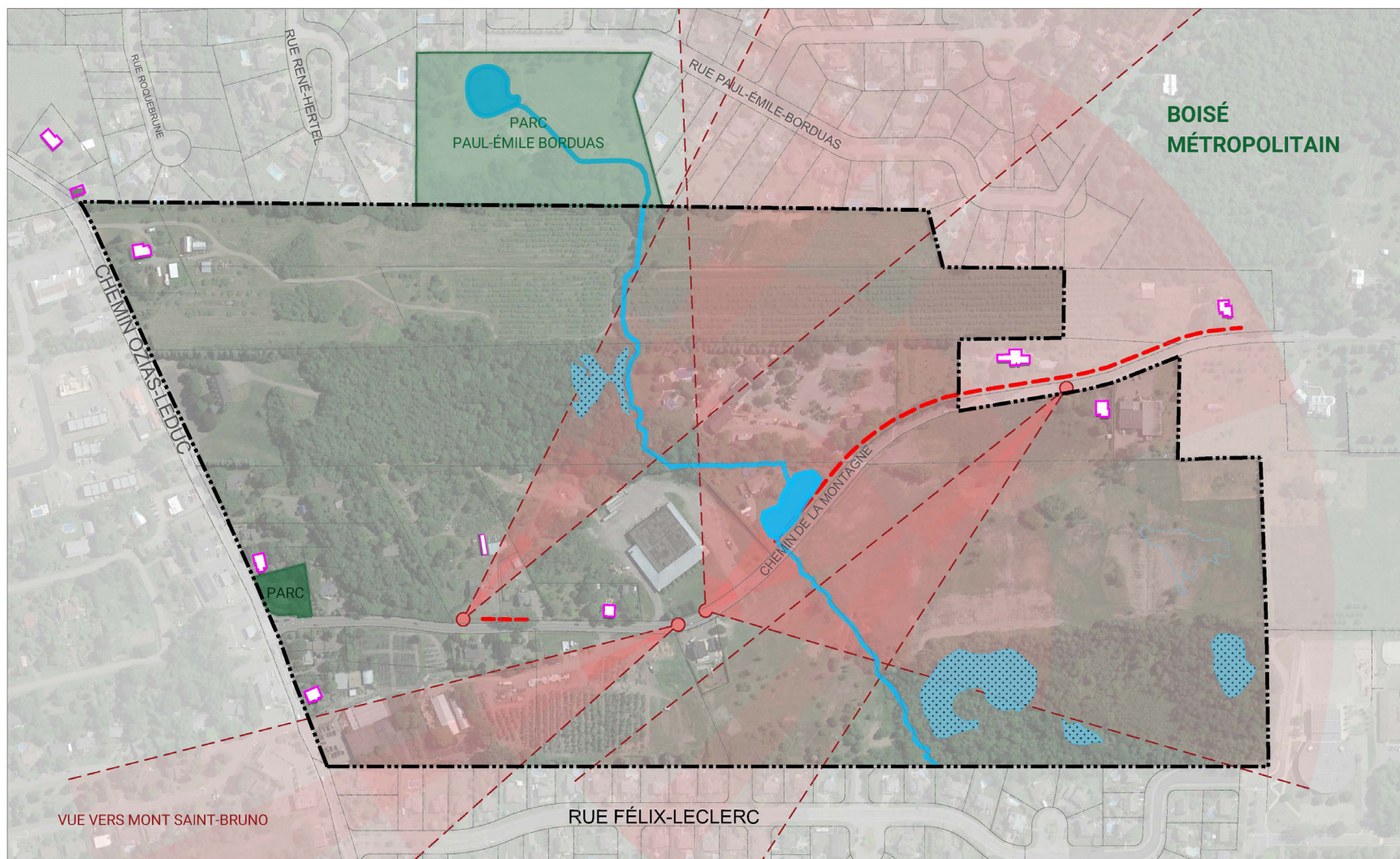
- » **Plan 1 — Patrimoine et paysage** : Les éléments patrimoniaux et paysagers sont des composantes importantes qui devront être prises en compte dans tout traitement sensible du territoire assujetti.
- » **Plan 2 — Trame verte et bleue** : En raison de sa situation dans le piémont et de la présence de plusieurs milieux naturels d'intérêt (boisés et milieux humides et hydriques), la création d'une trame verte et bleue dans le territoire assujetti apparaît comme une occasion unique de rétablir la connectivité écologique du secteur.
- » **Plan 3 — Terrains visés par un (re)développement à court terme** : Près de 60% de la superficie du territoire assujetti est destinée à être développée ou redéveloppée par ses propriétaires à court terme. La forme et la direction des transformations que connaîtront ces superficies marqueront donc de manière profonde et durable le territoire assujetti et les secteurs voisins.
- » **Plan 4 — Terrains non visés par un (re)développement à court terme** : Tous les terrains du territoire assujetti au présent PPU ne sont pas, pour le moment, l'objet d'intentions de (re)développement. Cependant, il y a intérêt à les inclure dans une vision commune, et ce, afin d'assurer une évolution cohérente de l'ensemble du territoire.
- » **Plan 5 — Synthèse du concept d'organisation spatiale** : S'il y a avantage à voir en détail chaque axe d'analyse et d'intervention sur le territoire assujetti, la synthèse permet de rétablir les liens et de présenter la vision d'aménagement dans toute sa complexité et sa richesse.



Bien que les pommiers du territoire assujetti soient appelés à disparaître, le secteur continuera malgré tout de contribuer à la pérennité des milieux naturels et des vergers du piémont sud.

(N. Bünzli, 2021)

Plan 1 — Patrimoine et paysage



LÉGENDE :

- | | | | | |
|----------------|------------------|--------------------------------|------------------------|---------------|
| Limite du site | Cours d'eau | Bâtiment d'intérêt patrimonial | Point de vue d'intérêt | Vues filtrées |
| Ligne de lot | Milieu humide | | | |
| | Milieu à valider | | | |

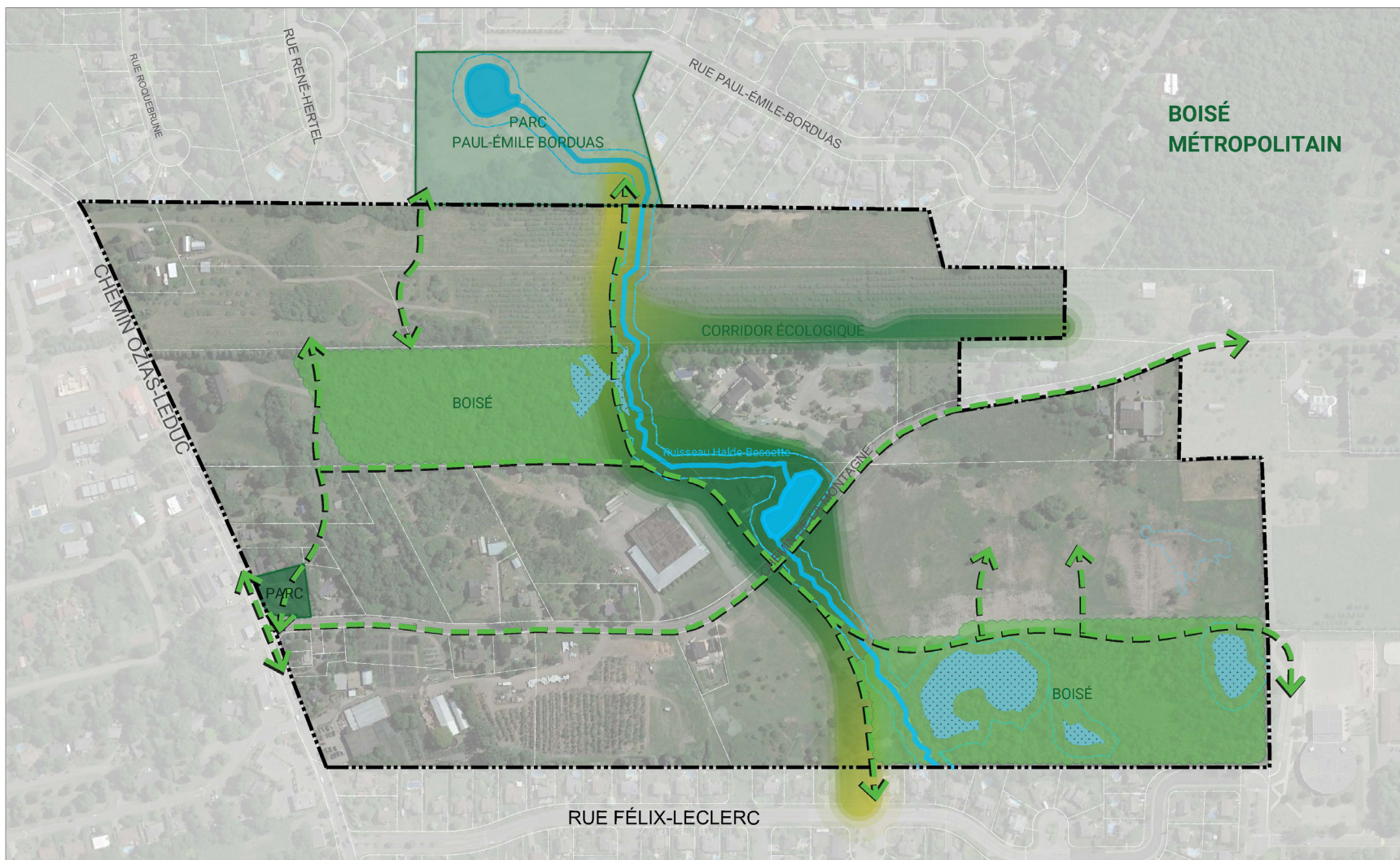
0 20 50 100 200m

Échelle: 1:1500
Format: A1
Date: 19/04/2022

#plan: P1R14
#réf: 2111-444

apur
créatif

Plan 2 — Trame verte et bleue



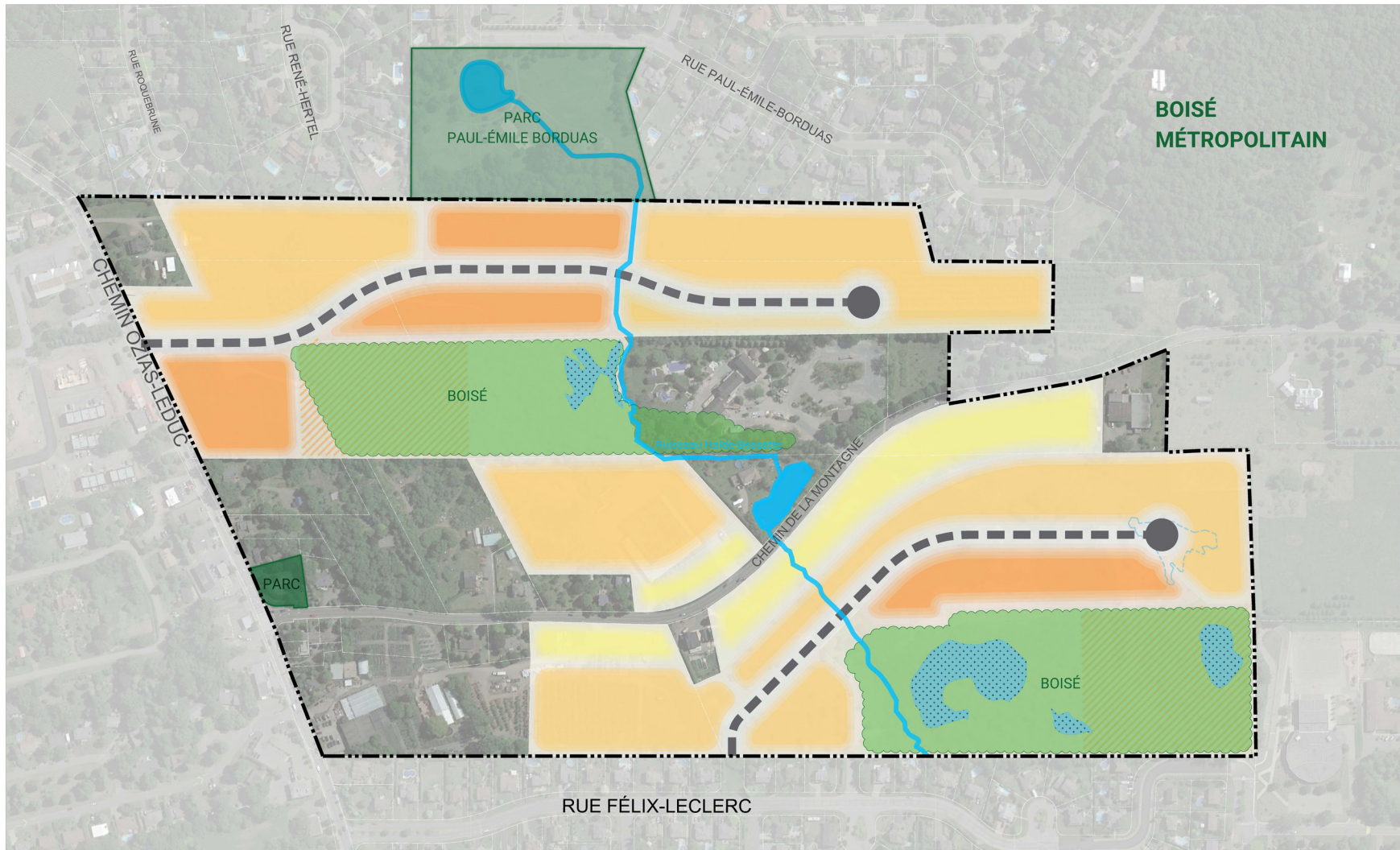
LÉGENDE :

- Limite du site
- Ligne de lot
- Cours d'eau
- Milieu humide
- Milieu à valider
- ↔ Lien actif
- Boisé
- Corridor écologique



	Échelle : 1:1500	#.plan : P1R14	
	Format : A1	#.réf : 2111-444	
	Date : 19/04/2022		

Plan 3 – Terrains visés par un (re)développement à court terme



LÉGENDE :

- | | | | | | |
|--------------------|----------------------|------------------|---|------------------------------------|--|
| --- Limite du site | — Cours d'eau | --- Rue projetée | Très faible densité
moins de 10 log./ha. | Faible densité
10 à 15 log./ha. | Moyenne densité
16 et plus log./ha. |
| --- Ligne de lot | ••• Milieu humide | | | | |
| | --- Milieu à valider | | | | |

0 20 50 100 200m

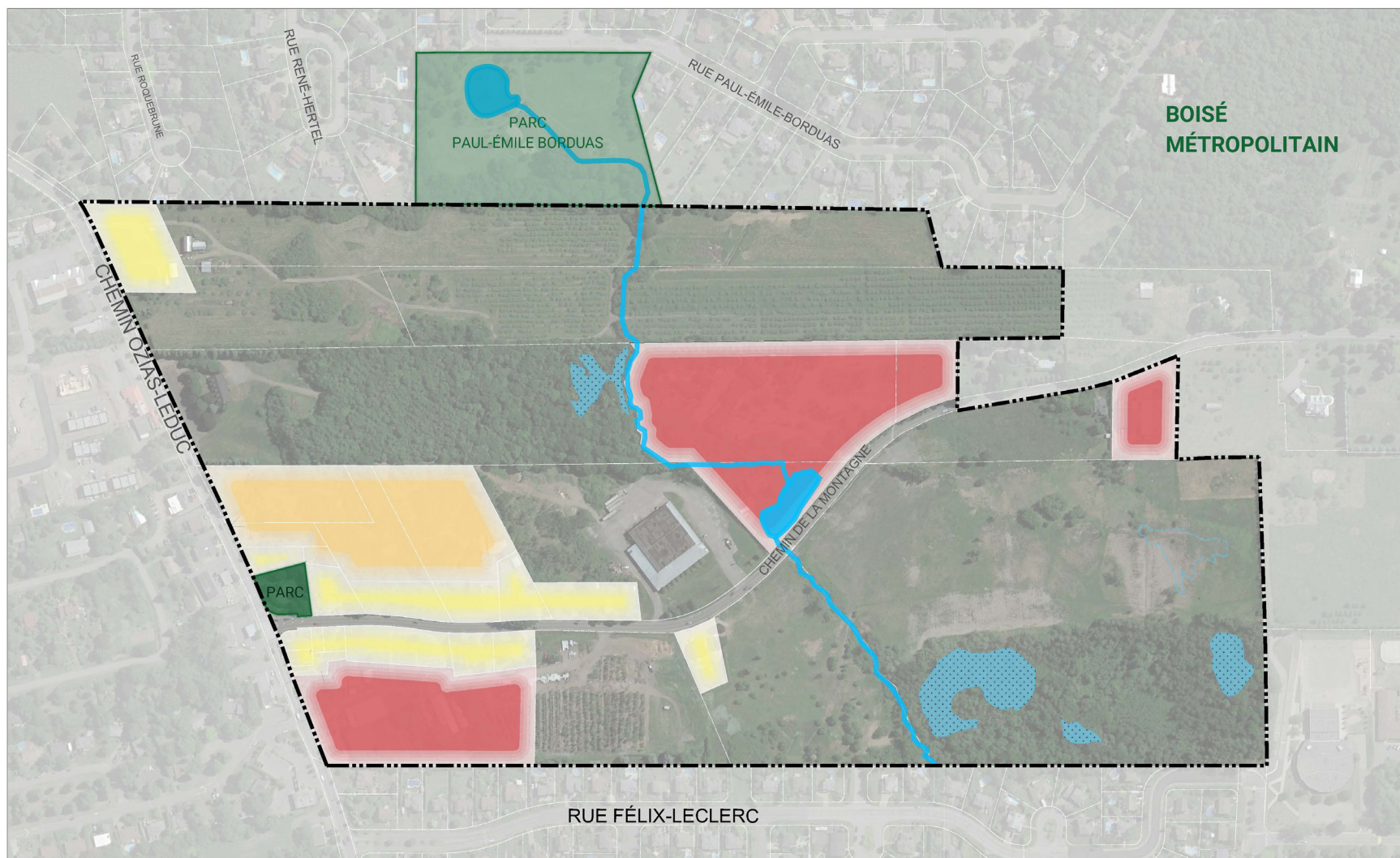


Échelle : 1:1500
Format : A1
Date : 19/04/2022

plan : P1R14
réf : 2111-444

••apur
créatif

Plan 4 – Terrains non visés par un (re)développement à court terme



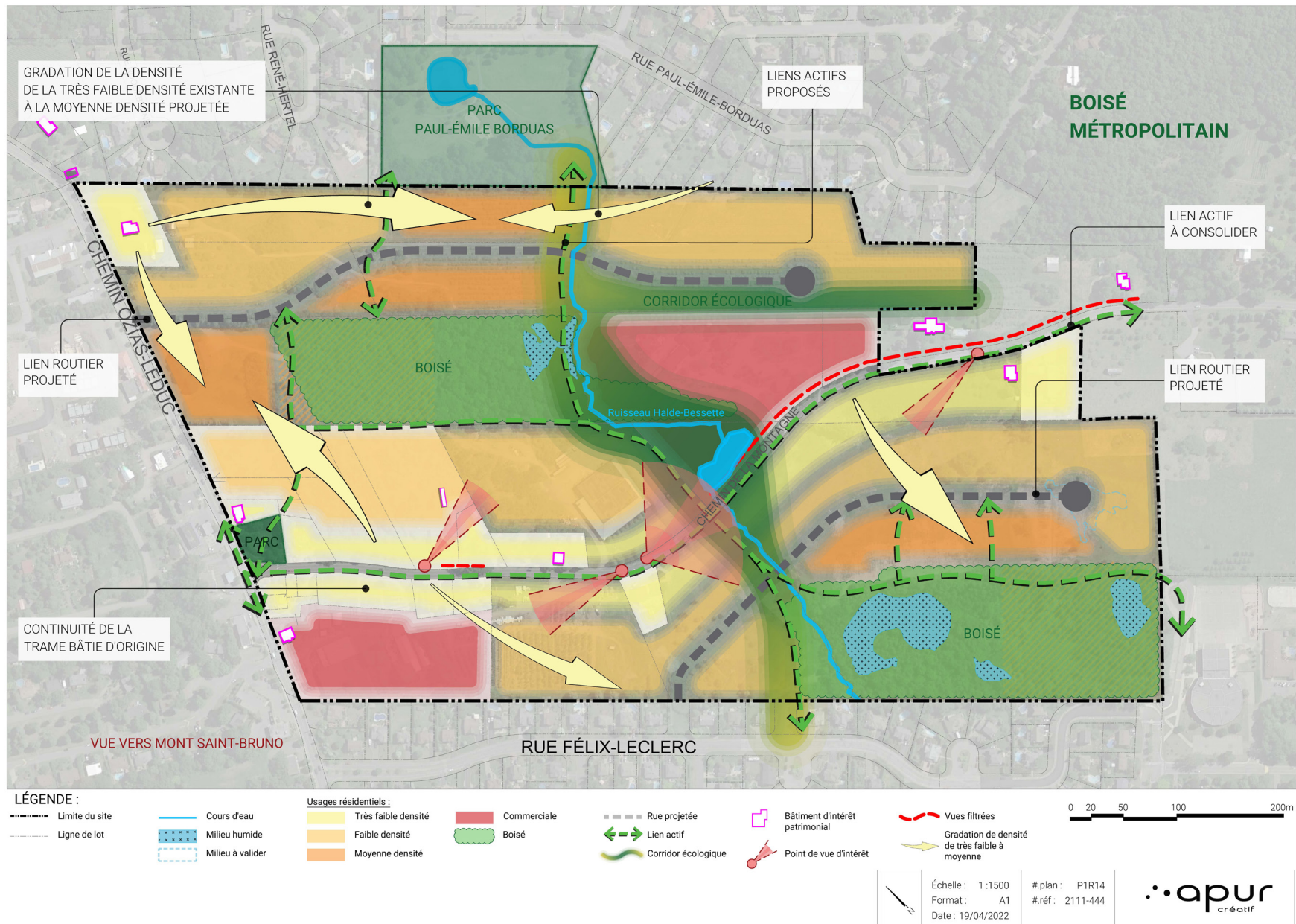
LÉGENDE :

- Limite du site
- Ligne de lot
- Cours d'eau
- Milieu humide
- Milieu à valider
- Très faible densité
- Faible densité
- Commerciale



	Échelle: 1:1500	#plan: P1R14	
	Format: A1	#réf: 2111-444	
	Date: 19/04/2022		

Plan 5 – Synthèse du concept d'organisation spatiale



5. Le concept de développement

Le plan de la page suivante présente le concept de développement pour les espaces visés par des intentions déclarées de développement et de redéveloppement à court terme. Bien que cette proposition ne contraint 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.

D'une part, ce concept guide donc l'exercice de rédaction des règlements de concordance qui découlent de la planification détaillée proposée par le présent PPU. Ainsi, les modifications réglementaires présentées plus loin s'inspirent activement du modèle de développement illustré dans ce plan conceptuel. D'autre part, ce concept offre une orientation sur ce qui est attendu des projets à venir dans le secteur urbain du chemin de la Montagne. Ce plan conceptuel permet d'améliorer la prévisibilité du processus, pour les propriétaires ou promoteurs, au sujet de leurs demandes de permis de lotissement et de construction, ainsi que pour les éventuelles conditions établies dans le cadre d'une entente sur les travaux municipaux. Elle offre également une base à l'évaluation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du conseil municipal pour les objets soumis à une approbation discrétionnaire.

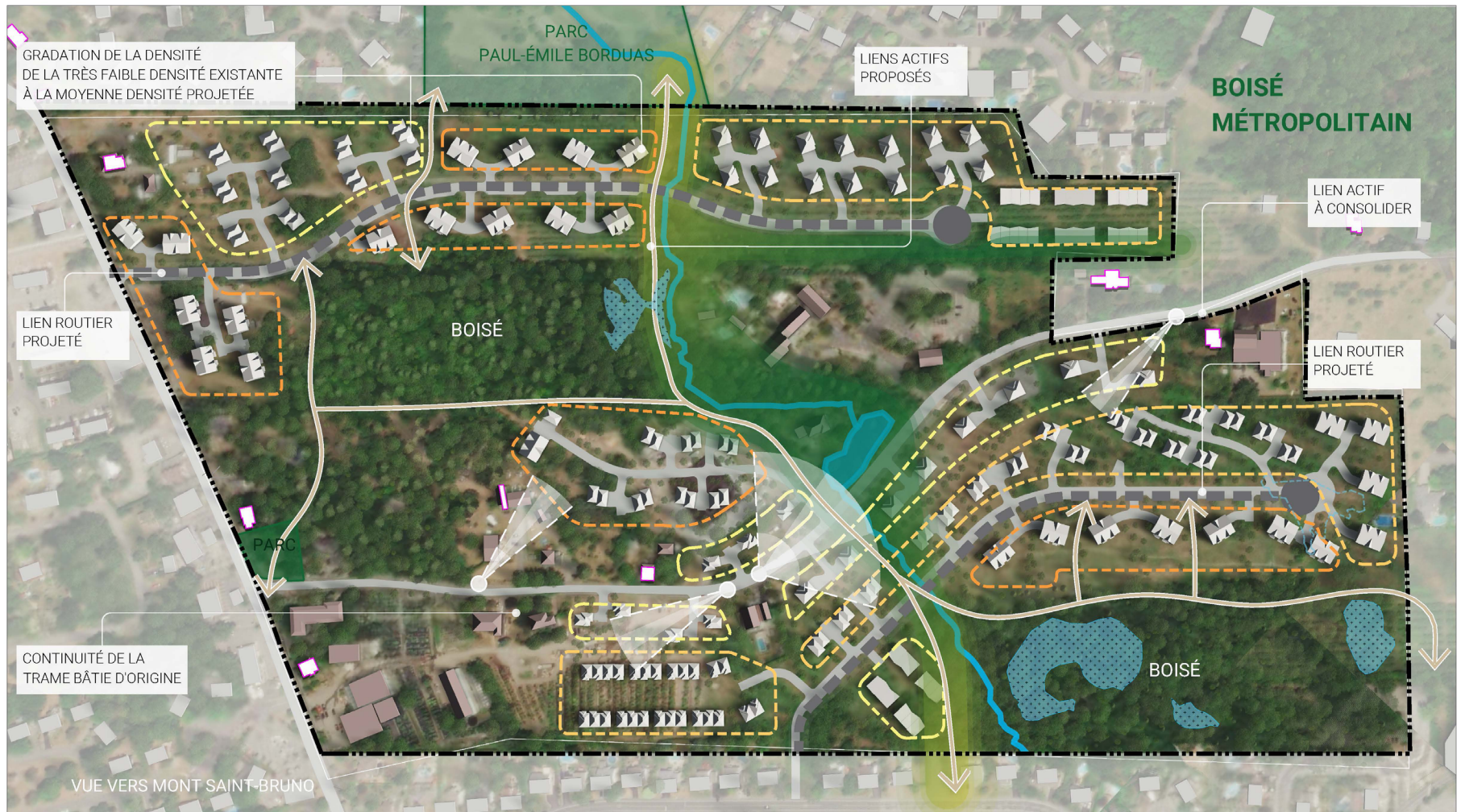
Les principales caractéristiques de ce concept sont les suivantes :

- » Établissement d'une trame écologique entre les boisés et milieux humides du territoire assujéti et le mont Saint-Hilaire;
- » Développement sous forme de projet intégré;
- » Construction d'unifamiliales en rangée et de bifamiliales isolées ou jumelées, d'au maximum deux étages, près des quartiers existants;
- » Concentration des bâtiments de trois étages à proximité du pôle local d'activités sur le chemin Ozias-Leduc ainsi que près du parc Paul-Émile-Borduas et derrière les boisés;
- » Cantonnement des unifamiliales isolées aux terrains ayant frontage sur le chemin de la Montagne;
- » Implantation uniquement dans un mode isolé pour les unifamiliales et bifamiliales sur le chemin de la Montagne;
- » Réduction des surfaces minéralisées et des espaces pseudo-naturels (ex. gazon) et augmentation des espaces naturels et semi-naturels.



Les rendus axonométriques ci-dessus (Apur, 2022) permettent de visualiser l'intégration au tissu urbain du développement proposé dans le concept. On remarque particulièrement que 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 milieu.

Concept de développement



LÉGENDE :

--- Limite du site

- Cours d'eau
- Milieu humide
- Milieu à valider

Usages résidentiels :

- Très faible densité
- Faible densité
- Moyenne densité

- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Lien actif
- Corridor écologique

- Unifamiliale isolée
- Bifamiliale isolée
- Bifamiliale jumelée

- Maison de ville (3 à 5 unités)
- Triplex jumelé

0 25 50 100 200m

Échelle : graphique
Format : A1
Date : 19/04/2022

#plan : P2R3
#réf : 2111-444

apur
créatif

5.1 Création d'un milieu de vie complet et résilient

Répartition de la densité résidentielle

Avec 379 logements, le concept de développement propose un nombre très proche de la cible de 384 logements identifiée à la page 40, sur la base d'une densité de 15 logements à l'hectare. Bien que les boisés sont complètement épargnés dans ce scénario, les logements qui auraient pu théoriquement s'y trouver sur la base du calcul découlant des seuils minimaux de densité ont été répartis sur l'ensemble du secteur.

Les terrains donnant sur le chemin de la Montagne sont conservés pour une occupation de très faible densité (unifamiliales et bifamiliales isolées sur des lots de taille moyenne à grande) afin de permettre une douce transition entre les milieux urbain et rural. Un traitement de faible densité des interfaces avec les quartiers voisins, par l'implantation d'unifamiliales en rangée ou de bifamiliales isolées ou jumelées d'une hauteur maximale de deux étages, permet en outre de limiter les ruptures d'échelle et conflits typologiques avec le tissu urbain existant. Afin d'atteindre la cible de 15 logements par hectare, de plus grandes densités résidentielles, principalement sous la forme de triplex jumelés de trois étages, sont concentrés dans trois sous-secteurs, soit dans les espaces donnant sur le chemin Ozias-Leduc, dans l'espace s'étendant entre le parc Paul-Émile-Borduas et le boisé Auclair ainsi que sur l'espace se trouvant derrière le boisé Henri Nègre. Cette densité n'a en conséquence qu'un impact physique et visuel limité pour le chemin de la Montagne et pour les propriétés des quartiers voisins.

Le plan « Répartition de la densité résidentielle sur les espaces à développer et à redévelopper à court terme », situé à la page 53, résume donc la répartition proposée des logements à travers les superficies visées par des intentions de (re)développement. Ce faisant, si les typologies et implantations peuvent varier, il est attendu que le (re)développement futur de ces zones corresponde substantiellement à cette répartition.

Activités économiques

La reconnaissance de plein droit des activités économiques actuelles et de certaines activités potentielles doit contribuer au maintien d'emplois et de services de proximité au cœur des quartiers résidentiels existants et à venir, tout en appuyant le dynamisme touristique et agricole du piémont.

D'une part, bien que sa présence aux limites de la zone agricole et du périmètre d'urbanisation soit très pertinente, la pépinière Auclair pourrait un jour être le sujet d'un redéveloppement commercial. Dans cette éventualité, les nouveaux services devraient compléter les activités déjà présentes dans le pôle local, notamment par l'ajout de services de proximité ou de commerces s'inscrivant dans le caractère récréotouristique du piémont sud (ex. restauration, hébergement).

D'autre part, la présence d'un spa et d'une table champêtre au cœur du secteur représente un appui important au dynamisme du piémont. Ils représentent des activités causant peu de nuisances pour les résidences voisines, affectant minimalement le paysage et faisant un pont intéressant entre dynamisme urbain et paix champêtre; le maintien de ces commerces est donc fortement bénéfique. Ce faisant, même en cas de changement d'usage, ces terrains devront continuer d'appuyer le caractère récréotouristique et agrotouristique du chemin de la Montagne.

Trame verte et bleue

L'interconnectivité des milieux naturels, en permettant la circulation des espèces végétales et animales, est primordiale pour assurer le dynamisme des écosystèmes et soutenir la biodiversité. Le développement du secteur urbain du chemin de la Montagne, à proximité de la réserve naturelle du mont Saint-Hilaire et des boisés métropolitains, doit donc contribuer à la connectivité locale en visant trois objectifs complémentaires : rétablir le lien entre les espaces naturels dans et autour du secteur, appuyer la création d'habitats diversifiés pour soutenir la biodiversité locale et assurer un espace de transition entre milieux urbanisés, agricoles et naturels. Pour ce faire, les boisés et les milieux humides du secteur doivent être intégralement protégés.

Puis, deux corridors écologiques doivent être établis par la végétalisation des rives du ruisseau Halde-Bessette (voir figure ci-contre) et par l'aménagement d'une bande végétale reliant le ruisseau et le boisé métropolitain voisin. Enfin, des normes devront être prévues afin d'accroître la canopée et la plantation de plantes indigènes favorables aux pollinisateurs, de manière à diminuer la pression sur les espaces naturels et les corridors écologiques.

Mobilité

Le réseau de mobilité active dans ce secteur devra offrir une trame perméable facilitant la circulation au sein du secteur et entre les quartiers, en particulier afin de permettre l'accès facile aux commerces et à la piste du chemin Ozias-Leduc et à la bande cyclable du chemin de la Montagne. Dans cette optique, un parc linéaire devrait être aménagé au long du ruisseau Halde-Bessette, avec une traverse sécuritaire sur le chemin de la Montagne. Ce parc permettra non seulement d'établir un lien de mobilité active au cœur du secteur, reconnectant les quartiers résidentiels entre eux, mais il appuiera également la création du corridor écologique en assurant une occupation extensive servant de protection secondaire à la rive végétalisée (voir figure ci-contre).

Les deux nouvelles rues devront donc être conçues de manière à compléter la trame de sentiers et de pistes, notamment en offrant minimalement un trottoir. Par ailleurs, puisque les stationnements extérieurs devront être limités dans le secteur, afin de diminuer les superficies imperméabilisées, il apparaît pertinent d'offrir la possibilité d'un stationnement sur rue pour les habitants et visiteurs, mais uniquement d'un côté.

Enfin, s'il est pour l'instant impossible de confirmer la faisabilité technique de tels éléments, l'utilisation de matériaux perméables, en particulier pour les espaces de stationnement sur rue et les sentiers, et l'installation d'infrastructures vertes (ex. noues végétalisées, marais filtrant) devront être considérés dès les premières étapes de conception du nouveau réseau public de rues et de sentiers. Ainsi, au vu des ambitions prévues au présent PPU, le domaine public devra se montrer aussi exemplaire que ce qui est attendu du domaine privé.

Végétalisation de la rive et aménagement d'un parc linéaire le long du ruisseau Halde-Bessette (Apur, 2022)



Rue publique avec trottoir et espace de stationnement constitués de matériaux perméables (Apur, 2022)



6. L'exercice de concordance

Plan d'urbanisme durable (PUD)

Dans le cadre de l'adoption du présent PPU et de son annexion au PUD, le plan « Zones particulières » devra être modifié pour que le secteur urbain du chemin de la Montagne soit clairement identifié comme une zone particulière à part entière. Le reste de la zone particulière du « chemin de la Montagne » devra alors être renommée « secteur rural du chemin de la Montagne ». En outre, les espaces résiduels des zones « chemin Ozias-Leduc Nord » et « chemin Ozias-Leduc Sud » qui ne sont pas intégrés au nouveau secteur urbain conservent leur nom d'origine. Cette modification du plan dans le PUD mène donc directement à son remplacement dans les annexes du règlement de zonage (annexe 8) et du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (annexe 1).

Règlement de lotissement (numéro 1232)

L'aménagement de nouvelles rues dans le secteur urbain du chemin de la Montagne soulève certains enjeux, dont la préservation du tracé historique du chemin de la Montagne, l'appui à un développement sous forme de projets intégrés, les liens limités vers les quartiers voisins et la proximité de la zone agricole qui limite la possibilité d'une trame complète. Ce faisant, il est important que ces nouvelles rues respectent le tracé prévu au présent PPU.

Cependant, le Règlement de lotissement numéro 1232 ne prévoit présentement pas d'obligations de respecter le tracé et les dimensions d'une rue inscrite au plan d'urbanisme lors d'une opération cadastrale, bien qu'il s'agisse d'une disposition possible selon le paragraphe 5 de l'alinéa 2 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). Ce faisant, cette disposition devra être ajoutée au règlement de lotissement afin d'assurer le respect des tracés des nouvelles rues.

Par ailleurs, considérant que ces deux nouvelles rues devront être d'une longueur d'environ 500 mètres et 750 mètres, et qu'elles seront en cul-de-sac, la norme limitant à 250 mètres la longueur d'une rue en cul-de-sac, entre l'intersection et le cercle de virage, doit être modifiée. Notons par ailleurs que quelques rues en cul-de-sac ailleurs sur le territoire dépassent déjà une longueur de 250 mètres (ex. rue des Chardonnerets et rue Millier).

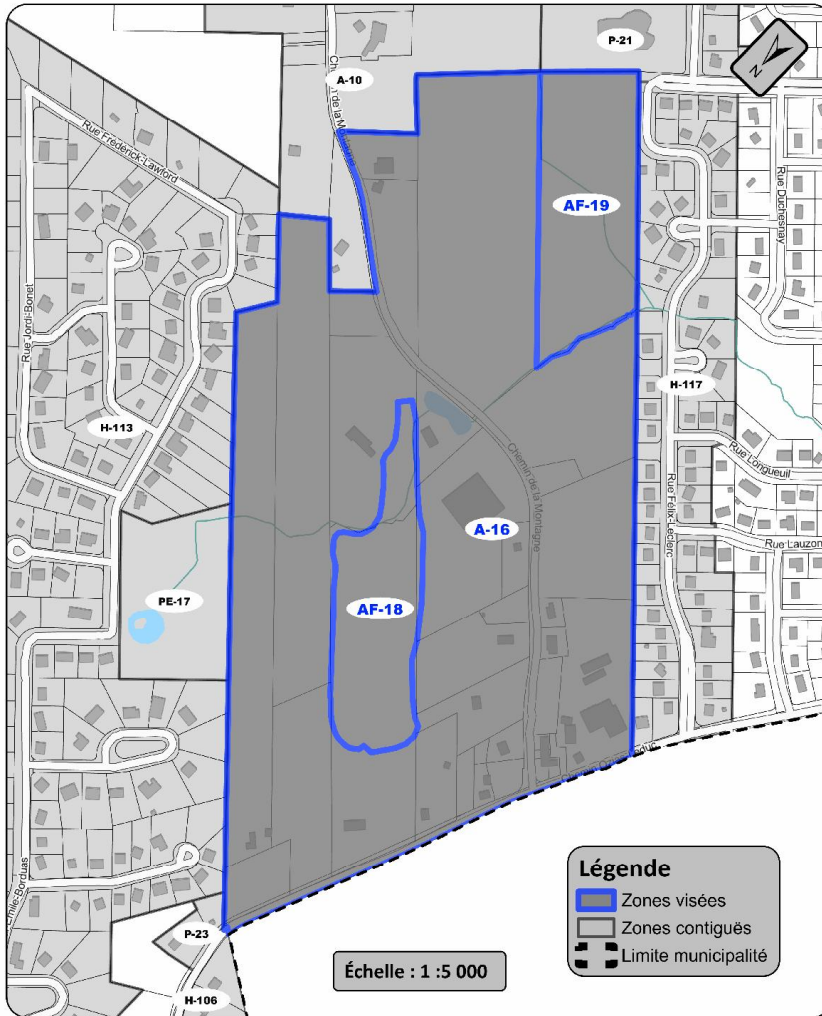
Règlement de zonage (numéro 1235)

En premier lieu, la zone A-16 devra être remplacée par des zones traduisant les intentions du présent PPU (voir page ci-contre). Le plan du zonage devra donc être modifié et les grilles pour les nouvelles zones C-18, C-19, H-121, H-122, H-123, H-124, H-125 et PE-23 devront être adoptées. Les zones C-18 et C-19 visent à reconnaître de plein droit les usages commerciaux existants et à assurer que ces terrains continueront d'offrir des services de proximité et/ou de nature récréotouristique. De son côté, la zone PE-23 vient officialiser l'existence du parc Lahaise servant principalement de halte pour les personnes parcourant le sentier cyclable et pédestre entre Oka et Mont-Saint-Hilaire. Enfin, les zones H-121, H-122, H-123, H-124 et H-125 sont l'expression de l'usage résidentiel proposée dans la planification détaillée du présent PPU.

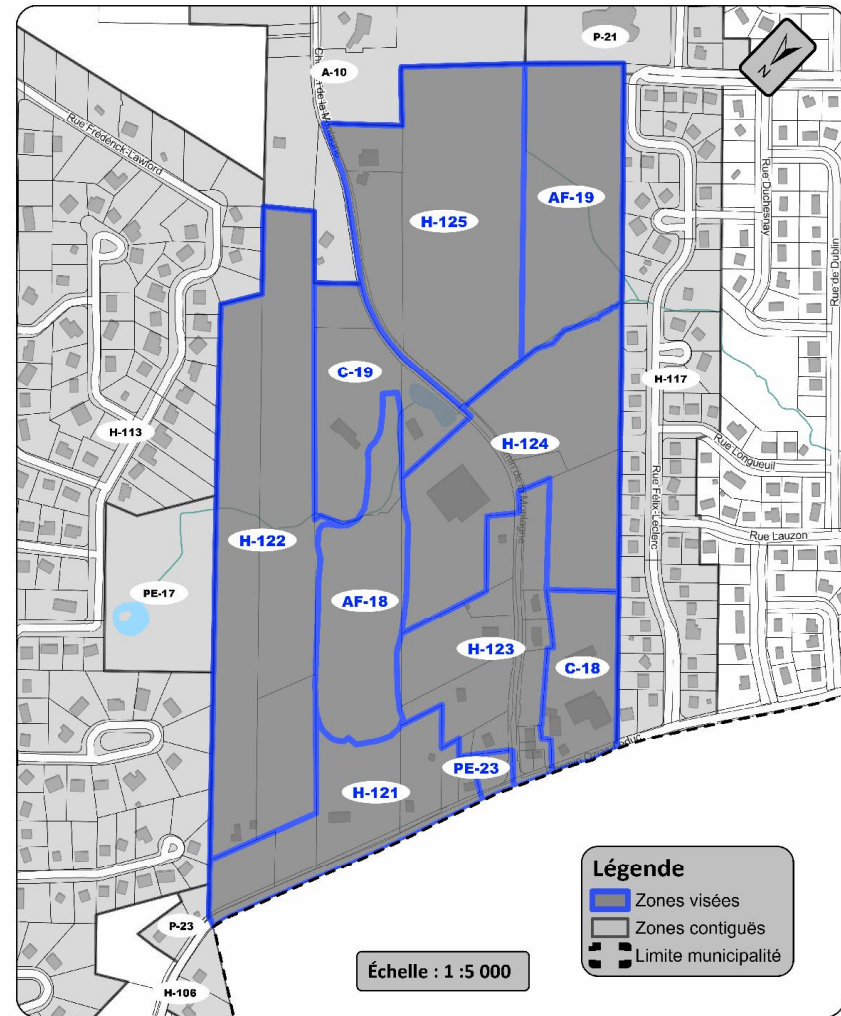
En deuxième lieu, le chapitre 19 du Règlement de zonage numéro 1235, qui abrite la traduction normative du cadre de gestion de la densité résidentielle, a été substantiellement revu suite à la modification de la section 7.4 du Plan d'urbanisme durable. Le tableau 28.1 identifie certaines zones dans lesquelles des enjeux particuliers (ex. paysager, écologique) mènent à l'adoption de seuils de densité spécifiques. Ce faisant, si les superficies visées par des intentions de développement et de redéveloppement à court terme ont été l'objet d'une planification spécifique dans le présent PPU, il est important de prévoir un cadre pour les autres terrains à redévelopper dans le secteur. Une densité brute minimale de 10 logements par hectare et maximale de 15 logements par hectare est donc prévue dans le tableau 28.1 pour ces superficies.

En troisième lieu, le chapitre 17 prévoit des dispositions particulières à certains secteurs ou à certaines zones lorsqu'un contexte ou des enjeux appellent des normes détaillées ou spécifiques. Ce chapitre est donc l'endroit parfait pour intégrer certaines normes de zonage découlant de l'exercice de planification détaillée du présent PPU. Une disposition devra notamment obliger la végétalisation de la rive du ruisseau Halde-Bessette, dans l'optique de créer le corridor écologique entre les boisés du secteur. Le chapitre doit aussi inclure plusieurs dispositions pour assurer une répartition des logements respectant la vision du présent PPU. D'une part,

Remplacement de la zone A-16 par les zones C-18, C-19, H-121, H-122, H-123, H-124, H-125 et PE-23



Actuel



Projeté

certaines normes doivent assurer que les terrains donnant sur le chemin de la Montagne seront occupés par des résidences unifamiliales et bifamiliales isolées afin de s'inscrire en complément avec le secteur rural du chemin de la Montagne. Une disposition devra également prévoir que les unifamiliales isolées ne se trouveront que sur le chemin de la Montagne, notamment afin d'atteindre une certaine densité tout en limitant la présence d'espaces anthropisés minéralisés ou pseudo-naturels. D'autre part, d'autres normes devraient permettre que la répartition des logements dans les espaces visés par des intentions de (re)développement à court terme corresponde substantiellement à celle prévue au présent PPU. Dans cette optique, le plan « Répartition de la densité résidentielle sur les espaces à développer et à redévelopper à court terme » (voir page 53) devra être intégré en annexe au règlement de zonage.

À noter enfin que le chapitre 19 devra inclure une obligation de développer la majorité des terrains sous forme de projet intégré, pour les raisons mentionnées à la page 37 du présent document. Cette disposition est par ailleurs complémentaire à la modification du PUD. Ainsi, afin de mieux encadrer l'intégration des développements densificateurs dans le tissu urbain, l'approche par projet intégré est proposée par la modification de la section 7.4 du PUD et l'ajout du chapitre 19.1 « Dispositions particulières aux projets intégrés » au règlement de zonage.

Règlements sur les usages conditionnels (numéro 1237)

Le règlement sur les usages conditionnels prévoit certains usages pour la zone A-16, mais cette dernière sera remplacée par plusieurs nouvelles zones lors de l'exercice de concordance découlant du PPU. En conséquence, bien que tous les usages conditionnels prévus pour la zone A-16 ne soient plus d'actualité, la possibilité d'établir des usages liés à l'art et l'artisanat sur le chemin de la Montagne demeure très pertinente. Pour cette raison, les nouvelles zones résidentielles H-123, H-124 et H-125, touchant au chemin en question, devraient pouvoir accueillir certaines activités artistiques en usages conditionnels. Il y a ainsi une sensibilité particulière vis-à-vis l'art et l'artisanat à Mont-Saint-Hilaire et le piémont sud, avec son caractère paysager et récréotouristique unique, est un lieu particulièrement intéressant pour abriter ces usages.

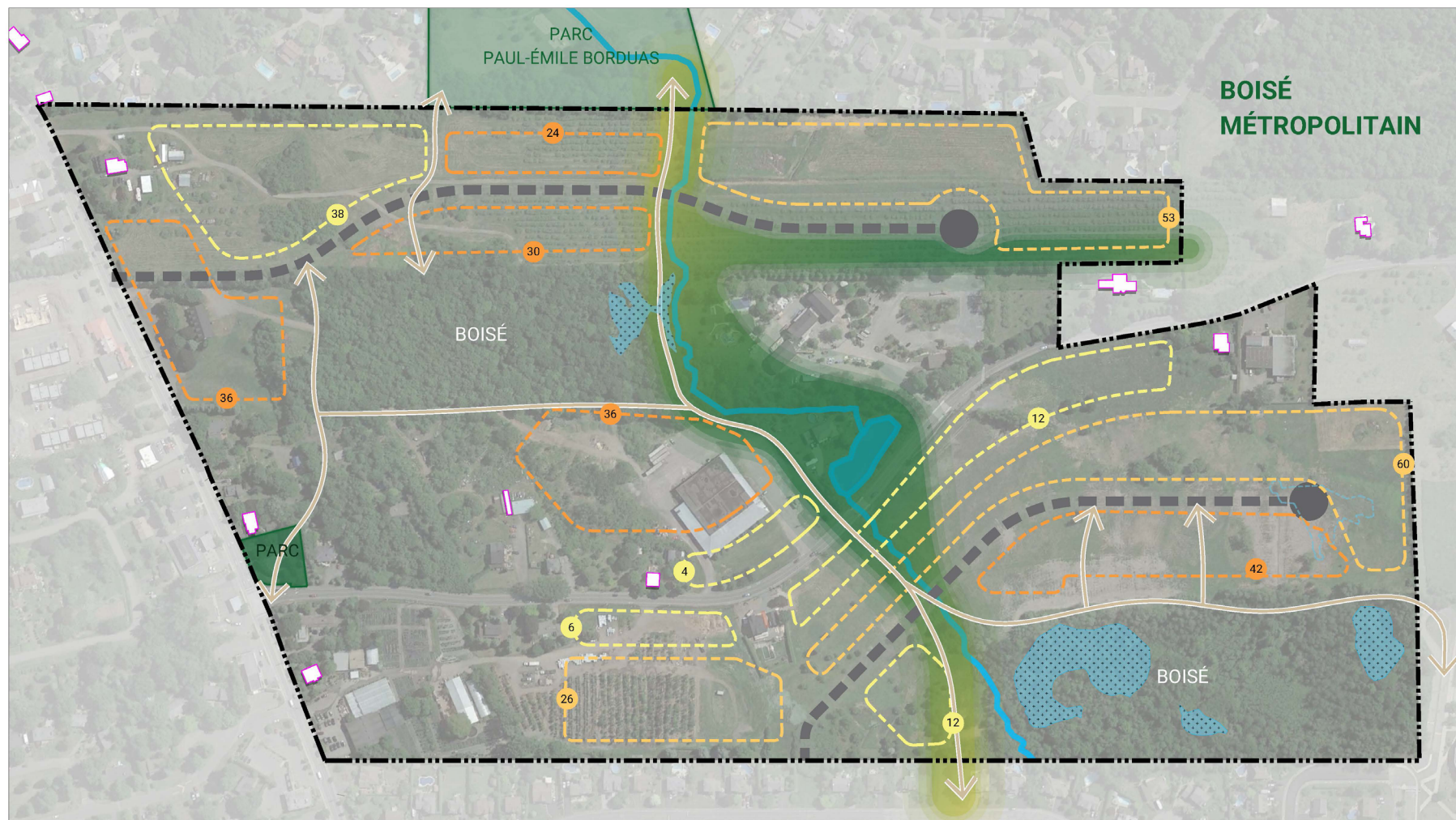
Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (numéro 1239)

Puisque le traitement sensible des composantes paysagère, patrimoniale et écologique est très important pour assurer l'atteinte des balises d'aménagement identifiées, le règlement relatif aux PIIA doit nécessairement être mobilisé. Il est à noter que la modification de la section 7.4 du PUD, menée parallèlement à la rédaction du présent PPU, a déjà mené à l'élaboration d'un cadre qualitatif ambitieux pour les projets intégrés afin d'encourager une qualité architecturale et une intégration harmonieuse des projets de développement et de redéveloppement. Cependant, ce nouveau cadre, bien qu'intéressant pour encourager une amélioration qualitative des projets de développement et de redéveloppement résidentiels sur l'ensemble du territoire, ne permet pas nécessairement de saisir l'ensemble des enjeux spécifiques au secteur urbain du chemin de la Montagne. Il apparaît donc nécessaire d'ajouter des dispositions spécifiques à ce secteur afin d'adopter des objectifs et critères applicables aux projets résidentiels qui y prendront place. Ces nouvelles dispositions devront s'inscrire de manière complémentaire à celles plus générales encadrant les projets intégrés, tout en assurant un traitement de qualité des projets de différentes tailles et en différenciant ce qui est fait le long du chemin de la Montagne de ce qui est bâti sur les nouvelles rues à venir.

Plus spécifiquement, ces dispositions devront permettre :

- » d'assurer une transition paysagère entre les milieux urbanisés et les milieux ruraux, notamment par des implantations et des aménagements paysagers de très forte qualité sur les terrains en façade du chemin de la Montagne;
- » de valoriser les points de vue vers la montagne (en priorité) et vers la vallée du Richelieu (si possible);
- » de traiter les constructions dans les interfaces avec les quartiers existants de manière à limiter les ruptures d'échelle;
- » de réduire les impacts du (re)développement sur les milieux naturels;
- » de permettre une analyse flexible, mais serrée, de la répartition de la densité dans le secteur.

Répartition de la densité sur les espaces à développer et redévelopper à court terme



LÉGENDE :

<ul style="list-style-type: none"> Limite du site Cours d'eau Milieu humide Milieu à valider 	<ul style="list-style-type: none"> Usages résidentiels : Très faible densité Faible densité Moyenne densité 	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'unité : 6 Très faible densité 4 Faible densité 26 Moyenne densité 	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment d'intérêt patrimonial Lien actif Corridor écologique
--	---	---	--

0 25 50 100 200m

Échelle : graphique
Format : A1
Date : 19/04/2022

#plan : P2R3
#réf : 2111-444

apur
créatif

7. Conclusion

Les jugements successifs de la Cour supérieure et de la Cour d'appel sont venus rappeler à la Ville de Mont-Saint-Hilaire que l'exercice des pouvoirs prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* doit se faire de manière diligente et que les intentions, aussi bonnes soient-elles, doivent nécessairement se traduire par des actions concrètes. Par la rédaction de ce *programme particulier d'urbanisme pour le secteur urbain du chemin de la Montagne*, la Ville désire donc prendre en main l'avenir de ce territoire unique en établissant une vision fédératrice et cohérente.

Bien que le diagnostic de la partie I ait démontré la richesse du territoire assujetti, il en a aussi révélé les nombreux défis. Le secteur se trouve à proximité du mont Saint-Hilaire, abrite le mature et riche boisé Auclair et est traversé par le tracé pionnier du chemin de la Montagne. Cependant, l'interconnectivité de ses boisés et milieux humides y est défaillante. En outre, il est déconnecté des réseaux de transports en commun et enclavé sur trois côtés par des quartiers résidentiels de faible ou très faible densité.

Malgré tout, blotti aux pieds de la montagne, à l'orée des vergers et aux limites de la zone urbanisée, le territoire assujetti est un lieu de grand potentiel, puisque son développement pourrait permettre la consolidation de la portion sud du périmètre d'urbanisation de la Ville. Ce faisant, dans un contexte de crise du logement, les nouvelles résidences qui y seront construites pourront offrir un abri aux ménages désirant habiter une région de grande valeur, tout en permettant d'y solidifier une identité forte et cohérente située entre urbain et champêtre. La transformation de ce secteur représente également une rare opportunité de rétablir la connexion entre ses milieux naturels ainsi que d'aménager un lien vers les boisés métropolitains voisins.

La proposition d'aménagement de la partie II s'inscrit ainsi dans cette conviction que les ressources dégagées par le (re)développement résidentiel de ce secteur doivent permettre un aménagement positif et réparateur. En effet, il est nécessaire de profiter de ce nouveau souffle pour rétablir une trame verte et bleue dans le secteur, pour offrir un réseau de mobilité active reliant les quartiers existants et futurs, pour renforcer le pôle d'activités au croisement des chemins Ozias-Leduc et de la Montagne et pour assurer une transition paysagère de qualité entre la vibrance des milieux urbains et l'esprit agricole des milieux ruraux.

La Ville est consciente de ses propres responsabilités. Le réaménagement du parc Paul-Émile-Borduas, le prolongement des réseaux municipaux et la conception des rues et de la trame de mobilité active devront atteindre les meilleurs standards actuels. Surtout, la Ville devra s'assurer de la protection des boisés et milieux humides du secteur tout en établissant des corridors écologiques. Certes, cet effort devra en partie passer par une responsabilisation des propriétaires riverains. Cependant, puisque la protection de ces milieux est d'intérêt collectif, il sera aussi essentiel d'explorer les possibilités d'acquisition publique de certains milieux naturels et des assises nécessaires à la mise en place des corridors écologiques. En effet, pour assurer la pérennité de ces milieux, la Ville devra rester à l'affût des possibilités de transactions de gré à gré ou d'utilisation du mécanisme de contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

En conclusion, il est important de souligner que le présent programme particulier d'urbanisme, avec ses règlements de concordance, n'est pas une finalité en soi et que l'avenir du territoire assujetti n'est pas joué par son adoption. Après tout, la meilleure planification ne peut qu'offrir une base et un cadre à l'action d'une communauté. Seuls le courage, l'ambition et la créativité de toutes les parties prenantes pourront permettre une transformation positive, profonde et pérenne du secteur urbain du chemin de la Montagne. En conséquence, la Ville espère que les nombreuses parties qui ont été mobilisées par l'avenir de ce territoire sauront se rencontrer dans un dialogue bénéfique et constructif, et ce, afin d'enfin atteindre une solution pour une situation d'incertitude qui aura duré trop longtemps.

8. Références

- » Atelier B.R.I.C. Architectes + Urbaniste. (Mai 2007). *Étude de visualisation • Densités résidentielles brutes*. Document produit pour la Communauté métropolitaine de Montréal.
- » Biome (BC2). (5 octobre 2018). *Expertise biologique : Analyse des caractéristiques environnementales des milieux naturels formant la zone A-16, Ville de Mont-Saint-Hilaire*. [Projet 35141802]. Document produit pour le compte de 9193-4464 Québec inc. et al.
- » Centre de la nature Mont-Saint-Hilaire. (Juillet 2013). *Inventaire floristique du boisé A-16 secteur Auclair*.
- » Centre de la nature Mont-Saint-Hilaire. (Janvier 2014). *Analyse du bois métropolitain et de l'efficacité des recommandations adoptées par le comité périmètre de 2004 pour la protection des milieux naturels en zone résidentielle*. Document produit pour le compte de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire. (14 mars 2022). *Recommandations pour la protection des milieux naturels dans les zones A-16, AF-18 et AF-19 à Mont-Saint-Hilaire*. Avis produit à la demande de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Communauté métropolitaine de Montréal. (Avril 2012). *Plan métropolitain d'aménagement et développement : Un grand Montréal attractif, compétitif et durable*. Document accessible sur le site cmm.qc.ca. [À noter que le texte du règlement sur le plan métropolitain d'aménagement et de développement numéro 2011-51 et ses amendements a préséance].
- » CRÉ Montérégie-Est. (2012). *Les Montérégiennes : éléments du patrimoine du Québec. Diagnostic et identification des enjeux relatifs à la protection et à la mise en valeur des collines montérégiennes*.
- » Demarcom. (17 août 2021). *Rapport commercial : Conception du bilan commercial territorial - Ville de Mont-Saint-Hilaire*. Document produit pour le compte de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Eco2Urb. (Octobre 2020). *Évaluation de la valeur écologique de la zone agricole A-16 – Mont-Saint-Hilaire, [Rapport final]*. Document produit pour le compte du Fonds d'héritage pour l'Environnement (FHE).
- » Groupe S.M. International. (Août 2016). *Étude de circulation à divers endroits sur le territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, [Rapport final]*. Document produit pour le compte de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Habitat Consultants. (Mars 2022a). *Étude de caractérisation du paysage hilairemontais : Analyse paysagère et visuelle du secteur urbain du chemin de la Montagne*. Document produit pour le compte de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Habitat Consultants. (Mars 2022b). *Étude de caractérisation du paysage hilairemontais : Analyse paysagère et visuelle du secteur du chemin de la Montagne, Portion du secteur urbain du chemin de la Montagne — Documents complémentaires*. Document produit pour le compte de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Lambert, P. (2012). *Histoire de Mont-Saint-Hilaire : Ville de nature, d'art et de patrimoine* (1^{ère} éd.). [Collection Société d'histoire Belœil - Mont-Saint-Hilaire]. Fédération des sociétés d'histoire du Québec et Société d'histoire Belœil – Mont-Saint-Hilaire.
- » Lemay. (19 mars 2018). *Proposition de développement de la zone A-16 [Révision de la version du 23 février 2018]*. Document produit pour le compte de 9193-4464 Québec inc. et al.
- » Le Picbois. (Mars 2022). *Avis professionnel sur l'intérêt paysager et patrimonial de la zone A-16*. Document produit pour le compte de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Municipalité régionale de comté de la Vallée-du-Richelieu. (s.o.). *Schéma d'aménagement révisé*. Codification administrative accessible sur le site mrcvr.ca.
- » Patri-Arch. (2008). *Mise en valeur et protection du patrimoine bâti et paysager de Mont-Saint-Hilaire : Rapport du repérage du patrimoine bâti*. Document produit pour le compte de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Université McGill/Réserve naturelle Gault. (31 août 2016). *Mémoire : Plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire*. Mémoire déposé dans le cadre des consultations de 2016-2017 sur le projet de plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire.
- » Ville de Mont-Saint-Hilaire c. 9193-4463 Québec inc., 2021 QCCA 1685.
- » 9193-4463 Québec inc. c. Ville de Mont-Saint-Hilaire, 2020 QCCS 1585.

Programme particulier d'urbanisme

Secteur urbain du chemin de la Montagne

Adopté en mai 2022



Ville de Mont-Saint-Hilaire

100, rue du Centre-Civique
Mont-Saint-Hilaire (QC) J3H 3M8
450 467-2854 | villemsh.ca