

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

ENTRÉE EN VIGUEUR : 20 SEPTEMBRE 2017

MISE À JOUR : 11 OCTOBRE 2022 (1230-3)

PLAN D'URBANISME DURABLE



MAI 2017



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

Crédit photo : Nicole Pothier

Document préparé par le

Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Table des matières

1.	Introduction	1
2.	Lecture du territoire.....	4
2.1.	Situation géographique	4
2.2.	Profil sociodémographique.....	6
2.3.	Retour sur la démarche de consultations publiques	10
3.	Contexte identitaire et éléments structurants	16
3.1.	Contexte identitaire	16
3.2.	Éléments structurants et enjeux.....	17
3.2.1.	Milieus naturels.....	17
3.2.2.	Agriculture.....	20
3.2.3.	Patrimoine et paysages	23
3.2.4.	Commerces et Services	26
3.2.5.	Transport et circulation	29
3.2.6.	Milieus de vie	33
3.2.7.	Secteurs d'intérêt particulier.....	35
3.2.8.	Les contraintes naturelles et anthropiques.....	37
4.	Vision stratégique d'aménagement et de développement	39
5.	Grandes orientations d'aménagement.....	41
	Orientation 1 : Prendre à cœur la montagne et la rivière en protégeant et valorisant les milieux naturels	42
	Orientation 2 : Protéger le territoire agricole en valorisant la production locale et l'agrotourisme	44
	Orientation 3 : Préserver et valoriser, à travers le temps, le patrimoine bâti et paysager hilairemontois.....	46

	Orientation 4 : Développer un centre-ville fort, dynamique et animé propre à Mont-Saint-Hilaire	53
	Orientation 5 : Créer un réseau complet et efficace pour tous les types de transport.....	55
	Orientation 6 : Créer des milieux de vie de qualité, complets et durables en consolidant le périmètre urbain	57
6.	Concept d'organisation spatiale.....	60
7.	Cadre de gestion	62
7.1.	Zone agricole et périmètre urbain	62
7.2.	Affectations du sol	64
7.3.	Terrains vacants à développer	74
7.4.	Gestion de la densité résidentielle par le contrôle du développement et du redéveloppement	75
7.4.1.	Mise en contexte	75
7.4.2.	Notions associées à la densité	77
7.4.3.	Seuils minimaux de densité brute moyenne dans le contexte de mont-saint-hilaire.....	83
	tableau 7. — seuils minimaux de densité selon les secteurs d'application ..	83
7.4.4.	Principes directeurs dans la gestion de la densification	85
7.4.5.	Objectifs généraux des projets de densification.....	86
7.4.6.	Inventaire des espaces vacants à développer et des espaces à redévelopper	88
7.4.7.	Traduction en objectifs	88
8.	Secteurs de planification détaillée	89
8.1.	Programmes particuliers d'urbanisme (« PPU »)	89
8.1.1.	Secteur de la Gare.....	89

8.1.2.	Secteur urbain du chemin de la Montagne	89
8.2.	Plan d'aménagement d'ensemble	89
8.3.	Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (« PPCMOI »)	89
8.3.1.	Rue Saint-Georges	89
8.3.2.	Vieux-Village	90
8.4.	Plans d'implantation et d'intégration architecturale (« PIIA »)	90
8.5.	Dispositions particulières	90
9.	Mise en œuvre du plan d'urbanisme durable	92
9.1.	ABROGATION	92
9.2.	ENTRÉE EN VIGUEUR	92
10.	Annexes	93
	Annexe 1 : Tableau des terrains contaminés à Mont-Saint-Hilaire	93
	Annexe 2 : Espaces vacants résidentiels à Mont-Saint-Hilaire	94
	Annexe 3 : Analyse détaillée de la densité des espaces vacants à développer, des espaces développés ainsi que des espaces redéveloppés ou à redévelopper	96
	Annexe 4 : Tableau de mise en œuvre des objectifs et actions du PUD ...	97
	Annexe 5 : Programme particulier d'urbanisme de l'aire TOD du secteur de la Gare	108
	Annexe 6 : Programme particulier d'urbanisme du centre-ville	109
	Annexe 7 : Programme particulier d'urbanisme pour le secteur urbain du chemin de la Montagne	110

Liste des figures

Figure 1: Cadre de planification territoriale	1
Figure 2: Concept de développement durable	2
Figure 3: Carte de localisation	4
Figure 4: Évolution du nombre de personnes utilisant les différents modes de transport entre 2006 et 2011	9
Figure 5: Résumé des constats soulevés par les citoyens lors des rencontres des 21 et 23 septembre 2015	11
Figure 6: Éléments soulevés par les participants à la soirée du 30 mars 2016	12
Figure 7 : Localisation des secteurs 1 à 7	13
Figure 8 : Division du secteur 7	13
Figure 9: Correction de la limite du territoire agricole afin d'en exclure le terrain du 800, chemin Rouillard (Collège Saint-Hilaire)	63
Figure 10 : Correction de la limite du territoire agricole afin d'en exclure le terrain du 1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier	63
Figure 11: Correction de la limite du territoire agricole afin d'en exclure le terrain de l'école de la Pommeraie, au 685, boulevard de Montenach et du CPE Roule ta pomme au 911, rue de la Pommeraie	63

Liste des tableaux

Tableau 1: Superficie et densité de population (2011)	5
Tableau 2: Caractéristiques de la population et des ménages (2011)	6
Tableau 3: Caractéristiques du cadre bâti résidentiel de Mont-Saint-Hilaire. 7	
Tableau 4: Population de 25 à 64 ans selon le plus haut certificat, diplôme ou grade obtenu (2011)	8
Tableau 5: Revenu avant impôt et activité des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (2011)	8
Tableau 6: Mode de transport entre la résidence et le lieu de travail (2011) 9	

Liste des plans

Plan 1 : Milieux naturels	19
Plan 2 : Agriculture	22
Plan 3 : Patrimoine et paysages.....	25
Plan 4 : Commerces et services	28
Plan 5 : Transport et circulation	32
Plan 6 : Contraintes naturelles et anthropiques.....	38
Plan 7 : Zones particulières.....	48
Plan 7.1 : Zones à protéger – Noyau fondateur.....	49
Plan 7.2 : Zones à protéger – Noyau seigneurial	50
Plan 7.3 : Zones à protéger – Site patrimonial des moulins	51
Plan 7.4 : Zones à protéger – Site patrimonial Ozias-Leduc	52
Plan 8 : Concept d'organisation spatiale	61
Plan 9 : Affectations du sol	65

Liste des abréviations

CMM : Communauté métropolitaine de Montréal

LAU : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

MRC : Municipalité régionale de comté

PMAD : Plan métropolitain d'aménagement et de développement

PPU : Programme particulier d'urbanisme

PUD : Plan d'urbanisme durable

SAD : Schéma d'aménagement et de développement

TOD : *Transit-oriented development*

1. INTRODUCTION

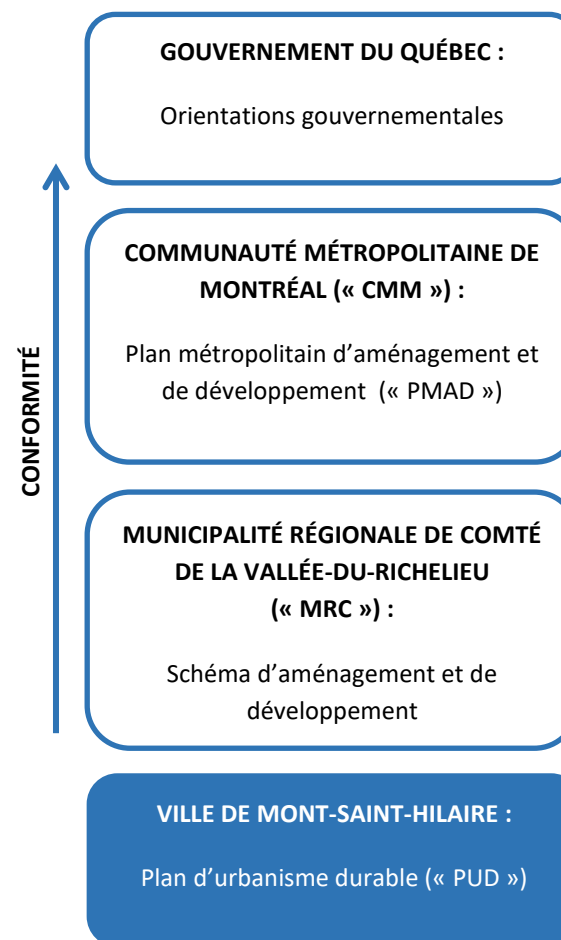
La révision du plan d'urbanisme est l'occasion pour la Ville de mettre à jour les lignes directrices qui guident l'organisation spatiale et physique du développement de son territoire. Suite à l'adoption du Schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté (« MRC ») de La Vallée-du-Richelieu en 2006 et son entrée en vigueur en 2007, la Ville de Mont-Saint-Hilaire, comme toutes les municipalités de la MRC, doit procéder à l'exercice de révision de son plan d'urbanisme afin de le conformer au nouveau schéma en vigueur.

La révision du plan ne s'est toutefois pas effectuée immédiatement. En effet, bien qu'élaboré en 1991, les objectifs du plan d'urbanisme de Mont-Saint-Hilaire rencontraient les orientations du Schéma. De plus, avec l'intention de la Communauté métropolitaine de Montréal (« CMM ») d'adopter son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (« PMAD »), le Schéma de la MRC allait subir certaines modifications qui affecteraient aussi le plan d'urbanisme de Mont-Saint-Hilaire.

C'est donc en juin 2015 que la Ville entame la plus importante série de consultations publiques de son histoire afin d'inclure les citoyens dans la réalisation de deux projets d'envergure : d'abord, la planification du secteur situé près de la gare de train de banlieue et, par la suite, la révision de son plan d'urbanisme dans le but de le conformer au Schéma d'aménagement révisé de la MRC, tel que prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (« LAU »).

L'obligation de révision constitue l'occasion de revoir intégralement le contenu du plan d'urbanisme et de la réglementation qui en découle afin de le mettre à jour selon le contexte d'aujourd'hui et en prévision des années à venir. Le plan présente une vision d'aménagement sur un horizon de 20 ans qui se traduit par des orientations, des objectifs de développement ainsi que par des actions visant à concrétiser cette vision. Les orientations du plan doivent être conformes à celles du Schéma d'aménagement de la MRC qui, à leur tour, doivent être conformes à celles du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM, tel qu'illustré à la Figure 1.

Figure 1: Cadre de planification territoriale



Vers un plan d'urbanisme *durable*

Les enjeux socioéconomiques évoluent constamment et justifient la nécessité de procéder à la révision du plan d'urbanisme. De nos jours, la protection de l'environnement représente un enjeu majeur pour la société. Les municipalités sont au premier plan pour agir efficacement sur la qualité de l'environnement et la qualité de vie de leurs citoyens. Mont-Saint-Hilaire a la chance d'avoir sur son territoire d'importantes composantes naturelles chères aux Hilairemontois. D'ailleurs, en 1978, le mont Saint-Hilaire est la première réserve de biosphère désignée par l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (« UNESCO ») au Canada. Conscients de cette désignation offerte par l'UNESCO, des caractéristiques naturelles et de l'attachement des citoyens de Mont-Saint-Hilaire à leur milieu de vie, divers comités de la Ville ont d'ailleurs fait la recommandation d'envisager la refonte du plan d'urbanisme dans une perspective de développement durable.

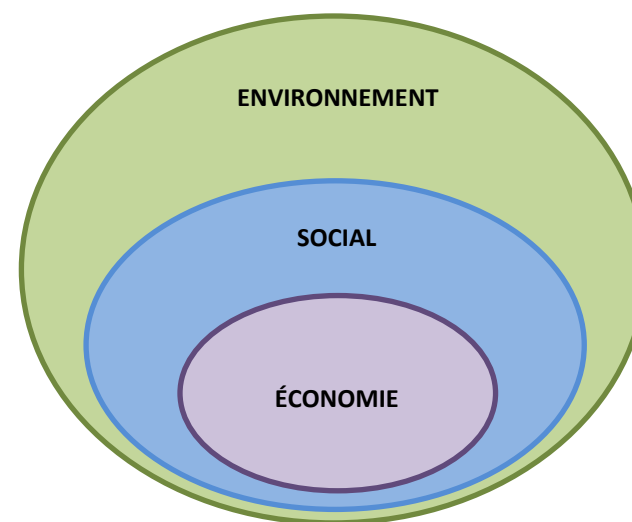
Dans ce contexte, la Ville a élaboré son premier plan d'urbanisme qui se veut durable (« PUD »). La formule traditionnelle de ce document a alors été revue de façon à ce que le développement durable soit l'élément central de la planification et de l'aménagement du territoire hilairemontois.

Le gouvernement du Québec adoptait en 2006 une loi définissant le développement durable (« L.R.Q. c. D-8.1.1 ») comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs¹ ». Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère interdépendant des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement.

La Figure 2² illustre l'importance de la prise en compte de la dimension économique de façon à répondre au plus grand nombre de besoins humains (dimension sociale) tout en respectant la capacité de support des milieux naturels (dimension environnementale).

La Loi sur le développement durable identifie 16 principes³ visant à guider les actions de l'administration publique, incluant entre autres la «santé et la qualité de vie», la «protection de l'environnement» et l'«efficacité économique».

Figure 2: Concept de développement durable



¹ Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. (2006). *À propos du développement durable : définition*. En ligne. Consulté le 6 juin 2016. <http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/developpement/definition.htm#definition>

² Sébastien, L. et Brodhag C. (2004). *A la recherche de la dimension sociale du développement durable*. Développement durable et territoires. En ligne. Consulté le 23 février 2016. <http://developpementdurable.revues.org/1133>

³ Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. (2006). *Loi sur le développement durable, chapitre II, article 6*. En ligne. Consulté le 6 juin 2016. <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2006C3F.PDF>

Ces principes de développement durable ont été intégrés aux trois orientations élaborées dans le PMAD, soit des milieux de vie durables, des réseaux de transport performants et structurants ainsi qu'un environnement protégé et mis en valeur. À titre d'exemple, le PMAD établit un objectif de protection de 30 % du couvert forestier de la région métropolitaine. Mont-Saint-Hilaire est la seule municipalité de la MRC à rencontrer cet objectif.

Ces principes de développement durable ont été au cœur de l'élaboration des orientations, des objectifs et des actions de façon à :

- Préserver et valoriser les composantes naturelles (montagne, bois, rivière, milieux humides, etc.);
- Conserver et valoriser le caractère identitaire d'un lieu;
- Aménager des commerces et des services de proximité;
- Prioriser et lier des parcours actifs piétonniers, cyclables et de transport collectif;
- Promouvoir la mixité des fonctions et l'occupation optimale du sol (compacité et densité);
- Favoriser des aménagements à faible impact sur l'environnement (écoconstruction, gestion des eaux de ruissellement, diminution des îlots de chaleur, etc.).

«Développement durable :

Développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement.»

- MDDELCC, 2006

Le Plan d'urbanisme durable de Mont-Saint-Hilaire s'articule autour de six (6) thèmes qui visent à répondre aux trois dimensions du développement durable :

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| ▪ Milieux naturels | ▪ Commerces et services |
| ▪ Agriculture | ▪ Transport et circulation |
| ▪ Patrimoine et paysages | ▪ Milieux de vie |

Chacun de ces thèmes est d'abord présenté à la section 3. Puis, découlant de la vision de la section 4, les six (6) grandes orientations sont déclinées en objectifs et en actions à la section 5.

2. LECTURE DU TERRITOIRE

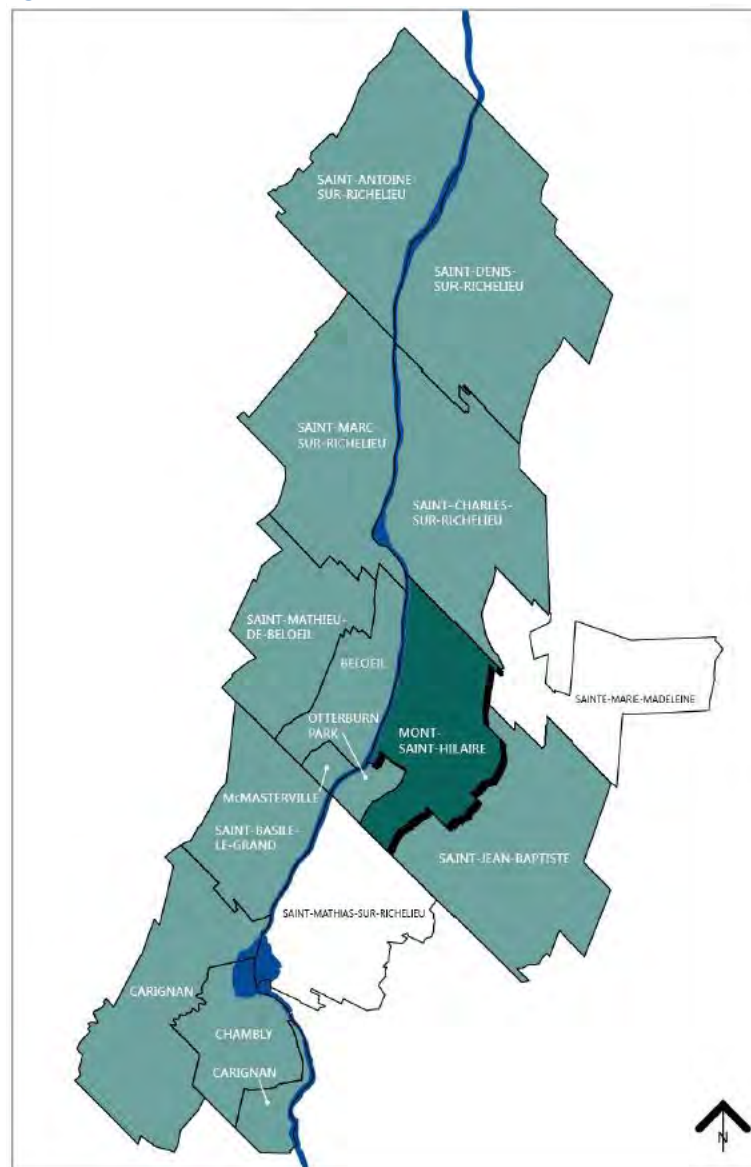
La lecture du territoire permet de mettre en évidence les divers éléments qui composent et caractérisent le contexte naturel et humain de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, c'est-à-dire les éléments identitaires, les données sociodémographiques, la caractérisation des espaces ainsi que les milieux de vie. Cette lecture permet d'établir le diagnostic et de mettre en évidence les constats et les enjeux du territoire.

2.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La ville de Mont-Saint-Hilaire est située dans la région administrative de la Montérégie, au centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Couvrant une superficie de 44 km², elle est bordée au nord par la municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu, à l'est par la municipalité de Sainte-Madeleine, au sud-est par la municipalité de Saint-Jean-Baptiste, au sud par les villes d'Ottetburn Park et de Saint-Mathias-sur-Richelieu et à l'ouest par la ville de Beloeil, de l'autre côté de la rivière Richelieu. De plus, Mont-Saint-Hilaire fait partie de la CMM.



Figure 3: Carte de localisation



Le territoire de Mont-Saint-Hilaire représente 7,5 % de la superficie de la MRC et contient 15,6 % de sa population. Bien que la majorité de la population vive à l'intérieur du périmètre urbain, celui-ci ne représente que 30 % du territoire, contre 48 % occupé par la zone agricole, comme indiqué au Tableau 1. Le reste du territoire, soit 22 %, est occupé par l'aire de conservation du mont Saint-Hilaire.

Tableau 1: Superficie et densité de population (2011)

	Mont-Saint-Hilaire	MRC La Vallée-du-Richelieu	Province de Québec
Superficie	44 km ²	589 km ²	1 356 547 km ²
Périmètre urbain	13 km ² (30 %)	68 km ²	-
Zone agricole	21 km ² (48 %)	521 km ²	63 070 km ²
Zone de conservation	9 km ² (22 %)	-	-
Population			
	18 200	116 779	7 903 001
Densité de population (hab/km²)			
	413,6	198,3	5,8

Source: Statistique Canada, Recensement de 2011; MRC de La Vallée-du-Richelieu, 2011

2.2. PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population et ménages

Depuis plusieurs années, la Ville connaît une croissance de population continue. Le Tableau 2 présente les caractéristiques de la population et des ménages.

Alors qu'entre 2001 et 2006 la population a augmenté de 10 %, elle a fait un bond de 15,8 % entre 2006 et 2011 pour atteindre 18 200 personnes, soit 15,6 % de l'ensemble de la population de la MRC. Il s'agit de la plus forte croissance démographique au sein de la MRC, suivie par Saint-Mathieu-de-Beloeil (augmentation de 14,7 %) et de Chambly (augmentation de 13,1 %). Mont-Saint-Hilaire a connu une croissance plus importante que pour l'ensemble de la MRC qui, pour la même période, a connu une augmentation de 9,4 %. Cette croissance peut être attribuée en partie à la construction de nouvelles typologies résidentielles, notamment dans le village de la gare.

Entre 2006 et 2011, le nombre de ménages privés a augmenté de 16 %, soit une croissance équivalente à celle de la population, indiquant par le fait même un maintien de la taille des ménages. À Mont-Saint-Hilaire, les ménages sont composés, en moyenne, de 2,5 personnes, soit de taille similaire à ceux de la MRC et légèrement supérieure à ceux de l'ensemble du Québec.

La population de Mont-Saint-Hilaire se fait vieillissante. L'âge médian des résidents est de 44 ans alors qu'il était de 43 ans en 2006. Cela signifie que la moitié des résidents ont 45 ans et plus. À l'échelle de la MRC, l'âge médian est de 40 ans et au niveau de la province de Québec, il se situe à 42 ans. Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec⁴, en 2031, Mont-Saint-

Tableau 2: Caractéristiques de la population et des ménages (2011)

	Mont-Saint-Hilaire	MRC La Vallée-du-Richelieu	Province de Québec
Population			
2014	18 818 *	-	-
2011	18 200	116 779	7 903 001
2006	15 720	106 762	7 546 131
Variation (2006 – 2011)	15,8 %	9,4 %	4,7 %
Ménages			
Nombre de ménages privés	7 160	45 080	3 395 340
Variation 2006-2011	16,2 %	11,1 %	6,5 %
Taille moyenne	2,5	2,5	2,3
Part des ménages composés d'une seule personne	25 %	22 %	32 %
Part des ménages composés d'un couple et au moins 1 enfant	31,6 %	34,1 %	25,3 %
Âge			
0-14	17,2 %	19,1 %	15,9 %
15-24	11,5 %	1,8 %	12,4 %
25-44	22,6 %	26,9 %	25,8 %
45-64	31,3 %	29,1 %	29,9 %
65 et plus	17,3 %	12,7 %	15,9 %
Âge médian (2011)	44	40	42
Âge médian (2006)	43	39	41

Source : Statistique Canada, recensements de 2011 et 2006.

*Traitement CMM, 2014

⁴ Institut de la statistique du Québec. (2012). *Projections de la population*. Consulté en ligne le 31 mai 2016. <http://www.stat.gouv.qc.ca/docs-hmi/statistiques/population-demographie/perspectives/population/index.html#municipalites>

Hilaire devrait être le lieu de résidence de près de 24 000 résidents et la MRC devrait accueillir près de 145 000 personnes.

Cadre bâti

La typologie résidentielle tend à se diversifier, conformément au Tableau 3. Bien qu'elle soit toujours dominante, la proportion des maisons unifamiliales isolées est plus faible que pour le reste de la MRC alors que celle représentant les bâtiments à appartements (5 étages et moins) se fait plus importante.

Par ailleurs, une forte majorité (80 %) des ménages sont propriétaires de leur logement. Cette tendance est similaire pour la MRC alors qu'au niveau du Québec, la proportion de propriétaires est plus faible, soit 61 %.

Le cadre bâti est relativement jeune et de bonne valeur. En effet, avec 59,4 % des logements construits après 1980, le cadre bâti résidentiel de Mont-Saint-Hilaire est plus récent que celui de la MRC et du Québec. Comparée à l'ensemble de la MRC et du Québec, la valeur moyenne des logements est supérieure à Mont-Saint-Hilaire.

Tableau 3: Caractéristiques du cadre bâti résidentiel de Mont-Saint-Hilaire

	Mont-Saint-Hilaire	MRC La Vallée-du-Richelieu	Province de Québec
Logement			
Logement / hectare	1,63	0,77	0,03
Nombre de logements privés	7 160	45 077	3 395 215
Loués	19,7 %	18,4 %	38,6 %
Possédés	80,3 %	81,6 %	61,2 %
Typologie			
Unifamiliale isolée	65,5 %	69,6 %	46,0 %
Maison jumelée	5,7 %	4,6 %	5,0 %
Maison en rangée	2,4 %	1,9 %	2,5 %
Appartement (moins de 5 étages)	24,5 %	19,5 %	32,5 %
Période de construction			
Avant 1981	40,6 %	47,4 %	60,7 %
1981 à 2011	59,4 %	52,6 %	39,3 %
Valeur moyenne des logements			
Total (moyenne)	340 353 \$	283 379 \$	249 427 \$

Source: Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011.

Scolarité et revenus

Les ménages hilairemontais ont un niveau de scolarité plus élevé que les autres municipalités de la MRC et du Québec, alors que 44,6 % des 25 à 64 ans ont un diplôme universitaire, comme présenté au Tableau 4. Cette scolarité peut en partie expliquer la moyenne plus élevée des revenus des ménages de Mont-Saint-Hilaire (Tableau 5). En ce qui a trait à l'activité de la population, Mont-Saint-Hilaire affiche des taux d'activité et d'emploi plus faibles que l'ensemble de la MRC. Cette situation peut s'expliquer notamment par la présence marquée des 65 ans et plus sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire.

Tableau 4: Population de 25 à 64 ans selon le plus haut certificat, diplôme ou grade obtenu (2011)

	Mont-Saint-Hilaire		MRC La Vallée-du-Richelieu		Province de Québec	
	2011	%	2011	%	2011	%
Aucun diplôme, certificat ou grade	540	5,5 %	5 695	8,7 %	645 710	14,8 %
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	1 620	16,5 %	12 500	19,2 %	853 175	19,5 %
Certificat ou diplôme non universitaire	3 255	33,2 %	26 655	40,9 %	1 627 570	37,2 %
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	680	6,9 %	3 880	5,9 %	224 955	5,1 %
Baccalauréat ou diplôme supérieur au baccalauréat	3 695	37,7 %	16 495	25,3 %	1 018 710	23,3 %

Source: Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011

Tableau 5: Revenu avant impôt et activité des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (2011)

Revenu et activité	Mont-Saint-Hilaire	MRC La Vallée-du-Richelieu	Province de Québec
Revenu médian des ménages	78 550 \$	74 521 \$	51 842 \$
Taux d'activité	69,8 %	73,1 %	64,6 %
Taux d'emploi	66,6 %	69,6 %	59,9 %
Taux de chômage	4,6 %	4,7 %	7,2 %

Source: Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011.

Le transport

Le mode de transport le plus utilisé par les citoyens de Mont-Saint-Hilaire demeure l'automobile, comme présenté au Tableau 6, avec une proportion de 83 % des déplacements, ce qui est comparable avec les autres villes de la MRC et du Québec. Le transport en commun est le deuxième mode de transport le plus utilisé avec 11 % des déplacements, soit une proportion similaire au reste de la MRC et du Québec.

La Figure 4 présente quant à elle l'évolution du nombre de personnes utilisant divers modes de transport de 2006 à 2011. Bien que le transport en commun ne représente qu'une faible proportion (11 %) des parts modales, le nombre d'usagers a augmenté de 41 %, soit une augmentation considérablement supérieure aux autres modes de transport.

La présence du train de banlieue est un élément important qui favorise l'utilisation du transport en commun pour les déplacements vers le lieu de travail. Selon l'Agence métropolitaine de transport (« AMT »)⁵, 58 % des utilisateurs de la ligne Mont-Saint-Hilaire – Montréal proviennent de Mont-Saint-Hilaire et 71 % de ces utilisateurs se rendent à la gare en voiture. Par ailleurs, les projections de l'AMT indiquent une croissance de la demande pour le service. Avec la réalisation du projet de l'aire TOD du secteur de la gare, une pression supplémentaire pourrait s'exercer sur la demande.

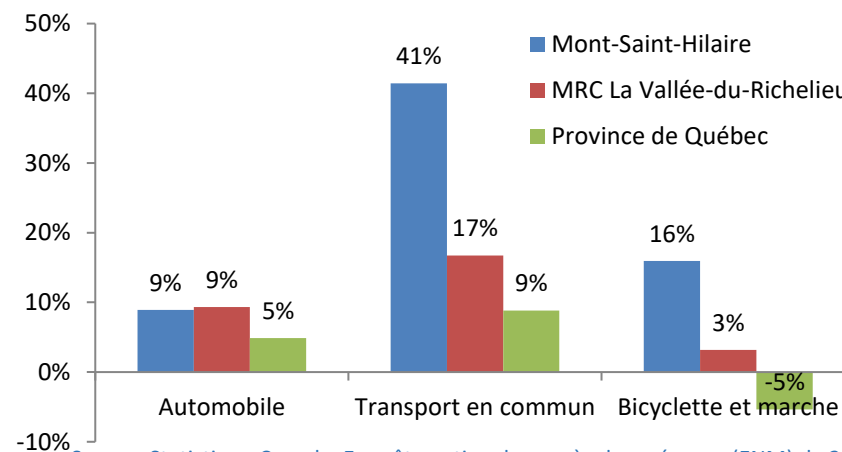
⁵ Agence métropolitaine de transport. (2015). *Prévisions long terme – Stationnement de la gare de Mont-Saint-Hilaire : Note de travail*. Consulté le 2 juin 2016.

Tableau 6: Mode de transport entre la résidence et le lieu de travail (2011)

	Mont-Saint-Hilaire		MRC La Vallée-du-Richelieu		Province de Québec	
Mode de transport	2011	2006	2011	2006	2011	2006
Population occupée totale de 15 ans et plus	8 700	7 735	59 670	54 280	3 633 090	3 474 255
Auto	83 %	86 %	85 %	86 %	78 %	78 %
Transport en commun	11 %	9 %	9 %	9 %	13 %	13 %
Bicyclette et marche	5 %	4 %	4 %	5 %	7 %	8 %
Autre	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

Source: Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011

Figure 4: Évolution du nombre de personnes utilisant les différents modes de transport entre 2006 et 2011

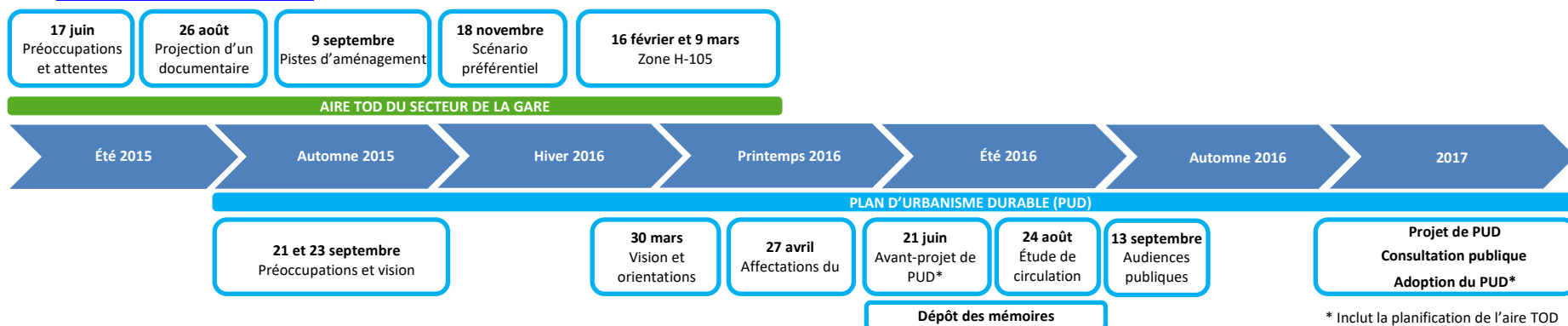


Source: Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011

2.3. RETOUR SUR LA DÉMARCHE DE CONSULTATIONS PUBLIQUES

À l'été 2015, un important processus de consultations publiques a débuté afin d'inclure les citoyens dans la planification de l'aire TOD ainsi que dans l'élaboration du Plan d'urbanisme durable.

En plus des soirées de consultation, différentes plateformes ont été mises à la disponibilité des citoyens afin de leur permettre de transmettre leurs commentaires et suggestions en tout temps. Voici un résumé⁶ des éléments ayant faits surface lors des consultations sur le Plan d'urbanisme durable ainsi que des commentaires reçus. Des rapports plus détaillés de ces rencontres sont disponibles en ligne, au www.notremsh2035.com/plan-urbanisme/documentation/.



⁶ Un résumé des préoccupations et attentes des parties prenantes, découlant des consultations sur la planification de l'aire TOD, est présenté à même le document de planification du secteur de la Gare (voir PPU secteur de la Gare).

21 et 23 septembre 2015 : Séance d'idéation sur le PUD

Les soirées des 21 et 23 septembre 2015 se sont déroulées sous forme de petits ateliers portant sur les six thèmes du Plan d'urbanisme durable. La Figure 5 ci-dessous présente les principaux éléments soulevés lors de ces deux rencontres.

Figure 5: Résumé des constats soulevés par les citoyens lors des rencontres des 21 et 23 septembre 2015

AGRICULTURE ET PÉRIMÈTRE URBAIN

- Il ne doit plus y avoir d'empiètement de l'urbain dans l'agricole,
- Plusieurs défis de cohabitation entre l'urbain et l'agricole, par exemple l'arrosage nocturne des pesticides dans les vergers et la congestion routière pendant la saison des pommes.
- Une meilleure communication de l'information sur l'agriculture s'impose.
- Remise en question du développement à venir dans la zone A-16 et formulation de plusieurs principes de développement : caractère champêtre, petits terrains, restriction sur la hauteur (maximum 1 étage).

PATRIMOINE ET PAYSAGES

- La densité et la conservation des paysages semblent être deux notions inconciliables pour les citoyens.
- Certains participants regrettent la disparition de plusieurs édifices d'intérêt patrimonial et le manque d'intégration des nouvelles constructions.
- Faire connaître davantage les arts, l'histoire et la culture de la ville.
- Diversifier les outils pour mettre en valeur le patrimoine bâti : moyens financiers, normes et critères adaptés par quartier, appel à des fondations privées, etc.

COMMERCES ET SERVICES

- Il n'y a pas encore de vrai « centre-ville » à Mont-Saint-Hilaire, c'est-à-dire un espace animé, de socialisation où on vient se promener.
- Le centre-ville pourrait être autour de l'hôtel de ville, comme à Beloeil, mais avec une identité qui lui est propre.
- Le défi est de créer un centre-ville à échelle humaine (mobiliers urbains, espaces verts, place publique, etc.).
- Pour augmenter leurs chances de succès, les commerces doivent être concentrés au centre-ville, mais quelques commerces de proximité peuvent se retrouver ailleurs sur le territoire.

MILIEUX NATURELS

- Protéger les boisés existants, tels que dans le secteur du Boisé Ensoleillé, et un maximum d'arbres du camping.
- Protéger le ruisseau Fréchette qui fait le lien entre la montagne et la rivière et faire en sorte que les citoyens le connaissent davantage.
- Reboiser le parc Paul-Émile-Borduas et mettre en valeur le parc de l'Érablière, actuellement protégé par la Maison amérindienne.
- Protéger et valoriser la rivière Richelieu et se réapproprier les berges.

TRANSPORT ET CIRCULATION

- Congestion automobile dans trois secteurs : rue Fortier (à flanc de montagne), chemin des Patriotes (au bord de la rivière Richelieu) et le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (au cœur de la ville).
- Crainte d'une plus forte congestion avec la densification du territoire
- Plusieurs solutions évoquées : carrefour giratoire, feux de circulation qui se transforment en arrêt à 22 heures, etc.
- Un transport collectif qui doit être repensé avec une meilleure connexion train/bus grâce à une gare intermodale et un circuit de transport collectif vers les quartiers périphériques.
- Un réseau cyclable qui doit être continu et les problèmes conflictuels entre les usagers (cyclistes/piétons et cyclistes/automobilistes).
- Une expérience pédestre à améliorer avec des aménagements plus respectueux pour les piétons.

MILIEUX DE VIE

- Les indispensables pour avoir un milieu de vie sont multiples :
 - échelle humaine
 - mixité d'usages (résidentiel et commercial) et des lieux d'emploi
 - lieux de rassemblements avec une animation.

30 mars 2016 : Atelier sur la vision et l'orientation

La soirée du 30 mars 2016 a permis aux participants de commenter la vision et les orientations d'aménagement ainsi que de situer, sur des plans de la Ville, des éléments du concept d'organisation spatiale. La Figure 6 présente les principaux éléments soulevés par les participants.

Figure 6: Éléments soulevés par les participants à la soirée du 30 mars 2016

Les idées présentées au-dessus et au-dessous des cartes sont celles qui sont revenues fréquemment, mais plusieurs autres suggestions tout aussi intéressantes ont été notées.

Des accès aux berges de la rivière Richelieu:

- sous forme d'une promenade piétonne ou d'un parc linéaire ou d'accès ponctuels
- avec du mobilier urbain



ESPACES VERTS ET ACCÈS AUX BERGES

LIEUX IMPORTANTS



Les environs de l'hôtel de ville pourraient:

- devenir le centre-ville
- offrir un lieu de rassemblement ou une place publique
- accueillir un marché public
- être le point de départ d'une navette saisonnière
- accueillir des jardins communautaires et de l'agriculture urbaine

Les suggestions récurrentes ont porté sur:

- la connexion des tronçons cyclables existants entre eux
- la connexion du réseau cyclable municipal au réseau régional
- la création d'un réseau de transport actif utilitaire et récréatif cohérent
- la création de liens piétonniers et cyclables entre les quartiers
- l'aménagement de passages au-dessus de la voie ferrée



MOBILITÉ ACTIVE

PAYSAGE ET PATRIMOINE



Les éléments à préserver à Mont-Saint-Hilaire sont:

- le vieux village pour son aspect patrimonial
- les vues sur le mont Saint-Hilaire
- l'église et son parvis pourraient:
- devenir un lieu de rassemblement ou une place publique
- accueillir le théâtre de verdure
- accueillir un marché public

27 avril 2016 : Atelier sur les affectations du sol

Lors de la consultation publique du 27 avril 2016, les participants ont été invités à discuter et à voter sur une proposition de répartition de la densité résidentielle des terrains vacants de la municipalité. Bien que le scénario proposé n'ait pas fait l'unanimité, il contient sept (7) secteurs dont la densité a été votée plutôt acceptable contre quatre (4) secteurs dont la densité a été considérée plutôt inacceptable (secteurs 5, 6, 7-E et 7-R⁷). Les résultats complets pour chaque secteur sont présentés dans le rapport de consultation disponible au <http://notremsh2035.com/plan-urbanisme/documentation/>. Le secteur urbain du chemin de la Montagne fera l'objet d'un programme particulier d'urbanisme, tel que précisé à la section 8.1.2.

Figure 7 : Localisation des secteurs 1 à 7

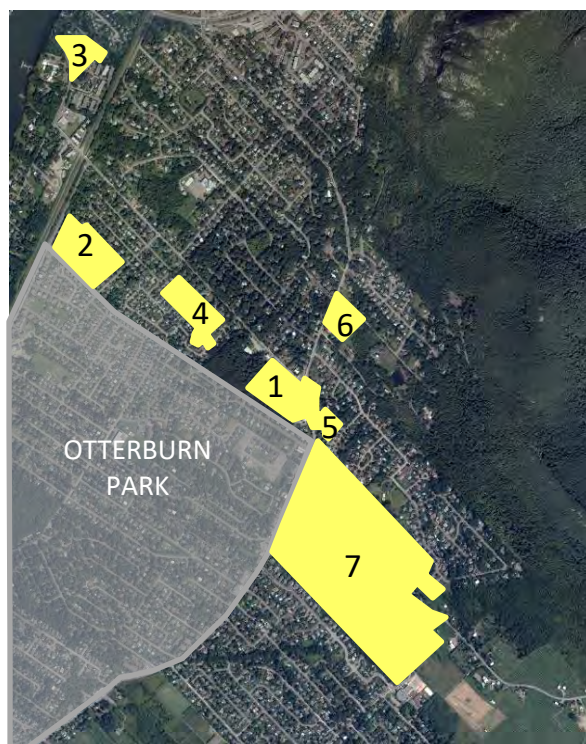


Figure 8 : Division du secteur 7



⁷ Les numéros des secteurs sont indicatifs.

Consultations avec les étudiants

Bien que les consultations aient été un succès en termes de nombre de participants, certaines catégories d'âge ont toutefois été peu représentées. C'est le cas des moins de 18 ans. Il semblait important de joindre les différentes tranches d'âge et d'inclure leurs considérations. Ainsi, des séances d'information et des ateliers avec les étudiants de 3^e, 4^e et 5^e secondaire ont été organisés en collaboration avec l'école secondaire Ozias-Leduc et le Collège Saint-Hilaire. Lors de ces ateliers, les étudiants étaient invités à proposer des pistes d'aménagement pour bonifier leurs milieux de vie.

Voici certains éléments qui ont été soulevés par les étudiants :

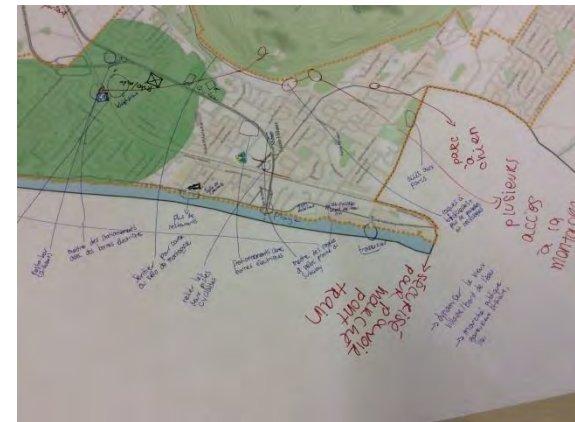
- Compléter le réseau cyclable (ex. : vers le Collège Saint-Hilaire, vers Beloeil)
- Ajouter du mobilier urbain (bancs, supports à vélo)
- Encourager les commerces locaux
- Permettre l'agriculture urbaine et les jardins communautaires
- Conserver un maximum d'arbres ou encourager la plantation
- Accès à la rivière (ex. : plage, baignade)



Atelier de travail avec les étudiants de l'école secondaire Ozias-Leduc, mai 2016



Atelier de travail avec les étudiants du Collège Saint-Hilaire, juin 2016



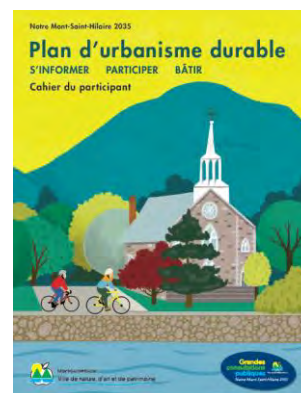
Plan annoté par les étudiants du Collège Saint-Hilaire, juin 2016

Résumé des commentaires reçus

En plus des soirées de consultation, des outils de partage d'idées ont été mis à la disponibilité des citoyens afin de leur permettre de partager leurs suggestions pour le plan d'urbanisme. Ce sont plus de 200 commentaires qui ont été partagés sur le forum en ligne, déposés dans les boîtes à idées ou encore en réponses aux questions du cahier du participant.

Voici certains commentaires et idées reçus. Un document plus détaillé présentant les commentaires se trouve sur le site <http://notremsh2035.com/plan-urbanisme/documentation/>.

- Modules de jeux pour enfants (balançoires, jeux d'eau, jeux gonflables)
- Plus d'éclairage, de mobilier urbain (abribus, bancs, poubelles)
- Faire la promotion du compost et le rendre plus accessible
- Marché public extérieur avec des produits locaux
- Vieux-village vivant avec des commerces et des restaurants accessibles
- Favoriser les déplacements actifs faciles et sécuritaires (trottoirs, traverses piétonnes, pistes cyclables)
- Mesures pour améliorer la fluidité de la circulation
- Sculptures et œuvres d'art d'artistes locaux
- Promouvoir l'agriculture urbaine et les jardins communautaires
- Conserver un maximum d'arbres ou encourager la plantation
- Aires aménagées avec des vues sur la montagne pour mettre en valeur nos paysages



Cahier du participant



Boîtes à idées



Partage d'idées en ligne

3. CONTEXTE IDENTITAIRE ET ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

3.1. CONTEXTE IDENTITAIRE

La localisation de Mont-Saint-Hilaire et la présence d'attributs naturels importants créent un contexte unique pour le développement de son territoire. Mont-Saint-Hilaire est une ville de nature, d'art et de patrimoine, trois éléments qui sont au cœur de l'identité hilairemontaine.

NATURE

La proximité à la nature



Le mont Saint-Hilaire



La rivière Richelieu



Paysage avec montagne en arrière-plan

ART

L'attachement aux œuvres et artistes locaux



Land art 2016 - Crédit photo : Patrick Deslandes



La Fête nationale

PATRIMOINE

Les traces du passé de la ville



Le Manoir Rouville-Campbell



La pomiculture



L'heure mauve, Ozias Leduc

3.2. ÉLÉMENTS STRUCTURANTS ET ENJEUX



Milieux forestiers : 1 807 ha

Milieux humides : 80 ha

Hydrographie :

Rivière Richelieu : 9,5 km

Les ruisseaux du bassin : 61 km

3.2.1. MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels constituent une importante composante de l'identité hilairemontoise et contribuent à la qualité de vie des citoyens. On retrouve à Mont-Saint-Hilaire 1 807 hectares de milieux forestiers et 80 hectares de milieux humides, représentant près de 40 % du territoire municipal. On retrouve aussi plus de 70 km de cours d'eau. Consciente de l'attrait pour ces milieux et de leur importance régionale, la Ville a consenti des efforts afin de conserver cet atout majeur de son territoire.

Plusieurs événements survenus depuis les années 90 démontrent l'importance qu'accordent les citoyens à la préservation des milieux naturels. La Ville a ainsi entrepris des actions pour les protéger telles que l'adoption de règlements visant à protéger les boisés en zone agricole, l'achat du parc de l'Érablière-Cardinal et la conversion du Foyer Savoy en parc municipal de conservation. Des plans et politiques ont aussi été élaborés, tels que la Politique de protection des rives et du littoral, le Rapport sur la protection et la mise en valeur du périmètre de la montagne ou encore la Politique de l'arbre. De plus, la Ville collabore avec la Réserve naturelle Gault de l'Université McGill et le Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire ainsi qu'avec les propriétaires de milieux naturels. Ces partenariats ont permis de réaménager certains cours d'eau, notamment le ruisseau du Cheval Blanc dans le secteur du Boisé ensoleillé, ou encore de remettre à l'état naturel des parcs et de leur attribuer un statut provincial de conservation. Plus de 24 % du territoire est constitué d'aires protégées tandis que l'objectif de la CMM est de 17 %.

La Ville souhaite continuer d'innover et de mettre de l'avant des initiatives en matière de protection de ses milieux naturels. Dans son PUD, elle reconnaît l'importance de la nature en ville comme principe permettant d'améliorer la qualité de vie des résidents, de réduire les îlots de chaleur ou encore de faciliter l'écoulement des eaux de pluie.

Le mont Saint-Hilaire et son périmètre

Le mont Saint-Hilaire, désigné en 1978 comme première réserve de biosphère au Canada par l'UNESCO, figure parmi les emblèmes de la Ville. En plus d'être un trait paysager caractéristique, il est important de mettre en valeur ce territoire d'une façon durable et de protéger ces éléments écologiques exceptionnels pour les générations futures. Le périmètre de la réserve de biosphère ne se limite pas qu'à la Réserve naturelle Gault et aux réserves naturelles du piémont. Il s'étend sur les 8 municipalités qui englobent le mont Saint-Hilaire et ses corridors forestiers et donc sur l'ensemble du territoire de notre municipalité. Les Réserves de biosphère comportent trois zones :

- L'aire centrale, qui bénéficie d'une protection à long terme;
- La zone intermédiaire (ou tampon), où se pratiquent des activités écologiquement viables;
- La zone de transition (ou aire de coopération), qui comprend un certain nombre d'activités agricoles, d'établissements humains ou autres exploitants.

Les zones intermédiaire et de transition s'étendent sur des propriétés tant publiques que privées et contiennent certains boisés protégés. Le développement urbain, quant à lui, se trouve principalement dans la zone de transition et doit s'orienter vers un développement durable⁸.

Protection des milieux naturels

On retrouve de nombreux milieux naturels et zones sensibles à Mont-Saint-Hilaire, incluant les cours d'eau, les zones humides, les boisés protégés, les corridors forestiers, etc. Ces éléments sont présentés sur le plan 1. La CMM demande que son territoire comporte 30 % de couvert forestier. En considérant le territoire de la MRC, seulement 17 % répond à ce critère. Toutefois, à Mont-Saint-Hilaire, cette proportion augmente à 32 %, respectant ainsi la cible de la CMM. Mont-Saint-Hilaire fait donc bonne figure aux niveaux des milieux naturels, mais doit tout de même poursuivre ses actions pour protéger ses atouts fragiles. Elle devra notamment faire face aux changements climatiques, à l'introduction d'espèces exotiques envahissantes comme l'agrile du frêne, et réduire son empreinte écologique sur la rivière Richelieu.

ON RETIENT

- Protection de la nature en ville
- Maintien de la biodiversité en zone agricole
- Conservation du milieu naturel du piémont
- Santé de la rivière et des ruisseaux
- Gestion naturelle des eaux de pluie
- Expansion de la canopée urbaine
- Intégrité de la montagne
- Diminution des îlots de chaleur



⁸ Centre de la nature. En ligne. <http://www.centrenature.qc.ca/conservation/reserveDeBiosphere.html>

Plan 1 : Milieux naturels



Cette carte n'est pas exhaustive et est sujette à changement. Il est possible que certains éléments ne soient pas représentés ou diffèrent de la réalité.

- RÉSERVE NATURELLE GAULT
- RÉSERVE NATURELLE DU PIÉMONT-DU-MONT-SAINT-HILAIRE
- BOIS D'INTÉRÊT
- CORRIDOR FORESTIER
- BOIS ET CORRIDOR FORESTIER D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN

- COURS D'EAU
- MILIEU HUMIDE



Ville de Mont-Saint-Hilaire

MILIEUX NATURELS

V. Piquier
V. Piquier
P. 10-108-1 Naturelle
Avril 2017

BRODEUR FRENETTE





3.2.2. AGRICULTURE

La protection des terres agricoles constitue un enjeu important sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal qui souhaite les mettre en valeur et augmenter la superficie des terres en culture tout en maintenant le périmètre urbain existant. Mont-Saint-Hilaire, qui possède un riche territoire agricole, peut se réjouir de cet intérêt à le protéger, car cela lui permettra de sauvegarder son agriculture, son terroir ainsi que les activités touristiques qui y sont rattachées. La zone agricole abrite aussi d'importants corridors forestiers et milieux humides essentiels au maintien de l'intégrité écologique de la montagne.

Les secteurs pomicoles, tels que les flancs nord et sud, figurent comme des éléments identitaires forts auxquels les citoyens et visiteurs s'identifient. Toutefois, sur les 102 entreprises agricoles recensées à Mont-Saint-Hilaire, la grande majorité des exploitations agricoles cultivent les céréales et font l'élevage d'animaux (vaches laitières et chevaux). On retrouve principalement ces terres agricoles aux extrémités nord et sud de la Ville. Le nombre d'entreprises agricoles est en baisse partout au Québec et Mont-Saint-Hilaire ne fait pas exception à cette tendance. La relève agricole est difficile à trouver, car elle nécessite des investissements importants dans un marché qui tend à se mondialiser. Les pressions spéculatives sur les terres agricoles sont grandes.

De plus, l'agriculture industrielle qui a été promue au cours des dernières décennies n'est pas sans incidences sur la santé et l'environnement. De récentes études ont démontré l'impact de certaines pratiques agricoles ainsi que l'effet de nos choix de consommation alimentaire sur la santé, l'état de la biodiversité et sur la qualité de l'eau. Bien qu'elles ne soient pas toujours reconnues par les citoyens, de nombreux agriculteurs de la région ont intégré de nouvelles pratiques agroenvironnementales.

Par ailleurs, les exigences des consommateurs pour des aliments sains provenant de cultures locales deviennent de plus en plus élevées. Les citoyens et les agriculteurs reconnaissent leurs rôles respectifs comme consommateurs et producteurs. Dans

cette mouvance, on observe dans la région des projets de marchés publics, de jardins communautaires ou encore d'agriculture urbaine.

En termes d'aménagement du territoire, la zone agricole de Mont-Saint-Hilaire couvre 2 100 ha, soit près de la moitié (48 %) de la superficie de la ville. Le périmètre d'urbanisation couvre 1 300 ha, soit 30 % du territoire de la ville, et est principalement voué à un développement résidentiel. Les espaces vacants situés dans le périmètre d'urbanisation se font de plus en plus rares et la présence de milieux naturels à l'intérieur de ce périmètre vient diminuer l'espace constructible. Le développement optimal de ces terrains vacants permettra de limiter l'empiètement sur la zone agricole et favorisera sa protection. La nécessité de respecter les normes de développement provenant d'instances supérieures vient ajouter une pression sur le développement des terrains encore disponibles à Mont-Saint-Hilaire.

Les activités agricoles et agrotouristiques demeurent très importantes à Mont-Saint-Hilaire mais occasionnent des désagréments pour les citoyens (certaines pratiques culturales, heures des travaux et circulation durant le temps des pommes, etc.). La cohabitation harmonieuse entre le territoire urbanisé et le territoire agricole ainsi que leur développement optimal deviennent donc des enjeux d'aménagement importants. La création de zones tampons en milieu urbain peut permettre de faciliter la cohabitation entre les différents secteurs résidentiels et agricoles.

La MRC reconnaît quelques îlots déstructurés résidentiels, commerciaux et industriels qu'il est possible de consolider dans la continuité de ce qui existe actuellement. Ainsi, la poursuite du développement des îlots déstructurés résidentiels sera de faible densité.

Le plan 2 présente les zones agricoles de Mont-Saint-Hilaire et illustre l'emplacement des vergers encore exploités en 2013.

ON RETIENT

- Protection de la zone agricole
- Maintien du périmètre urbain
- Promotion d'une agriculture respectueuse de l'environnement
- Création de zones tampons
- Promotion et soutien de l'agrotourisme et de l'agriculture urbaine



Plan 2 : Agriculture



Cette carte n'est pas exhaustive et est sujette à changement. Il est possible que certains éléments ne soient pas représentés ou diffèrent de la réalité.

- ZONE AGRICOLE
- VERGER
- ÎLOT DESTRUCTURÉ
- PÉRIMÈTRE D'URBANISATION



AGRICULTURE

V. Dufour
V. Dufour
F. B. D. A. 1. Agriculture
Avril 2017



BRODEUR FRENETTE

Patrimoine matériel et immatériel :

Les aspects qui évoquent des mémoires, des traditions (ex. : la légende du cheval blanc), des atmosphères (ex. : l'heure mauve), des œuvres artistiques et des ambiances.

Patrimoine architectural et cadre bâti :

Le tracé des rues, les anciens styles de construction ou encore la formulation d'un nouveau style contemporain.

Patrimoine paysager :

Les milieux naturels et agricoles de qualité qui doivent être protégés, ainsi que les vues vers et depuis la montagne.

**3.2.3. PATRIMOINE ET PAYSAGES**

Mont-Saint-Hilaire est une ville de nature, d'art et de patrimoine, trois éléments au cœur de l'identité hilairemontaine. De par son histoire, sa localisation près de la rivière Richelieu et par la présence d'éléments naturels uniques, la Ville de Mont-Saint-Hilaire possède de véritables joyaux patrimoniaux. Parmi ceux-ci, on compte l'église Saint-Hilaire, le Manoir Rouville-Campbell ou encore le chemin des Patriotes et le chemin de la Montagne.

Il existe différents types de patrimoine : **matériel et immatériel, bâti, et paysager**. Il importe de préserver cet héritage qui témoigne de l'histoire de la ville. Toutefois, les mesures de protection dont dispose actuellement la Ville sont trop peu nombreuses pour assurer la conservation de ce patrimoine.

Le premier geste effectué par la Ville afin de protéger cet héritage a été d'adopter, en 1982, des dispositions réglementaires applicables aux zones du secteur patrimonial, principalement situées dans le village de Mont-Saint-Hilaire. En 1991, deux zones particulières ont été identifiées au plan d'urbanisme afin d'assurer la protection du patrimoine situé à l'intérieur de ces limites, c'est-à-dire le chemin des Patriotes (Nord et Sud) ainsi que le chemin de la Montagne. L'année suivante, en 1992, le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (« P.I.I.A. ») a été adopté, venant ajouter un contrôle supplémentaire sur les interventions faites dans les zones concernées.

La Ville a procédé à quelques reprises par règlement de citation d'un monument historique pour protéger certains bâtiments d'importance, tels que les maisons natales des peintres Paul-Émile Borduas et Ozias Leduc. De cette façon, des conditions de conservation du bâtiment peuvent être établies afin de préserver son caractère. En 2008, une caractérisation des bâtiments du territoire hilairemontois a été effectuée par la Ville afin d'identifier les bâtiments à valeur patrimoniale et de les classer en catégories d'importance. Afin d'éviter d'avoir recours à un règlement de citation pour tous les bâtiments retenus lors de la caractérisation, la Ville croit nécessaire de développer d'autres outils pour assurer la mise en valeur de ces bâtiments.

La préservation de bâtiments patrimoniaux peut s'avérer difficile et coûteuse pour les propriétaires. Pour éviter la perte de certains joyaux architecturaux, une collaboration accrue est nécessaire entre la Ville et les propriétaires.

Par ailleurs, le mont Saint-Hilaire est un exemple d'éléments du territoire qui contribuent à la qualité des paysages. Des efforts ont été faits par la municipalité afin de les préserver et de les mettre en valeur. Toutefois, ces interventions ne sont pas encadrées de façon réglementaire et sont le résultat d'une initiative municipale. À titre d'exemple, en 2003, le boulevard de la Gare a été aménagé de façon à accentuer la vue vers la montagne lors de la montée du boulevard depuis le chemin des Patriotes.

À cet effet, deux points de vue vers le mont Saint-Hilaire sont identifiés au Schéma de la MRC et sont qualifiés d'exceptionnels et d'intérêt métropolitain. En plus de ces deux points de vue, les citoyens de Mont-Saint-Hilaire peuvent être d'avis qu'il existe d'autres percées visuelles devant être protégées.

Considérant l'important patrimoine sur le territoire de la municipalité, il est nécessaire de prévoir des mesures afin d'assurer la conservation et la transmission de cet héritage aux générations futures tout en favorisant le développement de Mont-Saint-Hilaire.

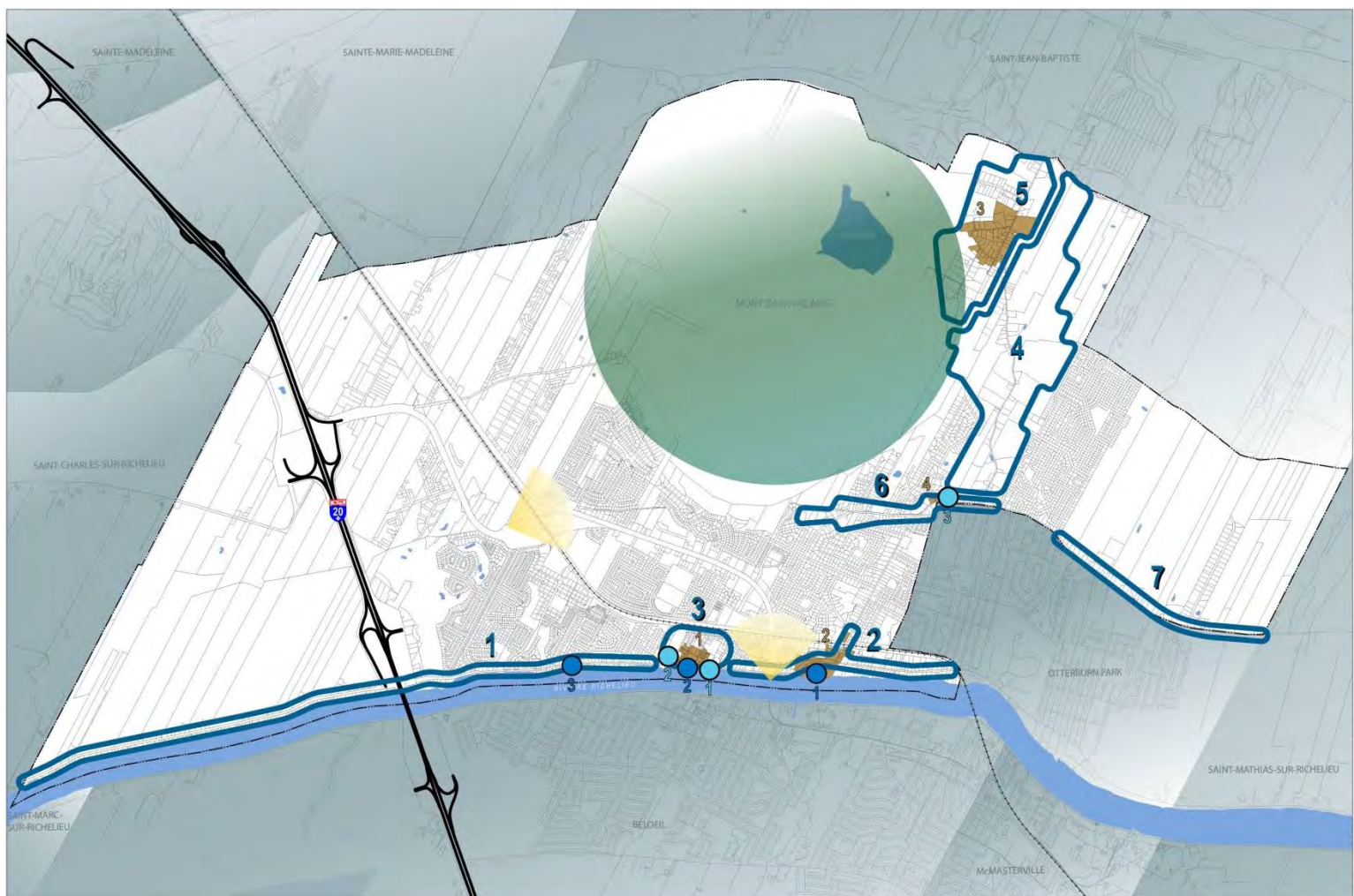
Le plan 3 identifie les zones particulières soumises notamment au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (« PIIA »), les bâtiments protégés ainsi que des points de vue exceptionnels métropolitains à protéger.

ON RETIENT

- Protection des points de vue
- Mise en valeur des paysages
- Protection du patrimoine bâti
- Intégration des nouveaux projets
- Soutien aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux



Plan 3 : Patrimoine et paysages



Cette carte n'est pas exhaustive et est sujette à changement.

- ZONE À PROTÉGER**
- 1 NOYAU FONDATEUR
 - 2 NOYAU SEIGNEURIAL
 - 3 SITE PATRIMONIAL DES MOULINS
 - 4 SITE PATRIMONIAL OZIAS-LEDUC

- BÂTIMENT CLASSÉ**
- 1 MANOIR ROUVILLE-CAMPBELL
 - 2 ÉGLISE SAINT-HILAIRE
 - 3 MAISON PAUL-ÉMILE BORDUAS

- BÂTIMENT CITÉ**
- 1 ÉCOLE SACRÉ-CŒUR
 - 2 MAISON NATALE DE PAUL-ÉMILE BORDUAS
 - 3 MAISON NATALE OZIAS-LEDUC
- POINT DE VUE EXCEPTIONNEL MÉTROPOLITAIN**

- ZONE PARTICULIÈRE**
- 1 CHEMIN DES PATRIOTES NORD
 - 2 CHEMIN DES PATRIOTES SUD
 - 3 VIEUX-VILLAGE
 - 4 CHEMIN DE LA MONTAGNE
 - 5 VILLAGE DE LA MONTAGNE
 - 6 CHEMIN OZIAS-LEDUC NORD
 - 7 CHEMIN OZIAS-LEDUC SUD



Ville de Mont-Saint-Hilaire

PATRIMOINE ET PAYSAGES

V. Planier
V. Planier
Élu 2014, 2018, 2022
2017

BRODEUR FRENETTE



3.2.4. COMMERCE ET SERVICES

Malgré sa vocation résidentielle dominante, Mont-Saint-Hilaire réussit à conserver une offre commerciale active et diversifiée. Bien qu'historiquement Mont-Saint-Hilaire ait eu différents secteurs commerciaux, les commerces se concentrent désormais le long de la route 116, traversant le centre de la municipalité.

Alors que les commerces se localisaient principalement à l'intersection des boulevards Honorius-Charbonneau et Sir-Wilfrid-Laurier, la Ville a mis en place un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (« PIIA ») le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Par l'entremise de ce PIIA, la Ville a souhaité favoriser un développement cohérent, durable et convivial le long de l'artère commerciale principale en harmonisant l'architecture et l'implantation des bâtiments. Le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier est une artère de circulation à plusieurs voies, ce qui rend parfois difficiles les déplacements de courtes distances, tant en voiture qu'en vélo ou à pied. Les larges espaces de stationnement en façade des commerces sont une contrainte de plus quant à la mobilité active dans le secteur.

Bien que des efforts aient été faits afin d'améliorer l'expérience des gens fréquentant le boulevard, cette route, qui relève du MTQ, demeure une artère de transit régionale avec un fort débit routier. La révision du plan d'urbanisme est l'occasion de revoir les principes d'aménagement guidant le développement de cette artère de façon à rendre les bâtiments et les aménagements plus durables. En plus du boulevard Laurier, d'autres projets à vocation commerciale peuvent être envisagés. À titre d'exemple, la rue Saint-Georges se prêterait bien à un redéveloppement commercial orienté vers les piétons, proposant des petits commerces et services. Cet aménagement permettrait aux piétons de profiter du centre-ville, tout en se trouvant à l'abri de la circulation de transit.

Le centre-ville jouit d'une diversité commerciale et d'une localisation intéressante qui contribuent à maintenir ce secteur comme pôle principal de commerces et de bureaux. Il en demeure néanmoins un secteur monofonctionnel où les déplacements actifs sont peu mis en valeur. Il est important d'assurer la viabilité du secteur en créant un milieu de vie à l'échelle humaine, vivant et dynamique. La proximité du centre civique contribue à renforcer cette vocation. En effet, la présence d'institutions publiques telles que la bibliothèque Armand-Cardinal, le Musée des beaux-arts de Mont-Saint-Hilaire, l'Hôtel de ville et les équipements sportifs,

ÉCHELLE HUMAINE

Concept d'aménagement qui met l'humain au centre du développement urbain en offrant des espaces publics sécuritaires, animés et qui encouragent les rencontres.



assurent une circulation constante de gens dans le secteur. Tout près se trouve aussi l'école primaire Au-Fil-de-l'Eau, dans le Vieux-Village, un secteur où les aspects artistiques et culturels gagneraient à être mis en valeur. Le centre-ville de Mont-Saint-Hilaire reste encore à consolider, mais ses attributs peuvent contribuer à le redynamiser.

Par ailleurs, le développement de nouveaux secteurs résidentiels, tels que le secteur de la Gare ou les terrains vacants près du chemin de la Montagne, doit être planifié de façon à compléter l'offre du centre-ville et d'éviter de le délocaliser. Afin de développer le territoire de façon durable, il est important de prévoir des commerces de proximité pour ces secteurs résidentiels qui sont appelés à accueillir de nouveaux ménages. Le plan 4 illustre les pôles commerciaux de Mont-Saint-Hilaire.

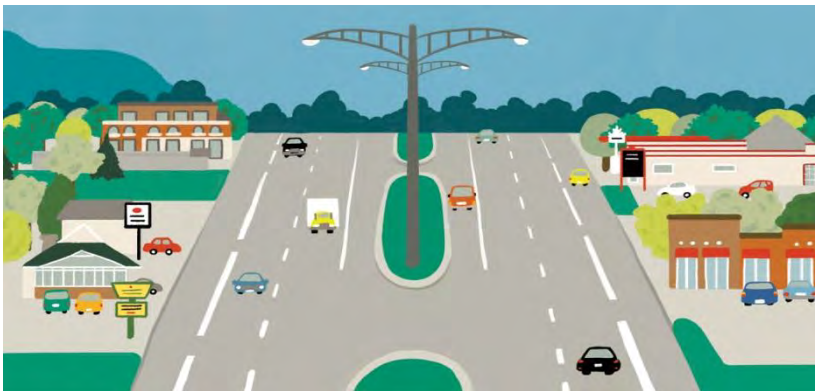
UN CENTRE-VILLE À L'IMAGE DES HILAIREMONTAIS

Les villes s'organisent généralement autour d'un noyau central où sont concentrées les activités civiques, sociales et commerciales. À Mont-Saint-Hilaire, on retrouve :

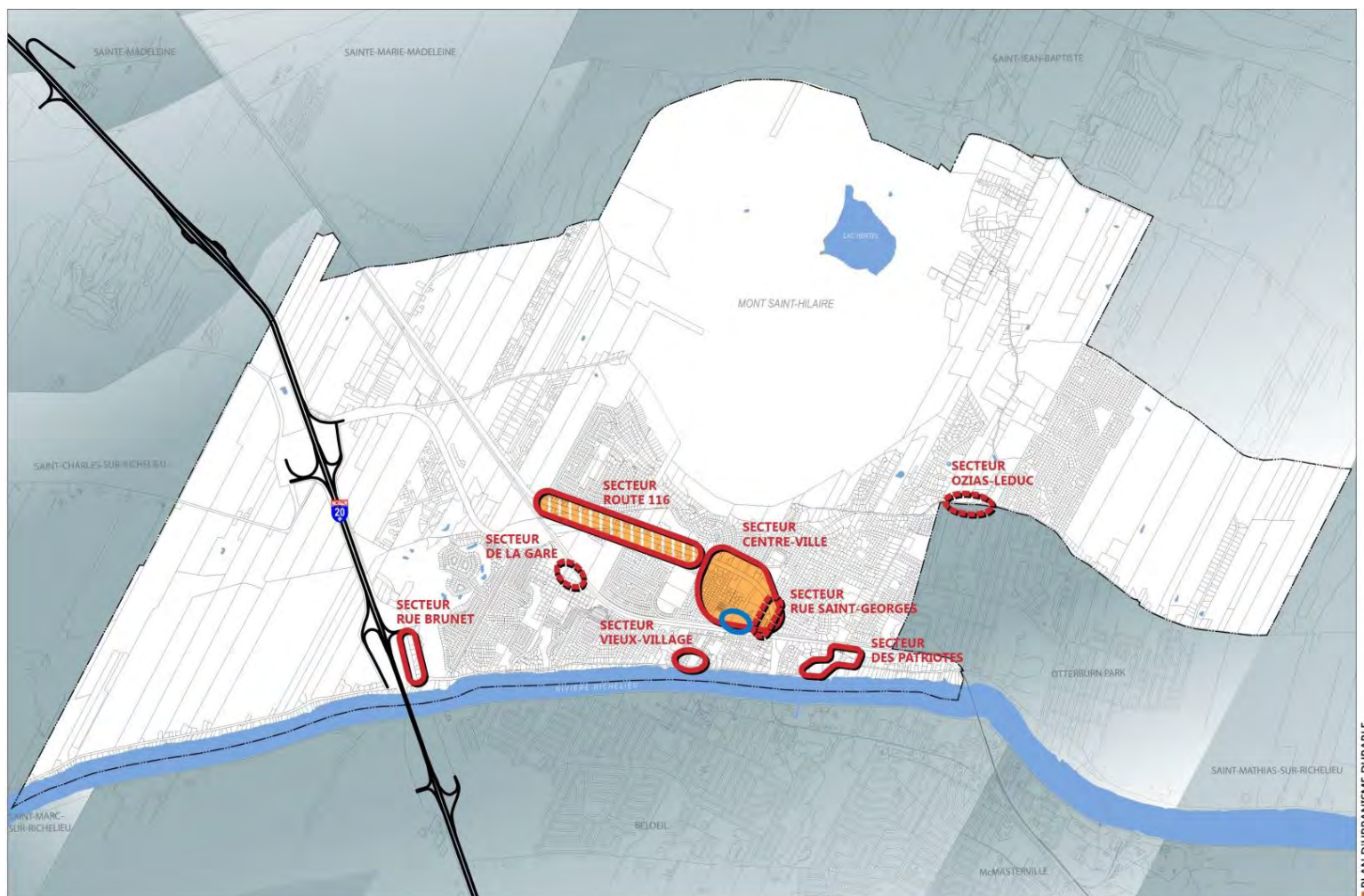
- Le Vieux-village
- Le pôle civique
- Le pôle commercial (boul. Sir-Wilfrid-Laurier)

ON RETIENT

- Mixité de fonctions au centre-ville
- Aménagements orientés vers les piétons
- Consolidation du pôle central dans sa forme et ses fonctions
- Présence de commerces de proximité



Plan 4 : Commerces et services



Cette carte n'est pas exhaustive et est sujette à changement.

- CENTRE-VILLE
- SECTEUR COMMERCIAL DE LA ROUTE 116
- PÔLE COMMERCIAL À CONSOLIDER
- PÔLE COMMERCIAL À DÉVELOPPER
- PÔLE CIVIQUE



COMMERCE ET SERVICES

V. Poirier
V. Bouché
25 octobre 2016
25 octobre 2016

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



BRODEUR FRENETTE



3.2.5. TRANSPORT ET CIRCULATION

Comme bien des municipalités de banlieue de faible densité, l'automobile est le mode de transport prédominant sur le territoire hilairemontois. Le réseau routier permet un accès direct vers Montréal, ce qui occasionne un achalandage considérable de véhicules en période de pointe.

Des alternatives à l'automobile sont disponibles, soit l'autobus et le train de banlieue. Toutefois, le taux d'utilisation du transport en commun demeure marginal, notamment parce que les horaires et la fréquence de passage de ces alternatives ne conviennent pas à tous. De plus, l'accessibilité à la gare constitue un enjeu significatif. Bien que l'accès depuis le chemin des Patriotes et du Village de la Gare soit aisé, il est plus difficile d'y accéder depuis la route 116 puisque les points de traverse de la voie ferrée sont peu nombreux. Le réseau de transport actif, quant à lui, est incomplet et discontinu, ce qui rend parfois les déplacements à vélo ou à pied difficiles.

Plus la ville se développe, plus les effets de l'augmentation de la population et de la forte utilisation de la voiture se font ressentir. Le développement des réseaux de transport étant directement lié au développement du territoire, un contexte urbain peu dense, tel qu'à Mont-Saint-Hilaire, contribue généralement à l'utilisation de la voiture. Afin de favoriser une mobilité durable, il faut prévoir les infrastructures qui permettront aux résidents d'avoir accès à des modes alternatifs de transport, notamment des transports actifs comme la marche et le vélo.

La présence d'une voie ferrée sur laquelle circulent des marchandises engendre de nouvelles considérations au niveau des nuisances causées par le transport (bruit, vibrations, transport de matières dangereuses, etc.) et des risques pour la sécurité des personnes, particulièrement dans un contexte où une densification des secteurs à proximité des corridors de transport est préconisée par la MRC.

Le développement résidentiel vers lequel Mont-Saint-Hilaire se dirige au cours des 20 prochaines années doit tenir compte de nombreuses contraintes et prévoir les infrastructures pour pallier les faiblesses actuelles d'assurer la fluidité de tous les modes de transport. Le plan 5 présente différents réseaux de transport à Mont-Saint-Hilaire.

Transport routier

Deux principaux corridors de transport traversent le territoire hiliairemontais, soit l'autoroute 20 (Jean-Lesage) et la route 116 (boulevard Sir-Wilfrid-Laurier). Ces derniers, fortement utilisés à des fins de transit, permettent une liaison rapide est-ouest. La route 116 constitue le pôle commercial le plus important au sein de la municipalité.

Par ailleurs, la route 133 (chemin des Patriotes) permet des déplacements nord-sud sur le territoire de la MRC. Cette route longe la rivière Richelieu et offre un magnifique panorama naturel, rappelant l'omniprésence de la nature à Mont-Saint-Hilaire. Cette route, de même que la rue Fortier, constituent des accès importants à la Ville d'Otterburn Park, ce qui occasionne un achalandage supplémentaire sur le réseau routier et soulève des enjeux de fluidité.

Un réseau de rues locales permet, quant à lui, de desservir les secteurs de la ville. La présence de contraintes physiques, tant naturelles qu'anthropiques, rend toutefois difficile le déploiement d'une trame de rue régulière et continue.

Dans le cadre de la planification de l'aire TOD du secteur de la gare, le prolongement du boulevard de la Gare vers la route 116 est envisagé afin de faciliter l'accès à ce secteur qui connaîtra un important développement dans les années à venir. La planification détaillée de ce secteur est présentée dans un programme particulier d'urbanisme, inclus au PUD.

Transport ferroviaire

Une voie ferrée, appartenant au Canadien National (« CN »), traverse le territoire de Mont-Saint-Hilaire. Bien que l'Agence métropolitaine de transport (« AMT ») emprunte ces voies pour opérer son service de train de banlieue, la majorité des convois y circulant transportent des marchandises, notamment des matières dangereuses. La CMM a identifié cette ligne comme une ligne principale⁹, c'est-à-dire une ligne ayant plus de 5 trains par jour et circulant généralement à plus de 80 km/h.

RÉSEAU ROUTIER

Autoroute

- Jean-Lesage (A-20)

Routes nationales

- Boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (R-116)
- Chemin des Patriotes (R-133)

Routes collectrices

- La Grande Allée
- Rue Brunet (entre l'accès à l'A-20 et la R-133)
- Chemin Benoît (R-229)
- Rue Fortier / chemin Ozias-Leduc
- Boulevard de la Gare



⁹ Communauté métropolitaine de Montréal. 2015. Transport des marchandises. Consulté le 15 juin 2016. http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/carte/carte_classificationReseauFerroviaire.pdf

ON RETIENT

- Amélioration de l'offre de modes de transport alternatifs
- Augmentation de la population
- Aménagements orientés vers les piétons
- Mobilier urbain approprié
- Meilleure fluidité de différents moyens de transport
- Accessibilité universelle



Transport collectif

Deux services de transport collectif desservent la municipalité, soit un service par autobus ainsi qu'un service de train de banlieue.

Le Conseil intermunicipal de transport de la Vallée du Richelieu (« CITVR ») opère différents circuits régionaux et locaux permettant de relier Mont-Saint-Hilaire aux villes avoisinantes telles que Saint-Hyacinthe, Beloeil, Sainte-Julie et Longueuil. Des services de trains-bus permettent également aux usagers du train de banlieue de se rendre à la gare selon les heures de départ des trains. Le service de train de banlieue assure une liaison entre Mont-Saint-Hilaire et le centre-ville de Montréal. Ce service, offert en semaine seulement, est opéré par l'AMT.

Il est important de souligner qu'un projet de réorganisation régional des agences et des conseils interrégionaux de transport en commun a été initié par le gouvernement du Québec.

Transport actif

Le transport actif étant de plus en plus préconisé par ses résidents, la Ville tente de prévoir les infrastructures appropriées. À cet effet, un réseau cyclable de plus de 23 km dessert diverses sections de la ville. Les principaux segments de pistes cyclables se trouvent le long des rues Fortier et Ozias-Leduc, le long des boulevards Sir-Wilfrid-Laurier et de la Gare ainsi que le long de la voie ferrée. En plus de ces pistes en site propre, il existe de nombreux segments en voie partagée. Toutefois, l'ensemble du réseau demeure discontinu à plusieurs endroits, ce qui complique les déplacements, notamment de part et d'autre du boulevard Laurier et de la voie ferrée, ainsi que vers les villes voisines.

La Ville de Mont-Saint-Hilaire a développé un Plan de mobilité active afin d'avoir une vision d'ensemble des aménagements favorables aux piétons et aux cyclistes.

Plan 5 : Transport et circulation



Cette carte n'est pas exhaustive et est sujette à changement.



MILIEUX DE VIE COMPLETS

Principe visant à faciliter l'accès, pour les résidents d'un secteur, aux différents services de proximité, aux espaces verts et à encourager la mobilité active (ex. : marche, vélo, planche à roulettes) afin de diminuer la dépendance à l'automobile.

USAGES ET TYPOLOGIES D'HABITATION

Intégrer une multitude de fonctions comme des habitations, des commerces, des espaces publics et des lieux de travail et offrir différents types d'habitation pour des résidents aux besoins et revenus divers.

INCLUSION SOCIALE

Concevoir des quartiers pour des ménages de tous les types, de tous les âges et de tous les revenus.

3.2.6. MILIEUX DE VIE

Au cours de la seconde moitié du 20^e siècle, la Ville de Mont-Saint-Hilaire voit ses activités agricoles réduites au profit des développements d'habitation. L'affectation résidentielle devient de plus en plus importante et se compose principalement de résidences unifamiliales isolées, ce qui entraîne un développement de faible densité.

Cet usage monofonctionnel rend toutefois difficile la réalisation de **milieux de vie complets** et durables. Comme l'espace nécessaire à l'établissement de quartiers résidentiels de maisons isolées est plus grand (étalement urbain) que pour les constructions plus denses, les distances à franchir pour atteindre les différents services sont plus importantes. Ce type d'occupation contribue aussi à la dépendance à l'automobile, ce qui entraîne une augmentation de la production de gaz à effet de serre. De plus, ce mode d'occupation peu dense nécessite des investissements importants en infrastructures (routes, égouts, aqueduc, etc.).

Afin de faire de Mont-Saint-Hilaire une collectivité plus viable, il faut créer des milieux de vie qui offrent des **usages et des typologies d'habitation** diversifiés, favorisent **l'inclusion sociale** et comportent des rues conviviales incitant aux déplacements actifs. Il est également important d'offrir des lieux de rencontre afin de promouvoir la culture et valoriser l'art et le patrimoine local.

Tant la MRC que la CMM visent à améliorer les milieux de vie des citoyens. Pour y arriver, les moyens préconisés reposent sur une utilisation optimale et durable du territoire en ce qui a trait aux usages et à l'aménagement, notamment en densifiant les secteurs près des infrastructures de transport. Un secteur plus compact, aménagé de façon à favoriser les déplacements actifs et à intégrer des composantes naturelles a un effet bénéfique sur la santé des résidents et sur l'environnement.

Le concept de milieu de vie intègre l'ensemble des thèmes composant le Plan d'urbanisme durable. Pour atteindre cet objectif, il faut donc agir au niveau des milieux naturels, des usages autorisés, des typologies résidentielles et commerciales ainsi que des infrastructures de transport.

Dans le contexte de la révision du plan d'urbanisme, ainsi que du développement et redéveloppement de certains secteurs, tels que le secteur de la gare, la question des milieux de vie se fait encore plus pertinente.

Ces projets sont une opportunité de repenser les éléments qui constituent un milieu de vie à Mont-Saint-Hilaire, au-delà de la traditionnelle maison unifamiliale isolée dans un secteur résidentiel.

ON RETIENT

- Typologies d'habitation diversifiées
- Proximité de la nature
- Accroissement et vieillissement de la population
- Densification du développement urbain
- Milieux de vie complets



3.2.7. SECTEURS D'INTÉRÊT PARTICULIER

On retrouve sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire plusieurs secteurs présentant un intérêt particulier, que ce soit patrimonial, esthétique ou paysager. La Ville entend mettre en place des mesures réglementaires pour préserver le caractère de ces secteurs (voir section 8.34).

Intérêt patrimonial

Ensemble villageois et patrimonial : le Vieux-Village

Le secteur identifié comme le Vieux-Village se distingue du reste de la municipalité par son caractère historique. Autrefois le cœur du village de Saint-Hilaire, ce secteur fait partie des ensembles villageois et patrimoniaux identifiés par le Schéma d'aménagement de la MRC. Le Vieux-Village est également reconnu à l'échelle de la région métropolitaine. Sa localisation, entre la rivière et le centre civique, rend le secteur accessible et plaisant.

Bâtiments d'intérêt patrimonial :

- L'église Saint-Hilaire, bâtiment classé monument historique par le gouvernement du Québec
- L'école Sacré-Cœur, bâtiment cité monument historique par la Ville
- La maison natale de Paul-Émile Borduas, bâtiment cité monument historique par la Ville

Ensemble rural : le Village de la Montagne

Dans l'optique de protéger la vocation du Village de la Montagne, notamment caractérisé par une implantation particulière, ce secteur est identifié au Schéma comme un ensemble rural à protéger. Historiquement, ce secteur était le lieu de nombreux moulins et certains édifices témoignent toujours de ce passé.



Intérêt esthétique ou paysager

Chemin des Patriotes

Le chemin des Patriotes est identifié au Schéma d'aménagement comme une route panoramique. Son tracé sinueux encadré d'une importante canopée met en valeur ses paysages naturels. En plus d'offrir des points de vue uniques sur la montagne et la rivière, on y retrouve plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial ayant joué un rôle important dans l'histoire de Mont-Saint-Hilaire.

Bâtiments d'intérêt patrimonial :

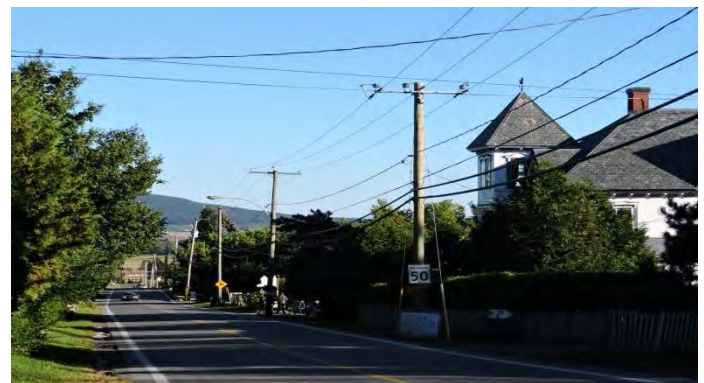
- Le manoir Rouville-Campbell, bâtiment classé monument historique par le gouvernement du Québec
- La maison de Paul-Émile Borduas, bâtiment cité monument historique par la Ville

Chemins Ozias-Leduc et de la Montagne

Les chemins Ozias-Leduc et de la Montagne ont joué un rôle important dans le développement de la ville. Principal accès vers la montagne, le chemin Ozias-Leduc constitue une artère importante à Mont-Saint-Hilaire en permettant de rejoindre notamment le chemin de la Montagne ainsi que le quartier de la Pommeraie. Quant à lui, le chemin de la Montagne se caractérise par la destination agrotouristique qu'il constitue grâce à la présence de nombreux vergers. Les percées visuelles qu'offrent ces deux chemins sont uniques et mettent en valeur la montagne et les environs.

Bâtiment d'intérêt patrimonial :

- La maison natale d'Ozias Leduc, bâtiment cité monument historique par la Ville



Route 116 et autoroute 20

Traversant le centre-ville de Mont-Saint-Hilaire, la route 116 est l'artère commerciale principale de la ville. Il importe donc d'y accorder un traitement particulier afin d'en faire un secteur à échelle humaine. L'autoroute 20 connaît, quant à elle, une forte circulation de transit interrégional. Ses abords feront aussi l'objet d'une attention particulière pour encadrer la vitrine industrielle qu'ils représentent.

3.2.8. LES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

De nombreuses contraintes tant naturelles qu'anthropiques affectent l'aménagement du territoire de Mont-Saint-Hilaire, telles qu'identifiées au Schéma d'aménagement de la MRC. Le plan 6 illustre ces contraintes. Pour des raisons de protection environnementale ou de sécurité publique, ces secteurs à contraintes sont soumis à des normes particulières d'aménagement à travers la réglementation municipale, découlant des normes prévues au document complémentaire du Schéma ainsi que des différentes politiques et lois applicables.

Contraintes naturelles

- Les rives et littoraux des lacs et des cours d'eau
- Les zones de glissement de terrain aux abords des cours d'eau Voghel et Voghel-Lusignan et de la rivière Richelieu
- Les zones inondables 20 et 100 ans
- Les zones à forte pente, situées au piémont du mont Saint-Hilaire
- Les zones d'éboulement aux abords de la paroi rocheuse du mont Saint-Hilaire
- Les milieux humides

Contraintes anthropiques

- Les sites d'extraction sur le mont Saint-Hilaire
- La valorisation et l'élimination des déchets
- Les dépôts à neiges usées
- Les niveaux sonores aux abords de l'A-20, des routes 116 et 133, de la Grande Allée ainsi que de la voie ferrée
- Les réseaux majeurs d'équipement de transport, tels que les lignes électriques et les pipelines
- Les terrains contaminés (le tableau complet se trouve à l'annexe 1)

Plan 6 : Contraintes naturelles et anthropiques



PLAN D'URBANISME DURABLE

- | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| DISTANCE DE SÉCURITÉ PRÈS D'UNE VOIE FERRÉE | PIPELINE | VOIE FERRÉE |
| ZONE INONDABLE 0 - 20 ANS | ZONE INONDABLE 20 - 100 ANS | LIGNE DE TRANSMISSION |
| FORTE PENTE | GLISSEMENT DE TERRAIN | POSTE DE DISTRIBUTION |
| RISQUE D'ÉBOULEMENT | | CARRIÈRE |
| | | DÉPÔT À NEIGE |
| | | ZONE DE PROTECTION SONORE |



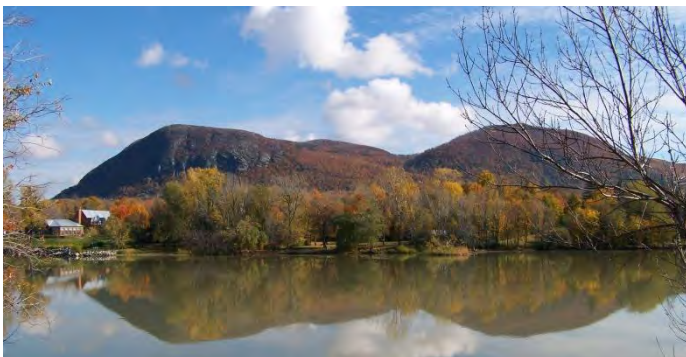
Ville de Mont-Saint-Hilaire

CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

V. Poirier
V. Bouché
Élu 2014 & 2018
Avril 2017



BRODEUR FRENETTE



4. VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

« Des milieux de vie de qualité, dans un environnement sain et durable, où la nature, l'art et le patrimoine sont mis en valeur pour le bénéfice de tous les citoyens »

En 2035, les milieux de vie à Mont-Saint-Hilaire sont dynamiques, conçus à une échelle humaine et répondent aux besoins des citoyens de tous âges.

La nature est au cœur de la ville et le réseau d'espaces verts permet de circuler sur le territoire et d'accéder aux nombreux parcs, à la montagne ainsi qu'à la rivière Richelieu. Il est plaisant de s'y promener tout en profitant des paysages exceptionnels de la ville et des nombreuses percées visuelles vers la montagne et la rivière.

Les choix d'aménagement reflètent l'importance accordée aux principes de développement durable. Des standards de qualité élevés appliqués à tous les projets permettent de conserver une harmonie architecturale ainsi que de mettre en valeur le patrimoine matériel et immatériel. De plus, par l'entremise de partenariats avec les institutions d'enseignement et de recherche sur son territoire, Mont-Saint-Hilaire témoigne de son désir d'incarner les valeurs d'une ville de savoir.

L'agriculture se diversifie sur le territoire pour répondre aux besoins alimentaires qui évoluent. Les vergers sont protégés de façon à maintenir cet élément identitaire fort et favoriser l'agrotourisme. Mont-Saint-Hilaire se démarque par le caractère novateur des

pratiques agroenvironnementales utilisées sur son territoire.

Les nouveaux développements intègrent des stratégies visant à réduire la dépendance à l'automobile tout en favorisant les modes alternatifs de transport. Les déplacements actifs sont faciles grâce à des aménagements adéquats permettant d'accéder aux différents commerces et services et de communiquer aisément d'un secteur à un autre. Les réseaux de transport collectif permettent d'atteindre différents quartiers de la ville, les pôles d'emploi situés à proximité de Mont-Saint-Hilaire et favorisent des déplacements efficaces vers Montréal.

Le centre-ville de Mont-Saint-Hilaire est bien défini et offre des activités multifonctionnelles soutenues et adaptées à la réalité hilairemontaine. Des espaces publics sont aménagés pour permettre la tenue d'événements culturels tout au long de l'année et offrent la possibilité aux artistes de contribuer à l'embellissement de la ville.

Ainsi, en 2035, Mont-Saint-Hilaire incarne sa signature de ville de nature, d'art et de patrimoine.



5. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

En s'appuyant sur la vision d'aménagement énoncée précédemment, six grandes orientations, déclinées en objectifs et en actions, ont été développées afin d'indiquer les moyens qu'entend prendre la Ville afin de mettre en œuvre le Plan d'urbanisme durable. Un plan d'action sera par la suite élaboré afin d'effectuer un suivi sur l'atteinte des objectifs et actions contenus dans le PUD, notamment par l'entremise des différents comités consultatifs.

1. **Milieux naturels** : Prendre à cœur la montagne et la rivière en protégeant et valorisant les milieux naturels
2. **Agriculture** : Protéger le territoire agricole en valorisant la production locale et l'agrotourisme
3. **Patrimoine et paysages** : Préserver et valoriser, à travers le temps, le patrimoine bâti et paysager hilairemontois
4. **Commerces et services** : Développer un centre-ville fort, dynamique et animé propre à Mont-Saint-Hilaire
5. **Transport et circulation** : Créer un réseau complet et efficace pour tous les types de transport
6. **Milieux de vie** : Créer des milieux de vie de qualité, complets et durables en consolidant le périmètre urbain



MILIEUX NATURELS

ORIENTATION 1 : PRENDRE À CŒUR LA MONTAGNE ET LA RIVIÈRE EN PROTÉGEANT ET VALORISANT LES MILIEUX NATURELS

Objectif 1.1. Identifier, protéger et mettre en valeur les bois et corridors forestiers

Actions

- Caractériser et cartographier les milieux naturels, les bois protégés et les corridors forestiers
- Limiter, par la réglementation, les impacts des projets d'exploitation et de construction sur les bois et les corridors forestiers essentiels au maintien de l'intégrité du mont Saint-Hilaire
- Informer les propriétaires de bois et de corridors forestiers et les supporter dans leurs efforts de protection et de mise en valeur
- Contribuer au maintien et à l'augmentation du territoire conservé à des fins écologiques
- Participer à l'acquisition de propriétés abritant des bois et des portions de corridors forestiers d'intérêt
- Favoriser la restauration des corridors forestiers, notamment par le remembrement pour des fins de conservation de certaines propriétés en zone agricole
- Développer un accès de proximité au piémont et à la Réserve naturelle Gault en partenariat avec l'Université McGill et le Centre de la Nature
- Assurer un financement adéquat au « Fonds vert » de la Ville pour se donner les moyens de conserver des milieux naturels
- Favoriser et soutenir les projets de plantation de haies brise-vent, de maintien des friches ou de restauration de milieux naturels afin de favoriser la connectivité

Objectif 1.2. Protéger, restaurer et mettre en valeur la forêt urbaine

Actions

- Caractériser, cartographier et protéger les bois urbains d'intérêt et en informer les propriétaires
- Cartographier les arbres remarquables et/ou susceptibles d'être atteints par des ravageurs (exotiques ou indigènes) et en informer les propriétaires
- Limiter, par la réglementation, les impacts des projets de construction et l'infestation par des ravageurs exotiques sur les bois urbains d'intérêt (métropolitain et local) ainsi que sur la canopée de la forêt urbaine
- Mettre en place un programme de rétablissement des bois urbains et la canopée de la forêt urbaine

- Mettre en place un programme de suivi et de contrôle des espèces exotiques envahissantes qui favorise l'utilisation d'espèces indigènes en horticulture et pour la foresterie urbaine
- Optimiser le potentiel écologique des parcs, des aménagements et des infrastructures municipales
- Mettre en place des mesures de protection et de soutien pour les propriétaires qui abritent des espèces en péril

Objectif 1.3. Protéger les cours d'eau, les rives, le littoral et les milieux humides

Actions

- Répertorier, caractériser et cartographier par bassin hydrographique, les cours d'eau, le littoral et les milieux humides et en informer les propriétaires
- Limiter, par la réglementation, les impacts des projets de construction ou les projets d'exploitation sur les cours d'eau, le littoral et les milieux humides
- Favoriser le rétablissement du libre écoulement de l'eau et limiter la canalisation
- Favoriser la végétalisation des bandes riveraines des cours d'eau, des rives et des milieux humides selon la réglementation en vigueur
- Faciliter l'accès à la rivière Richelieu, notamment en acquérant et en aménageant de nouveaux sites en bordure de la rivière
- Interdire toute construction dans la rive, sauf exception, comme indiqué au Schéma d'aménagement, section 1.4.1.1.1
- Consigner toutes les actions dans un plan de gestion et de conservation des cours d'eau, du littoral et des milieux humides de façon à s'arrimer aux directives des divers acteurs de la gestion de l'eau tout en rendant plus cohérente et transparente la gestion de ces milieux (MRC, MDDELCC, COVABAR, etc.)

Objectif 1.4. Gérer et retenir les eaux de ruissellement afin de limiter les débordements d'eau non traitée dans la rivière Richelieu

Actions

- Augmenter l'infiltration des eaux de ruissellement à proximité des sites où elles sont produites
- Protéger la qualité de l'eau des milieux récepteurs (rivière, cours d'eau, milieux humides) en favorisant la filtration naturelle des eaux de ruissellement et en réduisant les effets des polluants
- Rationaliser les investissements en infrastructures par une valorisation des milieux naturels qui facilite l'infiltration et la rétention des eaux de ruissellement
- Modifier notre gestion des fossés et des égouts pluviaux se jetant dans les cours d'eau afin de limiter l'apport en sédiments et en polluants (éviter la canalisation et la tonte)
- Intégrer les mesures de gestion des eaux de ruissellement dans la réglementation

AGRICULTURE

ORIENTATION 2 : PROTÉGER LE TERRITOIRE AGRICOLE EN VALORISANT LA PRODUCTION LOCALE ET L'AGROTOURISME

Objectif 2.1. Maintenir une diversité d'activités agricoles

Actions

- Conserver les aires d'affectation agricole selon la réglementation provinciale
- Aménager des zones tampons dans le périmètre urbain afin de faciliter la cohabitation entre les zones agricole, urbaine et les milieux naturels
- Faciliter la vente à la ferme et la mise en place de marchés publics de façon à favoriser l'achat d'une diversité de produits agricoles locaux
- Poursuivre la diversification agricole, notamment par la viticulture et la culture de petits fruits

Objectif 2.2. Soutenir la production agricole locale de façon à augmenter la superficie des terres en culture

Actions

- Favoriser et promouvoir la production agricole qui sert à l'alimentation humaine
- Adapter la réglementation afin de faciliter l'agriculture urbaine
- Identifier des sites pour accueillir des jardins communautaires
- Favoriser la remise en culture des terres, notamment par le remembrement de certaines propriétés en zone agricole
- Développer et soutenir le développement de projets permettant un maillage entre les vergers et les visiteurs de la montagne

Objectif 2.3. Favoriser des attraits culturels, éducatifs et récréotouristiques associés aux activités agricoles locales

Actions

- Favoriser des actions concertées entre les différents acteurs du tourisme à Mont-Saint-Hilaire
- Promouvoir les activités agrotouristiques et la consommation locale
- Privilégier et soutenir la pomiculture dans le secteur urbain du chemin de la Montagne et sur le flanc nord
- Faciliter la concertation entre agriculteurs et résidents

Objectif 2.4. Encourager les pratiques agroenvironnementales durables

Actions

- Promouvoir les initiatives réalisées par des agriculteurs pour améliorer la production alimentaire, protéger l'environnement et diminuer les risques pour la santé humaine
- Promouvoir les mesures agroenvironnementales et l'agriculture raisonnée afin de limiter les impacts sur la santé humaine et sur l'environnement (la qualité de l'eau, la pollinisation, la diversité biologique, etc.)
- Supporter les initiatives agroenvironnementales locales

PATRIMOINE ET PAYSAGES

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET VALORISER, À TRAVERS LE TEMPS, LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER HILAIREMONTAIS

*Objectif 3.1. Protéger et valoriser les secteurs d'intérêt patrimonial**Actions*

- Identifier les zones particulières en termes de patrimoine et de paysages et les intégrer à la réglementation
- Identifier les zones à protéger afin d'étudier la possibilité de leur donner le statut de site patrimonial
- Adopter des critères de P.I.I.A. pour les zones particulières
- Élaborer une politique patrimoniale, accompagnée d'un plan d'action, afin d'orienter les actions à entreprendre par la Ville pour mettre en valeur son patrimoine
- Mettre en place des mesures de soutien aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux
- Adopter un règlement contrôlant les démolitions

*Objectif 3.2. Consolider le Vieux-Village**Actions*

- Dynamiser, avec les acteurs du milieu, le noyau villageois en encourageant la diversité d'activités culturelles, artistiques et commerciales locales
- Saisir l'opportunité qu'offre l'école Sacré-Cœur d'accueillir des activités visant à dynamiser le Vieux-Village
- Mettre en valeur le caractère et l'âme du Vieux-Village en créant une signature propre au Vieux-Village dans le design et dans l'aménagement
- Renforcer la connectivité du Vieux-Village vers les pôles civique et commercial

Objectif 3.3. *Identifier et mettre en valeur les paysages emblématiques*

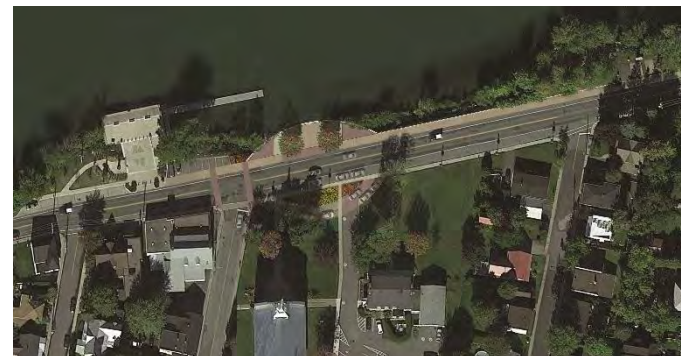
Actions

- Identifier des points de vue exceptionnels à protéger
- Adapter la réglementation afin d'assurer la protection des zones particulières et des vues exceptionnelles
- Aménager des aires publiques facilitant l'accès à la rivière Richelieu et l'arrêt à des points de vue emblématiques
- Enfouir les réseaux de distribution électrique et de câblodistribution dans tout nouveau projet de développement et projet de revitalisation urbaine

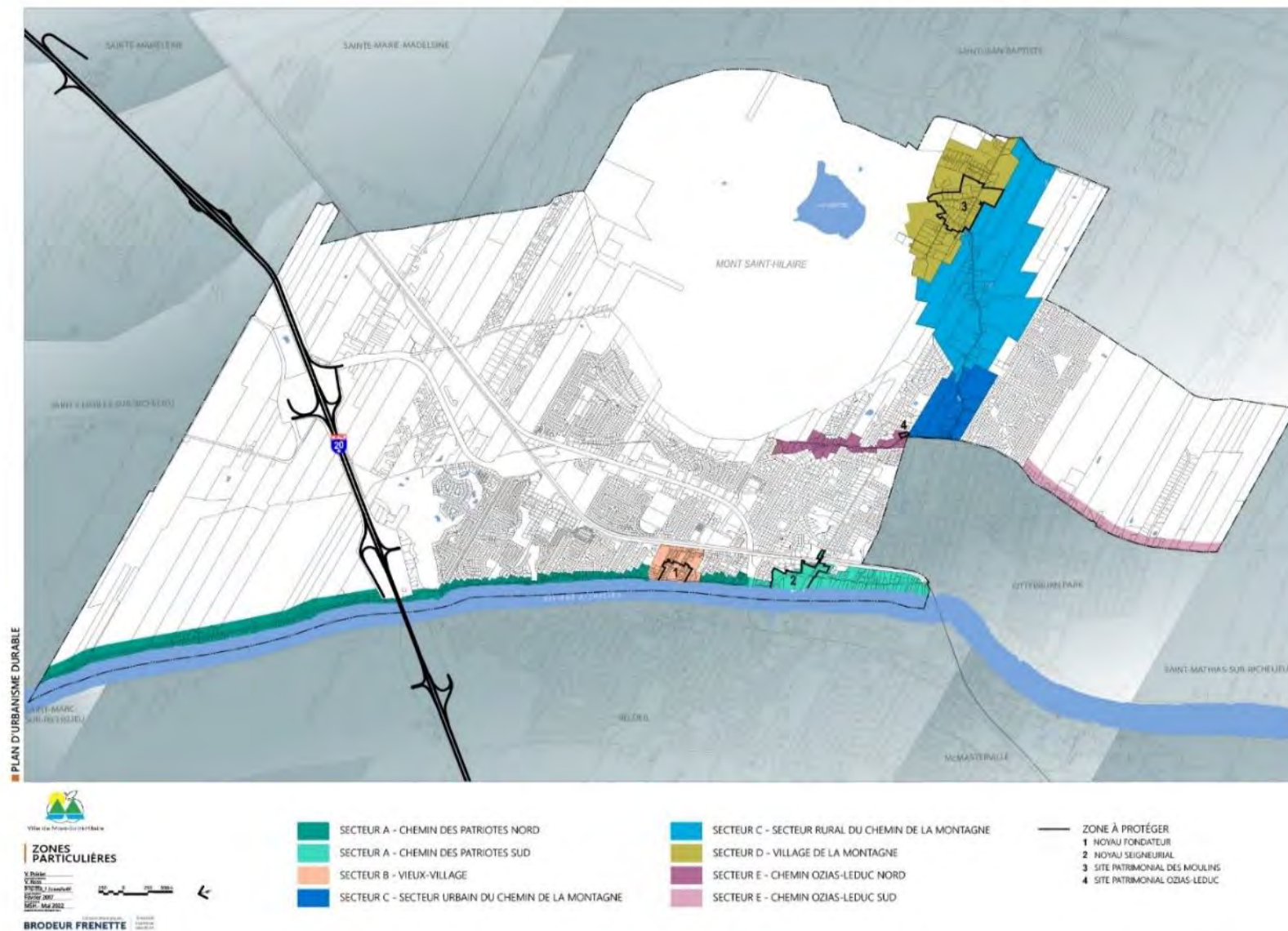
Objectif 3.4. *Mettre en valeur les entrées de ville*

Actions

- Identifier les entrées de ville
- Marquer les entrées de ville par l'aménagement d'éléments forts et distinctifs tels que la présence d'un carrefour giratoire, le cadre bâti, l'éclairage, le verdissement l'art public ou encore l'affichage



- Proposition d'aménagement d'une fenêtre sur le Richelieu
Crédit : Brodeur Frenette



Plan 7.1 : Zones à protéger – Noyau fondateur



Ville de Mont-Saint-Hilaire

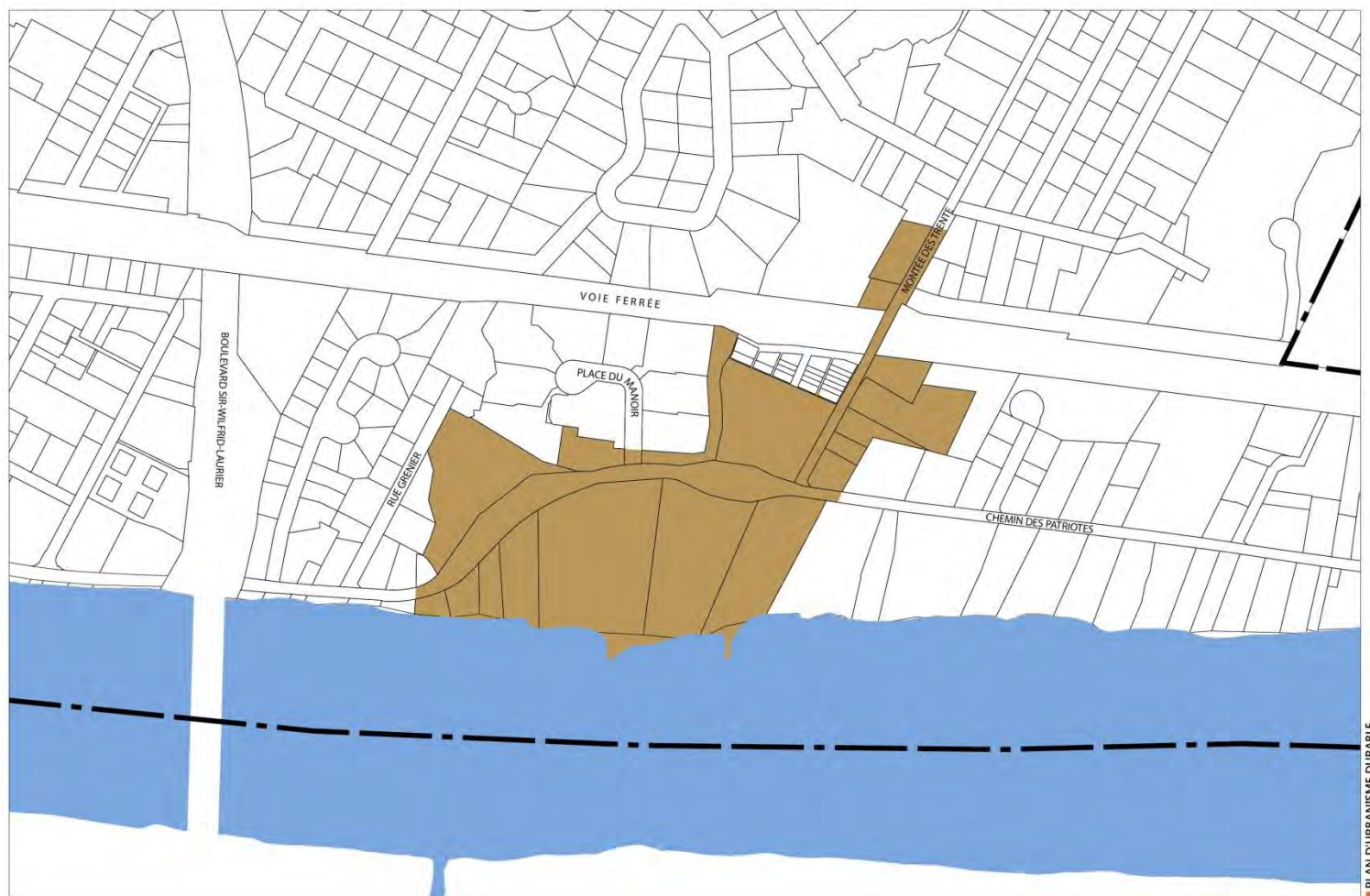
ZONES À PROTÉGER -
1. NOYAU FONDATEUR

V. Plan :
V. Date :
Échelle : 1:10000
Échelle : 1:10000



BRODEUR FRENETTE

Plan 7.2 : Zones à protéger – Noyau seigneurial



PLAN D'URBANISME DURABLE


 Ville de Mont-Saint-Hilaire
ZONES À PROTÉGER -
2. NOYAU SEIGNEURIAL
 V. Préféré :
 V. Révisé :
 Échelle : 1:10000
 Révisé : 2017

BRODEUR FRENETTE

Plan 7.3 : Zones à protéger – Site patrimonial des moulins



PLAN D'URBANISME DURABLE



Ville de Mont-Saint-Hilaire

ZONES À PROTÉGER
3. SITE PATRIMONIAL DES MOULINS

V. Pélissier
V. Gosselin
F. St-Onge, L. St-Onge
Février 2017



BRODEUR FRENETTE

Plan 7.4 : Zones à protéger – Site patrimonial Ozias-Leduc

(1230-1)



COMMERCES ET SERVICES

ORIENTATION 4 : DÉVELOPPER UN CENTRE-VILLE FORT, DYNAMIQUE ET ANIMÉ PROPRE À MONT-SAINT-HILAIRE

Objectif 4.1. Créer un centre-ville durable et à l'échelle humaine

Actions

- Délimiter, sur une carte, le secteur « centre-ville »
- Adopter un P.I.I.A. pour le secteur « centre-ville » dont les objectifs porteront entre autres sur :
 - L'implantation du bâtiment près de la rue
 - La construction durable des bâtiments, notamment par le choix des matériaux de revêtement, la présence de toits verts et l'orientation optimale des ouvertures
 - L'aménagement durable des sites, favorisant des surfaces perméables
- Introduire des normes de construction et d'aménagement spécifiques à la création d'un centre-ville exemplaire et durable
- Aménager une place publique pouvant accueillir des événements de tout type, tels qu'un marché public ou des événements culturels
- Faciliter les déplacements actifs par l'aménagement d'infrastructures adéquates
- Élaborer une planification détaillée pour la rue Saint-Georges afin d'en assurer la vocation commerciale aménagée à l'échelle humaine
- Renforcer la connectivité entre le pôle commercial et le Vieux-Village

Objectif 4.2. Consolider le développement de la vitrine commerciale qu'est le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

Actions

- Concentrer les usages commerciaux de portée régionale le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier
 - Lorsque l'occasion se prête, intégrer une mixité des usages dans certains secteurs le long du boulevard
- Adopter un P.I.I.A. applicable aux projets le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et dont les objectifs porteront entre autres sur :
 - L'implantation des bâtiments près de la rue
 - Des aménagements centrés sur les déplacements actifs
 - L'aménagement paysager du site et des aires de stationnement (localisation, nombre de cases, bassin de rétention, etc.)
- Aménager les espaces publics en fonction des besoins des utilisateurs

Objectif 4.3. Favoriser la présence de commerces et services de proximité accessibles pour tous les résidents

Actions

- Identifier les pôles susceptibles d'accueillir des usages commerciaux et des services de proximité
- Adapter la réglementation pour favoriser les commerces de proximité adaptés aux besoins du milieu

Objectif 4.4. Faire des projets municipaux et commerciaux des exemples de réalisations durables

Actions

- Élaborer un plan d'action de développement durable applicable à tous les projets de construction, de rénovation et d'aménagement municipaux et commerciaux
- Rendre les bâtiments municipaux et commerciaux accessibles à tous (accessibilité universelle), fonctionnels et écoénergétiques
- Choisir les aménagements de façon à minimiser leur empreinte écologique, les îlots de chaleur ainsi que leurs coûts d'entretien

TRANSPORT ET CIRCULATION

ORIENTATION 5 : CRÉER UN RÉSEAU COMPLET ET EFFICACE POUR TOUS LES TYPES DE TRANSPORT

Objectif 5.1. Maintenir la fluidité de la circulation sur les principales artères routières

Actions

- Identifier les secteurs du réseau routier où la circulation est moins fluide en période de pointe
- Réaménager les secteurs du réseau routier où la circulation est moins facile en période de pointe pour améliorer la fluidité. Les interventions incluent :
 - La synchronisation des feux de circulation
 - L'aménagement de carrefours giratoires
 - L'interdiction de virages à gauche
 - La possibilité d'effectuer des virages à deux voies
- Favoriser la construction de carrefours giratoires en remplacement de feux de circulation à certaines intersections spécifiques
- Prévoir des normes au règlement de zonage favorisant les entrées charretières communes le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier de façon à minimiser le nombre d'entrées charretières et favoriser le partage des aires de stationnement

*Objectif 5.2. Augmenter la part modale des transports en commun*

Actions

- Engager des discussions avec les agences régionales de transport en commun afin d'augmenter le service
- Faciliter l'accès au transport en commun à un maximum de résidents possible
- Mettre en place un système local de covoiturage et d'autopartage
- Évaluer et revoir le modèle du service de transport en commun local

Objectif 5.3. Améliorer les réseaux de transport actif

Actions

- Identifier les intersections devant être réaménagées pour faciliter les déplacements actifs
- Compléter le réseau cyclable pour couvrir l'ensemble de la municipalité et les intégrer aux réseaux régionaux existants et prévus
- Réaménager le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier pour faire davantage de place aux piétons
- Aménager des trottoirs sur les rues de secteurs de forte densité
- Prévoir les aménagements et les équipements adéquats afin de faciliter les déplacements actifs lors d'interventions majeures sur les voies de circulation
- Saisir les opportunités de subventions pour des projets de pistes cyclables
- Compléter le réseau cyclable pour couvrir l'ensemble de la municipalité et intégrer des infrastructures touristiques en lien avec le transport actif
- Mettre en place des mesures afin de réduire les problèmes de congestion sur le chemin de la Montagne en forte saison



➤ Proposition de réaménagement du boulevard Sir-Wilfrid Laurier
Crédit : Brodeur Frenette

Objectif 5.4. Favoriser la quiétude pour les résidents situés à proximité des installations ferroviaires

Actions

- Appliquer les distances de sécurité prévues au tableau 11.3 du Schéma
- Considérer les niveaux de vibration et de bruit lorsqu'un projet est situé près d'une voie ferrée
- Prévoir, pour les usages identifiés au tableau 11.3 du Schéma, des mesures de mitigation afin d'atténuer les nuisances causées par la proximité à la voie ferrée, telles que :
 - Des aménagements paysagers (ex. : talus)
 - Des zones tampons
 - L'utilisation de matériaux spécialisés pour les constructions à proximité d'une voie ferrée

MILIEUX DE VIE

ORIENTATION 6 : CRÉER DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ, COMPLETS ET DURABLES EN CONSOLIDANT LE PÉRIMÈTRE URBAIN

Objectif 6.1. Favoriser des aménagements et un cadre bâti durables

Actions

- Diversifier la typologie résidentielle pour permettre à tous les types de ménages d'accéder à la propriété de leur choix sur le territoire hilairémontais. Les différentes typologies devraient inclure :
 - Des logements dont l'occupant est le propriétaire
 - Des logements loués
 - Des coopératives d'habitation
 - Des logements à loyer modique
 - Des logements multigénérationnels
- Adapter l'offre en logements ainsi que les projets d'aménagement en tenant compte de la population vieillissante
- Permettre une mixité des usages pour rapprocher les résidents des commerces, des services et des lieux de travail
- Assurer la perméabilité et la connectivité des secteurs
- Introduire des normes de construction et d'aménagement exemplaires et durables applicables à tout nouveau développement (ex. : échelle humaine, accessibilité universelle) de façon à promouvoir la santé et le bien-être des citoyens
- Mettre en place des incitatifs visant la réalisation de constructions, de rénovations et d'aménagements écologiques
- Consolider le développement à l'intérieur du périmètre urbain actuel. Seules trois corrections à la limite de ce périmètre seront demandées à la MRC, telles qu'indiquées à la section 7.1
- Optimiser l'utilisation des espaces vacants tout en assurant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans les milieux existants à l'aide de P.I.I.A., de zones tampons, de la préservation des milieux naturels et d'autres mesures
- Concentrer les activités industrielles et commerciales lourdes dans les zones industrielles
- Inclure les citoyens dans la planification des projets d'envergure
- Adapter nos pratiques de planification territoriale afin que la dimension transport soit au centre des projets de développement



➤ *Parc offrant des installations d'entraînement*

Objectif 6.2. *S'adapter aux changements climatiques et réduire les îlots de chaleur*

Actions

- Favoriser la compacité et la densification de certains secteurs de la ville afin d'optimiser l'utilisation du sol, de réduire la production de gaz à effet de serre et de rencontrer les normes de densité prévues au Schéma à la section 1.8.2 du document complémentaire
- Revoir la réglementation afin de favoriser l'efficacité énergétique, la résilience, l'adaptabilité et l'utilisation de matériaux de construction sains et durables :
 - Privilégier la présence de végétation, les murs végétaux et les toits verts
 - Interdire les matériaux synthétiques pour les parterres
 - Favoriser l'utilisation de matériaux perméables et à haut taux de réflectance pour limiter les îlots de chaleur

Objectif 6.3. *Aménager des espaces publics de qualité*

Actions

- Identifier les lieux pouvant accueillir des événements publics
- Identifier les sites propices à la construction d'une nouvelle école primaire, particulièrement pour le secteur de la Gare
- Prévoir un mobilier urbain adapté aux utilisateurs des espaces publics
- Augmenter les plantations dans les espaces verts et favoriser une diversité d'espèces indigènes qui nécessitent un minimum d'entretien (arbres, arbustes, herbacés)
- Assurer aux ménages l'accès à des espaces verts de qualité situés à distance de marche
- Prévoir les besoins en infrastructures sportives afin d'accueillir la population croissante et vieillissante de la ville
- Prévoir l'aménagement d'un axe de connectivité « rivière – quartier de la Gare – piémont » dans le secteur de la Gare pour les citoyens



➤ *Proposition d'aménagement de l'esplanade de l'hôtel de ville*
Crédit : Aedifica

*Objectif 6.4. Promouvoir la science, l'art et la culture locale**Actions*

- Promouvoir les recherches et les réalisations des établissements d'enseignement présents sur le territoire
- Prévoir des lieux de diffusion pour les chercheurs, les étudiants et les artistes locaux
- Aménager des sites permettant d'accueillir, à l'année, des événements variés tels qu'un marché public ou un spectacle extérieur
- Animer les espaces publics par la tenue d'événements culturels et artistiques
- Poursuivre l'installation de panneaux didactiques pour promouvoir la science, l'art et la culture locale
- Coopérer avec les acteurs de la réserve de biosphère du mont Saint-Hilaire à la promotion et à la réalisation de projets d'aménagement durable du territoire



➤ *Land Art*



➤ *Esquisse du Pavillon du 50^e anniversaire de la ville de Mont-Saint-Hilaire*

Crédit : Marie Isabelle Gauthier Architecte

6. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Située au cœur de la MRC, Mont-Saint-Hilaire est reconnue au Schéma d'aménagement comme un pôle de développement régional important.

Le concept d'organisation spatiale permet d'illustrer les grandes orientations d'aménagement sur un seul plan.

-

7. CADRE DE GESTION

7.1. ZONE AGRICOLE ET PÉRIMÈTRE URBAIN

Depuis 1966, date de création de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, la superficie des terres agricoles a considérablement diminué au profit des développements résidentiels. Désormais, en 2016, le périmètre d'urbanisation occupe 30 % du territoire, la Réserve naturelle Gault représente 22 % et la zone agricole, 48 %. Afin de protéger le territoire agricole, la Ville entend maintenir la limite du périmètre urbain actuel et continuer d'y concentrer le développement par la densification des terrains vacants et à redévelopper tout en assurant la protection des secteurs qui présentent des caractéristiques patrimoniales ou environnementales. De plus, toute nouvelle ouverture de rue devra prévoir les services d'égout sanitaire et d'aqueduc.

Seules trois zones, totalisant environ 4,8 ha, ont été identifiées comme étant susceptibles de faire l'objet d'une demande de correction de la limite de la zone agricole. Il s'agit d'une partie du lot où est situé le Collège Saint-Hilaire, du terrain de l'actuel Art Station (1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier) ainsi que les terrains de l'école de la Pommeraie et du CPE Roule ta pomme. Ces zones sont illustrées aux figures 9, 10 et 11. En corrigeant la limite du périmètre urbain, il devient plus facile d'aménager de façon intégrale ces terrains où l'agriculture n'est plus pratiquée. Pour y arriver, la Ville suivra les étapes de modification des limites d'un périmètre d'urbanisation identifiées dans le Schéma d'aménagement, à la section 4.11.4.

Ces trois zones sont identifiées à la page suivante.

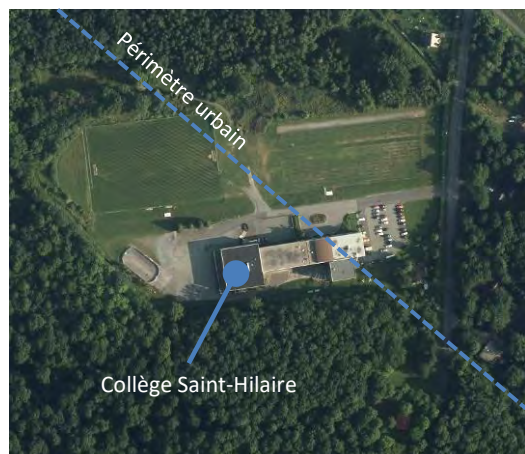


Figure 9: Correction de la limite du territoire agricole afin d'en exclure le terrain du 800, chemin Rouillard (Collège Saint-Hilaire)



Figure 10 : Correction de la limite du territoire agricole afin d'en exclure le terrain du 1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier



Figure 11: Correction de la limite du territoire agricole afin d'en exclure le terrain de l'école de la Pommeraie, au 685, boulevard de Montenach et du CPE Roule ta pomme au 911, rue de la Pommeraie

7.2. AFFECTATIONS DU SOL

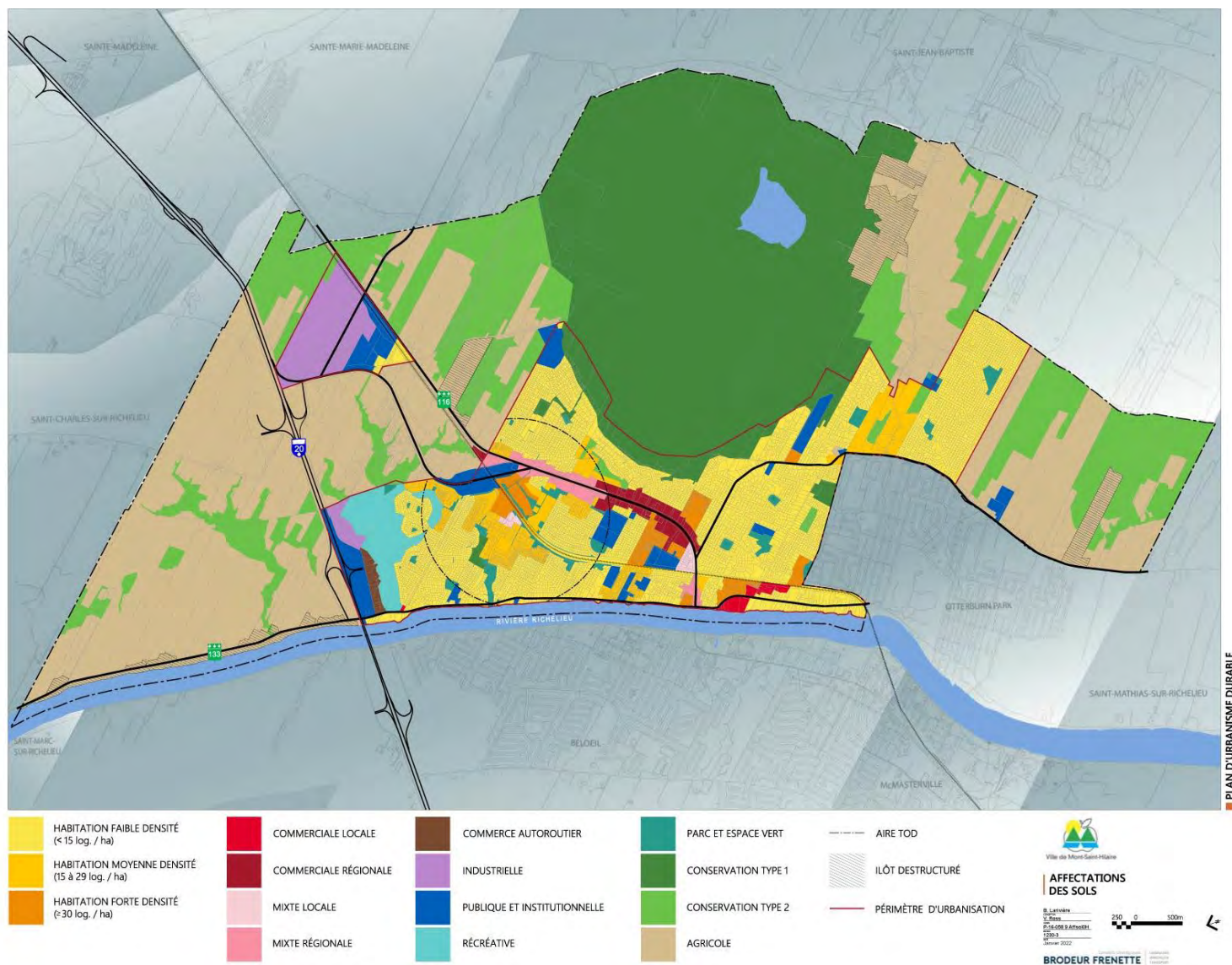
Les affectations du sol permettent de définir la vocation dominante du territoire municipal afin de répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement établis. Tout en respectant les grandes affectations déterminées par la MRC, l'objectif des affectations du sol est d'agencer les utilisations du territoire afin d'adapter le développement urbain au contexte municipal et aux besoins des citoyens. Les aires d'affectation sont les suivantes :

Habitation de faible densité
Habitation de moyenne densité
Habitation de forte densité
Commerciale locale
Commerciale régionale
Commerciale autoroutière
Mixte locale
Mixte régionale
Industrielle
Parcs et espaces verts
Publique et institutionnelle
Récréative
Conservation – Type 1
Conservation – Type 2
Habitation - Agricole
Agricole

Chaque affectation du sol est présentée sous forme de tableau dans lequel les fonctions dominantes et complémentaires sont précisées ainsi que la densité d'occupation, lorsqu'applicable.

Plan 9 : Affectations du sol

(1230-2) (1230-3)



HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend l'habitation de faible densité où l'on retrouve les maisons unifamiliales isolées, jumelées et en rangée, à l'exclusion des maisons mobiles et des roulottes. Ces zones couvrent la plus grande partie du territoire.	- Logement supplémentaire dans un bâtiment existant - Utilité publique - Équipement municipal	80 %	Moins de 15 logements par hectare
HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend l'habitation de moyenne densité constituée de résidences unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales.	- Commerciale locale - Service de niveau local - Institutionnelle - Utilité publique - Équipement municipal - Habitations collectives (résidence pour personnes âgées)	70 %	15 à 29 logements par hectare
HABITATION DE FORTE DENSITÉ			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend l'habitation de forte densité. Ces secteurs se retrouvent à proximité du centre-ville et dans l'aire TOD du secteur de la Gare.	- Commerciale locale - Institutionnelle - Utilité publique - Équipement municipal - Habitations collectives (résidence pour personnes âgées)	60 %	30 logements par hectare et plus

COMMERCIALE LOCALE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend les commerces de nature locale. La superficie brute¹⁰ maximale d'un commerce local de vente au détail ne peut dépasser 2 500 m². Cette affectation se trouve sur certaines rues perpendiculaires au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, au centre-ville. Cette affectation se trouve aussi dans le Vieux-Village et le long du chemin des Patriotes Sud, près de la montée des Trente.	▪ Résidentielle (le rez-de-chaussée doit accueillir un usage commercial autorisé) ▪ Récréative ▪ Récréotouristique ▪ Institutionnelle ▪ Utilité publique	80 % le long des rues perpendiculaires au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, au centre-ville 51 % pour toutes les autres zones	N / A

COMMERCIALE RÉGIONALE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend les commerces et les regroupements de commerces qui ont une influence régionale. Cette affectation se trouve le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.	▪ Résidentielle de forte densité (le rez-de-chaussée doit accueillir un usage commercial autorisé) ▪ Commerciale locale ▪ Récréative ▪ Institutionnelle ▪ Utilité publique	51 %	N / A

¹⁰ La superficie brute correspond à la superficie totale de tous les étages au-dessus du niveau du sol, calculée entre les faces externes des murs extérieurs.

COMMERCIALE AUTOROUTIÈRE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend les commerces et les regroupements de commerces de nature autoroutière. Cette affectation se trouve le long de la rue Brunet.		100 %	N / A

(1230-2)

MIXTE LOCALE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La zone d'affectation est utilisée aux fins de deux fonctions ou plus parmi les fonctions résidentielles et commerciales locales d'une superficie maximale de 5 000 mètres carrés. Cette affectation se trouve dans l'aire TOD du secteur de la Gare, près de la gare de train de banlieue. Ce secteur est assujéti à un programme particulier d'urbanisme joint à ce Plan d'urbanisme durable. Cette affectation se trouve aussi le long de la rue Saint-Georges.	▪ Institutionnelle ▪ Utilité publique	70%; Dans le secteur de la rue Saint-Georges, le rez-de-chaussée des bâtiments doit obligatoirement accueillir des usages de type commerce local.	Pour le secteur de la Gare, se référer au PPU de l'aire TOD du secteur de la Gare en annexe 5 : 40 log/ha Pour les terrains situés dans le corridor de transport : 30 log/ ha Pour tout terrain hors TOD et à l'extérieur du corridor de transport : 21 log/ha

MIXTE RÉGIONALE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La zone d'affectation est utilisée aux fins de deux fonctions ou plus parmi les fonctions résidentielles et commerciales régionales. Cette affectation se trouve dans l'aire TOD du secteur de la Gare, le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Ce secteur est assujéti à un programme particulier d'urbanisme joint à ce Plan d'urbanisme durable.	▪ Résidentielle; le rez-de-chaussée doit accueillir un usage commercial autorisé ▪ Commerciale locale ▪ Récréative ▪ Institutionnelle ▪ Utilité publique	70 %	Se référer au PPU de l'aire TOD du secteur de la Gare en annexe 5

INDUSTRIELLE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance : 51 %	Densité : N / A
La fonction dominante comprend les usages industriels avec ou sans incidence. Cette affectation se trouve en bordure de l'autoroute 20. Usage industriel sans incidence : Usages qui, de par la nature de leurs activités, ne causent pas d'inconvénients sur le voisinage (odeur, bruit, vibration, poussière, lumière éblouissante, ou rejet liquide, solide, ou gazeux). Usage industriel avec incidence : Usages qui, de par la nature de leurs activités, sont susceptibles de causer des inconvénients pour le voisinage.	▪ Commerciale, d'envergure régionale assimilable à l'industrie ▪ Commerciale, comprenant des services commerciaux adressés principalement à une clientèle établie dans une zone industrielle (ex. : banque, restaurant) ▪ Service autoroutier, aux abords des bretelles d'accès à l'autoroute ▪ Centre de valorisation des déchets ▪ Agricole, limité aux usages autres que productions animales afin de permettre l'utilisation à des fins agricoles des terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain ▪ Équipement municipal ▪ Récréative intensive ▪ Utilité publique		

PARCS ET ESPACES VERTS			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend les usages parcs et espaces verts.	- Équipement municipal - Utilité publique	100 %	N / A

PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance	Densité
La fonction dominante comprend les usages et services institutionnels, gouvernementaux et publics ainsi que les usages et services reliés aux services d'utilité publique.	- Habitations collectives - Utilité publique - Récréative	80 %	N / A

RÉCRÉATIVE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance : 95 %	Densité : N / A
La fonction dominante comprend les usages de nature récréative. Il s'agit d'établissements où l'on pratique une activité récréative généralement à l'extérieur et ne pouvant contenir qu'un bâtiment accessoire à l'activité principale. Ex. : une plage publique, une marina, un golf. Cette affectation inclut le terrain de golf de Mont-Saint-Hilaire.	Utilité publique		

CONSERVATION – Type 1			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance : 95 %	Densité : N / A
La fonction dominante est orientée vers la protection et la mise en valeur du patrimoine écologique de ces lieux. Cette affectation est attribuée à la Réserve naturelle Gault de l'Université McGill, à la réserve naturelle du Piémont-du-Mont-Saint-Hilaire, au parc de l'Érablière-Cardinal, au Ruisseau de la gare, au parc du Cheval Blanc, à la carrière ainsi qu'à l'ancienne carrière du MTQ.	▪ Récréatif de nature légère et extensive liée à la récréation de détente, d'interprétation compatible avec la conservation du milieu, sauf dans certains secteurs réservés uniquement à la conservation intégrale du milieu naturel, soit pour la recherche ou en raison de la fragilité du milieu ▪ Activité de restauration des milieux naturels ▪ Équipement majeur électrique de la société Hydro-Québec ▪ Coupe d'arbres : ▪ pour les boisés de type 1, 2 et 3, conformément aux articles 1.7.7.1 à 1.7.7.4 du document complémentaire du Schéma, ▪ pour les interventions dans un bois et un corridor forestier d'intérêt métropolitain, conformément à l'article 1.7.7.4b du document complémentaire du Schéma, ▪ Équipement d'utilité publique, en tenant compte du caractère particulier du milieu visé, sauf la réserve naturelle Gault de l'Université McGill.		

CONSERVATION – Type 2			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance : 95 % ¹¹	Densité : N / A
La fonction dominante comprend des activités visant le maintien et la protection du couvert végétal et des attributs écologiques. Cette affectation est attribuée aux boisés situés en zone	▪ Résidentiel, en usage principal, pour des fins de consolidation, situé dans le périmètre d'urbanisation ou dans un îlot déstructuré résidentiel, conformément aux dispositions particulières édictées à l'article 1.7.12 du document complémentaire du Schéma. ▪ Récréatif de nature légère et extensive liée à la récréation de détente, d'interprétation compatible avec la conservation du milieu, sauf dans certains secteurs réservés		

¹¹ Pour les affectations de conservation type 2 situées à l'intérieur du périmètre urbain, la dominance à respecter est d'au moins 50 %.

agricole.

uniquement à la conservation intégrale du milieu naturel, soit pour la recherche ou en raison de la fragilité du milieu

- Gîte touristique, uniquement dans une résidence existante
- Agriculture : Exploitation des érablières et exploitation des vergers existants seulement
- Équipement majeur électrique de la société Hydro-Québec
- Activité de restauration des milieux naturels
- Coupe d'arbres :
 - pour les boisés de types 1, 2 et 3, conformément aux articles 1.7.7.1 à 1.7.7.4 du document complémentaire du Schéma,
 - pour les interventions dans un bois et un corridor forestier d'intérêt métropolitain, conformément à l'article 1.7.7.4b du document complémentaire du Schéma.
- Équipement d'utilité publique, en tenant compte du caractère particulier du milieu visé

(Affectation habitation-agricole supprimée)

(1230-3)

AGRICOLE			
Fonction dominante	Fonctions complémentaires	Dominance : 95 %	Densité : N / A
La fonction dominante comprend des activités de culture du sol et d'élevage animal. Cette affectation est attribuée à la majorité des secteurs situés en zone agricole.	▪ Résidentiel en usage principal, pour des fins de consolidation, dans un îlot déstructuré résidentiel, ou bénéficiant d'un droit acquis, conformément aux dispositions des articles 101, 101.1, 102, 103 ou 105 de la LPTAA. L'usage résidentiel doit être adjacent à une voie de circulation existante et sur un lot ou une partie de lot bénéficiant d'un droit acquis reconnu ▪ Résidentiel en usage accessoire à une activité agricole reconnue, conformément aux dispositions de l'article 40 de la LPTAA. L'usage doit être adjacent à une voie de circulation existante et sur un lot où une activité agricole y est reconnue ▪ Commerce de détail ou de services en support ou en complément à la fonction agricole (vente de produits agricoles, réparation de machinerie agricole, vétérinaire, etc.) Le commerce doit être adjacent à une voie de circulation existante ▪ Agrotourisme ▪ Atelier de production artisanale ▪ Industrie agroalimentaire, uniquement en complément et indissociable à une exploitation agricole existante ▪ Oléoduc Esso existant ▪ Équipement d'utilité publique ▪ Équipement municipal, lorsqu'il est adjacent à une voie de circulation ▪ Récréatif léger ne générant pas de distances séparatrices ni autres inconvénients, par rapport aux activités agricoles environnantes ▪ Récréatif extensif ou intensif sur les terrains situés entre la rivière Richelieu et la route 133, lorsque ces routes sont à environ 100 mètres ou moins de la rivière ▪ Les installations nécessaires à l'exploitation agricole des érablières, à proximité ou dans les érablières ▪ Autres usages non-agricoles ayant reçu une autorisation de la CPTAQ avant le 2 février 2007, ou bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA ▪ Coupe d'arbres, conformément aux dispositions de l'article 1.7.7.4b du document complémentaire du Schéma d'aménagement de la MRC de La Vallée-du-Richelieu		

7.3. TERRAINS VACANTS À DÉVELOPPER

La MRC a effectué un inventaire des terrains vacants en date du 1^{er} janvier 2011 sur son territoire (voir annexe 2). Ces terrains sont visés par des seuils de densité que chaque ville doit respecter pour l'horizon 2031.

À Mont-Saint-Hilaire, ces espaces représentent 104 hectares, dont près de la moitié se trouve dans l'aire TOD du secteur de la Gare de Mont-Saint-Hilaire. Les principaux terrains vacants incluent les sites du camping Laurier, du garage municipal, le secteur derrière les résidences Soleil ainsi que le secteur urbain du chemin de la Montagne.

Le développement de ces terrains vacants se fera avec les services d'égout et d'aqueduc, en continuité avec la trame urbain ainsi qu'en respectant les seuils de densité, tel que spécifié à la prochaine section.

7.4. GESTION DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE PAR LE CONTRÔLE DU DÉVELOPPEMENT ET DU REDÉVELOPPEMENT

(1230-1) (1230-3)

7.4.1. MISE EN CONTEXTE

Dans le cadre du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), adopté le 8 décembre 2011 et entré en vigueur le 11 mars 2012, la CMM s'est donné plusieurs objectifs touchant la gestion du développement urbain, notamment dans l'optique d'établir un « Grand Montréal avec des milieux de vie durables » (orientation 1 du PMAD). Un de ces objectifs exprime une volonté d'orienter 40 % de la croissance des ménages vers les aires TOD (Transit-Oriented Development) qui représentent le territoire s'étendant autour d'un point d'accès existant et projeté au réseau structurant de transport en commun métropolitain. Un autre objectif important prévoit également d'optimiser le développement urbain à l'extérieur de ces aires TOD, un exercice qui s'exprime notamment par l'établissement de seuils minimaux de densité moyenne dans les périmètres d'urbanisation des municipalités constituant la CMM.

En 2014, ces objectifs de gestion de la densification sont inclus au Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de la Vallée-du-Richelieu (MRCVR). La Ville de Mont-Saint-Hilaire décide de profiter de la révision de son plan d'urbanisme pour intégrer ces objectifs de densification. Elle mène notamment plusieurs consultations citoyennes sur la gestion de la densité résidentielle dans le périmètre urbain en général et dans le secteur de la gare en particulier. Cette démarche permet d'intégrer au PUD, adopté en 2017, plusieurs orientations et objectifs portant sur la gestion de la densification.

Entre 2018 et 2021, la Ville établit une pratique visant à encadrer et accompagner le développement de la densité sur le territoire hilairemontais. Ainsi, poursuivant la vision promue par le PMAD, qui prévoit que « les municipalités pourront offrir des projets avec des densités plus élevées ou plus faibles, selon les caractéristiques du milieu », la Ville désire que l'intégration des nouveaux secteurs résidentiels au tissu urbain se fasse de manière cohérente, réfléchie et planifiée. Elle travaille notamment à l'élaboration du PPU du centre-ville, adopté en 2019, et à la planification détaillée du secteur urbain du chemin de la Montagne (voir section 8.1.2 du PUD).

Néanmoins, considérant les demandes de permis et annonces de projets déposés durant cette période, la Ville remarque l'augmentation des projets plus denses et ambitieux. Cette situation semble indiquer un intérêt croissant pour les projets de développement et de redéveloppement sur le territoire hilairemontais. En outre, l'élaboration d'un nouveau plan directeur des infrastructures révèle vers la fin de 2021 que certaines parties du réseau d'égout ont une capacité d'accueil limitée qui serait insuffisante à court terme pour absorber les nouveaux projets de développement et de redéveloppement.

Dans ces circonstances, la Ville note que ses pratiques de planification doivent être renforcées afin d'assurer une meilleure cohérence entre son obligation de densification et son devoir de maintien des services aux citoyens.

Avantages de la densification résidentielle

Il est important de comprendre que la densité résidentielle offre de multiples bénéfices intrinsèques. Le premier est évidemment une offre résidentielle accrue et diversifiée, assurant l'accessibilité à la propriété et au logement, tout en offrant des milieux de vie intéressants à divers types de ménages et de familles. De plus, des milieux denses soutiennent plus aisément des espaces collectifs et commerciaux dynamiques, assurant notamment le maintien des commerces de proximité. Ils sont aussi propices à l'établissement de réseaux de mobilité active (marche et vélos) structurés et continus. De manière complémentaire, ils offrent un contexte favorisant la mise en place d'un réseau de transport en commun suffisamment fréquenté pour rentabiliser l'offre et assurer une couverture plus fiable.

En visant le développement et le redéveloppement des espaces faisant déjà partie du tissu urbain, la densification permet de développer la ville sur elle-même et de diminuer conséquemment la pression sur les espaces naturels et agricoles. Dans un contexte de crise climatique, l'exacerbation de plusieurs phénomènes, dont les pénuries d'eau potable durant les canicules, la disparition des terres agricoles fertiles et le déclin de la biodiversité, a mené à une prise de conscience relative à l'importance et à la fragilité de notre territoire. Dans ce contexte, la densification s'inscrit comme un outil important pour protéger le territoire en tant que véritable richesse collective.

Enfin, les secteurs résidentiels denses ont aussi un impact financier positif qui dépasse largement l'augmentation des taxes foncières : ils permettent une utilisation optimale des infrastructures et des réseaux collectifs. En effet, chaque kilomètre de route ou d'aqueduc, ainsi que chaque bâtiment public (ex. bibliothèque, caserne de pompier, piscine publique, parc, école) implique un coût important d'investissement initial, mais aussi des investissements continus pour l'entretien. À ces montants s'ajoutent également les frais de remplacement des infrastructures après quelques décennies. Chaque nouveau kilomètre et nouvel équipement d'infrastructure augmente donc la charge financière collective à court, moyen et long terme. Cette situation devient intenable pour la municipalité si la valeur fiscale des propriétés desservies n'est pas suffisante pour couvrir les frais d'entretien et de remplacement, ce qui est souvent le cas pour les secteurs de basse densité. Ce phénomène contribue alors à l'étalement urbain en incitant les municipalités à aller chercher de nouveaux revenus pour entretenir les infrastructures des anciens quartiers, dans une course effrénée où l'endettement des anciens quartiers hypothèque l'avenir et la solvabilité de la municipalité.

7.4.2. NOTIONS ASSOCIÉES À LA DENSITÉ

La densité résidentielle, exprimée en nombre de logements par hectare (log./ha) dans les outils de planification métropolitaine et régionale, sert à identifier le nombre de logements présents ou désirés sur une certaine superficie.

Densité brute et densité nette

Dans le cadre du SAR, des seuils minimaux de densité résidentielle établissent les objectifs régionaux et locaux en la matière. Ces seuils sont exprimés en densité brute, bien qu'il existe également une notion de densité nette. Dans tous les cas, sont exclus d'office du calcul des seuils minimaux de densité les espaces suivants :

- Un milieu naturel ou un parc à vocation de conservation qui fait l'objet d'une affectation ne permettant pas la fonction résidentielle ;
- Une emprise ou une servitude liée à un équipement d'Hydro-Québec, à un gazoduc ou à un oléoduc ;
- Un terrain intercalaire dans un milieu déjà construit pourvu que la superficie de ce terrain soit plus petite qu'un demi-hectare ($\frac{1}{2}$ ha), que son frontage à une rue existante soit inférieur à trente (30) mètres et qu'il ne soit pas contigu à un espace vacant ou à redévelopper ;
- Une construction dont la vocation principale est résidentielle et qui bénéficie d'un droit acquis reconnu et qui a été détruite, est devenue dangereuse ou a perdu plus de la moitié de sa valeur au rôle d'évaluation, suite à un sinistre.

Définition de la densité résidentielle brute

La densité résidentielle brute représente le calcul du rapport entre le nombre total de logements divisé par l'ensemble de la superficie du site occupé, incluant la superficie des rues et celle des espaces publics. Le calcul de la densité brute est surtout utilisé pour la planification des développements résidentiels.

Définition de la densité résidentielle nette

De son côté, la notion de densité résidentielle nette indique le calcul du rapport entre le nombre de logements divisé par la superficie de l'ensemble des terrains compris à l'intérieur des lignes de lot. La superficie des rues et des espaces publics est exclue du calcul. La densité nette est donc généralement utilisée dans le cadre d'un projet de redéveloppement d'un seul terrain ou dans le cas d'un bâtiment mixte.

Conversion

Afin d'uniformiser l'application des différents seuils, il est possible de convertir une densité nette en densité brute en la multipliant par 1,25 ou de convertir une densité brute en densité nette en la multipliant par 0,8.

Arrondi

Dans le cadre des calculs des objectifs traduisant les seuils minimaux de densité moyenne pour chaque terrain ou espace analysé, la superficie en hectare est arrondie à deux décimales après la virgule. L'objectif en unité de logement est quant à lui arrondi à l'unité entière supérieure dans le cas d'un seuil minimal ou à l'unité entière inférieure dans le cas d'un seuil maximal.

Redéveloppement et terrain à redévelopper

La notion de redéveloppement s'applique à une situation où l'usage est modifié, sur un terrain ou un ensemble de terrains, avec comme résultat une intensification ou une densification du cadre bâti, des activités ou des deux.

Dans l'exercice de planification de la densification, seul un terrain d'une superficie de plus d'un demi-hectare (1/2 ha) dans le périmètre d'urbanisation peut être identifié comme espace (ou terrain) à redévelopper si des intentions de redéveloppement sont clairement annoncées.

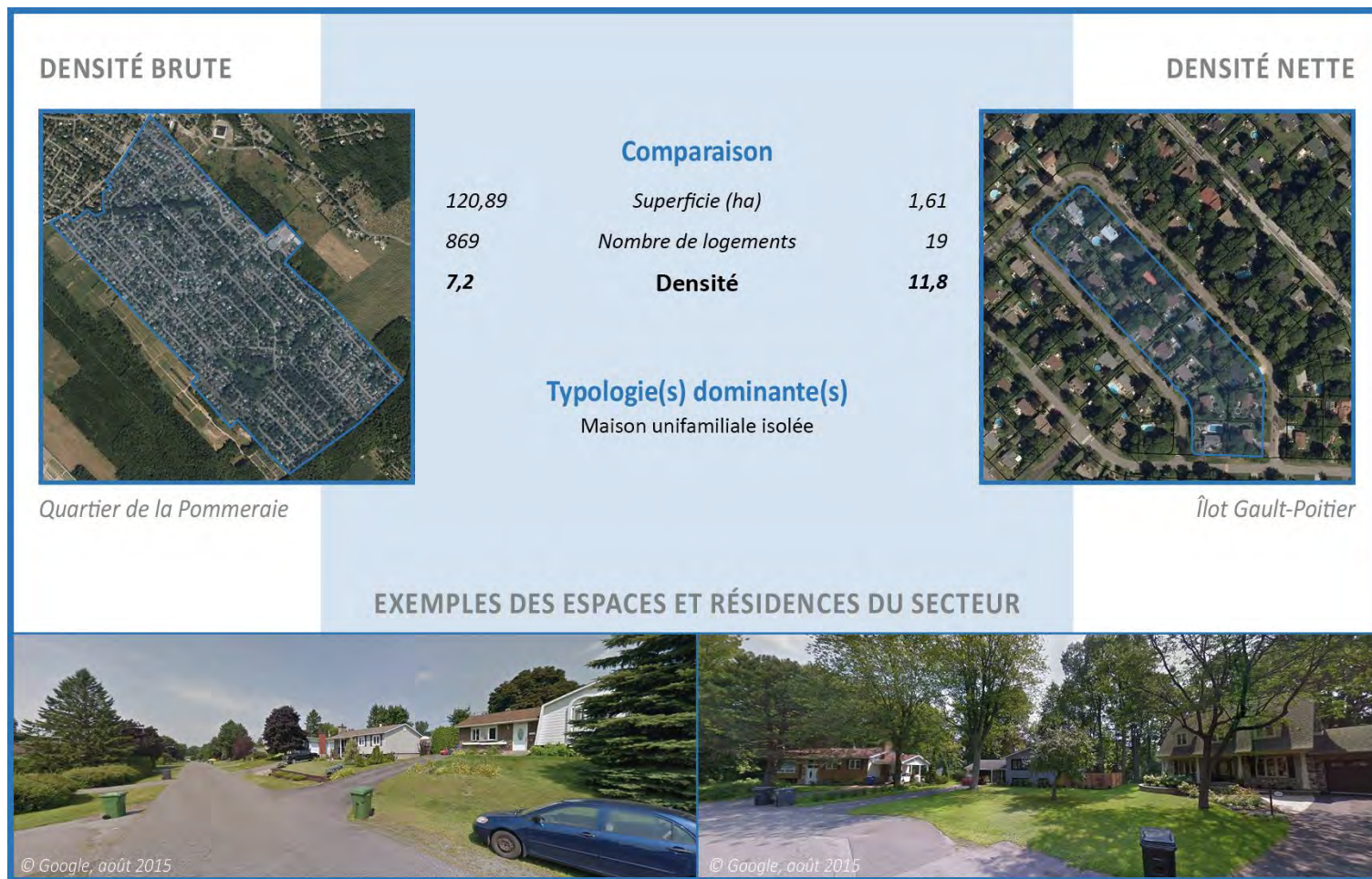
Par ailleurs, dans l'exercice de suivi de la densification, tout projet résidentiel doit être considéré comme un projet de redéveloppement et être inclus au calcul de la densité moyenne réelle s'il répond aux conditions suivantes :

- Le projet implique un changement au nombre de logements offerts, excluant en conséquence les reconstructions ;
- Le projet implique l'implantation de trois logements ou plus ;
- Le terrain a une superficie supérieure à un demi-hectare (½ ha) ou son frontage à une rue existante est supérieur à trente (30) mètres ou il est contigu à un espace vacant à développer.

Exemples de densité résidentielle à Mont-Saint-Hilaire

À titre informatif, des exemples de densités d'occupation résidentielle brute et nette existantes à Mont-Saint-Hilaire sont présentés aux pages suivantes.

Exemple de basse densité : Le quartier de la Pommeraie



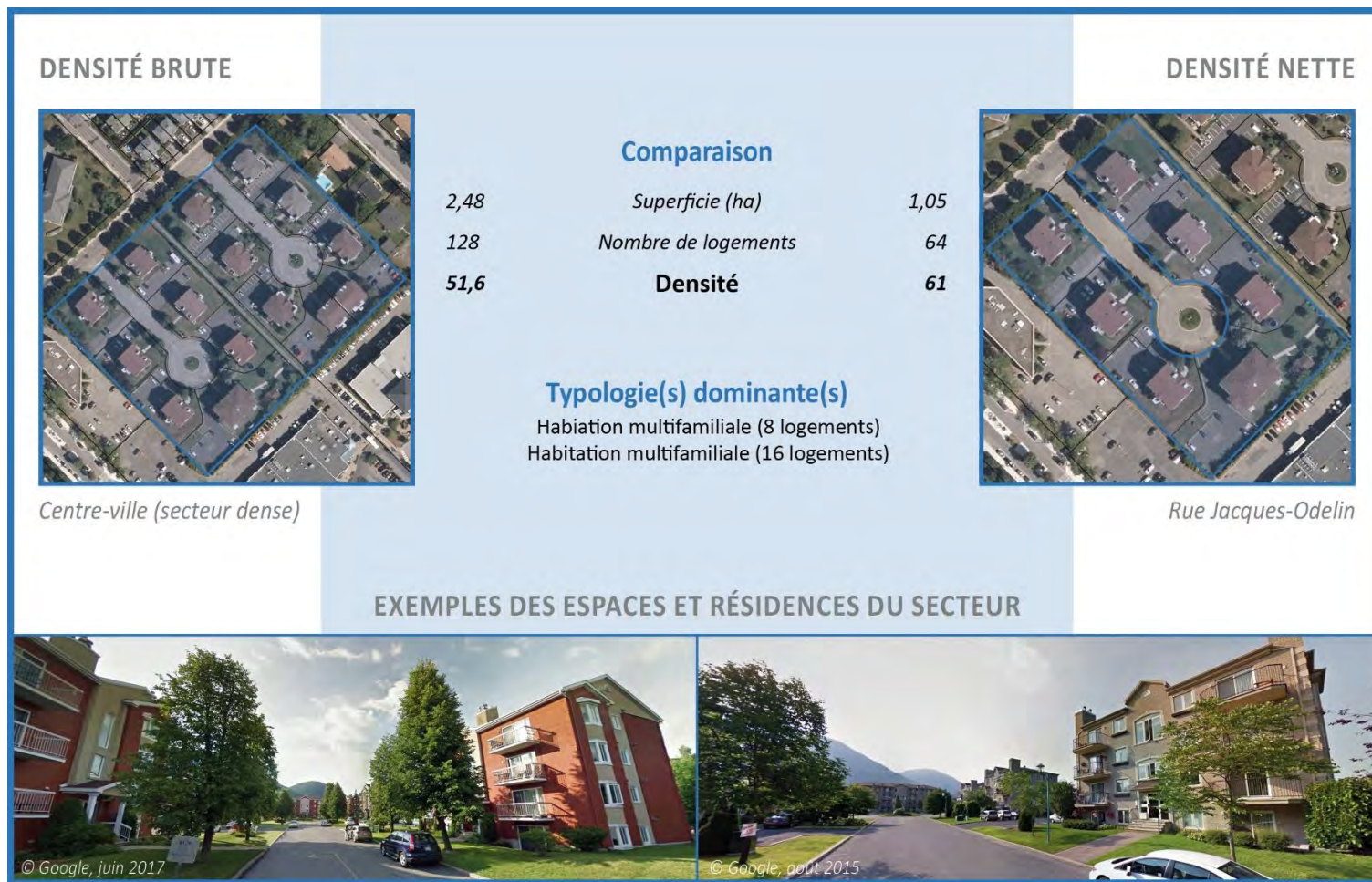
Exemple de basse densité : le quartier des Français



Exemple de moyenne et haute densité : Le secteur sud du Village de la gare



Exemple de haute densité : Secteur résidentiel du centre-ville



7.4.3. SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ BRUTE MOYENNE DANS LE CONTEXTE DE MONT-SAINT-HILAIRE

Conformément aux dispositions régionales, des seuils minimaux de densité brute sont prescrits en fonction de la situation géographique des secteurs et sous-secteurs d'application (voir tableau 7). Ces seuils sont applicables uniquement aux terrains qui ne sont pas exclus du calcul des seuils minimaux de densité selon les dispositions de la section 7.4.2.

Tableau 7. — Seuils minimaux de densité selon les secteurs d'application

Secteurs et sous-secteurs d'application	Densité brute (log./ha)	Densité nette (log./ha)*
Aire TOD de Mont-Saint-Hilaire	40	50
Hors-TOD		
<i>Corridor de transport Sir-Wilfrid-Laurier**</i>	30	37,5
<i>En dehors du corridor de transport</i>	21	26,25

* Conversion

** Bande de 500 mètres s'étendant de chaque côté de la boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (route 116) entre la rivière et la limite de l'aire TOD

Répartition de la densité sur le territoire

Les seuils minimaux constituent des cibles moyennes pour l'ensemble des espaces à développer et à redévelopper dans chaque secteur d'application. En d'autres termes, il est possible de moduler les objectifs de densité résidentielle entre les différentes zones qui composent ces secteurs d'application, qu'il s'agisse de zones régulières ou de zones particulières, telles qu'identifiées par le règlement de zonage. Ce faisant, dans une logique des « vases communicants », différentes densités peuvent être réparties à l'intérieur du secteur d'application de l'aire TOD ou entre, et au sein, des deux sous-secteurs d'application hors-TOD, pourvu que le seuil minimal de densité moyenne soit atteint dans chacun des secteurs d'application (voir l'article 1.8.4 du document complémentaire du SAR).

En conséquence, cet exercice de répartition doit assurer une meilleure cohérence avec les caractéristiques du milieu, tout en s'inscrivant en continuité et en solidarité avec l'effort collectif de densification des municipalités composant la MRC et la CMM. En d'autres termes, conformément au principe de subsidiarité, chaque municipalité mobilise ses connaissances et sa compréhension sensibles et détaillées des enjeux locaux pour adapter les orientations régionales et métropolitaines à son contexte spécifique.

À Mont-Saint-Hilaire, la Ville désire principalement moduler l'implantation de la densité au sein des secteurs d'application de l'aire TOD et hors-TOD en se basant sur les facteurs suivants :

- Capacité des réseaux de transports (réseau viaire, transport en commun et mobilité douce) ;
- Caractéristiques du cadre bâti existant ;
- Valeur écologique à protéger ;
- Valeur patrimoniale et paysagère à préserver ;
- Capacité des infrastructures municipales (réseaux d'égout et d'aqueduc, parcs et espaces verts).

7.4.4. PRINCIPES DIRECTEURS DANS LA GESTION DE LA DENSIFICATION

La Ville de Mont-Saint-Hilaire considère que la gestion de la densification sur son territoire doit se faire selon les quatre principes directeurs suivants :

Hiérarchisation

Dans le contexte hilairemontais, 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 densification 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 le SAR encouragent une répartition équilibrée de la densité sur le territoire. Ce faisant, puisque les densités visées sont des cibles moyennes, 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.

7.4.5. OBJECTIFS GÉNÉRAUX DES PROJETS DE DENSIFICATION

Les projets de développement et de redéveloppement contribuant à l'augmentation de la densité sur le territoire hilairemontais doivent tendre vers les objectifs suivants :

Contribuer à l'amélioration de la capacité d'accueil pour de nouveaux ménages

Les projections démographiques prévoient une augmentation du nombre de ménages sur le territoire de la MRCVR, y compris à Mont-Saint-Hilaire. Ce faisant, les nouveaux projets résidentiels contribuent à l'accès au logement et à la propriété pour des ménages de diverses origines.

Diversifier l'offre résidentielle et les modes de propriétés

Dans un contexte de pénurie de logements abordables et de logements pour les familles (constitués de plusieurs chambres), il est souhaitable d'encourager l'intégration de logements sociaux, abordables et pour les familles dans les projets de développement ou de redéveloppement. Les modèles de propriété dépassant le droit de propriété individuel seraient aussi à favoriser. Par exemple, les modèles de copropriétés se diversifient, impliquant parfois des espaces de nature collective ou communautaire et proposant de nouveaux principes de propriété (ex. coopérative de propriétaires).

Favoriser la compacité

La compacité permet l'atteinte d'une densité intéressante sans faire appel à une verticalité qui a un impact visuel important sur le paysage urbain. Les projets visent donc une densité horizontale, notamment en réduisant l'emprise des réseaux routiers pour favoriser des circuits de mobilité active et des stationnements intérieurs ou souterrains. L'approche par projets intégrés, permettant une gestion plus cohérente et serrée de l'espace disponible sur un site, apparaît comme un moyen à privilégier pour atteindre cet objectif.

Favoriser la mixité des usages en intégrant l'usage résidentiel aux usages commerciaux

À proximité des axes de transport, les projets de développement ou de redéveloppement dans une optique commerciale incluent aussi des espaces résidentiels, et vice-versa, afin de contribuer à l'établissement de milieux de vie dynamiques et résilients.

Assurer une intégration harmonieuse aux milieux de vie existants

La densification au sein des milieux de vie hilairemontois évite la création de conflits typologiques et n'augmente pas dramatiquement la circulation de transit dans les secteurs de faible densité. Des efforts sont faits afin d'encourager une densification douce des milieux existants, notamment en permettant l'ajout de nouveaux logements dans les milieux dominés par les habitations unifamiliales (ex. logement accessoire, usage conditionnel, etc.). De plus, les nouveaux projets sont pensés de manière à dialoguer avec les secteurs voisins, d'abord par l'architecture et l'aménagement paysager, mais aussi par des espaces physiques de transition (ex. espaces verts, réseaux piétons et cyclables, routes).

Assurer une intégration harmonieuse aux écosystèmes existants

Les nouveaux projets denses s'intègrent ou établissent une trame verte, notamment par l'instauration de parcs ou espaces verts linéaires situés au sein d'un développement immobilier. Cette trame verte ne se limite pas au sol, puisque les nouvelles constructions résidentielles dans les secteurs denses favorisent une toiture végétalisée, particulièrement pour les bâtiments de trois étages et plus. Lorsque possible, la forme du projet intégré permet de favoriser la concentration des espaces anthropiques (ex. bâtiments en grappe) afin de permettre une trame continue et intéressante d'espaces semi-naturels et naturels; cette approche est d'ailleurs particulièrement pertinente dans une optique de protection des boisés.

Assurer la viabilité des infrastructures publiques

Dans un souci d'harmonisation et d'optimisation, la Ville de Mont-Saint-Hilaire s'assure que les nouveaux développements résidentiels denses pourront s'arrimer aux réseaux publics existants, qu'il s'agisse des réseaux routiers et de mobilité active, du réseau de transport collectif, de la trame des espaces verts ou du réseau des services et bâtiments publics (ex. écoles et bâtiments municipaux). Un effort de coordination avec les opérateurs des divers services est nécessaire. En outre, la capacité des infrastructures doit jouer un rôle important dans l'établissement de seuils de densité maximaux afin de ne pas dépasser le potentiel d'accueil du territoire.

7.4.6. INVENTAIRE DES ESPACES VACANTS À DÉVELOPPER ET DES ESPACES À REDÉVELOPPER

Comme mentionné à la section 7.3, un premier inventaire des espaces vacants a été produit en 2014 à partir des orthophotographies de la CMM datant de 2011. Cependant, depuis 2011, de nombreux projets ont été menés, et continueront d'être menés à terme sur ces espaces vacants. En outre, certains espaces vacants qui n'avaient pas été identifiés sur la base des photographies aériennes de 2011 ont également été l'objet de construction.

Par ailleurs, aucun inventaire des espaces à redévelopper n'avait été produit en 2014, puisque l'exercice de prévoir quels espaces seront le sujet d'un redéveloppement relève de nombreux facteurs imprévisibles. Même en menant une analyse basée sur la valeur foncière, sur les outils de planification et sur le cadre réglementaire, l'identification d'un espace comme étant mal ou sous-utilisé ne garantit pas un réel potentiel de redéveloppement; en particulier, contrairement à un espace vacant, les propriétaires ou occupants de l'espace occupé peuvent juger leur utilisation adéquate.

En conséquence, considérant l'évolution constante de la situation, il apparaît nécessaire d'assurer une mise à jour continue de l'inventaire des espaces vacants développés et des espaces redéveloppés à travers le temps. Dans cette optique, l'annexe 3 devra être mise à jour périodiquement.

7.4.7. TRADUCTION EN OBJECTIFS

Les outils urbanistiques doivent être conçus de manière à assurer l'application des seuils de densité et la modulation de la densité à travers les secteurs d'application, mais aussi à favoriser une densification douce du périmètre d'urbanisation. Plus particulièrement, les mesures suivantes doivent être adoptées :

- Révision continue, selon l'évolution de la situation, des dispositions normatives encadrant l'application des seuils de densité minimaux et maximaux, en particulier dans le règlement de zonage et dans les grilles des spécifications. Cet exercice doit principalement permettre une gestion réfléchie de la densité, en cohérence avec les principes prévus à la présente section, dans certaines zones stratégiques, notamment dans les zones correspondant aux espaces vacants, dans les zones de l'aire TOD et dans celles longeant le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (route 116). L'objectif est d'y favoriser le redéveloppement et la densification résidentielle à proximité des axes de transport ;
- Maintien d'un cadre normatif et discrétionnaire sur les projets intégrés, afin de permettre un cadre plus flexible pour les projets de densification résidentielle, tout en assurant un meilleur contrôle de la qualité de l'insertion dans le tissu urbain existant et de la protection des milieux naturels ;
- Faciliter la densification douce dans les zones permettant uniquement l'usage « Habitation unifamiliale » en adoptant des mesures normatives et/ou discrétionnaires (ex. PIIA et usages conditionnels), par exemple par l'autorisation des logements accessoires ou même de l'usage « Habitation de type bifamilial ».

8. SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

8.1. PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (« PPU »)

8.1.1. SECTEUR DE LA GARE

Le secteur de la Gare fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (« PPU ») inclus à ce Plan d'urbanisme durable (« PUD ») (voir annexe 5).

8.1.2. SECTEUR URBAIN DU CHEMIN DE LA MONTAGNE

(1230-1) (1230-3)

Le secteur urbain du chemin de la Montagne fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (« PPU »), inclus à ce Plan d'urbanisme durable (« PUD ») (voir annexe 7).

8.2. PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toutes les zones pour lesquelles un plan d'aménagement d'ensemble (« PAE ») s'applique sont déjà construites ou les plans ont été approuvés. Ainsi, afin de faciliter les interventions sur les bâtiments, la Ville souhaite éliminer les zones de PAE et les assujettir à la réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (« PIIA »).

8.3. PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (« PPCMOI »)

8.3.1. RUE SAINT-GEORGES

(1230-2)

Abrogé.

8.3.2. VIEUX-VILLAGE

La technique du PPCMOI est aussi pertinente pour le secteur du Vieux-Village. Dans l'optique de consolider ce secteur, tel que mentionné à l'objectif 3.2 de la section 5, le PCCMOI permettra d'intégrer certains commerces dans le Vieux-Village et de contribuer à dynamiser et à mettre en valeur ce secteur d'intérêt patrimonial.

8.4. PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (« PIIA »)

Les secteurs présentés à la section 3.2.7 «*Secteurs d'intérêt particulier*» font l'objet d'une attention particulière afin de protéger leur valeur historique ou naturelle. La Ville intégrera à sa réglementation d'urbanisme des dispositions visant à régir le développement de ces secteurs de façon à mettre en valeur leur caractère respectif. Les principaux secteurs visés par un règlement sur les (PIIA) sont les suivants :

- Le Vieux-Village
- Le chemin Ozias-Leduc
- Le village de la Montagne
- Le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier / Centre-ville
- Le chemin des Patriotes
- Les abords de l'autoroute 20
- Le chemin de la Montagne
- Le piémont

8.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines zones du territoire de la ville doivent répondre à un cadre normatif prescrit au Schéma d'aménagement de La Vallée-du-Richelieu. Le PUD, de même que la réglementation d'urbanisme, intègrent les dispositions suivantes du document complémentaire :

Les contraintes naturelles

- La protection des rives, du littoral et des plaines inondables, sous-section 1.4.1;
- Les zones de glissement de terrain aux abords des cours d'eau Voghel et Voghel-Lusignan, sous-section 1.4.2;
- Les zones à forte pente, situées dans le piémont du mont Saint-Hilaire;
- Les zones d'éboulement aux abords de la paroi rocheuse du mont Saint-Hilaire.

Les contraintes anthropiques

- Les ensembles villageois et patrimoniaux, section 1.5;
- Les dispositions applicables à la vitrine commerciale et industrielle, section 1.6;
- Affichage, sous-section 1.7.1;
- Stationnement et aire de chargement et de déchargement, sous-section 1.7.2;
- Entreposage, sous-section 1.7.3;
- Aménagement des espaces libres, sous-section 1.7.4;
- Points d'intersection et d'accès aux routes, sous-section 1.7.5;
- Protection sonore, sous-section 1.7.6;
- Coupe d'arbres et plantation d'arbres, sous-section 1.7.7;
- Aménagement des voies de circulation à proximité d'un cours d'eau, sous-section 1.7.9;
- Critères de localisation des réseaux majeurs, sous-section 1.7.11;
- Dispositions particulières relatives à la construction de résidences dans certaines aires d'affectation «conservation», sous-section 1.7.12;
- Installations d'intérêt métropolitain projetées, sous-section 1.7.14;
- Dispositions relatives à l'aménagement des aires TOD, sous-section 1.7.15;
- Distances de sécurité minimales applicables pour certaines constructions situées à proximité d'une installation ferroviaire, sous-section 1.7.16;
- Norme de localisation d'un pôle logistique, sous-section 1.7.17;
- Protection des milieux humides, sous-section 1.7.18;
- Conditions permettant d'autoriser une industrie légère, située en affectation résidentielle, à entreposer à l'extérieur certaines matières, sous-section 1.7.19;
- Seuils minimaux de densité brute applicables pour la fonction résidentielle dans les secteurs vacants et à redévelopper, section 1.8.

9. MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME DURABLE

Le programme de mise en œuvre, présenté sous la forme d'un tableau synthèse, permettra aux autorités municipales d'assurer un suivi quant à l'application du Plan d'urbanisme durable (« PUD »). Alors que certains éléments constituent des interventions concrètes, d'autres sont davantage des suggestions de politiques et procédures visant à guider les choix d'aménagement. Ces actions, reprises de la section 5 portant sur les grandes orientations d'aménagement, seront mises en application notamment par les règlements d'urbanisme qui, au fil des ans, continueront de s'adapter afin de mieux encadrer le développement, selon son évolution et les tendances. Ce tableau se trouve à l'annexe 4.

9.1. ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement numéro 820, intitulé « Plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

9.2. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Yves Corriveau
Maire

Anne-Marie Piérard, avocate
Greffière

10. ANNEXES

Annexe 1 : Tableau des terrains contaminés à Mont-Saint-Hilaire

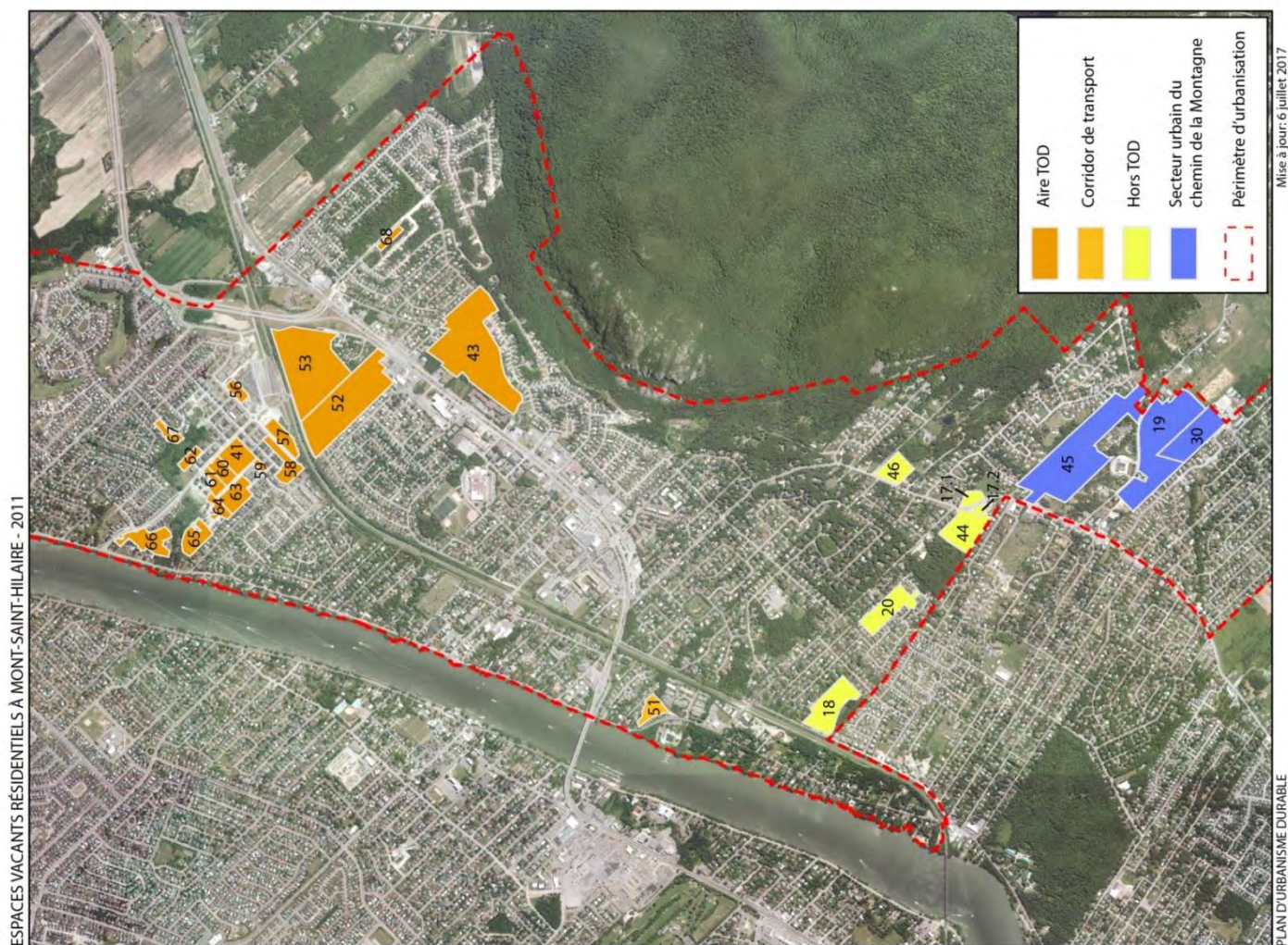
Terrain	Adresse	Décontamination
		(R = Réhabilitation Q = Qualité)
Ultramar (Couche-tard inc.)	670, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	R : Terminée en 2007 Q : <= B
Frères Racine inc. (Ste-Brigide d'Iberville)	361, rue Blain, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
CN Point milliaire 50.85, subdivision St-Hyacinthe		R : Terminée en 2001 Q : > C
Garage municipal de la ville de Mont-Saint-Hilaire	901, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
Rousseau, Aubin Plourde, Danielle	140, montée des Trente, Mont-Saint-Hilaire	R : Non nécessaire Q : <= B
Boucher, André	136, montée des Trente, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
Lamoureux, Michel et Sauvé, Lise	212, chemin des Patriotes, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
Réseau d'égout (Ville de Mont-Saint-Hilaire)		R : Terminée en 2007 Q : <= B
Ancienne Raffinerie de sucre du Québec	100, de la Raffinerie, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
Diot, Georges	1136, chemin de la Montagne, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
Léo Beaugregard et fils Canada Ltée 9005-6763 Québec inc.	805, chemin Benoit, Mont-Saint-Hilaire	R : Terminée en 1993 Q : Non précisée
Garage Georges inc. 114 383 Canada inc.	255, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	R : Non- terminée ¹²
Groupe Gaz-O-Bar inc. (Le)	665-675, Grande-Allée, Sortie 115, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
3098-2706 Québec inc.	50, rue Brunet, Mont-Saint-Hilaire	R : Terminée en 2002 Q : <= C
Jenbal inc.	860 890, Chemin Benoît, Mont-Saint-Hilaire	R : Terminée en 2000 Q : <= A
Jocelyne Robitaille, Alain Mercier	173, rue Jeannotte, Mont-Saint-Hilaire	R : Terminée en 2001 Q : Plage A-B
Péto-Therrien	248, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
9022-9873 Québec inc. Boudreault, Jérémie	1087, boulevard Laurier, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
Lemelin, Francine	905, chemin Rouillard, Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée
Unibéton Ciment Québec inc.	960, chemin, Benoît Mont-Saint-Hilaire	R : Non terminée

Source: Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. Mise à jour: 17 février 2016

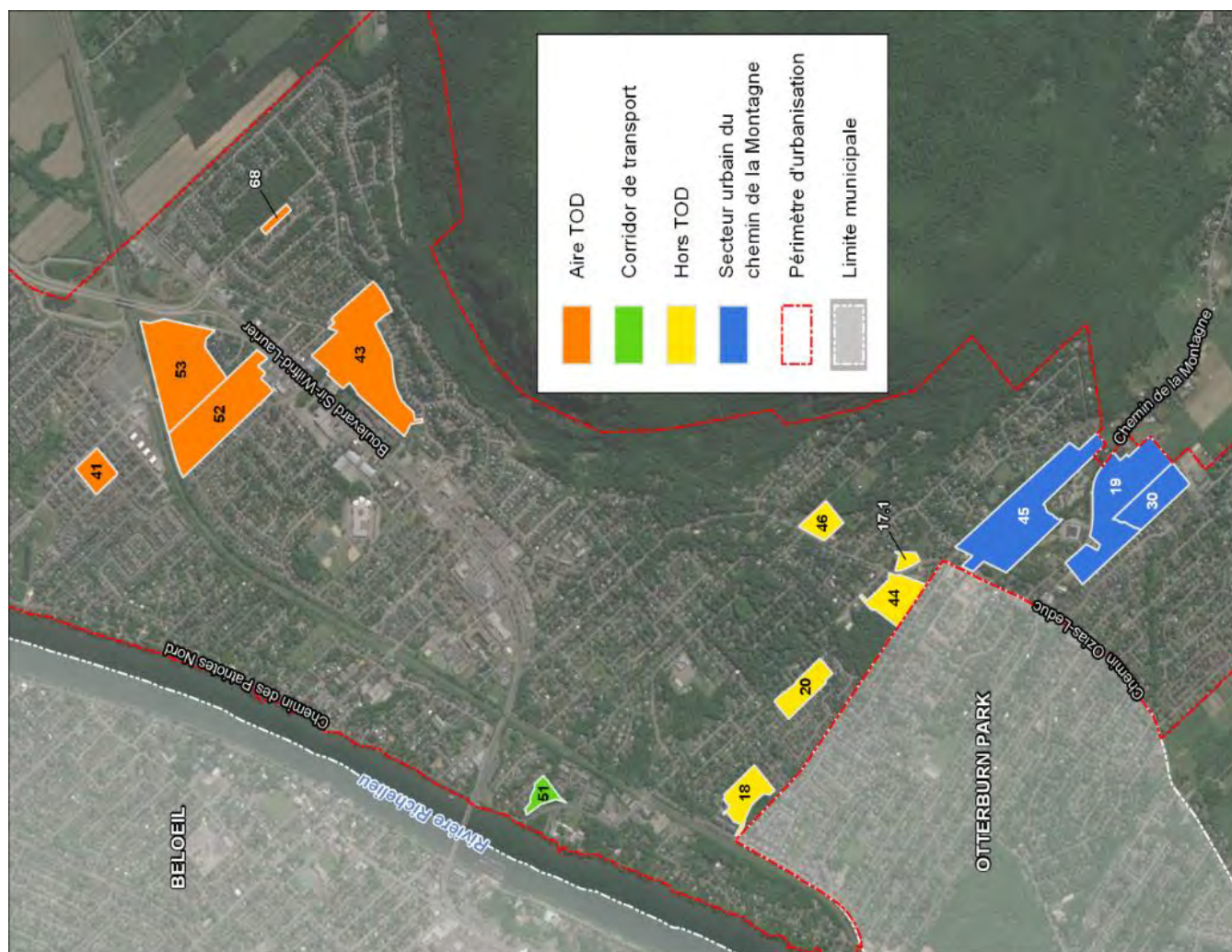
¹² Décontamination complète non requise pour un usage commercial

Annexe 2 : Espaces vacants résidentiels à Mont-Saint-Hilaire
(1230-1) (1230-3)

Plan 10 : Espaces vacants résidentiels à Mont-Saint-Hilaire en 2011



Plan 11 : Espaces vacants résidentiels à Mont-Saint-Hilaire en 2021



Annexe 3 : Analyse détaillée de la densité des espaces vacants à développer, des espaces développés ainsi que des espaces redéveloppés ou à redévelopper

(1230-1) (1230-3)

Annexe 4 : Tableau de mise en œuvre des objectifs et actions du PUD

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
ORIENTATION 1: PRENDRE À CŒUR LA MONTAGNE ET LA RIVIÈRE EN PROTÉGEANT ET VALORISANT LES MILIEUX NATURELS			
Objectif 1.1. Identifier, protéger et mettre en valeur les bois et corridors forestiers			
Actions			
Caractériser et cartographier les milieux naturels, les bois protégés et les corridors forestiers	X		
Limiter, par la réglementation, les impacts des projets d'exploitation et de construction sur les bois et les corridors forestiers essentiels au maintien de l'intégrité du mont Saint-Hilaire	X		
Informar les propriétaires de bois et de corridors forestiers et les supporter dans leurs efforts de protection et de mise en valeur	X		
Contribuer au maintien et à l'augmentation du territoire conservé à des fins écologiques	X		
Participer à l'acquisition de propriétés abritant des bois et des portions de corridors forestiers d'intérêt	X		
Favoriser la restauration des corridors forestiers, notamment par le remembrement pour des fins de conservation de certaines propriétés en zone agricole	X		
Développer un accès de proximité au piémont et à la Réserve naturelle Gault en partenariat avec l'Université McGill et le Centre de la Nature	X		
Assurer un financement adéquat au « Fonds vert » de la Ville pour se donner les moyens de conserver des milieux naturels	X		
Favoriser et soutenir les projets de plantation de haies brise-vent, de maintien des friches ou de restauration de milieux naturels afin de favoriser la connectivité		X	
Objectif 1.2. Protéger, restaurer et mettre en valeur la forêt urbaine			
Actions			
Caractériser, cartographier et protéger les bois urbains d'intérêt et en informer les propriétaires	X		

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Cartographier les arbres remarquables et/ou susceptibles d'être atteints par des ravageurs (exotiques ou indigènes) et en informer les propriétaires	X		
Limiter, par la réglementation, les impacts des projets de construction et l'infestation par des ravageurs exotiques sur les bois urbains d'intérêt (métropolitain et local) ainsi que sur la canopée de la forêt urbaine	X		
Mettre en place un programme de rétablissement des bois urbains et la canopée de la forêt urbaine		X	
Mettre en place un programme de suivi et de contrôle des espèces exotiques envahissantes qui favorise l'utilisation d'espèces indigènes en horticulture et pour la foresterie urbaine		X	
Optimiser le potentiel écologique des parcs, des aménagements et des infrastructures municipales		X	
Mettre en place des mesures de protection et de soutien pour les propriétaires qui abritent des espèces en péril		X	
Objectif 1.3. Protéger les cours d'eau, les rives, le littoral et les milieux humides			
Actions			
Répertorier, caractériser et cartographier par bassin hydrographique, les cours d'eau, le littoral et les milieux humides et en informer les propriétaires			X
Limiter, par la réglementation, les impacts des projets de construction ou les projets d'exploitation sur les cours d'eau, le littoral et les milieux humides	X		
Favoriser le rétablissement du libre écoulement de l'eau et limiter la canalisation	X		
Favoriser la végétalisation des bandes riveraines des cours d'eau, des rives et des milieux humides selon la réglementation en vigueur		X	
Faciliter l'accès à la rivière Richelieu, notamment en acquérant et en aménageant de nouveaux sites en bordure de la rivière		X	
Interdire toute construction dans la rive, sauf exception, comme indiqué au Schéma d'aménagement, section 1.4.1.1.1	X		
Consigner toutes les actions dans un plan de gestion et de conservation des cours d'eau, du littoral et des milieux humides de façon à s'arrimer aux directives des divers acteurs de la gestion de l'eau tout en rendant plus cohérente et transparente la gestion de ces milieux (MRC, MDDELCC, COVABAR, etc.)		X	

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Objectif 1.4. Gérer et retenir les eaux de ruissellement afin de limiter les débordements d'eau non traitée dans la rivière Richelieu			
Actions			
Augmenter l'infiltration des eaux de ruissellement à proximité des sites où elles sont produites		X	
Protéger la qualité de l'eau des milieux récepteurs (rivière, cours d'eau, milieux humides) en favorisant la filtration naturelle des eaux de ruissellement et en réduisant les effets des polluants			X
Rationaliser les investissements en infrastructures par une valorisation des milieux naturels qui facilite l'infiltration et la rétention des eaux de ruissellement			X
Modifier notre gestion des fossés et des égouts pluviaux se jetant dans les cours d'eau afin de limiter l'apport en sédiments et en polluants (éviter la canalisation et la tonte)		X	
Intégrer les mesures de gestion des eaux de ruissellement dans la réglementation		X	
ORIENTATION 2: PROTÉGER LE TERRITOIRE AGRICOLE EN VALORISANT LA PRODUCTION LOCALE ET L'AGROTOURISME			
Objectif 2.1. Maintenir une diversité d'activités agricoles			
Actions			
Conserver les aires d'affectation agricole selon la réglementation provinciale	X		
Aménager des zones tampons dans le périmètre urbain afin de faciliter la cohabitation entre les zones agricole, urbaine et les milieux naturels			X
Faciliter la vente à la ferme et la mise en place de marchés publics de façon à favoriser l'achat d'une diversité de produits agricoles locaux			X
Poursuivre la diversification agricole, notamment par la viticulture et la culture de petits fruits		X	
Objectif 2.2. Soutenir la production agricole locale de façon à augmenter la superficie des terres en culture			
Actions			
Favoriser et promouvoir la production agricole qui sert à l'alimentation humaine		X	
Adapter la réglementation afin de faciliter l'agriculture urbaine		X	
Identifier des sites pour accueillir des jardins communautaires	X		

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Développer et soutenir le développement de projets permettant un maillage entre les vergers et les visiteurs de la montagne		X	
Favoriser la remise en culture des terres, notamment par le remembrement de certaines propriétés en zone agricole	X		
Objectif 2.3. Favoriser des attraits culturels, éducatifs et récréotouristiques associés aux activités agricoles locales			
Actions			
Favoriser des actions concertées entre les différents acteurs du tourisme à Mont-Saint-Hilaire		X	
Promouvoir les activités agrotouristiques et la consommation locale		X	
Privilégier et soutenir la pomiculture dans le secteur du chemin de la Montagne et sur le flanc nord	X		
Faciliter la concertation entre agriculteurs et résidents		X	
Objectif 2.4. Encourager les pratiques agroenvironnementales durables			
Actions			
Promouvoir les initiatives réalisées par des agriculteurs pour améliorer la production alimentaire, protéger l'environnement et diminuer les risques pour la santé humaine		X	
Promouvoir les mesures agroenvironnementales et l'agriculture raisonnée afin de limiter les impacts sur la santé humaine et sur l'environnement (la qualité de l'eau, la pollinisation, la diversité biologique, etc.)			X
Supporter les initiatives agroenvironnementales locales			
ORIENTATION 3: PRÉSERVER ET VALORISER, À TRAVERS LE TEMPS, LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER HILAIREMONTAIS			
Objectif 3.1. Protéger et valoriser les secteurs d'intérêt patrimonial			
Actions			
Identifier les zones particulières en termes de patrimoine et de paysages et les intégrer à la réglementation	X		
Identifier les zones à protéger afin d'étudier la possibilité de leur donner le statut de site patrimonial	X		
Adopter des critères de PIIA pour les zones particulières	X		
Élaborer une politique patrimoniale, accompagnée d'un plan d'action, afin d'orienter les actions à entreprendre par la Ville pour mettre en valeur son patrimoine		X	

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Mettre en place des mesures de soutien aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux			X
Adopter un règlement contrôlant les démolitions	X		
Objectif 3.2. Consolider le Vieux-Village			
Actions			
Dynamiser, avec les acteurs du milieu, le noyau villageois en encourageant la diversité d'activités culturelles, artistiques et commerciales locales		X	
Saisir l'opportunité qu'offre l'école Sacré-Cœur d'accueillir des activités visant à dynamiser le Vieux-Village	X		
Mettre en valeur le caractère et l'âme du Vieux-Village en créant une signature propre au Vieux-Village dans le design et dans l'aménagement		X	
Renforcer la connectivité du Vieux-Village vers les pôles civique et commercial		X	
Objectif 3.3. Identifier et mettre en valeur les paysages emblématiques			
Actions			
Identifier des points de vue exceptionnels à protéger	X		
Adapter la réglementation afin d'assurer la protection des zones particulières et des vues exceptionnelles	X		
Aménager des aires publiques facilitant l'accès à la rivière Richelieu et l'arrêt à des points de vue emblématiques		X	
Enfouir les réseaux de distribution électrique et de câblodistribution dans tout nouveau projet de développement et projet de revitalisation urbaine	X		
Objectif 3.4. Mettre en valeur les entrées de ville			
Actions			
Identifier les entrées de ville	X		
Marquer les entrées de ville par l'aménagement d'éléments forts et distinctifs tels que la présence d'un carrefour giratoire, le cadre bâti, l'éclairage, le verdissement, l'art public ou encore l'affichage		X	
ORIENTATION 4: DÉVELOPPER UN CENTRE-VILLE FORT, DYNAMIQUE ET ANIMÉ PROPRE À MONT-SAINT-HILAIRE			
Objectif 4.1. Créer un centre-ville durable et à l'échelle humaine			
Actions			

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Délimiter, sur une carte, le secteur « centre-ville »	X		
Adopter un PIIA pour le secteur centre-ville dont les objectifs porteront entre autres sur :			
L'implantation du bâtiment près de la rue	X		
La construction durable des bâtiments, notamment par le choix des matériaux de revêtement, la présence de toits verts et l'orientation optimale des ouvertures	X		
L'aménagement durable des sites, favorisant des surfaces perméables		X	
Introduire des normes de construction et d'aménagement spécifiques à la création d'un centre-ville exemplaire et durable	X		
Aménager une place publique pouvant accueillir des événements de tout type, tels qu'un marché public ou des événements culturels			X
Faciliter les déplacements actifs par l'aménagement d'infrastructures adéquates	X		
Élaborer une planification détaillée pour la rue Saint-Georges afin d'en assurer la vocation commerciale aménagée à l'échelle humaine	X		
Renforcer la connectivité entre le pôle commercial et le Vieux-Village		X	
Objectif 4.2. Consolider le développement de la vitrine commerciale qu'est le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier			
Actions			
Concentrer les usages commerciaux de portée régionale le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier	X		
Lorsque l'occasion se prête, intégrer une mixité des usages dans certains secteurs le long du boulevard	X		
Adopter un PIIA applicable aux projets le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et dont les objectifs porteront entre autres sur :			
L'implantation des bâtiments près de la rue	X		
Des aménagements centrés sur les déplacements actifs	X		
L'aménagement paysager du site et des aires de stationnement (localisation, nombre de cases, bassin de rétention, etc.)	X		
Aménager les espaces publics en fonction des besoins des utilisateurs	X		

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Objectif 4.3. Favoriser la présence de commerces et services de proximité accessibles pour tous les résidents			
Actions			
Identifier les pôles susceptibles d'accueillir des usages commerciaux et des services de proximité	X		
Adapter la réglementation pour favoriser les commerces de proximité adaptés aux besoins du milieu	X		
Objectif 4.4. Faire des projets municipaux et commerciaux des exemples de réalisations durables			
Actions			
Élaborer un plan d'action de développement durable applicable à tous les projets de construction, de rénovation et d'aménagement municipaux et commerciaux		X	
Rendre les bâtiments municipaux et commerciaux accessibles à tous (accessibilité universelle), fonctionnels et écoénergétiques			X
Choisir les aménagements de façon à minimiser leur empreinte écologique, les îlots de chaleur ainsi que leurs coûts d'entretien	X		
ORIENTATION 5: CRÉER UN RÉSEAU COMPLET ET EFFICACE POUR TOUS LES TYPES DE TRANSPORT			
Objectif 5.1. Maintenir la fluidité de la circulation sur les principales artères routières			
Actions			
Identifier les secteurs du réseau routier où la circulation est moins fluide en période de pointe	X		
Réaménager les secteurs du réseau routier où la circulation est moins facile en période de pointe pour améliorer la fluidité. Les interventions incluent :			
La synchronisation des feux de circulation		X	
L'aménagement de carrefours giratoires	X		
L'interdiction de virages à gauche		X	
La possibilité d'effectuer des virages à deux voies		X	
Favoriser la construction de carrefours giratoires en remplacement de feux de circulation à certaines intersections spécifiques	X		

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Prévoir des normes au règlement de zonage favorisant les entrées charretières communes le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier de façon à minimiser le nombre d'entrées charretières et favoriser le partage des aires de stationnement	X		
Objectif 5.2. Augmenter la part modale des transports en commun			
Actions			
Engager des discussions avec les agences régionales de transport en commun afin d'augmenter le service		X	
Faciliter l'accès au transport en commun à un maximum de résidents possible		X	
Mettre en place un système local de covoiturage et d'autopartage		X	
Évaluer et revoir le modèle du service de transport en commun local			X
Objectif 5.3. Améliorer les réseaux de transport actif			
Actions			
Identifier les intersections devant être réaménagées pour faciliter les déplacements actifs	X		
Compléter le réseau cyclable pour couvrir l'ensemble de la municipalité et les intégrer aux réseaux régionaux existants et prévus		X	
Réaménager le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier pour faire davantage de place aux piétons		X	
Aménager des trottoirs sur les rues de secteurs de forte densité	X		
Prévoir les aménagements et les équipements adéquats afin de faciliter les déplacements actifs lors d'interventions majeures sur les voies de circulation	X		
Saisir les opportunités de subventions pour des projets de pistes cyclables	X		
Compléter le réseau cyclable pour couvrir l'ensemble de la municipalité et intégrer des infrastructures touristiques en lien avec le transport actif		X	
Mettre en place des mesures afin de réduire les problèmes de congestion sur le chemin de la Montagne en forte saison		X	
Objectif 5.4. Favoriser la quiétude pour les résidents situés à proximité des installations ferroviaires			
Actions			
Appliquer les distances de sécurité prévues au tableau 11.3 du Schéma	X		
Considérer les niveaux de vibration et de bruit lorsqu'un projet est situé près d'une voie ferrée	X		

OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
Prévoir, pour les usages identifiés au tableau 11.3 du Schéma, des mesures de mitigation afin d'atténuer les nuisances causées par la proximité à la voie ferrée, telles que :			
Des aménagements paysagers (ex. : talus)	X		
Des zones tampons	X		
L'utilisation de matériaux spécialisés pour les constructions à proximité d'une voie ferrée	X		
ORIENTATION 6: CRÉER DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ, COMPLETS ET DURABLES EN CONSOLIDANT LE PÉRIMÈTRE URBAIN			
Objectif 6.1. Favoriser des aménagements et un cadre bâti durables			
Actions			
Diversifier la typologie résidentielle pour permettre à tous les types de ménages d'accéder à la propriété de leur choix sur le territoire hilairemontois. Les différentes typologies devraient inclure :			
Des logements dont l'occupant est le propriétaire	X		
Des logements loués	X		
Des coopératives d'habitation	X		
Des logements à loyer modique	X		
Des logements multigénérationnels	X		
Adapter l'offre en logements ainsi que les projets d'aménagement en tenant compte de la population vieillissante	X		
Permettre une mixité des usages pour rapprocher les résidents des commerces, des services et des lieux de travail	X		
Introduire des normes de construction et d'aménagement exemplaires et durables applicables à tout nouveau développement (ex. : échelle humaine, accessibilité universelle) de façon à promouvoir la santé et le bien-être des citoyens	X		
Mettre en place des incitatifs visant la réalisation de constructions, de rénovations et d'aménagements écologiques			X
Consolider le développement à l'intérieur du périmètre urbain actuel. Seules deux corrections à la limite de ce périmètre seront demandées à la MRC, telles qu'indiquées à la section 7.1.	X		
OBJECTIFS ET ACTIONS	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME

Optimiser l'utilisation des espaces vacants tout en assurant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans les milieux existants à l'aide de PIIA, de zones tampons, de la préservation des milieux naturels et d'autres mesures	X		
Concentrer les activités industrielles et commerciales lourdes dans les zones industrielles	X		
Inclure les citoyens dans la planification des projets d'envergure	X		
Objectif 6.2. S'adapter aux changements climatiques et réduire les îlots de chaleur			
Actions			
Favoriser la densification de certains secteurs de la ville afin d'optimiser l'utilisation du sol, de réduire la production de gaz à effet de serre et de rencontrer les normes de densité prévues au Schéma à la section 1.8.2 du document complémentaire	X		
Revoir la réglementation afin de favoriser l'efficacité énergétique, la résilience, l'adaptabilité et l'utilisation de matériaux de construction sains et durables:			
Privilégier la présence de végétation, les murs végétaux et les toits verts		X	
Interdire les matériaux synthétiques pour les parterres		X	
Favoriser l'utilisation de matériaux perméables et à haut taux de réflectance pour limiter les îlots de chaleur		X	
Objectif 6.3. Aménager des espaces publics de qualité			
Actions			
Identifier les lieux pouvant accueillir des événements publics	X		
Identifier les sites propices à la construction d'une nouvelle école primaire, particulièrement pour le secteur de la Gare	X		
Prévoir un mobilier urbain adapté aux utilisateurs des espaces publics	X		
Augmenter les plantations dans les espaces verts et favoriser une diversité d'espèces indigènes qui nécessitent un minimum d'entretien (arbres, arbustes, plantes herbacées)	X		
Assurer aux ménages l'accès à des espaces verts de qualité situés à distance de marche	X		
Prévoir les besoins en infrastructures sportives afin d'accueillir la population croissante et vieillissante de la ville		X	
Prévoir l'aménagement d'un axe de connectivité « rivière - quartier de la Gare - piémont » dans le secteur de la Gare pour les citoyens		X	

Objectif 6.4. Promouvoir la science, l'art et la culture locale			
Actions			
Promouvoir les recherches et les réalisations des établissements d'enseignement présents sur le territoire	X		
Prévoir des lieux de diffusion pour les chercheurs, les étudiants et les artistes locaux		X	
Aménager des sites permettant d'accueillir, à l'année, des événements variés tels qu'un marché public ou un spectacle extérieur			X
Animer les espaces publics par la tenue d'événements culturels et artistiques	X		
Poursuivre l'installation de panneaux didactiques pour promouvoir la science, l'art et la culture locale		X	
Coopérer avec les acteurs de la réserve de biosphère du mont Saint-Hilaire à la promotion et à la réalisation de projets d'aménagement durable du territoire	X		

Annexe 5 : Programme particulier d'urbanisme de l'aire TOD du secteur de la Gare

Annexe 6 : Programme particulier d'urbanisme du centre-ville

(1230-2)

Annexe 7 : Programme particulier d'urbanisme pour le secteur urbain du chemin de la Montagne

(1230-3)