

Plan d'urbanisme à la ville de Mont-Saint-Hilaire

Introduction

Le cas présenté ici est celui de la refonte du plan d'urbanisme de la ville de Mont-Saint-Hilaire en 2015. L'équipe responsable du projet et les élus de la ville ont adopté une approche favorisant le développement durable et la participation citoyenne. La démarche s'est échelonnée sur 18 mois et s'est caractérisée par de nombreuses activités participatives et communications aux parties prenantes. La démarche de refonte a été citée comme exemple à suivre par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Malgré un contexte politique difficile en début et en fin de parcours, la ville de Mont-Saint-Hilaire a réussi à adopter un plan qui répondait aux besoins et attentes.

Contexte

En 2015, la ville de Mont-Saint-Hilaire lance un grand chantier de refonte de son plan d'urbanisme. Divers comités de la Ville ont recommandé d'envisager la mise à jour du plan dans une perspective de développement durable. (Notre MSH 2035, s. d.)

Puisque la dernière version date de 1991, il est devenu prioritaire de mettre le plan au goût du jour. On adopte une vision à moyen terme pour offrir un horizon accessible et favoriser la participation citoyenne. Au même moment, elle entame la mise en œuvre de son plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), auquel elle travaille depuis 2012.

Le PMAD du Grand Montréal propose une vision concertée pour créer des milieux de vie attrayants et dynamiques, aménagés selon les principes de développement durable. Les municipalités et MRC du Grand Montréal doivent intégrer les objectifs du Plan dans leurs outils d'aménagement locaux. (CMM, s. d.) Mont-Saint-Hilaire se voit donc dans l'obligation de revoir son propre plan, puisqu'elle fait partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon le processus, la CMM adopte d'abord son PMAD et ses règlements. Par la suite, les municipalités régionales de comté (MRC) disposent d'une certaine période pour se conformer avec leur schéma d'aménagement. Les villes doivent à leur tour adapter leur propre schéma à celui de la MRC.

Contexte social

La situation sociale et politique apporte son lot de difficultés. La population de Mont-Saint-Hilaire a connu une augmentation de 35 % entre 2001 et 2015. Les besoins en logement suivent donc cette tendance haussière. Pour répondre à ces besoins, un vaste chantier immobilier a vu le jour à flanc de montagne, au grand déplaisir d'une partie de la population. Pour répondre aux obligations réglementaires du PMAD, qui comporte une

obligation de densification, la ville veut créer des quartiers dynamiques en augmentant la population par secteur, tout en protégeant les zones agricoles, les espaces boisés et les cours d'eau autour. On favorise un développement qui met de l'avant le transport en commun pour diminuer la pollution liée aux voitures. Pour ce faire, on prévoit augmenter la densité autour des infrastructures de transport en commun. Dans le cadre de la densification prévue au PMAD, un projet de développement immobilier à flanc de montagne a été lancé en 2013 dans la zone A16, un secteur pittoresque qui a toujours été affecté à une utilisation agricole. Mais ce projet ne fait pas l'unanimité et des associations formelles et informelles de citoyens se mobilisent pour empêcher sa progression.

Contexte politique

Le conseil municipal, n'est en place que depuis deux ans et compte cinq nouveaux élus sur sept membres. C'est l'engagement à stopper le projet de développement immobilier sur la montagne qui a été décisif dans l'élection. Le conseil municipal précédent, qui montrait des signes évidents de division, a été qualifié de dysfonctionnel. Par conséquent, le sentiment de confiance de la population envers l'administration de la ville s'en trouve affecté. La nouvelle administration est très favorable à la participation citoyenne.

Contexte réglementaire

Le plan métropolitain d'aménagement et de développement de 2012 doit être revu en tenant compte de l'obligation de densification ainsi que d'un TOD. Le schéma d'aménagement de la MRC se doit également d'être respecté, dont les espaces en flanc de montagne zonés "blancs" avec affectation agricole (Zone A-16).

Contexte historique

La mise à jour du PMAD est un processus cyclique et récurrent, encadré par la législation et impliquant divers paliers de gouvernance. Mont-Saint-Hilaire doit donc se plier à intervalles réguliers à cet exercice de mise à jour pour se conformer.

Contexte culturel

Comme le dit son slogan, Mont-Saint-Hilaire est une ville de nature, d'art et de patrimoine. C'est un endroit bucolique, à échelle humaine. On y trouve une réserve mondiale de la biosphère et un grand centre de la nature qui appartient à l'Université McGill pour préservation et étude du milieu. Pour préserver de grandes zones du piémont, la ville achète régulièrement des lots de forêt qui viennent agrandir la réserve et sont donc protégées à perpétuité. La population citoyenne est particulièrement sensible à la question environnementale et l'urbanisme durable est une tendance déjà bien ancrée.

Objectifs

L'objectif principal de la démarche de participation citoyenne était de définir une vision collective du territoire pour obtenir la meilleure adhésion possible de la communauté aux principes de développement durable. Plus spécifiquement, le projet visait à faire de la notion de durabilité et du volet environnemental des éléments centraux à la démarche, tout en tenant compte du contexte culturel. Il s'agissait également de proposer une vision à moyen terme, soit sur 20 ans, pour offrir un horizon accessible. Il fallait également travailler avec approche de la participation publique en tenant compte du contexte politique en vigueur.

Séquence des événements

Voici les principaux événements marquants de ce cas.

- 11 juin 2015 - début de la consultation
- Septembre 2015 - atelier sur le PU
- Automne 2015 - lancement de plateforme web et rencontres
- Novembre 2015 - ajout de rencontres pour la zone H-105
- Hiver 2016 - début du PUD
- Février et mars 2016 - ateliers et soirées concertation
- avril, mai et juin 2016 - ateliers
- Septembre 2016 - audiences publiques
- Février 2017 - assemblée publique de consultation
- Mai 2017 - adoption du plan d'urbanisme durable
- 21 septembre 2017 - entrée en vigueur du PPU pour la zone TOD
- 2018 - La MRC demande l'exception pour la zone A-16
- Mai 2020 - jugement de la Cour supérieure pour la zone A-16
- 2021 - jugement de la Cour d'appel
- 2035 - échéance du projet MSH (2015-2035)

Finalité ou état du dossier

La Ville a pris en compte les demandes des citoyens de la démarche de consultation publique qui a duré trois ans. La population était présente en grand nombre aux diverses activités. Ces dernières étaient variées et abondantes, faisant de cette consultation publique un exemple à suivre. Un des sujets délicats auprès de la population concernait la zone A-16, que la ville a tenté de préserver en créant de nouveaux règlements municipaux pour réduire la densité par hectare. Les propriétaires des terrains en question ont décidé de poursuivre la Ville du Mont-St-Hilaire pour faire retirer les règlements adoptés qui posaient une entrave au développement immobilier. (Poncelet-Marsan, 2021)

Un jugement a été rendu le 22 mai 2020 par la Cour supérieure. Celui-ci indique que les deux règlements municipaux (1230 et 1235) mis en place par le maire Corriveau vont à l'encontre du Schéma d'aménagement de la MRC et du Plan métropolitain d'aménagement. Selon le juge, la Ville n'est pas en mesure de prouver qu'il existe des caractéristiques environnementales et patrimoniales assez exceptionnelles pour la zone A-16 et doit se conformer aux lois en vigueur. L'Honorable Pierre-C. Gagnon a même

mentionné que le gel de ce développement immobilier démontre des comportements abusifs et discriminatoires. (Beauregard Avocats, 2020)

La Cour d'appel a confirmé le jugement de la Cour supérieure, en mentionnant que la Ville avait adopté une réglementation déraisonnable. (Parent, 2021) La Ville devait se conformer aux schémas établis dans un délai maximal de 270 jours. (Ville de Mont-Saint-Hilaire, 2021) La Ville a annoncé dans un communiqué le 14 janvier 2022 qu'elle se conformera au jugement rendu par la Cour d'appel. Elle a également invité les citoyens à participer à une campagne de sociofinancement dans le but d'acquérir certains terrains pour préserver l'environnement. (Ville de Mont-Saint-Hilaire, 2022a)

Finalement, la Ville a lancé en mars 2022 une politique dans le but de protéger et de mettre en valeur le patrimoine. (Ville de Mont-Saint-Hilaire, 2022b)