

Université de Montréal

Le rôle des acteurs locaux dans la transformation de l'espace péri-urbain:  
le processus de mobilisation et de participation entourant le développement  
du centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire

par

Louis Allie

Département de géographie

Faculté des arts et des sciences

Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures  
en vue de l'obtention du grade de  
Maître ès sciences (M.Sc.)  
en géographie

août, 1999

© Louis Allie



8.445 1108

Université de Montréal

G  
59  
U54  
1999  
V.006

Le rôle des acteurs locaux dans la transformation de l'espace péri-urbain  
le processus de mobilisation et de participation autour du développement  
de la ville de la municipalité de Saint-Jean-Évangéliste



Université de Montréal

Bibliothèque



1999

© 1999



Page d'identification du jury

Université de Montréal

Faculté des études supérieures

Ce mémoire intitulé:

Le rôle des acteurs locaux dans la transformation de l'espace péri-urbain:  
le processus de mobilisation et de participation entourant le développement  
du centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire

présenté par:

Louis Allie

a été évalué par un jury composé des personnes suivantes:

BRYANT, Christopher R.	Géographie	Directeur de recherche
MAROIS, Claude	Géographie	Président-rapporteur
FOGGIN, Peter	Géographie	Membre du jury

## REMERCIEMENTS

Je remercie d'abord mon directeur de recherche Monsieur Christopher R. Bryant pour les conseils qu'il m'a donnés, pour sa disponibilité et son aide technique et financière. Grâce à son soutien à la formation générale et à la rédaction, ces deux années de recherches furent très riches d'expériences et de connaissances.

Je remercie sincèrement mes amis (es) Drummondvillois (es), Montréalais (es), colocataires, voisins (es), ma copine Amélie et ma famille de leur patience envers moi. Ce sont eux qui m'ont supportés durant ces années que j'ai passées à enfoncer les touches de mon clavier d'ordinateur et à m'interroger devant des documents dans le but d'y extraire des informations pertinentes. Merci aussi à Madame G. Lafontaine pour son aide à la révision du texte.

Merci aux Hilairemontais dont Messieurs J. Messier, G. Lafontaine et M.A. Guertin pour leur précieux aide et temps alloué. Ils m'ont grandement aidé à comprendre les subtilités locales et ils m'ont sans cesse alimenté en informations. Sans leur esprit critique, leur motivation, acharnement et volonté, ce mémoire n'aurait pas vu le jour.

## SOMMAIRE

Ce mémoire de maîtrise a pour objectif principal de contribuer à l'explication de la transformation d'un espace péri-urbain en mettant l'accent sur le rôle des acteurs locaux, et ce, à travers leur mobilisation et participation à un processus de prise de décision. À ce sujet, nous savons *a priori* que les acteurs prennent des décisions et posent des actions en fonction de leurs intérêts (Bryant, 1995 a; Bryant *et al.*, 1996). Ces deux caractéristiques font en sorte que les acteurs influencent la nature et la vitesse de transformation de l'espace. Les notions d'intérêt et de répartition inégale du pouvoir chez les acteurs font souvent éclater le principe de participation en plusieurs nuances allant du partenariat à la consultation en passant par la concertation.

Cinq objectifs secondaires découlent de ce grand objectif: a) approfondir la compréhension que nous avons des forces qui agissent dans l'espace péri-urbain par l'intermédiaire d'un processus de participation et de mobilisation des acteurs locaux; b) mieux comprendre de quelles façons les décisions reliées à la gestion et à la planification du territoire sont prises autant aux échelles locales et régionales; c) mieux comprendre les facteurs qui favorisent la mobilisation et la participation des acteurs dans les prises de décisions; d) mieux comprendre la motivation qui régit les interactions entre les acteurs ayant des points de vue différents; e) approfondir la conceptualisation et la théorisation des forces responsables de la transformation de l'espace.

Les hypothèses que nous posons sont les suivantes: les décisions reliées à des enjeux importants tels que l'aménagement d'infrastructures urbaines sur un espace naturel suscitent peu de consensus au sein d'une communauté puisque les valeurs, les buts et les intérêts des différents acteurs divergent souvent profondément. Aussi, cette situation favorise une concentration de l'information à quelques acteurs en position de pouvoir; des individus et des groupes résistent aux décisions qui leur sont imposées. En

contre partie, ils sont plus disposés à accepter un projet s'ils participent à son élaboration. Les participants doivent sentir que leurs contributions sont significatives autant pour eux-mêmes que pour le groupe; et un acteur tel le conseil municipal rencontre des difficultés à prendre des décisions représentatives de son électorat. En partie, ceci est lié à la complexité de plusieurs projets (valeurs impliquées, retombées diverses et enjeux soulevés). Dans ce cas, leur implication peut nuire à la participation des citoyens au processus de prise de décision. Cette difficulté soulève le problème relié au rôle de la mobilisation et de la participation de différents acteurs dans la transformation de l'espace.

Pour atteindre nos objectifs et pour vérifier nos hypothèses, nous utilisons une méthodologie qualitative que propose Murdoch (1994). Le territoire à l'étude est le centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Cette municipalité péri-urbaine de 13 000 habitants se trouve à 35 kilomètres de Montréal. De 1988 à 1999, nous avons retracé un ensemble d'événements ayant contribué à la transformation du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Les principaux acteurs sont le conseil municipal, un promoteur immobilier et un comité de citoyens. La reconstitution des événements a été effectuée à partir d'articles de journaux, d'enregistrements audio-visuels captés lors certaines consultations publiques et de certaines rencontres du conseil municipal et des comptes-rendus de rencontres entre le conseil municipal, le comité consultatif et les citoyens. Finalement, nous avons interrogé certains acteurs clés.

Pour faciliter l'analyse, nous avons divisé les résultats en cinq épisodes. Entre autres, nous présentons les procédures administratives ayant mené au changement de zonage et de quelles façons les citoyens se sont opposés avec succès à la construction d'un complexe immobilier. De plus, nous présentons par quels moyens ces acteurs ont créé un concept d'aménagement intégrant leurs intérêts respectifs.

Nos résultats font ressortir le rôle important d'un groupe de citoyens qui, malgré de fortes résistances du conseil municipal, a réussi à influencer le processus de

transformation de l'espace selon leur désir. En définitive, il s'avère qu'ils ont eu un impact en raison de leur persévérance et de la justesse de leurs interventions.

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	i
SOMMAIRE.....	ii
TABLES DES MATIÈRES.....	v
LISTE DES FIGURES.....	ix
LISTE DES PHOTOGRAPHIES.....	xii
LISTE DES TABLEAUX.....	xiii
LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	xiv
INTRODUCTION.....	1
Présentation sommaire des chapitres.....	4
CHAPITRE I.....	6
OBJECTIFS ET HYPOTHÈSES.....	6
1.1. Expliquer la transformation d'un espace péri-urbain en misant sur la..... participation des acteurs locaux	6
1.2. Hypothèse: L'explosion du principe de participation.....	7
1.3. Méthodologie: Suivre les acteurs à chacune des étapes menant à la..... réalisation d'un projet	9
CHAPITRE II.....	12
LE CONTEXTE SPÉCIFIQUE DE LA RECHERCHE.....	12
2.1. La participation des acteurs dans la transformation du centre-ville de..... Mont-Saint-Hilaire	12
2.2. Le contexte régional: la Montérégie.....	14
2.3. Le contexte local: la municipalité de Mont-Saint-Hilaire.....	16
2.3.1. Les statistiques socio-économiques.....	17
2.3.2. L'occupation du sol.....	20

2.3.3. Les aspects sociologiques, écologiques et physiques du mont.....	22
Saint-Hilaire	
2.3.3.1. Le Domaine Gault.....	24
CHAPITRE III.....	27
BASE CONCEPTUELLE ET THÉORIQUE.....	27
LA TRANSFORMATION DE L'ESPACE PÉRI-URBAIN SELON.....	27
L'APPROCHE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL	
3.1. L'approche du développement local comme cadre d'analyse.....	29
3.1.1. L'acteur au centre du développement local.....	29
3.1.2. L'acteur et la mobilisation des ressources.....	30
3.1.3. L'acteur au sein de la communauté locale.....	32
3.1.4. Les réseaux d'acteurs.....	33
3.1.5. Le pouvoir des acteurs.....	35
3.1.6. L'importance de la planification stratégique.....	36
3.2. Trois types de participation des acteurs: la consultation, le partenariat et.....	39
la concertation	
3.2.1. Qu'est-ce que la participation?.....	39
3.2.1.1. La consultation.....	42
a) Un exemple de de mécanisme formel de consultation:.....	45
l'assemblée publique de consultation	
b) Quelques caractéristiques d'une mauvaise.....	46
assemblée publique de consultation	
3.2.1.2. Le partenariat.....	47
3.2.1.3. La concertation.....	50
3.3. La participation des acteurs locaux et la transformation de l'espace.....	53
péri-urbain	
3.3.1. L'espace péri-urbain comme objet d'étude privilégié pour.....	54
analyser la dynamique de transformation de l'espace	
3.3.2. Les forces agissant dans l'espace péri-urbain.....	55
3.3.3. Six exemples de référence démontrant l'impact de la mobili-.....	60
sation et de la participation des acteurs politiques, économiques et	
sociaux dans la transformation de l'espace	
3.4. La mobilisation et la participation des acteurs locaux dans un proces-.....	65
sus de prise de décision selon une perspective temporelle	

CHAPITRE IV.....	70
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS.....	70
LE RÔLE DES ACTEURS LOCAUX DANS LA TRANSFORMATION DE.....	70
L'ESPACE PÉRI-URBAIN: LE PROCESSUS DE MOBILISATION ET DE	
PARTICIPATION ENTOURANT LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-	
VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE	
4.1. Un survol des cinq épisodes de l'étude.....	70
4.1.1. Présentation des acteurs.....	71
4.1.2. Le territoire à l'étude: le centre-ville de la municipalité de Mont-....	75
Saint-Hilaire	
4.1.2.1. La partie «ouest» du centre-ville.....	75
4.1.2.2. La partie «est» du centre-ville.....	76
4.2. Le premier épisode: le conseil municipal et le promoteur en relation .....	78
avec la transformation du centre-ville (décembre 1988 à septembre 1993)	
4.2.1. La transformation de la partie «ouest» du centre-ville.....	78
4.2.2. La transformation de la partie «est» du centre-ville.....	80
4.2.2.1. Le secteur résidentiel annexant le lot 68-65.....	80
a) Le lot 68-65 affecté par la localisation de la zone.....	80
d'éboulements	
b) Le zonage haute-densité (H-13).....	83
4.3. Le deuxième épisode: les citoyens riverains alertés par la destruction.....	85
du foyer Savoy et par le projet de développement du promoteur	
(novembre 1993 à septembre 1995)	
4.4. Le troisième épisode: les inquiétudes du comité consultatif d'urbanisme.....	88
et le plan directeur du centre-ville (septembre 1995 à novembre 1996)	
4.5. Le quatrième épisode: la guerre froide entre les citoyens, le conseil.....	97
municipal et le promoteur (décembre 1996 à octobre 1997)	
4.5.1. L'assemblée publique de consultation du 24 février 1997.....	99
4.5.2. Le paroxysme du conflit et les concessions du conseil municipal.....	101
4.6. Le cinquième épisode: le comité spécial <i>ad hoc</i> et le rachat du lot 68-65.....	108
(octobre 1997 à mai 1999)	
4.6.1. Le concept d'aménagement.....	109
4.6.2. Les deux journées portes ouvertes et la séance d'information.....	110
4.6.3. La fin de l'étude: la signature du protocole d'entente entre le.....	111
conseil municipal et le promoteur et le changement de zonage (avril	
et mai 1999)	

SYNTHÈSE ET DISCUSSION.....	114
Rappel des objectifs et des hypothèses.....	114
Limites méthodologiques.....	127
L'importance du milieu péri-urbain comme objet d'étude.....	127
BIBLIOGRAPHIE.....	129
POCHETTES CONTENANT LES FIGURES.....	142

## LISTE DES FIGURES

Figure 1:	Schéma conceptuel de la problématique: le rôle des..... acteurs locaux dans la transformation de l'espace péri- urbain	7
Figure 2:	La localisation de la Montérégie et de la municipalité de..... Mont-Saint-Hilaire par rapport à Montréal	12
Figure 3:	Carte affichant les routes d'accès à la Montérégie et..... à la municipalité de Mont-Saint-Hilaire	15
Figure 4:	L'affectation du sol de la municipalité de Mont-Saint-..... Hilaire	21
Figure 5:	La base conceptuelle et théorique relative au processus de..... transformation, de développement et de gestion de l'espace péri-urbain	28
Figure 6:	L'échelle de participation à huit barreaux (d'après Arnstein..... (1970: 336))	41
Figure 7:	La représentation schématique de la consultation.....	44
Figure 8:	La représentation schématique du partenariat.....	48
Figure 9:	La représentation schématique de la concertation.....	51
Figure 10:	Schéma conceptuel démontrant les interactions entre les..... acteurs économiques, politiques et sociaux	57
Figure 11:	Schéma conceptuel démontrant l'influence des actions sur..... la mobilisation et la participation des acteurs	66
Figure 12:	La présentation des acteurs concernés dans l'étude du..... processus de transformation du centre-ville de Mont- Saint-Hilaire	73
Figure 13:	Plan Directeur du centre-ville «est» et «ouest» de ..... Mont-Saint- Hilaire (09 décembre 1996)	pochette 1

Figure 14:	Plan d'Ensemble cadastral de la Paroisse de..... pochette 2 Mont-Saint-Hilaire (10 mai 89)	
Figure 15:	Carte d'affectation du sol du centre-ville «est» de..... pochette 3 Mont-Saint-Hilaire (28 janvier 91)	
Figure 16:	Les zones d'éboulements et le lot 68-65..... pochette 4 (1980)	
Figure 17:	Carte du périmètre de sécurité et d'observation..... pochette 5 préparée par Quéformat (27 juin 1991)	
Figure 18:	Consultation publique sur le projet de règlement..... pochette 6 numéro 845-25 (avis public de juillet 1993)	
Figure 19:	Plan de zonage du centre-ville de Ville de Mont-..... pochette 7 Saint-Hilaire (septembre 1993)	
Figure 20:	Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs..... 84 durant le premier épisode (décembre 1988 à septembre 1993)	
Figure 21	Les deux caricatures traduisant le désaccord des citoyens..... 85 par rapport à la construction résidentielle «sur» la montagne	
Figure 22:	Le plan de développement du secteur H-13 et du..... pochette 8 lot 68-65	
Figure 23	Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs..... 87 durant le deuxième épisode (novembre 1993 à septembre 1995)	
Figure 24	Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs..... 96 durant le troisième épisode (septembre 1995 à novembre 1996)	
Figure 25:	Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs..... 106 durant le quatrième épisode (décembre 1996 à octobre 1997)	
Figure 26:	Schéma montrant la composition du comité <i>ad hoc</i> et..... 109 ses relations avec la communauté (octobre 1997 à mai 1999)	

- Figure 27: Concept d'aménagement: l'aménagement du Site..... pochette 9  
Foyer Savoy, cela vous concerne (novembre 1998)
- Figure 28: Photo aérienne démontrant l'occupation du sol du..... pochette 10  
centre-ville de Mont-Saint-Hilaire suite à la participation et à la mobilisation des acteurs locaux  
(1988-1999)

## LISTE DES PHOTOGRAPHIES

Photo 1:	Le mont Saint-Hilaire vu de Montréal.....	16
Photo 2:	L'ambiance champêtre qui règne dans la municipalité de..... Mont-Saint-Hilaire	17
Photo 3:	La partie «est» du centre-ville de la municipalité de Mont-..... Saint-Hilaire	24
Photo 4:	Un exemple de constructions résidentielles de moyenne..... densité localisées au centre-ville de la municipalité de Mont- Saint-Hilaire	79

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau I:	La répartition de l'emploi de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire par secteurs d'activités (1996)	18
Tableau II:	Évolution de la population de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1971-1996)	18
Tableau III:	Variation de la population de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1971-1996)	19
Tableau IV:	La répartition de la population par groupe d'âges de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1996)	19
Tableau V:	Le plus haut niveau de scolarité atteint de la population âgée de 25 ans et plus de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1996)	20
Tableau VI:	Les différents points de vue des acteurs concernés par le plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire	92
Tableau VII:	Le plan d'action visant la réalisation du plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire	94
Tableau VIII:	Le calendrier des rencontres avec les acteurs concernés par le plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire	95
Tableau IX:	Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le premier épisode	115
Tableau X:	Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le deuxième épisode	116
Tableau XI:	Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le troisième épisode	118
Tableau XII:	Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le quatrième épisode	119
Tableau XIII:	Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le cinquième épisode	120

## LISTE DES ABRÉVIATIONS

ACMSH	Association des citoyens de Mont-Hilaire
APC	Advisor Planning Commission
CBL	Promoteurs Cook, Bombardier, Lesage
CCN	Centre de Conservation de la Nature
CCPDCV	Comité de citoyens pour la protection du mont Saint-Hilaire
CCPDCV	Comité de citoyens pour la réalisation du Plan directeur du centre-ville
CCUVMESH	Comité consultatif d'urbanisme de la ville de Mont-Saint-Hilaire
CROB	Centre de réhabilitation des oiseaux blessés de la Montérégie
DND	Ministère de la Défense Nationale Canadienne
GIMSH	Groupe Immobilier Mont-Saint-Hilaire
LMR	Firme d'experts-conseils en urbanisme et en architecture
LULU	Locally Unwanted Land Uses
LWVUS	League of Women Voters of the United States
MMAPALC	Ministry of Municipal and Provincial Agricultural Land Commission
MRC	Municipalité Régionale de Comté
OPDQ	Office de planification et de développement du Québec
PIIA	Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale
PDCVMESH	Plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire
RDFC	Regional District of Fraser-Chem

## INTRODUCTION

Lors du Sommet de Rio de 1992, les nations ont intégré plusieurs préoccupations dans le concept de développement durable. Il semble en effet que les politiciens y voient l'espoir de garantir notre avenir dans le respect de la démocratie. Mais pour beaucoup de citoyens, la notion de développement durable demeure abstraite. Qu'est-ce que le développement? En quoi peut-il être ou non durable? Le développement, c'est-à-dire la satisfaction des besoins d'une part croissante de l'humanité est durable s'il ne contribue pas à construire lui-même ses propres obstacles, c'est-à-dire que les conséquences à moyen et à long terme des actions posées et des décisions prises ne doivent pas aboutir à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales.

Le développement durable place l'être humain au coeur d'un développement alliant la démocratie, l'équité sociale, l'efficacité économique et la solidarité écologique entre les peuples comme entre les générations. Tandis qu'un territoire durable est capable de se transformer, de s'adapter aux évolutions des comportements, des attentes sociales, culturelles et économiques.

Ces objectifs peuvent être atteints par un principe démocratique énoncé à la conférence de Rio: le principe de participation. Ce principe constitue une réelle éthique de l'action collective car il consiste à impliquer les citoyens dans l'élaboration des décisions. Au Québec, par exemple, la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme oblige les élus à «intégrer» les citoyens dans les prises de décision en organisant des assemblées publiques de consultation à chaque fois qu'un règlement de zonage est créé et modifié. Le processus de transformation passe nécessairement par ces moments.

Toutefois, nous croyons que dans plusieurs cas, dont le nôtre, l'emploi du terme de participation n'est qu'une rhétorique à la mode visant à conserver l'opinion publique favorable et pour justifier des décisions déjà prises ou en voie d'approbation. En fait, la plupart du temps, la participation des citoyens à l'élaboration d'un projet est constitué d'une série d'exercices (p. ex. les assemblées publiques de consultation) qui ne prennent pas réellement en considération leurs points de vue. Dans ce cas, il est plus approprié d'utiliser le terme consultation.

Aussi, les relations d'autorité entre acteurs soulèvent un questionnement à savoir: quelle est la contribution de la mobilisation et de la participation des acteurs lorsque l'on sait que certains acteurs sont faciles à manipuler (en raison par exemple de leur manque d'information)? Ces relations de pouvoir ont d'importantes répercussions sur les techniques, tactiques et stratégies utilisées pour étendre la participation, la concertation et la consultation à un large public (Checkoway, 1986).

Nous savons *a priori* que les acteurs locaux tels un groupe de citoyens (sensibles à la qualité de leur environnement immédiat), un conseil municipal (souvent préoccupé par la croissance qualitative de la municipalité) et un promoteur immobilier ont chacun un rôle à jouer dans le processus de transformation de l'espace. Ce dernier recherche des espaces disponibles et peu dispendieux pour faire fructifier leurs investissements. Toutefois, il semble que la participation de la communauté locale dans la gestion de l'espace est rarement perçue de façon positive par les acteurs économiques et politiques. Ceci est particulièrement vrai lorsque les projets de développements s'éloignent de la perception (environnement de qualité) et des attentes (protection de certains espaces) pour lesquelles les citoyens possèdent un certain degré d'appartenance.

Le milieu péri-urbain constitue un objet d'étude privilégié pour analyser le processus de transformation à travers la participation et la mobilisation des acteurs

car nous y retrouvons de nombreux exemples où participation rime avec conflits d'intérêts. Ceci s'explique, entre autres, par la divergence des points de vue et par la transformation rapide du paysage politique, social, culturel, économique et environnemental. Certains acteurs désirent préserver le caractère rural de «leur» espace; d'autres prétendent que l'essor économique passe nécessairement par la construction d'infrastructures urbaines (p. ex. usines, routes, habitations et commerces et autres). Ainsi un acteur risque de susciter de vives réactions et de précipiter les événements menant potentiellement à la confrontation s'il modifie, détruit ou envahit un espace (Ardrey, 1971).

Au terme de la recherche, nous espérons connaître davantage la façon dont les forces agissent sur la transformation de l'espace péri-urbain. Pour ce faire, nous tenterons de répondre aux questions suivantes:

- 1) Quels événements ont contribué à la mobilisation et à la participation des différents acteurs?
- 2) Comment les acteurs ont-ils mobilisé les ressources nécessaires à l'atteinte de leurs buts respectifs mais divergents?
- 3) Pourquoi est-ce que certains acteurs ont participé dès le départ au processus de transformation de l'espace et d'autres non?
- 4) Quelles ont été les conséquences de leur participation et de leur mobilisation sur les décisions et les actions des autres acteurs?
- 5) Quelles ont été les méthodes employées pour atteindre un consensus?
- 6) Quelles résistances ont nui à l'établissement de ce consensus?

La présente étude porte sur la construction d'un ensemble de projets résidentiels et commerciaux localisé au centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Ces différents projets n'ont pas fait l'unanimité au sein de la communauté. Nous analysons les actions d'un groupe de citoyens, un conseil municipal, un promoteur immobilier et divers autres acteurs servant de «supports». Nous verrons, lors de la

présentation des résultats, que la participation de groupe de citoyens est passée d'un niveau très faible dans les premières étapes à un niveau élevé grâce au travail de mobilisation (de ressources humaines et matérielles) de certains leaders de la communauté. Le conseil municipal a été mis dans l'obligation de revenir sur des décisions. Aussi, nous discutons de la manière dont ces deux acteurs ont développé un concept d'aménagement. Ce concept à l'avantage d'allier une zone résidentielle, un parc récréatif et un parc de conservation.

### ***Présentation sommaire des chapitres***

Ce mémoire de maîtrise est divisé en quatre chapitres. Le premier chapitre s'intitule *Objectifs et Hypothèses*. Nous y présentons respectivement, les objectifs et les hypothèses de recherche et la méthodologie employée en précisant sa portée et ses limites.

Le deuxième chapitre s'intitule *Contexte Spécifique de la Recherche*. Nous exposons la problématique et les enjeux l'évolution du centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire. De plus, nous caractérisons le contexte régional (soit la Montérégie) et local (soit la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et le mont Saint-Hilaire). Le troisième chapitre se nomme *Base théorique et conceptuelle*. Nous présentons l'approche du développement local et définissons les concepts d'acteur, de mobilisation des ressources, de communauté, de pouvoir, de réseau social, de planification stratégique et de participation. À ce moment, nous faisons une distinction entre les concepts de partenariat, de consultation et de concertation. Nous exposons quelques forces agissant dans le milieu péri-urbain tout en spécifiant les raisons pour lesquelles ce milieu est un objet d'étude privilégié pour analyser le processus de transformation de l'espace. Avant de terminer ce chapitre, il est

question de six exemples d'études visant à clarifier les concepts et à explorer une conceptualisation au sujet de la participation des acteurs.

Le chapitre IV, s'intitule *Présentation des résultats*. Dans un premier temps, nous caractérisons le territoire à l'étude soit les parties «ouest» et «est» du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Nous nous attardons plus longuement sur cette dernière partie pour apporter de plus amples précisions concernant le zonage résidentiel, les caractéristiques du lot 68-65 et la délimitation de la zone d'éboulements. Ensuite, nous dévoilons les résultats de notre étude. Pour ce faire, nous les avons divisés en cinq épisodes nommés: *Le conseil municipal et le promoteur en relation avec la transformation du centre-ville (décembre 1988 à septembre 1993)*; *Les citoyens riverains alertés par la destruction du foyer Savoy et par le projet de développement du promoteur (novembre 1993 à septembre 1995)*; *Les inquiétudes du comité consultatif d'urbanisme et le plan directeur du centre-ville (septembre 1995 à novembre 1996)*; *La guerre froide entre les citoyens, le conseil municipal et le promoteur (décembre 1996 à octobre 1997)*; et *Le comité spécial ad hoc et le rachat du lot 68-65 (octobre 1997 à mai 1999)*

Dans la dernière partie qui s'intitule *Synthèse et Discussion*, nous en profitons pour vérifier si nos objectifs initiaux ont été atteints, et si nos hypothèses se sont avérées exactes. Ensuite, nous discutons des limites de la méthodologie employée. Au terme de ce mémoire, nous rappelons quelques éléments concernant l'importance du milieu péri-urbain comme objet d'étude pour analyser la dynamique de transformation de l'espace.

## CHAPITRE I

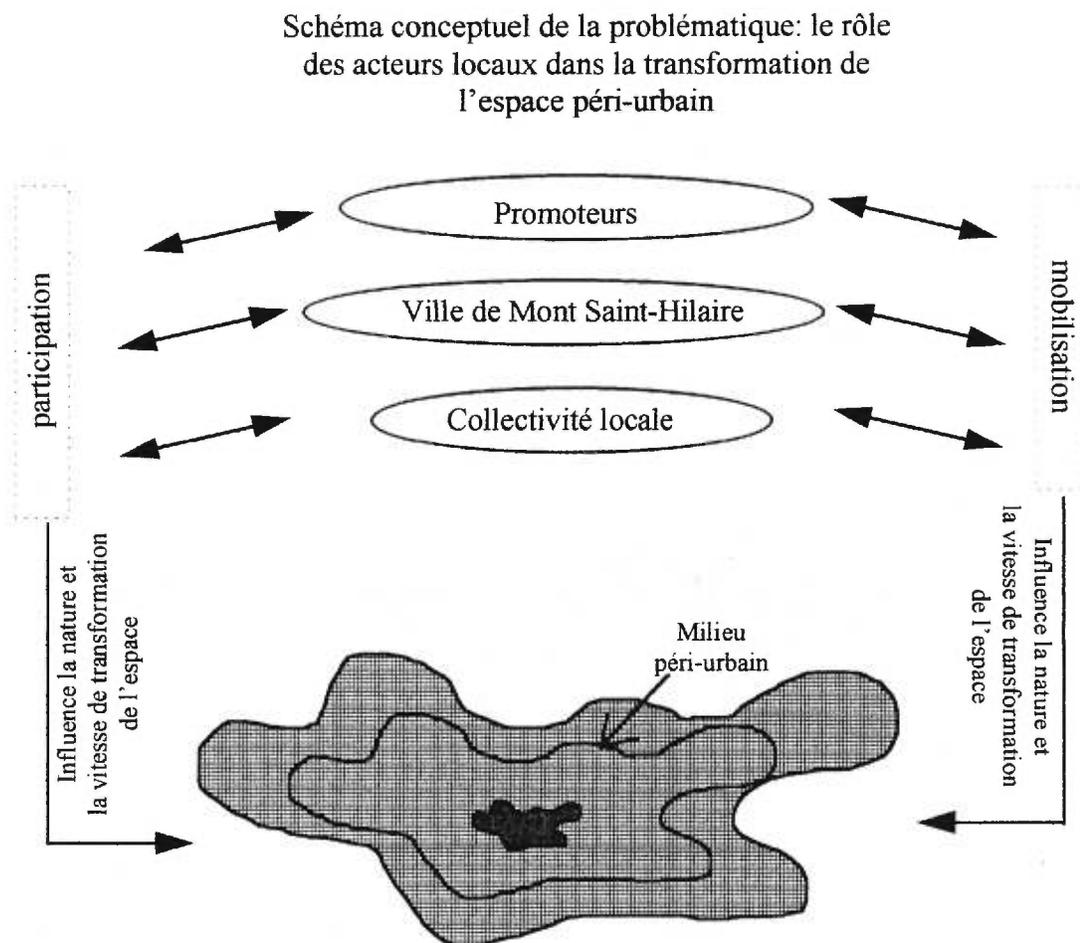
### OBJECTIFS ET HYPOTHÈSES

#### ***1.1. Expliquer la transformation d'un espace péri-urbain en misant sur la participation des acteurs locaux***

Le principal objectif de ce mémoire est de contribuer à l'explication de la transformation d'un espace péri-urbain en misant sur la participation des acteurs locaux, et ce, à travers leur mobilisation et participation à un processus de prise de décision. À ce sujet, nous savons *a priori* que les acteurs prennent des décisions et posent des actions en fonction de leurs intérêts (Bryant, 1995 a; Bryant *et al.*, 1996). Ces deux caractéristiques font en sorte que les acteurs sont en mesure d'influencer la nature et la vitesse de transformation de l'espace.

Cinq objectifs secondaires découlent de ce grand objectif: a) approfondir la compréhension que nous avons des forces qui agissent dans l'espace péri-urbain par l'intermédiaire d'un processus de participation et de mobilisation des acteurs locaux; b) mieux comprendre de quelles façons les décisions reliées à la gestion et à la planification du territoire sont prises aux échelles locales et régionales; c) mieux comprendre les facteurs qui favorisent la mobilisation et la participation des acteurs dans les prises de décisions; d) mieux comprendre la motivation qui régit leurs interactions; et e) approfondir la conceptualisation et la théorisation des forces responsables de la transformation de l'espace. Le schéma conceptuel ci-dessous (figure 1) résume l'objectif principal de ce mémoire.

Figure 1



## 1.2. Hypothèse: L'explosion du principe de participation

Voici les quatre hypothèses qui encadrent notre réflexion tout au long de l'étude:

1. Les décisions reliées à des enjeux importants tels que l'aménagement d'infrastructures urbaines dans un espace naturel suscitent peu de consensus au sein de la communauté puisque les valeurs, les buts et les intérêts des différents acteurs

divergent souvent profondément. Aussi, cette situation favorise une concentration de l'information à quelques acteurs en position de pouvoir.

2. Les individus et des groupes résistent aux décisions qui leur sont imposées. À l'inverse, ils sont plus disposés à accepter un projet s'ils participent à son élaboration.

3. Tout au long d'un processus de prise de décision nécessaire à l'élaboration d'un projet, les participants doivent sentir que leur contribution et les activités sont significatives autant pour eux-mêmes que pour le groupe. Ils doivent obtenir une forme de satisfaction ou de gains en réponse à leur participation autant au niveau de l'accomplissement personnel que collectif.

4. Un acteur tel le conseil municipal rencontre des difficultés à prendre des décisions représentatives de son électorat. En partie, ceci est lié à la complexité de plusieurs projets (p. ex. valeurs impliquées, retombées diverses et enjeux soulevés). Leur implication peut nuire à la participation des citoyens. Ceci s'explique par l'existence de divers obstacles tels que le désir de protéger un champ d'action professionnel ou une attitude négative concernant la valeur de l'apport des citoyens. Cette difficulté soulève le problème de rôle de la mobilisation et de la participation d'acteurs dans la transformation du territoire.

Pour atteindre nos objectifs et pour tester nos hypothèses, nous utilisons une méthodologie que Murdoch (1994) qualifie «d'évolutive». Cette méthode consiste à remonter à la source d'un projet et d'analyser les actions que les acteurs ont posés à chacune des étapes de sa réalisation.

### **1.3. Méthodologie: Suivre les acteurs à chacune des étapes menant à la réalisation d'un projet**

Pour analyser le processus de transformation de l'espace péri-urbain, nous reconstituons l'histoire du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire en nous attachant plus spécifiquement sur un ensemble de projets résidentiels et commerciaux. Nous identifions les acteurs clés et les événements (p. ex. les actions et les décisions) qui y sont étroitement liés.

Notre méthodologie est basée sur une approche qualitative où nous avons recueilli des informations à toutes les étapes du projet allant de la vente des terrains jusqu'au rachat du lot 68-65 en passant par diverses procédures administratives et légales visant le changement de zonage et la consultation de la population. Nous restreignons la marge d'erreur en intégrant différentes sources d'information (procédé de triangulation ou «*cross-checking*»). Elles procurent chacune des informations nécessaires pour cerner les enjeux, les actions ainsi que les positions, les visions, les craintes et les attentes des acteurs (Halseth, 1995; 1996). Les informations publiques (formelles) nous permettent de répondre aux questions: à quel moment se sont déroulés les événements et quels acteurs ont posé les actions? Nous avons analysé dix-neuf articles de journaux parus dans le journal local *L'Oeil Régional* et le journal *La Presse*; deux comptes-rendus des assemblées publiques de consultation ainsi qu'une dizaine de recommandations du comité consultatif d'urbanisme, des procès-verbaux et des résolutions issues des délibérations entre les autorités politiques municipales, les citoyens, le promoteur immobiliers et les firmes d'experts. Finalement, nous avons eu accès à une dizaine de lettres de correspondances échangées entre le conseil municipal et les citoyens. Ces lettres fournissent des détails qui sont souvent absents des sources d'informations formelles et traditionnelles. Il s'agit, par exemple, de lettres de correspondance où certains

citoyens qui affirment leurs positions et préviennent le conseil municipal de certaines erreurs potentielles.

Nous avons visionné environ 160 minutes d'enregistrement audio-visuel qui a été capté par la télévision communautaire TVR-9 lors de l'assemblée publique de consultation (24 février 1996) et lors de trois réunions du conseil municipal (7 avril 1997, 5 mai 1997 et de novembre 1998). Nous avons assisté aux deux journées portes ouvertes (les 5 et 6 décembre 1998) et nous avons été présent à la séance d'information (le 9 décembre 1998). Nous avons complété la reconstitution du dossier en interrogeant certains élus municipaux, l'urbaniste de la municipalité, le promoteur, le maire, certains membres du comité de citoyens, certains membres de l'Association des citoyens, un représentant du CROB et une représentante de l'Université McGill.

Cependant, la méthodologie que nous utilisons comporte deux limites principales. La première est d'ordre descriptive. Une erreur de couverture d'événements peut se glisser en utilisant la documentation écrite et électronique et les entrevues. Nous savons qu'il y a eu des contacts informels entre les acteurs. Mais nous ne pouvons évaluer son impact sur le processus analysé.

La deuxième limite est d'ordre analytique. Puisque nous n'avons pas accès aux informations informelles, nous ne pouvons pas répondre avec certitude à la question pourquoi certaines actions ont été posées ou pourquoi une décision a-t-elle été prise? À ce niveau d'analyse, nous nous devons de respecter une éthique de confidentialité où nous postulons *a priori* que les acteurs agissent de bonne foi. Ainsi, nous connaissons les fondements de l'acteur économique à vouloir construire; nous connaissons les raisons poussant des citoyens à empêcher la construction, mais qu'en est-il du conseil municipal? Désire-t-il autre chose que le «bien-être» socio-économique de la communauté? Y a-t-il eu des ententes informelles entre les

acteurs? Aussi, nous n'avons pas accès à l'information nous permettant d'expliquer des comportements. Par exemple, quels sont les intérêts réels poussant un acteur à poser un geste ou à prendre une décision? Y a-t-il des intérêts sous-jacents? Comment en rendre compte? Cette limite, inhérente aux études à l'échelle locale, nous empêche d'expliquer en totalité le rôle des acteurs locaux dans la transformation de l'espace.

Malgré ces limites, nous croyons pouvoir atteindre nos objectifs initiaux puisqu'une approche qualitative nous permet de reconstituer le conflit; de cerner les enjeux, intérêts, les actions et les événements et de cibler des résistances laissant paraître des intentions différentes de celles avancées publiquement. Souvent, des indices nous permettent de croire que le discours d'un acteur diffère dans l'informel par rapport au formel.

## CHAPITRE II

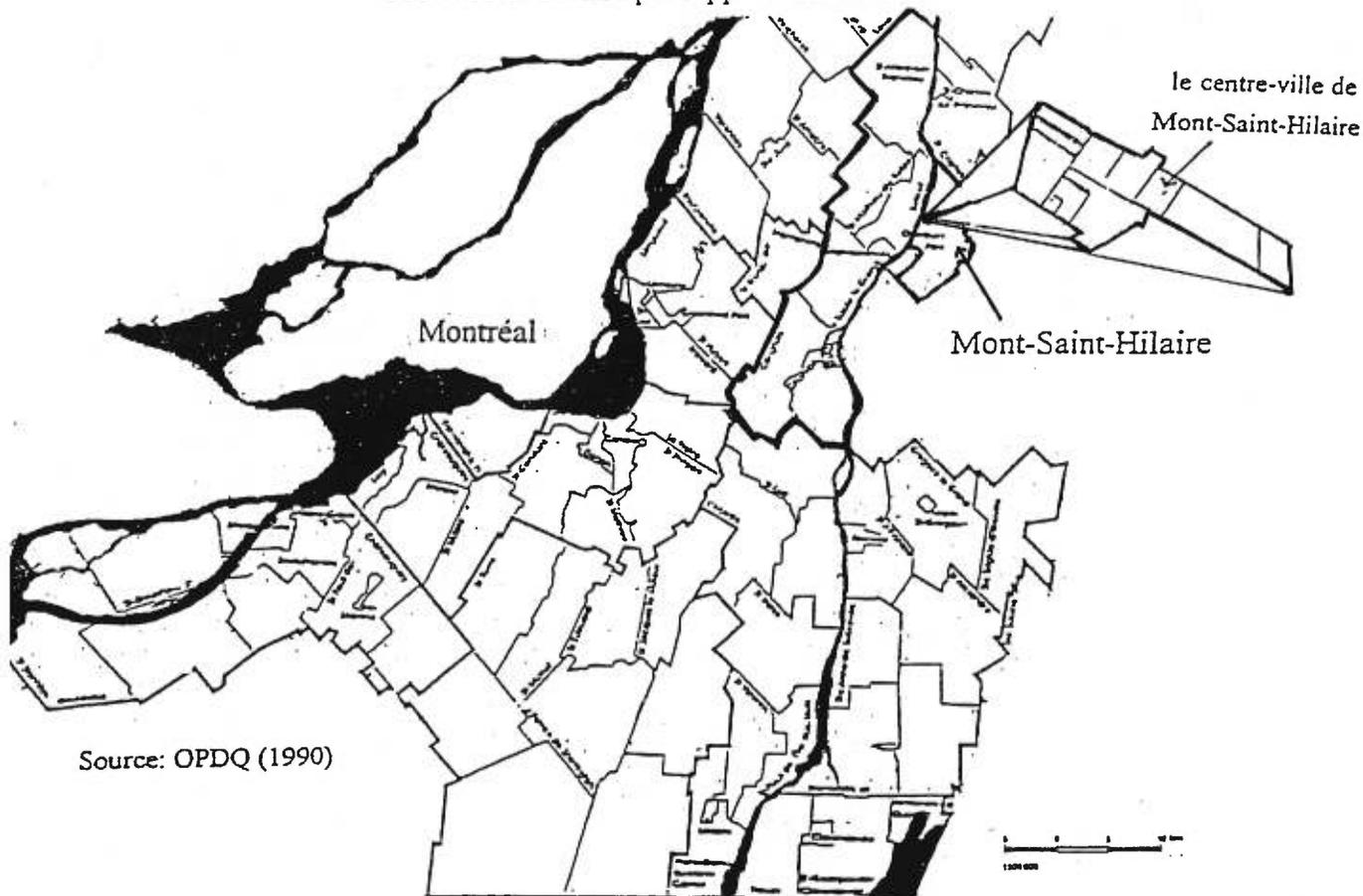
### CONTEXTE SPÉCIFIQUE DE LA RECHERCHE

#### *2.1. La participation des acteurs dans la transformation du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire*

Rappelons que l'objectif de ce mémoire est de contribuer à l'explication de la transformation d'un espace péri-urbain en misant sur la participation des acteurs locaux. Pour ce faire, nous analysons l'évolution d'un ensemble de projets résidentiels et commerciaux localisé au centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire (figure 2). Tels que nous le décrivons plus loin, ces projets ont été très controversés.

Figure 2

La localisation de la Montérégie et de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire par rapport à Montréal



Source: OPDQ (1990)

Cette ville est localisée dans la région de la Montérégie et plus précisément dans la Municipalité Régionale de Comté de La Vallée-du-Richelieu.

Le processus de transformation de l'espace que nous présentons concerne essentiellement un groupe de citoyens, un promoteur immobilier et le conseil municipal. Le premier a l'intention de conserver les caractéristiques champêtres et l'atmosphère rurale et campagnarde de la municipalité, le second veut construire un complexe immobilier de 296 unités au pied du mont Saint-Hilaire considéré Réserve de la Biosphère par l'UNESCO, tandis que le dernier a tenté, en vain, de circonscrire le conflit.

En fait, les citoyens ont perdu confiance envers le conseil municipal puisque celui-ci a autorisé la vente et a effectué le dézonage. Ils ont protesté jusqu'à ce que le conseil municipal autorise le rachat du lot 68-65 (sur lequel le promoteur escomptait construire des habitations) et qu'il lui donne une vocation parc.

Nous retranscrivons un article titré *Ville Tupperware?* dans le but de préciser la problématique locale dans laquelle s'inscrit ce mémoire. Une citoyenne s'exprime librement en s'adressant au maire de la ville. Elle écrit:

«Le 17 (*sic* le 24) février (1996) dernier à Saint-Hilaire, lors d'une assemblée de consultation, sous les regards naïfs d'adolescents et d'amants de la nature, vous nous avez, encore une fois, montré que l'argent du riche promoteur passait avant le respect de l'environnement. Cette fois-ci, vous avez accepté de «dézonner» l'emplacement du Foyer Savoy en une superstructure à multilogements. Et cela à l'endroit le plus visible de la montagne. Consultation bidon, bien entendu, puisque c'était un fait accompli.

Saint-Hilaire est devenu une ville-dortoir: et moi, j'y fais un cauchemar. Ma ville n'est plus qu'un '*tupperware*': drabe, pratique et rentable. Aucune harmonie, aucune sagesse, aucune logique,... Que politique, Que fric! C'en est assez! Voilà plus d'une décennie que nous assistons impuissants, au génocide des pommiers fleurissant le pied de notre montagne reconnue par l'UNESCO comme 'Réserve de Biosphère'. Sous votre administration, les insensibles satrapes de l'immobilier sont plus sourds encore à l'agonie de notre milieu. Leurs

investissements vont toujours à l'encontre des courants écologiques. Rien ne peut faire reculer leurs dévastatrices pelles mécaniques? Pourquoi?

Dites-moi monsieur: pourquoi l'autorité des riches promoteurs auprès de votre administration est-elle si influente?

En réalité, ce sont deux doctrines qui s'affrontent: celle d'un disciple de Duplessis et celle des accros de l'écolo. De projet de règlement en projet de règlement naîtra une oasis à condo où pullulent déjà les centres commerciaux...» (Giroux, 03/05/1997).

Pour faciliter la compréhension des enjeux locaux (dont ceux entourant le dézouage et la consultation du 24 février 1997), que soulève l'auteure, nous présentons dès maintenant le contexte régional et local.

## **2.2. Le contexte régional: la Montérégie**

La région de la Montérégie, localisée au sud-ouest de Montréal (figure 2), est essentiellement agricole. Nous y retrouvons les monts Yamaska, Rougemont, Saint-Grégoire, Saint-Hilaire et Saint-Bruno. La rivière Richelieu sillonne la région en traversant la MRC de la Vallée-du-Richelieu en bordant à la fois les municipalités de Mont-Saint-Hilaire et de Beloeil. La grande fertilité des sols (le quart des meilleurs sols du Québec s'y trouvent) et une saison de croissance végétative variant entre 200 et 215 jours font de la Montérégie la meilleure région agricole du Québec. Elle est composée de 15 MRC (dont la MRC de la Vallée-du-Richelieu) se partageant la gestion de 229 municipalités (dont la municipalité de Mont-Saint-Hilaire) et de deux réserves autochtones. Elle constitue la région administrative la plus peuplée du Québec (après Montréal) avec 1 096 282 habitants (OPDQ, 1990).

Elle est particulièrement bien desservit au niveau de l'accessibilité avec la présence des autoroutes 20, 10, 30 et la route 116 (figure 3). Une voie ferrée exploitée par le Canadien National passe par Mont-Saint-Hilaire en direction de Montréal ou Québec.

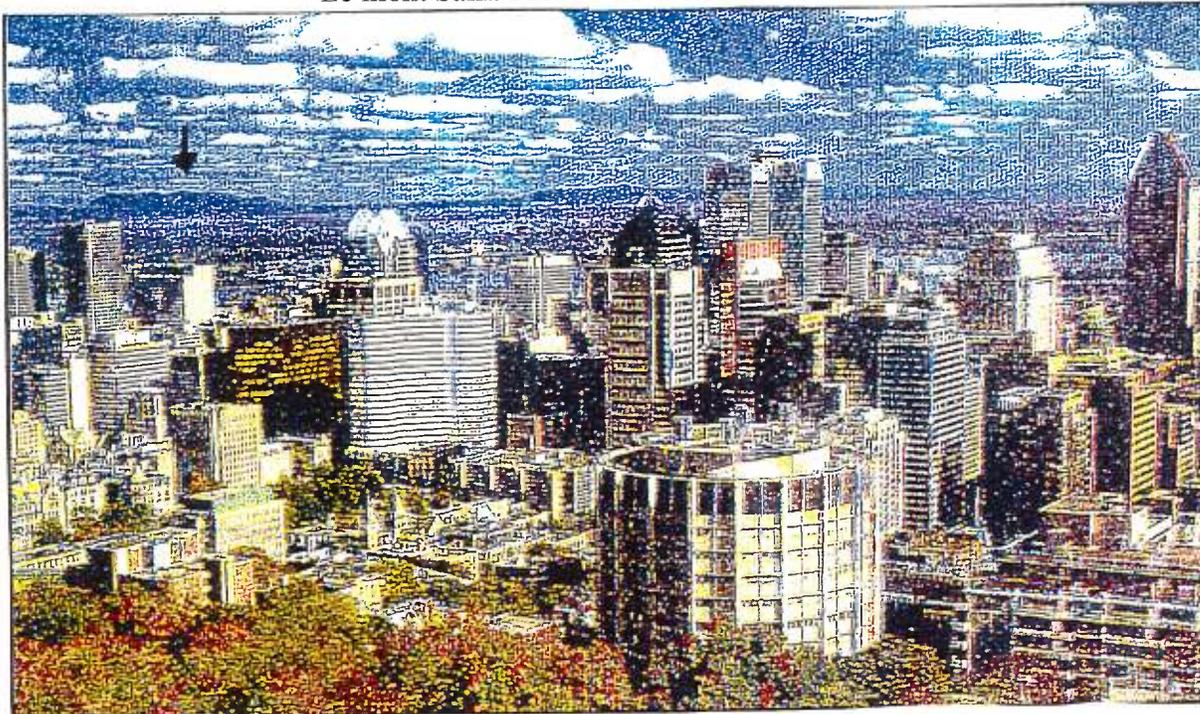


### **2.3. Le contexte local: la municipalité de Mont-Saint-Hilaire**

La municipalité de Mont-Saint-Hilaire est localisée à 35 km de Montréal (photo 1). Les Hilairemontois l'apprécient pour la qualité de vie (axée sur les espaces verts) que l'on y retrouve, sur son caractère rural et campagnard (photo 2), pour le contact intime et constant avec la nature, pour la densité de population plus faible par rapport à Montréal ou à la Rive-Sud, pour une faible circulation de véhicules motorisés, pour un faible taux de pollution atmosphérique et finalement en raison des valeurs écologiques, communautaires et sociales des citoyens (Timmins, s.d.). La vie culturelle y est active avec historiquement l'établissement des résidences des peintres Ozias Leduc et Paul-Émile Borduas et plus récemment avec la construction du Musée d'Arts de Mont-Saint-Hilaire (Giroux, 15/04/1997; enregistrements audio, 09/12/1998).

Photo 1

Le mont Saint-Hilaire vu de Montréal



Source: Carte postale, Ville de Montréal

Photo 2

L'ambiance champêtre qui règne dans la municipalité de Mont-Saint-Hilaire



Source: Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (1996)

### 2.3.1. Les statistiques socio-économiques

En 1996, le revenu total moyen des familles hilairemontoises comptant un couple marié ou un couple en union libre était de 73 486\$, comparativement à 53 192\$ pour le Québec. De plus, le revenu total moyen des familles monoparentales était de 42 095\$ comparativement à 28 421\$ (Statistiques Canada, 1996).

En 1996, les secteurs primaires, secondaires et tertiaires comptaient pour respectivement 2,93% de l'emploi total comparativement à 3,70% pour le Québec; 36,46% (22,04% pour le Québec) et 77,64% (74,26% pour le Québec) (tableau I).

Tableau I

La répartition de l'emploi de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire par secteurs d'activités (1996)

	Primaire %	Secondaire %	Tertiaire %
province de Québec	3,70	22,04	74,26
Mont Saint-Hilaire	2,93	36,46	77,64

Source: Statistique Canada, Recensement 1996

L'analyse des tendances démographiques (tableaux II et III) révèle une augmentation très importante de la population entre les années 1971, 1981 et 1991. En effet, la population est passée de 5758 à 10 006 (augmentation de 74,8%) et à 12 267 (augmentation de 22,6%). Entre 1991 et 1996, l'augmentation de la population a diminué à un taux de 6,5% pour s'établir à 13 065. Cette population est francophone à 91%.

Tableau II

Évolution de la population de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1971-1996)

	1971	1981	1991	1996
province de Québec	6 400 233	6 654 604	6 895 963	7 138 795
Mont Saint-Hilaire	5758	10006	12267	13064

Source: Statistique Canada, Recensement 1971, 1981, 1991 et 1996

Tableau III

Variation de la population de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1971-1996)

	Variation en % 1971-1981	Variation en % 1981-1991	Variation en % 1991-1996	Superficie 1996 (en km <sup>2</sup> )	Densité 1996 (hab/km)
province de Québec	3,4	3,5	3,5	1357 811,73	5,26
Mont Saint-Hilaire	74,8	22,6	6,5	43,39	301,08

Source: Statistique Canada, Recensement 1971, 1981, 1991 et 1996

Tel que le démontre le tableau IV, en 1996 la population de la municipalité y est plus jeune par rapport au Québec. Les moins de 54 ans sont tandis que les 55 ans et plus sont sous-représentés par rapport à la province de Québec. Précisons que la population de Mont-Saint-Hilaire est francophone à 91%.

Tableau IV

La répartition de la population par groupe d'âges de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1996)

	0-14 ans (%)	14-24ans (%)	25-54 ans (%)	55-64 ans (%)	65-74 ans (%)	75 ans et + (%)
province de Québec	19,08	13,28	46,32	9,12	7,28	4,78
Mont Saint-Hilaire	19,29	14,28	47,57	9,03	5,70	4,12

Source: Statistique Canada, Recensement 1996

Les Hilairemontais âgés de 25 ans et plus sont très scolarisés en comparaison avec l'ensemble de la province de Québec (tableau V). Seulement 9,1% de cette population n'ont pas fait d'études secondaires contre 20,4% pour la province; 81,3% des habitants possèdent un certificat d'études secondaires ou un diplôme de niveau supérieur contre 64,8%; 55,1% ont obtenu un certificat ou un diplôme d'une école de

métiers ou d'autres études non universitaires contre 40%; 28,8% ont terminé des études universitaires contre 16,9%.

Tableau V

Le plus haut niveau de scolarité atteint de la population âgée de 25 ans et plus de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire et de la province de Québec (1996)

	Mont Saint-Hilaire (%)	province de Québec (%)
pas fait d'études secondaires	9,1	20,4
avec un certificat d'études secondaires ou un diplôme de niveau supérieur	81,3	64,8
avec un certificat ou un diplôme d'une école de métiers ou d'autres études non universitaires	55,1	40,0
ayant terminé des études universitaires	28,9	16,9

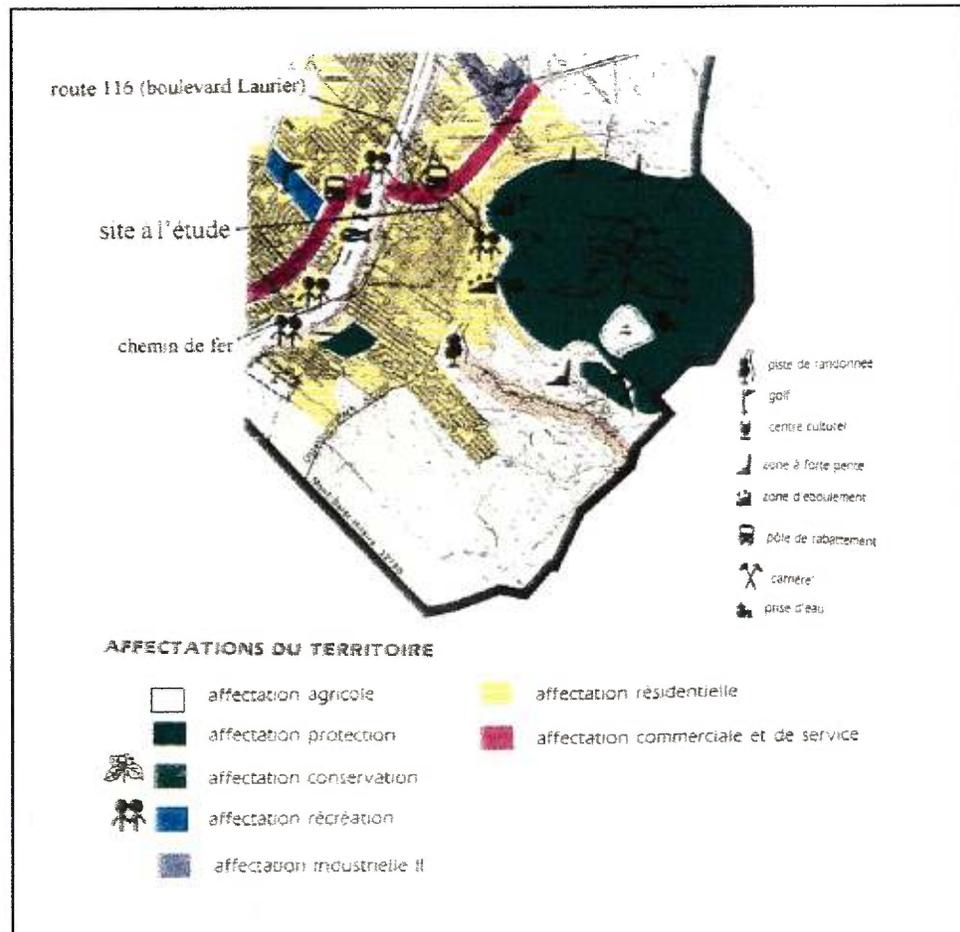
Source: Statistique Canada, Recensement 1996

### 2.3.2. L'occupation du sol

Le territoire de la municipalité est très hétérogène. Des affections agricole, protection, conservation, récréation, commerciale et de service, résidentielle et industrielle se côtoient sur une superficie de 43 km<sup>2</sup> (figure 4).

Figure 4

## L'affectation du sol de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire



Source: Schéma d'aménagement MRC Vallée du Richelieu (1988)

L'agriculture occupe environ 41% de la superficie de la municipalité. Les vergers, malgré le stress d'urbanisation, restent omniprésents à ces endroits (Granjon, 1997). Les espaces résidentiels couvrent 25,5% de la superficie de la municipalité. Les habitations construites au début du siècle se distinguent par une architecture

traditionnelle rurale. Toutefois, comme nous l'examinerons, l'architecture et les fonctions des nouvelles constructions ont suscité de nombreuses controverses. Les espaces commerciaux, localisés le long de la route 116, sont des exemples de constructions qui ont déplu. Ils représentent 2,3% de la superficie de la municipalité.

Les projets de développement commercial et résidentiel à l'étude sont situés à la jonction des secteurs résidentiels de type villageois, commercial, résidentiel, d'éboulements, protection et de conservation (le mont Saint-Hilaire). Nous comprenons pourquoi l'espace où sont situés ces projets suscite autant d'intérêt. Le mont Saint-Hilaire constitue la principale caractéristique de la municipalité.

### **2.3.3. Les aspects sociologiques, écologiques et physiques du mont Saint-Hilaire**

Le mont Saint-Hilaire est le symbole physique et psychologique par excellence de la municipalité. Comme l'affirme un citoyen: «c'est la première chose que l'on remarque lorsqu'on entre dans la ville» (Archambault, 22 février 1997). Il est l'impassible témoin du riche passé historique puisqu'il est le dernier vestige naturel de la région et il conserve des traces géomorphologiques anciennes (Bozonnet, 1992).

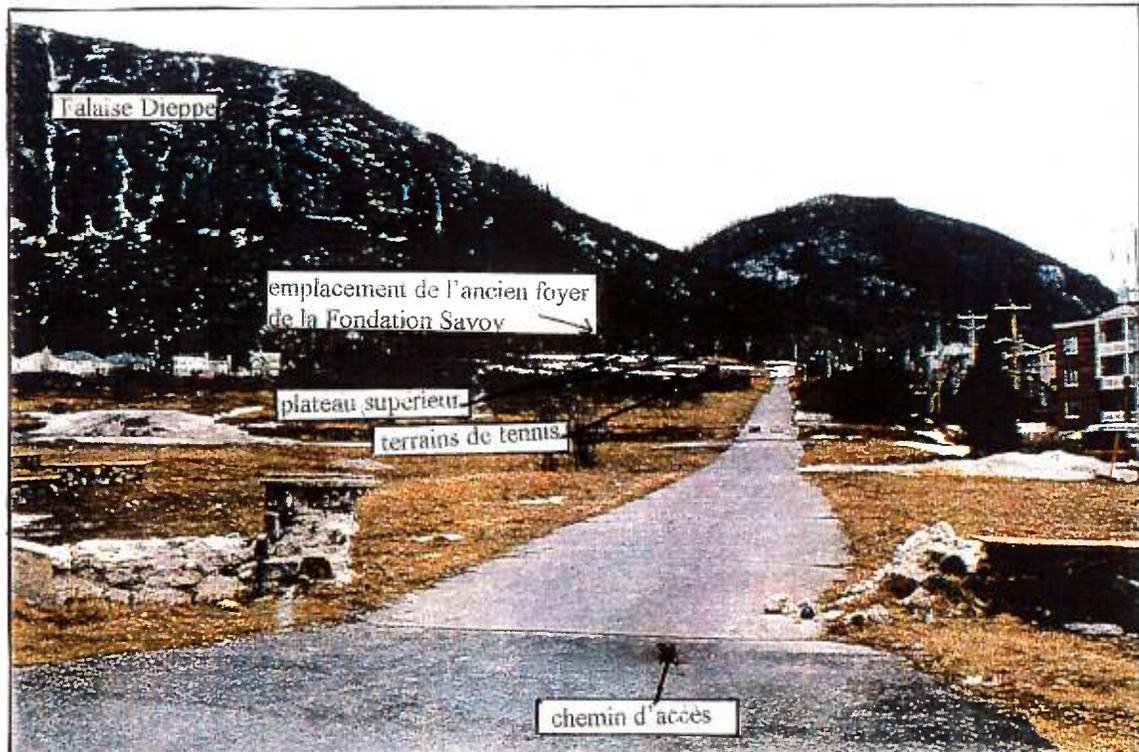
Le mont Saint-Hilaire est un massif rocheux qui s'élève à 416 mètres d'altitude dans la plaine agricole de la vallée de la rivière Richelieu. Il possède une topographie en forme de dôme irrégulier surmonté de trois proéminences rocheuses nommées: La Montagne Brûlée (304 mètres), La Quenouillère (377 mètres) et Le Pain de Sucre (416 mètres). Ce dernier sommet, localisé du côté du centre-ville, forme la falaise Dieppe (photo 2). Une dépression située entre ces sommets forme le lac Hertel. D'autre part, le mont est très riche en vie végétale et animale. Il abrite 200 espèces d'oiseaux, 41 espèces de mammifères, 12 espèces de reptiles, 17 espèces d'amphibiens, 13 espèces de poissons et plus de 600 types de plantes et d'arbres y poussent (Blondeau, 1991). Il renferme plus de 160 minéraux distincts. D'après un

dépliant produit par le Centre de conservation de la nature (s.d.), le mont Saint-Hilaire figure au rang des dix premiers endroits au monde pour sa variété minérale. Il constitue un exemple d'écosystème forestier mature et est demeuré presque intact depuis la colonisation européenne. Il est l'un des rares vestiges de l'immense forêt qui recouvrait jadis 90% de la superficie du sud-ouest du Québec. Maintenant réduite à 17%. De toutes les collines Montérégiennes, le mont Saint-Hilaire a été le moins touché par les activités de l'homme.

Tel que le démontre la photo 3, le piémont de la montagne est brisé par deux abruptes qui forment trois plateaux supérieurs. Ces espaces concordent avec le lot 68-65 sur certaines cartes de la municipalité. Nous caractérisons en détail les plateaux supérieurs identifiés sur photo dans la section *Présentation des résultats*.

Photo 3

La partie «est» du centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire



Source: Comité de protection du Mont Saint-Hilaire (1996)

### 2.3.3.1. Le Domaine Gault

En 1958, le Brigadier Andrew Hamilton Gault (1958) a offert la montagne à l'Université McGill. Il a prononcé les vœux suivants avant son décès:

- «Le Mont Saint-Hilaire est le plus précieux de mes biens, dans l'espoir d'en sauvegarder à jamais la beauté et les attraits, je le lègue à McGill. Puisse ce don, en favorisant l'oeuvre éducatrice de l'université, assurer à la jeunesse du Canada la jouissance perpétuelle de ce domaine.» (plaque commémorative)

Dans les années 1960, le ministère de l'Environnement et la de Faune du Québec a déclaré une partie du Domaine, espace de conservation des oiseaux migrateurs. Tandis qu'en 1978, l'UNESCO a proclamé le Domaine Gault «Réserve de la Biosphère» en raison de la représentativité de l'écosystème, des efforts de conservation, de l'utilisation rationnelle de ses ressources naturelles, des interfaces améliorant les interactions entre les êtres humains et leur environnement et en raison des actions concrètes visant un développement durable. L'Accord de Séville de 1992 dicte certains objectifs s'appliquant au Domaine Gault: «Use Biosphere Reserves to conserve natural and cultural diversity» et «Integrate Biosphere Reserves into conservation planning.» (obj. I.2.); «Secure the support and involvement of local people» et «prepare guidelines for key aspects of Biosphere reserves management, including the resolution of conflicts, provision for local benefits, and involvement of stakeholders in decision-making and in responsibility for management.» (obj. II.1); «Intergrate Biosphere reserves into regional planning» and «Encourage the major land-use sectors near each Biosphere Reserve to adopt practices favoring sustainable land use» (obj. II.3.) et «Integrate the functions of Biosphere reserves» et «Encourage private sector initiatives to establish and maintain environmentally and socially sustainable activities in the reserves and surrounding areas» (obj VI.1.) (CROB, 17/07/1997).

Le Domaine Gault est divisé en trois entités: le Centre de conservation de la nature (CCN) est ouvert au public qui peut admirer la nature en empruntant un réseau de pistes; l'entité «zone naturelle intacte» est une zone réservée aux naturalistes, biologistes et chercheurs attachés à l'Université McGill; et l'entité représentée par les services d'accueil, l'entrée principale, le stationnement et la maison du domaine.

Finalement, selon les Hilairemontois, le mont est «l'âme du milieu»; sa présence est rassurante et il contribue à donner un charme à la ville. Le fait d'altérer ou de préserver de chaque mètre carré du mont constitue un enjeu majeur pour les

acteurs de la communauté. Le conseil municipal perçoit la partie «est» du centre-ville (localisé au piémont de la montagne) comme «un terrain vacant» servant à supporter un quartier résidentiel (Archambault, 01/03/1997). Tandis que le comité de citoyens perçoit toute atteinte à ce même espace comme un «génocide» puisqu'il est, selon eux, voué à la conservation (Giroux, 03/05/1997). Comme nous le verrons dans la présentation des résultats (chapitre IV), au début des années quatre-vingt-dix, le conseil municipal y a autorisé la construction d'habitations. Il était loin de se douter qu'un groupe de citoyens s'opposerait à ce projet avec succès. Selon nous, ce problème d'opposition des points de vue constitue une occasion de recherche pour étudier le processus de transformation de l'espace péri-urbain en misant sur la mobilisation et de la participation des acteurs locaux.

## **CHAPITRE III**

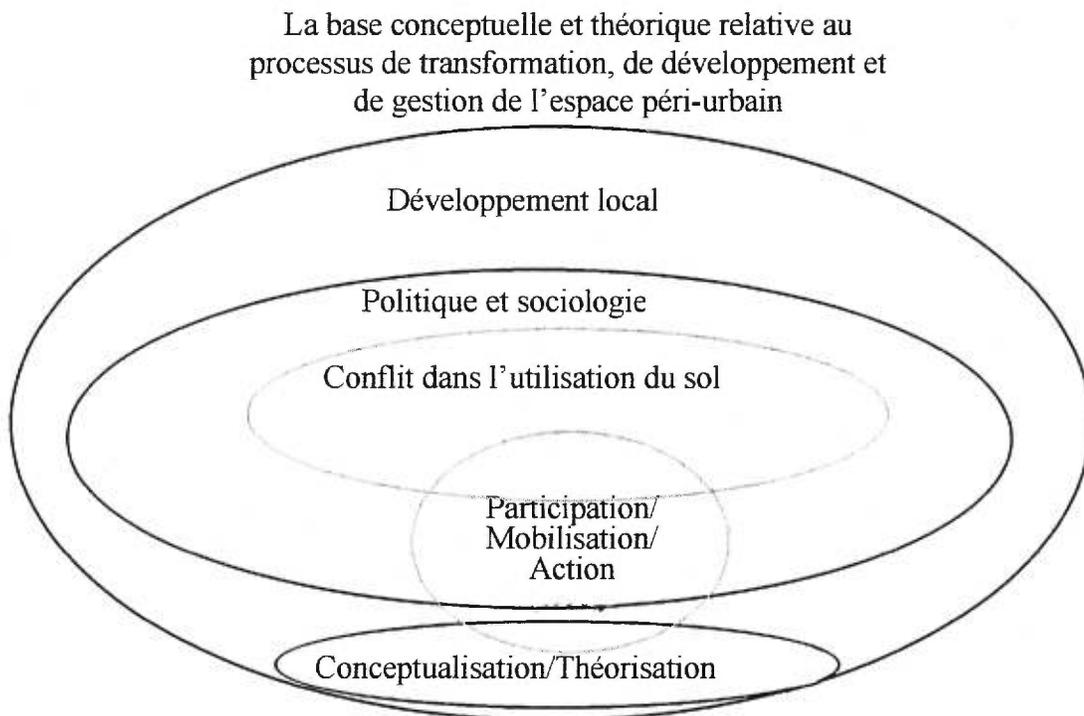
### **BASE CONCEPTUELLE ET THÉORIQUE**

#### **LA TRANSFORMATION DE L'ESPACE PÉRI-URBAIN**

#### **SELON L'APPROCHE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL**

La base théorique et conceptuelle que l'on utilise comme cadre d'analyse est issue de la fusion des concepts relatifs aux domaines du développement local avec les concepts d'acteurs et l'approche de la planification stratégique; de la politique avec le concept de pouvoir; et de la sociologie recouvrant avec les concepts de communauté, de mobilisation et de réseaux sociaux (figure 5).

Figure 5



Nous verrons dans ce chapitre que la participation des acteurs à une prise de décision ou à un ensemble de décisions permet aux participants actuellement exclus de tous processus sociaux, politiques et économiques d'y être délibérément inclus dans le futur. Toutefois, la redistribution de pouvoir inhérente à la participation rencontre régulièrement de nombreuses résistances. La signification du terme «participation» varie selon les situations. Pour Arnstein (1970), par exemple, le terme est avant tout utile aux autorités politiques comme arme de relation publique. Selon elle, les politiciens mentionnent ce mot afin de mettre en évidence que les citoyens ont été impliqués dans le processus décisionnel. Toutefois, il arrive que ces citoyens se rendent compte que la signification du terme est construite sur une fausse rhétorique et que le niveau de leur participation ne s'est rarement élevé plus haut qu'au niveau de la consultation. Ils jouent seulement un rôle de conseiller et non de

décideur. Pour comprendre pourquoi il en est ainsi, débutons par présenter l'approche du développement local.

### **3.1. L'approche du développement local comme cadre d'analyse**

L'approche du développement local privilégie les initiatives (actions) locales visant à restructurer les activités sociales et économiques d'une communauté pour atteindre les besoins et les objectifs de cette même communauté d'une façon plus efficace (Cofsky, 1995; Polèse et Coffey, 1982). Nous présentons plus loin un exemple de méthode pour y parvenir soit la planification stratégique. L'approche du développement local perçoit la personne et, dans un ensemble plus large, la communauté comme étant l'objet du développement (Vachon et Coallier, 1993). Elle devient un «acteur» qui façonne son propre environnement. C'est sur l'acteur que repose le fardeau d'établir un consensus social «profond» assurant l'équilibre entre ses besoins et les ressources dont il dispose (Bryant et Preston, 1987; 1990).

Il est normal que cet équilibre passe par leur participation. Ils doivent élaborer les stratégies et les actions compatibles avec le maintien ou l'amélioration de l'environnement naturel et social. Cette approche «locale» nécessite une compatibilité des intérêts, une tolérance et une volonté des participants et une équité sociale (Bryant, 1992).

#### **3.1.1. L'acteur au centre du développement local**

Selon l'approche du développement local, l'acteur est au centre des préoccupations. L'acteur est un individu ou un regroupement d'individus telle une organisation ou un organisme qui agit dans un environnement donné en poursuivant un (des) but (s), et ce, en fonction de ces intérêts (Bryant, 1995 a; Bryant *et al.*, 1996;

McCarthy et Zald, 1977). Les acteurs sont les initiateurs du développement. Ils représentent la force motrice de la communauté (Vachon, 1991).

Chacun a des degrés variables d'organisation et de structuration dépendant de la nature et de la force des interactions au sein des membres qui le compose. Un acteur qui se constitue spontanément peut parfois être plus fortement structuré que certains groupes qui se dotent d'une organisation formelle en vue de les «représenter» (Blau, 1962). Par exemple, un acteur tel une association peut avoir une existence formelle et ne plus être très active même si elle est dotée d'une structure professionnalisée pour assurer son fonctionnement. Dans notre cas, nous faisons allusion au comité consultatif d'urbanisme de la ville de Mont-Saint-Hilaire (CCUVM SH) qui se mobilise lorsque nécessaire. À l'inverse, des acteurs peuvent être unis par des liens d'amitié d'une grande intensité sans que leur union entraîne la formation d'une structure formelle (p.ex. un groupe de bénévolat et des groupes de citoyens).

Un acteur est pro-actif, c'est-à-dire qu'il prend des initiatives ou il assume la direction de projet. De même, à différents moments dans la «vie» d'un projet, l'acteur peut assumer tantôt un rôle actif tantôt un rôle de support (Bryant, 1995b). Pour y parvenir, il mobilise des ressources humaines et matérielles.

### **3.1.2. L'acteur et la mobilisation des ressources**

Le concept de mobilisation possède une première signification qui fait référence à l'action de se mobiliser, tandis que la seconde signification fait référence à l'action de mobiliser des ressources.

La première signification fait appel aux caractéristiques intrinsèques à la personne telles ses sentiments et son caractère. Au départ d'un mouvement de mobilisation, une ou plusieurs personnes décident d'accomplir une action, car souvent elles se sentent isolées, victimisées, privatisées, incomprises ou de façon plus générale, les personnes tentent de faire valoir leurs intérêts (Tilly, 1981). Selon Mann (1991), le mouvement de mobilisation se poursuit à plus long terme si les acteurs sont exclus des canaux de communication ou s'ils se sentent isolés. Dans ce cas, les doléances des membres de la communauté restent en souffrance. Cependant, ces conditions ne suffisent pas à mobiliser les mécontents dans un mouvement de mobilisation soutenu. Il leur faut un minimum d'organisation. Sans organisation, le mouvement de mobilisation sera éphémère et localisé (Mann, 1991). Nous en reparlerons au point 3.1.6. traitant de la planification stratégique.

La deuxième signification concerne l'action de mobiliser des ressources (matérielles et humaines). Vue sous un angle pro-actif, la mobilisation désigne toute forme de rassemblement de ressources internes et externes à l'acteur (Mann, 1991; Buechler, 1993; Gamson, 1966). Ce sens est emprunté au vocabulaire militaire où mobiliser est l'action de faire passer un corps sédentaire au service actif de guerre (Mann, 1991).

En mobilisant des ressources, l'acteur tient compte des opportunités qui s'offrent à lui. Il s'expose aussi à des risques (p. ex. la répression) car les acteurs sont souvent en compétition pour accéder aux mêmes ressources (p.ex. financement et capital politique) (Tilly, 1981). Selon Rahman (1995), la mobilisation des ressources par les larges segments de la population éloigne les ressources des intérêts élitistes qui contrôlent les structures sociales et politiques dominantes dans une communauté. Ainsi, le processus de mobilisation stimule un transfert «des élites vers le peuple» (Rahman, 1995). D'un autre côté, la mobilisation des ressources contribue

à préserver la position d'un acteur dans la communauté et à acquérir du pouvoir (Rahman, 1995).

### 3.1.3. L'acteur au sein de la communauté locale

Nous entendons par communauté un ensemble d'organisations sociales émergeant du fait que certaines personnes partagent un espace géographique commun où se déroule la majorité de leurs activités. La communauté est caractérisée par des interactions sociales restreintes à un espace géographique (Hillery, 1955). Reiss (1959: 29) précise la définition en affirmant:

«a community arises through sharing a limited territorial space for residence and for sustenance and functions to meet common needs generated in sharing this space by establishing characteristic forms of social action.»

Cette définition nous permet d'imaginer une communauté en forme de boîte perméable à l'intérieure de laquelle interagit un nombre donné d'acteurs possédant chacun leurs propres caractéristiques. Selon Obershall (1973), l'interaction se produit « verticalement » et « horizontalement » puisque la communauté est composée d'acteurs de catégories ou strates sociales différentes (politique, administrative, culturelle, l'économique et autres). Certains acteurs sont interdépendants, c'est-à-dire que si une des relations qu'ils entretiennent est modifiée, les autres le sont aussi et, par conséquent, tout l'ensemble est transformé. Lapierre (1992) prévient qu'une interdépendance ne signifie pas nécessairement « couplage » des éléments. Les acteurs gardent leur personnalité tout en étant influencés par leur environnement d'où le caractère perméable de la communauté.

Selon Michels (1971), le principe de participation peut être contesté dans les communautés fortement stratifiées verticalement. Voici l'essentiel de sa réflexion. Selon lui, il existe dans de telles communautés, quelques personnes ou quelques

familles puissantes (élites) possèdent un pouvoir presque illimité sur ses structures sociales et politiques. Ces élites ont la possibilité de verrouiller toute possibilité de contestation interne pour ainsi préserver leur position de pouvoir. Dans certains domaines, le contrôle des acteurs de strates «inférieures» (à la base) sur les acteurs de strates supérieures (dirigeants) est techniquement impossible en raison par exemple de la disponibilité restreinte de l'information.

#### 3.1.4. Les réseaux d'acteurs

Le concept de réseau social permet de mieux expliquer le jeu des acteurs en alliant les théories comportementales et de la communication. Au sens large, le mot réseau signifie: «un ensemble de personnes qui sont en liaison» (*Le Petit Larousse illustré*, 1992). Ces liaisons s'organisent selon une logique particulière. Elles sont organisées en fonction de norme au niveau de la circulation de l'information et des comportements. Au début de la formation d'un réseau, ces normes s'établissent par tâtonnements, par ajustements réciproques et progressifs et elles finissent par se concrétiser en un modèle d'action pour certains acteurs de la communauté (Durkheim, 1893). Ceci se comprend lorsque dans un environnement complexe, les réseaux sont:

«le résultat de la coopération plus ou moins stable, non hiérarchique, entre des organisations qui se connaissent et se reconnaissent, négocient, échangent des ressources et peuvent partager des normes et des intérêts» (Cole et John, 1995: 212).

Cole et John (1995: 212) donnent un sens étroit au concept de réseau social. Ils affirment:

«Nous considérons que toute définition doit accepter qu'un réseau puisse être institutionnel, individuel, ou une combinaison des deux. Notre utilisation du réseau est à la fois individuelle ou organisationnelle. Elle est individuelle dans la tradition de «qui gouverne»: nous cherchons à éclaircir les liens entre les acteurs locaux, régionaux et nationaux qui influent sur la décision dans un espace territorial défini, ceci afin de voir

si des individus précis peuvent être considérés comme étant des «noeuds» dans un réseau. L'aspect individuel des réseaux est essentiel, afin d'examiner les relations entretenues non seulement entre les organisations d'un secteur particulier, mais aussi entre les acteurs-clés au sein de celle-ci. (...) Le réseau local peut être considéré sous plusieurs angles. Avec une interprétation forte, le réseau local peut être imaginé comme un régime de structuration, une communauté cohérente, dont les membres seraient liés par une identité forte et un passé commun.»

Le concept de réseau social nous permet d'affirmer qu'un acteur peut agir dans le cadre de multiples systèmes d'interaction (Murdoch, 1994; Cox *et al.*, 1977; Lewis, 1970; Bryant *et al.*, 1996; Brodeur et Rousseau, 1984; Bavelas, 1978; Leavitt, 1974; Flament, 1965). Ainsi, un acteur peut possiblement avoir plusieurs rôles à la fois. Il peut, par exemple, entretenir des relations formelles avec certaines personnes et en entretenir des informelles avec d'autres (Mann, 1991). Ainsi, le concept de réseau social soulève le problème du rôle des contacts informels dans la compréhension des événements observés.

Il offre une méthode de «scruter la construction du social» (Fortin, 1988: 147) puisqu'il permet «d'examiner la façon dont les acteurs créent, modifient, modulent ou font disparaître des systèmes sociaux (dont les structures sociales) par le biais des relations interpersonnelles qui s'établissent au gré des circonstances» (Guédon, 1984: 16-17). Ce concept permet d'interpréter le comportement des acteurs en terme de contraintes structurelles (p.ex. le manque de circulation de communication et de relations) plutôt qu'en terme de déterminants (p.ex. les attributs intrinsèques de l'acteur). Il évite les préjugés holistes qui font de certains acteurs de simples supports de structure sociale.

Tel que le mentionne Murdoch (1994: 3), le concept de réseau social est aussi un outil méthodologique:

«I want to focus on the concept of 'network' in order to understand how agents or actors become incorporated into stable relations with one another and how this facilitates the 'self-organisation' of the larger

system. As agents become enrolled into networks they may act to reproduce the sets of relations upon which the network is based. Likewise, as networks are extended they may allow the emergence of a system. In this sense I am seeking here to 'reverse the telescope'...»

Finalemment, ce concept réconcilie les approches macrosociologiques et microsociologiques, ou même psychologiques (Guédon, 1984). Il considère l'individu dans sa dimension d'acteur social; il incorpore les actions des individus aux processus sociaux et finalement, il amène une intégration de l'analyse structurelle de la société à un modèle du comportement individuel devenant participant à la construction de son monde social (Fischer, 1977).

### **3.1.5. Le pouvoir des acteurs**

En continuité avec les éléments présentés, nous concevons que les acteurs n'ont pas tous le même pouvoir. Clark (1968: 85) définit le terme pouvoir comme étant «the name of the game and is defined as the capacity to mobilize resources for the accomplishment of intended effect». Selon la définition, les acteurs ont tous des possibilités, permissions, capacités, droits et influence variables (Aiken et Mott, 1970; Cox *et al.*, 1974; Robinson, 1980).

La citation de Clark rejoint ici les affirmations de Rahman (1995) lorsqu'il affirme que la mobilisation des ressources «stimule un transfert du pouvoir» puisque la mobilisation donne une meilleure capacité d'action. Il donne de l'autorité et du contrôle sur le comportement des autres acteurs. Les acteurs en position d'autorité peuvent plus facilement orienter les autres acteurs vers des enjeux moins importants et peuvent reformuler la suite événements à leur avantage (Rubin et Brown, 1975; Arnstein, 1970).

Le pouvoir est redistribué dans la communauté par divers moyens dont la négociation, les actions stratégiques (p.ex. le choix des partenaires) et tactiques (p.ex. les manifestations, les boycottages et les grèves) et par la mobilisation de ressources (Cartwright, 1965; Alinsky, 1969; Gamson, 1966, 1986; Aiken et Mott, 1970; Lewis, 1970; Clark, 1986; Cox *et al.*, 1977; Rahman, 1995). Les barrières potentielles nuisant à la délégation de pouvoir sont par exemple le racisme, les intérêts, les valeurs, le sexisme, idéologies politiques et des champs professionnels à protéger. Du point de vue de l'individu, les barrières peuvent être une lacune au niveau des structures sociales, économiques et politiques et des difficultés d'organisation. Dans la plupart des situations impliquant la participation d'une variété d'acteurs, affirme Selznick (1948: 34), «c'est la responsabilité du pouvoir qui est partagé, pas le pouvoir en lui-même».

Toujours selon l'approche du développement local, il est important d'initier une réflexion collective avant d'entreprendre un projet. Tout comme Cumming *et al.*(1993), Bryant (1992, 1995b, 1995c) et Massicotte (1993), nous pensons qu'une action collective passe une planification stratégique des activités.

### **3.1.6. L'importance de la planification stratégique**

La planification stratégique est un effort discipliné en vue de produire des décisions et des actions fondamentales qui modèlent et guident une organisation vers ce qu'elle est, ce qu'elle fait et pourquoi elle le fait (Bryant, 1995b). Elle est bâtie sur un ensemble de stratégies dans lesquelles les acteurs locaux sont les bénéficiaires et elle vise une amélioration durable de la qualité de vie par l'atteinte de leur vision réaliste à long terme pour leur communauté (Bryant, 1995b).

La planification stratégique est un processus permettant de gérer le changement et de viser un (des) objectif (s) réalisable (s) pour et par l'ensemble des

acteurs impliqués. Elle trace la voie à suivre par tous les partenaires par le biais d'un plan d'action qu'ils adoptent et créent ensemble en fonction des résultats à atteindre. Dès le départ de la planification stratégique, les acteurs posent les questions fondamentales, ils définissent la mission de l'organisation (ou des organisations) et la position que cette dernière entend occuper. En conséquence, la planification met en relief les orientations retenues et est dirigée vers l'action concrète. Elle mobilise d'abord les ressources de l'organisation (ou des organisations), et puis, elle engage les ressources de la communauté (Massicotte, 1993).

Elle relève de l'équipe de direction qui participe activement à son élaboration; s'appuie sur une évaluation critique de la situation et de son évolution récente; met en relation les forces et les faiblesses de chaque organisation, ainsi que les occasions et les contraintes présentées par son environnement et facilite, à l'aide d'indicateurs, le suivi des résultats obtenus par rapport à la mission et par rapport à l'orientation (Massicotte, 1993). La planification stratégique débouche sur une vision claire de l'avenir et sur un plan d'action visant à le mettre à exécution. Plus précis qu'un cadre général, le plan stratégique rallie les membres de la communauté autour de quelques buts communs et très concrets.

La planification stratégique passe par l'analyse des grandes tendances de développement de la communauté; un diagnostic des conditions pouvant influencer la poursuite de ces buts; la définition de cibles visées et la stratégie que l'on privilégie pour les atteindre; la préparation d'un plan d'action préliminaire; l'établissement d'un réseau de partenaires; et la conception d'un tableau d'indicateurs pour suivre le développement et de connaître la cause des écarts entre l'évolution observable et des objectifs poursuivis.

Elle fait une surveillance des résultats atteints par rapport aux objectifs visés et permet d'établir des liens utiles entre les différentes dimensions de la planification et

de la gestion. Par exemple, elle est utile pour communiquer un plan d'action qui résume clairement les intentions et les attentes signifiées des acteurs concernés. De plus, elle favorise la prise en compte de certains enjeux majeurs qui posent des défis aux communautés dont la qualité de vie, le développement économique et social, l'équilibre services-prix et la qualité du milieu.

Du point de vue politique, Massicotte (1993) précise que la planification stratégique met en relief l'orientation retenue par les dirigeants après consultation de la population. Les responsables (cadres intermédiaires) sont les principaux porteurs de la tactique. Ils élaborent le plan d'action et mettent en place les moyens nécessaires à sa réalisation tandis que les «chefs d'équipe» et responsables de secteurs surveillent les «chantiers», supervisent l'action sur le terrain et s'intéressent à la mise en oeuvre du plan d'action. La participation de la population est perçue comme accordant l'astuce de l'innovation, la justesse de la vision et la force de l'appui dans l'élaboration, la communication et la réalisation d'une stratégie viable pour l'ensemble de la communauté. Dans ce contexte, une première série d'acteurs initie le projet et elle veille à établir le consensus minimum pour atteindre les objectifs. Il existe aussi une seconde série qui porte le projet.

Pour clore cette partie consacrée au développement local, rappelons quelques points. La participation vise le partage du pouvoir et passe souvent par l'intégration d'une diversité de points de vue; la dimension temporelle joue un rôle sur l'ampleur de l'action et sur la mobilisation; l'intérêt soutenu des acteurs est un facteur de mobilisation et de participation. Le maintien à long terme de l'intérêt chez un ou plusieurs acteurs est souvent un défi lors de la réalisation d'un projet et l'approche stratégique est une méthode pour atteindre un (des) objectif (s). Sans organisation à long terme, le mouvement de mobilisation est éphémère et ponctuel.

L'action collective nécessite un minimum de consensus. Tandis que l'établissement du consensus passe par l'intégration d'une diversité de points de vue. Nous sommes en présence d'un défi de taille: comment créer un consensus chez des participants possédant des points de vue différents? La réponse à cette question implique une réflexion qui va au-delà des objectifs poursuivis dans ce mémoire. Toutefois, nous affirmons avec certitude que le principe explose en plusieurs nuances allant de la simple consultation au partenariat en passant par la concertation.

### ***3.2. Trois types de participation des acteurs: la consultation, le partenariat et la concertation***

Il existe plusieurs types de participation allant de la manipulation à la maîtrise complète de la situation en passant par la consultation, le partenariat et la concertation. Le mot participation se définit comme étant: «l'action de participer ou de prendre part à quelque chose; à son résultat» (*Le Petit Robert*, 1996). Les synonymes de participation sont: collaboration, concours, complicité, connivence, intéressement, s'associer, se joindre, se mêler, collaborer, coopérer, assister et tremper. En ce qui concerne notre problématique, cette définition est trop large pour atteindre les objectifs initiaux.

#### **3.2.1. Qu'est-ce que la participation?**

Lamartine (*Le Petit Robert*, 1996) nous aide à définir le mot participation en affirmant: «La démocratie est la participation, à droit égal, à la délibération des lois (...)». Lamartine rejoint ici le principe énoncé lors de la conférence de Rio: une action collective durable basée sur la participation fait la promotion d'une approche démocratique. Tout projet collectif comporte, dans les premières étapes de son élaboration, un moment où les participants délibèrent de lois.

Le mot délibération se définit comme étant une réflexion destinée à peser le pour ou le contre avant une décision (*Le Petit Larousse illustré*, 1998). Nous mettons ici l'accent sur la portion de définition qui dit: «avant une décision». L'acteur qui participe ne pose pas seulement une action physique. Il se fait aussi entendre lors d'une période de réflexion durant laquelle des personnes débattent, discutent et conseillent. À la suite de cette période de réflexion, les participants prennent une décision volontaire (résolution) avec intention de s'y tenir (*Le Petit Robert*, 1996). Une loi, vue sous cet angle, est à la fois un ensemble de règles juridiques (p. ex. représenté par un plan de zonage), une prescription établie par tous qui définit les droits et les devoirs de chacun et un ensemble de règles et d'obligations qui s'imposent à un individu dans son comportement comme les conventions établies par la morale, la vie sociale et une façon de faire convenue par tous.

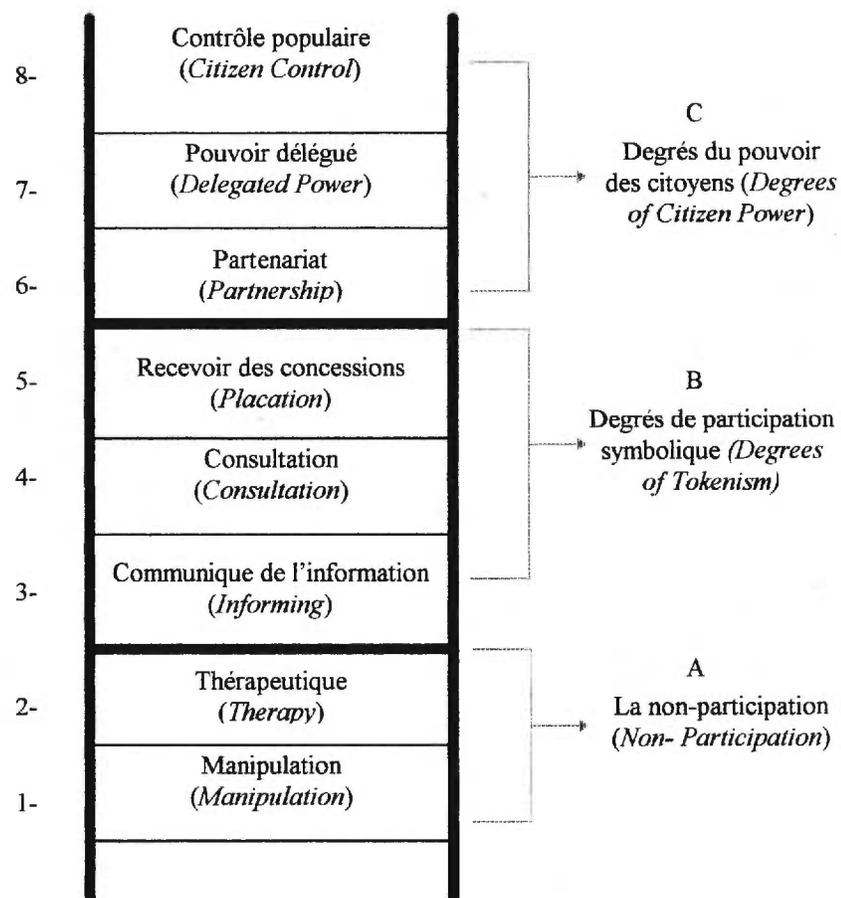
C'est ainsi que Leung (1987: 31) résume la signification du terme participation: «the act of sharing in the formulation of policies and proposals.» La notion de partage des responsabilités confirme les propos d'Arnstein (1970), selon lesquels les participants qui délibèrent de loi, influencent un processus de prise de décision en stimulant un partage de l'information et du pouvoir décisionnel; en définissant et en établissant les objectifs d'un commun accord; en influençant la façon de fixer les politiques (p.ex. la localisation des infrastructures urbaines); en influençant la façon de redistribuer les taxes, la façon d'opérer les programmes; et en modifiant la façon de répartir les contrats et les patronages. Arnstein ajoute ironiquement que même le président américain ne peut se vanter d'avoir une maîtrise «absolue» dans un processus de prise de décision. Par cette ironie, Arnstein soulève que le principe de participation est souvent un euphémisme vide de sens basé sur une fausse rhétorique.

Pour démontrer son point de vue, Arnstein propose une échelle (figure 6) de participation formée de huit barreaux allant d'un niveau faible de participation

(barreaux inférieurs) et un niveau élevé (barreaux supérieurs). Le premier barreau (n° 1 sur la figure) au bas de l'échelle représente une participation de type manipulation (*Manipulation*). Ensuite, le niveau de participation s'élève en passant respectivement par la participation thérapeutique (n° 2) (*Therapy*), la communication de l'information (n° 3) (*Informing*), la consultation (n° 4) (*Consultation*), les concessions (n° 5) (*Placation*), le partenariat (6) (*Partnership*), le pouvoir délégué (n° 7) (*Delegated Power*), et finalement le contrôle populaire (n° 8) (*Citizen control*).

Figure 6

L'échelle de participation à huit barreaux  
(d'après Arnstein (1970: 336))



De plus, Arnstein propose trois grands regroupements des barreaux (lettre A, B et C sur la figure 6). Nous en traiterons au prochain point. Le regroupement des deux barreaux inférieurs est synonyme de non-participation (A). En terme plus générique, il s'agit de la consultation. Le regroupement des trois barreaux intermédiaires constitue divers degrés de participation symbolique (B). Il s'agit cette fois de la concertation. Troisièmement, les citoyens possèdent un certain degré de pouvoir (C) seulement aux trois derniers barreaux supérieurs. Ce dernier regroupement constitue la forme de participation se rapprochant le plus de la définition présentée précédemment. Il s'agit d'une participation de type partenariale.

### **3.2.1.1. La consultation**

Selon l'échelle d'Arnstein et la définition de participation, la consultation n'est pas une réelle participation puisque seulement une minorité des personnes concernées par la (ou les) décision (s) délibèrent de lois. La consultation est essentiellement une approche descendante où, par exemple, les élus consultent les électeurs dans le but d'obtenir leurs avis (figure 7). Le dictionnaire *Le Petit Larousse* (1993) définit, de façon générale, le terme consulter comme l'action de «prendre l'avis ou le conseil de quelqu'un comme un expert, un avocat, un médecin, etc».

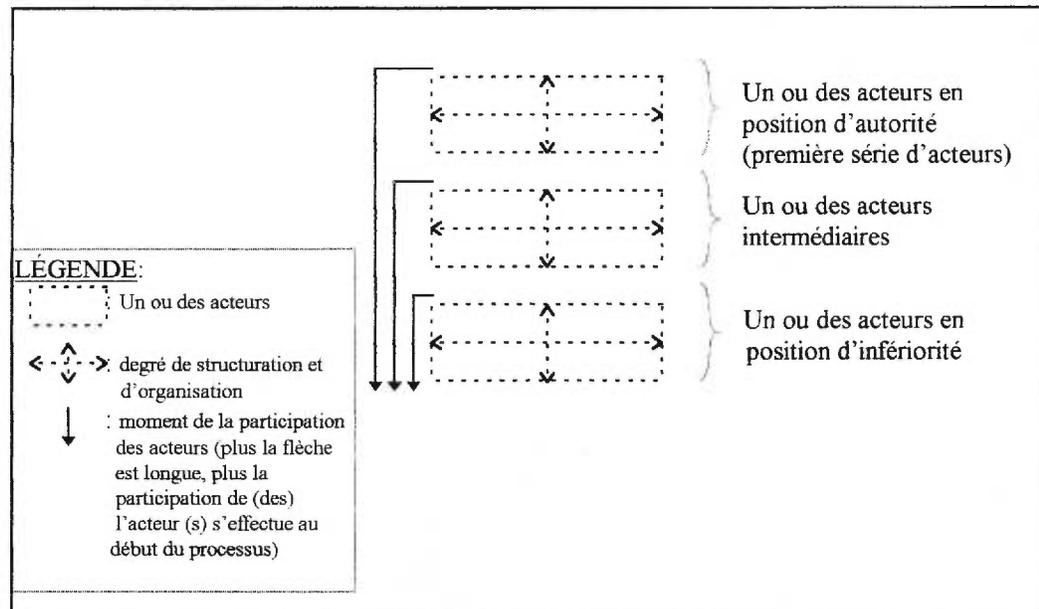
Selon la définition donnée au terme participation, la consultation est synonyme de «non-participation» où les acteurs du «haut» éduquent ou guérissent les participants de leur pathologie (Burke, 1968). Selon les méthodes de consultation, les «décideurs» ont la possibilité de juger de la légitimité de la participation des autres acteurs.

La consultation est caractérisée par une circulation à sens unique (descendante) de l'information. Il n'y a aucun canal rétroactif permettant à l'information de circuler dans les deux sens et il n'y a aucun pouvoir de négociation pour les acteurs consultés (Aiken et Mott, 1970). Les outils de communications unidirectionnelles utilisés sont les journaux, la radio, les brochures, les affiches, les convocations, les lettres de réponses à des demandes et certaines rencontres dont les assemblées publiques de consultation. Ces types d'outils procurent de l'information superficielle et découragent la pose de questions (LWVUS, 1972). Nous voyons, à la figure 7, la première série d'acteurs qui délibère du contenu du plan et qui le transmet à une deuxième et une troisième série d'acteurs.

Ainsi, dans une forme de participation verticale, les acteurs du «dessous» n'ont aucune propulsion, aucun moteur ou stimulus modifiant le *statu quo* en raison, entre autres, de leur exclusion des canaux de circulation de l'information et de diverses résistances présentées plus haut. Dans une consultation, les acteurs du «haut» ont l'autorité de considérer ou d'ignorer l'opinion et les conseils des acteurs du «dessous».

Figure 7

## La représentation schématique de la consultation



Selon ce type de participation, un acteur ou un ensemble d'acteurs invite une seconde et une troisième série d'acteurs à siéger sur des comités de consultation ou de conseils et ce, dans le but de les éduquer ou favoriser leur appui (figure 7). Au lieu d'une réelle participation, ceci signifie une distorsion de la participation en véhicule de relations publiques organisé pour et par la première série d'acteurs. Souvent les acteurs de niveau supérieur mettent en évidence le fait qu'ils sont passés par des étapes formelles obligatoires par la loi (Arnstein, 1970; Burke, 1968). Aux rencontres, ce sont les acteurs en position de pouvoir qui éduquent et persuadent les citoyens et non l'inverse. Les acteurs en situation de consultation n'ont aucune fonction légitime si ce n'est que celui de «support» servant d'outils de relations publiques (Leung, 1989).

Souvent, les acteurs de niveaux inférieurs reçoivent l'information dans les dernières étapes de planification soit juste avant la réalisation du projet ou encore ils doivent lutter pour l'obtenir. Le plan peut être vaguement décrit dans des conditions que nous décrirons plus loin dans la partie sur les assemblées publiques de consultation. Les acteurs de niveaux inférieurs ne sont pas informés de toutes les facettes et des conséquences des projets. Les décisions sont parachutées et personne ne demande si le projet est nécessaire dans la communauté (Burke, 1968).

Si la consultation n'est associée à aucune autre forme de participation, elle n'est que charme jusqu'à ce qu'elle offre une assurance aux acteurs que leurs idées et opinions seront prises en compte. Les méthodes les plus fréquemment utilisées pour consulter la population sont les sondages et les assemblées publiques de consultation. Lorsque les détenteurs du pouvoir restreignent l'apport des citoyens seulement à ce niveau, la participation est vide de contenu.

#### **a) Un exemple de mécanisme formel de consultation: l'assemblée publique de consultation**

L'assemblée publique de consultation est faite à la discrétion des acteurs politiques. Elle dépend largement de leur volonté à informer le public (Cloke et Little, 1990). L'objectif de l'assemblée de consultation est d'entendre et d'informer les citoyens et offre une période où les différents acteurs émettent leur opinion sur un sujet.

Elle donne aux acteurs une occasion de prendre part à une expérience de contact face-à-face pour découvrir les points de vue et les opinions des acteurs; sert à obtenir les analyses et les données des experts; à mieux faire comprendre les enjeux; à connaître et à cibler les faits qui n'ont pas été considérés ou connus et à connaître les endroits où se procurer plus d'informations (Cahn et Passett, 1970). De plus,

l'assemblée sert de tampon ou de baume lorsqu'on y expose des preuves appuyant une décision qui a déjà été prise. Dans ce cas, l'opinion des citoyens n'a pas ou peu de poids à moins qu'ils se mobilisent efficacement en vue de faire respecter leur point de vue (Cahn et Passett, 1970). L'assemblée publique de consultation sert finalement à éduquer les citoyens sur un sujet pour qu'ils comprennent le problème et les solutions retenues. Il s'agit, par exemple, du service de planification qui présente à la population un plan directeur qui a déjà été approuvé par le conseil municipal. Une période de discussion et de questions peut suivre les explications. Dans de telles consultations, si les citoyens sont bien représentés et, s'ils ont eu l'occasion d'étudier les plans avant, ils peuvent avoir une influence sur ces plans même s'ils ont déjà été approuvés (LWVUS, 1972).

#### **b) Quelques caractéristiques d'une mauvaise assemblée publique de consultation**

Il y a quelques indices indiquant aussi que le panel organisant une assemblée publique de consultation n'invite pas sérieusement les citoyens à présenter leur point de vue. Dans ce cas, le vrai but est plutôt de les décourager à participer, c'est-à-dire de les démobiliser en créant un effet d'absorption au lieu de transmettre des opinions concernant les enjeux locaux.

Lors d'une «fausse» consultation, les témoins invités (p.ex. des experts) ne présentent souvent qu'un seul point de vue. Ils donnent des réponses inutiles, vagues et techniques comme celles, par exemple, reliées aux coûts au pied carré d'un projet de construction résidentielle et à la disponibilité des propriétés. Les questions demandées par les citoyens ne soulèvent qu'une seule réponse. Les personnes qui donnent différents points de vue se font rapidement relevées, ne se font pas demander de question ou si c'est le cas, les questions sont superficielles. L'avis public

annonçant la rencontre est court et sa diffusion discrète. La salle où se tient l'audience est petite pour accueillir tous ceux et celles qui voudraient s'y présenter (LWVUS, 1972).

Les indices présentés démontrent une forme de «participation consultative». Par contre, le partenariat se retrouve à l'opposé de l'échelle.

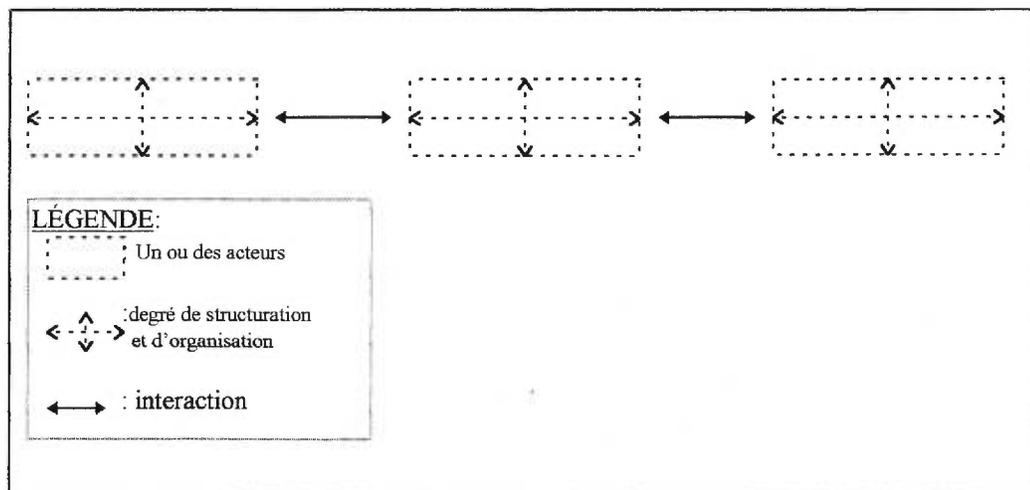
### **3.2.1.2. Le partenariat**

Le partenariat se rapproche le plus de la définition de participation présentée et utilisée dans ce mémoire. Au sens large, le terme participation signifie association entre des personnes considérées comme des partenaires (*Le Petit Larousse*, 1993). Dans le meilleur des cas, la participation, sous une forme partenariale, touche l'ensemble des acteurs concernés par l'élaboration du plan et ce, du début à la fin du processus. Les acteurs qui participent à la prise de décision sont des partenaires. En principe, leur capacité de participation dans la prise de décision est maximale, car ils délibèrent des lois et des moyens de les appliquer et de les réaliser.

La figure 8 représente schématiquement les relations horizontales entre les partenaires. Cette forme de relation s'explique, entre autres, par la quasi-simultanéité de leur implication dans le processus décisionnel, la volonté de partager le pouvoir et la circulation rapide de l'information.

Figure 8

## La représentation schématique du partenariat



Toutefois, le terme partenariat peut porter à confusion puisqu'une association peut prendre plusieurs formes. Par exemple, l'association peut être des relations politiques et économiques qui se traduisent par le renforcement de la position de certaines personnes contre d'autres. Dans ce cas, nous faisons référence à des partenaires tels que les représentants du patronat et les syndicats d'une branche professionnelle, la direction et le personnel d'une entreprise, considérés en tant que parties dans des accords ou des négociations (*Le Petit Larousse*, 1993).

Dans le cadre de notre étude s'inscrivant dans un contexte de politique municipale, les acteurs se sont rarement trouvés en situation de «partenariat», il s'agit plutôt d'une «bonne consultation». Tout au plus, le partenariat était caractérisé par des négociations partenariales, car les relations de pouvoir sont demeurées omniprésentes<sup>1</sup>. La structure légale du système municipal québécois

<sup>1</sup>Nous faisons allusion, par exemple, aux disputes qui sont survenues au sein des membres du comité *ad hoc* lors de la réalisation du concept d'aménagement.

constitue peut-être une limite extrême à la participation des citoyens et des membres composant le conseil.

Rappelons que le conseil municipal (composé de six conseillers (ou élus)) vote des résolutions et adopte des règlements lorsque, par exemple, il modifie le plan de zonage de la municipalité. Pour ce faire, chacun des élus possède un droit de vote au sein du conseil. Dans ce cas, la règle de la majorité des votes l'emporte tandis que le maire tranche en cas d'égalité. Ce qui nous porte à douter du fondement d'une approche partenariale entre le conseil municipal et les citoyens est que les élus formant le conseil municipal sont souvent eux-mêmes profondément divisés lorsqu'une importante décision doit être prise. Ainsi, comment concevoir un partenariat avec les citoyens si à l'intérieur même du conseil municipal le partenariat est difficilement concevable? Justement, notre étude de cas illustre les difficultés qu'a éprouvées le conseil municipal à prendre des décisions représentatives de son électorat.

Même si les principes de la démocratie considèrent les électeurs de la communauté comme des «partenaires», il demeure qu'ils sont mis à la disposition du conseil municipal pour aider ce dernier à prendre une décision. Une limite se présente lorsqu'il existe peu de relations de confiance entre les citoyens, les élus et le maire et de volonté politique axée sur l'approche partenariale. Il en résulte des relations tendues. Par exemple, tels que nous le décrivons plus loin, les membres de l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire se sont sentis perçus par certains élus davantage comme des nuisances à la bonne conduite des affaires municipales que comme des partenaires.

Quoiqu'il en soit, la principale caractéristique d'une participation partenariale est la répartition équitable du pouvoir décisionnel entre les participants. Les acteurs sont considérés comme des partenaires qui négocient et échangent avec les

détenteurs de pouvoir. En excluant les limites structurelles imposées par le système de politique municipale, tous les partenaires partagent les sièges dans la prise de décision et ont une capacité complète de gestion (Arnstein, 1970). Dès le départ, ils acceptent de partager la planification et les responsabilités décisionnelles à travers des structures comme les comités de travail. Malheureusement, souvent ces structures sont mises en place en dernier recours dans le but de résoudre les impasses et non dans le but de les anticiper.

Dans les meilleures conditions, les différents acteurs acceptent volontairement le partenariat. Une fois les règles du jeu établies par délibération et suite à un échange de type donnant-donnant, aucun acteur n'est sujet à des changements unilatéraux (Rubin et Brown, 1975). De plus, le partenariat fonctionne efficacement lorsque le pouvoir est organisé dans la communauté (Clark, 1968), c'est-à-dire si elle possède des leaders et des organisations représentant divers regroupements d'intérêts communs; lorsque les partenaires disposent des ressources pour payer les honoraires des leaders d'organisations pour leur effort; et lorsque les partenaires ont les moyens d'embaucher et de mettre à la porte leurs propres experts techniques (avocats, organisateurs communautaires,...). Avec ces ingrédients, tous possèdent une véritable influence sur les décisions visant par exemple la réalisation et la mise à exécution des plans. Rappelons que les différents acteurs se considèrent comme des «partenaires» aussi longtemps qu'ils trouvent leur collaboration nécessaire (Arnstein, 1970).

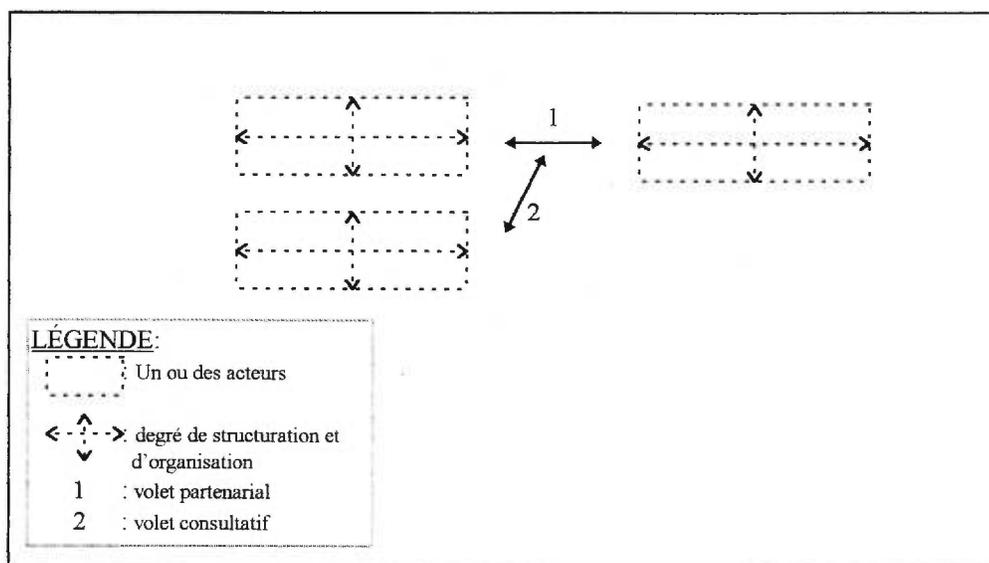
### **3.2.1.3. La concertation**

Le mot concertation se définit en combinant à la fois la signification du terme participation et consultation. En effet, selon *Le Petit Larousse* (1993) la concertation est l'action ou le fait de se concerter (en particulier dans le domaine politique et social). Les acteurs se concertent en vue de préparer une action en commun ou de s'entendre préalablement pour agir ensemble. Ce premier aspect de la définition

constitue le volet partenarial où une première série d'acteurs décide et planifie une (des) action (s) d'un commun accord. Dans le contexte de notre étude, la première série d'acteurs est le conseil municipal qui s'est associé à une deuxième série d'acteurs (experts, chambres de commerce, certains citoyens, promoteur,...) en vue de créer ou de mettre à jour un plan de zonage (numéro 1 sur la figure 9).

Figure 9

### La représentation schématique de la concertation



Le deuxième aspect complète la définition en ajoutant un second sens. Selon *Le Petit Robert* (1996), la concertation est aussi l'action de «consulter les intéressés avant de prendre toute décision» (numéro 2 sur la figure 9). Ainsi, la signification du terme consultation se rapproche de celle de consultation. Toutefois une question se pose: quelle personne porte le titre «d'intéressé» lorsque le territoire est en jeu? Au Québec, selon la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme, ce sont les citoyens concernés par la modification du zonage. Le conseil municipal doit obtenir leur «accord» avant d'officialiser toutes nouvelles réglementations. Le deuxième volet de la définition nous permet d'imaginer une troisième série d'acteurs consultés.

Au Québec, les tables de concertation constituent un bon exemple car elles regroupent dans un premier temps divers intervenants politiques, sociaux et économiques dans le but souvent d'établir un consensus et de planifier une action ou un ensemble d'actions. Dans ce cas, la troisième série d'acteurs (les «intéressés») est puisée dans le bassin de population.

La structure des mécanismes de concertation permet à la troisième série d'acteurs d'entendre et de se faire entendre et permet de délibérer de lois. Toutefois, sous ces conditions, les acteurs de niveaux inférieurs manquent de pouvoir pour que leurs visions soient effectivement prises en considération par les acteurs en situation partenariale. Un travail de mobilisation peut permettre aux acteurs de niveaux inférieurs de faire valoir leurs points de vue.

Avant de présenter la troisième partie du chapitre III, rappelons quelques points essentiels vus jusqu'à maintenant:

1. L'approche du développement local place l'acteur au centre des préoccupations de gestion stratégique des territoires. En effet, les acteurs politiques, économiques et sociaux posent des gestes et prennent des décisions qui influencent la nature et la vitesse de transformation de l'espace. Par exemple, à cause de son contrôle sur les outils de gestion du territoire (p.ex. schéma d'aménagement et plan d'urbanisme), l'acteur politique (tels les élus nationaux, provinciaux et municipaux) est le premier et le dernier à prendre la décision et à la modifier si le besoin se fait sentir. L'assemblée publique de consultation représente un moyen démocratique permettant au conseil municipal de prendre des décisions représentatives des points de vue de son électorat.
2. L'intérêt guidant les différents acteurs et les résistances au partage du pouvoir décisionnel font éclater le principe de participation allant d'une participation du type séance d'information à un partage total des responsabilités décisionnelles.

3. Les acteurs (politiques, économiques ou sociocommunautaires) en position d'autorité sont disposés à contrôler le comportement des acteurs moins puissants et à détourner leur attention (p.ex. en manipulant l'information) vers des enjeux ne compromettant pas le *statu quo* ou les objectifs initiaux.

Finalement, dans un contexte de politique municipale la participation des citoyens évolue rarement plus loin que la concertation. Le partenariat s'effectue seulement sur une courte période de temps, c'est-à-dire lorsque le conseil municipal en ressent le besoin. Or, dans la majorité des cas, nous sommes en présence d'une «bonne consultation». Avant d'approfondir la réflexion théorique et conceptuelle portant sur les concepts vus jusqu'à maintenant, nous présentons quelques caractéristiques du milieu péri-urbain et six courts exemples de référence.

### ***3.3. La participation des acteurs locaux et la transformation de l'espace péri-urbain***

Dans cette troisième section, nous présentons d'abord les raisons pour lesquelles le milieu péri-urbain est un territoire d'étude privilégié pour analyser la dynamique de transformation de l'espace. Il sera question des forces politiques, économiques et sociales. De plus, nous exposons six exemples empiriques où des acteurs ont eu un impact sur la transformation de l'espace. Ces exemples serviront ensuite à approfondir la conceptualisation et la théorisation concernant la mobilisation et la participation des acteurs locaux (dernière partie du chapitre).

### **3.3.1. L'espace péri-urbain comme objet d'étude privilégié pour analyser la dynamique de transformation de l'espace**

L'espace péri-urbain est la zone de contact entre les milieux urbains et ruraux. Il est en perpétuel changement et est très hétérogène du point de vue social, économique et du point de vue de l'utilisation du sol. À ce sujet, notre territoire à l'étude constitue un excellent exemple. La structure sociale et politique et la nature de la population varient rapidement en raison par exemple de la forte augmentation de la population en certains endroits. Le sol (souvent des terres agricoles) est soumis à de fortes spéculations foncières. Il possède des ressources naturelles telles que la forêt, le minerai et des terres disponibles pour accueillir différents types de développement (Bryant *et al.*, 1982). D'autre part, le milieu péri-urbain est intéressant puisque nous y retrouvons souvent des conflits d'intérêts résultant d'une juxtaposition de certaines infrastructures nuisibles, dangereuses et incompatibles sur un même territoire (*Locally Unwanted Land Uses (LULU)*). Nous pensons, par exemple, aux installations nucléaires, aux camps militaires, aux dépotoirs (sites d'enfouissement), aux prisons, aux aéroports, aux autoroutes, à certains types de fermes et aux zones résidentielles. Vu la nature de ces infrastructures, ils doivent être localisées à la fois près des centres urbains et éloignés de la ville, c'est-à-dire dans le milieu péri-urbain (André *et al.*, 1995; Popper, 1987; Carpenter et Kennedy, 1987). Cet espace est aussi attrayant pour la population qui y retrouve de nombreux avantages dont des niveaux de pollution atmosphérique et sonore plus faible qu'à la ville et en raison de la qualité du cadre naturel.

Aussi, le milieu péri-urbain est très intéressant à étudier en raison des méthodes de gestion et de planification territoriale qui peuvent devenir vite inadaptées dans un contexte dynamique.

### 3.3.2. Les forces agissant dans l'espace péri-urbain

Appuyés par les résultats des recherches de Popper (1985), Cahn et Passett (1970), Halseth (1995; 1996), Mumphrey et Wolpert (1972), Wolpert *et al.* (1972) et Cox *et al.* (1974), nous postulons que les forces politiques, économiques et sociales responsables de la transformation de l'espace n'agissent pas directement et automatiquement (Gusman, 1983). En fait, la transformation de cet espace reflète une tension constante entre les différents segments (forces) d'intérêts associés avec l'utilisation et les perceptions de la ressource locale et de l'environnement en général (André *et al.* 1995). Les forces proviennent à la fois de l'intérieur (endogènes) et de l'extérieur (exogènes) de la communauté et elles proviennent de diverses échelles (locale (municipale), régionale, provinciale, nationale et internationale).

La présente étude nous fournit de nombreux exemples de forces endogènes à l'échelle locale. Une force se concrétise par les actions de quelques citoyens qui ont mis de l'avant des moyens de pression exercés sur le conseil municipal. Ce dernier, responsable du zonage de l'espace, représente aussi un exemple de force endogène en raison de son contrôle sur la réglementation de territoire. Tandis que le promoteur immobilier, aussi actif dans la municipalité voisine de Saint-Bruno, représente un exemple d'une force exogène à la communauté.

Nous citons trois exemples au sujet des forces qui représentent une superposition des échelles. Inspirée de notre étude, l'échelle locale se traduit par le plan de zonage et le plan d'implantation et d'intégration architecturale<sup>2</sup> (PIIA) de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire; l'échelle régionale est représentée par le schéma d'aménagement de la Municipalité Régionale de Comté de la Vallée-du-Richelieu et l'échelle provinciale est désignée par l'intention du ministère des Affaires Municipales de fusionner des municipalités pour former de nouvelles structures.

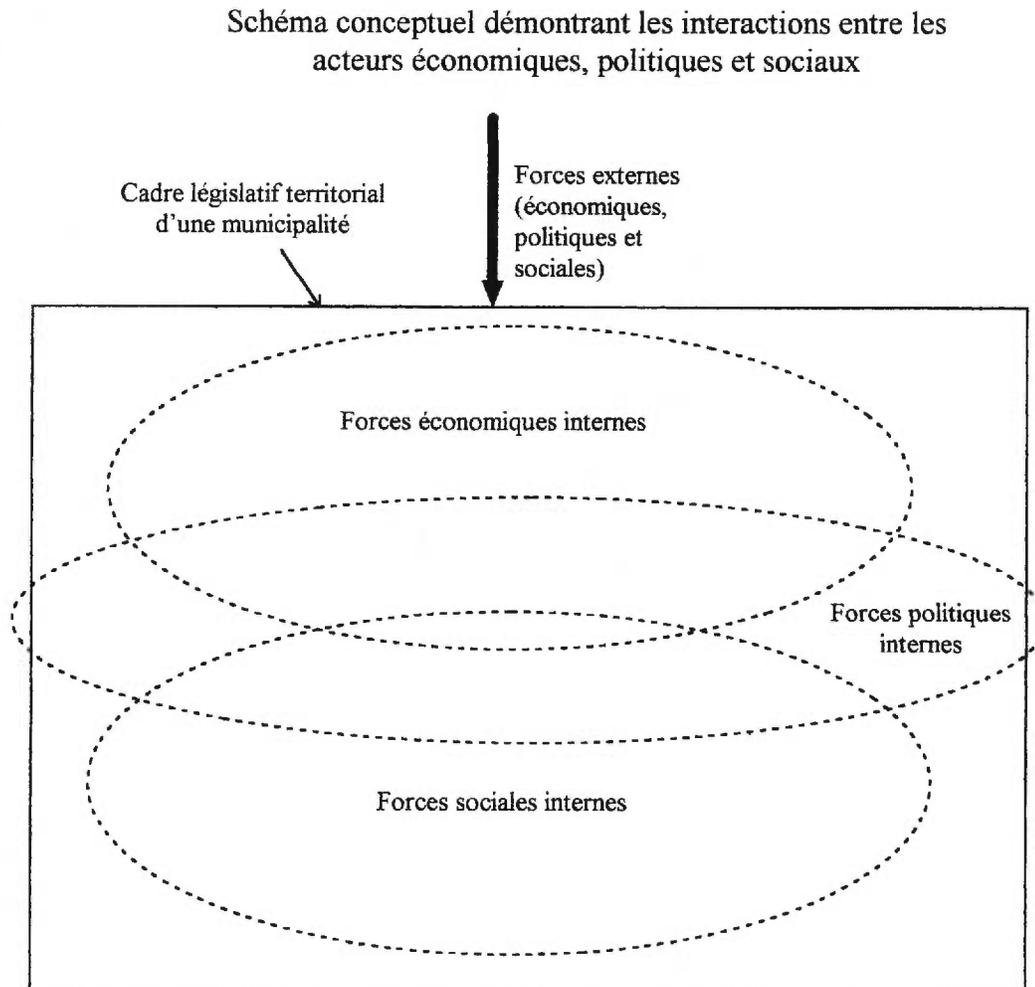
---

<sup>2</sup> Le PIIA vise à donner des directives qualitatives à la municipalité telles l'affichage et le revêtement des habitations.

administrative. Cette superposition des outils et des modes de gestion territoriale fait en sorte que le conseil municipal (échelle locale) doit allier à la fois des besoins locaux (p. ex. PIIA et plan de zonage), régionaux et provinciaux. Le deuxième exemple concerne la présence d'une zone de nidification des faucons pèlerins à la hauteur sur la falaise Dieppe (échelle locale) du mont Saint-Hilaire. Le faucon pèlerin étant sous autorité provinciale, il y a ici une intégration des préoccupations locales et provinciales par l'entremise du ministère de l'Environnement et de la Faune. Un dernier exemple se rapporte au statut de Réserve de la Biosphère (UNESCO) du mont Saint-Hilaire. Ce statut favorise l'intégration de l'échelle micro (caractère symbolique de la montagne dans l'esprit des citoyens) et l'échelle internationale par l'intermédiaire de l'UNESCO.

En fait, se sont les acteurs politiques et gouvernementaux qui veillent au respect, à la création et à la modification des règlements de zonage en fonction des demandes, des points de vue et des valeurs des acteurs politiques, économiques et sociaux. Au niveau municipal, l'acteur politique est le maire et le conseil municipal auxquels s'ajoutent divers fonctionnaires dont le directeur général et l'urbaniste. Les acteurs économiques sont les spéculateurs fonciers, les promoteurs immobiliers, les associations d'affaires et de commerçants et divers représentants d'entreprises dont les activités nécessitent beaucoup d'espace telles les usines de récupération et de traitement des déchets, de transports et de ventes (p. ex. les marchés aux puces). Nous entendons par acteurs sociaux, les organisations sans but lucratif, les groupes de citoyens, des regroupements d'intérêts communs (p. ex. association de protection de l'environnement) et divers groupes qualifiés de «communautaire» répondant à des besoins précis (p. ex. assistés sociaux). Après avoir défini le concept de réseau social, nous postulons qu'un acteur peut agir dans les trois différents groupes d'acteurs. À ce titre, nous donnons comme exemple un élu municipal (acteur politique) agissant à la fois dans une association d'affaires (acteur économique) et dans une association sportive (acteur social). La figure 10 résume ces affirmations.

Figure 10



Pour faciliter la compréhension des derniers propos, nous poursuivons en présentant certains points de vue qui guident les trois grands groupes d'acteurs en relation avec l'espace. Souvent, l'acteur politique justifie ses actions et ses décisions en fonction de critères d'efficacité et de rentabilité (Mumphrey et Wolpert, 1972). Ceci est aussi vrai pour un conseil municipal qui travaille dans un contexte de coupures des transferts de fonds provinciaux et nationaux. Malgré ce contexte difficile, il doit néanmoins gérer le territoire (p.ex. en réglementant le zonage) et offrir des services (p.ex. piscines, écoles, parcs) en accord avec les besoins et les

attentes de la communauté (Vachon, 1991; Gouvernement du Québec, 1992). Le problème de l'assiette fiscale est souvent au centre des préoccupations des municipalités péri-urbaines vu les conséquences entraînées par l'augmentation rapide de la population.

Aussi, les décisions concernant l'utilisation du sol sont souvent justifiées par un potentiel de rentabilité financière au niveau local. Pour ce faire, le conseil municipal contrôle la vente de droits de constructions; accorde des exemptions de taxes et réglemente les conditions et les lieux de développement. Ainsi, les acteurs politiques s'associent souvent à des acteurs économiques pour stimuler l'économie locale. Notre réflexion nous amène à faire un lien avec la définition du terme consultation où nous avons établi qu'une première série d'acteurs planifie «une action d'un commun accord» avec une deuxième série d'acteurs. Il s'agit ici des acteurs politiques et économiques qui s'associent en vue de réaliser un projet. Selon Leung (1989: 14), cette façon de faire se poursuivra encore longtemps:

«As far as the business community's influence is concerned, most cities will continue to pursue policies aimed at attracting new firms. The assumption that growth is good and that growth is best measured by how the city attracts and retains new firms, will continue to influence local land use decisions for some time to come.»

La dernière partie de la citation à propos de l'influence réciproque entre les acteurs politiques et économiques soulève un questionnement à savoir: quelle est la contribution des acteurs sociaux à influencer les décisions reliées à l'utilisation du sol? Les acteurs sociaux sont-ils perçus comme des nuisances? La présentation d'un de leur point de vue permet de répondre par l'affirmative. Les acteurs sociaux réclament de l'équité sociale, une approche démocratique et transparente et une participation active dans les décisions qui les affectent directement. Selon Leung (1989), les acteurs sociaux réagissent souvent fortement lorsque les décisions des acteurs politiques affectent directement leur droit à la propriété.

«Individual citizens are particularly concerned about the «right» of ownership. People feel very strongly and react very violently if they feel

their ownership rights are threatened by public controls or by proposals on other properties which affect them. There is always too much restriction on the use and development of one's own land and too little restriction on other properties» (Leung, 1989: 14).

Cette citation nous rappelle que tous les individus sont influencés par leur environnement immédiat. Le fait de modifier ces caractéristiques suscite souvent de vives réactions. Par conséquent, les trois points de vue d'efficacité, de rentabilité et d'équité s'opposent et agissent comme des contraintes mutuelles lorsqu'une portion de territoire est en jeu. La présente étude le démontre de façon explicite. Par exemple, au paroxysme du conflit, le comité de citoyens, le conseil municipal et le promoteur se sont retrouvés dans une impasse décisionnelle. Le premier voulait préserver un espace naturel de toutes constructions, le deuxième comptait sur des retombées financières et pouvait difficilement revenir sur des décisions et le troisième ont fait valoir leur droit de construire.

Nous appuyons cette conceptualisation et les propos présentés jusqu'à maintenant à l'aide de six exemples de conflits socioterritoriaux où différents acteurs ont eu un impact sur la transformation de l'espace. Les quatre exemples, rapportés par Wolpert *et al.* (1972) et Wolpert (1974), se sont déroulés en milieu urbain; tandis que les deux exemples d'Halseth (1995; 1996) s'applique à des espaces ruraux et péri-urbains. Ces exemples nous rappellent que les différents points de vue des acteurs directement concernés doivent être intégrés volontairement en cours du processus de planification territoriale. Nous rejoignons ici l'approche du développement local et l'importance de la planification stratégique.

### **3.3.3. Six exemples de référence démontrant l'impact de la mobilisation et de la participation des acteurs politiques, économiques et sociaux dans la transformation de l'espace**

Le premier cas que nous citons date de 1947 et concerne la localisation de l'autoroute *The Crosstown Expressway* à Philadelphie. Il s'agit du Département des transports (*State Highway Department*) qui prévoyait construire une autoroute ayant comme conséquences l'élimination d'entreprises et d'habitations et la séparation des quartiers d'habitants «blancs» de classe moyenne du centre-ville et des ghettos «noirs» périphériques. D'après Wolpert *et al.* (1972), ce sont des professionnels provenant de l'extérieur de ces deux quartiers qui se sont opposés les premiers. Ce mouvement a été suivi par les protestations de citoyens qui ont formé des groupes de pressions. L'impact de leur mouvement de mobilisation sur la transformation de l'espace a été favorisé par l'approche des élections municipales, les préoccupations de firmes professionnelles de planification de l'espace et les relations conflictuelles entre le maire et le Département des transports (*State Highway Department*). Finalement, en 1971, un consultant externe a rejeté (contre toute attente) le projet de construction de l'autoroute. Malgré l'abandon du projet avant sa réalisation, la communauté a été durement affectée. Par exemple, certains résidents à bas revenus éventuellement touchés par la construction ont quitté les lieux par où devait passer l'autoroute. Ils ont fui en raison du climat d'incertitude par rapport à leur avenir et en raison de la fermeture potentielle de services. Après l'abandon du projet, le site de la *Crosstown* a connu une «renaissance économique» mitigée. Des citoyens de classe moyenne ont tenté en vain de revaloriser des entreprises locales. La plupart ont quitté les lieux en raison de l'augmentation rapide des coûts de location des locaux.

Dans le deuxième cas, il s'agit du conflit induit par le passage de l'autoroute *Riverfront* entre la rive de la rivière Mississippi et le quartier *Le Vieux Carré* en

Nouvelle-Orléans. Dans ce cas, divers groupes de pressions ont protesté en raison du bruit de la pollution causé par la circulation automobile et de la destruction du paysage et de l'atmosphère historique du quartier. Ils ont empêché la réalisation du projet en menant des campagnes de publicités; en obtenant l'avis de professionnels en planification discréditant la localisation de l'autoroute; en soumettant leurs propres plans alternatifs; en menaçant de bloquer le projet en cours de réalisation s'il était autorisé et en lançant un appel au Secrétariat américain des transports (*U.S. Secretary of Transportation*). Ce dernier a finalement annulé le projet. Tout au long du conflit, les autorités politiques se sont défendues en affirmant que l'autoroute a l'avantage de réduire la circulation automobile dans les autres secteurs de la ville et de la rendre plus efficace en général. Au cours du conflit, les protestataires bénéficiaient d'appuis financiers d'une fondation et certains connaissaient bien les procédures bureaucratiques à préalables l'approbation du projet.

Le troisième cas concerne un projet de revitalisation urbaine dans le quartier Germantown à Philadelphie. Les investisseurs, à la tête du projet, ont travaillé avec subtilité (grâce à leur «*political connections*») en collaboration avec les politiciens locaux. Le conflit a opposé les citoyens du quartier aux promoteurs et le conseil municipal s'est interposé selon une approche «hautement démocratique». La médiation tripartite était centrée autour de la question suivante: «à qui revient le droit de planifier le développement du quartier: la communauté locale, les investisseurs ou les autorités politiques?» Dans ce dossier, Wolpert *et al.* (1972), Mumphrey et Wolpert *et al.* (1972) et Wolpert (1974) déplorent que personne n'est demandé dès le départ: est-ce que le projet de revitalisation urbaine est nécessaire dans la communauté? Cette fois-ci, malgré le fait que les citoyens aient organisé une des plus grosses campagnes de protestation jamais vue à Philadelphie, ils n'ont eu aucun impact sur la transformation de l'espace. Qu'est-ce qui justifie cette apparente contradiction? En raison du fait que les citoyens n'aient pas eu accès aux informations pertinentes pour suivre les événements; que les entrepreneurs aient agi

très secrètement en utilisant un réseau fermé de contacts et que les autorités politiques aient effectué des changements de zonage sans que les citoyens ne s'en aperçoivent. Il semble qu'à cette période, ces derniers ont été trop préoccupés par l'organisation de moyens de pressions et par le travail de mobilisation. Tandis que les agences de planification locales et fédérales n'avaient pas les moyens légaux pour renverser leurs décisions suite à leur engagement avec les investisseurs. Ainsi, les acteurs politiques ont impliqué les citoyens dans une série d'activités dont l'objectif était de contribuer «à ne pas perdre la face». Pour cette raison, les relations se sont rapidement détériorées entre les représentants politiques et les citoyens.

Le quatrième cas concerne au projet de construction résidentielle nommé la *Franklin Town* localisée au centre-ville de Philadelphie. Ce projet, s'inscrivait dans un «*community development program*». Il comportait quatre mille unités d'habitations haut de gamme et nécessitait un investissement privé de quarante millions de dollars (US) (40, 000, 000\$). Cette fois, le pouvoir des citoyens a été «dissout» par les acteurs politiques en faveur de la préoccupation financière et architecturale. Nous nous permettons d'ouvrir une parenthèse au sujet des stratégies utilisées particulièrement dans ce cas par les acteurs politiques et sociaux pour faire valoir leur point de vue. Selon Wolpert *et al.* (1972) et Wolpert (1974), les acteurs politiques utilisent des stratégies formelles dont celles dictées par la loi telles les procédures administratives (p. ex. publication des avis et les assemblées publiques de consultation). Les exemples de stratégies informelles utilisées sont les campagnes de publicité, la contre-expertise, la proposition de plans alternatifs, les menaces (p. ex. judiciaires), les pétitions, les concessions, la co-optation, l'ambiguïté volontaire (librement traduit de *purposeful ambiguity*), le contrôle de l'information et la désinformation.

Avant de présenter les deux cas rapportés par Halseth, revenons au cas de la *Franklin Town*. Wolpert *et al.* (1972: 31) soulèvent une question pertinente pour

notre étude: «Should outside entrepreneurs be allowed to dictate and create needs irrespective of existing uses or needs?» Ils répondent: «Franklin Town suggests the dangers involved when some type of public control over private development is lacking». Selon eux, il est souvent difficile pour les autorités politiques de revenir sur des décisions puisque les acteurs économiques luttent (souvent juridiquement) pour obtenir gain de cause. Précisons qu'une situation semblable s'est présentée à Mont-Saint-Hilaire.

Plus récemment, Halseth (1995; 1996) a analysé deux cas se rapportant à l'espace rural et péri-urbain. Le premier cas, concerne le ministère de la Défense Nationale Canadienne (DND). Il voulait acquérir un terrain dans la vallée du fleuve Columbia en Colombie-Britannique pour le transformer en lieu d'entraînement militaire. L'ampleur des impacts potentiels (p.ex. les bruits et la destruction des terres agricoles) a fait réagir vivement la communauté rurale. Celle-ci a lutté en collaboration avec le *Regional District of Fraser-Chem* (RDFC) en utilisant diverses stratégies informelles telles des pétitions, des campagnes de rédactions de lettres de pressions, en contactant les médias et en orchestrant des marches de protestation dans le but de démontrer leur solidarité. Après une dizaine d'années de retard dans l'échéancier, la DND a abandonné le projet en affirmant que les coûts d'achat étaient devenus trop importants. Dans ce cas, l'expropriation était une alternative non recommandable politiquement vu que le gouvernement était lui-même impliqué (Low, 1979).

Dans le dernier cas, un promoteur désirait aménager un complexe récréatif comportant deux cents unités d'habitation, un centre de santé et un terrain de golf. Le terrain convoité offrait une vue «spectaculaire» sur le lac Cultus dans la vallée du fleuve Columbia en Colombie-Britannique. La propriété du promoteur est juxtaposée à un espace réservé spécifiquement à l'agriculture (MMAPALC, 1982). Le cas se distingue des autres par d'importantes disputes interpersonnelles survenues lors des

assemblées publiques de consultation. Il s'agissait de conflits opposant les représentants du *Regional District of Fraser-Chem* (RDFC) à certains résidents locaux et aussi de résidents entre eux. Selon Halseth (1995: 292-293), voici ce qui a causé une des disputes:

«The tenuous links of goodwill built up over time between the RDFC and the Columbia Valley community were also strained. First, owing to a comedy of errors in trying to book the Columbia Valley Community Hall, the public hearing was held in the Cultus Lake Community Hall. A second more important dispute arose between the RDFC and the community Advisory Planning Commission (APC). After the demise of the first development proposal, the RDFC Board of Directors resolved at its 19 February 1991 meeting that an APC consisting of local residents be established to assist in a review of the local Settlement Plan. The APC was established and meetings were held over the intervening year. There was a growing local perception that the RDFC was not taking the APC seriously, as it cancelled attendance at the last minute, or simply missed altogether, some APC meetings.»

Les erreurs ayant trait à la réservation de l'hôtel de ville et à l'annulation des rendez-vous, constituent peut-être des stratégies formelles visant à démobiliser les dissidents. Il s'agit ici de notre interprétation personnelle. D'autre part, l'association entre le *Advisory Planning Commission* (APC) et certains citoyens semble avoir été un facteur clé pour résoudre le conflit. Ensemble, ils ont mis à jour le plan de zonage en intégrant les différents points de vue.

Suite à la présentation de ces exemples, nous retenons que la durée du processus de planification tout comme la vitesse circulation et la disponibilité de l'information sont des facteurs importants qui influencent la mobilisation et la participation des acteurs. Nous développons ce point dans la partie suivante. Les acteurs n'ont pas tous la même capacité d'agir «sur» l'espace vu le poids variable des actions qu'ils posent, vu l'impact variable des décisions qu'ils prennent et vu la répartition inéquitable du pouvoir au sein de la communauté. Les cas de processus de transformation de l'espace à l'échelle locale sont tous uniques, c'est-à-dire que les

chemins empruntés par les acteurs pour obtenir un résultat sont tous différents. Les études de cas à cette échelle ont comme désavantage d'entraîner une «dissolution» de l'objet d'étude. En contre partie, les études de cas ne doivent pas s'éloigner d'une réflexion conceptuelle et théorique pour faciliter l'analyse et pour dégager des constats.

Ainsi, avant de présenter les résultats, nous proposons une conceptualisation exploratoire relative au rôle des acteurs locaux dans la transformation de l'espace. Nous intégrons cette fois la notion de temps et d'information. Par le fait même, nous répondons en partie au cinquième objectif de ce mémoire concernant spécifiquement la conceptualisation des forces responsables de la transformation de l'espace.

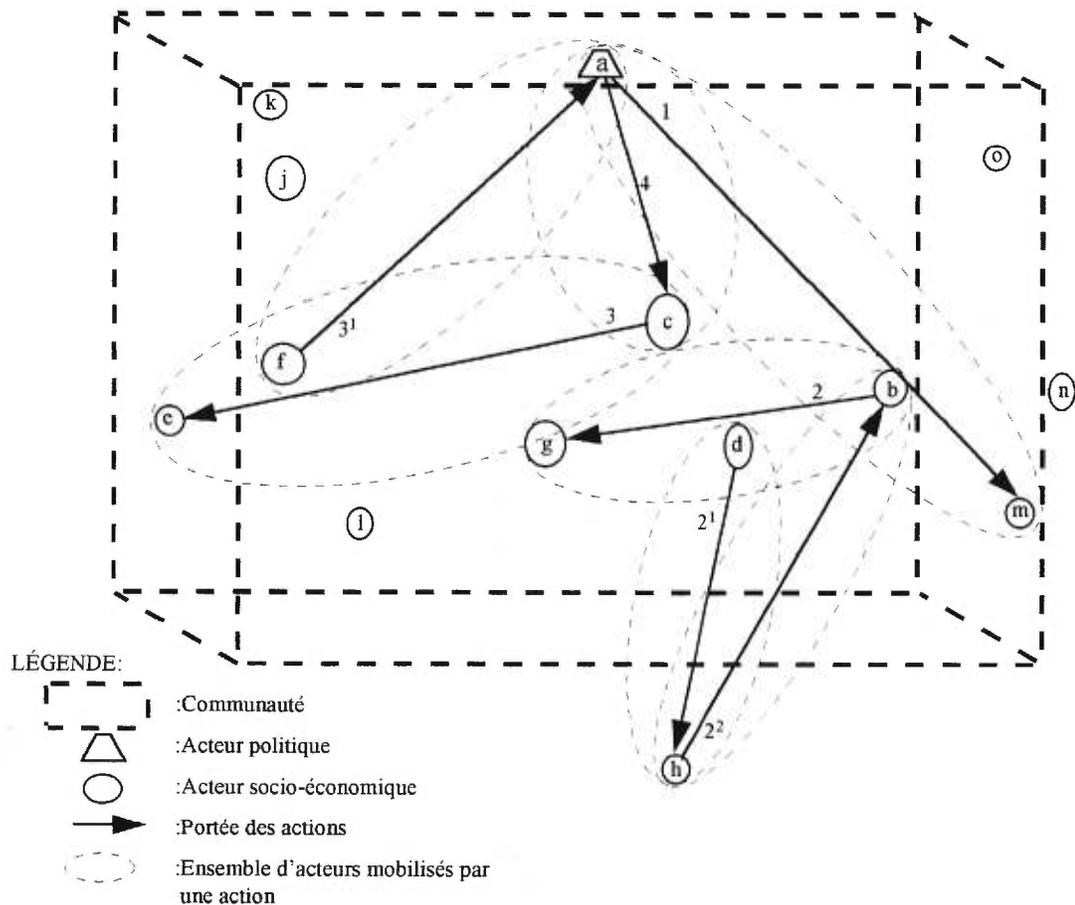
### ***3.4. La mobilisation et la participation des acteurs locaux dans un processus de prise de décision selon une perspective temporelle***

La conceptualisation exploratoire que nous présentons en guise de conclusion à ce chapitre (dédié à la présentation des concepts) permet de clarifier la portée et les limites du principe de participation et de mobilisation des acteurs à un projet relié à la transformation du territoire. Elle démontre l'importance pour les acteurs clés qui sont les porteurs du projet de poser des actions ciblées et de prendre des décisions stratégiques et elle simplifie une réalité complexe.

Les quatre composantes de la figure 11 ci-dessous représentent schématiquement les interactions d'acteurs au sein d'une communauté. Nous postulons que ces interactions ont pour fondements la réalisation d'un projet. La communauté est soumise à la fois à des forces externes et internes.

Figure 11

Schéma conceptuel démontrant l'influence des actions  
sur la mobilisation et la participation des acteurs



La communauté fictive représentée par la figure 11 comporte onze acteurs sociaux et économiques (les cercles avec des lettres à l'intérieur) et un acteur politique (en forme de quadrilatère trapèze identifié par la lettre a). C'est en raison de la structure politique du conseil municipal et de la concentration du pouvoir chez le maire que nous avons représenté l'acteur politique de cette forme. À ces acteurs, nous en ajoutons deux qui sont externes à la communauté (acteurs identifiés par les lettres h et n).

Nous postulons que l'acteur politique possède l'information pertinente à la réalisation du projet. Il a ainsi l'opportunité de choisir quelle (s) série (s) d'acteurs seront mobilisés et il a aussi la possibilité de déterminer le moment, les facettes et les limites (niveau) de leur participation. À ce sujet, O'Hare affirme (1987: 209):

«Each decision maker, choosing his action to maximize something called expected utility (the utility of society is often called social welfare) estimates the utility of different alternatives by predicting the respective futures that would result from them. It is in this prediction that information is used.»

Chacun des acteurs possède ses propres caractéristiques intrinsèques (p.ex. organisation et structure du pouvoir) et extrinsèques (p.ex. relations sociales et un niveau de pouvoir). Certains acteurs composant une communauté sont actifs, d'autres sont passifs et d'autres latents, c'est-à-dire qu'ils constituent une ressource potentiellement mobilisable par divers acteurs. Les acteurs actifs sont les acteurs mobilisés qui participent activement au processus. Un acteur peut passer du stade passif au stade actif (ou l'inverse) à tout moment lors de la réalisation d'un projet. Le moment et la durée de sa mobilisation dépendent de l'information qu'il détient ou reçoit, des événements qui surviennent, de sa volonté, de ses valeurs et de ces points de vue. Ainsi, la communauté représentée par la figure 11 possède potentiellement cinq acteurs latents (les lettres j, k, l, o et n).

La troisième composante est constituée des actions (représentées par des flèches numérotées) que les acteurs posent. Les actions peuvent être effectuées dans le formel et dans l'informel, en façon simultanée ou décalée dans le temps. De plus, chacune des actions possède une portée qui varie en fonction de l'information diffusée et en fonction du pouvoir de l'acteur. Le cas représenté par la figure 11 comporte quatre actions principales (flèches n<sup>os</sup> 1, 2, 3 et 4) et trois actions secondaires (flèches n<sup>os</sup> 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup>, 3<sup>1</sup>) découlant de l'action principale. Ainsi, l'acteur politique (lettre a) pose deux actions (flèches n<sup>os</sup> 1 et 4) qui contribuent à modifier

l'espace. Par exemple, les actions peuvent être l'adoption d'un règlement de zonage et la publication d'un avis public.

La quatrième composante du schéma conceptuel est la mobilisation successive ou simultanée d'un ou de plusieurs acteurs suivant une action (troisième composante). Les acteurs mobilisés sont ceux entourés par les sept ovales en traits fins hachurés de la figure 11. Selon la représentation graphique, deux acteurs (soit b et m) sont mobilisés par la première action (la flèche n° 1) de l'acteur politique. L'acteur b pose une action subséquente (la flèche n° 2) qui mobilise les acteurs g, d et h. Conséquemment, les acteurs d et h posent chacun une action (les flèches n°s 2<sup>1</sup> et 2<sup>2</sup>). En posant un geste (flèche n° 4), l'acteur a mobilise l'acteur c. Ensuite, ce dernier pose une action (représentée par la flèche n° 3) qui mobilise les acteurs e et f. L'acteur f pose une action secondaire représentée par la flèche 3<sup>1</sup>.

En somme, lorsque nous tentons de comprendre et d'expliquer les facteurs qui influencent la transformation de l'espace, nous devons garder à l'esprit qu'il existe un jeu de pouvoir entre les différents acteurs. Il existe aussi des résistances au partage du pouvoir. Celles-ci sont induites par des valeurs, des idéologies et des points de vue.

L'étude de cas que nous présentons dès maintenant s'inscrit dans le cadre conceptuel et théorique décrit plus haut. Nous retraçons un ensemble d'actions et d'événements qui a contribué à transformer le centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Le processus a été enclenché par un promoteur immobilier et un conseil municipal et il a été réorienté par un groupe de citoyens. Chacun de ces acteurs apporte une contribution importante à l'étude: le premier se démarque en raison de son habileté à tirer profit de la situation; le second en raison de la diversité des méthodes employées pour régler le zonage des terrains et pour éviter, ensuite gérer et finalement résoudre un conflit avec ses concitoyens et le promoteur et le dernier en raison de

leur persévérance à faire valoir leurs points de vue, de leur mobilisation active et de leur participation soutenue tout au long du processus.

## CHAPITRE IV

### PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

#### LE RÔLE DES ACTEURS LOCAUX DANS LA TRANSFORMATION DE L'ESPACE PÉRI-URBAIN: LE PROCESSUS DE MOBILISATION ET DE PARTICIPATION ENTOURANT LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE

Avant de présenter les résultats, rappelons que l'objectif principal de ce mémoire est de contribuer à l'explication de la transformation d'un espace péri-urbain en misant sur la participation des acteurs locaux à travers leur mobilisation et leur participation à un processus de prise de décision. Pour atteindre cet objectif, nous avons analysé l'évolution du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire du 21 décembre 1988 jusqu'en mai 1999. Nous nous sommes plus longuement attardés sur le projet de construction résidentielle qui a suscité le plus de débats au sein de cette municipalité. Nous présentons plus loin, les acteurs qui ont été mobilisés par le projet et le territoire à l'étude. Pour faciliter l'analyse et la présentation de l'ensemble des actions et des événements, nous avons divisé l'ensemble des résultats en cinq épisodes.

#### **4.1. Un survol des cinq épisodes de l'étude**

Le premier est intitulé *Le conseil municipal et le promoteur immobilier en relation avec la transformation du centre-ville*. Il s'étend 21 décembre 1988 (date d'achat de terrains localisé au centre-ville par le promoteur immobilier) et se termine en septembre 1993 lorsque le nouveau zonage résidentiel est entré en vigueur; ensuite *Les citoyens riverains alertés par la destruction du foyer Savoy et par le projet de développement du promoteur*. Celui-ci débute en octobre 1993 et se termine en

septembre 1995 lorsque quelques citoyens riverains au futur secteur résidentiel se sont mobilisés et ont exercé des pressions sur le conseil municipal (CM). Le troisième s'intitule *Les inquiétudes du comité consultatif d'urbanisme et le plan directeur du centre-ville*. Il a été initié en septembre 1995 au moment où le comité consultatif d'urbanisme de la ville de Mont-Saint-Hilaire (CCUVMSH) a émis ses inquiétudes concernant le développement du centre-ville. Ensuite, le CCUVMSH a enclenché la création du plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire (PDCVMSH) dans lequel ont été impliqués certains citoyens. L'avant-dernier se nomme *La guerre froide entre les citoyens, le conseil municipal et le promoteur*. Cet épisode débute en décembre 1996 avec le dépôt final du PDCVMSH dont le contenu confronte à la fois les intérêts de certains citoyens et du promoteur. À cette période, le conflit a été à son paroxysme entre les citoyens, le promoteur et le CM. Les citoyens voulaient que le CM autorise le rachat d'un terrain (le lot 68-65) et lui demandaient de donner une vocation parc à cet espace. Le dernier épisode (*Le comité spécial ad hoc alimenté par le rachat du lot 68-65*) débute en octobre 1997 et se termine en mai 1999. Il s'agit de la mise sur pied du comité spécial *ad hoc*. Nous verrons de quelle façon ce comité a aidé le CM pour racheter le lot 68-65. L'étude se termine au moment où cinquante-quatre (54) résidents ont signé le registre modifiant la réglementation de zonage du terrain (lot 68-65) passant de résidentiel haute-densité à parc.

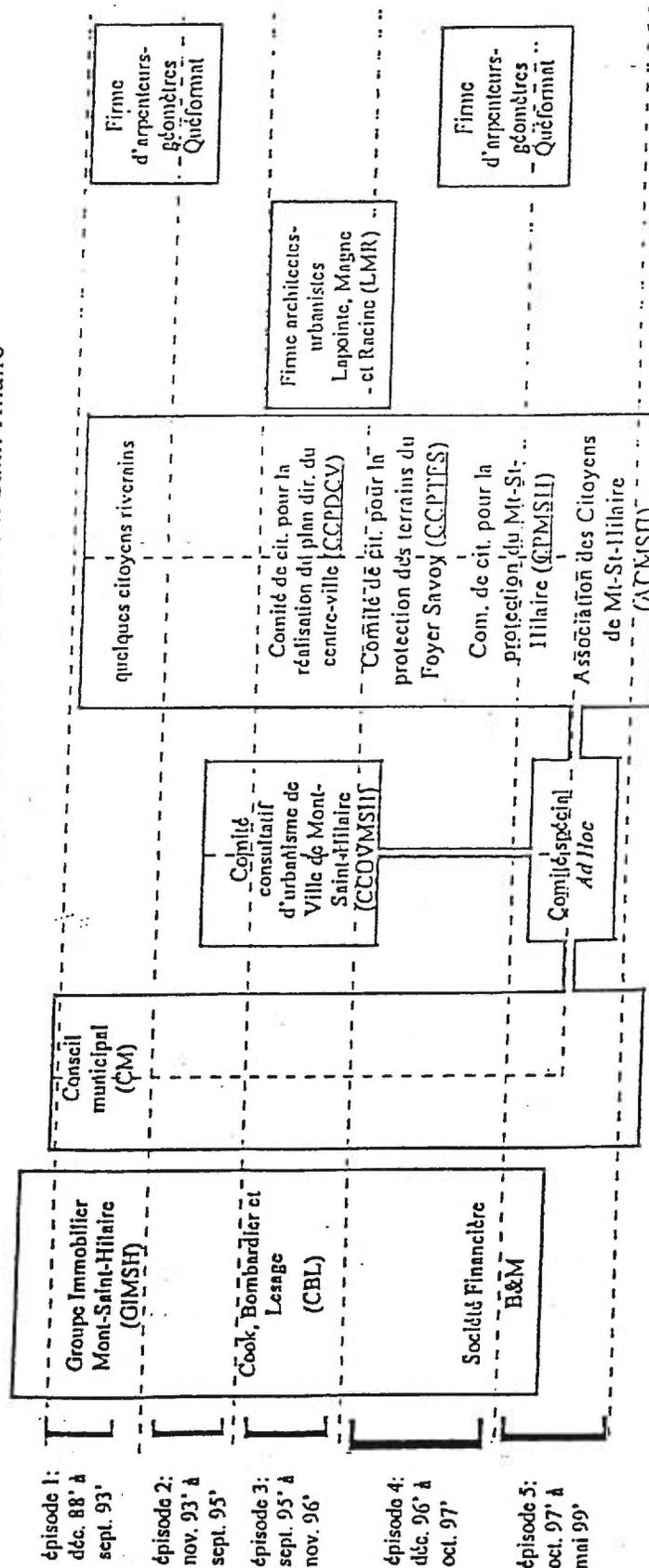
#### **4.1.1. Présentation des acteurs**

Les acteurs concernés par l'étude (figure 12) sont un promoteur qui a porté le nom de Groupe Immobilier Mont-Saint-Hilaire, de Cook, Bombardier et Lesage et de Société Financière B&M. Le conseil municipal (CM) est composé des six élus et du maire. Le directeur général de la municipalité a aussi joué un rôle en tant que principal fonctionnaire.

Quelques citoyens riverains au centre-ville ont joué un rôle prépondérant dans le processus de transformation du centre-ville. Une première série de citoyens se sont mobilisés en 1993 et seconde a pris le relais à la fin de 1995 en vue de participer à la réalisation du plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire (PDCVMSH). À ce moment, ils ont été invités par le conseil municipal à former un comité qui a porté le nom de Comité de citoyens pour la réalisation du plan directeur du centre-ville (CCPDCV). Plus tard, ils ont adopté le nom de Comité de citoyens pour la protection des terrains du Foyer Savoy (CCPTFS). En 1998, les leaders de ce comité ont décidé de former l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH) afin que celle-ci puisse intervenir dans de nouveaux dossiers qui menaçaient l'environnement et la qualité de vie de Mont-Saint-Hilaire. Le Comité de citoyens pour la protection des terrains du Foyer Savoy (CCPTFS) a poursuivi leur mandat en parallèle avec l'Association. Les deux ont une composition et des mandats distincts tout en étant similaire à bien des égards.

Figure 12

La présentation des acteurs concernés dans l'étude du processus de transformation du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire



Aujourd'hui, les mandats de l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH) sont: de promouvoir et de protéger l'intégrité et la beauté du territoire de Mont-Saint-Hilaire et de son environnement; de promouvoir une utilisation de la montagne et de la rivière qui soit respectueuse de l'environnement et ce, dans l'intérêt de la collectivité; de veiller à ce que la croissance de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire se fasse dans le respect de la qualité de vie de ses citoyens et de l'environnement; de veiller à la protection de la faune et de la flore du territoire de Mont-Saint-Hilaire et plus particulièrement des espèces en voie de disparition et de réaliser tous les autres objectifs accessoires compatibles avec ces objets (ACMSH, 08/02/1999; 02/06/1999).

Un autre acteur en jeu est la firme d'arpenteurs-géomètres du nom de Quéformat. Nous verrons que le CM a eu recours deux fois à l'expertise de cette firme (affichée à la gauche de la figure 12) afin qu'elle localise la zone d'éboulements et de conservation. Le comité consultatif d'urbanisme de Ville de Mont-Saint-Hilaire (CCUVMSH) joua un rôle important lors de la réalisation du plan directeur du centre-ville. Ce comité est composé de citoyens choisis par le conseil municipal et d'un élu. L'avant-dernier acteur est la firme d'architectes-urbanistes du nom de Lapointe, Magne et Racine (LMR). Cette firme fut embauchée par le Conseil municipal afin qu'elle conçoive le plan directeur du centre-ville. Nous présentons plus bas, les actions qu'elle a posées en collaboration avec le CM, le comité consultatif d'urbanisme de Ville de Mont-Saint-Hilaire (CCUVMSH) et le comité de citoyens pour la réalisation du plan directeur (CCPDCV).

Le dernier acteur est le comité spécial *ad hoc* qui a été formé peu de temps avant la fin de l'étude sous l'impulsion du CM. Ce comité est composé de trois représentants des citoyens et de deux conseillers municipaux. Deux fonctionnaires municipaux (l'urbaniste et le directeur général) ont apporté une aide technique au comité. Le mandat du comité spécial *ad hoc* a été d'établir un consensus entre le

conseil municipal, les citoyens et le promoteur. Nous verrons les principales étapes qui ont mené à la réalisation d'un concept d'aménagement, la tenue des deux journées portes ouvertes et de la séance d'information.

Avant de présenter les principales actions posées et les décisions prises par ces acteurs, nous caractérisons le territoire à l'étude.

#### **4.1.2. Le territoire à l'étude: le centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire**

L'étude du rôle des acteurs locaux dans la transformation de l'espace péri-urbain concerne, de façon générale, le centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire. Le centre-ville est représenté par la carte (figure 13, pochette 1) datant de 1996. Le centre-ville est situé entre la base naturelle de la montagne et «l'ancien village». De 1960 jusqu'au 21 décembre 1988, l'essentiel du site à l'étude appartenait à la Fondation Savoy dont la mission était d'héberger des personnes épileptiques. Le terrain, d'une superficie de 224 025 mètres carrés, est séparé en deux parties («ouest» et «est») par la route 116.

##### **4.1.2.1. La partie «ouest» du centre-ville**

La partie «ouest» du centre-ville est délimitée au nord par l'arrière des lots ayant front sur la rue Blain, au sud par l'arrière des lots ayant front sur la rue Saint-Georges, à l'ouest par le chemin de fer appartenant à Canadien National et est délimité à l'est par la route 116 soit le boulevard Laurier (figure 13, pochette 1). Aujourd'hui, nous retrouvons à cet endroit des immeubles en copropriété, la bibliothèque, le musée, la salle du conseil municipal, des espaces commerciaux dont *Les Promenades Savoy* et *La Clefs des Champs* et des logements à bureaux.

#### 4.1.2.2. La partie «est» du centre-ville

La partie «est» du territoire à l'étude a été au coeur de la mobilisation des acteurs du début jusqu'à la fin du cinquième épisode. Cette partie est délimitée à l'ouest par la route 116 (boulevard Laurier), au nord par le secteur résidentiel Habitabel, au sud par le secteur résidentiel Radisson<sup>3</sup> et à l'est par le pied de la montagne (figure 15, pochette 3). Cet espace est aussi connu sous le nom des terrains de l'ancien Foyer Savoy. À partir de la route 116 jusqu'à la montagne, nous retrouvons actuellement un terrain commercial développé, un terrain vacant (le futur secteur résidentiel) et un dernier terrain (le lot 68-65) formant «plateaux supérieurs». Cette étude concerne le futur projet de développement résidentiel localisé plus spécifiquement sur le lot 68-65 composé des trois plateaux supérieurs (photo 3).

Le lot 68-65 (figure 13, pochette 1 et figure 14, pochette 2) surplombe l'ensemble du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire, le village, la vallée de la rivière Richelieu et la plaine agricole Montérégienne. Il est délimité au nord par un parc municipal et un espace naturel; au sud, par le secteur résidentiel Radisson; l'aval est délimité à la hauteur de la rue Campbell; et la limite amont est vaguement établie par le pied de la montagne. Nous apporterons des précisions au sujet de la délimitation de cette limite au prochain point. Cet endroit est caractérisé par la présence de trois abruptes qui forment autant de plateaux. Les terrains de tennis sont localisés sur le deuxième plateau tandis que le troisième plateau localisé «en haut» des terrains de tennis était anciennement occupé par le foyer Savoy.

Retenons aussi que le lot 68-65 (et ces trois plateaux qu'il comporte) est localisé au bas d'une falaise (Dieppe) qui constitue un site de nidification des faucons pèlerins. Ces oiseaux attirent des amateurs d'ornithologie. Le dernier des plateaux

---

<sup>3</sup> Le secteur résidentiel Radisson s'est développé au début des années quatre-vingt, tandis que le secteur Habitabel s'est développé au début des années quatre-vingt-dix sous l'impulsion d'un autre promoteur aussi impliqué dans ce dossier.

supérieurs possède un merlon qui a été construit pendant que le foyer Savoy était en opération pour le protéger des éboulements. Le CM a fait dynamiter un promontoire rocheux nommé «la tour rouge» ou «le doigt de fée» et, pour procéder au dynamitage, M.Balivy (spécialiste en sol de l'Université de Sherbrooke) a recommandé la construction du merlon pour protéger le foyer Savoy lors du dynamitage (en 1981). De plus, dans les années quatre-vingt, les autorités municipales ont fait creuser une tranchée située au pied de la montagne derrière le quartier Habitabel (juxtaposé au lot 68-65). Cette tranchée a été construite (en 1995) par un autre promoteur pour enrayer un problème de ruissellement qui, avec l'arrivée des temps froids, amenait la formation de glace dans les rues du quartier Habitabel.

Dans les années soixante, les responsables de la Fondation Savoy, aussi propriétaires de l'ensemble des terrains représentant la quasi-totalité du centre-ville, ont construit un foyer et ont aménagé des terrains de tennis sur le lot 68-65. Jusqu'à la route 116, ils ont aménagé des terrains de baseball et ont cultivé des pommiers. Au milieu des années quatre-vingt, ils ont abandonné l'ensemble de leur domaine, c'est-à-dire la partie «est» et la quasi-totalité de la partie «ouest» du centre-ville. Comme nous le verrons, la Fondation Savoy a vendu ses terrains en décembre 1988, tandis que le foyer a été détruit en juillet 1991. Avant sa destruction, le foyer Savoy était desservi par un chemin d'accès qui est encore visible aujourd'hui (photo 3).

Voici la reconstitution des événements ayant mené à la préservation du lot 68-65 et à la transformation du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire.

## **4.2. Le premier épisode: le conseil municipal et le promoteur en relation avec la transformation du centre-ville (décembre 1988 à septembre 1993)**

Dans cette première partie, nous analysons le processus de transformation de la partie «ouest» et partie «est» du centre-ville. Nous nous attardons plus longuement sur la partie «est» et le lot 68-65 afin de présenter le processus de délimitation de la zone d'éboulements. L'étude débute le 21 décembre 1988, lorsque le promoteur Groupe Immobilier Mont-Saint-Hilaire (GIMSH) a acheté pour la somme de quatre millions de dollars le domaine de la Fondation Savoy, c'est-à-dire l'ensemble des terrains qui sont devenus le centre-ville. À ce moment, le conseil municipal et le promoteur ont eu d'étroites relations en vue de développer le centre-ville.

### **4.2.1. La transformation de la partie «ouest» du centre-ville**

De 1989 à 1994, le promoteur a vendu divers terrains localisés dans la partie «ouest» du centre-ville à une série de promoteurs résidentiels et commerciaux dont le promoteur Breton & Banville inc. Ce promoteur est aussi dans l'Association des commerçants de Mont-Saint-Hilaire Ceci a donné naissance aux secteurs commerciaux *Les Promenades Savoy*, *La Clef des Champs* et *Le Carrée St-Anne*. Certains citoyens ont réagi négativement en voyant ces constructions (photo 4). Ils leur ont reproché le manque d'intégration dans le paysage. Selon eux, ces constructions transforment la vocation de la municipalité et créent des conflits de circulation et de congestion automobile (CCUVMSH, 1995).

Photo 4

Un exemple de constructions résidentielles de moyenne densité localisées au centre-ville de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire



Source: Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (1996)

D'autre part, le règlement de lotissement numéro 843 de la municipalité stipule à l'article 1.4.6.: «le propriétaire doit céder à la Ville, à des fins de parcs ou des terrains de jeux, une superficie égale à 10% de la superficie du terrain compris dans le plan...». Ainsi, le GIMSH a légué à la municipalité un lot d'une superficie d'environ dix-sept mille (17 000) mètres carrés après avoir acheté les terrains de la Fondation Savoy. Le CM a convenu de localiser le legs à l'extrême ouest du centre-ville. Ainsi, de 1996 à 1997, le CM a construit la bibliothèque et le musée à cet emplacement (enregistrement audio, 09/12/98). En prenant connaissance d'un dossier<sup>4</sup> produit par des citoyens, il semblerait que le promoteur légua initialement une partie du lot 68-65.

---

<sup>4</sup> La référence complète du dossier est: Comité de Protection du Mont-Saint-Hilaire, *Les Terrains du Foyer Savoy*, préparé pour l'Association des Citoyens de Mont-Saint-Hilaire le 18 septembre 1997, 12 pages.

## **4.2.2. La transformation de la partie «est» du centre-ville**

En mai 1989, le CM voulait mettre en valeur la partie «est» du centre-ville en prévoyant aménager à partir de la route 116 (boulevard Laurier), un espace commercial et, derrière, un ensemble de lots résidentiels s'étendant jusqu'au deuxième abrupte en bas des terrains de tennis (figure 14, pochette 2). Le deuxième et le troisième plateau demeuraient tels quels, c'est-à-dire avec les terrains de tennis et le foyer Savoy.

### **4.2.2.1. Le secteur résidentiel annexant le lot 68-65**

Un événement important s'est produit en janvier 1991: le CM a décidé que le lot 68-65 pourrait accueillir des constructions résidentielles selon une typologie haute densité (figure 15, pochette 3). Pour se faire, il est passé à travers une série de procédures administratives après avoir délimité une zone d'éboulements. Durant le conflit, les citoyens ont qualifié les événements que nous présentons «de peu démocratiques et de non transparentes» (VMSH, 03/05/1999; TVR-9, 05/05/1997).

L'enjeu est que la superficie du lot 68-65 pour accueillir des habitations est directement reliée à la localisation de cette zone d'éboulements. Voici de quoi il s'agit.

#### **a) Le lot 68-65 affecté par la localisation de la zone d'éboulements**

En 1980, le ministère de l'Énergie et des Ressources (service de la géotechnique) a ciblé une zone d'éboulements aux pieds de la paroi rocheuse du mont Saint-Hilaire du côté du centre-ville (figure 16, pochette 4). Ce n'est qu'au début des années 1990 qu'il a été nécessaire pour le CM de l'inclure au plan de

zonage. À ce moment, le CM a été dans une situation précaire vis-à-vis le promoteur vu qu'il avait déjà autorisé la construction d'habitations sur le lot 68-65, tandis que la zone d'éboulements couvre presque entièrement cet espace. Observons de quelles façons le CM a délimité cette zone à la hauteur du lot 68-65. Le travail de délimitation a débuté le 21 juin 1990 et s'est terminé le 6 avril 1992.

Le 21 juin 1990, le comité consultatif d'urbanisme de la ville de Mont-Saint-Hilaire (CCUVMSH) a demandé au CM «de retenir les services d'une firme d'experts-conseils afin de faire valider les nouvelles limites de la zone d'éboulements et de les intégrer au plan d'urbanisme». Le 7 janvier 1991, une firme d'arpenteurs-géomètres du nom de Quéformat a été embauchée (CPMSH, 18/09/1997).

Pour des raisons que nous ignorons, le 5 avril 1991, le CM a lui-même fixé la zone d'éboulements à la hauteur du chemin d'accès menant aux terrains de tennis, tandis que l'année suivante, il a modifié sa localisation. Pour justifier la première localisation de la zone à cet endroit, le CM a fait référence à l'article 1.3.6 du règlement de zonage n° Z-845 qui stipule:

«Pour les fins de la réglementation, le territoire des usages, le territoire assujéti est divisé en zones telles que montré au Plan de Zonage portant le numéro Z-845 en date du 5 avril. (...) En cas d'imprécision quant à la localisation exacte de ces limites, les limites des zones doivent coïncider avec les lignes suivantes: a) l'axe central ou le prolongement de l'axe central des rues et des piétonnières existantes ou projetées; b)...» (CPMSH, 18/09/1997: 2 et 4).

Le 27 juin 1991, la firme Quéformat a réalisée la carte affichant la zone d'éboulements (figure 17, pochette 5). Elle a déposé son rapport au courant de l'été. Selon la firme, la ligne de la zone d'éboulements est localisée à environ 40 mètres du pied de la montagne. Elle passe en amont du secteur résidentiel Habitabel et elle bifurque rapidement à quelques mètres du deuxième plateau supérieur à la hauteur du lot 68-65 pour passer derrière le foyer Savoy. Diverses raisons plausibles justifient la

position de la ligne vis-à-vis le lot 68-65: la pente de la montagne est plus faible et la couverture végétale est plus importante en amont et la tranchée, le merlon et le foyer de la Fondation Savoy constituent des «barrières». Précisons que le foyer de la Fondation Savoy a été détruit en juillet 1991.

Le 27 août 1991, le CM a modifié le règlement de zonage n° Z-845 concernant spécifiquement les zones à risque d'éboulements. La section 4.5.1 est ajoutée pour les officialiser. Cet article se lit comme suit:

«Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à deux secteurs à risque identifiés par les zones E-1 et E-2 au plan de zonage portant le numéro Z-845 en date du 5 avril 1991 (...) et joint au présent règlement pour en faire partie intégrante (...) Les zones E-1 et E-2 sont reconnues comme des zones à risques d'éboulements» (CPMSH, 18/09/1997: 2).

Notons que cet article ne fait pas allusion au rapport Quéformat qui a été déposé un peu plus tôt (CPMSH, 18/09/1997).

Nous ignorons pourquoi le 6 avril 1992, le CM a modifié la localisation de la zone d'éboulements. Cette fois, il a fait référence au rapport Quéformat en ajoutant l'article 4.5.2. (amendement 845-7: Les zones à risque d'éboulements) au règlement de zonage n° Z-845. L'article précise: «le périmètre de sécurité est défini par le périmètre de Sécurité du plan titré «Carte du Périmètre de Sécurité et d'observation sur le Terrain» préparé par la firme Quéformat en date du 27 juin 1991» (CPMSH, 18/09/1997). Les citoyens ont demandé: «pourquoi le CM n'a pas mentionné ce rapport le 27 août 1991?» Comme nous l'observerons plus loin, cette action a induit plusieurs citoyens en erreur. Étrangement, un an plus tard, le CM a continué de diffuser des cartes qui n'affichent pas la vraie localisation de la zone d'éboulements. Ces cartes présentent la zone d'éboulements telle quelle était le 27 août 1991.

La première embûche que constituait la délimitation de la zone d'éboulements a été surmontée puisque, depuis 1992, elle affecte très peu le lot 68-65. Il ne restait plus qu'à modifier la législation pour mettre en vigueur le zonage résidentiel tel que le stipule la carte d'affectation du sol datant du 28 janvier 1991 (figure 16, pochette 4).

### **b) Le zonage haute-densité (H-13)**

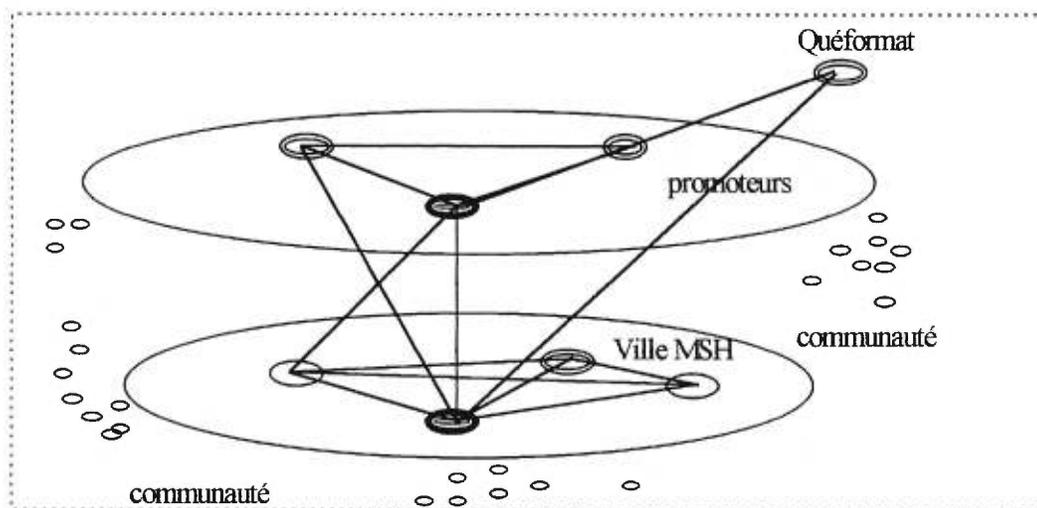
Le 26 juin 93, le CM a uniformisé le zonage haute densité (H-13) à l'ensemble du terrain du promoteur qui inclus dorénavant le lot 68-65 (les trois plateaux supérieurs). En zonant le secteur résidentiel H-13, le CM a autorisé le promoteur à construire une variété d'habitations allant de l'unifamiliale isolée à de la multifamiliale de 7 unités et plus. Il limite la densité à 30 logements à l'hectare. Les bâtiments peuvent avoir jusqu'à 3 étages ou un maximum de 11 mètres de hauteur. Le promoteur pouvait donc construire un maximum de 352 unités d'habitations sur son terrain (VMSH, 1998). Pour modifier le zonage, le CM a publié un avis public le 13 juillet 1993 (VMSH, 10/07/93), tandis que le 2 août 1993, il a organisé l'assemblée publique de consultation.

Toutefois, lorsque l'on observe l'avis public (figure 18, pochette 6), nous voyons que la zone d'éboulements passe à la hauteur du chemin d'accès aux terrains de tennis. Ainsi, il n'affiche pas la réglementation en vigueur. Cette «erreur» s'explique, selon nous, de deux façons: elle visait à ne pas alerter les citoyens du projet de construction, ou le CM ignorait que ses actions (le zonage résidentiel haute-densité et la méthode de délimitation de la zone d'éboulements) susciteraient de vives réactions chez les citoyens. Quoiqu'il en soit, peu de citoyens se sont présentés lors de consultation publique pour faire prévaloir leur point de vue. Le 23 septembre 1993, le nouveau zonage résidentiel haute-densité est entré officiellement en vigueur.

Nous concluons cette première présentation en demandant pourquoi le CM à produit un plan de zonage (figure 19, pochette 7) n'affichant pas la zone d'éboulements et de conservation au bon endroit? Cette question demeure sans réponse officielle. Toutefois, en sachant que le CM a fortement résisté à intégrer les citoyens, nous croyons que ces actions visaient à ne pas les alerter et de les tenir à l'écart du processus décisionnel.

Figure 20

Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs durant le premier épisode (décembre 1988 à septembre 1993)



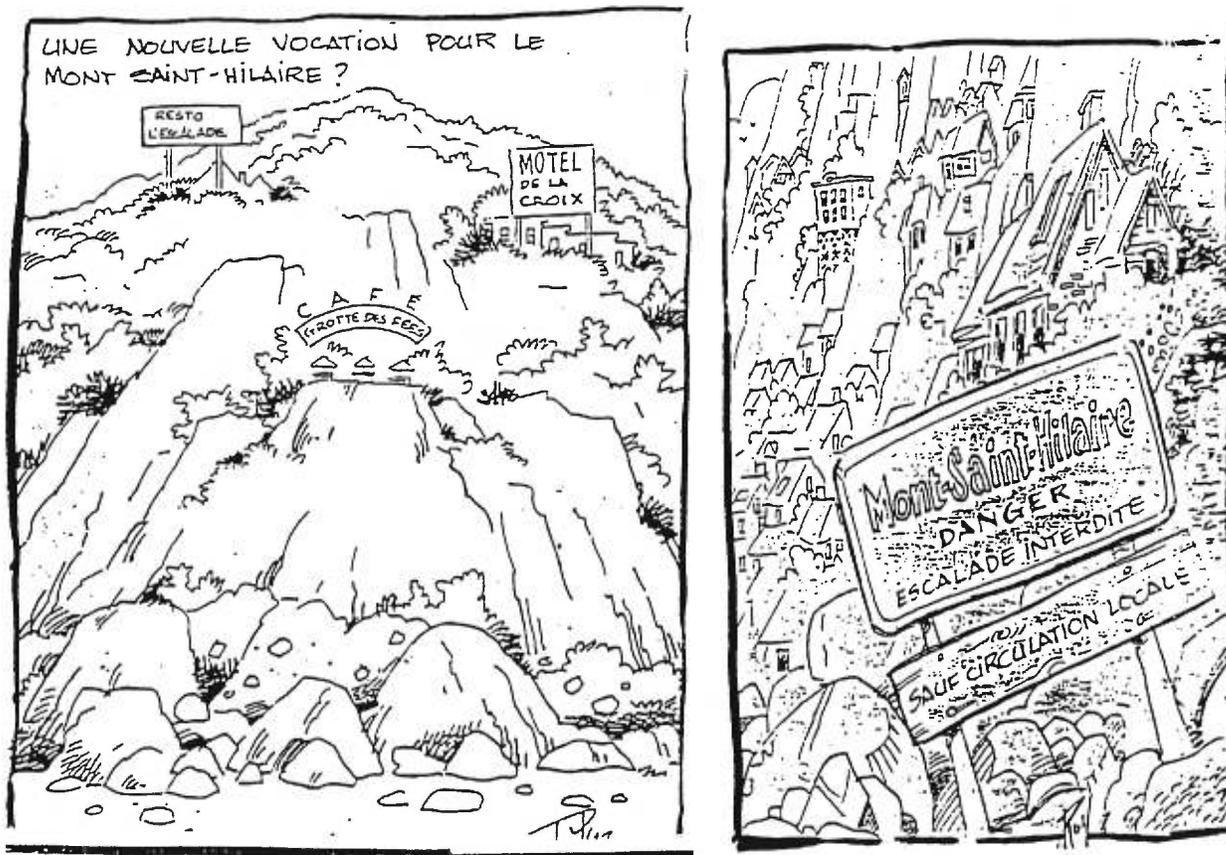
La figure 20 démontre schématiquement les interactions entre le CM de la ville de Mont-Saint-Hilaire, le promoteur immobilier et la firme Quéformat. Les interactions ont visé le dézonage des terrains du centre-ville et la délimitation des zones d'éboulements. Elle affiche aussi quelques citoyens de la communauté qui ne sont pas mobilisés et qui sont exclus du processus décisionnel.

**4.3. Le deuxième épisode: les citoyens riverains alertés par la destruction du foyer Savoy et par le projet de développement du promoteur (novembre 1993 à septembre 1995)**

La destruction du foyer Savoy, en juillet 1991, a alerté quelques citoyens riverains du secteur «Habitabel» dont le promoteur à l'origine de ce quartier. Cet événement a activé le processus de mobilisation de la communauté. Les citoyens ont demandé au CM: «pourquoi nous n'avons pas été impliqués dès le départ?» À l'automne 1993, ils craignaient que le projet du promoteur change la vocation de la municipalité, et ce, en dépit du fait que ce dernier n'avait pas encore produit de plan précis de son projet.

Figure 21

Les deux caricatures traduisant le désaccord des citoyens par rapport à la construction résidentielle «sur» la montagne



C'est depuis cette période que les citoyens reprochent au CM de manquer de vision à long terme (Hamon, 15/03/1997) et de se plier aux volontés des «riches promoteurs» (Plourde, 05/12/1998). Les citoyens ont perdu confiance envers les politiciens comme le démontrent ironiquement les deux caricatures ci-dessus (figure 21) intitulées «*Une nouvelle vocation pour le Mont Saint-Hilaire?*» et «*Mont-Saint-Hilaire -DANGER- Escalade interdite Sauf Circulation Locale*» publiées en novembre 1993 dans *L'Oeil Régional*.

Le 27 avril 1995, le promoteur a présenté son plan de construction résidentielle du secteur H-13 pour la première fois. Le projet de construction comporte environ 296 unités d'habitations (figure 22, pochette 8) dont une trentaine localisée sur le lot 68-65. Leur plan montre un regroupement de bâtiments de type quadruplex et prévoit une rue de transit liant la rue Campbell à la rue de la Sablière.

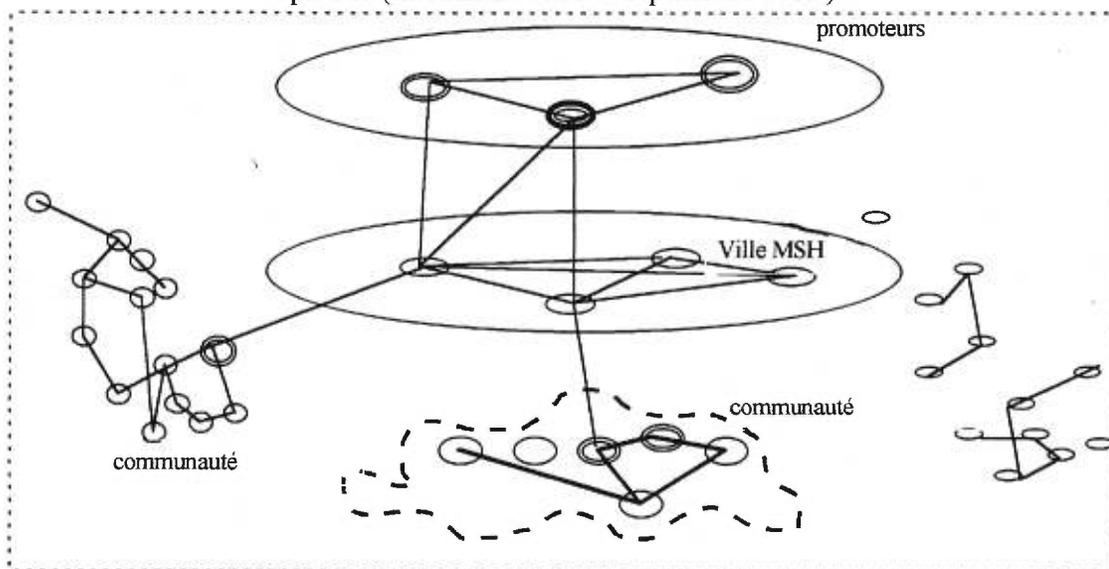
Deux fonctionnaires municipaux et le promoteur à l'origine du secteur résidentiel «Habitabel» étaient présents lors de la présentation. Ces derniers ont réagi négativement en voyant le plan. Selon eux, la densité du projet est très élevée principalement pour le secteur adjacent à leur propre projet dont la densité est faible (VMSH, 27/04/95). Ils ont alerté les citoyens du quartier pour les prévenir de cette situation.

Ainsi, à l'automne 1995, ils ont fait parvenir une pétition au CM pour transmettre leurs inquiétudes et appuyer leur point de vue. Selon eux, le secteur H-13 devait être mis en valeur selon une densité faible. Leurs craintes ont trait à l'augmentation du flux de circulation et la perte de la valeur de leurs unités d'habitations (CCU, 01/02/1996).

La figure 23 représente schématiquement la mobilisation de certains citoyens riverains au secteur H-13. Nous avons vu que celle-ci a débuté lorsque le foyer Savoy a été détruit et lorsque le promoteur a déposé son plan. Ensuite, différents réseaux sociaux se sont formés chez les citoyens riverains (réseau social entouré en tirets). Ces citoyens ont joué un rôle important dans la succession d'actions et de décisions menant plus tard à une entente tripartite et au rachat d'une partie du lot 68-65 soit deux de trois plateaux supérieurs.

Figure 23

Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs durant le deuxième épisode (novembre 1993 à septembre 1995)



#### **4.4. Le troisième épisode: les inquiétudes du comité consultatif d'urbanisme et le plan directeur du centre-ville (septembre 1995 à novembre 1996)**

En septembre 1995, le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire (CCUVMSH)<sup>5</sup> se sont inquiété «des résultats d'ensemble à la suite de l'approbation des derniers projets commerciaux (*Les Promenades Savoy, le Carré St-Anne*) et ce en rapport avec les nombreuses propositions de développement préparées à différentes étapes de la réalisation du centre-ville (développement résidentiel) projeté sur le lot 68-65» (CCUVMSH, 1995).

Pour cette raison, le CM a décidé d'élaborer un plan directeur<sup>6</sup> du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire (PDCVMSH) dans le but d'établir une vision d'ensemble, une ligne directrice et une image de marque et ce, par une planification de qualité et innovatrice (CCUVMSH, 1995). Le secteur résidentiel H-13 et le lot 68-65 sont étroitement concernés par cette étude. Les objectifs généraux visés par le plan sont d'orienter les intervenants du milieu lors de l'élaboration de projets au centre-ville; faciliter la prise de décision pour le CCUVMSH et le CM et de dégager des orientations d'aménagement mettant en valeur le potentiel exceptionnel pour la création d'un centre-ville distinctif à l'image de Mont-Saint-Hilaire (CCUVMSH, 26/06/1996).

Nous croyons bon de préciser qu'à la même période dans un dossier différent, un autre promoteur a poursuivi en justice des citoyens qui s'opposaient au passage d'une route dans un parc. Ces citoyens ont dépensé des milliers de dollars pour se défendre des accusations du promoteur. En conséquence, certains citoyens impliqués

---

<sup>5</sup> Le CCUVMSH composé de citoyens et d'élus municipaux nommés par le CM.

<sup>6</sup> La réalisation du plan directeur était une promesse électorale du maire. Le maire fut réélu en novembre 1995 par 2735 votes sur 9160 au total.

dans le dossier actuellement étudié se sont retirés du débat par crainte de subir le même sort. Paradoxalement, cet événement a suscité la mobilisation d'une deuxième série de citoyens riverains. Ce sont eux qui sont concernés par le reste cette recherche.

Donc, au début du mois de février 1996, le CM a embauché une firme d'experts-conseils en urbanisme et en architecture du nom de Lapointe, Magne et Racine (LMR) afin qu'elle élabore le PDCVMSH. Le plan a été réalisé en quatre temps.

Premièrement, le CM a averti les résidents (dont certains signataires de la pétition) du secteur Radisson et Habitable qu'ils vont être consultés par la firme afin de réaliser le PDCVMSH. Le CM a précisé que la consultation s'effectuait en vertu de la procédure prévue au règlement du plan d'urbanisme avant approbation de tout projet (CCUVMSH, 01/02/1996). Ainsi, un comité de citoyens pour la réalisation du plan directeur du centre-ville (CCPDCV) (composé de cinq membres) a été mobilisé pour faciliter le processus de consultation (Archambault, 22/02/1997; CCPDCV, 07/07/96).

Le 27 février 1996, LMR a organisé la première rencontre de «concertation» (ainsi l'appelle la firme). Cette rencontre à laquelle assistait cinq citoyens et deux fonctionnaires municipaux visait à «dégager les perceptions et les attentes des acteurs du centre-ville». Toutes les personnes présentes ont affirmé que la ville de Mont-Saint-Hilaire n'est pas une ville anonyme en raison de la qualité de vie, de la vie culturelle, des artistes qui y vivent, du cachet qui a été préservé, du magnétisme de la montagne et de la rivière, de l'aspect champêtre et en raison de la présence des pommiers. Les représentants du CCPDCV ont affirmé qu'ils ont investi des sommes importantes pour l'achat de leurs propriétés et pour l'aménagement extérieur de celles-ci. Ils ont voulu savoir «pourquoi la population de la municipalité

augmenterait?») De plus, ils ont émis une idée qui reviendra plus tard: ils sont favorable à une augmentation de taxes pour garder le lot 68-65 dans un état naturel. Pour ce faire, ils ont demandé une estimation des coûts d'expropriation. Selon eux, il doit y avoir une bande de protection de 200 mètres autour de la montagne. La représentante de la firme d'urbanistes-architectes LMR est d'avis que le lot 68-65 est un repère important et le site de nidification des faucons pèlerins est à préserver. En conclusion, elle a affirmé: «la préservation de la montagne est une façon de distinguer Mont-Saint-Hilaire du reste de la Montérégie» (VMSH, 27/02/1996).

Lors de la deuxième rencontre le 26 juin 1996, LMR a présenté aux membres du CCPDCV et aux membres du CCUVMSH, une esquisse du PDCVMSH et un rapport contenant un ensemble de recommandations et de propositions. Contre toute attente, elle a montré une carte affichant la même que celle du promoteur datant d'avril 1995: le zonage du secteur H-13 (incluant le lot 68-65) est toujours haute-densité et le réseau routier passe au même endroit qu'avant la période de consultation.

À ce sujet, le 7 juillet 1996, CCPDCV a fait part de ses inquiétudes au CM vu qu'aucun changement n'a été apporté au plan. Selon eux, la rencontre du 26 juin n'a pas été une rencontre à but consultatif, mais plutôt une présentation du PDCVMSH déjà finalisé (CCPDCV, 07/07/1996). Ils ont écrit au CM pour réaffirmer leurs positions: ils s'opposent catégoriquement à la planification proposée concernant la partie «est» du centre-ville soit la densité élevée du secteur H-13 et à toute forme de construction sur le lot 68-65. À ce sujet, ils ont affirmé:

«le projet (soit le processus d'élaboration du PDCVMSV) fut traité avec beaucoup d'originalité et de professionnalisme, et le tout correspond parfaitement aux résultats escomptés. Par contre, pour ce qui est de l'ensemble des terrains de l'ancien foyer Savoie, le secteur H-13, nous demeurons convaincus qu'une consultation plus spécifique est absolument nécessaire» (CCPDCV, 07/07/1996).

À la même période, les membres du CCUVMSH ont recommandé au CM de considérer une approche de planification plus large permettant la conservation d'un

espace vert sur les trois plateaux supérieurs (lot 68-65). Selon le CCUVMSH, le développement du lot 68-65 à des fins uniquement résidentielles compromet la création d'un espace vert structurant à des fins publiques. Selon eux, cet espace permettrait la création d'un lieu de rencontres et d'échanges pour les résidents de Mont-Saint-Hilaire. Le CCUVMSH a ajouté que le parc devrait être situé sur le lot 68-65 (CCUVMSH, 26/06/1996). Le CCPDCV a affirmé: «il est essentiel de donner à la ville une vision à long terme avant de prendre les décisions concernant le développement de ce site unique qui est visuellement la porte d'entrée de Mont-Saint-Hilaire». Selon le porte-parole du CCPDCV, «il fut impossible d'explorer toutes les avenues possible sur la base d'une seule rencontre de consultation (c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> février 96)». Il a ajouté: «en raison de la position géographique au coeur du centre-ville, cet espace est déterminant dans la préservation du caractère spécifique et champêtre de la ville. Le lot 68-65 est, à lui seul, un endroit unique en Montérégie offrant une vue imprenable sur la vallée de la rivière Richelieu et rendant un belvédère naturel (falaise Dieppe) accessible. Le zonage résidentiel de type haute-densité amène «de grandes conséquences» (CCPDCV, 07/07/1996). Selon le comité de citoyens, «trop peu de temps a été consacré au secteur H-13» et ils «considèrent nécessaire d'en informer le conseil municipal vu l'ampleur des dégâts potentiels» (CCPDCV, 12/07/1996).

Ainsi, le CCPDCV a demandé au CM de dissocier le secteur H-13 du plan directeur du Mont-Saint-Hilaire; de prévoir un échéancier des rencontres pour septembre 1996 et d'envisager un changement de zonage pour limiter la construction à une densité plus faible. Enfin, le CCPDCV espère «influencer favorablement le conseil municipal avant que celui-ci se prononce» (CCPDCV, 07/07/1996).

Le 17 juillet 1996, le CCUVMSH et la firme d'experts-conseils Lapointe, Magne Racine ont organisé une troisième rencontre dans le but de présenter au CM les résultats «de la deuxième étape de concertation» (soit le 26 juin 96). Voici le

tableau qu'ils ont produit afin de synthétiser les différents points de vue des élus, des résidents et d'un promoteur commercial.

Tableau VI

Les différents points de vue des acteurs concernés par le plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire

THÈME	GROUPE CIBLE		
	Élus	Résidents	Promoteur Commercial
Développement Résidentiel	Donner accès à la propriété aux jeunes	Intégration, harmonisation, qualité du développement et faible densité	-
Développement Commercial	Manque de librairie avait été identifié par les adolescents dans le cadre de Ville en santé	Pas de besoin spécifique; Utilisation de la voiture pour les services au centre-ville	Nécessité de créer un noyau de marché
Image du Centre-Ville	Ville distinguée, de qualité; Liens nécessaires avec le noyau villageois	La Ville MSH se distingue par la montagne et sa préservation	Centre-Ville au développement rapide
Principaux avantages	Qualité de vie; Taux de taxation (mentionnés en campagne électorale)	Qualité de vie; Vie culturelle; Cadre champêtre; Magnétisme de la montagne	Présence de la montagne; Qualité du milieu
Principaux désavantages	Développement rapide; Projets critiqués en campagne électorale-condos face à l'hôtel de ville	Quelques mauvais projets résidentiels; Manque d'unité visuelle de l'intersection Raymond-Dupuis et de la route 116; Perte des accès à la montagne	Accessibilité véhiculaire
La montagne	Rester ouvert au développement de qualité	Enjeu principal des résidents: accès, identité, appartenance, choix de localisation. Demande d'expropriation des terrains Foyer de Savoy; Accès de 200m autour de la montagne	-
Principaux enjeux	-	Préservation de la montagne et maintien de la qualité de développement	Accès; Affichage; Extension du bâtiment de la phase I; Gestion des plantations

Source: VMSH (17/07/96)

Tableau VI (suite)

Les différents points de vue des acteurs concernés par le plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire

THEME	ACTEUR		
	Promoteur Résidentiel	Représentant CCU	Représentant Loisir/Culture
Développement Résidentiel	Habitation à prix populaire 80\$ le pied carré	Optimisation du développement	-
Développement Commercial	-	-	-
Image du Centre-Ville	Le centre-ville doit s'appuyer sur les résidents locaux afin de créer un milieu intéressant et animé	Image évolutive; Définir la qualité à viser	Ville dessert les municipalités environnantes
Principaux avantages	Présence de la montagne, couplée à la proximité des services	Bas taux de taxation; Bonne gestion municipale; Accueil et qualité de vie	-
Principaux désavantages	-	-	Piste multisports
La montagne	Importance de la montagne; Reconnaissance par l'UNESCO	-	-
Principaux enjeux	Remet en question le processus d'élaboration du plan directeur du centre-ville	Besoins évolutifs et outils à adapter	Offre de services aux citoyens des autres villes

Source: VMSH (17/07/1996)

Trois éléments contenus dans ce tableau retiennent notre attention. Premièrement, l'opposition des citoyens se maintient. Ils croient que le développement du secteur H-13 uniquement à des fins résidentielles compromet les caractéristiques uniques de la municipalité en raison de sa grande visibilité et de sa contribution naturelle. Deuxièmement, le promoteur résidentiel remet en cause la légitimité de l'exercice de planification entreprise par le CM. Il craint que son la réalisation de son projet soit retardé. Troisièmement, les élus restent ouverts au développement résidentiel de qualité au pied de la montagne. Étrangement, ils ne possèdent aucune opinion concernant les principaux enjeux de la municipalité. Nous ajoutons un dernier point absent du tableau produit par la firme: le représentant des

commerçants était «favorable à une approche de pro-action en rapport avec les attentes qu'il a pour le développement du centre-ville» (CCUVMSH, 26/06/1996).

De plus, la firme a préparée le plan d'action que nous présentons au tableau VII. Ce plan d'action affiche les moyens et les dates d'intervention afin de mettre en vigueur le PDCVMSH.

Tableau VII

Le plan d'action visant la réalisation du plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire

<u>Moyen d'intervention</u>	<u>Échéancier</u>
<u>Règlementation</u> Règlement de zonage Modification des normes d'accès	Automne 1996
<u>Règlement de lotissement</u> <b>Modification au plan tracé projeté des rues</b>	<b>Automne 1996</b>
<u>Plan d'urbanisme</u> Intégration des directives, affectations Inscription des engagements au plan d'urbanisme	Automne 1996 1998
<u>Plan d'implantation et d'intégration Architecturale</u> Affichage Phase 2 - Clef des Champs Phase 3 - Clef des Champs <b>Foyer Savoy (Zone H-13)</b> Carré Sainte-Anne Terrains vacants Raymond-Dupuis	Juillet 1996 Septembre 1996 Indéterminé <b>Indéterminé</b> Indéterminé Indéterminé

Source: VMSH, (17/07/1996)

Cette fois, deux éléments contenus dans le tableau VII retiennent notre attention. Le CM planifie ajuster le règlement de lotissement dès l'automne 1996 dans le but de modifier le tracé de certaines rues (ce à quoi s'opposent le CCPDCV et certains membres du CCUVMSH); et le CM n'est pas en mesure de déterminer la date d'ajustement du PIIA<sup>7</sup> concernant la zone H-13 puisque les communications sont coupées entre le CM et le promoteur.

Pour finaliser le PDCVMSH, la firme LMR a rencontré les différents acteurs en suivant un ordre précis (tableau VIII): le 30 octobre 1996, elle a rencontré le promoteur et le représentant de commerçants et le 13 novembre, le CCPDCV et les promoteurs résidentiels du secteur Habitabel.

Tableau VIII

Le calendrier des rencontres avec les acteurs concernés par le plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire

Acteur	journée de rencontre
Promoteur	30 octobre
Représentant de commerçants	30 octobre
Représentants du groupe des citoyens du centre-ville Promoteurs résidentiels	<b>13 novembre</b>
Synthèse des consultations	18 novembre

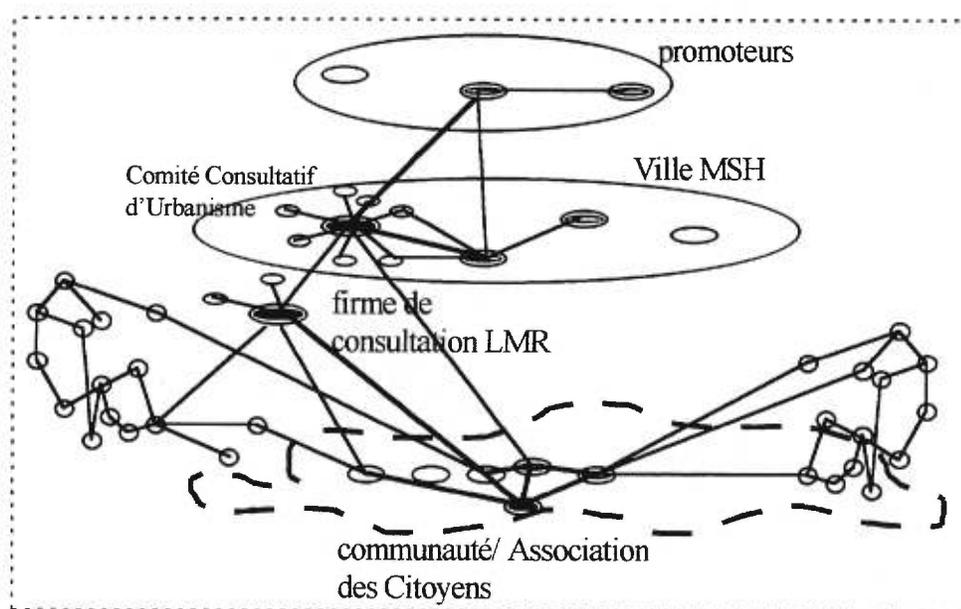
Source: VMSH, (09/10/96)

<sup>7</sup> Le PIIA vise à donner des directives qualitatives à la municipalité telles l'affichage et le revêtement des habitations.

La figure 24 représente schématiquement les efforts de concertation entre le CCVMSH, la firme d'experts-conseils en urbanisme et en architecture LMR et le CCPDCV visant la réalisation du plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Le processus de «concertation», a duré un an. Il en a résulté une ferme opposition des citoyens. Ceux-ci ont affirmé qu'ils désiraient conserver le lot 68-65 libre de toute construction résidentielle. Les citoyens ont proposé une augmentation de taxes municipales pour racheter le lot et ont exigé une consultation spécifique concernant le développement de cet espace «stratégique». Toutefois, après une année de «concertation», le PDCVMSH n'intègre toujours pas le point de vu des citoyens.

Figure 24

Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs durant le troisième épisode (septembre 1995 à novembre 1996)



Les résistances à l'intégration du point de vue des citoyens sont venues du CM. Ce dernier peut difficilement revenir sur des décisions concernant la délimitation de la zone d'éboulements et le zonage haute-densité du secteur résidentiel (et du lot 68-65). Il s'est retrouvé dans une position difficile avec, d'un côté, le projet de

construction du promoteur, et de l'autre, les protestations de certains citoyens. Le quatrième épisode de participation des acteurs concerne les moyens utilisés par le comité de citoyens, le CM et le promoteur pour faire respecter leurs points de vue respectifs.

À la suite de l'échec de leur participation, le comité de citoyens pour la réalisation du plan directeur a changé de mandat (et de nom). Dorénavant, le comité de citoyens pour la protection des terrains du foyer Savoy cible ses actions en vue de protéger le lot 68-65 (les plateaux supérieurs) pour le conserver en espace naturel.

#### ***4.5. Le quatrième épisode: la guerre froide entre les citoyens, le conseil municipal et le promoteur (décembre 1996 à octobre 1997)***

En décembre 1996, le CM a adopté le PDCVMSH tel que démontré à la figure 13 (pochette 1). Il a proposé de localiser un parc d'une superficie de 5000 mètres carrés sur les plateaux supérieurs (VMSH, 13/11/96). Le promoteur CBL était invité à regrouper les habitations de manière à créer «un village de montagne».

Le CM a autorisé l'aménagement d'un premier axe routier nord-sud reliant le chemin Ozias-Leduc au centre-ville passant par le futur secteur résidentiel du centre-ville. Il a aussi autorisé l'aménagement d'un second reliant le secteur «Habitabel» par la rue de la Sablière.

Nous avons appris par l'intermédiaire du document intitulé «Points Saillants du Plan directeur du centre-ville secteur Foyer Savoy» écrit par la ville de Mont-Saint-Hilaire (09/10/96) que le CM a eu l'intention de réviser la densité d'habitation pour le développement du secteur résidentiel. Il y est écrit: «la densité est révisée de 30 unités à 22 unités par hectare en vertu du contrôle qualitatif du Plan d'Implantation et d'Intégration Architecturale» (VMSH, 13/11/96: 2). Cette intention

résulte d'un accord de principe du CM. Elle ne constitue pas un engagement par résolution du CM puisqu'aucun nouveau règlement modifiant la densité ne fut adopté durant le conflit et ce, même si plus tard les citoyens lui ont demandé de le faire. Le CM leur a répondu: «Il est inutile de s'engager par une résolution puisque nos gestes parlent par eux-mêmes!» (Division Externe inc., 07/04/97).

Le 12 décembre 1996, les membres du CCPDCV ont suggéré au CM pour une énièmes fois de conserver l'ensemble le lot 68-65 (les plateaux supérieurs) libre de toute construction. À ce moment, le CCPDCV croyait toujours que ce secteur «est couvert par l'affectation de conservation» (CCPDCV, 12/12/1996). Leur argumentation était basée sur les (fausses) cartes produites par le CM. De plus, ils ont demandé au CM que le plan de développement résidentiel du promoteur soit déposé à l'Hôtel de Ville afin que la population puisse juger de sa qualité, et ensuite, se prononcer lors de la tenue d'une prochaine assemblée publique de consultation (CCPDCV, 12/12/1996). Cette assemblée a eu lieu le 24 février 1997. Voici les événements qui se sont produits entre temps.

Le 20 janvier 1997, le CM a adopté les règlements 845-70, 843-06, 820-7 et 847-12 visant à mettre en vigueur certaines composantes du PDCVMSH telles que l'emplacement projeté des rues du centre-ville (VMSH, 27/01/97). Le 27 janvier 1997, il a convoqué le porte-parole du CCPDCV à une assemblée de consultation publique<sup>8</sup> prévue pour le 10 février 1997 (22 jours après l'adoption des règlements).

Le 4 février 1997, le CM a envoyé une seconde lettre au porte-parole du CCPDCV pour l'aviser que l'assemblée publique de consultation «a due être reportée au 24 février afin de respecter les délais prescrits par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme<sup>9</sup>» (VMSH, 04/02/1997). Nous ignorons les raisons pour lesquelles le

---

<sup>8</sup> Le CM doit organiser une assemblée de consultation publique pour adopter de PDCVMSH.

<sup>9</sup> La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule à la section II article 92 que «le greffier ou le secrétaire-trésorier de la municipalité doit publier un avis de la date, du lieu, de l'heure et de l'objet

CM a modifié la date de l'assemblée. Toutefois, selon l'information que nous possédons, il semble qu'il ait omis de publier les avis publics dans le journal. Il a fallu attendre le 8 février pour qu'ils soient publiés (20 jours après l'adoption des règlements et 20 jours avant l'assemblée publique).

#### 4.5.1. L'assemblée publique de consultation du 24 février 1997

Le 24 février 1997, journée de la plus importante assemblée publique de consultation, trois cents citoyens<sup>10</sup> ont demandé au CM de préserver «l'âme de la ville, son caractère champêtre et sa personnalité» (Gagnon, 10/03/97). Ils ont applaudit par une salve d'applaudissements après qu'un représentant du CCPDCV eu demandé:

«de retirer du PDCVMSH tout ce qui concerne le développement du plateau supérieur de l'ancien foyer Savoy et d'affecter ce site à un parc naturel à l'intérieur de la zone de conservation E-1 comme il apparaît à votre règlement de zonage actuel. (...) d'effectuer une véritable consultation sur l'ensemble du plan de développement de la ville, en donnant aux citoyens les informations nécessaires pour juger de la situation» (CCPDCV, 24/02/1997: 2).

Au sujet de la zone d'éboulements et de conservation, le CCPDCV a affirmé:

«j'en profite pour vous indiquer que dans cette zone, en haut du quartier Habitabel (H-11), des travaux ont été réalisés par vos services qui ont complètement ravagé une partie du terrain<sup>11</sup>. Il existe maintenant un énorme vallon où l'eau est retenu, autour duquel tous les arbres ont été arrachés et la terre réétendue sans précautions. Ceci est un triste exemple du peu de souci que la Ville manifeste à préserver ces zones de conservation» (CCPDCV, 24/02/1997: 1).

---

de l'assemblée. Cet avis doit être publié dans un journal diffusé dans le territoire de la municipalité au moins quinze jours avant la tenue d'une assemblée» (Gouv. du Québec, 1995).

<sup>10</sup> Selon TVR-9 La Télé de la Vallée du Richelieu 500 citoyens étaient présents à l'assemblée.

<sup>11</sup> Il fait allusion à la tranchée qui a été creusée pour retenir l'eau ruisselant de la montagne vers ce quartier.

Les citoyens ont précisé: «On voit la montagne de très loin. Si on ne fait pas attention, ce sont des toitures que nous apercevrons à cet endroit» (Archambault, 01/03/97). Voyant que le promoteur n'abandonne pas l'idée de construire des habitations sur le lot 68-65, les citoyens ont suggéré au CM de le racheter pour le conserver en parc. Le maire a répliqué: «je ne le ferai pas avant de connaître son coût» (Archambault, 15/03/1997). Plus tard, certains citoyens ont bondi de leur chaise lorsqu'il a lancé comme coûts un peu plus d'un million de dollars. Les citoyens ont reproché au maire de dévoiler des montants qui étaient non fondés puisque personne «ne connaît la superficie et la valeur des terrains. Le maire a finalement accepté de rencontrer les membres du comité de citoyens pour étudier la situation (Archambault, 15/03/1997).

Tandis que le promoteur s'en est pris au CM. Il a soutenu (avec raison) que le zonage lui permet de construire 30 unités de logements à l'hectare au lieu de 22 tel que le CM l'a mentionné en novembre. Il a affirmé: «Si la municipalité ne respecte pas le zonage, nous utiliserons tous nos droits» (Archambault, 01/03/97; TVR-9, 24/02/97). Selon lui, le fait de réduire la densité ne rentabilise pas le terrain. Il a interprété cette décision comme étant une expropriation déguisée. Il a précisé: «On ne va certainement pas donner nos terrains. Il faudra une vente gré à gré ou une expropriation». Il a terminé en affirmant: «la décision est maintenant politique» (Gagnon, 10/03/97).

Même le journal local *L'Oeil Régional* a tenté de répondre à une question demeurée sans réponse cette journée: «Le Foyer Savoy empiète-t-il dans la zone d'éboulements, là où il est interdit de construire?» Indirectement, le journaliste répond par l'affirmative (Archambault, 01/03/1997 b). Il a écrit: «selon Bernard Roy, de la MRC de la Vallée du Richelieu, il existe une carte de 1978 indiquant que le bâtiment du Foyer Savoy se situe dans la zone d'éboulements, qui a évidemment été

identifiée après la construction du Foyer Savoy». Même si le CM a résisté, il n'a pas eu d'autre alternative que d'envisager le rachat du lot 68-65.

#### **4.5.2. Le paroxysme du conflit et les concessions du conseil municipal**

En mars et avril 1997, le CM s'est défendu de vouloir accélérer le développement résidentiel. Selon le maire, «la construction résidentielle n'a jamais dépassé 125 unités par dans l'ensemble de la municipalité et ce, même dans les meilleures années». Il a ajouté, «il y a plus de 2000 terrains vacants et du développement pour les 25 ans à venir» (Gagnon, 10/03/97). Au sujet du rachat, le CM a affirmé qu'il voulait prendre le temps «de localiser la zone d'éboulements». Pour ce faire, le CM a mandaté à nouveau la firme Quéformat. La délimitation visant à connaître la superficie du lot 68-65; à évaluer les coûts de son rachat (qui, selon le CM, «risquent d'être imposants») et pour que le CM ait en mains des données exactes pour négocier avec le promoteur. Selon le CM, la firme Quéformat «déterminera exactement où se situe la zone d'éboulements «derrière» le site de l'ancien foyer Savoy» (Archambault, 29/03/97; Gagnon, 14/03/1997, 21/03/97). La firme a déposé son rapport en juillet 1997. Nous y reviendrons après la présentation de ces événements qui ont eu lieu entre-temps.

Devant une opinion publique de plus en plus défavorable, le CM a tenté en vain de dissuader les citoyens. Il a demandé:

«Nous allons en faire quoi (en faisant allusion au lot 68-65)? Un parc comme le demandent les citoyens? Il faudra d'abord savoir quelle grandeur de terrain la Ville devra acheter, et surtout combien il faudra payer? Le projet aurait dû être réalisé il y a 50 ans. On ne se retrouverait pas avec un immense terrain vacant au centre-ville. Et on aurait pas perdu tant de taxes» (Archambault, 01/03/97).

Le CM a nargué les citoyens en prétendant que les manifestants<sup>12</sup> s'éloigneraient lorsque viendra le temps de payer. De plus, il a abandonné l'idée de prolonger le chemin Ozias-Leduc (Gagnon, 14/03/97).

Au sujet des procédures de négociations, le maire a affirmé: «si ça ne va pas assez vite au goût des citoyens, ils n'ont qu'à acheter eux-mêmes les terrains ». Il a tenté de calmer l'atmosphère tendue qui régnait dans la municipalité en affirmant qu'il a l'intention de mettre sur pied un comité spécial *ad hoc* formé d'élus, de citoyens et de promoteur en vue de trouver une solution (Archambault, 01/03/97). Nous verrons au prochain épisode que le comité spécial *ad hoc* a commencé à se rencontrer en octobre 1997.

Au printemps 1997, les membres du CCPDCV ont poursuivi leur lutte contre le CM. Ils ont affirmé qu'ils se sentent perçus par le CM comme «des agitateurs et des faiseurs de troubles plutôt que des collaborateurs». Ils n'ont pas senti de leur part «une très grande ouverture» (Gagnon, 21/03/1997). Selon eux, il serait «plus sage de régler les problèmes actuels causés par l'augmentation du trafic dans le «vrai» village au lieu de développer un quartier au détriment de la qualité de vie des autres quartiers». Ils croient que «les développements apportent beaucoup de taxes mais aussi de nouveaux problèmes onéreux». Ils ont demandé au maire s'il prévoyait construire un autre pont ou une autre piscine. Ils lui ont suggéré de se renseigner au sujet des écoles qui, selon eux, «ne sont pas loin d'être surchargées» (Charette *et al.*, 15/03/1997).

Au début mars 1997, le CM a suspendu le projet de construction du promoteur vu qu'il ne concorde pas avec les orientations du PDCVMSH (Gagnon, 14/03/1997). Tandis que le 12 avril 1997, le maire s'est lui-même expliqué en écrivant dans le journal *L'Oeil Régional* dans le but de ramener l'opinion publique

---

<sup>12</sup> Le journal local *L'Oeil Régional* évalue le nombre de manifestants à «une quarantaine provenant des différents secteurs de ville» (Archambault, 05/04/1997).

en sa faveur. Contre toute attente, il a provoqué l'effet contraire en soulevant plutôt de fortes réactions du comité de citoyens pour la protection des terrains du foyer Savoy (CCPTFS). Voici un condensé de l'article qu'il a écrit. L'article s'intitule: Devons-nous investir davantage dans les parcs?

«Il convient d'abord de se rappeler que l'emplacement du parc demandé ainsi que le secteur de construction résidentielle ne se situe pas dans la montagne mais au pied de celle-ci, en bas de l'ancien Foyer Savoy. (...) Je ne crois pas que ces citoyens soient mal servis par la montagne. (...) je crains que l'organisation qui défend ce projet (celui de racheter le plateau supérieur) manque de sérieux et nous demande d'accepter le projet sans connaître vraiment les zones d'éboulements. (...) Nous devons nous poser la question à savoir si nous devons investir davantage dans les parcs. (...) Nous avons fait certains travaux, ce qui nous a obligé à augmenter nos emprunts; cependant, l'épuration des eaux nous a fourni l'occasion d'économiser au moins 2 millions de dollars en profitant d'une subvention, de même que pour les travaux effectués dans le vieux village qui avait nettement besoin d'améliorations. Ne doit-on pas se questionner sur les choix à faire dans l'avenir? (...) En bon administrateur, il est nécessaire de s'interroger.

Toutefois, si la majorité des citoyens semblent d'accord avec un tel projet, je respecterai leur choix mais avant de ce faire, je demanderai un référendum sur le coût d'une telle acquisition afin que chacun puisse se prononcer sur les coûts réels engendrés par un tel projet et les répercussions sur les budgets à venir...»

Le 5 mai 1997, journée de la réunion du CM, le CCPTFS a répliqué en soupçonnant le maire de vouloir induire les gens en erreur lorsque celui-ci a écrit: «le projet contesté ne se situe pas dans la montagne mais au pied de celle-ci, en bas de l'ancien Foyer Savoy» (TVR-9, 05/05/97; CCPTFS, 05/05/1997). Les citoyens ont répliqué: «Quel but poursuivez-vous à induire les gens en erreur?» Ils ont soulevés quelques points importants:

«La pétition<sup>13</sup> qui circule présentement dans la ville vous démontrera qu'il ne s'agit pas que de l'insatisfaction d'un petit groupe, mais que celle-ci est largement partagée. (...) Comment pouvez-vous parler de la zone d'éboulements sans préciser, à vos concitoyens, que sur le plan de

<sup>13</sup> 5 625 personnes se sont prononcées contre le projet dont 3 277 citoyens en droit de voter, 728 adolescents de la ville et 1 620 personnes de la région (CROB, 14/07/1997).

zonage la zone E-1, affectée à la conservation, est tracée depuis 1991 et inclut tout le plateau où était érigé le Foyer Savoy? Comment pouvez-vous ne pas tenir compte que le plan de zonage et la carte qui le présente sont des documents officiels, préparés par vos services (ou plutôt nos services)? Pourtant les citoyens s'y réfèrent au besoin et peuvent les consulter à l'entrée de l'hôtel de ville et au service d'urbanisme. Ils se sentent protégés par cette zone clairement indiquée. Aujourd'hui, on nous dit qu'elle n'a que peu de valeur, étant tracée au gros crayon gras. Qui manque de sérieux dans cette histoire? Regardez la ligne tracée au plan de zonage, Monsieur, et demandez-vous plutôt comment le promoteur pourrait en nier l'existence » (CCPTFS, 05/05/1997: 1).

Tel que mentionné plus haut, en juillet 1997, la firme Quéformat a déposé son rapport visant à préciser la localisation de la zone d'éboulements. Elle a proposé deux solutions: le CM peut aménager des remblais de protection aux extrémités du merlon existant en amont du lot 68-65 ou créer une zone tampon de 40 mètres entre le pied de la montagne et le futur secteur résidentiel.

Dans le premier cas, le CM municipal devra creuser à même la zone d'éboulements et de conservation. Selon le Comité de citoyens pour la protection du Mont-Saint-Hilaire (alias le CCPTFS), «le rapport préparé par Quéformat est une bombe à retardement qui entraîne la Ville dans un conflit majeur avec tous les propriétaires juxtaposés à la zone d'éboulements et de conservation» (CPMSH, 18/09/1997). En effet, si le CM avait retenu cette solution, rien n'aurait empêché les autres propriétaires terriens localisés le long de la zone d'éboulements d'aménager un merlon dans le but de construire en amont vers la montagne. Toujours selon le CCPMSH (18/09/1997), le deuxième rapport Quéformat a été un outil décisionnel non nécessaire. La deuxième solution qu'est la création d'une zone tampon de 40 mètres qui rapporte la zone d'éboulements à la hauteur du chemin d'accès des terrains de tennis telle que le CM l'avait localisée le 27 août 1991 (Archambault, 12/07/97).

Voyant les conséquences néfastes de la première solution, le CCPMSH a maintenu la pression sur le CM. En plus de la pétition, ils ont alerté les médias locaux et provinciaux, ils ont contacté diverses organisations publiques et privées de protection de la faune et de la flore et ils ont monté un dossier<sup>14</sup> des événements. Ce dossier fut déposé en septembre 1997 aux membres du CM. Il contient notamment les «mythes» reliés à la «vraie» localisation de la zone d'éboulements et de conservation, une enquête concernant l'achat et les ventes de terrains du centre-ville, leurs positions et la compréhension qu'ils ont du deuxième rapport Quéformat.

Finalement, en octobre 1997, le CM a retenu la deuxième recommandation de la firme Quéformat. Ainsi, le CM a décidé de trouver les meilleures conditions conduisant à une entente avec les propriétaires actuels et les citoyens de la ville (comité *ad hoc*, 11/97). Le rachat du lot 68-65 est dorénavant à l'ordre du jour.

Le quatrième épisode se résume en trois points. Le premier point concerne le positionnement des acteurs. Nous avons vu que le comité de citoyens pour la protection des terrains du Foyer Savoy (ou le CCPMSH) a concentré leurs moyens de pression sur le CM notamment en participant à leurs réunions (en y faisant valoir leurs différents points de vue), en envoyant des lettres, en montant un dossier des points chauds, en faisant circuler une pétition et en mobilisant des ressources humaines dont le Centre de réhabilitation des oiseaux blessés de la Montérégie (CROB), le Fond mondial de la nature, les responsables de l'UNESCO, l'Université Mc Gill et le ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec, en contactant les médias locaux et provinciaux et en réclamant une expertise juridique. Les leaders du comité de citoyens ont aussi organisé ce qu'ils appellent des «ateliers de cuisines». Ces ateliers étaient des rencontres avec des citoyens dont le but était de les informer de la problématique entourant le projet de développement résidentiel.

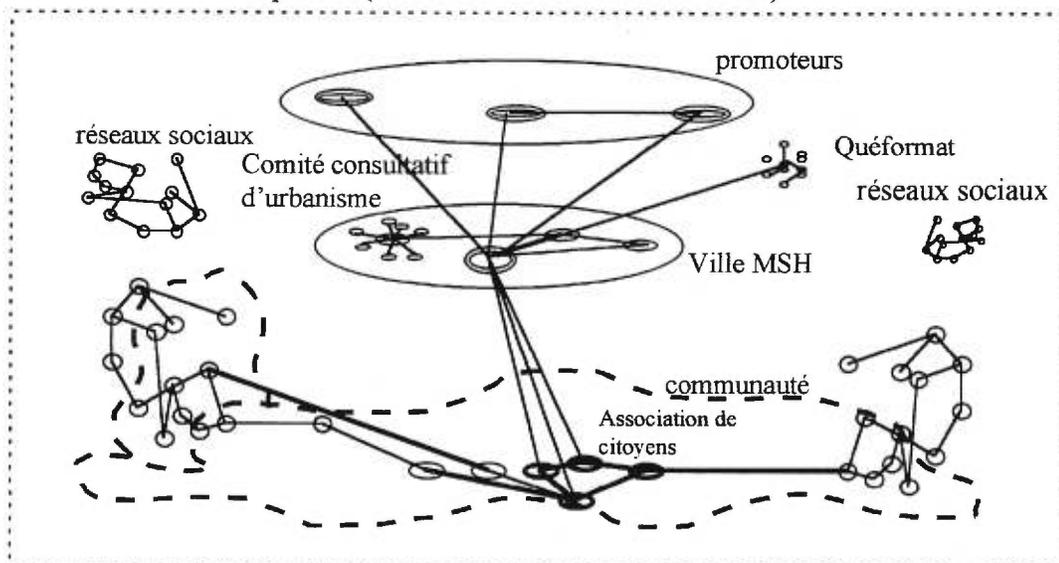
---

<sup>14</sup> La référence complète du dossier est: Comité de Protection du Mont-Saint-Hilaire, *Les Terrains du Foyer Savoy*, préparé pour l'Association des Citoyens de Mont-Saint-Hilaire le 18 septembre 1997, 12 pages.

Le deuxième point concerne le promoteur qui a fait connaître ses intentions de construire. Le promoteur est protégé par la législation de zonage qui l'autorise à construire un maximum de 352 habitations sur l'ensemble du secteur H-13 et sur le lot 68-65 (plateaux supérieurs). Finalement, le CM étant incapable à court terme de revenir sur des décisions prises au début août, tenta de dissuader les citoyens notamment en les alimentant de chiffres «non fondés» au sujet des coûts de rachat du lot 68-65. Les interactions sont représentées à la figure 25.

Figure 25

Schéma montrant les relations entre les acteurs actifs durant le quatrième épisode (décembre 1996 à octobre 1997)



Avant de présenter le dernier épisode, nous transcrivons quelques phrases tirées de l'article «Notre ville est malade» paru dans *L'Oeil Régional* le 17 juin 1997. Cet article démontre l'attachement des Hilairemontois à participer activement au développement et à la gestion de leur municipalité et résume les raisons pour lesquelles les relations ont été si mauvaises entre eux et le CM. L'auteure a écrit:

«Je dois me résigner, Mont-Saint-Hilaire s'est métamorphosé. Mais où étais-je quand cela s'est produit? (...) A-t-on l'idée de prolonger le boulevard Taschereau jusqu'à nous, pauvres Hilairemontois en manque

d'épicerie, de boutiques en faillites, de stands à patates, de restaurants, d'usines pharmaceutiques, etc.?

Le spectre de l'homme qui plante allègrement des bungalows dans la montagne semble fort aise maintenant de cultiver des restaurants en chaîne dans la ville. (...) Qui sont ces urbanistes stériles, sans poésie, sans culture, qui agissent pour nous? (...) Vous êtes-vous attardés dernièrement à l'allure que prend notre boulevard Laurier? C'est tout à fait infect! Un melting pot indigeste d'affiches, de stationnements et d'immeubles grotesques.

Devant l'ineptie «québécois-stérile» des technocrates de notre municipalité, on se croirait en plein conte de fée. (...) De l'homme qui plante des St-Hubert BBQ à l'homme qui fait chanter ses érables en passant par celui qui mutile notre belle montagne et nos vergers au profit de riches promoteurs, il n'y a point de distinction: le scrupule ne les égorge pas. Que pouvons-nous contre eux, puisque personne ne semble réagir aux doléances de certains citoyens? (...) Nous possédons un magnifique couvent de soeurs - immeuble historique qui aurait fait, lui, une vraie belle bibliothèque - que va-t-il devenir, un Burger King?

Notre ville est malade: une purulente contamination de «tascheroïte» empoisonne notre boulevard, les pommiers disparaissent et à leur place poussent d'horribles immeubles sans âme...» (Giroux, 15/06/1997).

À propos du comité spécial *ad hoc*, le CM a expliqué qu'il a été inspiré par une démarche semblable effectuée dans la ville de Saint-Bruno (Boisé Taillandier) dans un dossier<sup>15</sup> similaire avec le même promoteur. Le comité se compose de deux conseillers municipaux et de trois membres de l'Association des citoyens de Mont-Saint-Hilaire (ACMSH) et a été encadré par l'urbaniste et du directeur général de la municipalité. Rappelons que cette idée fut lancée un an plus tôt par le maire soit au printemps 1997. Le dernier épisode que nous présentons traite de l'ensemble des actions posées par ce comité pour clore le débat.

---

<sup>15</sup> Dans ce dossier, il y a aussi eu des pressions des citoyens (p. ex. pétitions) pour l'acquisition du site. La solution fut ébauchée lorsque la ville de Saint-Bruno a décidé de former un comité composé de citoyens de la ville (Comité ad hoc, 23/10/97).

#### **4.6. Le cinquième épisode: le comité spécial *ad hoc* et le rachat du lot 68-65 (octobre 1997 à mai 1999)**

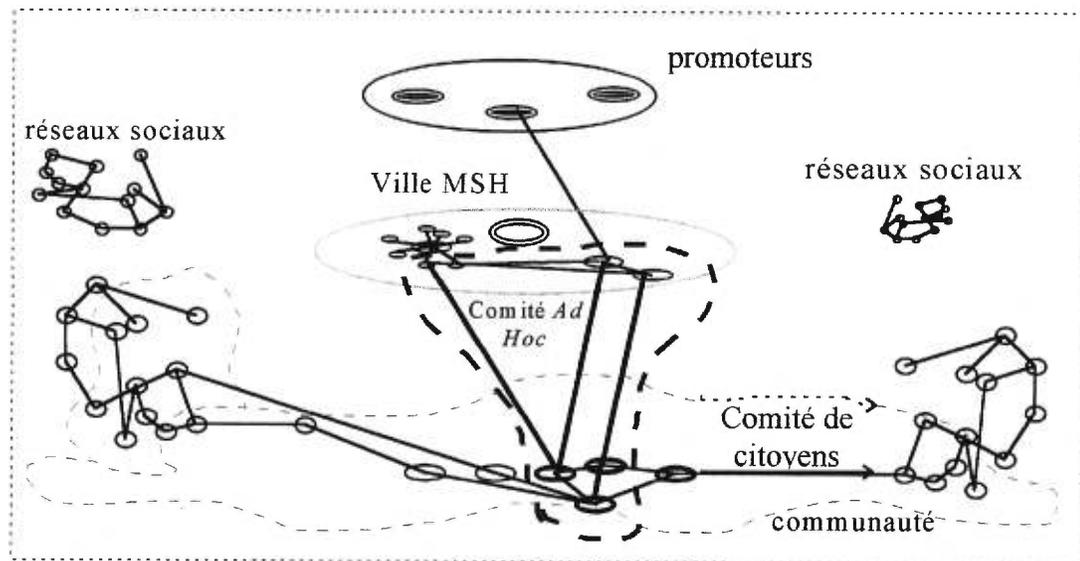
Le mandat du comité spécial *ad hoc* était de faire une proposition d'aménagement pour le développement du secteur résidentiel (incluant le lot 68-65); d'étudier les données disponibles à ce jour; d'obtenir les informations nécessaires à l'étude de l'ensemble de la problématique et éventuellement de formuler des recommandations et de suggérer des orientations au CM. Dans ce dernier épisode, la participation des acteurs gravite autour de l'enjeu suivant: «Est-ce que les Hilairemontois veulent conserver le lot 68-65 libre de toute construction en le rachetant?» Pour répondre à la question, le CM a décidé de tenir deux journées portes ouvertes (les 5 et 6 décembre 1998) et une assemblée publique de consultation (le 9 décembre). À la fin de cette assemblée, il a laissé la parole aux citoyens qui ont voulu se prononcer. Jusqu'à la fin décembre, ils ont pu le faire par écrit, en laissant un message vocal ou par courriel. Dès le départ, les membres du comité se sont mis d'accord pour ne permettre aucune construction avant qu'ils aient développé un concept global de qualité et homogène et avant qu'un l'évaluateur municipal ai évalué la superficie et les coûts de rachat du plateau supérieur. Nous verrons que la majorité des citoyens présents lors de cette assemblée se sont prononcés en faveur de la proposition. Pour cette raison, le CM a enclenché les procédures visant son rachat. Il a signé le protocole d'entente avec le promoteur et, en mai 1999, il a adopté un règlement d'emprunt<sup>16</sup> pour changer le zonage. Tel que le démontre la figure 26, le comité est formé de deux représentants du CM et de trois représentants des citoyens provenant du comité de citoyens pour la protection des terrains du foyer Savoy. Il a été encadré par l'urbaniste et le directeur général de la municipalité.

---

<sup>16</sup> En mai 1999, cinquante-quatre personnes ont signé le registre pour s'opposer au changement de zonage. Il en fallait cinq cent pour bloquer ce processus.

Figure 26

Schéma montrant la composition du comité *ad hoc* et ses relations avec la communauté (octobre 1997 à mai 1999)



#### 4.6.1. Le concept d'aménagement

En juin 1998, le comité spécial *ad hoc* a finalisé le concept d'aménagement (figure 27, pochette 9). Le concept possède un zonage d'habitations unifamiliales isolées comportant 57 unités d'habitation de deux étages maximum; un parc d'interprétation pour l'observation des oiseaux (le faucon pèlerin) localisé sur le deuxième plateau supérieur et un parc de conservation pour la préservation du milieu naturel localisé sur le troisième plateau supérieur. Ainsi, le premier plateau a été concédé au promoteur.

À l'automne 1998, le comité a préparé les documents pour les distribuer à la population. Il y a eu quelques accrochages internes concernant par exemple le lien routier (sens de la circulation) à la hauteur de la rue Campbell, les pistes cyclables et les trottoirs.

À la fin novembre 1998, le comité spécial *ad hoc* a envoyé un prospectus postal (figure 27, pochette 9) à tous les ménages de la municipalité. Le prospectus visait à informer les citoyens de la décision que le CM doit prendre au courant de l'hiver 1999 à savoir si oui ou non la municipalité doit racheter le plateau supérieur; les enjeux de la décision; le contenu du concept d'aménagement; les coûts reliés au rachat du plateau supérieur; la tenue de deux journées portes ouvertes les 5 et 6 décembre 1998; et de la séance d'information le 9 décembre 1998.

La réalisation du prospectus a exigé un partage des responsabilités et une certaine volonté de la part des participants. Par exemple, le CM a voulu inscrire sur le prospectus seulement que le coût de rachat du lot 68-65 situait entre cinq cent mille dollars (500 000\$) (montant de l'évaluateur) et un million cinq cent mille dollars<sup>17</sup> (1,500,000\$) (montant que le promoteur demandait). Le CCPTFS s'y est opposé puisque le promoteur n'avait pas encore fait de demande formelle et que l'évaluation de cinq cent mille dollars (500 000\$) correspondait à l'ensemble du lot 68-65 alors que le concept d'aménagement prévoyait que le premier plateau demeurait au promoteur. Les informations fournies sur les coûts n'étaient pas précises et le CCPTFS suggérait plutôt que ces chiffres soient présentés dans toute leur complexité lors des rencontres d'informations.

#### **4.6.2. Les deux journées portes ouvertes et la séance d'information**

Les 5 et le 6 décembre 1998 (les journées portes ouvertes), le comité spécial *ad hoc* a expliqué les différents points résumés dans le prospectus à une cinquantaine de citoyens. Les membres du comité ont exposé divers croquis, plans, tableaux, simulations du développement résidentiel et diapositives.

---

<sup>17</sup> dont trois cent mille dollars (300 000\$) assumés par les futurs riverains et un million deux cent mille dollars (1,200,000\$) en coûts d'infrastructures assumés par la ville.

Une centaine de personnes (dont certaines provenant des municipalités adjacentes) se sont présentés à la séance d'information du 9 décembre. L'urbaniste et le directeur général ont exposé objectivement l'ensemble de la problématique et des enjeux reliés au lot 68-65. Ensuite, une cinquantaine de citoyens ont exposé leurs points de vue à un panel composé des conseillers municipaux, des membres du comité spécial *ad hoc* et du maire. Deux personnes se sont prononcées catégoriquement contre le concept d'aménagement et le rachat. Ils ont évoqué le danger que représente la localisation d'un parc (où joueraient éventuellement des enfants) à proximité d'une zone d'éboulements.

À l'opposé, une trentaine de citoyens ont été catégoriquement en faveur, même si cette décision résultait possiblement en une augmentation annuelle de taxes municipales d'environ quinze dollars par ménage réparties sur vingt ans. Ils ont évoqué comme raison la préservation du cadre de vie champêtre de la municipalité et de la montagne abritant de nombreuses espèces animales et végétales et l'héritage patrimonial des lieux à léguer aux générations futures (VMSH, 01/08/1999).

#### **4.6.3. La fin de l'étude: la signature d'un protocole d'entente entre le conseil municipal et le promoteur et le changement du zonage (avril et mai 1999)**

Suite aux commentaires des citoyens largement en faveur du rachat, le 15 avril 1999, le CM s'est engagé par résolution à acquérir les deux plateaux supérieurs et à aménager le secteur résidentiel (incluant le premier plateau supérieur) selon le concept d'aménagement développé par le comité spécial *ad hoc*. Un peu plus tard, le CM a préparé le protocole d'entente avec le promoteur officialisant l'acquisition de deux des trois plateaux supérieurs que comporte le lot 68-65.

Voici un résumé du préambule et du texte de la résolution prise par le CM concernant le protocole d'entente: 1. attendu que la Société financière S et M possède un terrain portant le numéro de lot 68-65 au cadastre officiel de la paroisse; 2. attendu que la Ville désire préserver l'intégrité du paysage naturel, l'aire de protection de la nidification des faucons pèlerins, assurer la protection et la conservation de l'aire d'éboulis d'une partie de ce terrain; 3. attendu que la Ville considère qu'il est de son intérêt et de celui de ses contribuables d'acquérir de gré à gré une partie du lot 68-65 et le plateau supérieur d'une superficie approximative de 57 423 mètres carrés (617 876 pieds carrés) et de conclure un protocole d'entente quant à un projet de développement domiciliaire. En conséquence, le conseil accepte unanimement d'acquérir une partie du lot 68-65 et le plateau supérieur pour la somme de six cent cinquante-huit mille dollars (658 000\$), payable par la Ville à ladite Société. Toutefois, la Société ne pourra procéder à la réalisation des travaux avant que les règlements d'emprunts ne soient approuvés par les propriétaires intéressés et par le ministère des Affaires municipales et que soient entrés en vigueur les règlements d'urbanismes (VMSH, 19/04/1999).

Finalement, en mai 1999, le CM a ouvert le registre concernant le règlement d'emprunt. Il fallait que cinq cents citoyens de la municipalité le signent pour empêcher le changement de zonage du lot 68-65 de résidentiel à parc. Or, cinquante-quatre citoyens l'ont fait pour manifester leur opposition. Deux des trois plateaux supérieurs du lot 68-65 ont donc été conservés à l'état naturel et ce, onze années après que le promoteur l'eût acheté de la Fondation Savoy. Quant au promoteur, son argent lui sera remis au fur et à mesure de l'ouverture des phases de construction. Selon les estimations, le nouveau secteur (57 habitations) générera assez de taxes foncières annuelles pour annuler l'effet de cette acquisition. Donc, au fur et à mesure que les nouveaux résidents paieront leurs taxes, les ménages de la municipalité paieront le promoteur.

Finalement, le centre-ville possédera dorénavant un parc public et un naturel sur les deux plateaux supérieurs du lot 68-65 (figure 28, pochette 10). Sans l'active mobilisation et participation d'un groupe de citoyens et de divers autres acteurs préoccupés par leur environnement immédiat, qu'est-ce que nous aurions retrouvé à cet endroit? À la lumière des résultats présentés, nous sommes persuadés qu'il y aurait actuellement une centaine d'habitations. Le conseil municipal et le promoteur immobilier avaient plutôt l'intention d'y «cultiver des condos.» Suite à la présentation des résultats, nous terminons l'étude en faisant un retour sur nos objectifs et hypothèses de départ, en discutant des limites méthodologiques et en rappelant l'importance du milieu péri-urbain comme objet d'étude pour analyser le processus de transformation de l'espace.

## SYNTHÈSE ET DISCUSSION

Avant de clore ce mémoire, nous allons valider nos objectifs et hypothèses de départ.

### ***Rappel des objectifs et des hypothèses***

Rappelons que le principal objectif de ce mémoire était de *contribuer à l'explication de la transformation d'un espace péri-urbain en misant sur le rôle des acteurs locaux à travers leur mobilisation et leur participation à un processus de prise de décision.*

Nous croyons avoir atteint le grand objectif initial en mettant en évidence dans un premier temps le rôle et le mandat de chacun des acteurs impliqués et en exposant, dans un deuxième temps les actions qu'ils ont posés. Deux exemples servent à le démontrer. Nous faisons référence premièrement au promoteur qui, pour faire fructifier leurs investissements au maximum, a surveillé de près les décisions du conseil municipal en participant à la fois à certaines rencontres de ce dernier et aux assemblées publiques de consultation dont celles du 24 février 1997 et du 9 décembre 1998. Quoiqu'il en soit, l'essentiel de son travail a été accompli de 1988 à 1993 en achetant des terrains et en veillant à ce que le zonage s'effectue selon ses besoins. Le tableau IX résume le premier des cinq épisodes présentés.

Tableau IX

Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le premier épisode

<u>Date</u>	<u>Action/ Décisions/ Acteurs</u>	<u>résultats</u>
début de l'étude 1988	Le promoteur achète le domaine à la Fondation Savoy	Centre-Ville «ouest» et «est»
juillet 1991	Le promoteur et le conseil municipal autorisent la destruction du Foyer Savoy	Quelques citoyens riverains sont alertés
1991-	Le conseil municipal et la firme Quéformat délimitent les zones d'éboulements et de conservation.	La zone d'éboulements se situe au pied de la montagne et non 40 m plus bas au chemin d'accès aux terrains de tennis; le lot 68-65 est dégagé et le promoteur peut y construire.
02-08-93	Le conseil municipal change le zonage du centre-ville «est»	Le zonage devient haute-densité (30 hab./hec.); l'avis public publié ne montre pas la «vraie» localisation de la zone d'éboulements
sept. 93		Le zonage haute-densité du secteur résidentiel entre en vigueur.

Le deuxième exemple a trait au conseil municipal qui a entretenu un flou concernant la localisation de la «vraie» zone d'éboulements et de conservation à la hauteur du lot 68-65. Rappelons que les cartes publiées ne concordaient pas avec la législation en vigueur. Comment justifier une telle situation? Est-ce de simples erreurs? Est-ce un manque de vision en matière d'aménagement et de planification à long terme du territoire? Est-ce un manque de considération de certaines valeurs démocratiques? Est-ce un manque d'intérêt pour le développement local et de protection du paysage? Les réponses restent à débattre. Quoiqu'il en soit, nous ignorons quel a été l'impact de la publication d'un avis public à l'été 1993 n'affichant pas la vraie localisation de la zone d'éboulement (selon la réglementation en vigueur) sur la capacité de mobilisation et de participation des citoyens. Dans ces conditions, est-ce que les citoyens auraient réagi avec autant de vigueur s'ils avaient

été impliqués plus tôt dans le processus de transformation de l'espace? Il semble que la forte influence du promoteur ait contribué à la création de résistances (p. ex. concernant l'estimation surélevée des coûts d'achat du terrain) du côté du conseil municipal de Mont-Saint-Hilaire. Ces résistances ont limité la participation des citoyens dès 1990. Voir le tableau X ci-dessous pour obtenir un résumé des événements qui marquèrent l'acte deux..

Tableau X

Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le deuxième épisode

<b>Date</b>	<b>Action/ Décisions/ Acteurs</b>	<b>Résultats</b>
nov. 1993	Début de la couverture médiatique par le journal local <i>L'Oeil Régional</i>	
27-04-95	Le promoteur présente son plan de construction résidentielle .	Modification du réseau routier; Construction de 296 unités d'habitations en quadruplex; Détournement de la circulation vers le secteur résidentiel adjacent H-11 (Habitabel) et création d'une rupture architecturale.
1995- 1996	Les propriétaires résidentiels du secteur Habitabel (H-11) adjacent au secteur résidentiel (H-13) font circuler une pétition.	Ils se sont inquiétés d'une augmentation éventuelle du flux de circulation et perte éventuelle de la valeur de leur unité d'habitation. Ils ont proposé de développer le site avec une typologie similaire soit de l'unifamiliale isolée de prestige de type cottage ou de l'unifamiliale jumelée de qualité.

Le conseil municipal passa certes par l'ensemble des procédures administratives prévues par la loi. Ce type de comportement soulève un profond questionnement quant à l'utilisation de stratégies formelles et informelles visant à contrôler les actions des autres acteurs.

C'est dans cette perspective que nous abordions les cinq grands objectifs secondaires découlant de l'objectif principal. Ces objectifs étaient:

O1. *Approfondir la compréhension que nous avons des forces qui agissent dans l'espace péri-urbain en mettant l'accent sur un processus de participation, sous une forme de partenariat, de concertation, de consultation et de mobilisation des acteurs locaux.*

En tant qu'observateur externe, ce premier objectif secondaire fut atteint, mais pose toujours le problème de l'éclatement du principe de participation en plusieurs nuances lorsque l'information est restreinte et manipulée par des acteurs en position d'autorité. Dans ce mémoire, nous avons réussi à mettre en lumière des ensembles d'actions de type participation partenariale telle la réalisation du concept d'aménagement par le comité spécial *ad hoc*. Toutefois, en ce qui concerne la réalisation du plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire (PDCVMSH), la frontière est floue à savoir si les acteurs ont été en situation de partenariat, de concertation ou de consultation. Se référer au tableau XI pour obtenir un résumé des événements qui ont marqué le troisième épisode.

Tableau XI

## Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le troisième épisode

<u>Date</u>	<u>Action/ Décisions/ Acteurs</u>	<u>Résultats</u>
1995	Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) recommande une planification du centre-ville au conseil municipal (CM).	Les inquiétudes du CCU concernent la grande visibilité du secteur H-13 (et le lot 68-65); l'impact sur les finances publiques. Il propose d'élaborer une stratégie de développement pour les projets à venir dans le but de formuler des mesures correctives pour les projets partiellement réalisés et pour établir une vision d'ensemble et une image de marque pour le centre-ville. Le plan (PDCVMSH) vise à donner une ligne directrice pour l'aménagement du centre-ville.
27-02-96	Le Conseil municipal mandate une firme d'urbaniste-architecte (LMR) qui consulta les différents acteurs de la municipalité. Un comité de citoyens (CC) est formé.	Il ressort de la première rencontre visant la réalisation du PDCVMSH que les citoyens s'opposent à la construction résidentielle sur le lot 68-65. Les citoyens demandent une estimation des coûts d'expropriation du lot.
26-06-96	LMR et le CCU présentent, au CC, une esquisse du PDCVMSH.	Le PDCVMSH montre une planification sensiblement la même que le promoteur ce qui a choqué le CC. Le CCU mentionne toutefois qu'un parc plus important devrait être situé sur le plateau supérieur.
07-07-96	Le CC demande au CM de dissocier le secteur H-13 du PDCVMSH	Le CC demande qu'une attention particulière soit portée au secteur H-13 vu sa visibilité. Il demande au CM de changer le zonage.
13-11-96	LMR, le CCU et le CM présentent une version finale du PDCVMSH dans le cadre d'une assemblée.	Le PDCVMSH affiche un parc de 5000m <sup>2</sup> localisé sur le lot 68-65. Le CM propose une réduction de la densité de 30 à 22 habitations à l'hectare sans toutefois vouloir s'engager par résolution.

Dans ce cas, en répondant aux questions: par qui? et pour qui?, nous permet d'éviter certaines erreurs d'interprétation et nous permet de mieux comprendre pourquoi les relations se sont détériorées. Selon le point de vu du conseil municipal, il s'agit d'une approche partenariale basée sur la participation de la population. Selon la firme d'urbanistes-conseils embauchée par le conseil municipal, il s'agit d'une approche concertative puisqu'elle constitue un intermédiaire entre les différents acteurs. Finalement, les citoyens, leur niveau de participation ne s'est jamais élevé plus qu'au niveau de la consultation. Se rapporter au tableau XII pour obtenir un résumé des événements qui ont marqué l'épisode quatre.

Tableau XII

Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le quatrième épisode

<u>Date</u>	<u>Action/ Décisions/ Acteurs</u>	<u>Résultats</u>
	Le CC met de la pression sur le conseil municipal.	Rédaction de lettres au Conseil municipal
24/02/97	Le Conseil municipal tient une assemblée publique de consultation visant à adopter certaines composantes du PDCVMSH. La majorité des 300 personnes présentes s'affichent contre le développement du lot 68-65.	Rachat possible du lot 68-65 par la municipalité dessinant une entente gré-à-gré. Le promoteur menace de poursuites judiciaires pour non-respect d'entente initiale.
27/02/97	Le CC met de la pression sur le CM	5 000 personnes signent une pétition; le CC alerte les médias et rallie d'autres groupes (dont le Centre réhabilitation des oiseaux blessés de la Montérégie).
05/97	Le CM suspend le projet de développement du promoteur.	Il propose de mettre sur pied un comité spécial <i>ad hoc</i> pour l'aider à prendre une décision. Le CM mandate à nouveau la firme Quéformat pour qu'elle détermine exactement où la zone d'éboulement se situe à la hauteur du lot 68-65. Une zone tampon de 40m doit être créé.

En somme, les frontières sont étroites entre la participation sous une forme partenariale et la simple consultation. Par exemple, l'observateur externe considère la réalisation du concept de développement par le Comité spécial *ad hoc* comme un exemple typique de partenariats. Malgré cela, nous avons vu que les tensions peuvent être aussi tendues à l'intérieur du groupe. Voir le tableau XIII pour obtenir un résumé des événements qui ont marqués le dernier événement.

Tableau XIII

Tableau-résumé des principaux événements qui ont marqué le cinquième épisode

<b>Date</b>	<b>Action/ Décisions/ Acteurs</b>	<b>Résultats</b>
23/11/98	Le Comité spécial <i>ad hoc</i> commence formellement à se rencontrer.	Leur objectif est de s'entendre sur une proposition pour ce site et de la soumettre au Conseil municipal. Par la suite, celui-ci s'est engagé à consulter la population.
06/98	Le Comité spécial <i>ad hoc</i> termine la création d'un concept d'aménagement du secteur H-13 et du lot 68-65. L'évaluateur municipal évalue à 500 000\$ l'ensemble des coûts reliés au rachat du lot 68-65.	Le concept comprend une zone de 57 unités d'habitations, une zone de parc et une zone de conservation.
5,6/12/98	Le Comité spécial <i>ad hoc</i> organise deux journées d'information à l'hôtel de Ville	Une cinquantaine de personnes s'y présentent.
09/12/98	Le CM tient une soirée d'information et vise à savoir si les citoyens sont d'accord avec la proposition du comité spécial <i>ad hoc</i> .	La grande majorité des citoyens présents sont d'accord avec le rachat du lot 68-65 même si cela amenait une augmentation de taxes municipales d'environ 15\$ par ménage par an pour vingt ans.
15/04/99	Une protocole d'entente est conclu entre le CM et le promoteur	Le promoteur reçoit 658 000\$. La facture totale est partagée par l'ensemble des ménages de la municipalité.
05/99 <i>fin de l'étude</i>	54 citoyens concernés se prononcent contre le règlement d'emprunt en signant le registre. Il en fallait 500 pour rejeter la proposition du comité spécial <i>ad hoc</i> .	Le règlement de zonage de la municipalité est changé. Le lot 68-65 restera en grande partie un parc.

*O2. Mieux comprendre de quelle façon les décisions reliées à la gestion et à la planification du territoire sont prises aux échelles locales et régionales.*

Le deuxième objectif secondaire fut aussi atteint étant donné par exemple la législation qui guide les acteurs politiques dans leurs actions et décisions dont celles de publier des avis publics et d'organiser des assemblées de consultation pour créer ou mettre à jour des règlements de zonage. Nous avons mis en lumière certains détails techniques administratifs sous la responsabilité du conseil municipal dont la publication d'avis publique, les consultations publiques et la possibilité de former des comités *ad hoc* externe au conseil municipal.

*O3. Mieux comprendre les facteurs qui favorisent la mobilisation et la participation des acteurs dans les prises de décisions.*

Cet objectif fut atteint. Pour illustrer notre propos, nous présentons deux facteurs influençant la mobilisation des citoyens. Le premier facteur concerne leur profond désir de préserver la qualité de leur cadre de vie (p.ex. la montagne) et leur attachement au caractère champêtre (p.ex. architecture) de leur municipalité. En effet, le désir de préservation associé à un fort sentiment d'appartenance crée un intérêt à la base de leur mobilisation et de leur participation. Le deuxième facteur rejoint les propos de Mann (1991) à savoir que l'isolement social constitue un facteur de mobilisation. Effectivement, les citoyens se sentirent exclus et ignorés par le conseil municipal lorsque celui-ci a pris des décisions. Les citoyens ont affirmé au sujet de leur exclusion: «Nous sommes perçus comme des faiseurs de troubles plutôt que des collaborateurs». Cette sensation d'isolement a créé un élan pro-actif où certains leaders de la communauté ont entrepris des démarches visant «à se faire entendre» en faisant circuler une pétition et en suivant étroitement les actions du conseil municipal.

*O4. Mieux comprendre la motivation qui régit les interactions entre les acteurs ayant des points de vue différents.*

Le quatrième objectif secondaire fut moins bien atteint étant donné la nature restreinte de l'information que nous avons recueillie. Rappelons que la méthodologie, basée sur la cueillette d'informations qualitatives, excluait l'utilisation de questionnaire permettant potentiellement d'atteindre cet objectif. Toutefois, à la lumière des résultats présentés, il semble qu'une incompréhension et un manque de confiance des citoyens envers les élus soient à la base d'une mobilisation aussi longue. Les premiers sentent qu'il est dans leur intérêt de participer aux diverses rencontres du conseil municipal afin que les décisions prises soient représentatives de la majorité et axées sur la préservation de leur environnement de qualité. Par rapport à ceci, nous faisons référence à l'objectif O3.

*O5. Approfondir la conceptualisation et la théorisation des forces responsables de la transformation de l'espace.*

Le cinquième objectif a été atteint en raison de l'approche proposée. La conceptualisation exploratoire associée à une méthodologie basée sur une triangulation semble une excellente voie à suivre lors de futurs travaux. L'approche utilisée, initialement proposée par Murdoch (1994), consiste à suivre les acteurs clés à mesure qu'ils construisent leurs réseaux de relations sociales en poursuivant leurs intérêts. Cette approche accorde une importance à l'analyse de chacune des actions posées et des décisions prises par les acteurs clés. Trois raisons contribuent à expliquer cette forme de conceptualisation:

a) le rôle marqué des relations de pouvoir à l'intérieur de la communauté puisqu'elles influencent fortement la capacité de mobilisation des acteurs et leur niveau de participation. Ces relations de pouvoir sont à considérer tout au long d'un projet de transformation et de gestion durable de l'espace;

- b) l'importance du partage de l'information durant toute la durée du projet puisqu'elle constitue le principal facteur influençant la capacité de mobilisation et le niveau de participation des acteurs; et
- c) le niveau de volonté des acteurs à faire converger les points de vue dans les meilleures conditions pour tous.

Au début du mémoire, nous avons exposé les quatre hypothèses suivantes:

*H1. Les décisions reliées à des enjeux importants tel l'aménagement d'infrastructures urbaines en zone naturelle suscitent peu de consensus au sein de la communauté, car les valeurs, les buts et les intérêts des acteurs divergent souvent profondément. Dans ce cas, la diffusion de l'information est restreinte à quelques acteurs en position de pouvoir.*

Cette hypothèse s'est avérée confirmée lors de la présentation des résultats. Tout au long du conflit gravitant autour du développement du centre-ville, les citoyens se sont sentis perçus «comme des faiseurs de troubles plutôt que des collaborateurs». L'étude démontre que la participation des citoyens au processus de transformation et de gestion du centre-ville a constitué une «bonne consultation» étant donné la présence des résistances de certains élus municipaux à trouver une entente simple, efficace et rapide. Certains élus ont rejeté le point de vue des citoyens jusqu'à ce que ceux-ci le valorisent de deux façons. Premièrement en organisant des pressions sur le conseil municipal à l'aide de la pétition, en soulevant constamment des points litigieux (p.ex. la zone d'éboulements) lors des assemblées du conseil municipal et en faisant un suivi étroit des actions posées et des décisions prises par le conseil municipal; et en mobilisant des ressources provenant autant de l'intérieur de la municipalité que de l'extérieur. Par exemple, la sensibilisation des citoyens par l'intermédiaire de la presse écrite et électronique locale et régionale joua un rôle important au niveau de l'opinion publique. C'est en raison de ces actions que les citoyens se sont «élevés» à un niveau de participation de type partenarial.

Le conflit présenté a été long et intense en raison, par exemple du manque de volonté de certains élus municipaux à intégrer les points de vu des citoyens et ce, en dépit du fait que plus de 70% des électeurs sont contre le projet. Ainsi, au lieu de présenter la problématique et les enjeux à l'ensemble de la population dès le départ, le conseil municipal préféra temporiser le déroulement des événements. Une des interprétations possibles est la tenue des élections dans la municipalité en novembre 1999. Puisque le maire et le directeur général en sont à leur dernier mandat, peut-être ont-ils voulu temporiser les événements «en prenant le temps d'évaluer la situation» (p.ex. la délimitation de la superficie du lot 68-65) et ainsi transférer le dossier au prochain conseil municipal? Une deuxième interprétation possible des délais est que l'opinion publique a été défavorable au conseil municipal. Ceux-ci ont tenté d'attendre peut-être une période plus favorable pour relancer la réalisation du projet de développement.

*H2. Les individus et les groupes résistent aux décisions qui leur sont imposées. À l'inverse, sont plus disposés à accepter un projet s'ils participent à son élaboration.*

L'hypothèse H2 s'est aussi avérée véridique. Les événements contenus (voir tableau XI) dans le premier épisode le démontrent. En effet, les citoyens riverains de même que le promoteur à l'origine du secteur Habitabel ont sursauté en apprenant (avec deux années de retard) que le conseil municipal a autorisé la construction de 296 unités d'habitations sur le secteur H-13 et son extension, le lot 68-65 (les trois plateaux supérieurs). Vraisemblablement, si, dès le début de 1990, le conseil municipal avait privilégié une approche partenariale, démocratique et «transparente» avec les citoyens concernés, tous les acteurs auraient compris les enjeux de la décision et auraient évité des conflits interpersonnels. Toutefois, les décisions de dézonage ont été prises sans le consentement de certains citoyens influents. D'autre part, après que les citoyens eurent réclamé un partage des responsabilités décisionnelles, le conseil municipal les a intégrés en vu de préparer le plan directeur

du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. Nous rejoignons ici la deuxième partie de l'hypothèse car effectivement les citoyens se sont rapidement mobilisés et ont activement participé à l'élaboration du plan directeur. Cette forme de participation était pour eux une opportunité d'influencer le développement du centre-ville selon leur vision et ainsi contribuer à éviter des erreurs futures.

*H3. Tout au long d'un processus de prise de décision nécessaire à l'élaboration d'un projet, les participants doivent sentir que leur contribution et les activités seront significatives autant pour eux-mêmes que pour le groupe. Ils doivent obtenir une forme de satisfaction ou de gains en réponse à leur participation autant au niveau de l'accomplissement personnel que collectif*

La réalisation du plan directeur du centre-ville par l'intermédiaire d'une firme spécialisée s'avéra un excellent exemple confirmant l'hypothèse H3 puisque certains citoyens, représentants politiques et économiques (dont la Chambre de commerces et l'Association des commerçants) contribuèrent activement à son élaboration. Tous y trouvèrent leurs comptes excepté le promoteur qui sentit son champ d'action potentiellement limitée par les intérêts divergents des citoyens. En effet, les citoyens rejetèrent toute forme de construction sur une partie des terrains du promoteur au pied du Mont-Saint-Hilaire. Toutefois, le conseil municipal rompit l'approche partenariale avec les citoyens en adoptant le plan sans y associer de modification de la réglementation de zonage. Pour cette raison, les citoyens ont veillé à leurs propres intérêts en forçant le conseil municipal à changer sa réglementation de zonage de haute-densité à parc.

*H4. Un acteur tel le conseil municipal rencontre des difficultés à prendre des décisions représentatives de son électorat. En partie, ceci est lié à la complexité de plusieurs projets (p. ex. valeurs impliquées, retombées diverses et enjeux soulevés). Leur implication peut nuire à la participation des citoyens. Ceci s'explique par*

*l'existence de divers obstacles tels le désir de protéger un champ d'action professionnel ou une attitude négative concernant la valeur de l'apport des citoyens.*

La dernière hypothèse, qui s'est révélée vraie, est celle qui soulève le plus d'interrogation. Nous avons vu que le conseil municipal a pris un ensemble de décisions visant le développement commercial et résidentiel du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire. La lutte subséquente entre les citoyens et certains élus démontre que le principe de participation promu par le développement durable fut un échec. La façon avec laquelle le conseil municipal géra le conflit est certes un modèle à suivre, c'est-à-dire l'idée générale de faire participer les citoyens à l'élaboration du plan directeur, au comité *ad hoc* et dans l'organisation de la séance d'information. Toutefois, nous croyons que l'ensemble du processus de mobilisation et de participation présentée constitue seulement une excellente consultation inscrite dans une série de procédures administratives et légales propre la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme et dans la Loi sur les Élections et les Référendums mis à la disposition du conseil municipal. Les démarches visant la réalisation du plan directeur sont en apparence axées sur le partenariat. Dans les faits, cette démarche est un exemple de consultation puisque la firme LMR a été embauchée par le conseil municipal pour consulter les citoyens.

Dans ce cas, le conseil municipal a toujours possédé un droit final de décision. Les citoyens firent preuve d'organisation et de ténacité à se voir inclure dans le processus et ce, en dépit de la volonté de certains élus municipaux. Les citoyens ont un fort attachement à leur municipalité et ont lutté avec acharnement pour en préserver ces caractéristiques. Nous croyons que les combats qu'ils menèrent avec détermination obligèrent le conseil municipal à faire preuve d'ingéniosité. Il allongea les procédures administratives et légales. Dans ce cas, nous considérons que la mobilisation des citoyens sous l'impulsion de certains leaders a eu un rôle très important à jouer dans la gestion et la transformation du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire.

### ***Limites méthodologiques***

L'approche méthodologique qualitative employée fut limitée en raison du caractère à la fois politique, sociologique, économique, environnemental, géographique et local de la présente étude. En fait, au début de l'étude, nous avons sous-estimé l'ampleur des contacts informels entre les acteurs clés. Il semble que si nous avions eu plus d'informations concernant les contacts entre le conseil municipal, le promoteur et les citoyens, nous aurions davantage pu approfondir notre compréhension des diverses résistances dont celles limitant à la fois la mobilisation des citoyens et leur participation. L'analyse à l'échelle locale limite notre compréhension et les possibilités d'explication des interactions entre acteurs dans le processus de transformation de l'espace. Nous croyons que des entretiens plus approfondis de types personne à personne ou en groupe, c'est-à-dire en organisant des rencontres avec des «*focus groups*», nous auraient permis de faire ressortir les sous-entendus ou les non-dits en public. L'analyse de questionnaires distribués aux citoyens présents lors des rencontres publiques aurait aussi facilité l'interprétation des résultats.

### ***L'importance du milieu péri-urbain comme objet d'étude***

Suite à la présentation des résultats, il ressort que le milieu péri-urbain est un lieu où se déroulent d'intenses interactions entre acteurs ayant des intérêts différents. De plus, nous avons démontré que les forces qui l'affectent proviennent de diverses échelles. D'une part, nous observons des tensions et des conflits dans les municipalités péri-urbaines, et d'autre part, elles semblent supporter sans problème d'invasion d'infrastructures urbaines en zones rurales. C'est à ce niveau que le territoire péri-urbain se démarque du milieu urbain ou rural vu la rapidité de son évolution et l'hétérogénéité effective et potentielle de l'occupation du sol. Pour ces raisons, il constitue un objet d'étude privilégié pour tester des approches de gestion territoriale. Il est intéressant de comprendre comment et pourquoi certains espaces

péri-urbains, sensiblement soumis aux mêmes forces (p.ex. urbaines) prennent différentes trajectoires de développement? Ainsi, pourquoi certaines municipalités péri-urbaines conservent-elles un aspect champêtre et naturel, tandis que d'autres possèdent une vocation commerciale ou résidentielle? Pour mieux le savoir et le comprendre, la comparaison de divers sites péri-urbains est essentielle.

## BIBLIOGRAPHIE

- AIKEN, M. (1970), «The Distribution of Community Power: Structural Bases and Social Consequences», pp. 487-525 in AIKEN, M. et MOTT, P. (1970), *The structure of Community Power*, New-York, Random House, 540 p.
- AIKEN, M. et MOTT, P. (1970), *The structure of Community Power*, New-York, Random House, 540 p.
- ALINSKY, S. (1969), *Reveille for Radicals*, New-York, Random House Vintage Books, 235 p.
- ANDRÉ, P., BRYANT, C.R. et COTÉ, R.. (1995), «Hazardous waste management and community involvement in Canada: the case of Montreal's rural-urban fringe», *The Environmentalist*, 15, pp. 170-181.
- ARDREY, R. (1971), «The Territorial Imperative», New-York, pp. 232-233 in CHRISTENSON J.A. et ROBINSON J.W. (1980) *Community Development in America*, Iowa, The Iowa State University Press, 245 p.
- ARNSTEIN, S. (1970), «Eight Rungs on the Ladder of Citizen Participation», pp.335-357 in CAHN, E. S. et PASSETT, B. A. (1970), *Citizen Participation: A case Book in Democracy*, The New Jersey Community Action Training Institute, 357 p.
- ACMSH (08/02/1999), «Attitude du Conseil: menaces aux Citoyens Ville de Mont-Saint-Hilaire», lettre adressée au maire, 2 p.
- ACMSH 02/06/1999), «Réponse à la lettre du conseiller X au sujet de la transparence du conseil municipal et de l'Association des citoyens», 4 p.
- BAVELAS, J.B. (1978), *Personality: current theory and research*, Monterey, Brooks/ Cole, 302 p.
- BEUHLER, S.M. (1993), «Beyond resource mobilization? Emerging trends in social movement theory», *The Sociological Quarterly*, 34 (2), pp. 217-235.
- BLAU, P. (1962), «Formal Organisation. A Comparative approach», San Francisco, Chandler, 312 p.

- BLONDEAU, E. (1991), «Série d'articles concernant le mont Saint-Hilaire publié dans *L'Oeil Régional*, in GRANJON, D. (1997), «L'agrotourisme comme initiative de développement local dans une localité périurbaine: le cas de Mont-Saint-Hilaire», Mémoire de maîtrise présenté à faculté des arts et des sciences de l'Université de Montréal (département de géographie) et la faculté des lettres et des civilisations de l'Université Jean Moulin - Lyon 3, 132 p.
- BOZONNET, J.C. (1992), *Du Mont et des Mythes*, Grenoble, Presse Universitaire de Grenoble, 294 p.
- BRODEUR, C. et ROUSSEAU, R. (1984), *L'intervention de réseau: une pratique nouvelle*, Montréal, Éditions France-Amérique, 223 p.
- BRYANT C.R., Russwurm L.H. et McLellan, A.G. (1982), *The City's Countryside: Land and its Management in the Rural-Urban Fringe*, Longman, London and New-York, University of Waterloo, 249 p.
- BRYANT C.R. et PRESTON, R.E. (1987), «Un schéma pour les initiatives locales en développement économique», *Bulletin de développement économique*, No 1, University of Waterloo, 16 p.
- BRYANT C.R. et PRESTON, R.E. (1990), «Le développement économique des petites villes et des régions rurales», *Bulletin de développement économique*, No 10, University of Waterloo, 25 p.
- BRYANT, C.R. (1992), *Le développement communautaire durable, les partenariats et la préparation de propositions de projets réussis*, Québec, La Série Bonnes Idées pour le développement communautaire durable, Stratec Communication Inc, No 1, 63 p.
- BRYANT, C.R. (1995 a), «The role of local actors in transforming the urban fringe», *Journal of Rural Studies*, 11(3), pp.255-267.
- BRYANT, C.R. (1995 b), «Strategic Management and Planning for Local and Community Economic Development: I The organization», Sustainable Community Analysis Workbook 2, St-Eugene (Ontario), Econotrends Limited, 56 p.
- BRYANT, C.R. (1995 c), «Mobilizing and Planning the Community's Strategic Orientations: Basic Tips», Sustainable Community Analysis Workbook 4, St-Eugene (Ontario), Econotrends Limited, 52 p.

- BRYANT, C.R., JUNEAU, P. et DESROCHES, S. (1996), «Sustainability in Action: The Role of Local Actors and Interests in the Transformation and Conservation of Urban Fringe Environments», Proceedings of the Tsukuba International Conference on the Sustainability of Rural Systems, Japan, Kaisei Publications, pp. 67-75.
- BURKE, Edmund M. (1968), «Citizen Participation Strategies», *Journal of the American Institute of Planner*, 34, pp. 287-294.
- CAHN, E.S. et PASSETT, B.A. (1970), *Citizen Participation: A case Book in Democracy*, The New Jersey Community Action Training Institute, 357 p.
- CARPENTER, S.L. et KENNEDY, W.J.D. (1987), «Environmental Conflict Management» pp. 289-301 in LAKE, R.W. (1987), *Resolving locational Conflict*, New-Jersey, Centre for Urban Policy Research, 433 p.
- CARTWRIGHT, D. (1965), «Influence, Leadership, Control», pp.1-47 in MARCH, J. (1965), *Handbook of Organisations*, Chicago, Sociology Series, Rand McNally and Co., 1247 p.
- CCNMSH (s.d.), dépliant, 1 p.
- CCUVMSH (1995), Recommandation 1995-94-R: Le Développement du centre-ville, 1 p.
- CCUVMSH (01/02/1996), Recommandation 1996-09-R: Pétition Résidents de la zone H-11 - Développement du Foyer Savoy, 2 p.
- CCUVMSH (26/06/1996), Recommandation 1996-64-R: Présentation du Plan Directeur du Centre-Ville -Version Préliminaire, 3 p.
- CCPDCV (7/07/1996), «Dissocier le secteur H-13 du plan directeur du centre-ville de Mont-Saint-Hilaire», lettre adressée aux six conseillers municipaux et au maire.
- CCPDCV (12/07/1996), «Trop peu de temps consacré au secteur H-13», lettre adressée au directeur général de Mont-Saint-Hilaire.
- CCPDCV (12/12/1996), «Plan directeur du Centre-Ville de Mont-Saint-Hilaire, Zone-13», lettre adressée à M.Laurent Olivier, directeur général de Mont-Saint-Hilaire.
- CCPDCV (24/02/1997), «Présentation lors de la consultation publique - 24 février 1997», 3 p.

- CCPTFS (05/05/1997), «Oui, Monsieur Charbonneau, mais...», document de réflexion présenté lors de la rencontre du Conseil Municipal du 5 mai 1997, 2 p.
- CCPTFS (13/10/1997), correspondance avec le comité *ad hoc*, 1 page.
- CCPMSH (18/09/1997), *Les terrains du Foyer Savoy*, préparé pour l'Association des Citoyens de Mont-Saint-Hilaire, 12 pages.
- CHECKOWAY, B (1986), «Building citizen support for planning at the community level», pp. 137-151 in DLUHY, M.J. et CHEN, K. (1986), *Interdisciplinary Planning*, New Jersey, Center for Urban Policy of America, 199 p.
- CLOKE, P.J. et LITTLE, J. (1990), *The Rural State? Limits to Planning in Rural Society*, New-York, Oxford University Press, 287 p.
- CLARK, T. N. (1968), *Community Structure and Decision-Making: A Comparative analyses*, Scranton, Chandler Publishing Company, 498 p.
- COFSKY, S. (1995), «L'influence de la participation dans la collectivité sur la réussite d'un développement économique local et communautaire: comparaison entre milieux urbains et milieux ruraux»; Mémoire de maîtrise non-publié présenté à la faculté des arts et des sciences de l'Université de Montréal (département de géographie), 158 p.
- COLE, A. et JOHN J., «Les réseaux de politique publique en France et en Grande-Bretagne», pp. 221-227 in LE GALÈS, P. et THATCHER, M. (1995), *Les Réseaux de Politiques Publique: Débat autour des policy networks*, Paris, L'Harmattan, 272 p.
- Comité *ad hoc* (23/10/98), correspondance concernant les coûts, le conflit interne et la réalisation du prospectus, , 2 p.
- Comité *ad hoc* (12/11/98), correspondance concernant les coûts, le conflit interne et le prospectus, , 2 p.
- Comité *ad hoc*, procès verbal de la réunion du 23 octobre 1998, 23 novembre 1998, 1 p.
- COX, K.R., REYNOLDS, D.R. et ROKKAN, S. (1974), *Locational Approaches to Power and Conflict*, New-York, Halsted Press, 345 p.
- COX, F. M. *et al.* (1977), *Tactics and techniques of Community Practice*, Illinois, F.E. Peacock Publishers inc., 441 p.

- CPMSH (18/09/1997), «Les Terrains du Foyer Savoy», document préparé pour l'Association des Citoyens de Mont-Saint-Hilaire, 12 p.
- CROB, (10/03/1997), «Projet de modification de zonage des terrains adjacents au site de nidification du Faucon pèlerin (*Falco peregrinus anatum*) au Mont-Saint-Hilaire (Qué.)», lettre écrite au Ministère de l'Environnement et de la Faune, 2 p.
- CROB (14/07/1997), «Problématique de conservation du Faucon pèlerin au Mont-Saint-Hilaire», lettre envoyée au Fond Mondial de la Nature, 2 p.
- CROB (17/07/1997), lettre sans titre ayant pour objet: Le Domaine Gault et l'Université McGill envoyée au Doyen de la Faculté des Sciences de l'Université McGill, 2 p.
- CUMMING, V., CURTIS, L. et GREEN, F. (1993), *Entrepreneurial Communities: A Handbook for Local Action*, Westcoast Development Group for the British Columbia/ Yukon Communities Futures Association, 84 p.
- Dictionnaire *Le Petit Larousse Illustré*, (1992), Paris, 1720 p.
- Dictionnaire *Le Petit Larousse Illustré*, (1993), Paris, 1777 p.
- Dictionnaire *Le Petit Larousse Illustré*, (1998), Paris, 1786 p.
- Dictionnaire *Le Petit Robert* (1996)
- DURKHEIM, E. (1893), *De la division sociale du travail*, Paris, Alcan, 471 p.
- ETZIONI, A. (1971), *The Active Society*, New York, The Free Press, 242 p.
- FISCHER, C. et al. (1977), *Networks and Places: Social Relations in the Urban Setting*, New-York, Free Press, 229 p.
- FLAMENT, C. (1965), *Réseaux de communication et structure de groupe*, Paris, Dunod, 196 p.
- FORTIN, A. (1988), «Du voisinage à la communauté?», *Cahiers de recherche sociologique*, 6 (2), pp.147-159.
- GAMSON, W.A. (1966), «Reputation and Resources in Community Politics», *The American Journal of Sociology*, 72 (2), pp. 121-131.

- GAULT, A. H. (1958), *Le Mont Saint-Hilaire*, plaque commémorative affichée sur le mont Saint-Hilaire.
- Gouvernement du Québec (1992), «Le système Municipal: ses lois, sa structure», p. 1-22 in Ministère des Affaires Municipales, *L'inspection municipale sous tous ses aspects*, Publications du Québec, 273 p.
- Gouvernement du Québec (1995), *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme*, L.R.Q., chapitre A-19.1, dernière modification le 28 juin 1995, Les Éditeurs du Québec, 115 p.
- GRANJON, D. (1997), «L'agrotourisme comme initiative de développement local dans une localité périurbaine: le cas de Mont-Saint-Hilaire», Mémoire de maîtrise présenté à la faculté des arts et des sciences de l'Université de Montréal (département de géographie) et la faculté des lettres et des civilisations de l'Université Jean Moulin - Lyon 3, 132 p.
- GUÉDON, M.C. (1984), «Les réseaux sociaux», pp 16-33 in BRODEUR, C. et ROUSSEAU, R. (1984), *L'intervention de réseau: une pratique nouvelle*, Montréal, Éditions France-Amérique, 223 p.
- GUSMAN, S. (1983), «Selecting Participants for a Regulatory Negotiation», *Environmental Impact Assessment Review*, Vol. 4, pp.195-202.
- HALSETH, G. (1995), *Cottage country in transition: a social geography of change and contention in the rural-recreational countryside*, University of Northern British Columbia, thèse de doctorat non publié, 331 p.
- HALSETH, G. (1996), «Community and land-use planning debate: an example from rural British-Columbia», *Environment and Planning Amenagement*, 28 (1), pp. 279-298.
- HILLERY, G.A. (1955), «Definitions of Community Areas of Agreement», *Rural Sociology*, XX, 111 p.
- KAHN, S. (1991), *Organising, A Guide for Grassroots Leaders*, Silver Spring, National Association of Social Workers, 345 p.
- LAPIERRE, J.W. (1992), *L'analyse des systèmes: l'application aux sciences sociales*, Paris, Syros/Alternatives, 229 p.
- LEAVITT, H.J. (1974), *Organisation of the future: interaction with the external environment*, New-York, Praeger, 198 p.

- LEWIS, G.J. (1970), *Rural Communities*, London, Davis&Charles, 255 p.
- LOW, W.J. (1979), «Interorganizational relations in local land-use planning», thèse de maîtrise non-publiée, School of Community and Regional Planning, Université de Colombie-Britannique, p. 287 in HALSETH, G. (1996), «Community and land-use planning debate: an example from rural British-Columbia», *Environment and Planning Amenagement*, 28 (1), pp. 279-298.
- LEUNG, H. (1989), *Land Use Made Plain*, Kingston Ont., Ronald P. Frye, 237 p.
- LWVUS (1972), «Anatomy of a Hearing», pp. 209-215 in COX, F. M. *et al.* (1977), *Tactics and techniques of Community Practice*, Illinois, F.E. Peacock Publishers inc., 441 p.
- MANN, P. (1991), « L'Action Collective: mobilisation et organisation des minorités actives», Paris, Armand Colin, 155 p.
- MASSICOTTE, L. (1993), *La planification stratégique et l'aménagement du territoire, Québec*, Le Ministère des Affaires Municipales (Québec), Les Publications du Québec, 24 p.
- MCCARTHY, J.D. et ZALD, M.N. (1977), «Resource Mobilization and Social Movements» *American Journal of Sociology*, 82, pp. 1212-1241.
- MICHELS, R. (1971), *Les Partis Politiques: essai sur les tendances oligarchiques des démocraties*, Paris, Flammarion, 309 p.
- MMAPALC (Ministry of Municipal and Provincial Agricultural Land Commission) (1982), *A Guide to the Relationship between Agricultural Land Reserves and Local Government Plans and Bylaws*, Queen's Printer, Victoria, British Columbia, p. 289 in HALSETH, G. (1996), «Community and land-use planning debate: an example from rural British-Columbia», *Environment and Planning Amenagement*, 28 (1), pp. 279-298.
- MOTT, P.E. (1970) «Power, Authority and Influence» pp. 1-15 in AIKEN, M. et MOTT, P. (1970), *The structure of Community Power*, New-York, Random House, 540 p.
- MUMPHREY, A.J. et WOLPERT J. (1972), «Equity Considerations and Concessions in the Siting of Public Facilities», *Associations of American Geographers*, Commission on College Geography, Washington DC, 16, pp. 109-121.

- Municipalité Régionale de Comté La Vallée du Haut-Richelieu, (1988), Résumé du Schéma d'aménagement, 1 carte.
- MURDOCH, J. (1994), «Weaving the Seamless Web: A Consideration of Network Analysis and its Potential Application to the Study of the Rural Economy», *Centre for Rural Economy Working Paper Series*, University of Newcastle, 3, 28 p.
- OBERSCHALL, A. (1973), *Social Conflict and Social Movements*, New-Jersey Prentice Hall, 371 p.
- Office de Planification du Québec (1990), *Les Régions Administratives du Québec*, Québec, Les Publications du Québec, 147 p.
- O'HARE, M.(1987), «Improving the Use of Information in Environmental Decision Making», pp 209-231 in LAKE, R.W. (1987), *Resolving locational Conflict*, New-Jersey, Centre for Urban Policy Research, 433 p.
- POLÈSE, M. et COFFEY, W. (1982), *Les politiques de développement local: éléments de définition*, Montréal, INRS-Urbanisation, Collection Études et documents, 34, 36 p.
- POLSBY, N. (1963), *Community Power and Political Theory*, New Haven and London, Yale University Press, 144 p.
- POPPER, F.J. (1987), «The Environmentalist and the LULU», pp 1-13 in LAKE, R. W. (1987), *Resolving locational Conflict*, New-Jersey, Centre for Urban Policy Research, 433p.
- QUÉFORMAT (27/06/1991), «Carte du périmètre de sécurité et d'observation sur le terrain», Projet Étude des risques d'éboulis sur les falaises et les talus de la partie Nord-Ouest du Mont St-Hilaire (Québec), 1 carte.
- RAHMAN, A.M. (1995), «Participatory development: toward liberation or co-optation?», pp.24-32. in MAYO, M. et CRAIG, G. (1995), *Community empowerment*, London UK, Zed books Ltd.
- REISS, A.J. (1959), «The Sociological Study of Communities», *Rural Sociology*, 24, p. 29 in LEWIS, G.J. (1970), *Rural Communities*, London, Davis&Charles, 255 pages.
- ROBINSON, J.W. (1980), «The conflict approach», pp. 73-95 in CHRISTENSON J.A. et ROBINSON J.W., *Community Development in America*, Iowa, The Iowa State University Press, 1980, 245 p.

- RUBIN J.Z. et BROWN B.R. (1975), *The Social Psychology of Bargaining and Negotiations*, New-York, Academic Press, 359 p.
- SELZNICK, P. (1943), «Foundation of the Theory of organisation», *American Sociological Review*, 13, p. 34.
- Statistique Canada, Recensements de 1971, 1981, 1991 et 1996.
- TILLY, C. (1981), *As sociology meets history*, New-York, Academic Press, 237 p.
- VACHON, B. (1991), «Esquisse pour une nouvelle approche de développement en milieu rural» pp.251-265 in VACHON, B. (dir.) (1991), *Le Québec rural dans tous ses états*, Montréal, Boréal, 331 p.
- VACHON, B. et COALLIER, F. (1993), *Le développement local: théorie et pratique. Réintroduire l'humain dans la logique du développement*, Boucherville, Gaétan Morin, 331 p.
- VMSH (10/05/1989), Plan d'Ensemble - Cadastre paroisse Mont-Saint-Hilaire, 1 carte.
- VMSH (10/07/93), Consultation publique sur le projet de règlement numéro 845-25
- VMSH (23/09/1993), «Plan de zonage de la municipalité de Mont-Saint-Hilaire», 1 carte.
- VMSH (27/04/1995), «Compte-Rendu de la rencontre avec messieurs Luc Lafontaine et Alain Tanguay du projet Habitabel, André Lesage du Groupe C.B.L. et Claude Lavoie (urbaniste), Ghislain Bégin (conseiller) et Sylvain Villeneuve (urbaniste à Ville de Mont-Saint-Hilaire)», rencontre ayant pour objet de présenter aux constructeurs riverains le projet de développement projeté sur le site du Foyer Savoy, 1 p.
- VMSH (27/02/1996), «Compte-Rendu de la rencontre avec M. (riverain), M. (riverain), M.(riverain), M. (riverain), M. (urbaniste, Ville de Mont-Saint-Hilaire), Mme. (urbaniste, Firme Lapointe Magne Racine) et M. (directeur général, Ville de Mont-Saint-Hilaire)», rencontre ayant pour objet de dégager les perceptions et attentes pour le centre-ville, 3 p.
- VMSH (26/06/1996), «Plan directeur du centre-ville secteur H-13», 1 carte.
- VMSH (17/07/1996), «Plan Directeur du Centre-Ville - Plan d'Action», 1 p.

- VMSH (12/09/1996), «Plan directeur du centre-ville - Ville de Mont-Saint-Hilaire»,  
1 carte.
- VMSH (09/10/1996), «Calendrier des rencontres pour les groupes-cibles Plan  
Directeur du Centre-Ville» 1 p.
- VMSH (13/11/1996), «Points saillants du Plan directeur du centre-ville secteur  
"Foyer Savoy"», (Extrait du plan directeur du centre-ville Lapointe, Magne,  
Racine urbanistes), 2 p.
- VMSH (27/01/1997), «Convocation à une consultation publique concernant les  
projets de règlements pour le centre-ville no.845-70, 843-06, 820-7 et 847-12»,  
lettre envoyée au porte-parole du Comité de Citoyens pour la réalisation du  
Plan directeur du Centre-Ville, 1p.
- VMSH (04/02/1997), «Modification de la date de la consultation publique - Projets  
de règlements pour le centre-ville», lettre envoyée au porte-parole du Comité  
de Citoyens pour la réalisation du Plan directeur du Centre-Ville, 1p.
- VMSH (05/08/1998), Compte-rendu, Rencontre - promoteurs Terrains Foyer Savoy,  
2 p.
- VMSH (1998), «L'Aménagement du Site Foyer Savoy: Cela Vous Concerne»,  
prospectus préparé par la Comité de travail *Ad Hoc*, 1 p.
- VMSH (01/08/1999), Compte-Rendu, Consultation - Foyer Savoy - 98 12 09, 5 p.
- VMSH (03/05/1999), «La Transparence», lettre adressée au président de  
l'Association des Citoyens de Mont-Saint-Hilaire, 2 p.
- VMSH (19/04/1999), «Résolution Protocole d'entente Terrain Foyer Savoy -  
Acquisition et Projet domiciliaire», 4 p.
- VMSH (s.d.), «Plan Directeur du Centre-Ville - Bilan Urbain»,  
Tableau - Synthèse de Concertation, 2 p.
- WELLMANN, B. et RICHARDSON, R.J. (1987), «Analyse des réseaux sociaux»,  
CESOL IRESCO, Paris, Séminaire: Un niveau intermédiaire, les réseaux  
sociaux, p.41 in MANN, P. (1991), «L'Action Collective: mobilisation et  
organisation des minorités actives», Paris, Armand Colin, 155 p.
- WOLPERT, J., MUMPHREY, A., SELEY, J. (1972), «Metropolitan neighborhoods:  
participation and conflicts over change», Washington DC, *Associations of  
American Geographers*, Commission on College Geography Publications,

Ressource Paper 16, pp. 1-51.

WOLPERT, J. (1974), «The Decison Process in Spatial Context», *Associations of American Geographers*, Commission on College Geography, Washington DC, pp. 537-558.

YADAV, C.S. (1986), *City Planning: Administration and Participation*, New Delhi, Concept Publishing Company, 339 p.

ZANDER, A. (1990), *Effective social action by community groups*, San Francisco, Jossey-Bass publishers, 245 p.

#### Articles de journaux

ARCHAMBAULT, M. (22/02/1997), «On craint que le projet du centre-ville défigure Mont-Saint-Hilaire», *L'Oeil Régional*, s.p.

ARCHAMBAULT, M. (01/03/1997 a), «On ne veut pas de constructions au pied de la montagne». *L'Oeil Régional*, cahier A, p. 3.

ARCHAMBAULT, M. (01/03/1997 b), «Le terrain de l'ancien Foyer Savoy dans la zone d'éboulements?», *L'Oeil Régional*, s.p.

ARCHAMBAULT, M. (15/03/1997), «Mont-Saint-Hilaire définira la superficie des terrains que les citoyens voudraient qu'elle achète», *L'Oeil Régional*, cahier A, p. 8.

ARCHAMBAULT, M. (29/03/1997), «Mont-Saint-Hilaire compte délimiter la zone d'éboulement à la hauteur de l'ancien Foyer Savoy», *L'Oeil Régional*.

ARCHAMBAULT, M. (05/04/1997), «Le comité de citoyens pour 'la sauvegarde de la montagne' invite la population à signer sa pétition», *L'Oeil Régional*, cahier A, p. 10.

ARCHAMBAULT, M. (12/07/1997), «Mont-Saint-Hilaire pourrait devoir construire des remblais contre les éboulements», *L'Oeil Régional*, s.p.

CHARBONNEAU, H. (12/03/1997), «Devons-nous investir davantage dans les parcs?», *L'Oeil Régional*, cahier A, section Courrier, p. 6.

CHARETTE, I., ROUILLARD, D. et BOE, P. (15/03/1997), «Lettre à Honorius Drapeau-Charbonneau», *L'Oeil Régional*, section Courrier.

- GAGNON, M. (10/03/1997), «Ne touchez pas à la montagne», *La Presse*, cahier A, p. 9.
- GAGNON, M. (14/03/1997), «La Ville de Mont-Saint-Hilaire suspend le projet d'immeubles en copropriété au pied de la montagne», *La Presse*, cahier A, p. 9.
- GAGNON, M. (21/03/1997), «Pétition pour protéger le mont Saint-Hilaire», *La Presse*, cahier A, p. 3.
- GIROUX, C. (03/05/1997), «Ville Tupperware?», *La Presse*, section La Boîte aux Lettres.
- GIROUX, C. (15/04/1997), «Notre ville est malade», *L'Oeil Régional*, s.p.
- HAMON, L. (15/03/1997), «Un test pour l'administration Charbonneau», *L'Oeil Régional*, cahier A, section Éditorial, p. 6.
- PLOURDE, Y. (05/12/1998), «Manque de vision du conseil municipal de Mont-Saint-Hilaire», *L'Oeil Régional*, cahier A, p. 6.
- TIMMINS, S. (s.d.), «Un moratoire sur tout projet résidentiel dans la région», *L'Oeil Régional*, s.p.
- Ville de Mont-Saint-Hilaire (10/07/1993), «Avis Public concernant le projet de règlement 845-25». *L'Oeil Régional*.
- Ville de Mont-Saint-Hilaire (02/08/1997), «Avis public sur le projet de règlement no. 843-06, 820-07 et 845-70. *L'Oeil Régional*, cahier A, p. 25.

#### Enregistrements audio-visuels

- Enregistrements audio (09/12/1998), Séance d'information et la période de questions, 60 min.
- TVR-9 La télé de la Vallée-du-Richelieu (24/02/1997), Assemblée de consultation publique, 5 min.
- TVR-9 La télé de la Vallée-du-Richelieu (07/04/1997), Réunion du conseil municipal, 45 min.
- Division Externe inc. (07/04/1997 a), Réunion du conseil municipal, 2/3, 20 min.

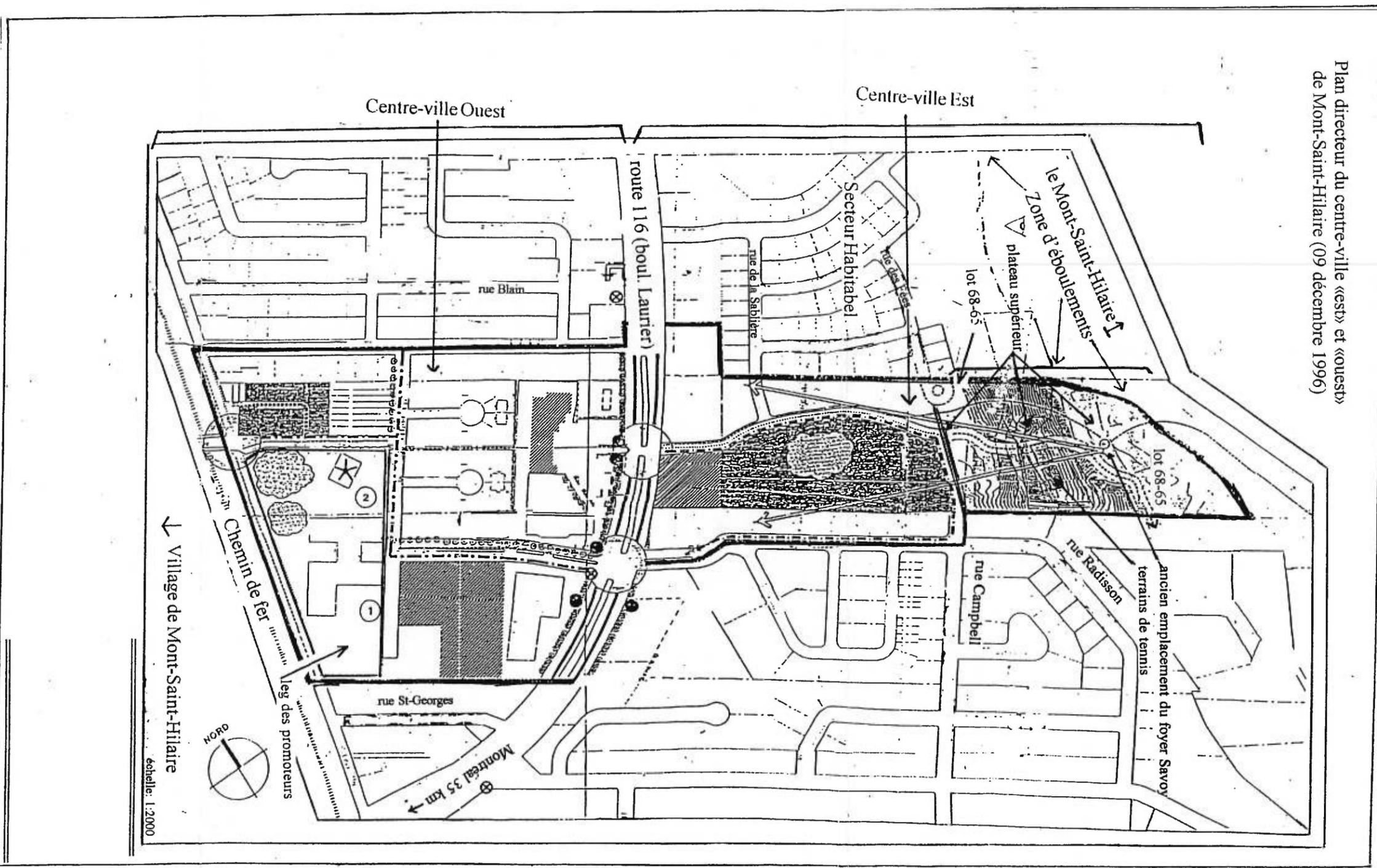
Division Externe inc. (07/04/1997 b), Réunion du conseil municipal, 3/3, 20 min.

TVR-9 La télé de la Vallée-du-Richelieu (05/05/1997), Réunion du conseil municipal, 45 min.

TVR- 9 La télé de la Vallée-du-Richelieu (11/1997), Réunion du conseil municipal, 25 min.

## Pochettes contenant les figures

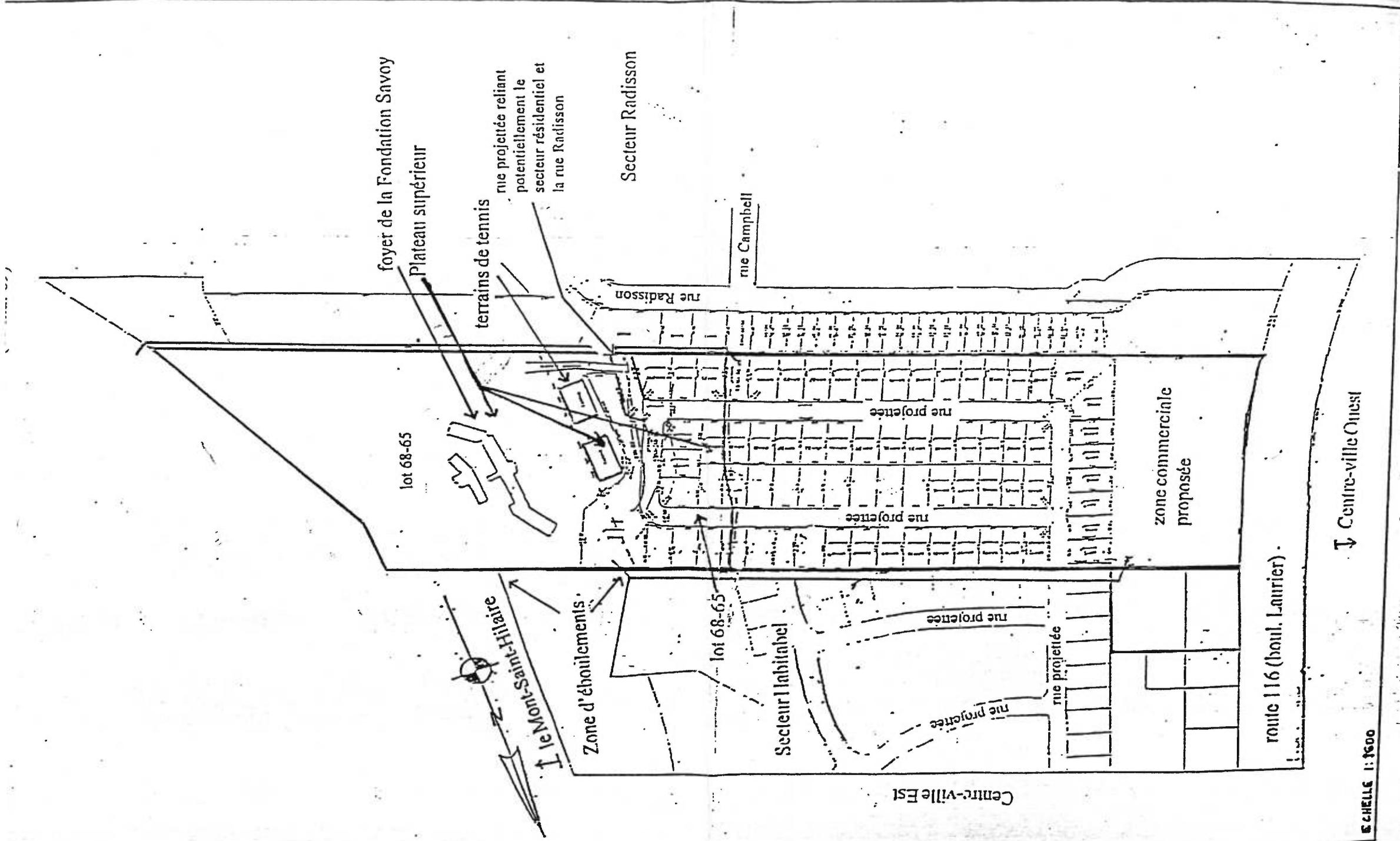
Plan directeur du centre-ville «est» et «ouest»  
de Mont-Saint-Hilaire (09 décembre 1996)



LÉGENDE

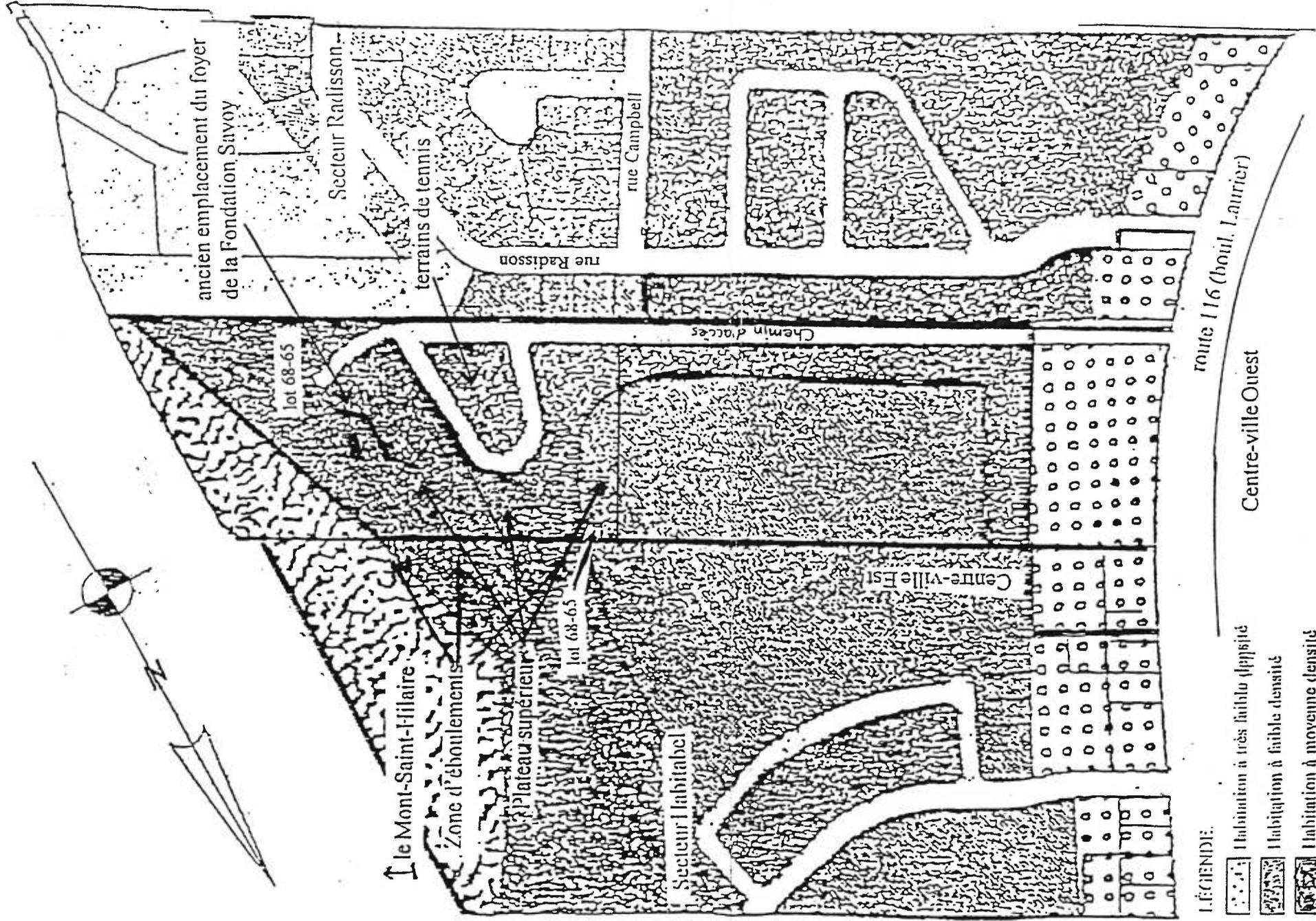
- |   |                             |   |   |   |  |
|---|-----------------------------|---|---|---|--|
|  | perimètre du centre-ville   |  | REPERE VISUEL                             |    | RECREO-TOURISME                          |
|  | Mixte - Breau et commercial |  | Perçee visuelle à protéger                |  | Zone d'embarcadère - navette touristique |
|  | Habitation moyenne densité  |  | Artere verte                              |    | Pôle d'accès touristique                 |
|  | Zone tampon                 |  | Signalisation commerciale du centre-ville |    | Réseau cyclable                          |
|   |                             |  | Panis et espaces verts                    |    | Artere                                   |
|   |                             |  | Belvédère                                 |    | Colectrice                               |
|   |                             |   |   |    | Intersection à renforcer                 |
- HIEARCHIE ROUTIERE ET CIRCULATION

Figure 13, pochette 1



ÉCHELLE 1:1600

source: Ville de Mont-Saint-Hilaire

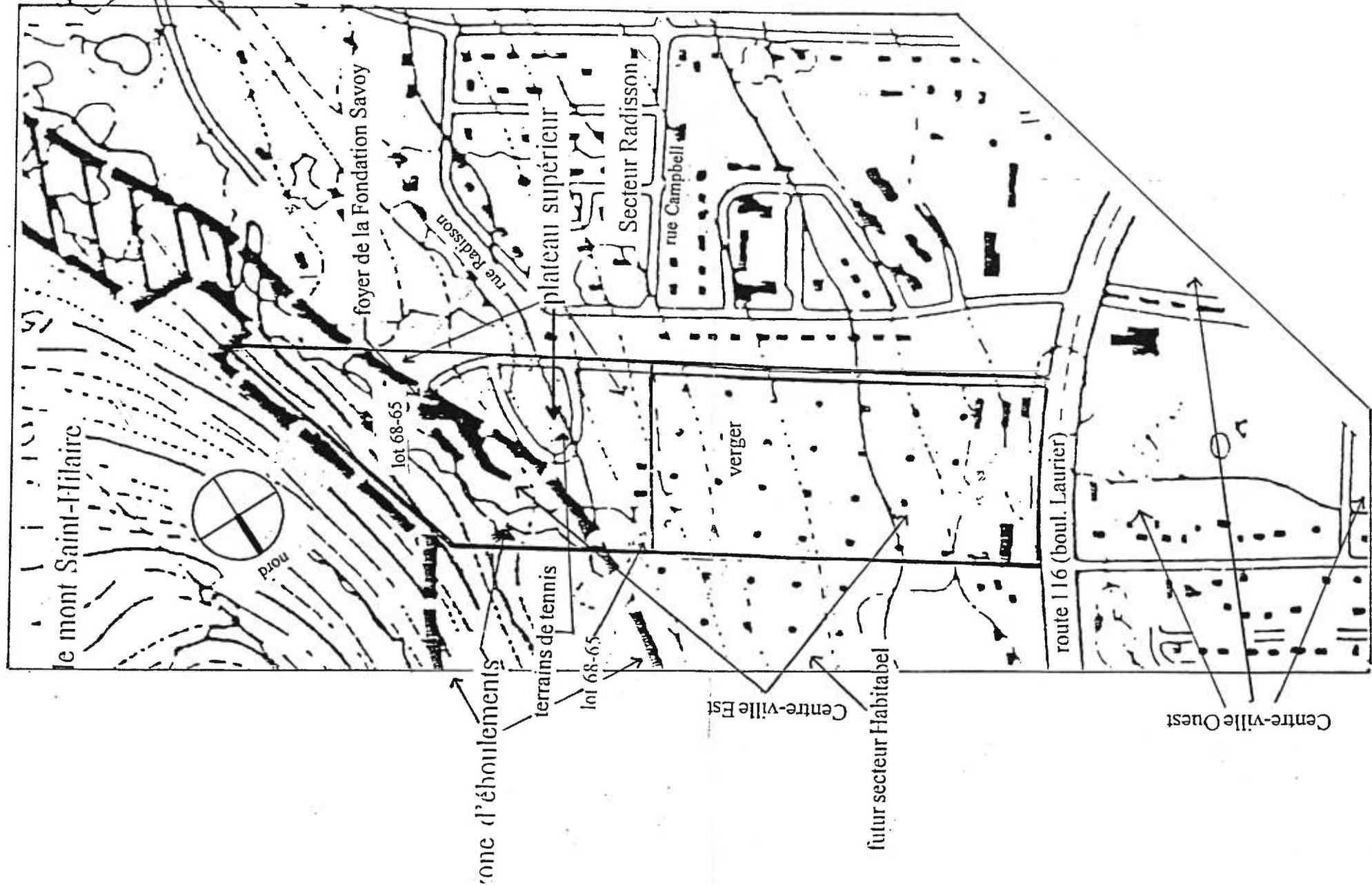


LÉGENDE:

- Habitation à très faible densité
- Habitation à faible densité
- Habitation à moyenne densité
- Habitation à forte densité
- Commercialle artérielle
- Conservation

source: Ville de Mont-Saint-Hilaire

échelle 1:4000



source: ministère de l'Énergie et des Ressources,  
 service de la géotechnique  
 échelle 1 : 3 750





MUNICIPALITÉ  
Saint-Hilaire

## CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 845-25

### AVIS PUBLIC

PRENEZ AVIS de ce qui suit:

Lors d'une assemblée du conseil de la ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 21 juin 1993, le Conseil a adopté, par résolution, le projet de règlement suivant:

- Projet de règlement numéro 845-25, intitulé « Règlement modifiant le règlement de zonage # 845, de même que le plan de zonage y annexé, en changeant les limites des zones PAE-6, H-13 et H-14 et en créant la nouvelle zone H-13 ».

Ce projet de règlement a pour objet de changer les limites des zones PAE-6, H-13 et H-14 en créant une seule zone, soit la zone H-13, le tout plus spécifiquement indiqué au plan préparé par Monsieur Sylvain Villeneuve, responsable et coordonnateur de la Division de l'urbanisme, en date du 21 juin 1993, portant le numéro Z-845-25, lequel plan est joint au projet de règlement comme annexe « A ».

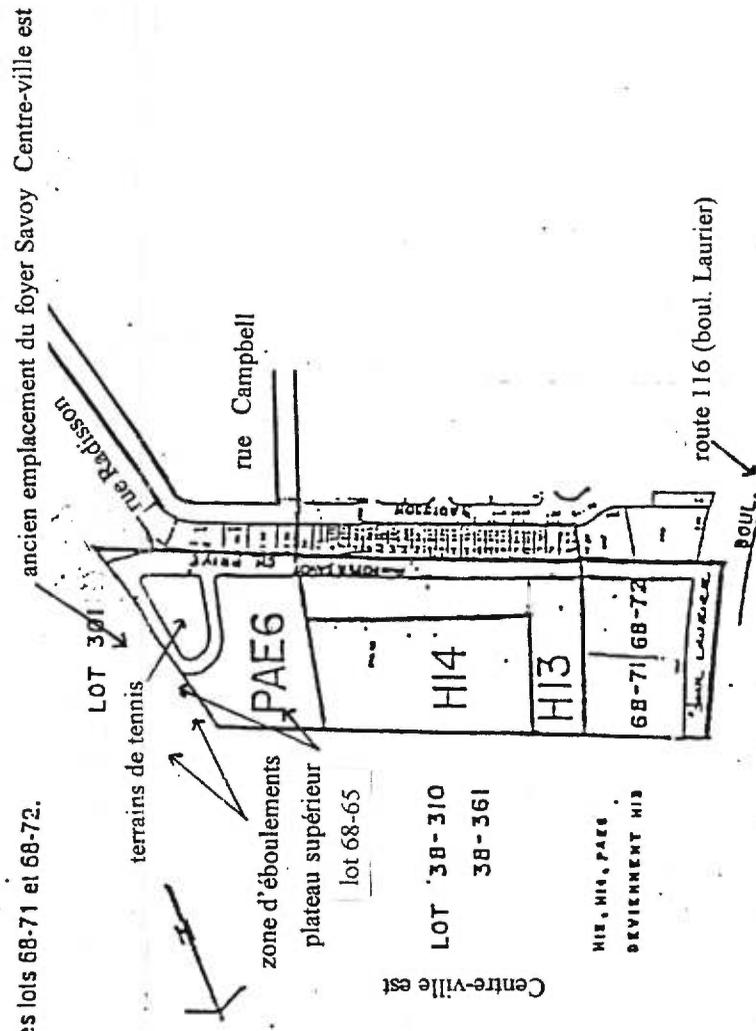
#### Descriptions et croquis

Au nord-est: par les lots 38-310 et 38-361;

Au sud-est: par une partie du lot 301;

Au sud-ouest: par l'arrière des lots ayant façade sur la rue Radisson;

Au nord-ouest: par les lots 68-71 et 68-72.



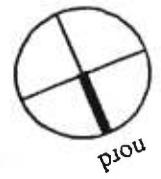
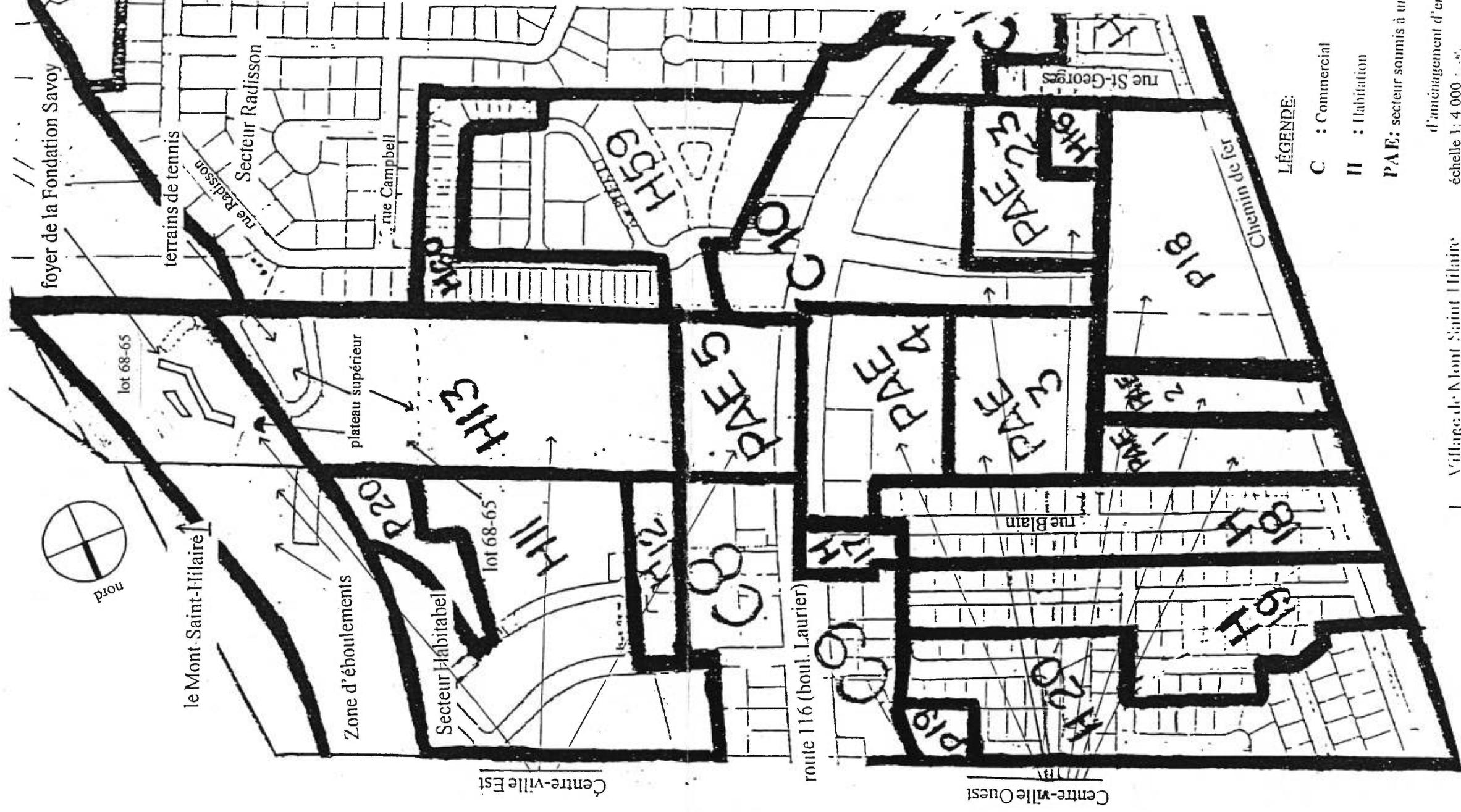
Ce projet de règlement, conformément à la loi, sera soumis à une consultation publique quant à son objet et aux conséquences de son adoption lors d'une assemblée publique tenue par le conseil le 2 août 1993, à 20h15, dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville, à l'adresse ci-dessus indiquée.

Lors de cette assemblée publique, seront entendus les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer.

Le règlement numéro 845-25 peut être consulté au bureau du greffier à l'hôtel de ville durant les heures habituelles d'ouverture.

Donné à Mont-Saint-Hilaire,  
ce 10<sup>e</sup> jour de juillet 1993.

Julie Laurin, avocate  
Greffière adjointe



**LÉGENDE:**

- C : Commercial
- H : Habitation

**PAE:** secteur soumis à un plan

d'aménagement d'ensemble  
 échelle 1: 4 000  
 source: Ville de Mont-Saint-Hilaire

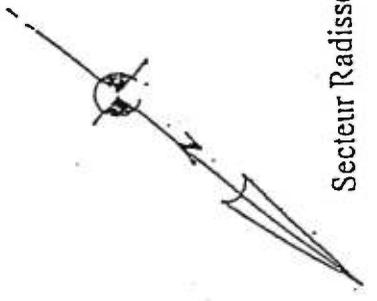
↓ Village de Mont-Saint-Hilaire

13 et du lot 68-65

VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE  
 100, rue du Centre-Mont  
 Mont-Saint-Hilaire (Québec) J3K 2A8  
 Sybilin Vitteveuve, urbaniste  
 Responsable et coordonnateur  
 Division Urbanisme  
 Services Licenses  
 Téléphone  
 457-2854  
 457-5450  
 GVT/195



ancien emplacement du foyer  
 de la Fondation Savoy



Secteur Radisson

zone d'éboulements

Platenu supérieur  
 lot 68-65

Secteur Habitable

lot 68-65



rue de la Sablière

échelle 1: 1 000

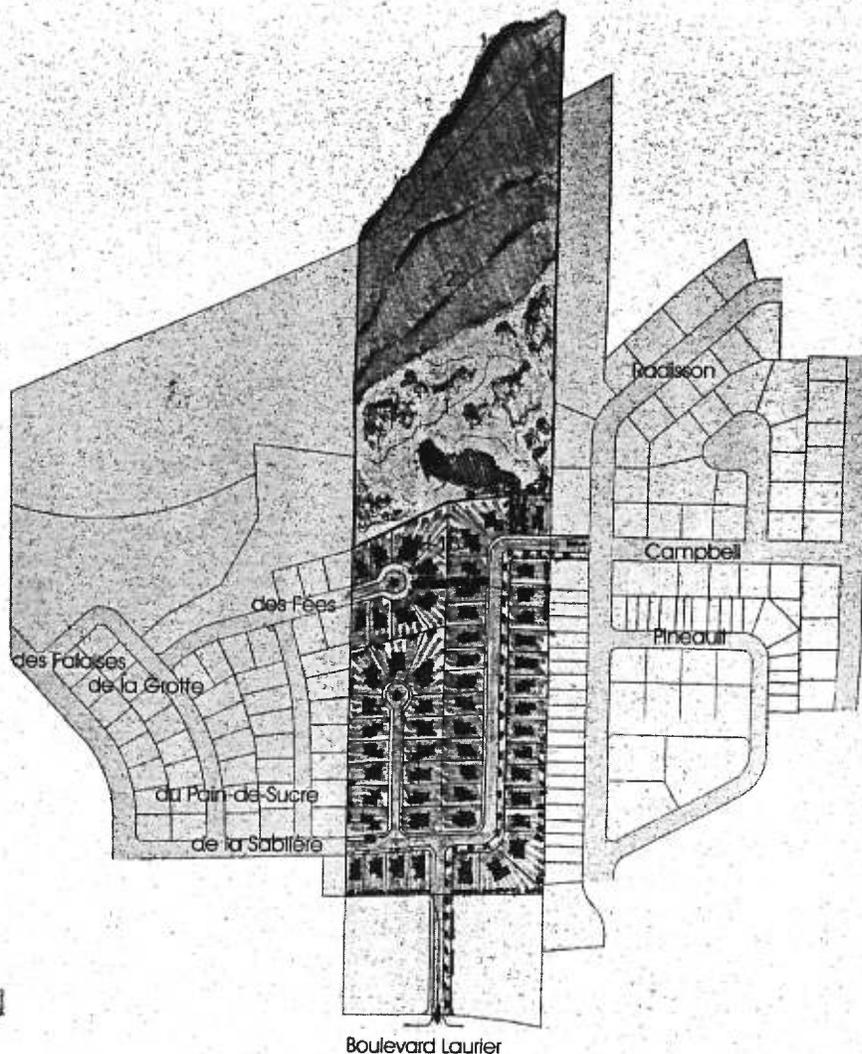
route 116 (boul. Laurier)

# L'AMÉNAGEMENT DU SITE - FOYER SAVOY

Figure 27, pochette 9

## L'AMÉNAGEMENT DU SITE FOYER SAVOY

CELA VOUS CONCERNE



### Concept d'aménagement Plan image du secteur

#### ZONAGE PROPOSÉ : H-13

Zone d'habitations unifamiliales isolées comportant 57 unités.  
Architecture : 2 étages avec un maximum de 8 mètres de hauteur.

#### Zone parc :

- 1- Parc d'interprétation pour l'observation;
- 2- Parc de conservation pour la préservation du milieu naturel.

#### ZONAGE ACTUEL : H-13

Usage habitation, unifamiliale isolée, jumelée, contigüe, bifamiliale jumelée, trifamiliale isolée, multifamiliale (6 unités et moins), multifamiliale (7 unités et plus).

Projet de développement soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).  
Densité maximum 30 unités de logement /hectare  
Possibilité maximale de 352 habitations.

#### Architecture :

3 étages avec un maximum de 11 mètres de hauteur.

### Calendrier d'événements

#### Événements spéciaux :

##### Journées portes ouvertes

Exposition du concept d'aménagement  
Samedi le 5 décembre 1998  
Dimanche le 6 décembre 1998

Heure : de 10h30 à 16h00  
Lieu : Salle de conseil  
Hôtel de ville  
100, rue du Centre-Civique

#### Assemblée d'information

Mercredi 9 décembre 1998  
Heure : 19h30  
Lieu : Salle de conseil  
Hôtel de ville  
100, rue du Centre-Civique

Conception: Sylvain Villeneuve, urbaniste  
Conception graphique: Michel Moreneau, urbaniste stagiaire.

### Comité de travail

Michel Guay, conseiller municipal  
Serge Brabant, conseiller municipal  
Jacques Messier, citoyen  
Guy Lafontaine, citoyen  
Gérard Laguë, citoyen

Assistés de :  
Laurent Olivier, directeur général  
Sylvain Villeneuve, responsable urbanisme et environnement



Ville de Mont-Saint-Hilaire

# L'AMÉNAGEMENT DU SITE - FOYER SAVOY



## L'AMÉNAGEMENT DU SITE FOYER SAVOY

### CELA VOUS CONCERNE

Le Conseil municipal doit prochainement prendre une décision concernant l'aménagement du site du Foyer Savoy. À cet effet, en 1997, après l'élaboration du plan directeur pour le centre-ville et suite à une pétition de citoyens, un comité de travail fut constitué afin de faire une proposition d'aménagement pour le développement du secteur connu sous le nom de site du Foyer Savoy.

Vous trouverez dans le dépliant un résumé des lignes directrices du projet expliquant l'aménagement proposé.

Nous vous invitons à prendre connaissance du résumé et à venir consulter les documents et plans soumis lors de deux journées portes ouvertes, de 12h00 à 16h00 les samedi 5 décembre et dimanche 6 décembre 1998.

Endroit : Salle du conseil  
Lieu : Hôtel de Ville  
Adresse : 100, rue du Centre-Civique

Vous pourrez aussi échanger lors de l'assemblée d'information prévue le mercredi le 9 décembre 1998  
Heure : 19h30

Ville de Mont-Saint-Hilaire



## CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

### L'aménagement résidentiel

Le concept retenu comprend un développement à des fins d'habitations unifamiliales isolées qui s'harmonisera avec le développement résidentiel existant. La construction de 57 habitations unifamiliales du même type est ainsi projetée.

### L'aménagement d'un parc

Pour le secteur en amont du site, il est proposé d'aménager un parc de conservation et de l'affecter à des fins publiques. L'aménagement du parc est motivé par trois objectifs d'aménagement:

- Le respect de la zone d'éboullis;
- La conservation du paysage naturel au pourtour de la montagne;
- L'établissement d'une aire d'observation des faucons pèlerins et du paysage de la vallée du Richelieu.

### LE CONSEIL MUNICIPAL TIENT À FOURNIR L'INFORMATION SUIVANTE:

Le site du Foyer Savoy est propriété privée appartenant à la Société Financière B et M.

Pour l'aménagement du parc totalisant une superficie d'environ 675 000 pi. ca., la Ville devrait procéder par voie d'expropriation pour s'en porter acquéreur.

Le prix à payer se situerait entre une évaluation obtenue par la ville au montant de 500 000 \$ plus les frais afférents et celui demandé par le propriétaire au montant de 1 500 000 \$.

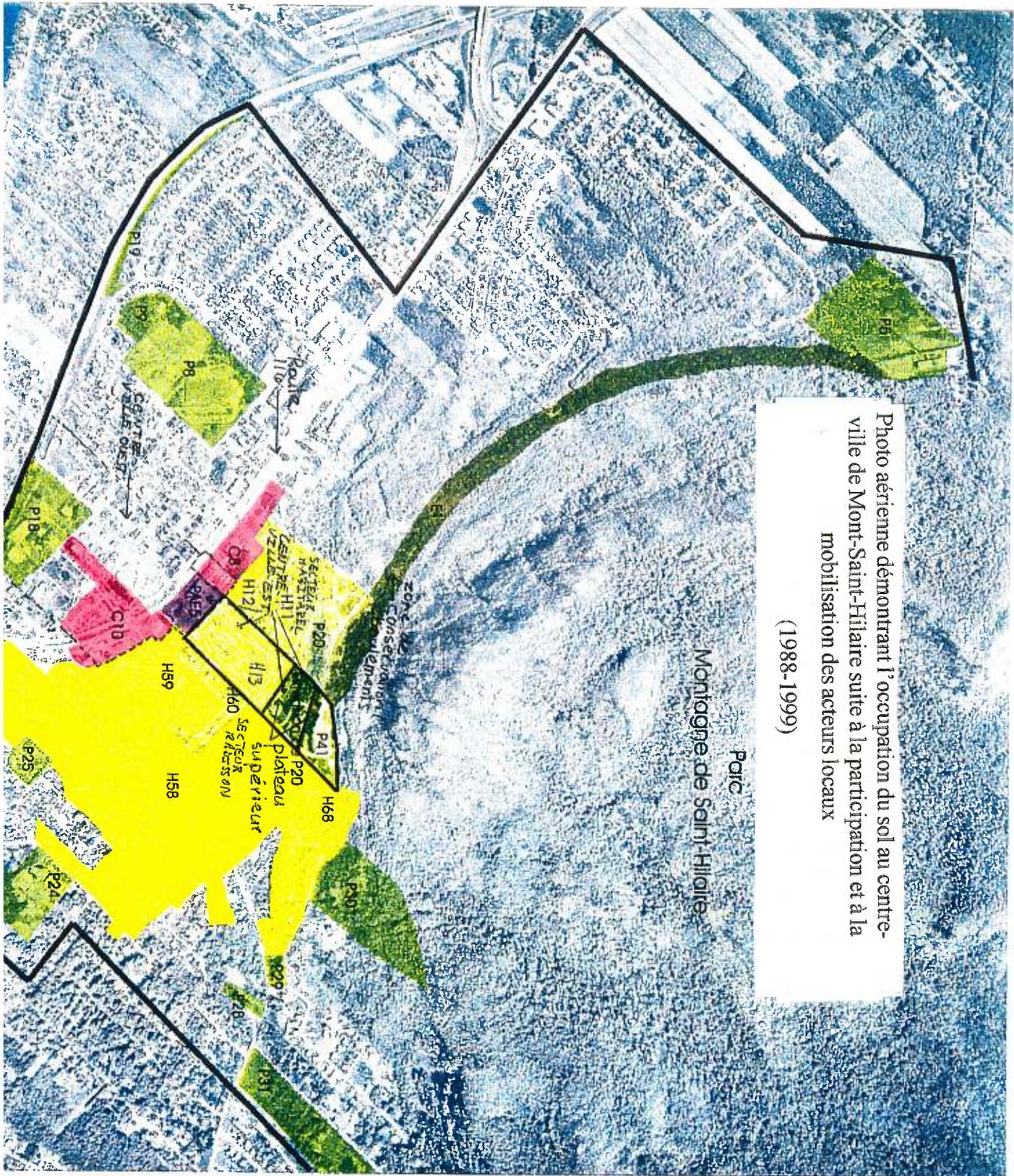


Photo aérienne démontrant l'occupation du sol au centre-ville de Mont-Saint-Hilaire suite à la participation et à la mobilisation des acteurs locaux (1988-1999)



Légende

- Zonage commercial
- Zonage PAE
- Zonage résidentiel
- Zonage éboulement
- Zonage public/parc



Date:  
1998/09/01

Conception  
Sylvain Villeneuve Urb.  
Conception graphique  
Michel Morneau Urb. Stag.

- Titre
- Zonage et parc projet Savoy

Figure 28, pc