

MÉMOIRE - Premier projet pour un PMAD révisé (PPPMADR)



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
1 L'ÉCHELLE DE PLANIFICATION MÉTROPOLITAINE	6
2 L'AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN ET AUTRES DEMANDES	9
2.1 Les affectations MIX-1 et MIX-2 à Vaudreuil-Dorion	9
2.2 La densification de la partie ouest (secteurs A et B) du périmètre d'urbanisation de Saint-Lazare et ajustement du périmètre urbain	13
2.2.1 Ajustement du périmètre urbain de Saint-Lazare	14
2.3 Ajustement du périmètre urbain de la municipalité de Les cèdres	16
2.4 Ajustement du périmètre urbain de Pointe-des-Cascades	17
2.5 La densification des municipalités rurales	18
3 INTERDÉPENDANCE ENTRE MOBILITÉ ET DENSITÉ	20
3.1 Pour une meilleure répartition de la densité.....	20
3.2 Le parachèvement de l'autoroute 20	22
4 UNE VÉRITABLE ÉQUITÉ TERRITORIALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE.....	23
4.1 Le Programme de compensation aux municipalités rurales pour la protection du territoire agricole : un programme à bonifier et à pérenniser.....	24
5 CARTOGRAPHIE, STATISTIQUES ET VOCABULAIRE À REVOIR	26
ANNEXE 1 – Carte périmètre urbain.....	A
ANNEXE 2 – Carte zone agricole.....	B
ANNEXE 3 – Mémoire Saint-Lazare.....	C
ANNEXE 4 – Mémoire Île-Perrot.....	D
ANNEXE 5 – mémoire Île-Cadieux	E
ANNEXE 6 – Mémoire Hudson.....	F
ANNEXE 7 – Mémoire Pointe-des-Cascades.....	G
ANNEXE 8 – Mémoire Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	H

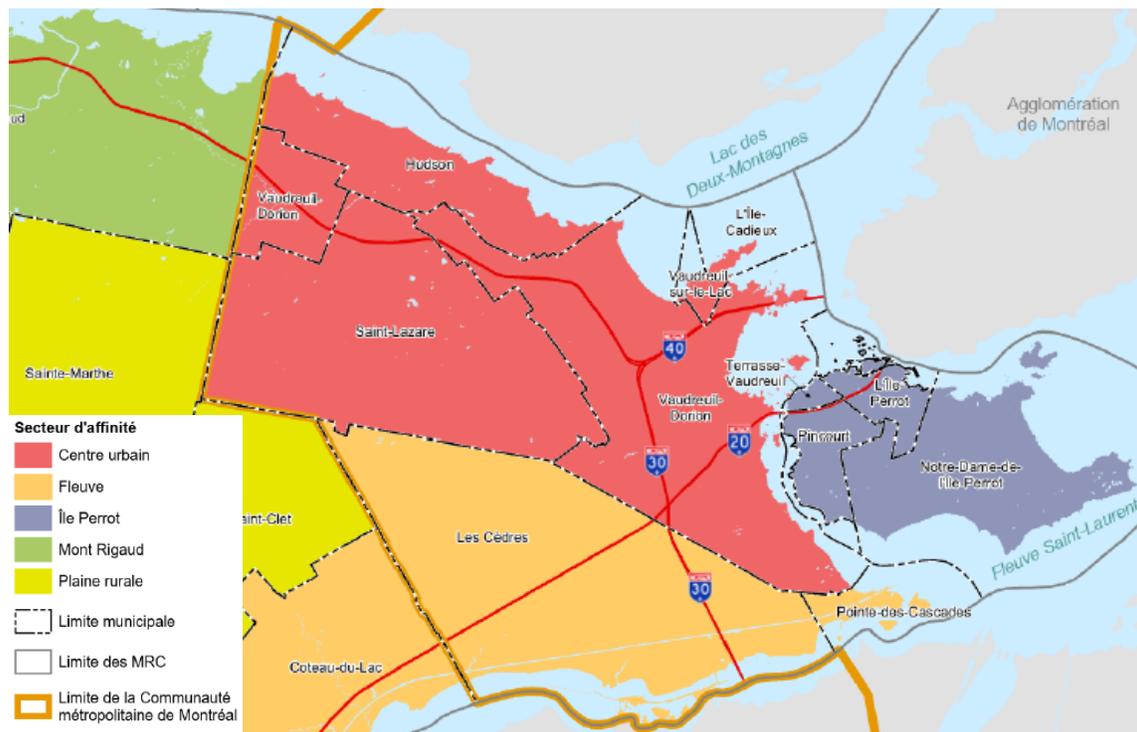
INTRODUCTION

La MRC de Vaudreuil-Soulanges, composée de 23 municipalités, dont 11 incluses à l'intérieur des limites de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), dépose le présent mémoire afin de présenter ses demandes face au premier projet pour un PMAD révisé (PPPMADR) réalisé par la CMM. Le présent mémoire met en lumière certaines particularités du territoire qui doivent être prises en compte tout en soulevant quelques éléments généraux à considérer, le tout dans un contexte où la MRC a récemment adopté son Schéma d'aménagement et de développement révisé de 3^e génération (SADR3) et que le nouveau PMAD sera applicable pour plus de deux décennies. Nous sommes convaincus que les éléments soulevés dans ce mémoire sont louables et justifiés, c'est pourquoi nous espérons grandement l'écoute de la CMM pour incorporer ces demandes dans le document de planification métropolitain qu'est le PMAD.

VAUDREUIL-SOULANGES, UN TERRITOIRE À MULTIPLES FACETTES

Afin de bien mettre en contexte le contenu du mémoire, nous proposons, dans un premier temps, une brève description de notre territoire. Au total, onze municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges se trouvent à l'intérieur du territoire couvert par la CMM. Ces municipalités sont situées à l'intérieur de trois des cinq secteurs d'affinités définis au SADR3 de la MRC en fonction de leurs caractéristiques, telles que présentées ci-après. Ces trois secteurs, tous différents, démontrent parfaitement les diverses réalités d'un territoire comme celui de la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui marient ruralité, composantes naturelles, et milieux urbains.

FIGURE 1 - Les secteurs d'affinités (extrait du SADR3)



LE TERRITOIRE EN BREF

- Les périmètres d'urbanisation sont pour la plupart grandement développés.
- La zone agricole est généralement dynamique et occupe une proportion significative du territoire.
- Stratégiquement situé dans le Corridor de commerce Ontario-Québec, la convergence de trois autoroutes, soit l'A-20, l'A-30 et l'A-40, la présence des chemins de fer (CN et CP) et la proximité des ports de Montréal et de Valleyfield ont tous contribué à façonner le territoire et positionner des acteurs clés dans la mise en place d'un pôle de logistique essentiel à la vitalité économique du Grand Montréal.
- Quatre gares de trains de banlieue réparties dans un corridor de $\pm 7,5$ km, soit les gares Pincourt/Terrasse-Vaudreuil, L'Île-Perrot, Vaudreuil et Dorion desservent le secteur le plus peuplé de la MRC. Une cinquième, excentrée, la gare d'Hudson a une plus faible fréquentation et un service limité.
- Principales concentrations commerciales de portées intermunicipales et régionales sont concentrées à L'Île-Perrot, Pincourt et Vaudreuil-Dorion.
- La plupart des équipements de loisirs, communautaires, culturels et de plein air de portées locales, intermunicipales et régionales sont regroupés à Vaudreuil-Dorion.
- Du fait de la situation géographique et la proximité du secteur Île-Perrot avec l'Ouest-de-l'île-de-Montréal, il y a une présence significative de liens en matière de navettage d'emploi vers et à partir de l'Ouest-de-l'île, sans compter les liens dans le domaine de services hospitaliers (hôpital Lakeshore), de loisirs et de magasinage.
- La ville de Vaudreuil-Dorion est le principal lieu de travail pour les résidents. Des liens de navettage d'emploi avec la MRC de Beauharnois-Salaberry et d'autres régions, notamment Laval et Longueuil, sont aussi observés.
- Une mosaïque de milieux naturels, dont des milieux humides limitent le développement urbain dans plusieurs municipalités.
- Saint-Lazare possède une importante zone de recharge d'eau souterraine, qui approvisionne près de 100 000 habitants de la MRC. La capacité de cette zone de recharge est limitée, ce qui limite du même coup le développement urbain de Saint-Lazare, d'autant plus que celle-ci ne possède pas de système d'aqueduc sur la grande majorité de son territoire.

SECTEUR ÎLE-PERROT

Municipalités : L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Terrasse-Vaudreuil

- Les périmètres d'urbanisation sont développés à plus de 80 % et sont majoritairement desservis par l'aqueduc et l'égout.
- La densité d'occupation varie selon les parties de l'île, passant de faible à élevée en bordure des grands axes.
- La zone agricole occupe 69 % du territoire de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

SECTEUR CENTRE URBAIN

Municipalités : Hudson, L'Île-Cadieux, Saint-Lazare, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac

- Les périmètres d'urbanisation sont occupés à plus de 80 % et sont généralement desservis par l'aqueduc et l'égout (desserte partielle par l'aqueduc et l'égout de certaines municipalités, notamment Saint-Lazare).

- En 2016, ce secteur comptait 43 % de la population de la MRC, portant ainsi le poids démographique de la région.
- Les territoires d'Hudson et de Saint-Lazare se distinguent par leurs particularités, notamment en raison du mode d'implantation de faible densité, les nombreux milieux naturels et boisés, les secteurs d'intérêt patrimoniaux, dont les noyaux villageois, et la présence d'une importante vocation équestre à Saint-Lazare en secteurs résidentiels. Bien qu'elles puissent présenter des caractères urbains, ces villes ont connu un développement de type rural.
- La zone agricole occupe quant à elle 49,8 % du territoire du secteur.
- L'arrivée d'un projet majeur en infrastructures (hôpital, prolongement des réseaux, reconfiguration du réseau routier)

SECTEUR DU FLEUVE

Municipalités (incluses dans la CMM) : Les Cèdres et Pointe-des-Cascades

- Les périmètres d'urbanisation sont majoritairement desservis par l'aqueduc et l'égout.
- Le périmètre d'urbanisation de Les Cèdres est saturé.
- Peu de commerces et services.
- L'importance de la zone agricole (plus de 76,8 % du secteur).

1 L'ÉCHELLE DE PLANIFICATION MÉTROPOLITAINE

Le contenu du PMAD révisé devrait être le reflet d'une planification métropolitaine et ainsi se limiter aux enjeux de cette échelle d'intervention. À ce titre, un **concept d'organisation spatiale** réalisé à l'échelle de la CMM, comme c'est le cas dans les documents de planification régionaux et locaux, permettrait d'assoir l'échelle de planification à laquelle le PMAD doit répondre, c'est-à-dire métropolitaine. Nous comprenons également que le territoire de la CMM est vaste et complexe, il est toutefois attendu par le gouvernement du Québec, par l'entremise de la LAU, que la CMM respecte son échelle de planification, en n'empiétant pas davantage dans les compétences régionales et locales. Une vision d'ensemble est ainsi souhaitable afin que les instances régionales puissent répondre à des objectifs globaux clairs et adaptés à leur territoire respectif. Les moyens qu'utilisent les MRC pour atteindre ces objectifs métropolitains leur appartiennent. Rappelons les échelles de planification établies à l'article 3 du projet de loi 16, soit :

- Le gouvernement.
- Les communautés métropolitaines.
- Les municipalités régionales de comté.
- Les municipalités locales.

Bien qu'intéressants, les points suivants sont, selon nous, d'une échelle inférieure à celle du champ d'action de la CMM. Nous avons dénoté les points suivants, sans être limitatif, qui devraient être assurés par des compétences régionales et/ou locales, comme c'est actuellement le cas.

- **Critère 1.2.1 relatif à la modulation de la densité minimale dans les secteurs hors PIAT.**
 - > Comme il sera détaillé plus en détail dans les sections 2 et 3 du présent mémoire, les densités hors PIAT devraient être une prérogative régionale, puisque trop de subtilités territoriales sont présentes pour appliquer une densité minimale générale.
- **Critère 1.2.1 relatif aux unités d'habitation accessoire (UHA).**
 - > Cet élément, bien qu'intéressant, n'est pas un enjeu métropolitain, en premier lieu par la nature très locale de son application et dans un second lieu par le peu de potentiel concret de densification que cette mesure représente.
- **Critère 1.3.1 relatif à l'exigence d'adopter des PPU pour les secteurs PIAT.**
 - > La mise en place de PPU n'est pas un outil urbanistique qu'une instance métropolitaine devrait avoir à gérer, il s'agit d'un enjeu résolument régional et local. De plus, la grande majorité des municipalités ont adopté des PPU pour planifier les aires TOD existantes. Les MRC et leurs municipalités possèdent déjà les compétences pour assurer une planification logique et durable des aires TOD.
- **Critère 1.4.1 relatif à l'aménagement des bandes tampons.**
 - > Cet élément n'est évidemment pas un enjeu métropolitain, les exigences en matière d'aménagement de bandes tampon entre les secteurs agricoles et urbains ne devraient pas émaner d'une instance métropolitaine.

- **Critère 1.4.4 relatif à l'agriculture urbaine.**
 - > Le PMAD ne devrait pas contenir des exigences en matière d'agriculture urbaine, il ne s'agit pas d'un enjeu métropolitain. Certaines municipalités rurales possèdent déjà de vastes territoires agricoles dynamiques, réduisant les besoins en agriculture urbaine. À ce titre, rappelons que le territoire de la CMM n'est pas un bloc monolithique urbanisé et dense, il est également composé de territoires plus ruraux où l'agriculture côtoie déjà l'urbain.

- **Critère 1.4.5 relatif à l'abordabilité alimentaire, aux kiosques agricoles, l'autocueillette, etc.**
 - > Les PDZA adoptés par les MRC comprennent déjà cet exercice et participe à l'élaboration de solutions afin d'améliorer ces enjeux. Les éléments décrits dans le PMAD à la page 105 sont d'une échelle locale et très loin d'une échelle métropolitaine.

- **Critère 2.2.1 relatif aux interventions spécifiques à la pratique du vélo, telles que les supports à vélo ainsi que les stationnements à vélos sécurisés.**
 - > Ces demandes demeurent des prérogatives régionales et locales, très loin des enjeux métropolitains. Bien que le PMAD peut contenir des éléments sur la pratique du vélo et en encourager le développement, les aménagements du domaine privé ne devraient pas être une préoccupation métropolitaine.

- **Critère 2.2.2 relatif aux mobiliers urbains et au déneigement des pistes cyclables.**
 - > L'échelle des aménagements compris dans ce critère n'est résolument pas métropolitaine, il s'agit d'aménagements relatifs aux trottoirs et aux mobiliers urbains. La CMM ne peut s'impliquer à cette échelle, elle doit plutôt orienter les MRC et les agglomérations vers une vision beaucoup plus large de la mobilité. À ce chapitre, de grandes disparités existent entre les différentes villes et municipalités de la CMM, les réalités de la mobilité active ne sont pas les mêmes à Les Cèdres que dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal.

- **Critère 3.3.1 relatif au moyen de mise en œuvre pour assurer la protection de la canopée.**
 - > Les dispositions énumérées à ce critère sont d'une échelle beaucoup plus restreinte que celle accordée à la CMM et surtout déjà incluses dans le SADR3 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges ainsi que dans les réglementations locales depuis fort longtemps. La CMM devrait simplement élaborer sur les bienfaits d'une canopée et énoncer les objectifs métropolitains en la matière.

- **Critères 3.2.1 à 3.2.4 relatifs à l'encadrement des milieux naturels**
 - > Les demandes contenues dans ces critères ne sont pas d'ordre métropolitain. Le niveau de détail exigé par la CMM en cette matière est une responsabilité régionale, d'ailleurs les MRC sont tenues par le MELCCFP de réaliser des Plans régionaux des milieux humides et hydriques (PRMHH). La CMM devrait se concentrer sur la consolidation de la trame verte et bleue, en assurant la connectivité des milieux.

- **Critère 2.2.4 relatif aux flux logistiques**
 - > À la lecture de ce critère, aucun réel enjeu ne s'en dégage, pourtant celui-ci est clairement de nature métropolitain. De plus, nous remarquons que peu de sources sont citées pour

soutenir les énoncés qui y sont mentionnés. Plus fondamental encore, il y a un manque de substance flagrant quant à cet enjeu, pourtant en tant que carrefour logistique de première importance en Amérique, il serait tout indiqué d'y inscrire une vision plus étoffée.

1- La MRC de Vaudreuil-Soulanges demande :

- D'intégrer un concept d'organisation spatiale au PMAD afin d'illustrer sa vision en matière d'aménagement du territoire.
- De respecter son échelle de planification afin de refléter uniquement les enjeux réellement métropolitains, le tout tel que prévu à la LAU et maintenant clarifié par l'article 3 du projet de Loi 16 (*Partager les responsabilités en matière d'aménagement et d'urbanisme entre le gouvernement, les communautés métropolitaines, les municipalités régionales de comté et les municipalités locales.*)
- De préciser sa vision relativement aux flux logistiques afin que celle-ci réponde à de réels enjeux documentés en matière d'aménagement du territoire.

2 L'AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN ET AUTRES DEMANDES

Considérant que le PMAD 2e génération sera effectif pendant les 25 prochaines années, il est impératif d'apporter dès maintenant les ajustements au périmètre métropolitain afin d'être en mesure de planifier le territoire de manière efficace. En effet, en considérant que les limites des périmètres urbains actuels ont été établies à la suite de la révision de la zone agricole en 1990, il est irréaliste de penser que ces délimitations demeurent fixes pour 56 ans. Les limites des périmètres urbains avaient été tracées à l'époque en fonction des territoires desservis par les infrastructures municipales en non en fonction de la limite entre les zones blanches et la zone agricole. Les zones blanches hors des limites des périmètres urbains étaient traitées, à l'époque, comme des zones réservées à des usages extensifs et de nature périurbaine.

Considérant l'approche de la CMM en matière de gestion des périmètres urbains, depuis l'entrée en vigueur du PMAD en 2012, force est de constater que cette vision n'est pas endossée par celle-ci. C'est donc en phase avec l'approche de la CMM en la matière que la MRC de Vaudreuil-Soulanges demande à la CMM d'ajuster le périmètre urbain de Vaudreuil-Dorion afin de lier le périmètre urbain de celle-ci avec celui de Saint-Lazare (voir figure 2). De cette manière, cette zone blanche pourra se développer à juste titre et en complémentarité avec l'hôpital régional actuellement en construction. En supplément à cet ajustement du périmètre métropolitain, quatre autres demandes sont essentielles à l'émancipation tant économique que sociale de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, soit :

- L'ajustement du périmètre urbain de Saint-Lazare;
- L'ajustement du périmètre urbain de Les Cèdres;
- L'ajustement du périmètre urbain de Pointe-des-Cascades;
- L'ajustement des densités résidentielles minimales dans les municipalités rurales.

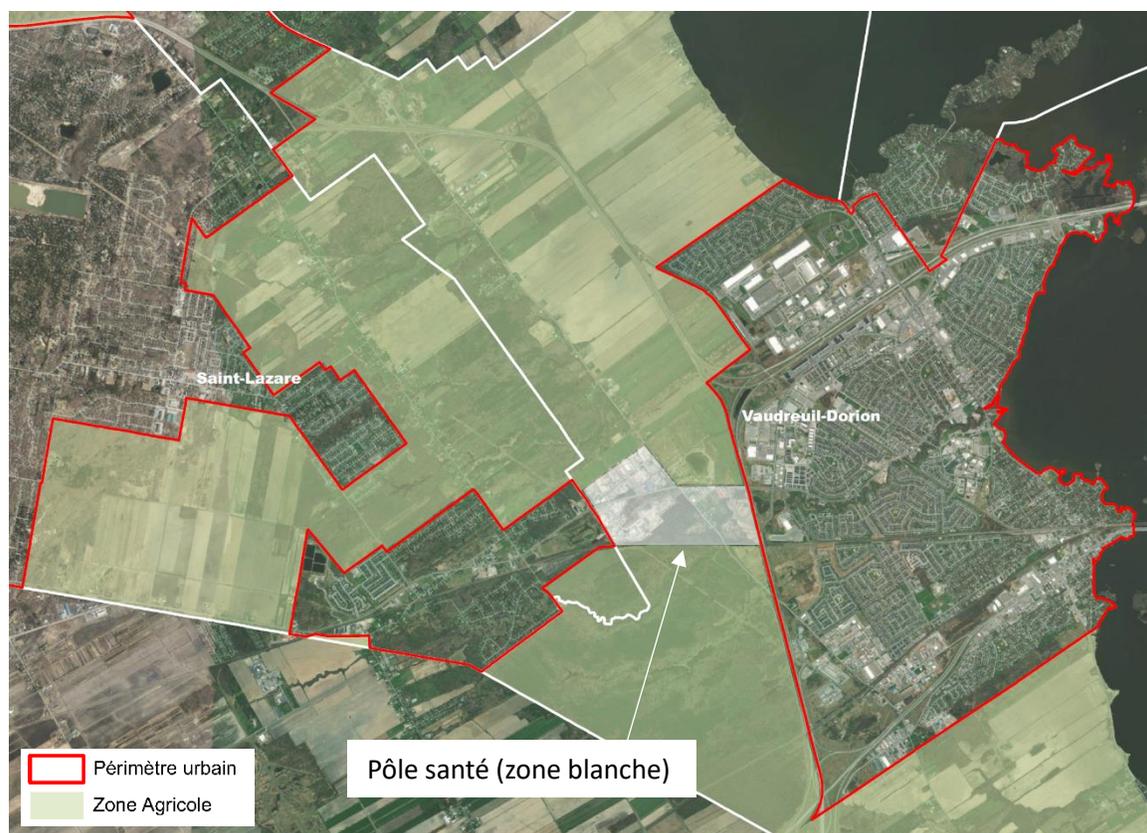
2.1 LES AFFECTATIONS MIX-1 ET MIX-2 À VAUDREUIL-DORION

Identifié comme le site le plus approprié pour la construction du nouvel hôpital, le terrain choisi par le gouvernement du Québec se situe toutefois à l'extérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville de Vaudreuil-Dorion, à l'intersection des autoroutes 30, 40 ainsi que de la route 340. Il se situe également à moins de 100 mètres du périmètre urbain en vigueur, en plus d'être contigu à la zone blanche.

L'arrivée de cette nouvelle infrastructure sur le territoire de la MRC amène une nouvelle perspective sur l'utilisation de l'espace urbain et un important défi de requalification urbaine. À l'échelle régionale, la MRC impose à la Ville de Vaudreuil-Dorion d'adopter un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour ce secteur faisant partie du pôle santé de la MRC et identifié comme une aire mixte « écoquartier » et « écoparc » au SADR3. La concrétisation de cet exercice de planification est compromise par le fait que le secteur visé par le PPU est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et que le prolongement des infrastructures ainsi que l'ouverture de nouvelles rues y sont prohibés. Notons que la desserte des terrains inclus dans le pôle santé est nécessaire afin de concrétiser la vision du pôle santé, identifiés comme les secteurs MIX-1 et MIX-2

à la carte des grandes affectations du territoire du SADR3. Cette planification détaillée s'inscrit par ailleurs dans la poursuite de l'urbanisation incluse dans l'aire TOD et le PPU de la gare et permettrait de circonscrire le développement des milieux de vie faisant partie du pôle de la santé de la MRC, situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, dans une optique de mixité des usages et de compatibilité avec l'hôpital et les services afférents. De plus, la desserte importante en transport collectif entre Saint-Lazare et Vaudreuil-Dorion, et un lien direct pour se rendre à la Gare sont des éléments qui contribuent à justifier l'agrandissement de ce périmètre métropolitain.

FIGURE 2 - Continuité des zones urbanisées hors de la zone agricole



Comme énoncé précédemment, l'ajustement demandé correspond exactement à la délimitation de la zone blanche reliant le périmètre urbain de Saint-Lazare et de Vaudreuil-Dorion, permettant une continuité dans le développement urbain hors de la zone agricole. Cette logique est d'autant plus vraie qu'elle permettra la réalisation du pôle santé, adjacent à l'hôpital, qui comprendra des activités connexes au milieu de la santé.

Les orientations gouvernementales

Tout d'abord, il est primordial de mettre en lumière les orientations gouvernementales applicables, ainsi que les éléments soulevés dans la récente politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT). Les orientations gouvernementales permettent d'identifier les problématiques liées à l'aménagement du territoire auxquelles doivent faire face les communautés métropolitaines, les municipalités régionales de comté et les municipalités locales. Les orientations et les attentes énoncées par le gouvernement ont pour objectif de guider la

planification et l'aménagement du territoire métropolitain, régional et municipal. L'ajustement proposé du périmètre urbain de Vaudreuil-Dorion doit donc être cohérent avec les axes et les orientations élaborées dans le cadre de la PNAAT.

Les axes et orientations sous-jacentes suivants sont particulièrement importants en l'espèce:

L'AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN FACE AUX ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES	
AXES PERTINENTS	AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE VAUDREUIL-DORION
<p>Axe 1: Des milieux de vie qui répondent aux besoins de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> — Concevoir des milieux de vie complets à échelle humaine qui répondent aux besoins des communautés; — Réduire les durées de déplacement et les distances entre les lieux de résidence, de travail, de consommation et d'autres types d'activités; 	<p>L'inclusion de ce secteur au périmètre urbain permettra de développer un milieu de vie complet en plus de consolider le pôle régional de la MRC.</p> <p>La construction de l'hôpital de Vaudreuil-Soulanges viendra combler un important besoin en termes d'accessibilité du réseau de santé pour les habitants de l'ouest de la Communauté métropolitaine de Montréal. Toutefois, cet équipement d'envergure s'établira dans un secteur où la construction est limitée par le fait qu'il se situe hors du périmètre urbain. Sans ajustement à ce dernier, aucun service connexe à l'hôpital ne pourrait s'implanter à proximité, élément pourtant central dans l'optimisation d'un pôle santé.</p>
<p>Axe 2: Un aménagement qui préserve et met en valeur les milieux naturels et le territoire agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> — Adopter des formes d'aménagement qui permettent de consolider et de diversifier les territoires, notamment en augmentant la densité d'occupation du sol et en favorisant des formes compactes d'aménagement, et ce, à l'échelle des milieux; — Orienter la croissance urbaine vers des milieux déjà dotés d'infrastructures et de services publics, situés au cœur de nos villages et de nos villes, limitant ainsi l'étalement urbain; 	<p>Selon le contexte du site, il y a trois éléments qui devront assurément être pris en compte afin de bien répondre à ces orientations.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Le secteur visé est situé à proximité de la gare de trains de banlieue Vaudreuil. — Un équipement régional sera adjacent au site, ce qui qualifie ce secteur comme propice à accueillir des services connexes aux soins de santé. — Le secteur visé est situé hors de la zone agricole permanente, ainsi l'ajustement du périmètre urbain permettra d'optimiser ce secteur en retirant la pression sur la zone agricole. <p>Compte tenu de ces trois éléments, il serait logique d'un point de vue urbanistique d'optimiser le développement de ce secteur, toutefois aucune densité ne peut y être réalisée, car les infrastructures ne peuvent être prolongées pour le desservir adéquatement en raison du fait qu'il est situé hors du périmètre urbain. Avec le prolongement des infrastructures pour desservir l'hôpital, il s'agit d'une opportunité de desserte du secteur juste en face et qui est inclus dans le pôle santé.</p> <p>L'inclusion de ce secteur au périmètre urbain permettrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Le développement d'un écosystème en lien avec l'hôpital. — De contribuer au maintien de l'intégrité de la zone agricole. — La création d'un pôle de santé comprenant des services connexes à l'hôpital.
<p>Axe 3: Des communautés dynamiques et authentiques partout au Québec</p> <ul style="list-style-type: none"> — Favoriser une localisation optimale des activités économiques par une planification et des stratégies économiques qui contribuent davantage à la vitalité des cœurs de quartiers et des noyaux villageois 	<p>Le secteur visé est localisé à l'intersection de deux pôles urbains (Saint-Lazare et Vaudreuil-Dorion) où résident plus de 58 000 personnes, ce qui représente près de 40 % de la population totale de la MRC.</p> <p>L'ajustement du périmètre urbain permettra l'implantation de services et de commerces reliés au domaine de la santé à proximité de l'hôpital régional en plus de créer une quantité importante d'emplois diversifiés. Cette synergie bénéficiera à</p>

ainsi que des espaces industriels et commerciaux;	tous et jouera un rôle important dans le renforcement économique de Vaudreuil-Dorion, le principal pôle de la MRC.
---	--

La planification métropolitaine

Bien que nous soyons dans un processus de révision du PMAD, qui comprend une révision de la vision et de différents éléments de contenus du document, nous sommes d'avis que la demande d'ajustement du périmètre métropolitain peut également se justifier selon les critères applicables de l'article 1.6.2 du PMAD toujours en vigueur. Comme spécifié dans ce document, ces demandes doivent être soutenues par un argumentaire décrivant les raisons justifiant l'agrandissement souhaité. Notons que la CMM reconnaît que le périmètre métropolitain pourrait être amené à s'agrandir en fonction de projets d'intérêts métropolitains ou régionaux. D'ailleurs, elle identifie nommément le futur hôpital de Vaudreuil-Soulanges comme équipement institutionnel pouvant être un vecteur de consolidation et de redéveloppement du tissu urbain.

À noter que la Ville et la MRC demandent à la CMM de ne pas attendre l'entrée en vigueur du PMADR pour ajuster le périmètre métropolitain qui permettra l'ajustement du périmètre d'urbanisation et les objectifs de développement du pôle santé. Plus tôt l'ajustement sera réalisé, plus tôt, la Ville pourra finaliser sa planification détaillée, et l'adaptation de ses outils réglementaires en vue de l'ouverture de l'hôpital en 2026.

Comme la présente demande ne vise pas le territoire agricole, de nombreux éléments du critère 1.6.2 ne sont pas applicables. Ainsi, seuls les points suivants sont pertinents :

L'AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN FACE AUX CRITÈRES DE L'ARTICLE 1.6.2 DU PMAD	
CRITÈRES PERTINENTS	AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE VAUDREUIL-DORION
La continuité avec les zones urbaines existantes qui disposent déjà des infrastructures et des équipements urbains	L'ajustement du périmètre urbain souhaité permettrait de relier deux centralités urbaines, soit les périmètres urbains des villes de Saint-Lazare et Vaudreuil-Dorion.
L'accessibilité aux infrastructures de transport routier existantes ou projetées	Le site visé est localisé à l'intersection des autoroutes 30 et 40 en plus d'être traversé par le boulevard de la Cité-des-Jeunes (route 340), qui est une artère importante dans le secteur.
La localisation à proximité des équipements de transport en commun, actuels et prévus, de grande capacité et de capacité intermédiaire	Le site se situe à moins de 1,5 kilomètre de la gare de trains de banlieue Vaudreuil, l'aire TOD de cette gare est donc près du site. Logiquement, cette aire TOD devrait être prolongée afin d'inclure le pôle santé ainsi que l'hôpital. Le secteur est aussi desservi pour le transport collectif et il existe déjà un lien direct entre la gare et l'écoparc et l'écoquartier. De plus une navette entre l'hôpital et la gare à grande fréquence est prévue.
L'impact du projet de développement sur les équipements et les infrastructures (réseau routier, transport en commun, aqueducs, égouts, usines d'épuration et de traitement des eaux usées, etc.)	Les services municipaux seront amenés jusqu'au secteur par l'entremise de la construction de l'hôpital, ce qui permettra au secteur d'être adéquatement desservi par le réseau municipal.

2.2 LA DENSIFICATION DE LA PARTIE OUEST (SECTEURS A ET B) DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-LAZARE ET AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN

La densité minimale exigée (40 log./ha) au PPPMADR s'avère impossible à appliquer à Saint-Lazare sans mettre en péril les boisés, la couverture végétale, la quantité et la qualité des nappes d'eaux souterraines ainsi que le caractère identitaire et patrimonial marqué par les activités équestres. L'article 3.4.2 du SADR3 prend d'ailleurs soin de souligner les caractéristiques territoriales du secteur ouest du périmètre d'urbanisation de Saint-Lazare marquées par deux secteurs (A et B):

SECTEUR A :

- Des milieux naturels avec une valeur écologique élevée permettant une connectivité avec les bois et les corridors forestiers métropolitains ainsi que le « Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges ». **Ces milieux, dont les sols sont plus perméables et où les boisés sont omniprésents, constituent des zones de recharge des nappes d'eau souterraines approvisionnant la Ville de Saint-Lazare en eau potable. De plus, les milieux humides s'y trouvant sont également une source de recharge des aquifères ainsi que des filtres naturels des eaux de surface;**
- **La desserte en égout est absente de nombreux secteurs** compte tenu des nombreuses zones à desservir réparties sur le territoire, de la présence de plusieurs contraintes naturelles et de la trame de rue curvilinéaire. Également, la faible capacité de support du milieu, par ses caractéristiques de sols, ne convient pas à des systèmes de traitement des eaux usées de type communautaire ou semi-collectif. **Ainsi, les habitations du secteur ouest sont munies d'installations septiques individuelles ne permettant pas la densification de ce secteur.**
- **La capacité de l'usine de traitement des eaux usées de la ville est insuffisante pour assurer la desserte du développement du secteur ouest.** Bien qu'un agrandissement de l'usine soit prévu afin de consolider le développement plus dense de la partie est, la densification de la partie est ne pourra pas compenser la densité plus faible du secteur ouest afin d'atteindre le seuil de densité minimale brute pour la ville. **La densification du secteur ouest est difficilement réalisable sans compromettre la viabilité, la sécurité et la santé publique de la ville.**

SECTEUR B :

- **Ce secteur possède les mêmes caractéristiques que le secteur A en matière de sol, de milieux naturels, de recharge des aquifères et d'absence de desserte en égout;**
- **Ce secteur est particulièrement voué au caractère équestre, marqué par un ensemble résidentiel de très faible densité, un caractère identitaire unique à Saint-Lazare,** sur de grandes superficies de terrains pour permettre l'ajout des bâtiments et des équipements équestres (manège intérieur, écurie, abri pour chevaux, paddock, etc.), en plus d'être caractérisé par un sol sablonneux idéal pour la foulée du cheval;

- **La vocation équestre est existante sur le territoire de Saint-Lazare depuis la fin du XIX^e siècle. Aujourd'hui, la vocation équestre a toujours une grande importance pour le caractère identitaire de la ville.** En plus des nombreux clubs équestres que compte Saint-Lazare et des compétitions s'y déroulant, plusieurs sentiers équestres sillonnent le territoire. La Ville a entrepris en 2007 de planifier son territoire et de circonscrire les activités équestres à l'intérieur de certaines zones afin de valoriser, d'harmoniser et d'encadrer la vocation équestre ainsi qu'assurer un lien entre les zones résidentielles à vocation équestre et les sentiers équestres existants.

2.2.1 Ajustement du périmètre urbain de Saint-Lazare

La révision du PMAD est également une occasion d'ajuster le périmètre urbain de Saint-Lazare, tel qu'il avait été demandé en 2012 par l'entremise du critère 1.6.2 du PMAD en vigueur. Tel qu'illustré à la figure 3, le secteur visé est adjacent au périmètre d'urbanisation et desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées et par le réseau d'approvisionnement en eau potable, et sur lequel on retrouve des bâtiments et des rues existants (rues des Explorateurs, des Aventuriers et de la Découverte). Cet ensemble résidentiel bénéficie d'une autorisation d'utilisation à des fins non agricoles dans la décision de la Commission du 18 avril 1989 (dossier 150932). De plus, adjacente à ce secteur, une école primaire a été construite et inaugurée à l'automne 2011.

FIGURE 3 - Inclusion du secteur « Sainte-Angélique Est » au périmètre d'urbanisation (dossier déjà présenté par la MRC à la CMM)



Outre cette demande, trois autres secteurs (figures 4, 5 et 6) devraient également être inclus à l'intérieur du périmètre métropolitain afin de régulariser des autorisations de la CPTAQ.

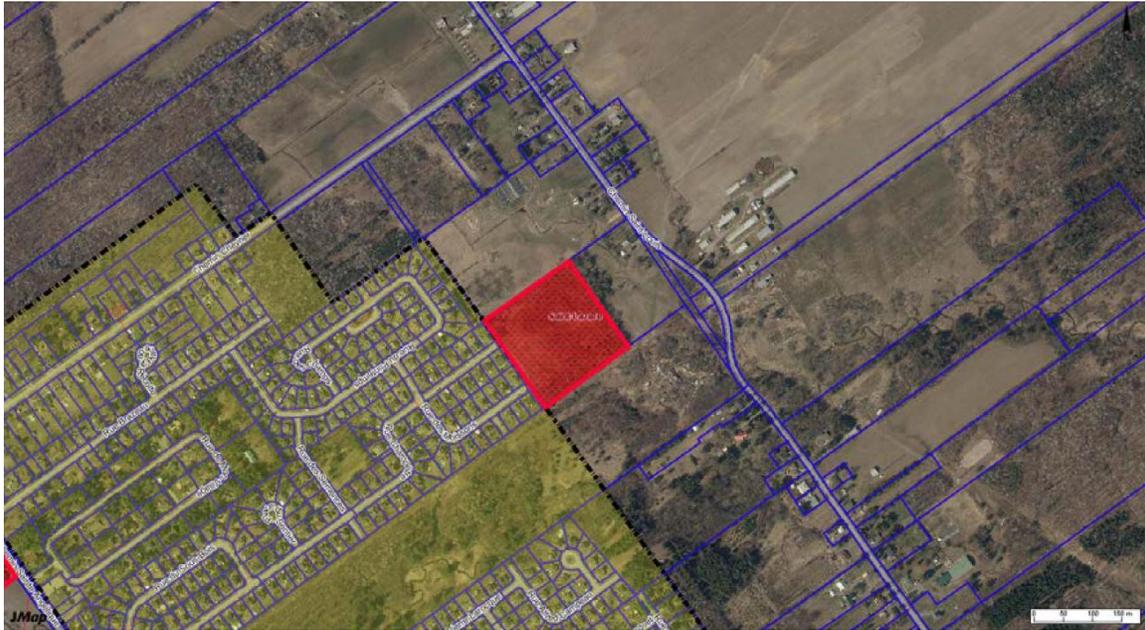
FIGURE 4 - Cinq lots commerciaux bénéficiant de droits acquis



FIGURE 5 - Lots résidentiels et commerciaux bénéficiant de droits acquis



FIGURE 6 - Secteur résidentiel bénéficiant déjà d'une autorisation de la CPTAQ permettant d'assurer la connexion des réseaux municipaux



En plus de cette autorisation à des fins autres qu'agricoles, la CPTAQ a rendu une décision le 17 avril 2012 afin d'ordonner l'exclusion de la superficie d'environ 20,4 hectares dans le but d'agrandir le périmètre d'urbanisation de la ville.

Il s'agit d'un secteur existant qui est en continuité avec le développement urbain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. De plus, étant développé, le secteur dispose déjà d'infrastructures et d'équipements urbains. L'inclusion de ce secteur au périmètre d'urbanisation va permettre, d'une part, de compléter le réseau d'aqueduc afin d'assurer une meilleure sécurité incendie dans ces ensembles résidentiels existants et à proximité de l'école et, d'autre part, de boucler le réseau routier afin d'assurer une meilleure sécurité pour les usagers de l'école.

2.3 AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE LA MUNICIPALITÉ DE LES CÈDRES

Le 5 avril 2022, la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a rendu la décision 430302 octroyant l'exclusion agricole d'une partie du lot 2 047 948 représentant un total de 3,85 hectares dans la municipalité de Les Cèdres (voir figure 7). Adjacent au périmètre urbain, ce terrain était nécessaire afin de construire une école primaire dédiée aux résidents de la municipalité. La MRC demande ainsi à la CMM d'ajuster le périmètre métropolitain afin d'inclure ce terrain à l'intérieur de celui-ci, puisqu'il ne fait plus partie de la zone agricole permanente.

FIGURE 7 - Extrait de l'annexe de la décision 430302 illustrant le terrain visé par l'exclusion



2.4 AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE POINTE-DES-CASCADES

Considérant la nécessité de protéger les milieux naturels de la Pointe Juillet et le potentiel de développement mixte sur la portion Pointe-des-Cascades du golf Summerlea, Pointe-des-Cascades souhaite modifier les limites de son périmètre urbain en procédant à un échange de superficie.

À ces fins, un ensemble de terrains a été ciblé par la municipalité dans le secteur de la Pointe Juillet pour être retiré des limites du périmètre d'urbanisation et laisser la place à la portion Pointe-des-Cascades du golf Summerlea.

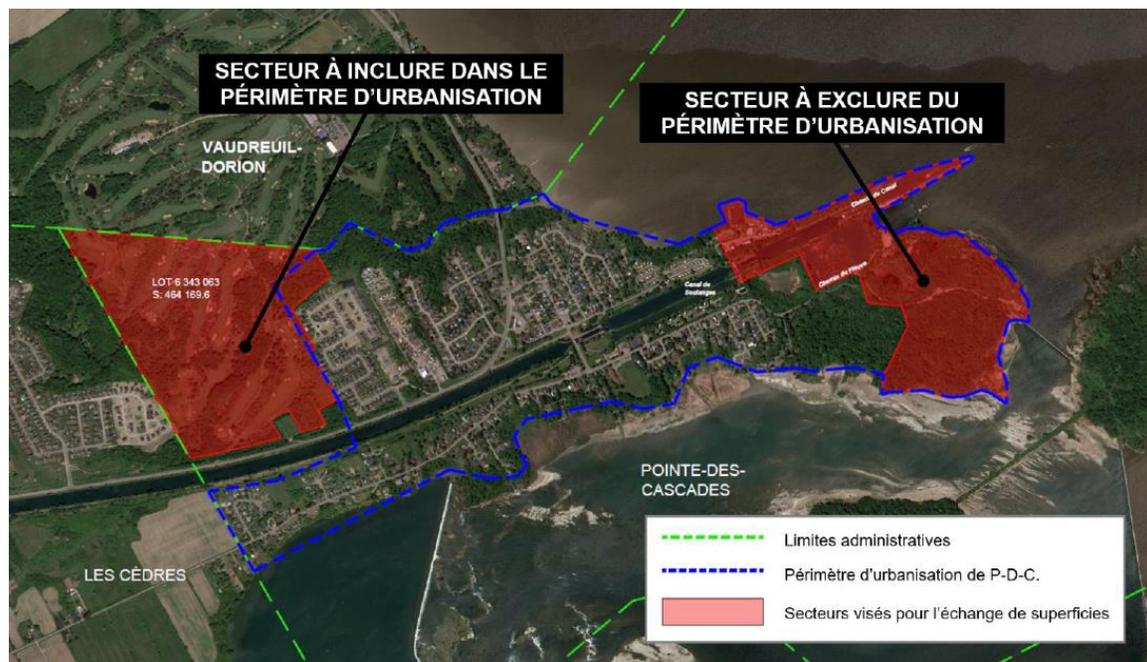
Dans ses documents de planification, Pointe-des-Cascades reconnaît déjà que ces terrains occupent un site stratégique de premier plan dans le contexte de la réouverture du canal de Soulanges et qu'ils sont prédestinés à être utilisés à des fins récréotouristiques et de conservation. Cette réaffectation a pour effet de priver Pointe-des-Cascades d'une proportion importante de ses terrains vacants disponibles à des fins de développement.

L'échange de superficie consiste donc à :

- Exclure du périmètre d'urbanisation le secteur de la Pointe Juliet et une portion des surlargeurs du canal (± 43 hectares);
- Inclure dans le périmètre d'urbanisation le lot 6 343 063 ($\pm 46,4$ hectares).

Suite à cet échange (voir figure 8), la superficie du périmètre d'urbanisation s'élèverait donc à $\pm 170,7$ hectares (une augmentation de $\pm 3,4$ hectares par rapport à la superficie actuelle de $\pm 167,3$ hectares).

FIGURE 8 - Terrains concernés par la demande d'ajustement du périmètre métropolitain



2.5 LA DENSIFICATION DES MUNICIPALITÉS RURALES

La densité minimale imposée ne semble pas toujours tenir compte des particularités des municipalités rurales et de leur capacité, et celle du marché, à recevoir de telles densités. Aucun n'est contre la densification de son territoire, beaucoup la souhaite si ce n'est que pour l'amélioration de l'offre en commerces et services. Toutefois, il n'en demeure pas moins que son intégration n'est pas toujours évidente à l'intérieur de certains noyaux, bien que des mécanismes réglementaires à caractère discrétionnaire (PIIA, PPCMOI) puissent permettre d'accompagner le développement d'un projet.

Dans d'autres cas, la réalisation de projets immobiliers plus denses signifie la consolidation de propriétés en vue de leur démolition pour les remplacer par un immeuble regroupant plusieurs unités d'habitation, et parfois même une fonction commerciale. Ce type d'opération a évidemment un coût pour les futurs résidents qui est parfois plus difficile à justifier à l'extérieur de Vaudreuil-Dorion ou de L'Île-Perrot, à titre d'exemple. Bien que la proposition d'aménager des unités d'habitation accessoire soit une solution pour densifier le territoire et proposer des logements plus abordables, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit plutôt d'un moyen marginal.

Malgré la présence d'une offre de transport collectif dans certaines municipalités rurales, celle-ci est beaucoup trop limitée pour desservir adéquatement la population résidante. La masse critique de population et de commerces et services, nécessaire à la consolidation des quartiers complets à l'image de la ville des courtes distances, ne pourra malheureusement jamais atteindre un niveau justifiant les investissements. La desserte en matière de transport en commun pour relier les secteurs habités aux lieux d'emplois restera une option de mobilité secondaire dans ces secteurs. Ainsi, l'inéquation entre la densité et les transports en commun ne peut justifier l'augmentation de densité proposée par le PPPMADR dans certains secteurs comme Hudson, l'ouest de Saint-Lazare ainsi que Les Cèdres.

2- La MRC de Vaudreuil-Soulanges demande :

- D'ajuster le plus rapidement possible le périmètre métropolitain afin d'inclure le pôle santé régional localisé dans la Ville de Vaudreuil-Dorion, correspondant aux affectations MIX-1 et MIX-2 au SADR3 de la MRC.
- De prévoir des objectifs précis permettant la modification du SADR3 afin de présenter une demande d'exclusion à la CPTAQ pour le terrain de l'hôpital et l'intégration éventuelle de ce terrain dans le périmètre d'urbanisation et dans le futur PIAT de la gare;
- D'ajuster le périmètre métropolitain de Saint-Lazare afin d'inclure les secteurs visés tels qu'illustrés aux figures 3 à 6 du présent mémoire.
- D'ajuster le périmètre métropolitain afin d'inclure le terrain exclu de la zone agricole par la décision 430302 de la CPTAQ, réservé pour une école primaire.
- D'ajuster le périmètre métropolitain afin d'échanger des superficies de territoire équivalentes à Pointe-des-Cascades, voir la section 2.4 du présent mémoire.
- De moduler les densités hors PIAT avec plus de subtilité, en prenant compte des particularités territoriales, et ainsi refléter une densité réaliste.

3 INTERDÉPENDANCE ENTRE MOBILITÉ ET DENSITÉ

Un des objectifs énoncés dans le PPPMADR (p. 44) consiste à construire 70 % des nouveaux logements dans les secteurs PIAT. Dans un premier temps, nous nous questionnons sur le choix de ce chiffre. Que signifie-t-il? Peu d'explications sont fournies à cet effet. De plus, cet objectif n'est pas accompagné de mesures concrètes afin de l'atteindre, au contraire, les secteurs hors PIAT ont vu leur densité minimale doublée, ce qui va favoriser une proportion plus importante des nouvelles constructions dans ces secteurs au détriment des secteurs PIAT. Bien que ces derniers possèdent des densités minimales conséquentes, leurs superficies sont moindres que celles des secteurs hors PIAT. De plus, dans certains secteurs PIAT ou encore aire TOD, la capacité des réseaux n'est pas suffisante pour atteindre les densités. Il faudrait prendre en compte cette limitation avant d'établir une densité uniforme pour toutes les villes.

De plus, sur la base des données incluses au PPPMADR (tableau 6) à l'exception de l'agglomération de Montréal, il faudrait approximativement doubler la proportion de construction dans les secteurs PIAT. Une desserte adéquate en matière de transport en commun devrait être une priorité afin d'atteindre cet objectif. D'ailleurs, la CMM souhaite hausser de 50 % la part modale des déplacements effectués par transport actif et collectif d'ici 2050. Les différentes agences de transport métropolitaines devraient être interpellées formellement dans le PMAD à ce sujet. Les secteurs ESR et/ou CTC devraient être priorisés par ces agences afin de contribuer à l'atteinte de ces objectifs.

Les stationnements incitatifs réalisés par les agences de transport dans les secteurs PIAT ne devraient plus être de surfaces. Des exigences en la matière devraient être demandées auprès de celles-ci afin que cesse cette pratique en plus de convertir ceux déjà existants afin qu'ils contribuent au milieu de vie environnant.

Les secteurs ESR sont essentiellement des stationnements de centres commerciaux et sont desservis de manière inégale par le transport en commun. Il serait essentiel que la CMM exige que ces secteurs soient adéquatement desservis par une mobilité durable et efficace par les agences de transport. Sans cette desserte, les logements créés seront inévitablement accompagnés de nombreux stationnements. Le développement d'une multitude d'options en matière de transport collectif des secteurs de densités devrait être une priorité dans le cadre des objectifs en matière de mobilité durable de la CMM. D'ailleurs, les projets de transport en commun et de transport actif doivent impérativement être en amont des projets de densité.

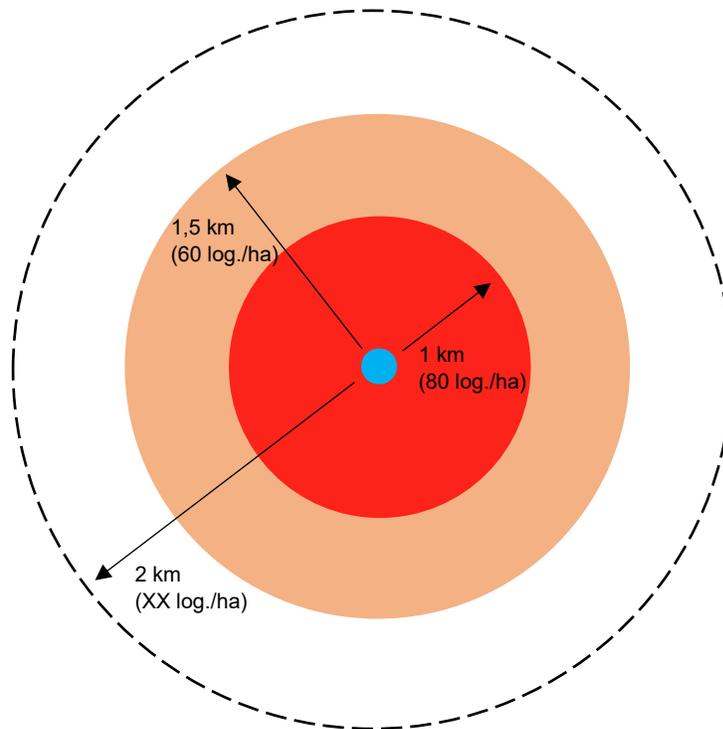
3.1 POUR UNE MEILLEURE RÉPARTITION DE LA DENSITÉ

Comme mentionné à la section du présent mémoire, la détermination des densités hors PIAT devrait être laissée aux MRC qui peuvent mieux répartir celle-ci selon les caractéristiques de leurs territoires respectifs. Toutefois, dans le but de protéger les efforts de densification de la CMM, les aires PIAT entourant les points d'accès au réseau de transport collectif pourraient être élargies. Les aires TOD sont actuellement limitées à 1 kilomètre de rayon, cette limite pourrait être augmentée et modulée en fonction des distances avec le point d'accès. En effet, avec le

développement du réseau cyclable métropolitain des dernières années, l'accessibilité des points d'accès au transport collectif est assurée dans un rayon beaucoup plus grand.

Ainsi, la gradation des densités aux abords des aires PIAT pourrait être une solution mieux adaptée que l'application d'une densité minimale répartie également sur l'ensemble du territoire hors PIAT. Par exemple, une aire PIAT où une densité minimale de 80 logements à l'hectare est applicable pourrait être assortie d'un second rayon où la densité minimale serait de 60 logements à l'hectare. Un troisième rayon pourrait également être ajouté si nécessaire.

FIGURE 9 - Aire TOD comprenant différentes intensités de densification



Ce type de planification aurait l'avantage d'optimiser les secteurs à proximité des transports collectifs tout en laissant plus de souplesse aux secteurs plus éloignés qui pourraient être visés par une densité moins importante que les 40 logements à l'hectare proposé. Bien que louable, la densification des secteurs mal desservis par le transport en commun contribue inévitablement à l'augmentation du parc automobile de la région métropolitaine. N'étant pas bien servis par des alternatives intéressantes en matière de mobilité, les résidents de ces nouveaux développements plus denses devront tout de même se tourner vers la voiture pour leurs déplacements quotidiens. L'ajout de quelques développements possédant une densité de 40 logements à l'hectare dans des quartiers déjà établis de faible densité (10 à 15 logements à l'hectare) n'aura pas pour effet d'augmenter suffisamment la masse critique pour justifier les investissements nécessaires pour desservir ces secteurs. Cette réalité s'applique particulièrement bien à Hudson, où la densité résidentielle existante est faible.

Finalement, la CMM devrait clarifier clairement la façon de procéder dans l'application des densités minimales pour les terrains intercalaires, qui devrait également être bien définie. De plus, il serait

important de retirer du calcul de la densité l'ensemble des contraintes naturelles. Ces éléments sont essentiels dans la planification des développements qui s'intègre à ceux existants.

3.2 LE PARACHÈVEMENT DE L'AUTOROUTE 20

Le parachèvement de cette autoroute, annoncée comme une priorité au PMAD de 2012, n'a toujours pas été complété.

« Le parachèvement du réseau autoroutier métropolitain (autoroutes 19, 20 et 30) et l'amélioration des accès aux ports de Montréal et aux aéroports du Grand Montréal constituent également une priorité d'intervention pour la Communauté. »¹

Considérant l'importance de cette autoroute pour le corridor de commerce Ontario-Québec et l'importance de la revitalisation des milieux urbains adjacents, il est essentiel que ce parachèvement soit réalisé, ou encore que la voie de contournement dans le territoire de la Ville de Vaudreuil-Dorion qui fait actuellement l'objet d'une étude d'opportunités par le MTMD, soit construite. Par ailleurs, ces travaux permettraient la planification détaillée des milieux urbains adjacents et contribueraient à la consolidation et la densification attendues de ces secteurs.

Plus spécifiquement, ce parachèvement optimisera le réseau routier métropolitain en plus de permettre la revitalisation des secteurs adjacents notamment dans le vieux Dorion et sur L'Île-Perrot. À ce jour, les projets de revitalisation sont mis en attente dû à cette incertitude, puisqu'aucune planification concrète n'a été réalisée quant au déplacement et au réaménagement des échangeurs notamment pour l'accès sécuritaire des usagers des gares de train. Finalement, le parachèvement permettrait la mise en œuvre de plusieurs des objectifs et critères énoncés dans le PPPMADR.

3- La MRC de Vaudreuil-Soulanges demande :

- D'interpeller les agences de transports, notamment l'ARTM, afin qu'elles concentrent le développement du réseau de transport en commun en fonction des aires de densifications identifiées au PMAD (PIAT, CTC, ESR, etc.).
- Que la CMM étudie d'autres solutions en matière de densification au pourtour des aires PIAT. L'application d'une densité minimale sur de grands territoires (hors PIAT) sans prendre en compte les particularités de ceux-ci.
- De définir l'application des densités minimales pour les terrains intercalaires et retirer du calcul de densité les superficies de terrains affectées par des contraintes naturelles.
- De parachever l'autoroute 20, afin de permettre la densification et l'aménagement de milieux de vie complet par la revitalisation des noyaux urbains affectés.
 - > D'appuyer par des objectifs précis la voie de contournement dans la ville de Vaudreuil-Dorion pour favoriser la mise en œuvre du PPU Harwood.

¹ Communauté métropolitaine de Montréal, PMAD, p.155

4 UNE VÉRITABLE ÉQUITÉ TERRITORIALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE

Une des trois orientations du PPPMADR concerne l'environnement. Cette orientation vise « la protection et la mise en valeur de l'environnement naturel, culturel, paysager et patrimonial ».

Le développement urbain et les activités humaines ont un impact négatif sur la biodiversité et la qualité des habitats naturels. La fragmentation de l'habitat et la destruction des écosystèmes peuvent réduire leur capacité à fournir des services écosystémiques tels que la régulation climatique, la purification de l'eau et de l'air et la régulation des inondations.

Les efforts doivent se poursuivre dans le PPPMADR pour protéger, mettre en valeur et rendre accessible davantage de milieux naturels. Selon le document, le Grand Montréal doit accélérer sa lutte contre les changements climatiques.

Les espaces naturels contribuent aux caractères distinctifs des différents secteurs géographiques du Grand Montréal. Ils fournissent également des services écologiques et contribuent au maintien de la biodiversité. Le patrimoine culturel et bâti de même que la qualité des paysages ont un impact positif sur l'image et l'identité d'un territoire. Par leur force d'attraction, ces espaces influencent le dynamisme économique.

La préservation de la biodiversité est une préoccupation commune de l'humanité qui a fait l'objet de plusieurs traités. À l'échelle du Grand Montréal, la conservation des milieux naturels est l'une des conditions essentielles au maintien de la biodiversité. Les milieux naturels présentent une grande valeur pour la région, notamment en raison de leur rareté.

Dans la région métropolitaine, plusieurs milieux naturels contribuent à la qualité des milieux de vie en favorisant l'atténuation des inondations et de l'érosion, le contrôle de la température, le soutien aux pollinisateurs, ou la purification de l'air et de l'eau. Leur présence favorise la résilience du territoire aux différentes crises.

Les milieux naturels fournissent également un environnement précieux pour les citoyens en matière de qualité de vie et de santé, de lieux de ressourcement, de création et de repères culturels et identitaires.

La répartition des milieux naturels n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Des municipalités ou des secteurs géographiques contribueront donc de façon plus importante que d'autres alors que les retombées positives de cette protection et de la mise en valeur bénéficient à l'ensemble de la région.

Dans ce contexte, si on veut être équitable et proactif, il serait pertinent de mettre en place des programmes de soutien vis-à-vis ces territoires riches en milieux naturels et ceux qui veulent y contribuer davantage.

La PPPMADR mentionne que les municipalités pourront continuer de bénéficier du Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la trame verte et bleue. La raison d'être de ce programme vise essentiellement à supporter ***l'acquisition, la protection et la***

mise en valeur des milieux naturels, ainsi que des éléments du paysage et du patrimoine bâti de la région métropolitaine, dans une perspective intégrée et globale à des fins récréotouristiques.

Cependant, il faut envisager de compenser les municipalités qui voient une partie de leur territoire devenir impossible à développer afin de protéger des espaces d'intérêt qui permet à l'ensemble de la région métropolitaine d'atteindre les objectifs fixés en matière de protection de milieux naturels.

Cette approche est déjà utilisée pour les terres agricoles. La CMM a en effet mis en place le « Programme de compensation aux municipalités rurales pour la protection du territoire agricole ». Ce programme vise à appuyer les municipalités rurales qui présentent une proportion importante de leur territoire en zone agricole.

La CMM reconnaît par ce programme la contribution régionale de ces municipalités « gardiennes du territoire agricole de la Communauté ». Le programme vise spécifiquement à compenser financièrement les municipalités dont le territoire est amputé pour le bien de la collectivité.

Le même raisonnement pourrait être appliqué pour la protection des milieux naturels. Par ailleurs, la mise en place d'un tel programme facilitera l'atteinte des objectifs en matière de protection et de mise en valeur des territoires naturels d'intérêts. Parallèlement, la CMM pourrait se prévaloir de l'article 180 de la loi sur la CMM afin de mieux équilibrer le partage de l'assiette fiscale. Celle-ci pourrait être revue en fonction d'un développement contemporain et durable du territoire dans l'objectif de rendre la grande région métropolitaine de Montréal une métropole économiquement et environnementalement résiliente.

4.1 LE PROGRAMME DE COMPENSATION AUX MUNICIPALITÉS RURALES POUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE : UN PROGRAMME À BONIFIER ET À PÉRENNISER

Ce programme est intéressant de par sa nature : il reconnaît l'importance de la spécificité agricole de certaines municipalités à l'intérieur d'une même région métropolitaine.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, ce programme vise à compenser les municipalités qui sont les « gardiennes du territoire agricole de la Communauté ». Le principal critère d'admissibilité pour obtenir une compensation concerne la proportion de terres agricoles par rapport à l'ensemble de la superficie de la municipalité.

Cette proportion a été fixée à 80 %. Ce seuil semble relativement arbitraire. Pourrait-il être revu à la baisse?

Le second critère porte sur le nombre d'habitants résidant dans la municipalité. Pour se qualifier, la démographie d'une municipalité ne doit pas être supérieure à 25 000 personnes. Ce nombre est-il pertinent dans l'optique de compenser les municipalités contribuant à la production agricole métropolitaine? Cette limitation réduit considérablement le nombre de municipalités éligibles qui participent fortement à l'autonomie alimentaire du territoire de la CMM.

Nous comprenons que l'esprit du programme vise également à compenser des municipalités qui se retrouvent dans une région métropolitaine avec l'obligation de fournir un niveau de services spécifiques à une région métropolitaine tout en ayant un potentiel fiscal plus faible dû à la forte proportion agricole de son territoire.

Cependant, est-ce qu'il ne serait pas pertinent d'ajouter des volets au programme qui viserait à récompenser les municipalités qui arrivent à redynamiser leur zone agricole en augmentant :

— **La superficie réellement cultivée**

L'augmentation de la superficie des terres utilisées à des fins agricoles est l'un des critères du PPPMADR. Ainsi, au critère 1.4.2 du document, on précise que l'objectif visé est d'augmenter globalement de 10 % la superficie de la zone agricole réellement cultivée.

Le document mentionne spécifiquement à la page 99 « Afin de favoriser l'occupation optimale du territoire agricole et renforcer l'autonomie alimentaire du Grand Montréal, la CMM demande aux MRC et aux agglomérations de prévoir à leur SAD des mesures de mise en œuvre visant à augmenter les superficies utilisées à des fins agricoles sur leur territoire d'ici 2046 ».

Dans ce contexte, ne serait-il pas pertinent de récompenser les MRC qui réussiront réellement à augmenter les espaces cultivés dans la zone agricole ?

Finalement, nous sommes d'avis que ces programmes devraient être pérennisés et faire partie prenante du PMAD révisé afin de reconnaître l'apport des différentes MRC et municipalités en matière de protection des territoires naturels.

4- La MRC de Vaudreuil-Soulanges demande :

- D'élargir les critères d'admissibilités et de pérenniser le Programme de compensation aux municipalités rurales pour la protection du territoire agricole à même le PMAD.
- De revoir le partage de l'assiette fiscale, en vertu de l'article 180 de la loi sur la CMM, en considérant les territoires protégés comme des éléments de richesses afin d'encourager l'atteinte des objectifs émis en matière de conservation des espaces naturels.
- À la CMM d'interpeller formellement le gouvernement, dans le cadre du PMAD, afin de revoir la fiscalité municipale dans le but d'assurer la conservation des milieux naturels.

5 CARTOGRAPHIE, STATISTIQUES ET VOCABULAIRE À REVOIR

En multipliant les principes et les préambules, la CMM n'énonce pas clairement ses intentions ainsi que les exigences qu'elle demande aux différents acteurs du territoire. Un document de planification doit évidemment comporter une mise en contexte ainsi que des précisions quant aux raisonnements sous-jacents aux orientations choisies, toutefois un travail de concision est essentiel afin de produire un document clair et efficace. En plus de cette généralité, nous avons identifié certains passages du PPPMADR comme inexacts, imprécis ou impertinents, le tout avec respect :

- 1- Comme illustré à l'annexe cartographique du présent mémoire, les limites des périmètres urbains ainsi que de la zone agricole permanente ne correspondent pas aux limites établies dans le SADR3 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.
- 2- Le tableau 6 devrait prendre en compte le bilan du PMAD 2011-2021, soit que 43 % des logements se sont construits dans les aires TOD, et non uniquement le bilan de 2017-2021 qui a été de 56 %.
- 3- À la page 72, la CMM demande aux MRC d'intégrer des dispositions visant à encadrer la densification douce dans les secteurs à faible ou moyenne densité déjà construite. Il serait essentiel de caractériser ce qu'est un « secteur à faible ou moyenne densité déjà construite » afin d'appliquer cette mesure de manière concrète.
- 4- Page 88 sur l'expropriation, cet élément devrait être retiré à moins que la CMM souhaite demander de manière officielle un pouvoir d'expropriation au gouvernement. Par ailleurs, au critère 3.1.4, la CMM demande aux MRC d'identifier les espaces non couverts par les critères 3.1.1 à 3.1.3, permettant de contribuer à l'engagement de la CMM en matière de conservation de 30 % des milieux naturels. Cet exercice devrait être une suggestion et non une demande, d'autant plus que si la MRC identifie des terrains pour fin de conservation, celle-ci s'expose à des poursuites pour expropriation déguisées.
- 5- La CMM met en lumière des outils « pertinents » à la p. 98 afin de gérer la zone agricole. Elle n'a toutefois aucun pouvoir en la matière, la CMM devrait spécifiquement interpeller les acteurs clés responsables de ce champ de compétence. D'ailleurs, la CMM a le pouvoir d'interpeller directement les ministères ou les organismes compétents, le cas échéant, au même titre que les MRC afin qu'ils s'impliquent dans l'atteinte des orientations et des objectifs du PMAD. Ces instances sont tenues de respecter cet outil de planification en vertu des articles 150 et suivants de la LAU.
- 6- Au dernier paragraphe de la page 129, la phrase suivante semble incorrecte : « La réduction de la congestion doit passer par une **augmentation** du nombre de déplacements effectués en auto solo. ». Ne devrait-il pas s'agir du mot « **diminution** » ?
- 7- À la page 135, il est mentionné, étude à l'appui, que le télétravail n'a pas d'impact sur l'achalandage du transport collectif. Ne serait-il pas avisé d'attendre les résultats d'une étude

sur les déplacements (enquête Origine-Destination) dans la grande région de Montréal et non de manière générale au Québec ? La réalité montréalaise est tout de même particulière au reste du Québec.

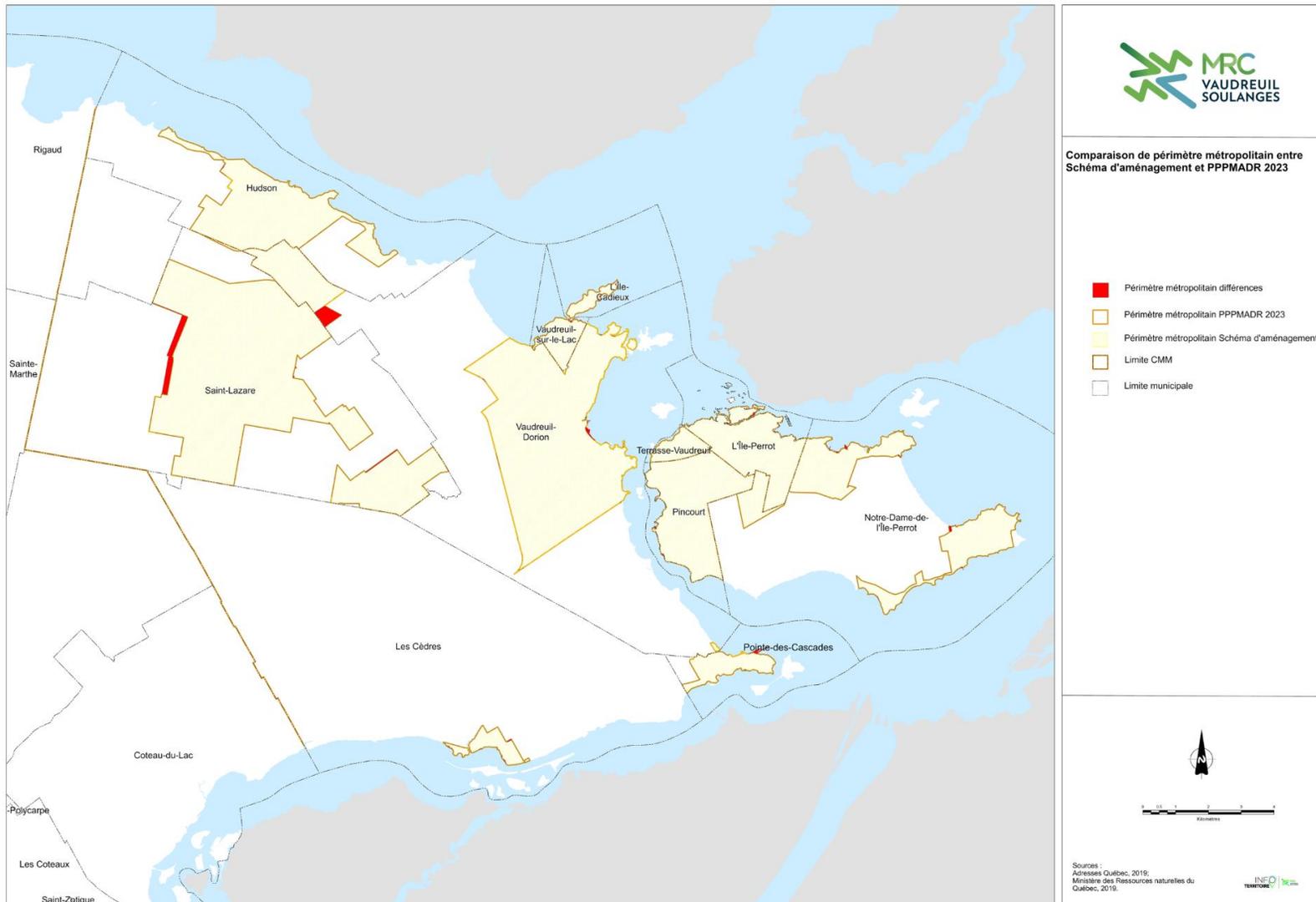
- 8- Au tableau 30, les points mentionnant A-20 (Vaudreuil-Dorion/Terminus Lionel-Groulx) et A-40 (Vaudreuil-Dorion/Station Côte-Vertu), ne devrait-il pas prendre en compte la mise en service du REM et prévoir le rabattement à la station de l'Anse-à-l'Orme.
- 9- Au critère 3.1.8, il est demandé aux MRC d'identifier les « espaces verts urbains », il serait essentiel de préciser ce qu'est un « espace vert urbain ». De plus, considérant leur nature locale, la gestion de ces espaces est-elle réellement un enjeu d'intérêt métropolitain?

5- La MRC de Vaudreuil-Soulanges demande :

- Corriger les éléments mentionnés au point 1, 2, 6 et 8.
- Nuancer les propos énoncés aux points 4, 5 et 7.
- Clarifier la notion de « secteur à faible ou moyenne densité déjà construite » et « espace vert urbain ».
- Indiquer et/ou clarifier la nature des interventions gouvernementales ou paragouvernementales exigées dans le cadre de la mise en œuvre du PPPMADR.

ANNEXE 1 – CARTE PÉRIMÈTRE URBAIN

Carte des différences des périmètres urbains



ANNEXE 2 – CARTE ZONE AGRICOLE

Carte des différences de la zone agricole permanente



ANNEXE 3 - MÉMOIRE SAINT-LAZARE



Service du greffe et du contentieux
1960, chemin Sainte-Angélique, Saint-Lazare (Québec) J7T 3A3
Téléphone : 450 424-8000, poste 266
Télécopieur : 450 455-3877
Courriel : greffe@ville.saint-lazare.qc.ca



Extrait du procès-verbal de la séance extraordinaire du 4 juillet 2023 du conseil de la Ville de Saint-Lazare à laquelle étaient présents les conseillers Pierre Casavant, Marc Emond, Michel Poitras, Brian Trainor, Donald Andrews et David Hill sous la présidence de la mairesse Geneviève Lachance

07-225-23

**ARGUMENTAIRE DE LA VILLE AUX FINS DE
LA RÉVISION DU PLAN MÉTROPOLITAIN
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

- ATTENDU** la révision en cours du plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PPMADR) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- ATTENDU QUE** cette révision abordera notamment les sujets de la densité et des ajustements au périmètre métropolitain;
- ATTENDU QUE** cette opportunité permet à la Ville de faire valoir sa position relativement à ces sujets;

EN CONSÉQUENCE, le projet de résolution ci-dessous est soumis :

De produire à la CMM le document argumentaire joint en annexe A présentant la position de la Ville de Saint-Lazare à l'égard de la plus récente version du projet de plan métropolitain d'aménagement et de développement en révision.

Résolution adoptée à l'unanimité à la suite d'un vote.

Copie certifiée conforme le 5 juillet 2023

Nathaly Rayneault, avocate – MPA, LL.M., O.M.A.
Greffière et directrice
Service du greffe et du contentieux



Document argumentaire présenté à la MRC de Vaudreuil-Soulanges

Demande de modification au projet de *Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé* (PPMADR) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) pour l'application d'une densité responsable et durable et pour des ajustements au périmètre métropolitain

Ville de Saint-Lazare
4 juillet 2023

Table des matières

1.	Mise en contexte	3
2.	Pour une densité responsable et durable	5
2.1	Le contenu du PPMADR abordant la densité	5
2.2	Le document argumentaire présenté à la MRC de Vaudreuil-Soulanges en 2014	5
2.3	La démonstration de l'impossibilité de l'atteinte du seuil de densité proposé au PPMADR sur le territoire de Saint-Lazare	7
2.3.1	Simulation de l'application des seuils de densité en vigueur et ceux envisagés au PPMADR	11
2.4	Un retour sur les arguments justifiant la densification réfléchie sur le territoire de la Ville de Saint-Lazare	12
2.4.1	Les caractéristiques environnementales	12
2.4.2	Les contraintes anthropiques	14
2.4.3	Les infrastructures d'eau potable et d'égout sanitaire.....	17
2.4.3.1	Le réseau d'égout sanitaire du secteur <i>est</i>	17
2.4.3.2	Les installations septiques du secteur <i>ouest</i>	18
2.4.3.3	L'approvisionnement en eau brute et le traitement de l'eau potable	19
2.4.4	Le patrimoine équestre.....	21
2.4.5	La desserte quasi-absente en transport en commun du secteur <i>ouest</i>	21
2.5	Les réalisations et les engagements de la Ville de Saint-Lazare depuis 2014.....	23
3.	Pour des ajustements au périmètre métropolitain d'échelle locale.....	25
3.1	Le contenu du PPMADR abordant la délimitation du périmètre métropolitain.....	28
4.	Les demandes de modification au PPMADR	31
4.1	Application d'une densité responsable et durable	31
4.2	Ajustements au périmètre métropolitain	31
5.	Conclusion	32
	Annexes.....	33
	ANNEXE A – Plan 10 « Aires d'affectation » du plan d'urbanisme n° 770 en vigueur	34

ANNEXE B – Extraits du schéma d’aménagement et de développement révisé 3 ^e génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges en vigueur : article 3.4.1.4 et carte 3.3 « Les mesures d’exception applicables à la ville de Saint-Lazare »	35
ANNEXE C – Tableau détaillé des calculs des superficies développables	37
ANNEXE D – Document argumentaire de 2014	38
ANNEXE E – Plan 1 « Plan de zonage » du règlement de zonage n° 771 en vigueur	39
ANNEXE F – Annexe 2 du plan d’urbanisme n° 770 en vigueur, « Répartition du couvert forestier pour le territoire municipal de Saint-Lazare »	40

1. Mise en contexte

En 2023, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a interpellé les 11 municipalités incluses sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dans le cadre du processus de révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) récemment annoncé. Proactive, la MRC souhaitait dès que possible profiter de ce processus pour faire part à la CMM et à la Table des préfets et des élus de la Couronne Sud (TPÉCS) des modifications incontournables à apporter au projet de PMAD révisé.

Cette démarche a mené au dépôt à la MRC de Vaudreuil-Soulanges, le 13 février 2023, d'un document rédigé par la Ville de Saint-Lazare exposant les enjeux que la CMM devra prendre en compte dans le cadre de la révision du PMAD. L'un de ces enjeux est l'imposition de seuils minimaux de densité. Cependant, lors de la rédaction de ce document, les nouveaux seuils minimaux de densité envisagés par la CMM n'étaient pas connus. Ce n'est que lors du partage le 1^{er} mai dernier par la MRC du premier projet du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PPMADR) que la Ville a constaté la volonté de la CMM de prescrire une densité minimale moyenne de 40 logements à l'hectare pour l'ensemble des « espaces voués à l'urbanisation optimale » situés à l'extérieur des secteurs PIAT (secteurs de planification intégrée aménagement-transport) sur le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. L'enjeu de la densification est donc devenu majeur en raison de cette nouvelle information.

La préoccupation de la Ville quant à la densification n'est pas nouvelle : lors de l'exercice de concordance du schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC au PMAD en 2014, la Ville de Saint-Lazare avait produit un document argumentaire¹ justifiant le retrait de certains terrains du territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace ainsi que l'exemption de certains secteurs de l'application du seuil minimal de densité. Cette démarche a porté fruit : le règlement de concordance n° 167-15-1 de la MRC, entré en vigueur après l'approbation de la CMM et du MAMH, inclut les secteurs d'exception A et B correspondants aux secteurs « Habitations en secteur boisé » et « Équestre », enchâssés à la réglementation d'urbanisme depuis 2016². Ces exceptions, dûment approuvées et mises en œuvre, sont incontestablement des acquis pour la ville de Saint-Lazare³.

Or, en prenant connaissance du récent PPMADR, la Ville constate avec consternation que le plan n'identifie nulle part ces exceptions. Cette dernière voit donc la nécessité de recommencer sa démarche argumentaire afin de conserver ces secteurs d'exception acquis depuis maintenant 7 ans.

Toutefois, une seule mention au PPMADR semble aborder une possibilité d'ajuster la densité moyenne, mais elle mérite d'être clarifiée. Il s'agit de l'extrait suivant à la page 71 du document intitulé « *Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé* »⁴ :

¹ Le document argumentaire de 2014 dans son intégralité est inclus à l'annexe D du présent document.

² Tel qu'illustré au plan 10 inclus à l'annexe A.

³ Comme prescrit à l'article 3.4.1.4 et illustré à la carte 3.3 du schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, 2023, inclus à l'annexe B.

⁴ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.71.

« Le seuil minimal de densité résidentielle brute identifié pour chacune des MRC ou des agglomérations constitue une cible moyenne pour l'ensemble du territoire visé. Le calcul et le respect du seuil minimal de densité s'appliquent donc au territoire visé pris dans son ensemble et non pas à chacune des municipalités ».

À la lumière de cette mention, est-ce que l'on peut en comprendre que les secteurs d'exception pour Saint-Lazare seront maintenus tels quels? Et est-ce que le seuil moyen de 40 log/ha peut être réduit pour les secteurs voués à une densification en fonction des contraintes au développement?

L'autre enjeu majeur est la délimitation du périmètre métropolitain et des possibilités d'ajustements. Le maintien du périmètre métropolitain tel quel jusqu'en 2046, comme souhaité par la CMM, apparaît comme étant un frein à la planification du territoire pour la Ville de Saint-Lazare. Comme argumenté dans ce présent document, la CMM doit offrir une marge de manœuvre aux municipalités et faire preuve du respect de l'échelle locale de planification dans des cas où il est nécessaire de régulariser le périmètre métropolitain.

Par conséquent, la Ville de Saint-Lazare transmet à la MRC de Vaudreuil-Soulanges le présent document argumentaire, le 4 juillet 2023, ayant comme fondation solide celui produit en 2014, les enjeux et les réalités étant toujours d'actualité. En fait, ils sont devenus encore plus pertinents et majeurs grâce à l'importante acquisition de connaissances depuis 2014 et aux nouvelles tendances et orientations en matière d'aménagement du territoire. La position de la Ville sera donc présentée et justifiée dans ce présent document afin que la CMM puisse modifier son PPMADR dans le respect des enjeux d'échelle municipale.

2. Pour une densité responsable et durable

2.1 Le contenu du PPMADR abordant la densité

En matière de densité, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* demande aux communautés métropolitaines (article 2.24) d'inclure dans leur plan métropolitain la définition de seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu. Notre soulignement met l'accent sur le fait que cette densité doit être respectueuse des caractéristiques du milieu. À plusieurs endroits, le PPMADR fait référence à une « densification réfléchie ». Bien qu'il mentionne aussi que « la densification réfléchie se veut adaptée aux réalités et aux caractéristiques des différents milieux d'insertion »⁵, il faut prendre en compte les secteurs qui ne sont pas propices à une densité élevée. Il apparaît donc opportun que la Ville de Saint-Lazare partage aux instances supérieures ses réalités territoriales qui doivent faire l'objet d'une densité responsable et durable en fonction de sa capacité d'accueil et de la protection des milieux naturels.

Au critère 1.2.1 « Définition des seuils minimaux de densité résidentielle » inscrit au PPMADR, la CMM demande aux MRC « de moduler, dans leur SAD, leur seuil minimal de densité hors PIAT prescrit par le PMAD à l'échelle de chacune des municipalités de leur territoire, afin de mieux refléter les réalités et caractéristiques locales »⁶. Comme soulevé précédemment, comment doit-on interpréter l'application réelle de ce critère? Est-ce qu'il permet de réduire le seuil de 40 logements à l'hectare selon les caractéristiques du milieu? Outre la modulation, est-ce que ce critère prévoit aussi l'exclusion possible de certains secteurs? Sans connaître la réponse claire à ce questionnement, la Ville de Saint-Lazare procède donc à la démonstration de l'impossibilité d'atteindre un seuil de densité de 40 logements à l'hectare sur son territoire afin de continuer à bénéficier de secteurs d'exception et d'une densité adaptée à sa réalité.

2.2 Le document argumentaire présenté à la MRC de Vaudreuil-Soulanges en 2014

En 2014, dans le cadre de la rédaction du règlement de concordance du schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges au PMAD, la MRC avait demandé à la Ville de Saint-Lazare de valider les espaces pouvant être redéveloppés, les terrains vacants et les contraintes naturelles à l'occupation du territoire, plus précisément les secteurs à risque de mouvements de terrain et les milieux humides.

La MRC, dans son règlement de concordance, devait définir le territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace et définir les seuils minimaux dans les périmètres d'urbanisation en vertu du critère 1.1.2 du PMAD afin d'atteindre l'objectif d'optimisation du développement urbain à l'extérieur des aires TOD⁷.

Par conséquent, la Ville de Saint-Lazare a démontré que certains terrains vacants, inclus dans le territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace, devaient être retirés des espaces à densifier en raison soit de leurs caractéristiques environnementales, soit de la présence ou de la proximité de contraintes anthropiques ou tout simplement parce que les terrains répertoriés ne rencontraient plus la définition de terrains vacants de la MRC.

⁵ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.44.

⁶ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.72.

⁷ « *Transit oriented development* ».

Il en a donc été convenu par la MRC que le seuil minimal de densité retenu pour le territoire de Saint-Lazare devait être comme suit :

- 12 logements à l'hectare pour la période de 2011 à 2016;
- 14 log/ha pour la période de 2017 à 2021;
- 16 log/ha pour la période de 2022 à 2026;
- 18 log/ha pour la période de 2027 à 2031.

Or, la Ville de Saint-Lazare avait démontré sans aucun doute que plusieurs terrains ne pourraient être assujettis au seuil minimal de densité retenu par la MRC. En effet, plusieurs secteurs présentaient des caractéristiques environnementales complexifiant la desserte par les infrastructures d'aqueduc et d'égout nécessaires à la densification du territoire. De plus, ces milieux naturels avaient, pour la plupart, non seulement une valeur écologique élevée, mais aussi des composantes naturelles qui marquent le paysage et participent à l'identité propre de Saint-Lazare.

Au même titre que les milieux naturels, la fonction équestre constituait une composante identitaire d'importance que la Ville désirait non seulement maintenir, mais également mettre en valeur, voire favoriser le développement des activités équestres pour lesquelles de grandes superficies de terrain sont nécessaires.

Pour ces raisons, la préoccupation de la Ville est toujours d'actualité en 2023 :

« La Ville de Saint-Lazare craint que l'application du seuil minimal de densité sur l'ensemble de son territoire ait des impacts négatifs sur l'environnement et ses ressources naturelles en risquant de mettre en péril la sécurité et la santé publiques, sur la rentabilité des infrastructures et sur les composantes identitaires propres à son territoire. Elle veut donc s'assurer que la densification se fera en fonction de la capacité de support du milieu et dans le respect de son identité. »⁸

À l'époque, cet argumentaire était appuyé sur le critère 1.2.1 du PMAD qui stipule :

« (...) les MRC et les agglomérations pourront exceptionnellement et sur justification, apporter des nuances et des exceptions quant à l'applicabilité du seuil minimal de densité dans son schéma d'aménagement dans le cas de situations particulières liées à la sécurité publique par rapport aux contraintes physiques ou naturelles, ou bien pour assurer la protection de secteurs qui présentent des caractéristiques environnementales ou patrimoniales. »⁹

En 2023, cet argument s'adresse plutôt au critère 1.2.1 intitulé « Définition des seuils minimaux de densité résidentielle » inscrit au PPMADR. La Ville de Saint-Lazare demande donc que les mêmes prescriptions soient possibles, soit de moduler le seuil minimal de densité hors PIAT « à l'échelle de chacune des municipalités de leur territoire, afin de mieux refléter les réalités et caractéristiques locales »¹⁰. Pour ce faire, les sections suivantes démontreront que cette modulation et le maintien des secteurs d'exception à la densité sont nécessaires pour la planification responsable et durable de la ville de Saint-Lazare.

⁸ « Document argumentaire justifiant le retrait de certains terrains du territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace et l'exemption de certains secteurs de l'application du seuil minimal de densité exigé au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) », Ville de Saint-Lazare, juillet 2014, p. 4.

⁹ « Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) », Communauté métropolitaine de Montréal, 2012, p. 99.

¹⁰ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.72.

2.3 La démonstration de l'impossibilité de l'atteinte du seuil de densité proposé au PPMADR sur le territoire de Saint-Lazare

Le document argumentaire produit en 2014 (inclus à l'annexe D du présent document) exposait les nombreuses réalités faisant en sorte que la ville de Saint-Lazare ne pourra pas atteindre un seuil de densité élevé, particulièrement dans le secteur *ouest* du périmètre d'urbanisation. La Ville ne demandait pas moins que d'exclure ce secteur de l'obligation d'atteindre un seuil minimal de densité. Cette présente section met en lumière à nouveau ces réalités ainsi que les démarches entreprises par la Ville de Saint-Lazare afin d'assurer le maintien des secteurs d'exception acquis depuis plusieurs années.

Plusieurs lots vacants et trois (3) espaces pouvant être redéveloppés avaient été identifiés dans le plan de validation transmis par la MRC à la ville. À l'époque, dans le document argumentaire de 2014, il avait été démontré que plusieurs de ces terrains ne pouvaient recevoir une densité élevée d'habitations ou même carrément aucune. Ce constat demeure vrai aujourd'hui.

En 2023, la grande majorité des terrains vacants sont inclus à l'intérieur de zones assujetties au *Règlement n° 775 portant sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)*. La présente démonstration s'attardera donc principalement à ces zones étant donné qu'elles demeurent celles vouées au développement en fonction de la réglementation d'urbanisme.

Toutefois, dans le cadre du présent document argumentaire, les terrains vacants et à redévelopper ponctuels, notamment ceux du secteur *centre* (correspondant au secteur du noyau villageois) n'ont pas refait l'objet d'une validation détaillée.

Au total, en combinant les secteurs *ouest* et *est* du périmètre d'urbanisation, il reste 16 zones à développer qui sont assujetties à l'exigence de production d'un PAE de la part du demandeur. Une zone supplémentaire, soit la zone H-274, a aussi été incluse dans la démonstration étant donné qu'elle possède une grande superficie et est située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Bien que visuellement, ces zones semblent comporter de grandes superficies développables, ce n'est pas le cas. Au total, les 17 zones analysées ont une superficie d'environ 468 ha¹¹. Toutefois, il faut noter que les zones H*-130, E*-158 et H*-250 comprennent des sablières toujours en activité. Pour ce présent exercice, leurs superficies n'ont pas été considérées comme étant développables à court terme et ont été retirées des calculs. En effet, en vertu du *Règlement sur les carrières et sablières*, lorsque les activités de ces sablières cesseront définitivement, elles devront toutes faire l'objet de travaux de réaménagement et de restauration. Bien qu'un retour à l'état naturel soit souhaitable, le développement résidentiel, particulièrement à haute densité, n'est pas nécessairement possible sur un ancien site d'exploitation, d'autant plus que ce développement devra être desservi par des installations septiques. La superficie totale des 14 zones restantes est donc plutôt d'environ 312 ha. En retirant toutes les superficies des milieux humides et leurs bandes de protection ainsi que les cours d'eau et leurs rives, seule une superficie d'environ 191 ha peut être développée, correspondant donc à une proportion de 61 % de l'ensemble de ces zones. Ces données sont vouées à être revues

¹¹ Voir le plan de zonage à l'annexe E.

davantage à la baisse étant donné que l'exercice n'a pas utilisé les données provenant des études de caractérisation écologiques produites par un particulier. Le tableau détaillé des calculs des superficies développables est inclus à l'annexe C.

Secteur ouest

De façon précise pour le secteur *ouest* du périmètre d'urbanisation, bénéficiant déjà des secteurs exemptés de l'application du seuil minimal de densité¹², huit (8) zones à développer (qui sont assujetties à l'exigence de production d'un PAE) ont une superficie totale d'environ 347 ha. Comme mentionné précédemment, les zones H*-130, E*-158 et H*-250 comprennent des sablières toujours en activité et leurs superficies ont donc été retirées des calculs. La superficie totale des cinq (5) zones restantes est donc d'environ 191 ha. Afin d'obtenir la superficie développable, la superficie totale des milieux humides et hydriques¹³ représentant environ 92 ha, a été retirée, portant la superficie développable à environ 99 ha, soit une proportion d'environ 52 % de l'ensemble de ces zones. Ces données sont vouées à être revues davantage à la baisse étant donné que l'exercice n'a pas utilisé les données provenant des études de caractérisation écologiques produites par un particulier. Le secteur *ouest* est illustré à la carte 1.

Secteur est

Pour le secteur *est* du périmètre d'urbanisation, pour lequel les mesures de densification ont été introduites lors de la concordance de la réglementation d'urbanisme au règlement n° 167-15-1 de la MRC, huit (8) zones à développer (qui sont assujetties à l'exigence de production d'un PAE) et une zone à développer ont une superficie totale d'environ 121 ha. Cependant, la superficie totale des milieux humides et hydriques¹⁴ représente environ 29 ha. Ce n'est donc qu'une proportion d'environ 76 % de l'ensemble de ces zones qui peut être développée. Tout comme pour le secteur *ouest*, ces données seront assurément revues à la baisse étant donné que l'exercice n'a pas utilisé les données provenant des études de caractérisation écologiques produites par un particulier. Le secteur *est* est illustré à la carte 2.

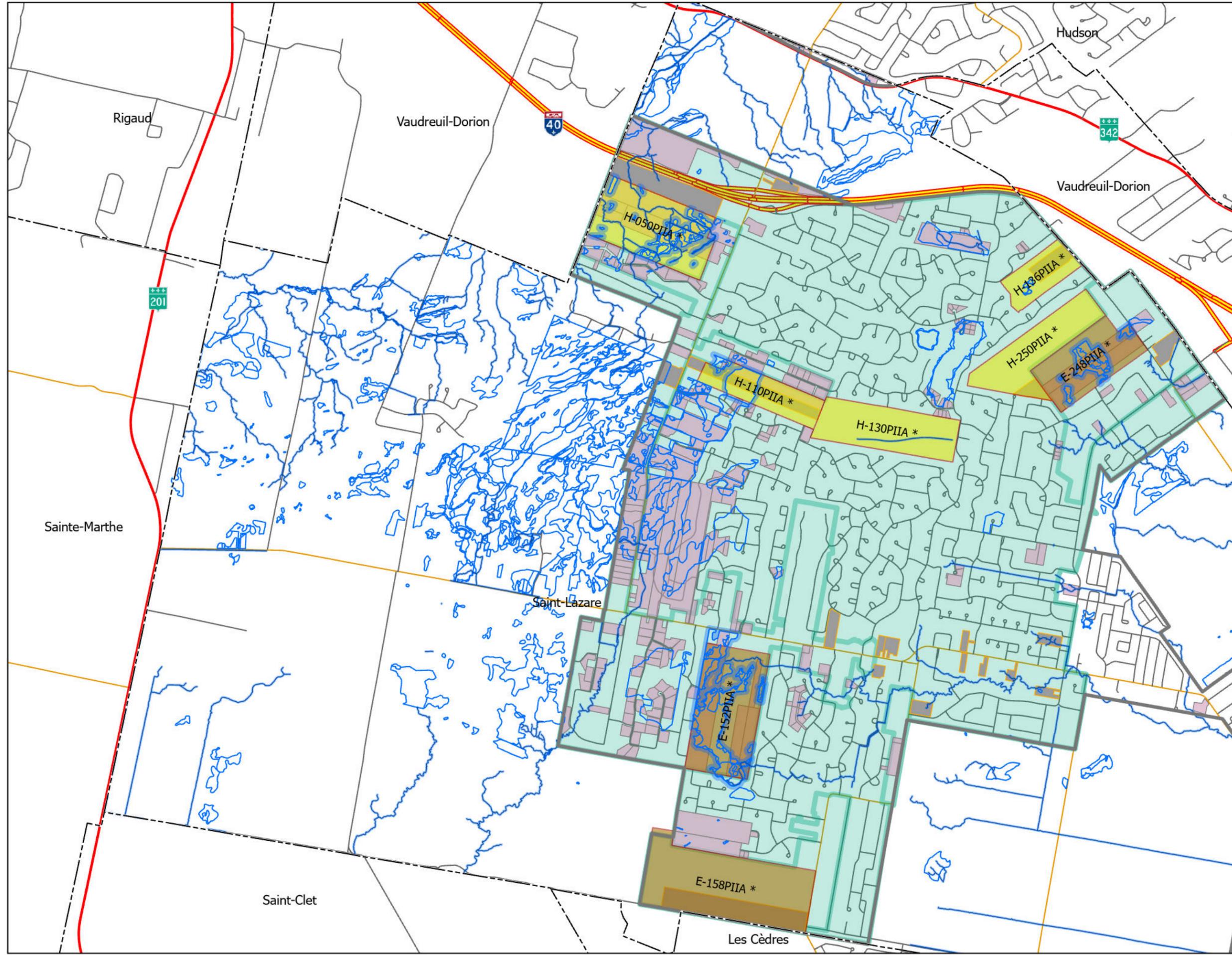
Il est donc clair que, malgré l'impression que la ville de Saint-Lazare détient une grande quantité de terrains vacants développables, ce n'est pas l'entièreté de ces derniers qui peut être développée, soit seulement 61 % de l'ensemble des zones développables des secteurs *ouest* et *est*.

¹² Voir annexes A et B.

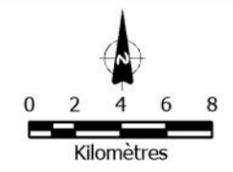
¹³ Superficies totales des milieux humides et leur bande de protection d'une largeur de 10 ou de 30 mètres, selon la zone, et des cours d'eau et leur rive.

¹⁴ Superficies totales des milieux humides et leur bande de protection d'une largeur de 10 ou de 30 mètres, selon la zone, et des cours d'eau et leur rive.

Secteur Ouest du périmètre d'urbanisation – Superficies développables

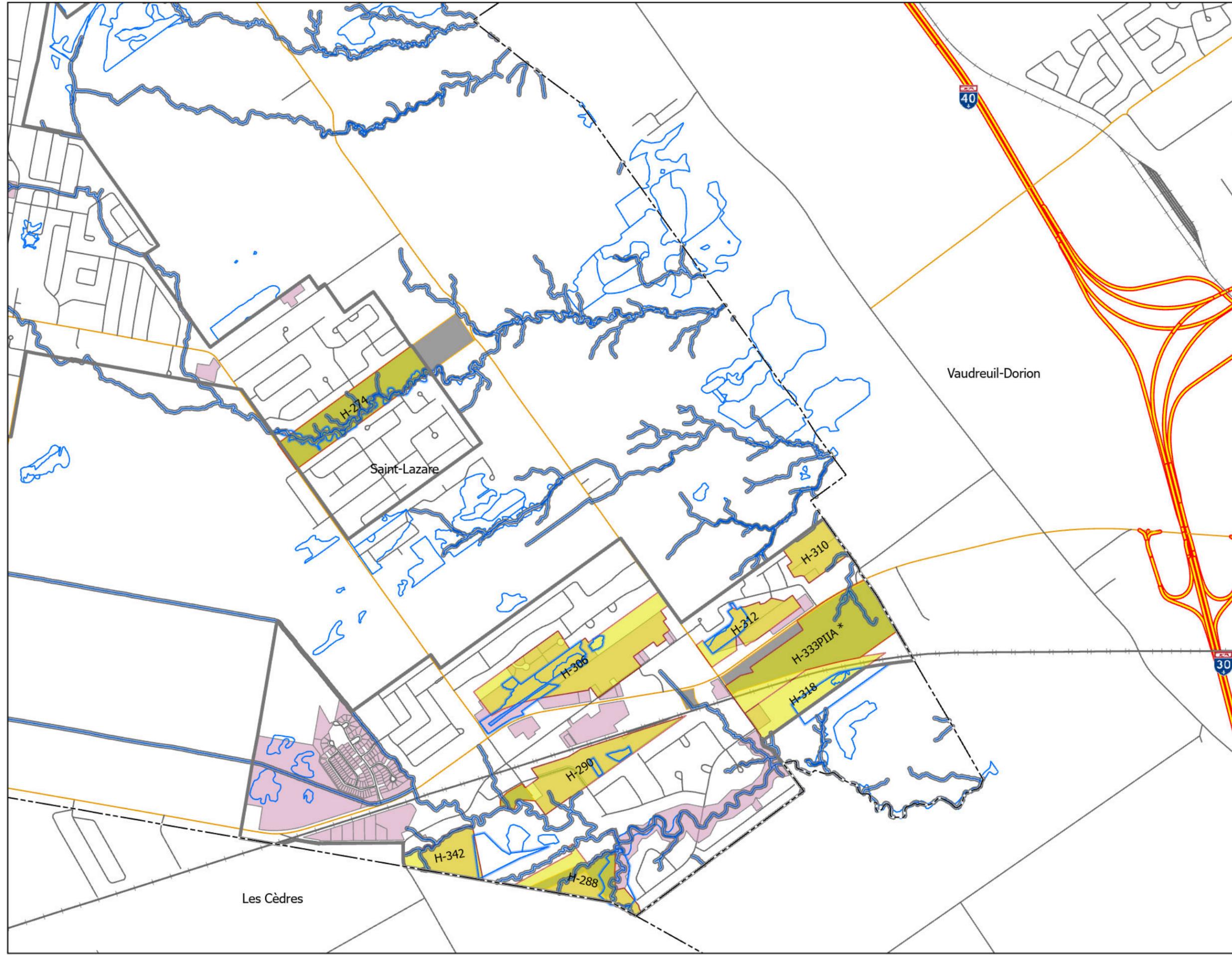


- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Bande de protection de milieu humide (10 ou 30 mètres)
- Milieux humides
- Zone affectée « Habitation en secteur boisé »
- Zone affectée « Équestre »
- Terrain à rédévelopper
- Terrains vacants 2018
- Secteurs exemptés de la densification (A et B)
- Périmètre d'urbanisation
- Limite municipale
- Réseau routier
- Autoroute
- Nationale
- Collectrice
- Locale et artère

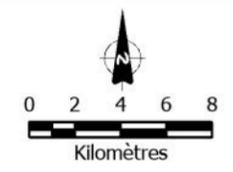


Carte 1

Secteur Est du périmètre d'urbanisation – Superficies développables



- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Milieux humides
- Bande de protection de milieu humide (10 mètres)
- Zone résidentielle
- Terrains vacants (2018)
- Terrains à rédevelopper (2018)
- Périmètre d'urbanisation
- Limite municipale
- Autoroute
- Nationale
- Collectrice
- Locale et artère
- Chemin fer



Carte 2

Sources : Adresses Québec, 2022; Ministère des Ressources naturelles du Québec, 2017.

2.3.1 Simulation de l'application des seuils de densité en vigueur et ceux envisagés au PPMADR

À partir des superficies développables identifiées dans la section précédente, la Ville de Saint-Lazare a réalisé un exercice théorique de l'application des seuils de densité en vigueur, soient ceux prescrits au règlement de zonage en vigueur, et de ceux inscrits au PPMADR. L'objectif est d'une part, de démontrer que la planification actuelle du territoire est réellement respectueuse des caractéristiques naturelles et anthropiques de la ville et, d'autre part, de démontrer l'impact majeur de l'application d'une densité de 40 log/ha sur les espaces développables.

À titre de rappel, cet exercice a été réalisé en fonction des grands espaces voués au développement sur l'ensemble du territoire, la grande majorité étant assujettis à l'obligation de produire un PAE. L'exercice a également tenu compte de la réglementation d'urbanisme en vigueur qui exige, pour les zones situées dans un écosystème forestier, une approche « *Growing Greener* » ou de lotissement écologique, en conformité avec le SADR3. Cette approche exige que les zones « Habitations en secteur boisé » soient développées uniquement dans une proportion 30/70 en faveur de la conservation à perpétuité. Les zones « Équestre » doivent être développées dans une proportion 45/55 en faveur de la conservation à perpétuité. Ce n'est donc pas l'ensemble de ces zones qui peuvent être développées. Le tableau suivant indique les calculs effectués :

APPLICATION DE LA DENSITÉ EN VIGUEUR ET CELLE ENVISAGÉE AU PPMADR - SIMULATION								
Règlement de zonage en vigueur						PPMADR		
Zone	Superficie totale de la zone (ha) A	Superficie totale développable (en ha) S	Application <i>Growing Greener</i> (30/70 ou 45/55) G	Densité prescrite en vigueur (log/ha) D	Logements potentiels (SxD ou GxD selon la superficie développable la plus faible)	Densité de 40 log/ha (Q)	Logements potentiels (SxQ ou GxQ selon la superficie développable la plus faible)	
Secteur Ouest								
H*-050	53.05	23.24	15.91	2.7	42.97	40	636.55	
H*-110	25.57	16.12	7.67	2.7	20.71	40	306.84	
E*-248	36.96	22.90	16.63	1.1	18.30	40	665.28	
E*-152	56.77	18.65	25.55	1.1	20.52	40	746.00	
H*-136	18.65	17.78	N/A	2.7	48.01	40	711.20	
Secteur Est								
H-274	15.25	7.19	N/A	15	107.85	40	287.6	
H-310	6.53	6.04	N/A	18	108.72	40	241.6	
H-312	7.93	5.38	N/A	18	96.84	40	215.2	
H-333	23.46	22.37	N/A	18	402.66	40	894.8	
H-318	10.57	7.54	N/A	18	135.72	40	301.6	
H-306	26.66	19.77	N/A	18	355.86	40	790.8	
H-290	13.59	11.88	N/A	18	213.84	40	475.2	
H-288	10.16	5.96	N/A	18	107.28	40	238.4	
H-342	7.05	5.67	N/A	18	102.06	40	226.8	
TOTAL	312.20	190.49			1781.33		6737.87	

Sources : Règlement de zonage n° 771 et calculs réalisés par l'Info-Territoire, juin 2023.

En somme, la différence en quantité de logements potentiels est énorme : la densité envisagée au PPMADR de 40 log/ha entraînera l'ajout de 6 738 logements, alors que celle actuellement prescrite à la réglementation d'urbanisme n'en n'ajoute que 1 781, soit une différence de 4 957 logements.

En termes de population, en appliquant les densités en vigueur et en considérant que la taille moyenne des ménages privés à Saint-Lazare est de 2,9 personnes¹⁵ (selon le recensement de 2021, Statistique Canada), elle augmenterait de 5 166 personnes. En fonction de la population actuelle de 22 773 (selon le décret gouvernemental de décembre 2022), elle serait donc de 27 939 personnes, approximativement la population ultime¹⁶. En appliquant une densité de 40 log/ha et en considérant toujours la taille moyenne des ménages privés à Saint-Lazare de 2,9 personnes, ce serait plutôt 19 540 personnes de plus. En fonction de la population actuelle de 22 773, la population serait plutôt de 42 313 personnes, dépassant considérablement la population ultime.

2.4 Un retour sur les arguments justifiant la densification réfléchie sur le territoire de la Ville de Saint-Lazare

2.4.1 Les caractéristiques environnementales

En 2014, la Ville de Saint-Lazare mentionnait qu'elle avait procédé à deux études de caractérisation des milieux naturels couvrant une superficie de 1 582 hectares. Ces caractérisations ont fait ressortir à l'époque l'abondance et la richesse des milieux naturels présents sur le territoire de Saint-Lazare.

Compte tenu des connaissances à l'époque, entre autres en regard des milieux humides, des massifs forestiers, des habitats fauniques et floristiques, des cours d'eau et des eaux souterraines, et en prévision de l'adoption du *Plan directeur de conservation* et ses actions, la Ville de Saint-Lazare demandait à la MRC d'inclure à son règlement de concordance du SAR au PMAD que la superficie totale des terrains vacants vouée à l'urbanisation optimale soit réduite en raison :

1. des études de caractérisation réalisées et qui seront ultérieurement réalisées [...] et qui démontrent que la superficie des milieux humides est plus importante que celle des données utilisées par la MRC et la CMM, et ce, en raison de la bande de protection des milieux humides;
2. de l'importance de maintenir les corridors verts, bleus et forestiers [...] afin de créer des liens avec les milieux naturels d'intérêt situés à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation;
3. en raison de l'application de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables qui exige la protection d'une bande riveraine de 10 à 15 mètres selon la pente¹⁷.

¹⁵ En assumant qu'un logement équivaut à un ménage privé.

¹⁶ La population ultime réfère à celle utilisée pour la ressource en eau souterraine, soit de 26 000 personnes.

¹⁷ « Document argumentaire justifiant le retrait de certains terrains du territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace et l'exemption de certains secteurs de l'application du seuil minimal de densité exigé au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) », Ville de Saint-Lazare, juillet 2014, p. 5 à 7.

Presque 10 ans plus tard, les actions du *Plan directeur de conservation* sont mises en œuvre et plusieurs études de caractérisation écologique ont été réalisées depuis au compte de la ville, visant spécifiquement les secteurs présentant un potentiel de valeur écologique élevée ou un potentiel de développement. Cette acquisition de connaissances a servi à la prise de décision éclairée et informée par le conseil, notamment dans le cadre de modifications réglementaires visant à protéger davantage les milieux naturels.

D'ailleurs, selon la littérature scientifique, une baisse significative de la diversité biologique est observée si le couvert forestier d'une région passe sous le seuil de 30 % de la surface d'un territoire¹⁸. À l'échelle régionale, 50 % du couvert forestier de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est partagé entre les villes de Saint-Lazare, Rigaud, Sainte-Justine-de-Newton et Sainte-Marthe¹⁹. Ainsi, le couvert forestier de Saint-Lazare possède une importance écologique stratégique d'un point de vue régional. Précisément, le couvert forestier de la Ville, incluant les milieux humides forestiers, occupe une superficie de 2 795 hectares, soit 37 % de son territoire²⁰, une caractéristique remarquable à l'échelle régionale et à l'échelle métropolitaine. Or, la fragmentation des grands massifs forestiers par les activités et l'occupation anthropiques a des effets importants sur la diversité biologique de ce type d'écosystèmes qui, dans le sud du Québec, tendent à disparaître. À l'échelle de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, un morcellement important des massifs forestiers est observé. Ainsi, seulement 15 % de ces massifs présentent une superficie de plus de 100 hectares²¹. La protection des grands massifs forestiers existants sur le territoire lazarois revêt donc d'une grande pertinence afin de favoriser la protection de la diversité biologique. La volonté de la Ville de Saint-Lazare s'aligne avec celles des autorités métropolitaines et régionales désirant favoriser une plus grande protection des milieux naturels, incluant les boisés et les corridors forestiers métropolitains ou régionaux, dans une « optique de gestion globale du territoire »²².

Selon le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, les municipalités sont compétentes afin de reconnaître le rôle structurant de la forêt comme composante du milieu indispensable au maintien de l'équilibre écologique, social et économique et d'assurer la protection des boisés comme élément essentiel au soutien et à l'épanouissement de la communauté et des activités sur leur territoire. Une réglementation sur la plantation et l'abattage d'arbres peut avoir pour objet de favoriser la reconnaissance du patrimoine forestier et l'aménagement durable de la forêt afin de répondre aux besoins économiques, écologiques et sociaux des générations actuelles et futures, tout en tenant compte des autres possibilités d'utilisation du territoire²³. En ce sens, la Ville désire favoriser la conservation des grands massifs forestiers présents sur son territoire dans une perspective de protection holistique de ces écosystèmes, notamment en raison de leur apport au maintien de la diversité biologique, mais aussi en raison des avantages économiques, écologiques et sociaux pour les générations actuelles et futures.

De surcroît, les menaces pesant sur la préservation des milieux humides remplissant plusieurs fonctions écologiques importantes. Les milieux humides occupent une superficie

¹⁸ Duchesne, S., Bélanger L., Grenier M., Hone, F. (1999). *Guide de conservation des corridors forestiers en milieu agricole*, Environnement Canada, Service canadien de la faune, 60 pages.

¹⁹ MRC de Vaudreuil-Soulanges, Politique de l'arbre et des boisés de Vaudreuil-Soulanges, 2008.

²⁰ Calculs effectués par l'Info-Territoire, MRC de Vaudreuil-Soulanges, novembre 2021.

²¹ MRC de Vaudreuil-Soulanges, Politique de l'arbre et des boisés de Vaudreuil-Soulanges, 2008.

²² MRC de Vaudreuil-Soulanges, *Schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération (SADR 3)*, second projet, 18 avril 2018, chap. VII.

²³ Site Internet du MAMH (<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/plantation-et-abattage-des-arbres/>) (site consulté le 26 juin 2023).

de 511,4 hectares, soit 8 % du territoire lazarois²⁴, la majorité présentant une valeur écologique élevée, selon les récentes études de caractérisation écologique.

Comme l'approvisionnement en eau brute de la Ville provient exclusivement des aquifères et considérant le fait que les milieux humides jouent un rôle important dans la recharge des aquifères, la préservation de ces derniers constitue un élément indispensable quant à la gestion durable du milieu naturel et d'un développement intégré du territoire. La majorité des milieux humides d'intérêt se trouvent aussi sous couvert forestier, dans le secteur *ouest* du territoire.

Selon la *Loi sur les compétences municipales*, les municipalités disposent des pouvoirs leur permettant de répondre aux besoins municipaux, divers et évolutifs, dans l'intérêt de leur population. Elles ont également les compétences requises en matière d'environnement. De plus, les tribunaux ont validé les compétences des municipalités en matière de protection de l'environnement, de santé et de bien-être de leur population, ajouté au rôle de fiduciaire de l'environnement assumé par celles-ci. En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les municipalités détiennent les pouvoirs réglementaires visant la plantation et l'abattage d'arbres afin de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée. Elles peuvent aussi régir ou prohiber tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu de la proximité de milieux humides et hydriques ou en raison de tout autre facteur propre à la nature des lieux.

Il est à noter également que la Ville de Saint-Lazare est traversée par le Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges et possède des bois et des corridors forestiers métropolitains (BCFM)²⁵. Elle a donc toujours recherché à maintenir la connectivité du couvert forestier compris à l'intérieur du corridor via une réglementation d'urbanisme adaptée, soit par, entre autres dispositions, la prescription de proportions maximales de déboisement sur un terrain, par l'obligation d'atteindre une densité minimale d'arbres sur un terrain et par l'obligation pour les projets résidentiels situés à l'intérieur d'un écosystème forestier de se développer selon l'approche « *Growing Greener* »²⁶, comme indiqué au SADR3. Ces nouvelles façons de faire permettent la conservation du couvert forestier et de la canopée sans provoquer trop d'impacts sur la préservation du Corridor vert et des écosystèmes forestiers.

Pour toutes ces raisons, la Ville de Saint-Lazare a pris les décisions courageuses requises pour protéger le couvert forestier et les milieux humides afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de développement durable sur son territoire, également souhaités par la MRC, la CMM, le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral. Des exceptions à la densité pour le secteur *ouest* sont donc indispensables pour la protection continue des milieux naturels.

2.4.2 Les contraintes anthropiques

En 2014, la Ville de Saint-Lazare soulevait également la présence de plusieurs types de contraintes anthropiques sur son territoire, dont les isophones de l'autoroute 40, les emprises des deux (2) lignes de transport électrique d'Hydro-Québec, les emprises des

²⁴ Ville de Saint-Lazare, Plan directeur de conservation, 2014.

²⁵ Voir le plan à l'annexe F.

²⁶ Pour l'affectation résidentielle, l'approche « *Growing Greener* » exige qu'une proportion de 30/70 de l'ensemble de la zone soit en faveur de la conservation du milieu naturel, alors que pour l'affectation équestre, la proportion est de 45/55.

trois (3) pipelines, les aires de protection et d'alimentation des puits et la voie ferrée. Chacune de ces contraintes provoquait des restrictions à l'occupation du territoire et des enjeux de sécurité des personnes et des biens et de cohabitation d'usages.

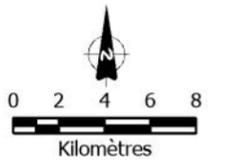
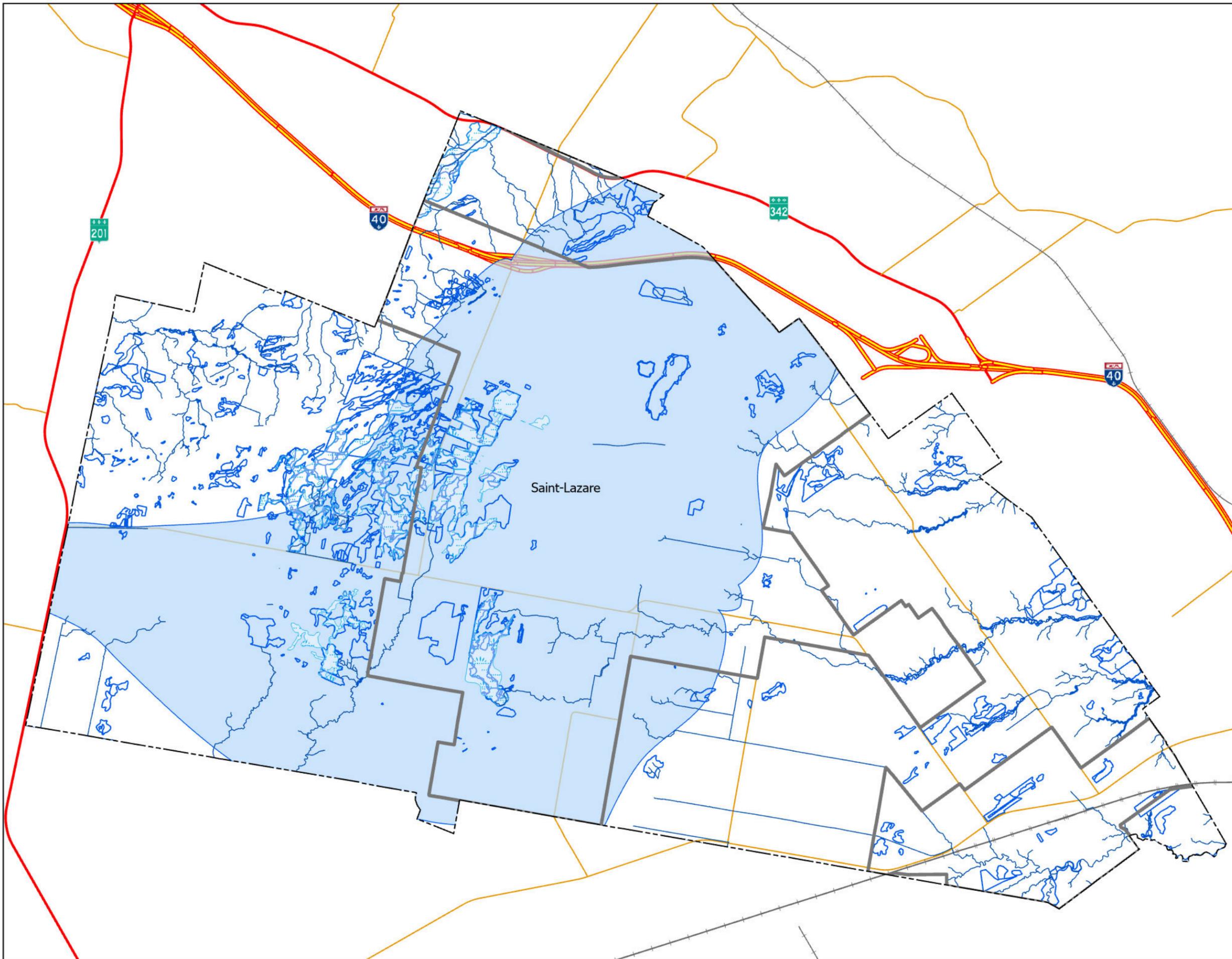
De plus, elle mentionnait également que la très grande majorité de la population lazaroise consommait l'eau provenant de l'eau souterraine. À cet effet, les aires de protection et les aires de recharge devaient faire l'objet d'une protection accrue pour préserver l'intégrité de la ressource en eau souterraine et ne peuvent pas recevoir une densité plus élevée d'habitations.

Comme illustré à la carte 3, les zones de recharge préférentielle se situent toujours principalement au centre-ouest de la ville, là où les sols sont plus perméables et les boisés plus présents. Les milieux humides s'y trouvant sont aussi une source de recharge des aquifères et de filtre naturel des eaux de surface.

La Ville conclue donc encore aujourd'hui qu'il est essentiel de prendre en considération que la desserte en eau potable de l'ensemble de la ville de Saint-Lazare est tributaire du captage de l'eau souterraine et que la densification du territoire ne pourra se réaliser sans la protection et la conservation des sources d'alimentation en eau potable, et ce, afin de maintenir un approvisionnement sécuritaire en qualité et en quantité suffisante pour les résidences existantes et futures. Pour cette raison, la Ville de Saint-Lazare demandait à la MRC d'inclure à son règlement de concordance que la superficie totale des terrains vacants vouée à l'urbanisation optimale soit réduite en raison de l'ajout des contraintes anthropiques et de l'application des zones tampons appropriées.

Comparaison des milieux humides identifiés par la Ville de Saint-Lazare et par la CMM

- Cours d'eau
-  Milieu humide d'intérêt métropolitain (CMM)
-  Milieux humides (Saint-Lazare)
-  Recharge préférentielle
-  Périmètre d'urbanisation
-  Limite municipale



Carte 3

2.4.3 Les infrastructures d'eau potable et d'égout sanitaire

En 2014 et toujours d'actualité en 2023, la desserte en infrastructures demeure un élément critique pour la planification de l'aménagement du territoire.

Bien qu'en 2014 une partie du secteur *est* de ville était desservi par le réseau d'égout sanitaire tandis que dans le secteur *ouest* les habitations étaient munies d'installations septiques individuelles, un vaste chantier de prolongement du réseau a été lancé en 2022 afin de desservir l'ensemble du secteur *est*. Ce secteur correspond à celui faisant l'objet de mesures de densification, tel qu'exigé au SAR de la MRC. En ce qui concerne le réseau d'eau potable, celui-ci dessert toujours près de 95 % des habitations de l'ensemble du territoire. La Ville compte maintenant 18 puits, incluant les trois nouveaux puits du secteur de la Pinière ainsi que le puits du secteur Green Maple Hill. Il y a aussi des puits desservant une partie de la ville de Vaudreuil-Dorion ainsi qu'une partie de la municipalité de Saint-Clet sur le territoire de Saint-Lazare.

2.4.3.1 Le réseau d'égout sanitaire du secteur *est*

En 2014, il était estimé que la capacité des infrastructures d'eau potable et d'égout sanitaire pouvait accueillir un total de 2 104 logements. L'ajout d'un cinquième étang, de dimension comparable aux quatre autres, pouvait augmenter la capacité de traitement d'environ 25 %, ce qui devait être suffisant pour accueillir la croissance estimée du secteur *est*. Cependant, en 2023, le 5^e étang n'a jamais été aménagé parce que les travaux de mise à niveau actuellement en réalisation à la station d'épuration des eaux usées (STEP) permettront d'optimiser la productivité des quatre étangs existants. Ceci est possible notamment par le remplacement du système de diffuseurs et par l'installation de rideaux flottants.

Toutefois, dans le cadre de la planification du prolongement du réseau d'égout sanitaire dans le secteur *est* en 2021, le calcul de la capacité d'accueil a été réalisé en fonction du seuil à atteindre, soit 18 logements à l'hectare, tel que prescrit au règlement de zonage²⁷. Une contingence de 25 % a été ajoutée aux résultats de ces calculs. Ce seuil a été utilisé étant donné que c'était celui prescrit en vigueur pour 2027 à 2031, sans connaître les intentions de la CMM à augmenter considérablement le seuil minimal de densité comme annoncé en 2023. Selon ces calculs, le nouveau réseau pourra desservir 1 212 nouvelles unités de logement.

De plus, le secteur *centre* (noyau villageois), malgré qu'il n'ait pas fait l'objet d'une validation détaillée dans le cadre du présent document argumentaire, dispose d'un certain nombre de terrains à redévelopper. Bien que les centres-villes soient généralement les meilleurs endroits pour une densification, l'application du seuil minimal de densité de 40 log/ha serait problématique, car la planification des infrastructures n'a pas été conçue pour une telle densité. Actuellement, le projet en cours de la mise à niveau du poste de pompage Bédard est basé sur une densité de 18 logements par hectare, avec une majoration de 25 %. De plus, une densité élevée prévue au PPMADR pour ce secteur risquerait de dénaturer le secteur déjà bâti.

²⁷ Article 512, Règlement de zonage n° 771.

Étant donné la capacité de traitement limitée de l'usine et le fait que les infrastructures récemment mises en place au coût de plusieurs millions de dollars ont été conçues en fonction du seuil de densité le plus élevé prescrit à la réglementation d'urbanisme en vigueur (18 log/ha pour 2027 à 2031), la Ville de Saint-Lazare n'a donc pas la possibilité d'augmenter la densité au-delà du seuil minimal exigé prévu pour ce secteur afin de compenser pour le secteur *ouest*, là où elle voudrait maintenir une densité plus faible.

2.4.3.2 Les installations septiques du secteur *ouest*

Pour le secteur *ouest*, toutes les résidences sont munies d'installations septiques. Considérant sa réalité territoriale composée de milieux naturels, de boisé, de trame de rues curvilinéaire, de terrains de grande taille, de la fonction équestre, il serait techniquement quasi-impossible de collecter les eaux usées du secteur *ouest* pour les acheminer vers l'usine de traitement existante, d'autant plus que la capacité de traitement de l'usine actuelle, même après l'ajout possible d'un 5^e étang, est limitée aux futurs développements situés dans le secteur *est* et aux résidences existantes de ce secteur n'étant toujours pas raccordées au réseau.

En 2014, les réserves suivantes avaient été soulevées, qui sont encore d'actualité en 2023 :

« Selon les différents experts du MDDELCC, les développements du secteur ouest pourraient être desservis par un réseau d'égout puisque les nouvelles technologies nous permettent de penser que tout est possible. Toutefois dans certaines situations, le coût risque d'être exorbitant ce qui rendrait la desserte par un réseau collecteur d'égout non rentable. C'est-à-dire que les coûts associés à la réalisation du réseau d'égout feraient en sorte, par exemple, d'augmenter le coût du terrain desservi bien au-delà du prix du marché et auraient pour conséquence la non-réalisation du projet.

Est-ce que l'obligation de desservir des terrains par le réseau d'égout, pour permettre la construction d'un projet dont la densité est de 16 log/ha, pourrait être considérée comme une expropriation déguisée puisque le cumul d'exigences pourrait faire en sorte qu'aucun projet ne serait construit?

Les contraintes environnementales sont très présentes dans le secteur ouest, ce qui complexifie la desserte par les deux services d'égout et d'aqueduc, une condition essentielle à la densification du secteur. Il sera donc difficile, voire parfois impossible, de rentabiliser les infrastructures et de s'assurer de la construction d'un projet, d'un quartier ou d'une collectivité viables. Et, n'était-ce pas l'un des objectifs du PMAD d'exiger la densification du territoire, afin d'optimiser les infrastructures et les services? »²⁸

Autrement, il existe la possibilité que chacune des zones à développer du secteur *ouest* soit desservie par une solution communautaire locale. Cependant, de telles installations sont limitées à une centaine de logements sans occasionner d'impacts sur la capacité de support du milieu, particulièrement lorsque le procédé implique un traitement par infiltration dans le sol. De plus, dans l'évaluation de cette option, la Ville devra considérer que chaque projet immobilier pourrait avoir recours à une technologie différente, ce qui nécessitera un entretien particulier et des connaissances distinctes. Indirectement, ceci

²⁸ « Document argumentaire justifiant le retrait de certains terrains du territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace et l'exemption de certains secteurs de l'application du seuil minimal de densité exigé au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) », Ville de Saint-Lazare, juillet 2014, p. 10.

impliquera des coûts supplémentaires pour la Ville qui deviendra entièrement responsable de ces équipements, car toutes les solutions communautaires locales seront municipalisées à la suite de leur construction. De plus, il faudra se questionner sur la possible présence de ces vastes champs d'épuration dans les aires de protection et d'alimentation des puits ainsi que dans les zones sensibles.

Lorsque la capacité de support du milieu ne permet pas l'infiltration dans le sol, le promoteur pourrait envisager un système mécanique avec rejet au cours d'eau dont les coûts sont plus élevés. La présence d'un cours d'eau d'importance à proximité devient essentielle. Cette option est donc peu réaliste.

2.4.3.3 L'approvisionnement en eau brute et le traitement de l'eau potable

En 2014, la Ville mentionnait que l'usine de filtration avait été construite en 1995 afin de desservir le développement avec un horizon de 20 ans et qu'elle a été modifiée pour accroître sa capacité de 10 700 m³/jour à 21 450 m³/j, ce qui correspondait à une population à l'ultime de 25 000 habitants²⁹. De plus, la Ville n'avait pas accès à suffisamment d'eau brute pour desservir la croissance estimée en appliquant un seuil minimal de densité de 16 log/ha. Elle devait alors trouver d'autres sources d'approvisionnement en eau, s'assurer qu'elle n'a pas atteint la limite d'exploitation de l'aquifère et envisager l'agrandissement ou la construction d'une autre usine de filtration. Sur cette base, la Ville de Saint-Lazare demandait l'exemption de tout le secteur *ouest* puisque plusieurs facteurs dont la dispersion des zones à desservir, la grande présence de contraintes naturelles, le danger de la surexploitation de la ressource en eau souterraine et la faible capacité de support du milieu permettaient de croire que ce secteur ne pourrait être desservi par l'aqueduc et l'égout sans risque pour la sécurité publique ou la santé publique, et ce, sans compromettre la viabilité de la ville. Pour ces raisons, la Ville de Saint-Lazare demandait à la MRC de ne pas soumettre à l'application du seuil minimal de densité les terrains qui ne pourraient être desservis.

En fait, depuis plus de 20 ans, la Ville de Saint-Lazare procédait à l'élaboration d'un plan de gestion et d'exploitation des eaux souterraines sur son territoire :

« Ce rapport faisait état [...] des connaissances sur les contextes géologique et hydrogéologique ainsi que sur les aquifères présents sur le territoire de la Ville. Le rapport fournissait également des recommandations sur les secteurs à privilégier pour l'exploration en eau dans la Ville, sur l'exploitation à long terme de l'eau souterraine ainsi que sur sa gestion quotidienne par le biais des puits municipaux. Lors de la réalisation de cette étude, un outil de prédiction sous forme de modèle mathématique d'écoulement des eaux souterraines a également été développé. Ce document a été d'une grande utilité pour la Ville dans les années qui ont suivi, lui permettant notamment d'orienter ses recherches en eau de façon éclairée sur son territoire »³⁰.

Depuis, la Ville a poursuivi l'acquisition des connaissances sur l'eau souterraine. Or, le conseil municipal ayant soulevé certaines inquiétudes sur l'approvisionnement à long terme en eau potable à partir des eaux souterraines en fonction des changements

²⁹ « Étude sur la capacité des infrastructures d'eau potable et d'égout domestique de la Ville de Saint-Lazare », CDGU, 23 avril 2013.

³⁰ « Développement stratégique et optimisation du captage des eaux souterraines à la Ville de Saint-Lazare, Québec », TechnoRem, avril 2022, p.1.

climatiques des années à venir, la Ville a donc procédé récemment à la réalisation d'une étude intitulée « *Développement stratégique et optimisation du captage des eaux souterraines à la Ville de Saint-Lazare, Québec* »³¹. Dans cette étude, il est de l'opinion de Technorem que, « malgré la baisse des niveaux d'eau dans les aquifères en exploitation dans le secteur Sainte-Angélique, l'approvisionnement en eau potable de la Ville n'est pas menacé. [...] Néanmoins, il peut demeurer une certaine incertitude puisque les changements climatiques représentent un processus en pleine évolution difficilement prévisible et quantifiable en termes d'impact sur la ressource renouvelable en eau souterraine. »³².

En conclusion, le rapport indique « que l'exploitation des différentes nappes d'eau s'effectue actuellement de manière concertée pour assurer un approvisionnement sécuritaire en eau potable à la population sans compromettre la pérennité à long terme des réservoirs aquifères naturels. Les projections faites sur les 30 prochaines années (2050) en fonction d'une population prévue de 26 000 personnes ainsi que des changements climatiques anticipés convergent également vers les indications à l'effet que les aquifères granulaires et rocheux présentement pompés ou dans un horizon rapproché permettront de satisfaire les besoins en eau futurs de la Ville et de ses citoyens. Néanmoins, il demeure important, voire crucial, que les mesures déjà mises en place dans les années 2000 (ex. : répartition des centres de pompage, gestion des surexploitations, suivi des niveaux d'eau dans les différentes nappes, etc.) puissent se poursuivre avec le même effort par le personnel technique de la Ville. »³³.

Outre les efforts technologiques, les exigences réglementaires doivent aussi contribuer à la protection de la ressource d'eau souterraine. Cette évidence avait été reconnue par la MRC lors de la démarche d'exemption à la densité des secteurs A et B, tel que défendue dans le document argumentaire élaboré en 2014. À la lumière de ces faits, il est clair que la ressource en eau ne pourrait jamais répondre aux besoins d'une population estimée de 42 313 personnes en fonction d'un seuil de densité de 40 log/ha tel qu'envisagé au PPMADR. Le maintien des secteurs d'exemption à la densité dans la partie *ouest* du périmètre d'urbanisation et le maintien de la densité actuellement prescrite, soit de 18 log/ha, est donc essentiel afin de répondre aux besoins d'une population ultime de 26 000 personnes.

La Ville de Saint-Lazare est d'avis que les enjeux liés à la ressource en eau souterraine sont d'échelle régionale, considérant que plusieurs autres municipalités y puisent aussi leur eau potable. Or, au Québec, environ 27.7% de la population s'alimente en eau potable à partir d'eau souterraine. Dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges, 54 % de l'eau consommée est de l'eau souterraine, ce qui est fort supérieur à la moyenne provinciale. Les eaux souterraines sont une ressource essentielle et vitale pour la région de Vaudreuil-Soulanges. Les buttes de Saint-Lazare et de Hudson, totalisant une superficie de 46 km² contribuent à 41 % de la recharge régionale³⁴. La Ville de Saint-Lazare fait donc face à une grande pression régionale pour protéger la recharge des eaux souterraines, comme souligné lors du Forum sur la vulnérabilité des eaux souterraines de Vaudreuil-Soulanges présenté par le Réseau québécois sur les eaux souterraines (RQES) en 2018. Le seuil

³¹ Étude réalisée par TechnoRem, avril 2022, disponible sur le site web de la Ville : chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://contenu.maruche.ca/Fichiers/228290ed-49b5-4dff-af87-e59de42eefd0/Sites/22d38d6f-ef7d-ec11-81d5-00155d000708/Documents/2022-04_PR21-88_captage%20eaux%20sout_final_accessible.pdf.

³² « Développement stratégique et optimisation du captage des eaux souterraines à la Ville de Saint-Lazare, Québec », TechnoRem, avril 2022, p.2.

³³ « Développement stratégique et optimisation du captage des eaux souterraines à la Ville de Saint-Lazare, Québec », TechnoRem, avril 2022, p.60.

³⁴ « Projet de connaissance des eaux souterraines de la zone de Vaudreuil-Soulanges », UQAM, 31 mars 2015, p. 121.

minimal de densité exigé dans le PPMADR mettrait en péril cette infrastructure naturelle ainsi que les ressources en eau potable, non seulement pour la Ville de Saint-Lazare, mais aussi pour la région dans son ensemble. Par conséquent, la MRC de Vaudreuil-Soulanges doit sans équivoque proposer une planification territoriale respectueuse de la zone de recharge, qui elle, ne reconnaît pas de limite administrative.

2.4.4 Le patrimoine équestre

Les activités équestres font partie de l'identité de la ville de Saint-Lazare. Depuis la fin des années 1890, la fonction équestre est très présente, à un point tel que l'aménagement du territoire s'est développé en conséquence, en plus des activités agricoles. Aujourd'hui, plusieurs domaines équestres se trouvent sur le territoire de la ville et un important réseau de sentiers équestres sillonne le territoire, dont notamment ceux de la Pinière.

Outre la randonnée, des compétitions prestigieuses se déroulent toujours sur le territoire de Saint-Lazare. La Ville a donc développé, au fil des ans, une solide réputation associée au monde équestre. La vocation équestre ne peut être niée et constitue une composante identitaire et structurante importante. Aujourd'hui, le Club équestre Les Forestiers a comme principal mandat la conservation du réseau de sentiers avec l'appui des municipalités et de plusieurs propriétaires de terres privées. En 2023, la Ville a même mis sur pied un comité consultatif équestre composé de citoyens et d'élus afin de formuler des recommandations au conseil ayant pour objectif d'assurer la pérennité de la fonction équestre à travers l'évolution du territoire.

Comme exposé dans le document argumentaire de 2014, les activités équestres sont présentes dans quatre secteurs différents de la municipalité : dans les zones agricoles, dans la zone agricole-équestre, dans la zone blanche hors périmètre et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Le plan d'urbanisme et la réglementation en découlant ont toujours favorisé le développement et le maintien de la fonction équestre. De plus, le *Plan directeur des sentiers récréatifs* adopté en 2013 visait, entre autres, à favoriser le bouclage des sentiers équestres sur l'ensemble de son territoire.

Pour ces motifs, la Ville de Saint-Lazare demandait à la MRC d'ajouter dans le règlement de concordance :

1. que les terrains désignés par une affectation au plan d'urbanisme [...] voués au maintien et au développement du patrimoine équestre ne soient pas soumis à l'application du seuil de densité; ou
2. que soit exempté l'aire équestre de l'application du seuil minimal de densité et de modifier le calcul du potentiel de développement inscrit au règlement de concordance afin qu'il soit ajusté en fonction d'une densité de 1,35 log/ha.

Ces demandes sont toujours maintenues en 2023.

2.4.5 La desserte quasi-absente en transport en commun du secteur *ouest*

Le concept de la ville des 15 minutes est au cœur de la planification inscrite au PPMADR, dont le résultat est la création de milieux de vie complets, durables et inclusifs. On parle d'une stratégie de densification intelligente par la nécessité de densifier nos villes de manière réfléchie afin de résoudre la crise du logement et de créer des milieux de vie

durables. Le PMAD a établi une vision pour le développement du Grand Montréal qui s'appuie sur la densification pour créer des milieux de vie durables autour des corridors de transport actif et collectif.

Cependant, malgré cette approche axée sur des quartiers complets et inclusifs, avec une réduction de son empreinte carbone, la Ville de Saint-Lazare se trouve désavantagée par l'absence d'un système de transport en commun efficace. Un seul autobus EXO dessert certaines rues aux heures de pointe, laissant la majeure partie du territoire non desservie. Par conséquent, densifier les secteurs résidentiels non desservis par les transports en commun et dépourvus de services et de commerces essentiels ne ferait qu'encourager davantage un plus grand nombre de citoyens à se déplacer en voiture, entraînant une augmentation de l'empreinte carbone, ce qui va à l'encontre des orientations d'aménagement durable.

Particulièrement, la densification du secteur *ouest* entraînerait des répercussions non seulement sur la zone de recharge et l'approvisionnement en eau potable, mais aussi sur les milieux naturels et le couvert forestier. De plus, cela ne serait pas conforme aux objectifs du développement durable. Il est important de reconnaître que le développement de Saint-Lazare ne peut pas être envisagé de la même manière que celui des centres urbains plus densément peuplés; c'est la raison même derrière l'argumentaire de 2014.

Le concept de la ville des 15 minutes est pratiquement impossible à réaliser pour des villes comme Saint-Lazare. Les contraintes géographiques, les distances entre les différents services et les limitations du système de transport en commun rendent difficile la mise en place de ce modèle. Il est essentiel de prendre en compte ces réalités spécifiques lors de la planification du territoire, afin de trouver des solutions adaptées à notre contexte unique.

2.5 Les réalisations et les engagements de la Ville de Saint-Lazare depuis 2014

Depuis la présentation du document argumentaire à la MRC en 2014, la Ville de Saint-Lazare a procédé à des modifications réglementaires majeures et a pris des orientations favorisant davantage la protection des milieux naturels sans compromettre le patrimoine et le potentiel équestre, sans compter celles visant la protection de la ressource en eau et le respect de la capacité des infrastructures municipales. Ces initiatives démontrent les efforts que la ville a déployés afin d'assurer le développement responsable et durable de son territoire.

Grâce aux règlements de concordance entrés en vigueur en 2016, afin d'intégrer les exigences en lien avec les secteurs d'exception à la densité, plusieurs mesures ont été intégrées à la réglementation. Par exemple, des proportions maximales de déboisement ont été fixées pour les terrains situés dans ces secteurs, soient le secteur « Habitation en secteur boisé (HSB) » ou « Équestre », en plus de l'augmentation des superficies minimales des terrains.

Plus récemment, la Ville de Saint-Lazare s'est positionnée en tant que leader parmi les 23 municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, et même au-delà, dans la gestion de ses ressources naturelles. Entre autres, de façon non exhaustive, les gestes suivants ont été posés :

1. **Adoption des règlements n° 1133 et n° 1134 assurant la protection holistique des milieux naturels** : ces règlements ont notamment introduit l'obligation, pour les zones de PAE situées à l'intérieur des écosystèmes forestiers, de prévoir des projets en fonction de l'approche du lotissement écologique (« *Growing Greener* ») selon laquelle seulement 30 % d'une zone résidentielle peut être développée ou 45 % d'une zone équestre, la balance devant obligatoirement être vouée à la conservation perpétuelle. En outre, ces règlements exigent que tous les milieux humides et les habitats d'espèces préoccupantes, dans ces mêmes zones, bénéficient d'une bande de protection minimale de 30 mètres, comparativement aux bandes riveraines d'un cours d'eau variant entre 10 et 15 mètres.
2. **Adoption du règlement n° 1123 interdisant les puits privés sur tout immeuble desservi par le réseau d'aqueduc municipal** : à la lumière des statistiques de consommation de l'eau potable, particulièrement pendant la saison estivale, la ville a interdit tout nouvel ouvrage de captage d'eau souterraine à des fins d'irrigation ou d'arrosage, sauf pour quelques exceptions.
3. **Adoption du règlement n° 1149 exigeant une redevance aux fins de la création d'un Fonds vert** : afin de favoriser la protection accrue des milieux humides et des habitats, ce règlement prévoit le paiement d'une redevance au demandeur afin de financer des projets ayant pour objectif la protection, la restauration, la création ou la mise en valeur de milieux naturels.
4. **Adoption du Plan de développement durable (PDD)** : en 2021, la Ville a adopté son premier PDD. Ce dernier se veut un document de planification interservices afin que la ville puisse intégrer la notion de développement durable dans chacune de ses décisions. Déjà, presque la moitié des actions ont débuté, sont en cours ou

ont été complétées. Le PDD concrétise encore une fois la volonté de la Ville d'assurer la planification responsable et durable de son territoire.

5. **Adoption du Plan directeur de conservation (PDC)** : adopté en 2014, le PDC est à la base de plusieurs décisions menant à une meilleure protection des milieux naturels, que ce soit par l'octroi de mandats pour la caractérisation écologique de secteurs non développés ou par l'insertion à la réglementation de bandes de protection d'une largeur de 30 mètres autour des milieux humides et des habitats d'espèces préoccupantes dans certaines zones.
6. **Modification du règlement n° 667** : par souci d'assurer la gestion pérenne de la ressource en eau, la ville a décidé de réduire les périodes pendant lesquelles l'arrosage de la pelouse est autorisé, de réduire la période pendant laquelle l'obtention de permis d'arrosage est possible, d'interdire la tenue de *lavothons* et le remplissage complet des piscines.
7. **Mise en place de l'Escouade verte (anciennement la Patrouille bleue)** : en 2022, la ville a embauché six (6) étudiant.es afin d'effectuer des visites à chaque adresse de Saint-Lazare afin de sensibiliser les résident.es de l'utilisation de l'eau potable. Compte tenu du succès de cette initiative, cette année encore, les étudiant.es sont de retour pour poursuivre les efforts de sensibilisation déployés, tout en abordant d'autres sujets importants, comme l'interdiction de pesticides et les aménagements écologiques.
8. **L'élaboration en cours de deux programmes particuliers d'urbanisme (PPU) visant le noyau villageois et le secteur de la route de la Cité-des-Jeunes** : constatant le besoin de plus en plus urgent de mieux planifier ces deux secteurs stratégiques, la Ville a lancé à l'été 2022 l'élaboration de deux PPU. Ces PPU aborderont la densification douce du noyau villageois et la densification du secteur de la Cité-des-Jeunes afin de répondre, entre autres, aux besoins de logement engendrés par l'arrivée de l'hôpital à Vaudreuil-Dorion. Les PPU vont également prescrire l'intégration de mesures écologiques et durables pour tous les aménagements dans ces secteurs.
9. **L'élaboration en cours du Plan directeur des parcs et des espaces verts** : ce plan est attendu depuis longtemps afin de planifier les espaces et les équipements requis pour desservir la population existante et à venir en matière de loisirs, de sports et de culture.

3. Pour des ajustements au périmètre métropolitain d'échelle locale

Bien avant l'entrée en vigueur du PMAD en 2012, la Ville de Saint-Lazare avait entamé une démarche pour l'exclusion de la zone agricole d'un secteur résidentiel déjà construit. La demande avait reçu l'autorisation de la CPTAQ. Cependant, avec l'entrée en vigueur peu après du PMAD, l'ajustement du périmètre métropolitain afin d'y inclure le secteur n'a jamais été entrepris par la CMM à son tour, malgré le fait que la MRC de Vaudreuil-Soulanges ait déposé la demande complète et conforme à la CMM et ait adopté le Plan de développement de la zone agricole (PDZA), comme exigé au PMAD. Sans surprise, la Ville de Saint-Lazare réitère cette demande dans le cadre du PPMADR, à laquelle sont ajoutés d'autres cas nécessitant une régularisation du périmètre métropolitain. Il est d'ailleurs impératif de souligner que ces demandes n'ont pas comme objectifs le développement immobilier, mais bien la reconnaissance d'états de fait ou pour assurer le bouclage d'infrastructures et des rues de projets déjà existants.

La zone agricole représente 48 % du territoire de Saint-Lazare. Au fil du temps, des occupations et des projets ont été réalisés en zone agricole, certains avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), résultant donc en la création d'îlots déstructurés ou d'usages bénéficiant de droits acquis ou d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). La délimitation du périmètre urbain ne correspond donc pas à la réalité du territoire et aux nouveaux besoins s'étant présentés depuis l'entrée en vigueur du PMAD en 2012.

À Saint-Lazare, ces situations empêchent une gestion optimale du territoire ainsi que les possibilités de récupération de bâtiments existants à des fins compatibles avec la zone agricole. Pour ces raisons, quatre secteurs doivent faire l'objet d'une inclusion au périmètre d'urbanisation.

Ces quatre situations ont en commun le fait qu'il s'agit de secteurs déjà bâtis ou qu'ils ont déjà fait l'objet d'une décision positive de la CPTAQ. La Ville de Saint-Lazare a l'intention de régulariser ces situations en déposant une demande de modification du périmètre métropolitain auprès de la MRC au moment opportun. Elle s'attend à ce que la CMM appuie la demande et procède à la modification du PMAD en ce sens, étant donné que ces quatre situations demeurent sans équivoque d'intérêt uniquement local. Le mécanisme à suivre est déjà prévu au PMAD, en vertu du critère 1.6.2 « Modifications au périmètre métropolitain » qui vise à « répondre aux besoins particuliers en espaces résidentiels, institutionnels et économiques exprimés par une municipalité régionale de comté ou une agglomération »³⁴.

Pour Saint-Lazare, ces demandes permettront de contribuer à l'attractivité et à la compétitivité de la ville à l'échelle locale et régionale, notamment en retirant les contraintes réglementaires reliées à la zone agricole empêchant une occupation optimale de ces secteurs qui ne pourront jamais retourner en culture. Ces quatre situations sont illustrées aux pages suivantes, dont les lots visés sont identifiés en rouge et le périmètre métropolitain en jaune.

³⁴ Plan métropolitain d'aménagement et de développement, Communauté métropolitaine de Montréal, page 124.

Situation 1 : Inclusion du secteur « Sainte-Angélique Est » au périmètre d'urbanisation (dossier déjà présenté par la MRC à la CMM)



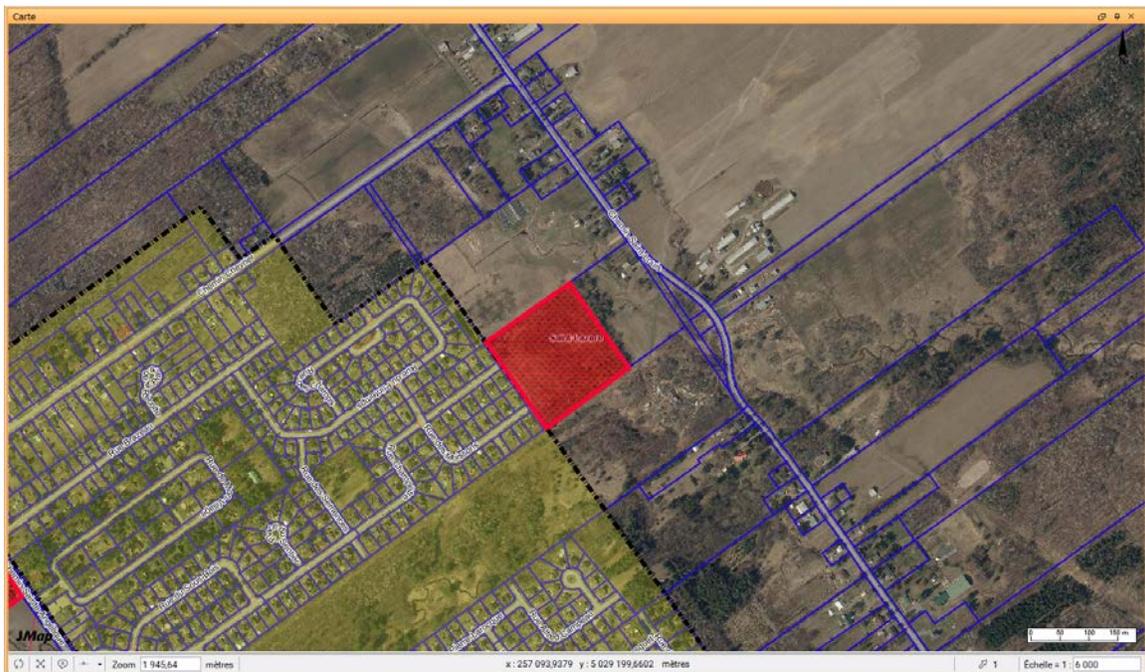
Situation 2 : Inclusion de 5 lots commerciaux bénéficiant de droits acquis au périmètre d'urbanisation



Situation 3 : Inclusion des lots résidentiels et commerciaux complets au périmètre d'urbanisation



Situation 4 : Inclusion d'un secteur résidentiel bénéficiant déjà d'une autorisation de la CPTAQ permettant d'assurer la connexion des réseaux municipaux



En plus des ajustements requis au périmètre métropolitain, le PPMADR devra également être modifié étant donné que la Ville de Saint-Lazare a détecté quelques irrégularités dans la délimitation du périmètre métropolitain. Autrement dit, certains secteurs ne correspondent pas au périmètre urbain de la Ville de Saint-Lazare, tel qu'illustré ci-dessous³⁵ :



3.1 Le contenu du PPMADR abordant la délimitation du périmètre métropolitain

Le PPMADR annonce que la CMM envisage de conserver ses choix d'aménagement du premier PMAD, prévoyant même les renforcer. Ces choix incluent celui « du maintien du périmètre métropolitain »³⁶. Bien que le maintien du périmètre métropolitain soit, jusqu'à un certain point, le bon choix afin de limiter l'étalement urbain, des ajustements doivent être possibles afin d'assurer la bonne planification à l'échelle locale. En effet, les domaines de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne sont pas toujours une science exacte : il faut prévoir des outils et des processus permettant de gérer des situations imprévues ou rendues nécessaires. D'ailleurs, c'est pour cette même raison que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit des outils normatifs stricts, comme les règlements de lotissement ou de zonage, mais aussi des outils discrétionnaires offrant une flexibilité encadrée et une application représentative de la réalité, comme les dérogations mineures ou les projets particuliers de construction, de modification ou

³⁵ Tiré de document de travail produit par la MRC de Vaudreuil-Soulanges, 16 juin 2023.

³⁶ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.5.

d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Le PPMADR doit donc aussi tendre vers des demandes normatives, mais doit aussi prévoir une flexibilité pour régler les enjeux d'échelle locale.

Au critère 1.1.1 « Délimitation du périmètre métropolitain » du PPMADR, il est annoncé que « le périmètre métropolitain prévu jusqu'en 2046 demeure essentiellement le même que celui en vigueur lors de l'adoption du premier PMAD, le 8 décembre 2011 »³⁷. Cette déclaration préoccupe la Ville de Saint-Lazare étant donné qu'il implique que les quatre situations soulevées précédemment ne pourront être réglées d'ici 23 ans. Elle signale également que la CMM ne se soucie pas des enjeux locaux vécus par les municipalités.

Heureusement, le PPMADR prévoit tout de même le critère 1.1.2 « Modification du périmètre métropolitain » indiquant que la CMM « peut considérer une demande de modification au périmètre métropolitain pour répondre aux besoins particuliers en espaces institutionnels, économiques ou résidentiels exprimés par une MRC [...] »³⁸. Ce même critère mentionne également que « les modifications au périmètre métropolitain nécessaires pour permettre les interventions municipales ponctuelles requises pour assurer, notamment, le bon fonctionnement du réseau d'approvisionnement en eau potable, le bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées, la gestion des neiges usées ou le bouclage d'une rue, devront être soumises à la CMM, qui pourra les soustraire des exigences prévues à ce critère dans la mesure où l'échéancier de l'intervention l'exige »³⁹. Ce critère reprend essentiellement le même contenu que le critère 1.6.2 actuellement inclus dans le PMAD en vigueur. La Ville de Saint-Lazare est ravie que le critère 1.1.2 soit compris dans le PPMADR. En revanche, en considérant que, malgré le fait que la CMM ait prévu le critère 1.6.2 depuis 2012, le périmètre métropolitain n'a jamais été modifié en fonction des besoins d'échelle locale. Avec le nouveau critère 1.1.2, la Ville de Saint-Lazare demande donc à la CMM comment elle prévoit réellement mettre en œuvre ce critère, surtout en tenant en compte la demande inscrite au critère 1.4.1 « Respect des limites actuelles du territoire agricole » du PPMADR qui semble s'avérer contradictoire : « La CMM demande donc aux MRC et aux agglomérations de respecter les limites actuelles du territoire agricole du Grand Montréal, et ce, afin d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture. »⁴⁰.

En fait, dans le PPMADR, la CMM annonce qu'elle a reçu plusieurs demandes de modification au périmètre métropolitain depuis l'adoption du PMAD en 2012, dont certaines visaient la reconnaissance de secteurs déjà construits ou majoritairement construits, et qu'aucune n'a été autorisée. Selon la CMM, c'est grâce à ces refus que « le territoire agricole a donc été préservé »⁴¹. La CMM mentionne également les projets gouvernementaux, par exemple celui de l'Hôpital régional de Vaudreuil-Soulanges, ayant bénéficié d'un décret pour les autoriser en zone agricole. À cet égard, la CMM se félicite : « Cet état de situation illustre clairement que le PMAD a permis de mieux gérer les

³⁷ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.59.

³⁸ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.60.

³⁹ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.61.

⁴⁰ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.92.

⁴¹ « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.90.

pressions que subit le périmètre métropolitain et a ainsi contribué à préserver le territoire agricole. »⁴².

En réalité, est-ce que le fait de refuser l'exclusion de la zone agricole des superficies nécessaires pour des besoins de base d'une population, comme un hôpital ou une école primaire, a réellement permis de « préserver le territoire agricole », comme véhiculé par la CMM? Est-ce que le fait de refuser les ajustements requis au périmètre métropolitain pour reconnaître des situations existantes et les régulariser a également permis de « préserver le territoire agricole »? Pour le territoire de la Ville de Saint-Lazare, la réponse est clairement non. Au contraire, ces refus ont une incidence néfaste sur l'attractivité et la compétitivité d'un territoire parce qu'ils ne permettent pas de le desservir adéquatement en services de base. En réalité, ces situations existent et des décrets ont été adoptés par le gouvernement provincial dans certains cas afin que ces projets puissent se réaliser quand même. La CMM n'a fait que retarder l'avancement de ces projets essentiels pour la population vaudreuil-soulangeoise. Elle semble plutôt préférer prendre le crédit pour « préserver le territoire agricole » alors qu'en réalité, elle fait plutôt preuve d'aucune flexibilité envers des situations exceptionnelles et nécessaires.

⁴² « Document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé – Premier projet préliminaire pour commentaires », Communauté métropolitaine de Montréal, 1^{er} mai 2023, p.91.

4. Les demandes de modification au PPMADR

4.1 Application d'une densité responsable et durable

Pour toutes les raisons précédemment exposées, **la Ville de Saint-Lazare demande à la CMM de modifier le PPMADR afin que les secteurs d'exception pour le secteur ouest du périmètre d'urbanisation demeurent identiques à ceux en vigueur**, tels qu'inscrits au SADR3 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et à la réglementation d'urbanisme depuis 2016.

Pour les secteurs *est* et *centre*, **la Ville de Saint-Lazare demande à la CMM de modifier le PPMADR afin de permettre une réduction du seuil minimal de densité envisagé de 40 log/ha, afin que la ville puisse encadrer le développement de façon responsable, rentable et équitable. À cet effet, la Ville demande que le PPMADR permette à la MRC de planifier la modulation ou le partage de la densité à l'échelle régionale**, soit pour les 11 municipalités faisant partie du territoire de la CMM. De cette façon, une modulation de la densité atteindra les objectifs que la CMM s'est fixés : une densification réfléchie adaptée aux réalités et aux caractéristiques des différents milieux d'insertion. La MRC devra donc entreprendre un vaste exercice de concertation entre les municipalités impliquées afin de proposer une planification de la densité réaliste et respectueuse des différentes contraintes municipales.

4.2 Ajustements au périmètre métropolitain

À la lumière des quatre (4) situations d'irrégularités du périmètre d'urbanisation, **la Ville de Saint-Lazare demande à la CMM de non seulement maintenir le critère 1.1.2 tel que proposé au PPMADR afin d'ajuster le périmètre métropolitain en fonction de ces situations réelles d'échelle locale, mais de l'appliquer réellement. Elle demande aussi à la CMM d'assouplir le critère 1.4.1 pour pouvoir permettre les ajustements requis du périmètre métropolitain.**

De plus, **la Ville de Saint-Lazare demande à la CMM que les irrégularités de la délimitation du périmètre métropolitain versus celles du périmètre urbain soient corrigées au PPMADR.**

5. Conclusion

De toute évidence, le document argumentaire élaboré en 2014 et les efforts entrepris par la Ville de Saint-Lazare depuis ont permis d'acquérir les outils réglementaires nécessaires pour la gestion saine, responsable et durable du territoire. Force est de constater que presque 10 années plus tard, ces arguments demeurent encore valides, voire davantage, grâce à l'évolution de l'acquisition accrue de nouvelles connaissances et aux décisions prises par la Ville pour assurer sa vitalité et le respect de ses caractéristiques identitaires.

En 2023, les arguments toujours soulevés par la Ville de Saint-Lazare retrouvent leurs origines également au sein des différentes échelles de planification et aussi au cœur des débats sociétaux. Les nouvelles orientations gouvernementales faisant actuellement l'objet d'une démarche de consultation et dont l'objectif est de s'aligner avec la vision inscrite à la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* (PNAAT), confirment les intentions de la Ville de Saint-Lazare. L'extrait suivant les résume bien :

« la croissance doit être orientée vers des milieux déjà dotés d'infrastructures et de services publics, situés au cœur de nos villages et de nos villes, de manière à freiner la consommation de sols, l'étalement urbain ainsi que la dispersion sur le territoire. La consolidation des milieux existants doit être priorisée en favorisant des formes compactes d'aménagement à proximité des infrastructures et des réseaux publics. En tenant compte des caractéristiques des différents milieux, des secteurs pouvant être requalifiés et redéveloppés dans le respect du patrimoine bâti et de la capacité des infrastructures doivent être consolidés au cœur de nos villages et de nos villes.

Afin de former des communautés résilientes, capables notamment de mieux s'adapter aux conséquences des changements climatiques et de prévoir les impacts des choix d'aujourd'hui sur le climat de demain, il faut ancrer les pratiques d'architecture et d'aménagement du territoire dans une approche plus durable. Ainsi, la planification territoriale doit favoriser la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, la connectivité écologique ainsi que l'adaptation et la lutte aux changements climatiques. En outre, la planification du territoire doit tenir compte de la gestion durable et intégrée des ressources en eau afin d'en assurer la préservation »⁴³.

Lors de sa participation à l'Agora métropolitaine tenue le 23 mai dernier, il a été constaté que la CMM semblait prôner une planification adaptée uniquement aux contextes urbains, au détriment de ceux qui sont plutôt ruraux. Pourtant, plusieurs municipalités faisant partie de la CMM ne peuvent pas respecter certaines orientations du PMAD, par risque de dénaturer leur identité, au risque de causer une dévitalisation. C'est pour cette raison que la CMM doit assurer une planification représentative et adaptée à la réalité de chacune des municipalités la composant.

La Ville de Saint-Lazare s'attend donc à ce que tous les éléments soulevés dans le présent document argumentaire entraînent toutes les modifications requises au PPMADR. Par son PMAD révisé, la CMM pourra ainsi devenir un allié pour le développement respectueux et durable de la Ville de Saint-Lazare.

⁴³ « Document de consultation en vue de la publication des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire », Gouvernement du Québec, 2023.

Annexes

**ANNEXE A – Plan 10 « Aires d’affectation » du plan d’urbanisme n° 770
en vigueur**



Ville de Saint-Lazare
Plan 10
"Aires d'affectation"

Légende

Affectations

Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

- Habitation en secteur boisé
- Habitation faible densité
- Habitation moyenne densité
- Équestre
- Commercial artériel
- Commercial urbain
- Industriel
- Public
- Conservation
- Périmètre d'urbanisation
- Noyau villageois

Territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et non régi par la LPTAA

- Habitation extensive hors périmètre
- Habitation faible densité hors périmètre
- Conservation hors périmètre

Territoire régi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

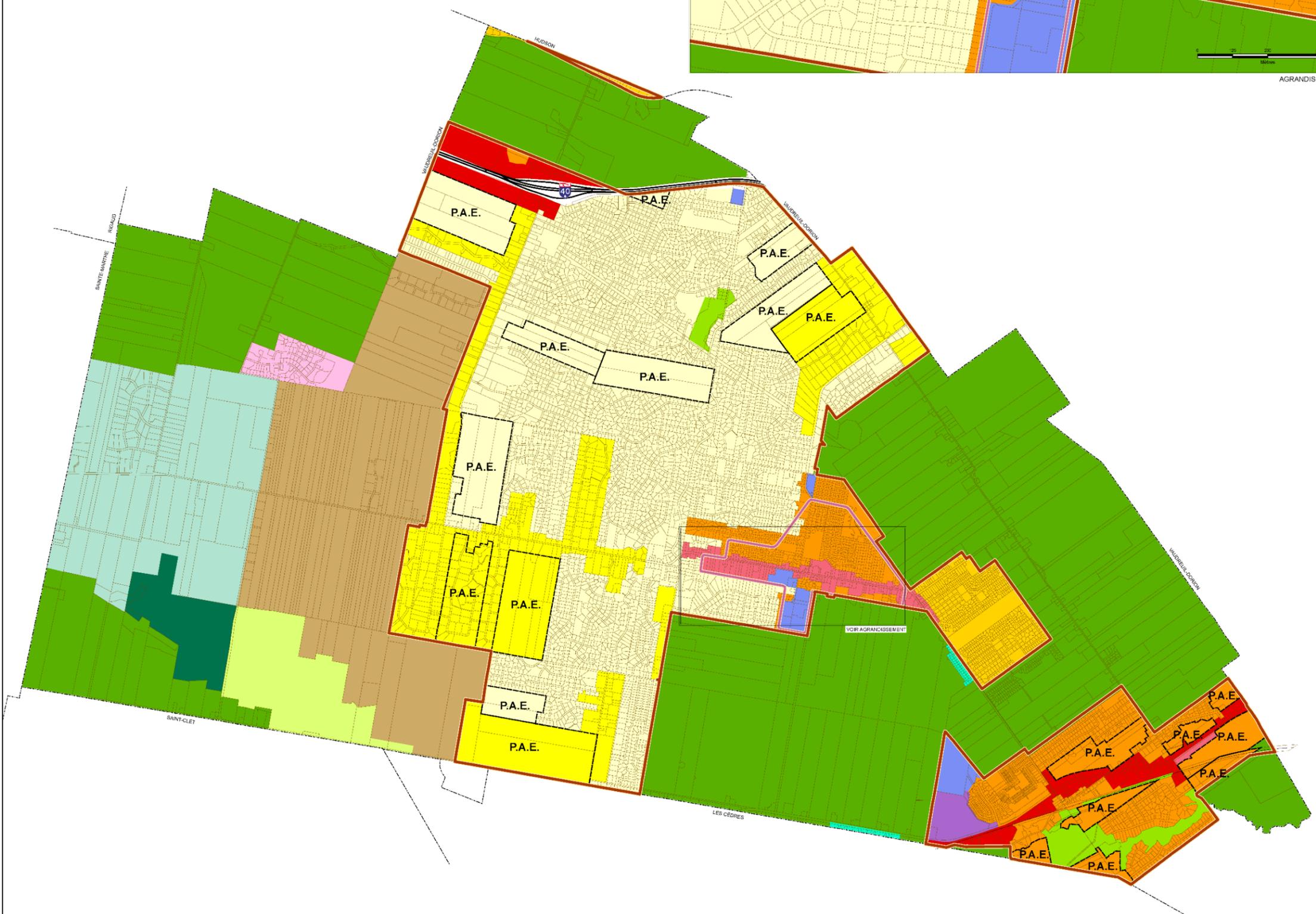
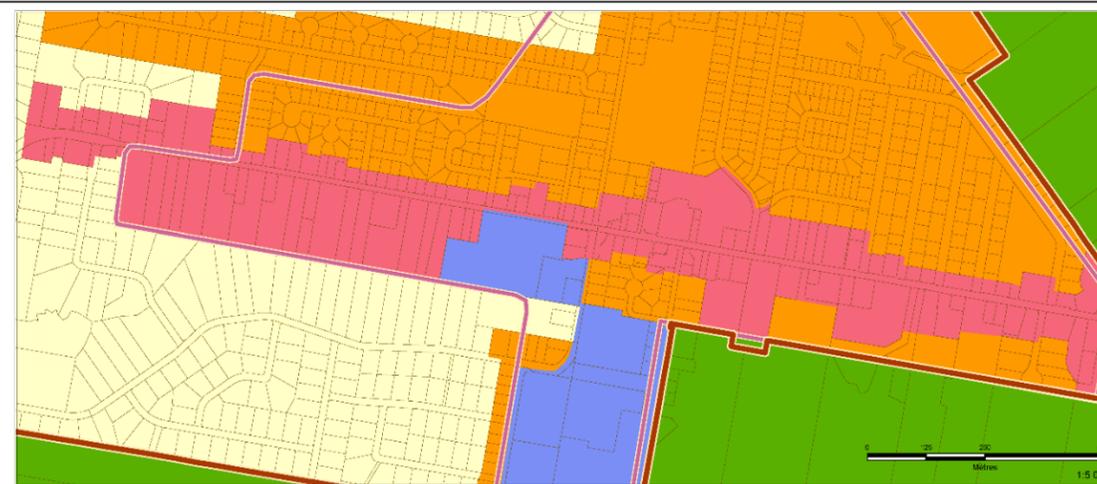
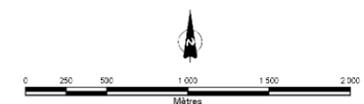
- Agricole
- Agricole conservation
- Agricole déstructurée
- Agricole équestre

Zones d'intervention particulières

- P.A.E. Secteur de plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)

Entrée en vigueur	Numéro de règlement	Description sommaire de l'amendement
12 mars 2009	807	Ajouter un lot déstructuré dans la zone agricole Réduire la densité d'occupation du sol dans l'aire d'affectation « habitation faible densité - hors périmètre »
14 février 2011	848	Modification de deux aires d'affectation « habitation faible densité » à « équestre »
9 mai 2013	909	Ajout d'une aire d'affectation « habitation moyenne densité » à même une aire d'affectation « commercial artériel » Modification d'une aire d'affectation « commercial artériel » à « commercial urbain »
21 août 2014	935	Modification d'une aire d'affectation « habitation faible densité » à « habitation moyenne densité » Créer une aire d'affectation « habitation faible densité » à même une aire d'affectation « industriel »
21 avril 2016	979	Concordance au règlement 167-15-1 de la MRC
17 mars 2017	1004	Modification d'une aire d'affectation « équestre »
17 mars 2017	1006	Créer une aire d'affectation « habitation moyenne densité » à même une aire d'affectation « commercial artériel »

Plan d'urbanisme



ANNEXE B – Extraits du schéma d’aménagement et de développement révisé 3^e génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges en vigueur : article 3.4.1.4 et carte 3.3 « Les mesures d’exception applicables à la ville de Saint-Lazare »

Les coûts projetés des infrastructures et équipements intermunicipaux au présent chapitre :

Aucun

Les organismes publics, ministères et mandataires de l'État concernés par les actions au présent chapitre et échéancier proposé :

- Action 3.3.1 : MAMH, MSSS / court terme
- Action 3.4.1 : tous les organismes publics, les ministères et les mandataires de l'État / en continu
- Action 3.4.2 : tous les organismes publics, les ministères et les mandataires de l'État / en continu

3.4 MÉCANISMES DE MISE EN ŒUVRE

3.4.1 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ D'OCCUPATION AU SOL À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

3.4.1.1 Les seuils minimaux de densité et les modalités d'application

Les municipalités doivent, au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme, intégrer les seuils minimaux de densité applicables à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et prescrits au tableau suivant.

Les seuils minimaux de densité sont prescrits selon les aires TOD et les aires de densification. Les périmètres d'urbanisation et les aires TOD sont identifiés à la carte 3.1 et les aires de densification sont identifiées à la carte 3.2.

Tableau 19 Les seuils minimaux de densité à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

Aire de densification	Secteur d'affinité	Niveau de planification	Classification des périmètres d'urbanisation	Seuil minimal de densité (logement/ha)		
				2017-2021	2022-2026	2027-2031
1	Île Perrot	Aire TOD	N/A	40		
		Périmètre d'urbanisation		22	24	26
	Centre urbain	Aire TOD		40		
		Périmètre d'urbanisation		22	24	26
2	Île Perrot	Aire TOD	N/A	40		
		Périmètre d'urbanisation		18	20	22
	Centre urbain	Aire TOD		40		
		Périmètre d'urbanisation		18	20	22
3	Île Perrot	Périmètre d'urbanisation	N/A	14	16	18
		Centre urbain		Aire TOD	40	
	Fleuve			Périmètre d'urbanisation	14	16
		4		Mont Rigaud	Périmètre d'urbanisation	Pôle régional secondaire
Milieu périphérique	14					
Noyau rural	10					
Plaine rurale	Périmètre d'urbanisation		Pôle régional secondaire	16		
			Milieu périphérique	14		
			Noyau rural	10		
Fleuve	Périmètre d'urbanisation		Pôle régional secondaire	20		
			Milieu urbain	18		
			Milieu périphérique	14		

Les modalités d'application des seuils minimaux de densité sont les suivantes :

1. Les seuils minimaux de densité s'appliquent aux espaces vacants et à redévelopper à des fins résidentielles ou mixtes. Ces espaces sont identifiés à l'annexe III;
2. Les seuils minimaux de densité s'appliquent à compter du 1^{er} janvier de l'année visée, par exemple, entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2021;
3. Les seuils minimaux de densité sont exprimés par une densité brute. Pour l'application d'une densité nette, la densité brute doit être multipliée par un facteur de 1,25;
4. Le seuil minimal de densité prescrit est une « moyenne » applicable au niveau de planification (voir tableau), soit à l'aire TOD ou au périmètre d'urbanisation. Pour le calcul :
 - a) Le seuil minimal de densité peut s'appliquer uniformément pour tous les espaces vacants et à redévelopper du niveau de planification ou être modulé par zone incluse dans la mesure où la moyenne de l'aire TOD ou du périmètre d'urbanisation correspond au seuil minimal prescrit pour l'aire de densification et le niveau de planification;
 - b) Pour les municipalités visées par plus d'une aire de densification, une modulation peut être effectuée entre celles-ci. Dans ce cas, le nombre de logements déficitaires au seuil minimal de densité d'une aire de densification doit être déplacé dans une autre aire de densification. La municipalité doit soumettre la démonstration nécessaire à la compréhension des choix retenus. À titre d'exemple :
 - Pour un terrain de 10 hectares situé dans l'aire n 3, un minimum de 180 logements doit être prescrit (seuil minimal de 18 logements à l'hectare). Considérant les particularités du terrain, la municipalité prescrit un seuil inférieur, par exemple, de 10 logements à l'hectare (équivalent à 100 logements);
 - Les 80 logements déficitaires devront être prescrits à l'intérieur de l'aire de densification n 3 ou d'une autre aire en surplus du nombre de logements prescrits par le seuil minimal de densité applicable à cette aire. Ainsi, pour un ou plusieurs terrains, le seuil minimal devra être supérieur au seuil minimal prescrit au présent article.

3.4.1.2 Les mesures visant à assurer l'application de la densité sur le territoire

Les municipalités doivent, à la réglementation d'urbanisme, intégrer des normes, des objectifs ou des critères afin de rendre applicables les seuils minimaux de densité d'occupation du sol (typologies résidentielles, nombre de logements à l'hectare, taux d'implantation, coefficient d'occupation au sol, volumétrie, normes de lotissement, etc.).

La municipalité doit soumettre la démonstration nécessaire à la compréhension des mesures retenues.

3.4.1.3 Les mesures d'exception à l'application des seuils minimaux de densité

Les municipalités peuvent, à la réglementation d'urbanisme, intégrer les mesures d'exception à l'application du seuil minimal de la densité d'occupation au sol suivantes :

1. Un terrain intercalaire à l'intérieur d'un secteur existant présentant une densité plus faible que celle prescrite afin d'assurer une intégration de la construction au cadre bâti dominant du secteur, principalement au niveau de la volumétrie;
2. Un terrain à l'intérieur d'un noyau villageois, d'un site ou immeuble patrimonial faisant l'objet d'une reconnaissance ou le long des tracés du paysage culturel (lanière patrimoniale, chemin de paysage et chemin historique fondateur) identifiés aux cartes 6.1 et 6.2 ainsi qu'à l'annexe VI afin de préserver les points de repère existants et les caractéristiques historiques et

patrimoniales du lieu (ex. : l'insertion d'une nouvelle construction à proximité d'un lieu de culte, un immeuble ou un ensemble d'immeubles emblématiques afin que ceux-ci soient maintenus à titre de point de repère et de manière à ne pas altérer leur valeur);

3. La mise en œuvre du plan de conservation des milieux humides ou naturels;
4. Un terrain situé sur le territoire des municipalités de Rivière-Beaudette, Saint-Télesphore, Sainte-Justine-de-Newton et Sainte-Marthe dont le périmètre d'urbanisation n'est desservi que par un service (aqueduc ou égout). Dans ce cas, le seuil minimal de densité peut être réduit à 5,7 logements à l'hectare (densité brute). En présence des deux services, la mesure d'exception ne s'applique pas;
5. Un terrain situé sur le territoire de la municipalité de Pointe-Fortune dont le périmètre d'urbanisation n'est pas desservi par l'aqueduc et l'égout. Dans ce cas, le seuil minimal de densité peut être réduit à 2,8 logements à l'hectare (densité brute). En présence d'un service ou des deux services, la mesure d'exception ne s'applique pas sur cette partie du territoire;
6. Un terrain situé dans les secteurs A ou B de la ville de Saint-Lazare, aux conditions énoncées à la présente section.

3.4.1.4 Les mesures d'exception applicables aux secteurs A et B de la ville de Saint-Lazare

La ville de Saint-Lazare doit remplir les conditions suivantes si elle souhaite soustraire les seuils minimaux de densité d'occupation au sol aux secteurs A et B, tels qu'identifiés à la carte 3.3.

Les dispositions suivantes s'appliquent au secteur A :

1. Introduire, au plan d'urbanisme, une proposition d'aménagement de ce secteur contenant le diagnostic, les enjeux, les stratégies et les objectifs d'aménagement en tenant compte :
 - a) de la protection et de la conservation des paysages et des milieux naturels;
 - b) de la nécessité de protéger les ressources en eau potable;
 - c) du couvert forestier comme élément identitaire du paysage par la conservation des boisés et le contrôle de l'abattage d'arbres;
 - d) d'une trame de rue curvilinéaire comme élément identitaire afin de préserver dans les culs-de-sac et les croissants le couvert boisé;
 - e) de la vocation exclusivement résidentielle du secteur.
2. Encadrer, au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme, le développement selon l'une ou l'autre approche suivante :
 - a) une approche de planification (développement intelligent) de type Growing Greener (développement intelligent) ou lotissement en grappe. Dans ce cas, la municipalité doit énoncer des normes, des objectifs ou des critères permettant de s'assurer du maintien, de la connectivité et de la protection du couvert boisé. De plus, la municipalité doit établir une proportion du secteur selon laquelle une partie est occupée par l'usage autorisé pour un maximum de 30 %, tandis que l'autre est consacrée à la conservation du couvert forestier pour un minimum de 70 %;
 - b) d'une approche de planification par lot d'une superficie minimale de terrain fixée à 3 000 m² en considérant la possibilité d'y installer une résidence, ses dépendances et les installations septiques. En assurant la connectivité du couvert forestier selon un déboisement maximal fixé en fonction de la superficie du terrain, soit :
 - terrain de 3 000 m² à 4 799 m² : un déboisement maximal de 30 % du terrain visé, jusqu'à un maximum de 1 200 m²;
 - terrain de 4 800 m² et plus : un déboisement maximal de 25 % du terrain visé, jusqu'à un maximum de 1 300 m².

3. Introduire, à la réglementation d'urbanisme, des dispositions relatives à la protection et la coupe d'arbres afin de protéger et maintenir le couvert boisé existant pour respecter les pourcentages de conservation et s'assurer de la connectivité du couvert forestier;
4. Se doter d'un plan de conservation des milieux naturels (boisés et milieux humides) assurant la protection de l'intégrité écologique des milieux humides. La mise en œuvre de ce plan doit être assurée par la réglementation d'urbanisme;
5. Assurer le maintien d'un couvert boisé à l'intérieur des ronds-points, des culs-de-sac et des croissants de rues du secteur.

Les dispositions suivantes s'appliquent au secteur B :

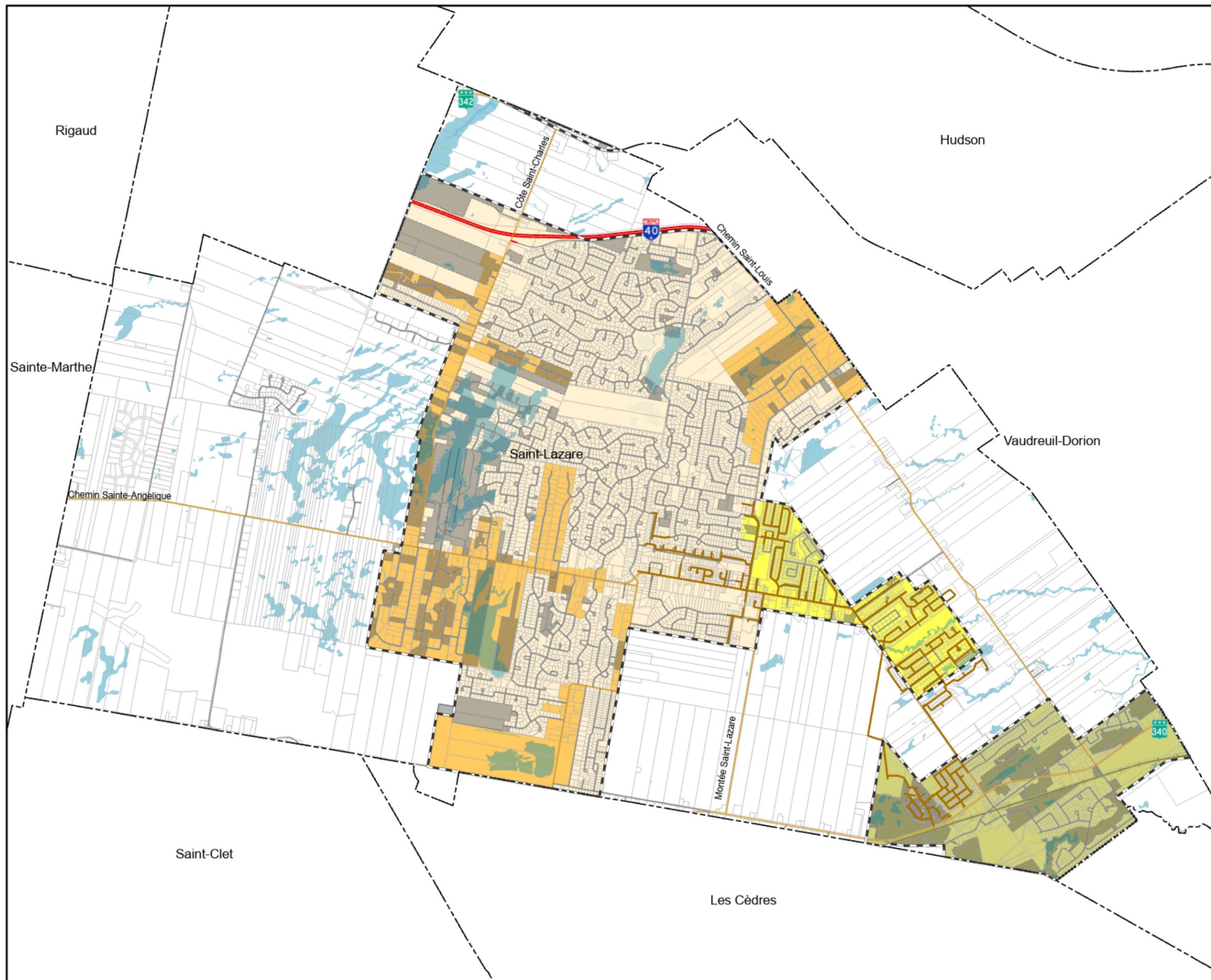
1. Introduire, au plan d'urbanisme, une proposition d'aménagement de ce secteur contenant le diagnostic, les enjeux, les stratégies et les objectifs d'aménagement en tenant compte :
 - a) de la protection et de la conservation des paysages et des milieux naturels;
 - b) de la nécessité de protéger les ressources en eau potable;
 - c) du couvert forestier comme élément identitaire du paysage par la conservation des boisés et le contrôle de l'abattage d'arbres;
 - d) des sentiers équestres comme élément identitaire;
 - e) de préserver une harmonisation entre les activités résidentielles et équestres;
 - f) de consolider la vocation résidentielle équestre¹⁸ existante en autorisant exclusivement cette activité.
2. Introduire, à la réglementation d'urbanisme, des dispositions relatives à la protection et la coupe d'arbres afin de protéger et maintenir le couvert boisé.
3. Limiter, pour le secteur voué à l'usage résidentiel équestre et aux constructions équestres accessoires¹⁹, le déboisement uniquement pour l'implantation d'une résidence, ses dépendances, les installations septiques et les équipements équestres, fixer une superficie minimale de terrain de 7 430 m² ainsi opter pour l'une ou l'autre des approches suivantes :
 - a) une approche de planification de type Growing Greener ou lotissement en grappe. Dans ce cas, la municipalité doit énoncer des normes, des objectifs ou des critères permettant de s'assurer du maintien, de la connectivité et de la protection du couvert forestier. De plus, la municipalité doit établir une proportion du secteur selon laquelle une partie est occupée par l'usage autorisé pour un maximum de 45 %, tandis que l'autre est consacrée à la conservation du couvert forestier pour un minimum de 55 %;
 - b) une approche de planification par lot d'une superficie minimale de terrain fixée à 7 430 m² en considérant la possibilité d'y installer une résidence, ses constructions équestres accessoires et les installations septiques, et ce, en assurant la connectivité du couvert forestier selon un déboisement maximal de 4 500 m², sans excéder 45 % de la superficie du couvert boisé sur le terrain visé (le déboisement maximal peut être effectué en une ou plusieurs fois, sans toutefois excéder le maximum fixé);
4. Se doter d'un plan de conservation des milieux naturels (boisés et milieux humides) assurant la protection de l'intégrité écologique des milieux humides. La mise en œuvre de ce plan doit être assurée par la réglementation d'urbanisme.

¹⁸ Usage principal est l'habitation unifamiliale à laquelle est rattachée une ou des constructions équestres accessoires.

¹⁹ Les constructions équestres sont : abri pour chevaux, écurie privée, manège équestre et « paddock ».

Les mesures d'exception applicables à la ville de Saint-Lazare

Carte 3.3



- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation

Secteurs de Saint-Lazare

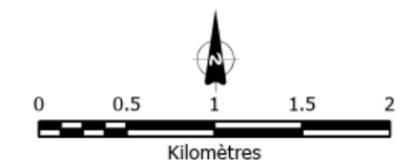
- A
- B
- Est
- Ouest avec égouts

- Milieux humides
- Terrains vacants

- Limite de lot
- Réseau d'égouts

Réseau routier

- Autoroute
- Route régionale
- Route locale
- Chemin de fer



RÈGLEMENT NUMÉRO 232 DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ 3^e GÉNÉRATION DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES
21 JUILLET 2021

Sources :
 Adresses Québec, 2019;
 Ministère des Ressources naturelles du Québec, 2019;
 Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs, 2019;
 Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2019;
 Estimateurs professionnels Leroux, Beaudry, Picard et Associés inc., 2018;
 Service technique de la ville de Saint-Lazare, 2019.

ANNEXE C – Tableau détaillé des calculs des superficies développables

SUPERFICIES DÉVELOPPABLES

	Zone	Superficie totale de la zone (ha) A	Superficie totale des milieux humides (ha) B	Superficie totale des bandes de protection de 30 m autour des milieux humides (ha) C	Superficie totale des bandes de protection de 10 m autour des milieux humides (ha) D	Superficie totale des cours d'eau incluant leur rive (ha) (10m de largeur) E	Superficie totale des milieux humides et hydriques (incluant les bandes de protection applicables et les rives)	Superficie totale développable en ha (A-B-C ou D-E=T) T	Proportion de la superficie développable des zones non développées (%)	Précisions
Secteur Ouest										
1	H*-050	53.05	9.38	13.54	N/A	6.88	29.80	23.24	43.82	
2	H*-110	25.57	6.20	3.25	N/A	0.00	9.45	16.12	63.04	
3	H*-250	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00	0.00	Sablière en activité, pas identifié comme vacant ou à redévelopper
4	E*-248	36.96	7.02	7.03	N/A	0.00	14.06	22.90	61.97	
5	E*-152	56.77	23.11	13.65	N/A	1.36	38.11	18.65	32.86	
6	H*-136	18.65	0.34	N/A	0.53	0.00	0.87	17.78	95.34	
7	H*-130	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00	0.00	Sablière en activité, pas identifié comme vacant ou à redévelopper
8	E*-158	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.00	0.00	Sablière en activité, pas identifié comme vacant ou à redévelopper
	SOUS-TOTAL	190.99	46.05	37.47	0.53	8.24	92.29	98.69	51.68	
Secteur Est										
9	H-274	15.25	2.77	N/A	2.03	3.26	8.06	7.19	47.16	Pas en PAE
10	H-310	6.53	N/D	N/A	N/D	0.48	0.48	6.04	92.57	
11	H-312	7.93	2.11	N/A	0.44	0.00	2.55	5.38	67.87	
12	H-333	23.46	N/D	N/A	N/D	1.09	1.09	22.37	95.35	
13	H-318	10.57	2.43	N/A	0.54	0.06	3.03	7.54	71.33	
14	H-306	26.66	5.11	N/A	1.78	0.00	6.89	19.77	74.15	
15	H-290	13.59	0.71	N/A	0.61	0.39	1.71	11.88	87.41	
16	H-288	10.16	2.28	N/A	0.44	1.48	4.20	5.96	58.68	
17	H-342	7.05	0.30	N/A	0.26	0.82	1.38	5.67	80.45	
	SOUS-TOTAL	121.20	15.72	N/A	6.09	7.58	29.39	91.81	75.75	
	TOTAL	312.19	61.76	N/A	6.63	15.82	121.69	190.50	61.02	

ANNEXE D - Document argumentaire de 2014



Document présenté à la MRC de Vaudreuil-Soulanges

Document argumentaire justifiant le retrait de certains terrains du territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace et l'exemption de certains secteurs de l'application du seuil minimal de densité exigé au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Ville de Saint-Lazare
Juillet 2014

TABLE DES MATIÈRES

MISE EN CONTEXTE	3
1. LE TERRITOIRE VOUÉ À L'URBANISATION OPTIMALE DE L'ESPACE	4
1.1. Les caractéristiques environnementales.....	4
1.2. Les contraintes anthropiques.....	7
2. LES INFRASTRUCTURES D'EAU POTABLE ET D'ÉGOUT DOMESTIQUE	8
2.1 Le réseau d'égout, partie est	8
2.2 Le réseau d'égout, partie ouest	10
2.3 L'approvisionnement en eau brute et le traitement de l'eau potable	12
3. PROTECTION DES SECTEURS QUI PRÉSENTENT DES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES.....	14
3.1 Le l'historique de la fonction équestre	14
3.2 Le plan et la réglementation d'urbanisme	17
3.3 Le plan directeur des sentiers récréatifs	19

Annexe A, Plan 1 - Le plan de Validation

Annexe B, Aires de densification

Annexe C, Plan2 - Les milieux humides

Annexe D, Plan 3 - Les zones prioritaires

Annexe E, Plan 4, -Les bassins versants

Annexe F, Plan 5 - Potentiel de recharge de l'aquifère

Annexe G, Plan 6 - Les corridors

Annexe H, Plan 7 - Les cours d'eau

Annexe I, Plan 8 - Les contraintes anthropiques

Annexe J, Plan 9 - Le réseau d'égout

Annexe K, Plan des sentiers récréatifs

Annexe L, Plan d'urbanisme - Affectations

MISE EN CONTEXTE

Dans le cadre de la rédaction du règlement de concordance du schéma d'aménagement révisé (SAR) de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Vaudreuil-Soulanges au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la MRC a demandé à la Ville de Saint-Lazare de vérifier les informations contenues dans le plan 1, intitulé : « Concordance au PMAD¹ – Plan de validation² ». Ce plan illustre les espaces pouvant être redéveloppés, les terrains vacants et les contraintes naturelles à l'occupation du territoire, plus précisément les secteurs à risque de mouvements de terrain et les milieux humides.

La MRC, dans son règlement de concordance, doit définir le territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace et définir les seuils minimaux dans les périmètres d'urbanisation du territoire de la MRC, puisqu'il s'agit du critère 1.1.2 exigé par le PMAD pour atteindre l'objectif d'optimisation du développement urbain à l'extérieur des aires TOD³.

a) Le territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace

La Ville de Saint-Lazare doit démontrer que certains terrains vacants, inclus dans le territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace, seront retirés du Plan de validation en raison, soit de leurs caractéristiques environnementales, soit de la présence ou de la proximité de contraintes anthropiques ou tout simplement parce que les terrains répertoriés ne rencontrent plus la définition de terrains vacants de la MRC.

b) Les seuils minimaux de densité dans les périmètres d'urbanisation de la MRC

Il a été convenu par les élus de la MRC que le seuil minimal de densité retenu pour le territoire de Saint-Lazare sera comme suit :

- 12 logements à l'hectare pour la période de 2011 à 2016
- 14 log/ha pour la période de 2017 à 2021
- 16 log/ha pour la période de 2022 à 2026
- 18 log/ha pour la période de 2017 à 2031

Selon les aires de densification telles qu'elles apparaissent au plan⁴.

La Ville de Saint-Lazare a établi que plusieurs terrains compris dans le territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace ne pourront être assujettis au seuil minimal de densité retenu par la MRC.

En effet, plusieurs secteurs de la municipalité présentent des caractéristiques environnementales qui complexifient la desserte par les infrastructures d'aqueduc et d'égout nécessaires à la densification du territoire. De plus, ces milieux naturels ont pour

¹ CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement de Montréal (PMAD) adopté le 12 mars 2012

² Voir l'annexe A, Plan 1 - Plan de validation de la MRC

³ «Transit-Oriented Développement» TOD

⁴ Voir l'annexe B, Aires de densification

la plupart, non seulement une valeur écologique élevée, mais font aussi partie des composantes naturelles qui marquent le paysage et participent à l'identité propre de Saint-Lazare.

Au même titre que les milieux naturels, la fonction équestre aussi constitue une composante identitaire d'importance. La Ville de Saint-Lazare désire continuer à maintenir, mettre en valeur et favoriser le développement des activités équestres sur son territoire pour lesquelles de grandes superficies de terrain sont nécessaires. Elle entend reconduire cette orientation d'aménagement, inscrite à son plan d'urbanisme actuel, dans son règlement de concordance.

La Ville de Saint-Lazare craint que l'application du seuil minimal de densité sur l'ensemble de son territoire ait des impacts négatifs sur l'environnement et ses ressources naturelles en risquant de mettre en péril la sécurité et la santé publiques, sur la rentabilité des infrastructures et sur les composantes identitaires propres à son territoire. Elle veut donc s'assurer que la densification se fera en fonction de la capacité de support du milieu et dans le respect de son identité.

Nous appuyons donc notre argumentaire selon le critère 1.2.1 du PMAD qui stipule :

« (...) les MRC et les agglomérations pourront exceptionnellement et sur justification, apporter des nuances et des exceptions quant à l'applicabilité du seuil minimal de densité dans son schéma d'aménagement dans le cas de situations particulières liées à la sécurité publique par rapport aux contraintes physiques ou naturelles, ou bien pour assurer la protection de secteurs qui présentent des caractéristiques environnementales ou patrimoniales.⁵ »

1. LE TERRITOIRE VOUÉ À L'URBANISATION OPTIMALE DE L'ESPACE

1.1. Les caractéristiques environnementales

La Ville de Saint-Lazare a procédé à deux études de caractérisation des milieux naturels (terrestres et humides) couvrant ainsi une superficie de 1 582 hectares. Ces caractérisations, réalisées par GENIVAR, ont fait ressortir l'abondance et la richesse des milieux naturels présents sur le territoire de Saint-Lazare.

Le couvert forestier couvre 2 438,47 ha, soit 36 % de la superficie du territoire et les milieux humides environ 511,44 ha, soit 8 %. Ces milieux naturels représentent donc une des composantes identitaires et structurantes.

1.1.1. Les milieux humides

La cartographie des milieux humides utilisée sur le plan de validation de la MRC est réalisée par Géomont et Canards Illimités Canada en 2008 et par Canards Illimités Canada en 2011. Notre cartographie plus spécifique des milieux humides, réalisés par

⁵ CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), p.99

des professionnels, démontre que la superficie des milieux humides est plus importante que celles que l'on retrouve sur le plan de validation de la MRC⁶.

Le Plan directeur de conservation, qui sera adopté en juin 2014, prévoit une bande de protection pour les milieux humides et cela aura assurément un impact sur le calcul de la superficie totale des terrains vacants.

Pour ces motifs nous croyons que la MRC devra mentionner dans le règlement de concordance :

QUE LA SUPERFICIE TOTALE DES TERRAINS VACANTS VOUÉE À L'URBANISATION OPTIMALE SERA RÉDUITE EN RAISON DES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION RÉALISÉES ET QUI SERONT ULTÉRIEUREMENT RÉALISÉES POUR LA VILLE DE SAINT-LAZARE ET QUI DÉMONTRENT QUE LA SUPERFICIE DES MILIEUX HUMIDES EST PLUS IMPORTANTE QUE CELLE DES DONNÉES UTILISÉES PAR LA MRC ET LA CMM, ET CE, EN RAISON DE LA BANDE DE PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES.

1.1.2. Le plan directeur de conservation

Le plan directeur de conservation identifie, en plus des milieux humides, les milieux naturels que nous souhaitons protéger soit en raison de leur haute valeur écologique, soit afin d'atteindre les objectifs fixés dans la politique environnementale⁷ et également en raison de leur importance dans la recharge de l'aquifère souterrain.

Dans le Plan directeur de conservation, dix (10) zones prioritaires, en plus de la Tourbière-du-Bordelais et de la Pinière, ont été ciblées en fonction des éléments suivants :

- la valeur écologique;
- la présence de cours d'eau;
- la présence de zones de recharge de l'aquifère;
- la position géographique;
- la présence d'espèces vulnérables ou susceptibles;
- la présence de forêts d'intérieur et d'intérieur profonde;
- son rôle dans le bassin versant.

Ces zones prioritaires⁸ correspondent pour la plupart aux terrains vacants apparaissant sur le plan de validation de la MRC et compilées dans le calcul du territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace.

De plus, la délimitation des bassins versants en fonction des milieux naturels⁹ revêt une importance capitale considérant que l'eau potable de Saint-Lazare est puisée à même

⁶ Voir l'annexe C, Plan 2 - Les milieux humides

⁷ La politique environnementale a été adoptée par la Ville de Saint-Lazare 2011

⁸ Voir l'annexe D, Plan 3 - Zones prioritaires

⁹ Voir l'annexe E, Plan 4 - Bassins versants

les eaux souterraines. En considérant qu'un bassin versant doit être constitué de 10 % de milieux humides et de 50 % de boisés pour assurer le maintien de ses fonctions¹⁰ et en considérant que les milieux humides et les boisés sont une source de recharge des aquifères¹¹ et servent de filtre naturel des eaux de surface, les usages ou les activités réalisés à l'intérieur d'un bassin versant ont donc des répercussions sur la qualité et la quantité d'eau disponible.

1.1.3. Les corridors bleus, verts et forestiers

Dans le but de favoriser la migration des espèces fauniques et floristiques à travers les différents milieux naturels, il s'avère nécessaire d'assurer des liens entre les zones prioritaires identifiées au plan directeur de conservation¹². Le Plan directeur de conservation prévoit, pour nos corridors, une emprise variant de 67 et 130 mètres afin d'assurer efficacement leur fonction.

Le corridor forestier illustré au PMAD se situe presque entièrement dans la zone agricole, ce qui ne nous permet pas de créer des liens avec les milieux naturels d'intérêt situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. De plus, nous avons que très peu de ressources pour protéger le couvert forestier en zone agricole.

Les emprises de nos corridors réduiront de façon importante la superficie des terrains vacants voués à l'urbanisation optimale.

Pour ces motifs nous croyons que la MRC devra mentionner dans le règlement de concordance :

QUE LA SUPERFICIE TOTALE DES TERRAINS VACANTS VOUÉE À L'URBANISATION OPTIMALE SERA RÉDUITE EN RAISON DE L'IMPORTANCE DE MAINTENIR LES CORRIDORS VERTS, BLEUS ET FORESTIERS DE LA VILLE DE SAINT-LAZARE AFIN DE CRÉER DES LIENS AVEC LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT SITUÉS À L'INTÉRIEUR DE SON PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.

1.1.4. Les cours d'eau

Sur notre territoire, il y a de nombreux cours d'eau¹³ et l'application de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables exige la protection d'une bande riveraine de 10 à 15 mètres selon la pente.

¹⁰ Environnement Canada. 2013. *Quand l'habitat est-il suffisant? Troisième édition*. Environnement Canada, Toronto (Ontario)

¹¹ Voir l'annexe F, Plan 5 - Potentiel de recharge de l'aquifère

¹² Voir l'annexe G, Plan 6 - Les corridors

¹³ Voir l'annexe H, Plan 7 - Les cours d'eau

Pour ces motifs nous croyons que la MRC devra mentionner dans le règlement de concordance :

QUE LA SUPERFICIE TOTALE DES TERRAINS VACANTS VOUÉE À L'URBANISATION OPTIMALE SERA RÉDUITE EN RAISON DE L'APPLICATION DE LA POLITIQUE DE PROTECTION DES RIVES, DU LITTORAL ET DES PLAINES INONDABLES QUI EXIGE LA PROTECTION D'UNE BANDE RIVERAINE DE 10 À 15 MÈTRES SELON LA PENTE.

1.2. Les contraintes anthropiques

Nous retrouvons plusieurs types de contraintes anthropiques¹⁴ sur le territoire de Saint-Lazare :

- les isophones de l'autoroute 40;
- les emprises des deux (2) lignes électriques;
- les emprises des trois (3) pipelines;
- les aires de protection et d'alimentation des puits;
- la voie ferrée.

Il est essentiel de considérer la présence de ces contraintes anthropiques pour en assurer de la qualité de vie, la sécurité des personnes et des biens par une gestion et un contrôle adéquat à l'occupation du territoire. Dans certains cas, il est à prévoir que nous devrons interdire la construction à l'intérieur d'emprise ou créer des zones de protection, par exemple dans le cas des isophones, des emprises des lignes électriques, des emprises des pipelines, des aires de protection et d'alimentation des puits et de la voie ferrée.

Sur le territoire, on compte quatorze (14) puits servant à l'alimentation en eau potable de 95 % de notre population, des puits qui desservent une partie de la Ville de Vaudreuil-Dorion et un autre puits qui dessert une partie de la municipalité de Saint-Clet.

Les aires de protection représentent une portion du territoire à l'intérieur de laquelle les activités humaines devront faire l'objet d'une vigilance particulière pour prévenir l'intégrité de la ressource en eau souterraine.

Quant aux aires d'alimentation, il s'agit de la partie du territoire par laquelle toute l'eau souterraine qui y voyage atteindra le captage de l'eau souterraine. Ces aires de recharge devront faire, elles aussi, l'objet d'une protection accrue.

Les zones de recharge préférentielles se situent principalement au centre ouest de la Ville là où les sols sont plus perméables et les boisés plus présents. Les milieux humides qui s'y trouvent sont aussi une source de recharge des aquifères et de filtre naturel des eaux de surface.

¹⁴ Voir l'annexe I, Plan 8 - Les contraintes anthropiques

Il est essentiel de prendre en considération que la desserte en eau potable de l'ensemble de la ville de Saint-Lazare est tributaire du captage de l'eau souterraine et que la densification du territoire ne pourra se faire sans la protection et la conservation des sources d'alimentation en eau potable, et ce, afin de maintenir un approvisionnement sécuritaire en qualité et en quantité suffisante pour les résidences existantes et futures.

Pour ces motifs nous croyons que la MRC devra ajouter dans le règlement de concordance :

QUE LA SUPERFICIE TOTALE DES TERRAINS VACANTS VOUÉE À L'URBANISATION OPTIMALE SERA RÉDUITE EN RAISON DE L'AJOUT DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET DE L'APPLICATION DE ZONES TAMPONS APPROPRIÉES.

2. LES INFRASTRUCTURES D'EAU POTABLE ET D'ÉGOUT DOMESTIQUE

Actuellement une partie du secteur est de ville est desservi par le réseau d'égout¹⁵ tandis que dans le secteur ouest les habitations sont munies d'installations septiques individuelles. En ce qui concerne le réseau d'eau potable, celui-ci dessert près de 95 % des habitations de l'ensemble du territoire.

2.1 Le réseau d'égout, partie est

En 1985, la Société québécoise d'assainissement des eaux du Québec (SQAE) a mandaté différents experts afin d'évaluer l'état de la situation sur le territoire de Saint-Lazare et proposer les correctifs nécessaires pour rendre les infrastructures existantes conformes. À cette époque, seul le noyau villageois était desservi par un réseau collecteur d'égout dont l'effluent se déversait dans le ruisseau Denis-Vinet.

Différents facteurs ont influencé le choix de la localisation de la future usine de traitement :

- la différence de dénivelé entre le secteur ouest et le secteur est, ce dernier étant le plus bas;
- la mince couche de sable et la forte présence d'argile dans le secteur est beaucoup moins propice à la construction d'installations septiques, et ce, en raison du faible taux de percolation dans le sol;
- et la localisation du réseau existant.

La CPTAQ, qui a d'abord refusé les premières propositions de la Ville pour l'emplacement de l'usine, a finalement autorisé l'usine à l'emplacement que l'on connaît aujourd'hui.

¹⁵ Voir l'annexe J, Plan 9 - Le réseau d'égout

Dans le cadre du programme de la Société québécoise d'assainissement des eaux du Québec (SQAÉ), l'usine de traitement des eaux usées est finalement construite en 1996 dans le parc industriel. Sa conception est faite en tenant compte du développement futur dans le secteur est de la ville pour les 20 prochaines années.

Le système est constitué de 4 étangs aérés et d'une capacité totale de 4 242 m³/d. En 2012 l'usine desservait 1704 logements.

En décembre 2012, le Service de l'urbanisme et de l'environnement a estimé un potentiel de développement de l'ensemble des secteurs pouvant être desservis par le réseau d'égout à 2 000 nouveaux logements.

Après une vérification sommaire des chiffres, ceux-ci nous apparaissent toujours pertinents lorsqu'on applique un seuil minimal de densité moyen de 16 log/ha. Ce chiffre sera utilisé pour calculer le potentiel de développement des secteurs et correspond approximativement à la moyenne de la densité retenue par la MRC dans le cadre des travaux de rédaction du règlement de concordance du schéma d'aménagement.

À ces 2 000 nouveaux logements, on se doit d'ajouter les résidences existantes du secteur est qui sont desservies par l'aqueduc, mais qui ne sont toujours pas raccordées au réseau d'égout ainsi que les secteurs commercial et industriel. Bernard Lefebvre de CDGU a calculé 470 résidences non raccordées et a estimé les besoins commerciaux et industriels, incluant une future école, à l'équivalent de 100 logements.

Il faut donc considérer des besoins futurs équivalents à 2 470 nouveaux logements pour tous les secteurs qui pourraient être desservis par le réseau d'égout.

Selon une étude sur la capacité des infrastructures d'eau potable et d'égout domestique, datée de 2013 et réalisée par CDGU, basée sur un rythme de croissance de 125 logements par année, la construction du 5e et dernier étang est à prévoir à la fin de 2015, soit à la suite de la construction de 400 nouveaux logements.

C'est donc dire que l'usine de traitement et ses 4 étangs pourront accueillir un total de 2 104 logements soit les 1 704 déjà desservis en 2012 plus 400 autres logements à venir.

Selon l'étude de CDGU, l'ajout d'un cinquième étang de dimension comparable aux quatre autres, augmentera la capacité de traitement d'environ 25 % ce qui devrait être suffisant pour accueillir la croissance estimée du secteur est.

Étant donné la capacité de traitement limitée de l'usine, la Ville de Saint-Lazare n'a donc pas la possibilité d'augmenter la densité au-delà du seuil minimal exigé prévu pour ce secteur afin de compenser pour le secteur ouest, là où elle voudrait maintenir une densité plus faible, de façon à rencontrer la densité moyenne de 16 log/ha imposée par le PMAD.

2.2 Le réseau d'égout, partie ouest

Pour ce qui est de l'ouest de la municipalité, toutes les résidences sont munies d'installations septiques. Bien que le Règlement sur le traitement des eaux des résidences isolées ait été adopté pour les petites municipalités de type rural, plusieurs collectivités se sont développées de cette manière sans que le ministère de l'Environnement n'intervienne.

Selon nous, il serait techniquement difficile de collecter les eaux usées du secteur ouest de la municipalité pour les acheminer vers l'usine de traitement existante. De plus, l'étude de CDGU montre que la capacité de traitement de l'usine actuelle, même après l'ajout du cinquième étang, est limitée aux futurs développements situés à l'est de la municipalité et aux résidences existantes de ce secteur qui ne sont toujours pas raccordées au réseau.

L'application du seuil minimal de densité exigé par le PMAD dans le secteur ouest de la municipalité obligera la Ville de Saint-Lazare à envisager la desserte de ses futurs développements par un réseau d'égout.

Selon les différents experts du MDDEFP, les développements du secteur ouest pourraient être desservis par un réseau d'égout puisque les nouvelles technologies nous permettent de penser que tout est possible. Toutefois dans certaines situations, le coût risque d'être exorbitant ce qui rendrait la desserte par un réseau collecteur d'égout non rentable. C'est-à-dire que les coûts associés à la réalisation du réseau d'égout feraient en sorte, par exemple, d'augmenter le coût du terrain desservi bien au-delà du prix du marché et auraient pour conséquence la non réalisation du projet.

Est-ce que l'obligation de desservir des terrains par le réseau d'égout, pour permettre la construction d'un projet dont la densité est de 16 log/ha, pourrait être considérée comme une expropriation déguisée puisque le cumul d'exigences pourrait faire en sorte qu'aucun projet ne serait construit?

Les contraintes environnementales sont très présentes dans le secteur ouest, ce qui complexifie la desserte par les deux services d'égout et d'aqueduc, une condition essentielle à la densification du secteur. Il sera donc difficile, voire parfois impossible, de rentabiliser les infrastructures et de s'assurer de la construction d'un projet, d'un quartier ou d'une collectivité viables. Et, n'était-ce pas l'un des objectifs du PMAD d'exiger la densification du territoire, afin d'optimiser les infrastructures et les services?

Ces extraits illustrent notre propos : « L'établissement des seuils minimaux de densité doit aussi contribuer à restreindre les coûts des infrastructures et environnementaux associés à la croissance urbaine. À cet effet, une étude du C.D. Howe Institute indique que la forme urbaine a une incidence sur les coûts de desserte en services et infrastructures. Ainsi, un développement compact occasionnerait, selon certaines études, une réduction considérable des coûts de construction (+/-50 %) et d'entretien (+/-30 %) du réseau de rues et des infrastructures d'aqueduc et d'égout. » (Extrait du PMAD de la CMM)

« L'atteinte d'une densité brute élevée doit permettre de rentabiliser les investissements d'une municipalité en matière d'infrastructures, d'équipements et de services publics. »
(Extrait du document Vers une charte des écoquartiers rédigée par Vivre en Ville)

Selon les experts du MDDEFP, la Ville devra d'abord évaluer la possibilité de construire une nouvelle infrastructure centralisée pour recevoir les eaux usées de tous les futurs développements du secteur ouest de la municipalité. Pour ce faire, Saint-Lazare devra voir à l'élaboration d'un plan directeur pour l'assainissement des eaux usées du secteur ouest.

Cette option a de bonne chance de s'avérer non viable, en raison de la grande dispersion des secteurs à desservir, Saint-Lazare devra donc évaluer la possibilité que chacune des zones à développer soient desservies par une solution communautaire locale.

Au dire des experts du ministère, de telles installations de type communautaire sont limitées à une centaine de logements sans occasionner d'impacts sur la capacité de support du milieu plus particulièrement lorsque le procédé implique un traitement par infiltration dans le sol. De plus, dans l'évaluation de cette option, la municipalité devra considérer que chaque projet résidentiel pourrait avoir recours à une technologie différente ce qui nécessitera un entretien particulier et des connaissances distinctes donc indirectement qui impliquera des coûts supplémentaires pour la municipalité qui deviendra entièrement responsable de ces équipements car toutes les solutions communautaires locales seront municipalisées à la suite de leur construction. De plus, il faudra se questionner sur la possible présence de ces vastes champs d'épuration dans les aires de protection et d'alimentation des puits ainsi que dans les zones sensibles.

Lorsque la capacité de support du milieu ne permet pas l'infiltration dans le sol, le promoteur pourrait envisager un système mécanique avec rejet au cours d'eau dont les coûts sont plus élevés. La présence d'un cours d'eau d'importance à proximité devient donc essentielle.

Nous avons demandé aux experts du ministère de nous guider vers un exemple de municipalité qui a utilisé de tels systèmes communautaires pour un projet dont la densité était d'environ 16 logements à l'hectare. À leur connaissance, aucune demande n'a été reçue pour la réalisation d'un projet d'une telle densité.

Selon l'Étude sur les techniques de remplacement applicables à l'assainissement des eaux usées de petites agglomérations du MDDEFP réalisée en 1992 et révisée en 1996, la majorité des auteurs et des spécialistes dans le domaine s'entendent pour dire que le choix final devra prendre en considération des objectifs et des exigences de rejet aptes à protéger le milieu récepteur (le sol, les eaux souterraines, etc.) et à minimiser les risques pour la santé publique (organismes pathogènes, nitrates).

L'application du seuil minimal de densité exigé par le PMAD dans le secteur *ouest* nous obligera à envisager la desserte de ses futurs développements par un réseau d'égout.

Deux (2) scénarios sont proposés :

- a) Les développements du secteur *ouest* pourraient être desservis par un réseau d'égout puisque les nouvelles technologies nous permettent de penser que tout

est possible. Toutefois dans certaines situations, le coût risque d'être exorbitant ce qui rendrait la desserte par un réseau collecteur d'égout non rentable. Nous croyons que le coût du terrain desservi augmenterait bien au-delà du prix du marché et aurait pour conséquence de freiner, voir même, geler le développement du secteur ouest du territoire. Ce qui aurait pour effet d'aller à l'encontre de l'objectif de densification et de rentabilité des infrastructures ci-dessous illustré :

« [...] L'établissement des seuils minimaux de densité doit aussi contribuer à restreindre les coûts des infrastructures et environnementaux associés à la croissance urbaine. À cet effet, une étude du C.D. Howe Institute indique que la forme urbaine a une incidence sur les coûts de desserte en services et infrastructures. Ainsi, un développement compact occasionnerait, selon certaines études, une réduction considérable des coûts de construction ($\pm 50\%$) et d'entretien ($\pm 30\%$) du réseau de rues et des infrastructures d'aqueduc et d'égout.¹⁶ »

De plus,

« L'atteinte d'une densité brute élevée doit permettre de rentabiliser les investissements d'une municipalité en matière d'infrastructures, d'équipements et de services publics.¹⁷ »

- b) Nous avons regardé une autre possibilité pour la desserte en égouts domestiques du secteur ouest. Cette partie du territoire de la Ville est caractérisée par sa grande dispersion des secteurs à desservir. Nous devons donc évaluer la possibilité que chacune des zones à développer soit desservie par une solution communautaire locale. Il va sans dire que cela contribuera à une technologie différente nécessitant un entretien particulier, des connaissances distinctes et qui impliquera des coûts supplémentaires à la Ville. De plus, nous deviendrons entièrement responsables de ces équipements, car toutes les solutions communautaires locales doivent être municipalisées à la suite de leur construction. Enfin, il faudra évaluer l'impact de la présence de ces vastes champs d'épuration dans les aires de protection et d'alimentation des puits ainsi que dans les zones sensibles.

Dans les deux (2) scénarios, nous devons d'abord élaborer un plan directeur pour les égouts domestiques du secteur ouest.

2.3 L'approvisionnement en eau brute et le traitement de l'eau potable

L'usine de filtration a été construite en 1995 afin de desservir le développement avec un horizon de vingt (20) ans (2015). Selon l'étude sur la capacité des infrastructures d'eau potable et d'égout domestique de CDGU, l'usine de filtration vient d'être modifiée pour accroître sa capacité de 10 700m³/d à 21 450m³/d. Ce qui correspond environ à une population à l'ultime de 25 000 habitants.

¹⁶ CMM, PMAD p. 94

¹⁷ Vers une charte des écoquartiers rédigée par Vivre en Ville

Uniquement avec les 1 990 nouveaux logements prévus dans le secteur est, nous aurons atteint la capacité maximale de l'usine de traitement.

En ce qui concerne la disponibilité de l'eau brute (des puits), toujours selon l'étude de CDGU sur les infrastructures en eau potable, la capacité maximale des puits dans un futur rapproché sera de 15 893m³/d et le débit recommandé pour la préservation de la ressource est 13 409 m³/d (le débit estimé de l'ensemble des puits, considérant les nouveaux logements, soit 1 991 de plus dans le secteur est, doit être apte à répondre à 12 326 m³/d).

Selon Bernard Lefebvre de CDGU, il serait souhaitable de trouver une ou plusieurs sources d'approvisionnement totalisant 1 262 m³/d afin de conserver une marge de manœuvre sécuritaire en cas de perte d'un puits existant ou de contamination d'un puits.

Cette recommandation a été faite sans considérer le développement potentiel du secteur ouest qui compte 2,5 fois plus de terrains vacants que dans le secteur est.

En appliquant le seuil minimal moyen de densité de 16 log/ha, le potentiel de développement du secteur ouest serait d'environ 4 000 nouveaux logements ou 12 000 habitants.

Actuellement, nous n'avons donc pas accès à suffisamment d'eau brute pour desservir la croissance estimée en appliquant un seuil minimal de densité de 16 log/ha. Nous devons alors trouver d'autres sources d'approvisionnement en eau, s'assurer qu'elle n'a pas atteint la limite d'exploitation de l'aquifère et envisager l'agrandissement ou la construction d'une autre usine de filtration.

Sur cette base, la Ville de Saint-Lazare demande l'exemption de tout le secteur ouest puisque plusieurs facteurs dont la dispersion des zones à desservir, la grande présence de contraintes naturelles, le danger de la surexploitation de la ressource en eau souterraine et la faible capacité de support du milieu nous permettent de croire que le secteur ouest de la Ville ne pourra être desservi par l'aqueduc et l'égout sans risque pour la sécurité publique ou la santé publique et sans compromettre la viabilité de la Ville. De plus, la capacité de l'usine de traitement des eaux usées est insuffisante et ne permet pas d'envisager une densité plus élevée du secteur est en guise de compensation.

Pour ces motifs nous croyons que la MRC devra ajouter dans le règlement de concordance :

SOUS RÉSERVE D'UNE DÉMONSTRATION PAR UN PROFESSIONNEL, DES TERRAINS QUI NE POURRAIENT ÊTRE DESSERVIS EN RAISON DES CONTRAINTES TECHNIQUES, ENVIRONNEMENTALES, SANS RISQUE POUR LA SÉCURITÉ OU LA SANTÉ PUBLIQUE ET SANS COMPROMETTRE LA VIABILITÉ DU SECTEUR NE SOIENT PAS SOUMIS À L'APPLICATION DU SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ.

La CMM devra évaluer si cette proposition est conforme au PMAD qui dit que la MRC pourra exceptionnellement, sur justification, apporter des nuances et des exceptions quant à l'applicabilité du seuil minimal de densité dans son schéma d'aménagement dans le cas de situations particulières liées à la sécurité publique par rapport aux contraintes physiques ou naturelles, ou bien pour assurer la protection de secteurs qui présentent des caractéristiques environnementales ou patrimoniales.

En prenant en considération que les experts consultés nous disent que toutes les zones peuvent être desservies, si on fait abstraction du coût, malgré des contraintes techniques ou environnementales, et que nous voulons davantage nous rapprocher du texte du PMAD afin de s'assurer de la conformité de la mesure d'exception proposée, nous proposons à la MRC, le texte suivant : « Les terrains, qui en raison de contraintes physiques ou naturelles, ne peuvent être desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sans risque pour la sécurité ou la santé publique ou sans compromettre la viabilité du quartier ou de la collectivité. »

Qu'est-ce qu'une collectivité viable?

Selon Vivre en Ville, c'est un milieu de vie qui répond aux besoins fondamentaux de ses résidents et qui est favorable à leur santé et assure leur qualité de vie. Son mode de développement favorise l'équité, respecte la capacité des écosystèmes et permet d'épargner les ressources naturelles, énergétiques et financières : elle peut se maintenir à long terme.

3. PROTECTION DES SECTEURS QUI PRÉSENTENT DES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES

3.1 L'historique de la fonction équestre

Le sable constituant un tapis idéal pour la foulée du cheval, Saint-Lazare est une place de prédilection pour les fermes équestres, et ce, depuis ses tout débuts. Le livre publié dans le cadre des célébrations du 125^e anniversaire nous décrit quelques-unes des activités équestres qui se déroulaient sur le territoire.

D'abord, déjà vers la fin des années 1890, les habitants pouvaient à l'occasion oublier travaux et corvées pour se divertir avec leurs chevaux. En effet, il y avait quatre ronds de course à Saint-Lazare. Les gens du voisinage s'y rassemblaient le dimanche après-midi pour rencontrer voisins et amis et se distraire.

Dans les mêmes années, une foire agricole vit le jour, lieu de rassemblement annuel pour les cultivateurs et les éleveurs du village, qui y démontraient fièrement leurs bêtes. Par la même occasion, quelques compétitions équestres s'y déroulaient. C'était l'évènement de l'année. Tout le monde était en beauté! Cette exposition a été déplacée et est devenue la célèbre exposition agricole de Pont-Château.

Par la suite, entre 1954 et 1958, un club de chasse à courre est né. La chasse s'échelonnait de la partie est de Bédard jusqu'à Sainte-Justine de Newton et de la route 342 jusqu'au village de Saint-Lazare. Afin de remercier les propriétaires qui prêtaient leurs terres pour la chasse, les fermiers du Club du Lac des Deux Montagnes

organisaient une course de chevaux de trait. Il se tenait également des compétitions équestres de tout genre sur la côte Saint-Charles.

Dans les années 60-70 s'ajoute le Club Canadien de poney qui était très actif. Les enfants des centres équestres avoisinants se rencontraient pour prendre des leçons et faire des jeux.

Déjà à cette époque, on pouvait parcourir quelques fermes de la côte Saint Charles et se rendre soit, dans les sentiers du secteur qu'on appelle aujourd'hui Saddlebrook soit de l'autre côté vers le chemin Sainte-Angélique dans le secteur actuel de Cedarbrook. Plusieurs sentiers sont maintenant disparus, toutefois les sentiers de la Pinière permettent encore de s'adonner à ce sport. La Pinière, zone de conservation et propriété de la Ville de St-Lazare, est le cœur d'un vaste réseau de pistes couvrant une région d'environ 300 milles carrés dotés d'un sol des plus confortables pour les chevaux.

Photo1. Les sentiers de la Pinière



Photos 2 et 3. Compétition é Photos 2 et 3. Compétition équestre aux écuries Hogson, le 11 mai 2014



Outre la randonnée, des compétitions prestigieuses se déroulent toujours sur le territoire de Saint-Lazare, dont les plus connues sont les concours hippiques Pépinière et Saint-Lazare qui sont les premières compétitions de l'année du circuit provincial. Saint-Lazare a donc développé, au fil des ans, une solide réputation associée au monde équestre. La vocation équestre ne peut être niée et constitue une composante identitaire et structurante importante. Aujourd'hui, le Club équestre Les Forestiers, a comme principal mandat la conservation du réseau de sentiers avec l'appui des municipalités et de plusieurs propriétaires de terres privées.

« Nous sommes privilégiés d'avoir accès à ce magnifique réseau de sentiers et de le parcourir en compagnie du plus noble et du plus fier animal sur cette terre : notre compagnon équin », Yves Vendetti, président du club.

La Pinière constitue un élément structurant de notre territoire et il est important de faciliter son accessibilité aux propriétaires de chevaux localisés sur le territoire de Saint-Lazare.

À noter que les forêts de la MRC appartiennent au domaine privé sauf dans le cas de la Pinière située à Saint-Lazare, qui constitue une forêt publique d'intérêt historique et écologique comme il est mentionné au schéma d'aménagement révisé.

3.2 Le plan et la réglementation d'urbanisme

Les activités équestres sont présentes dans quatre différents secteurs de la municipalité : dans les zones agricoles, dans la zone agricole-équestre, dans la zone blanche hors périmètre et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Lors de la révision du plan d'urbanisme en 2007, l'état de la situation se résumait ainsi : « La fonction équestre joue un rôle d'importance sur le territoire municipal. Le réseau de sentiers est bien développé, plus particulièrement à l'intérieur de la Pinière. La Ville de Saint-Lazare a privilégié, sur certaines parties de son territoire, le développement de la fonction équestre. La cohabitation est harmonieuse à l'intérieur des zones où les usages résidentiels et équestres sont autorisés. Toutefois, la pression du développement a enclavé certains usages équestres avec les années et limité leur accessibilité au réseau de sentiers existants. De plus, certaines de ces zones mixtes se sont développées uniquement à des fins résidentielles. »

Les modifications proposées en 2007 visaient entre autres à :

- valoriser, harmoniser, et uniformiser les activités équestres se déroulant dans une même zone;
- s'assurer d'une superficie minimale pour pouvoir exercer un usage équestre; - assouplir la disposition applicable quant à la superficie maximale qu'occupent les bâtiments accessoires pour permettre l'ajout des bâtiments équestres suivants : manège intérieur, écurie, etc.;
- définir le meilleur emplacement pour un amas de fumier afin de protéger nos cours d'eau;
- encadrer l'entreposage de fumier;
- retirer les zones équestres mixtes afin de favoriser une cohabitation harmonieuse;
- éviter la poursuite d'une activité équestre qui ne présente pas les conditions minimales requises au bien-être des chevaux;

- protéger le couvert forestier.

Ces différents sujets ont été traités par un comité d'étude, chargé de l'élaboration des dispositions équestres contenues au règlement de zonage, qui était composé principalement de citoyens membres de la communauté équestre de Saint Lazare.

Chacune des zones, autorisant l'usage équestre à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, a fait l'objet d'une fine analyse afin de déterminer la vocation future à privilégier. Les paramètres suivants ont été considérés :

- le nombre d'écuries;
- la superficie des terrains non développés;
- l'accès au réseau de sentiers;
- la concentration d'écurie dans les zones avoisinantes, etc.

La plupart des zones que l'on nommait alors « équestre mixte » sont devenues des zones « équestre » exclusivement, à l'exception de certaines d'entre elles qui sont devenues des zones uniquement « habitation » puisqu'elles s'étaient développées presque exclusivement à des fins résidentielles.

Les modifications proposées ont fait l'objet d'une séance d'information tenue par les membres du comité d'étude.

Ces modifications ont permis d'assurer un développement plus harmonieux du territoire et d'affirmer la volonté de Saint-Lazare de mettre en valeur la fonction équestre et de favoriser son développement. Les besoins de chacun n'étant pas toujours les mêmes. Par exemple : les gens, qui sont propriétaires de fermettes et qui ont une écurie privée sur leur propriété, ne désirent pas que les rues soient pavées.

Pourquoi permettre le développement de la fonction équestre à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et non pas uniquement dans la zone agricole?

Depuis l'adoption du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil Soulanges en 2004, seules les résidences pour agriculteurs sont autorisées en zone agricole. La plupart des usages équestres privés que l'on retrouve sur le territoire de Saint-Lazare ne sont pas des propriétés d'agriculteurs selon les critères de la CPTAQ. D'ailleurs, la propriétaire d'une écurie de grande superficie en zone agricole sur le chemin Sainte-Angélique s'est vue refuser la construction d'une résidence malgré ses activités de dressage et d'élevage de chevaux.

Même si la CPTAQ considère que les activités d'élevage, de pension et de dressage sont des activités agricoles qui ne requièrent pas d'autorisation à des fins autres que l'agriculture, les écoles d'équitation et la location de chevaux pour des fins de randonnées exigent une autorisation à des fins non agricoles.

En ce qui concerne la zone agricole/équestre, le conseil municipal de l'époque a décidé de ne pas y permettre l'ouverture de nouvelles rues puisque ce secteur est éloigné du périmètre urbain et que dans la zone blanche hors périmètre située entre les deux, il n'était plus possible d'y ouvrir de nouvelles rues à la suite de l'adoption du nouveau schéma d'aménagement de la MRC. Le MAMROT avait alors exigé l'adoption d'un phasage de développement à l'intérieur du périmètre urbain et l'interdiction d'ouverture

de rues à l'extérieur du périmètre urbain. Cette zone est maintenant considérée construite à 75 %.

Pour ce qui est de la zone blanche hors périmètre, la fonction équestre y est autorisée. Toutefois, cette zone présente une mosaïque de milieux humides d'une grande richesse, ce qui limite son développement. Il est donc impératif de maintenir un zonage « équestre » à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, et ce, afin de maintenir et de favoriser le développement de fermettes équestres puisque la zone agricole ne permet pas l'implantation de cet usage et que la zone blanche hors périmètre présente des contraintes environnementales importantes.

Lors des rencontres de travail du comité d'étude, chargé de l'élaboration des dispositions équestres contenues au règlement de zonage, les conditions minimales requises pour le bien-être des chevaux ont été largement discutées. La superficie minimale des terrains a alors été établie à 7 432 mètres carrés, soit 80 000 pieds carrés.

3.3 Le plan directeur des sentiers récréatifs

La Ville a adopté le plan directeur des sentiers récréatifs¹⁸ afin de favoriser le bouclage, entre autres, des sentiers équestres sur l'ensemble de son territoire.

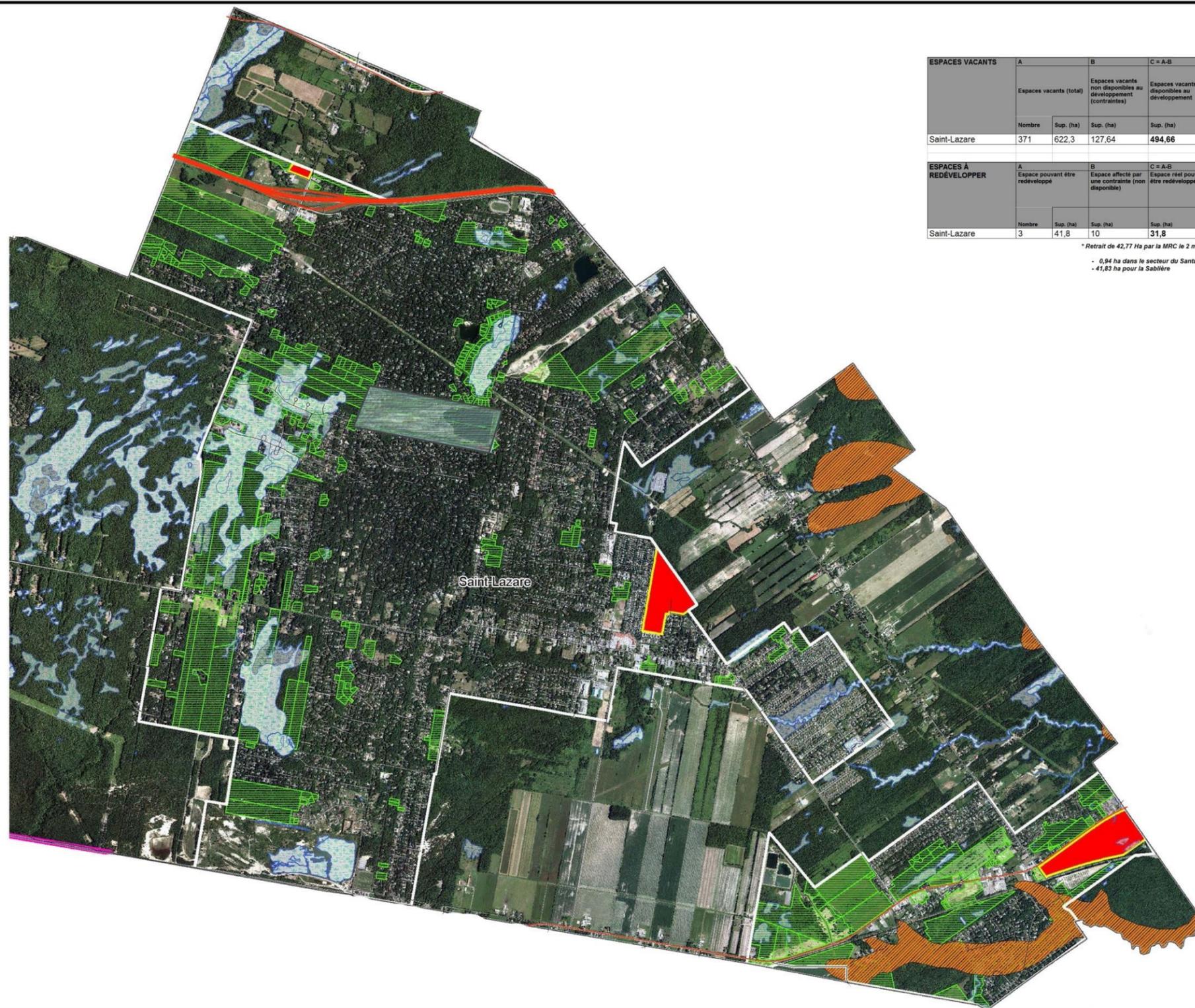
Pour ces motifs nous croyons que la MRC devra ajouter dans le règlement de concordance :

QUE LES TERRAINS DÉSIGNÉS PAR UNE AFFECTATION AU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT LAZARE VOUÉS AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE ÉQUESTRE NE SOIENT PAS SOUMIS À L'APPLICATION DU SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ.

OU

QUE SOIT EXEMPTÉ L'AIRE ÉQUESTRE DE L'APPLICATION DU SEUIL MINIMALE DE DENSITÉ ET DE MODIFIER LE CALCUL DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT INSCRIT AU RÈGLEMENT DE CONCORDANCE AFIN QU'IL SOIT AJUSTÉ EN FONCTION D'UNE DENSITÉ DE 1,35 LOG/HA.

¹⁸ Voir l'annexe K, Plan directeur des sentiers récréatifs, adopté en 2013



ESPACES VACANTS	A		B		C = A-B		Mise à jour 22 avril et le 2 mai
	Espaces vacants (total)		Espaces vacants non disponibles au développement (contraintes)		Espaces vacants disponibles au développement		
	Nombre	Sup. (ha)	Sup. (ha)	Sup. (ha)	Sup. (ha)	Sup. (ha)	
Saint-Lazare	371	622,3	127,64		494,66		451,89*

ESPACES A REDEVELOPPER	A		B		C = A-B	
	Espace pouvant être redéveloppé		Espace affecté par une contrainte (non disponible)		Espace réel pouvant être redéveloppé	
	Nombre	Sup. (ha)	Sup. (ha)	Sup. (ha)	Sup. (ha)	
Saint-Lazare	3	41,8	10		31,8	

* Retrait de 42,77 Ha par la MRC le 2 mai:
 - 0,94 ha dans le secteur du Santuaire et,
 - 41,83 ha pour la Sablière



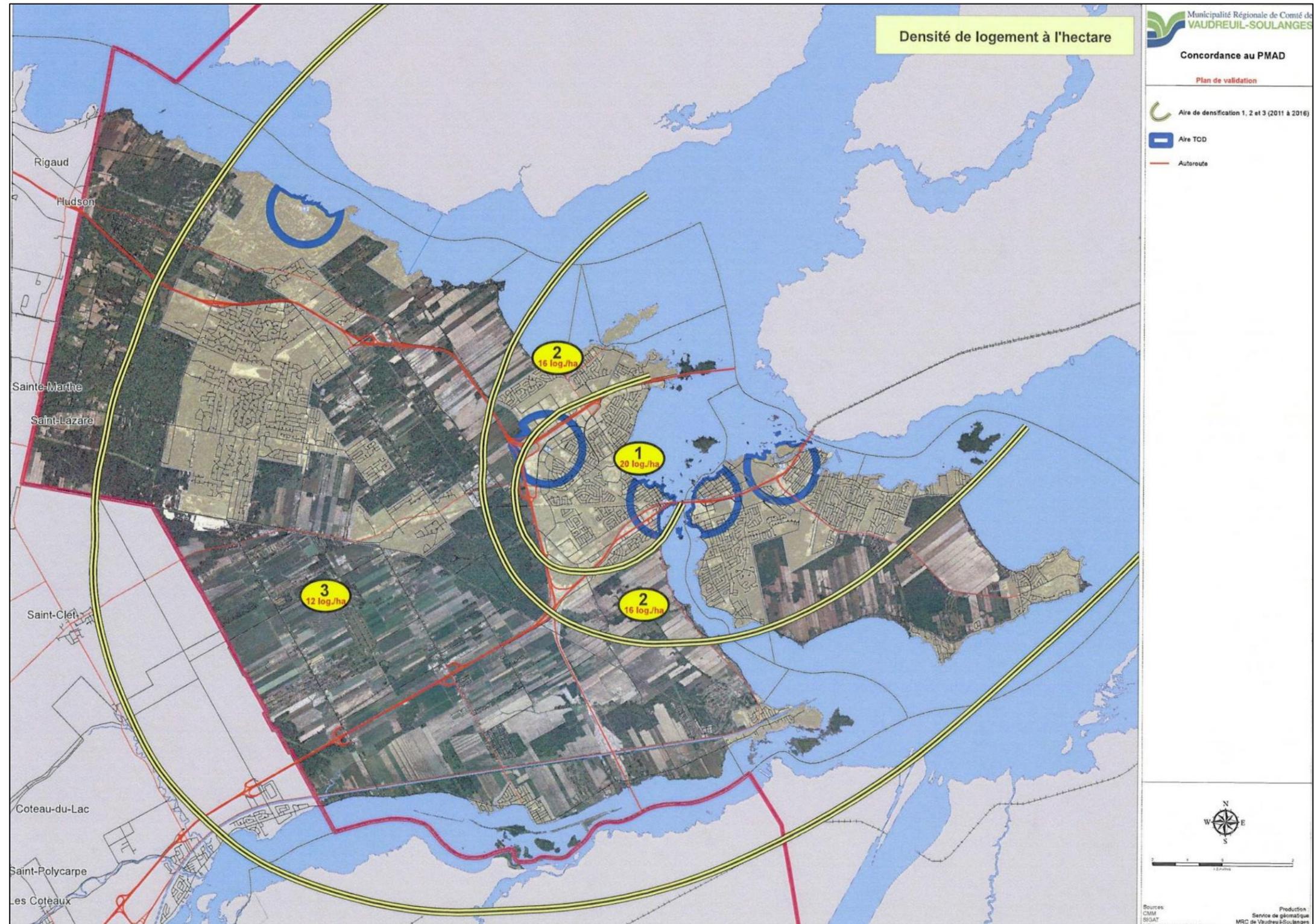
Ville de Saint-Lazare
Plan 1
Concordance au PMAD
Plan de validation

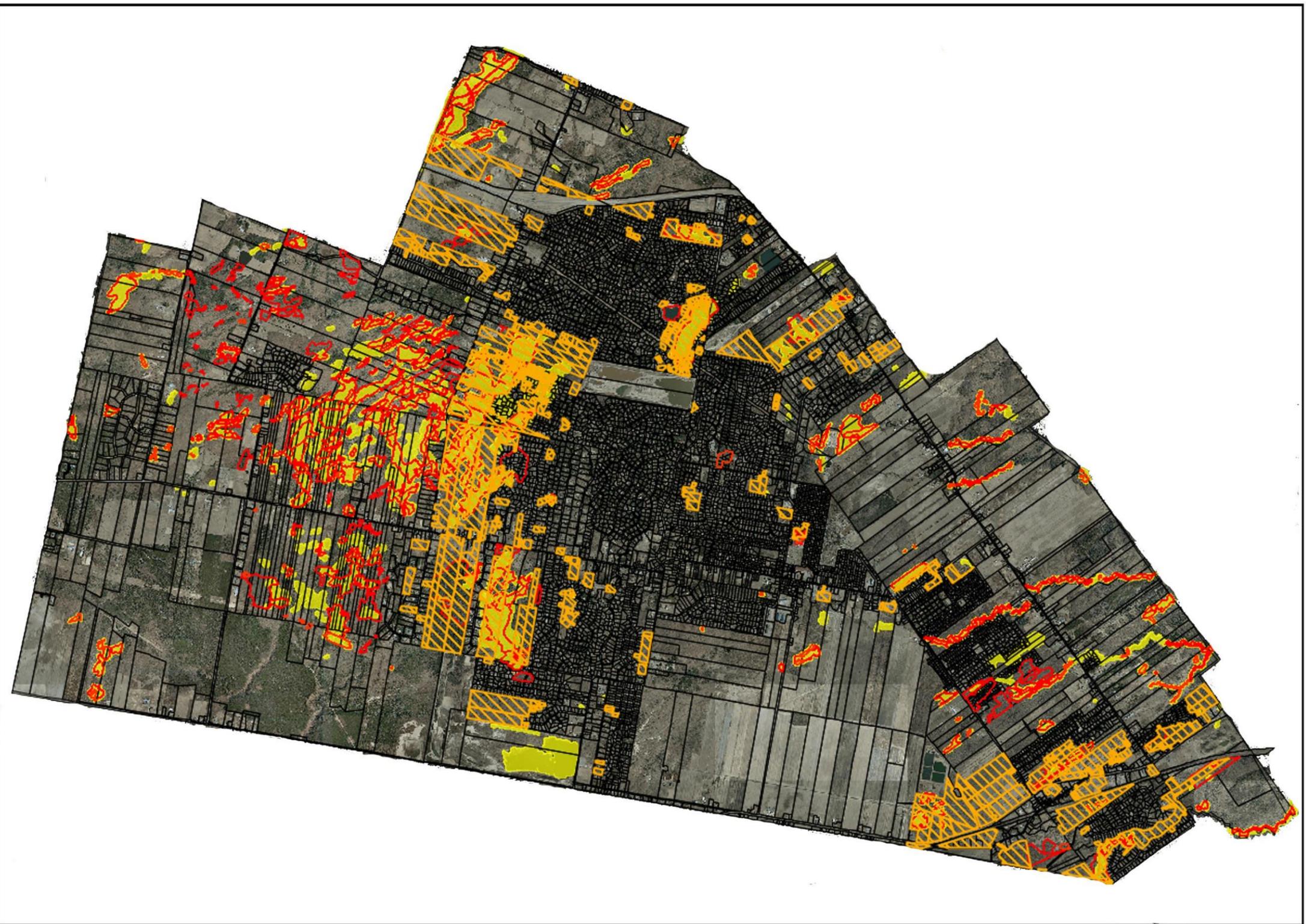
Légende

- Espaces pouvant être redéveloppés
 - Terrain vacant
 - Périmètre d'urbanisation
- Les contraintes à l'occupation du territoire
- Zone sujette aux mouvements de terrain
 - Milieux humides Canards illimités CMM 2011
 - Milieux humides Géomont 2008
- Points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant
 - Limite municipale
 - Limite de la CMM
 - Réseau autoroutier
 - Réseau routier local
 - Ligne train de banlieu
 - ARA
 - Ligne de train de marchandise



Annexe B



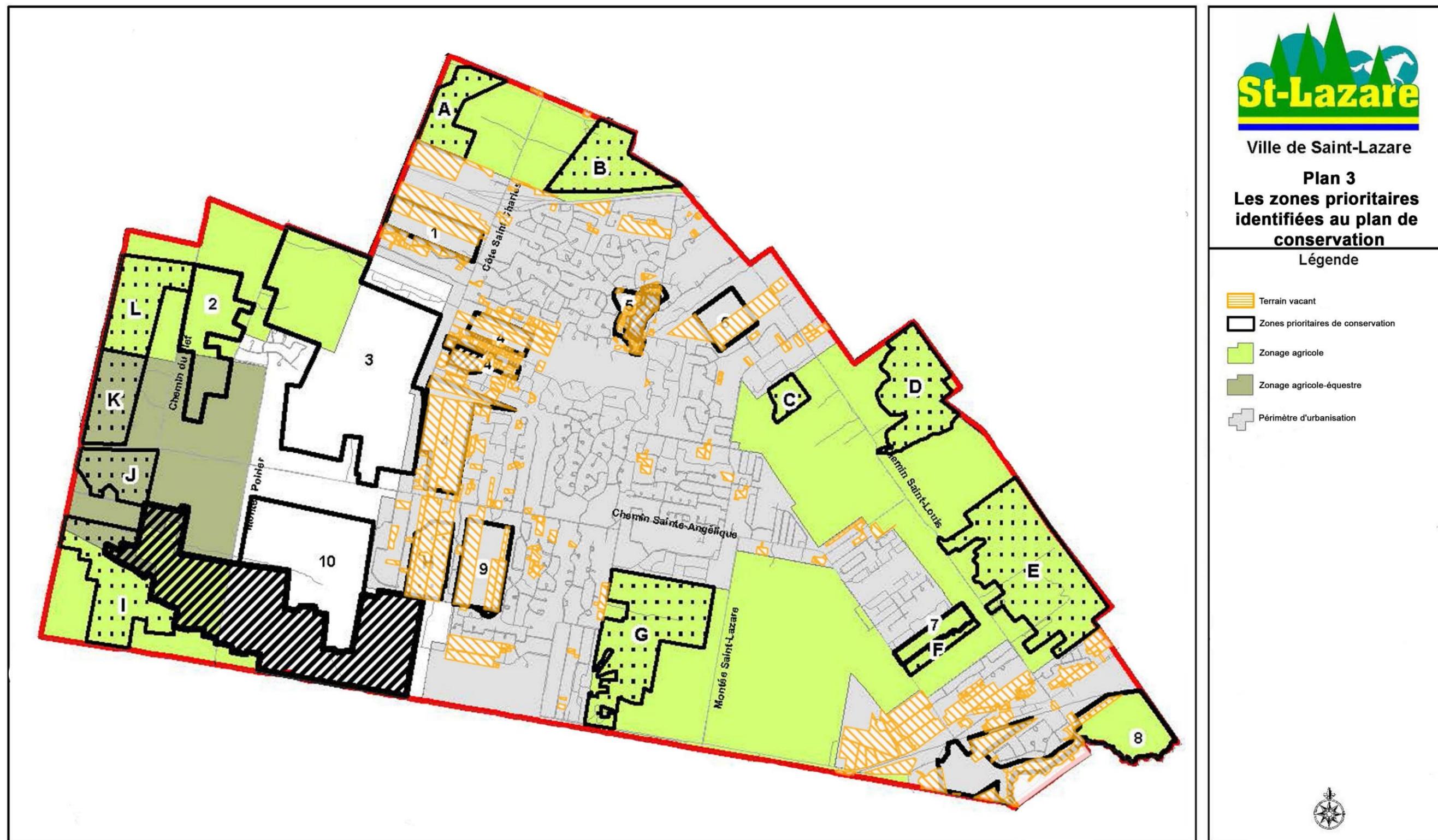


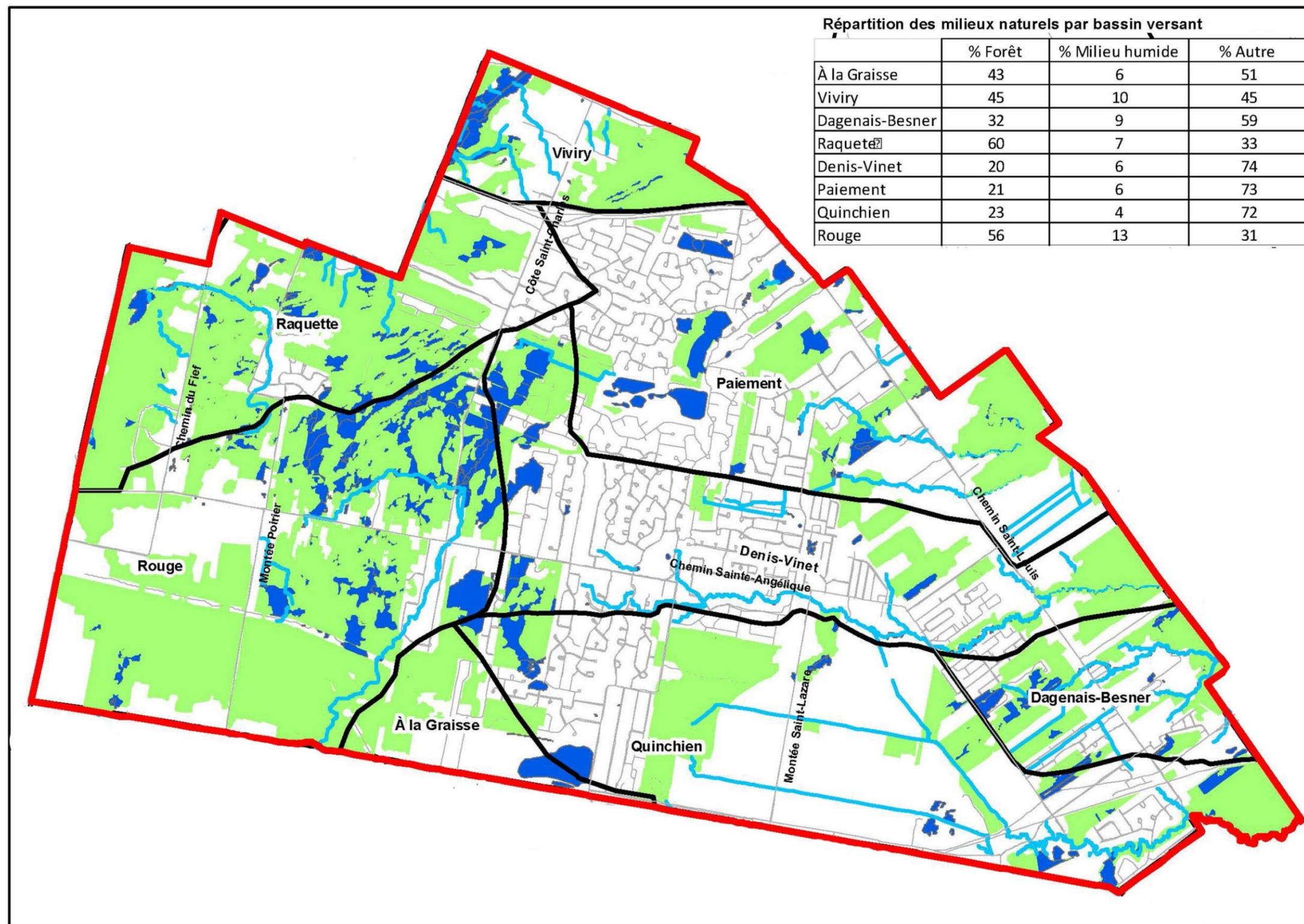
Ville de Saint-Lazare
Plan 2
Les milieux humides

Légende

-  Terrain vacant
-  Milieux humides CMM
-  Milieux humides Ville de Saint-Lazare







Répartition des milieux naturels par bassin versant

	% Forêt	% Milieu humide	% Autre
À la Graisse	43	6	51
Viviry	45	10	45
Dagenais-Besner	32	9	59
Raquette	60	7	33
Denis-Vinet	20	6	74
Paiement	21	6	73
Quinchien	23	4	72
Rouge	56	13	31



Ville de Saint-Lazare

Plan 4
Délimitation des bassins versants en fonction des milieux naturels

Légende

-  Cours d'eau
-  Couvert forestier
-  Milieux humides
-  Limite des bassins versant

Un rappel : Un bassin versant doit être constitué de 10 % de milieux humides et de 50 % de boisés pour assurer le maintien de ses fonctions.





Ville de Saint-Lazare

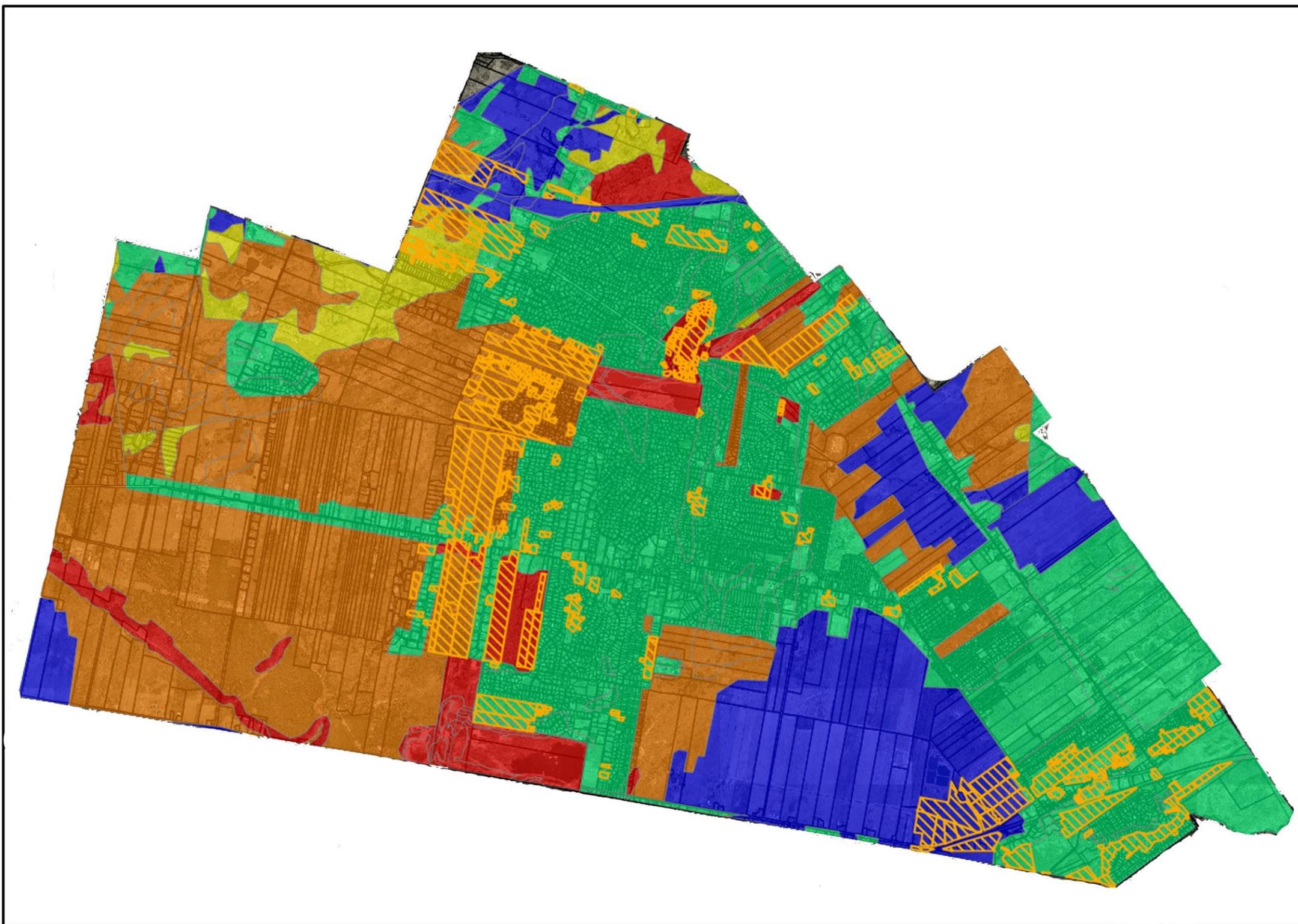
Plan 5
Plan du potentiel de recharge de l'aquifère

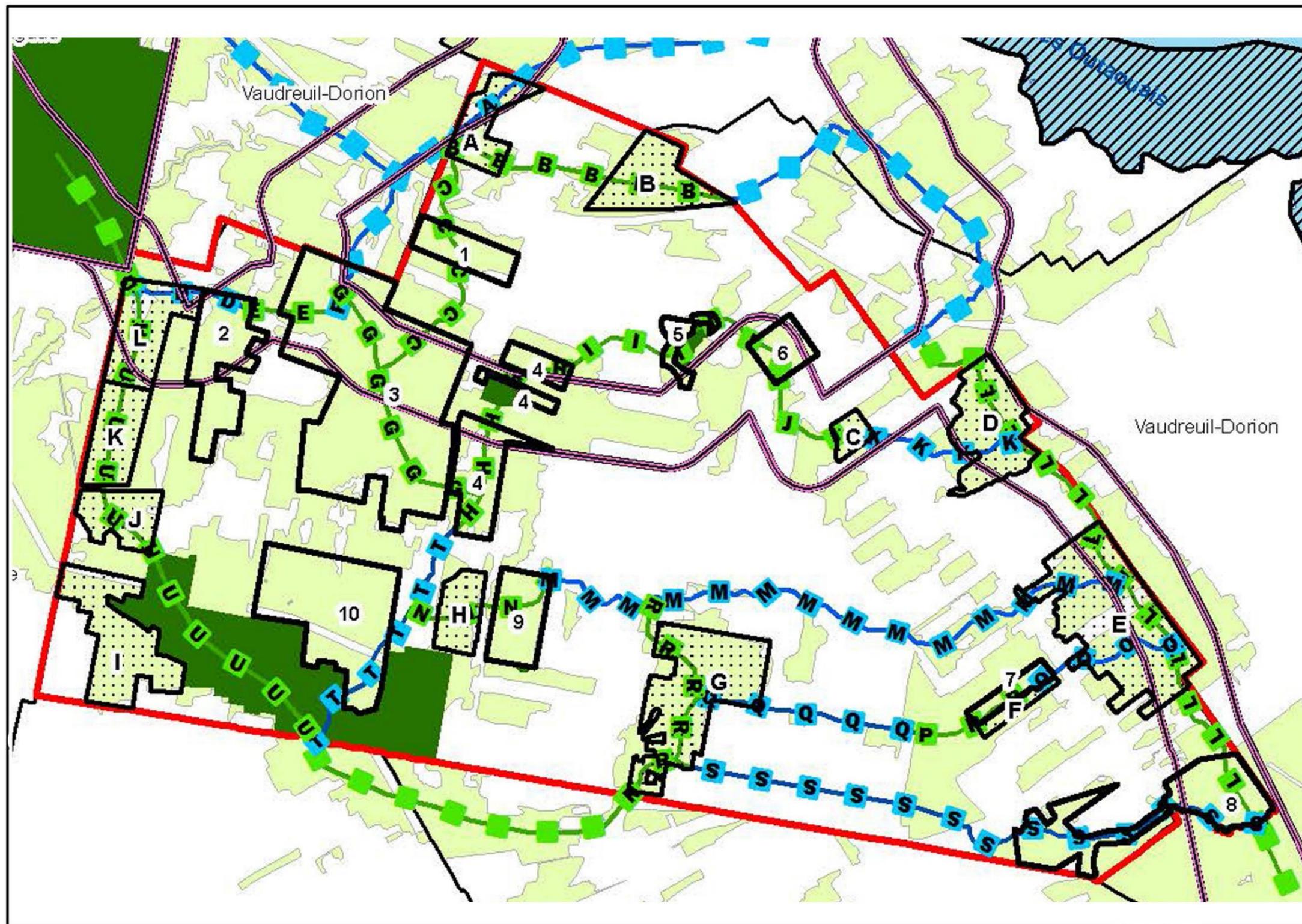
Légende

-  Terrain vacant
-  33-144
-  144-187
-  187-211
-  211-263
-  263-304

Millilitres

Rappel : Le rouge représente un plus haut potentiel de recharge.





Ville de Saint-Lazare
Plan 6

Localisation des corridors bleus et verts projetés en fonction des éléments territoriaux et des zones de conservation projetées

Légende

-  Zones de conservation projetées
-  Zones d'inventaires prioritaires
-  Zonage conservation
-  Habitats fauniques (MRN)
-  Priorités de conservation boisées
-  Corridor forestier (MRC)
-  Corridors verts projetés
-  Corridors bleus projetés





Ville de Saint-Lazare

**Plan 7
Les cours d'eau**

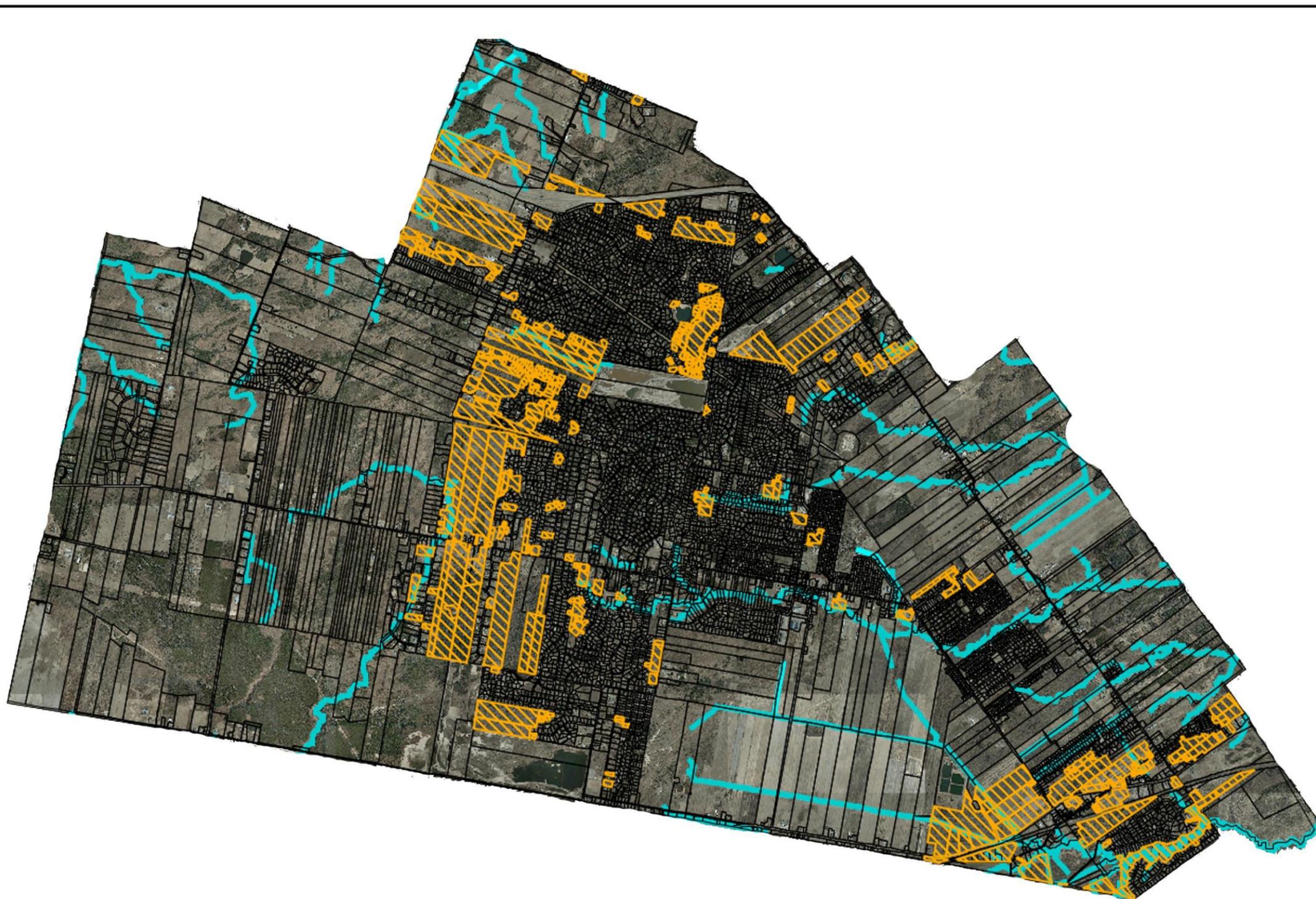
Légende

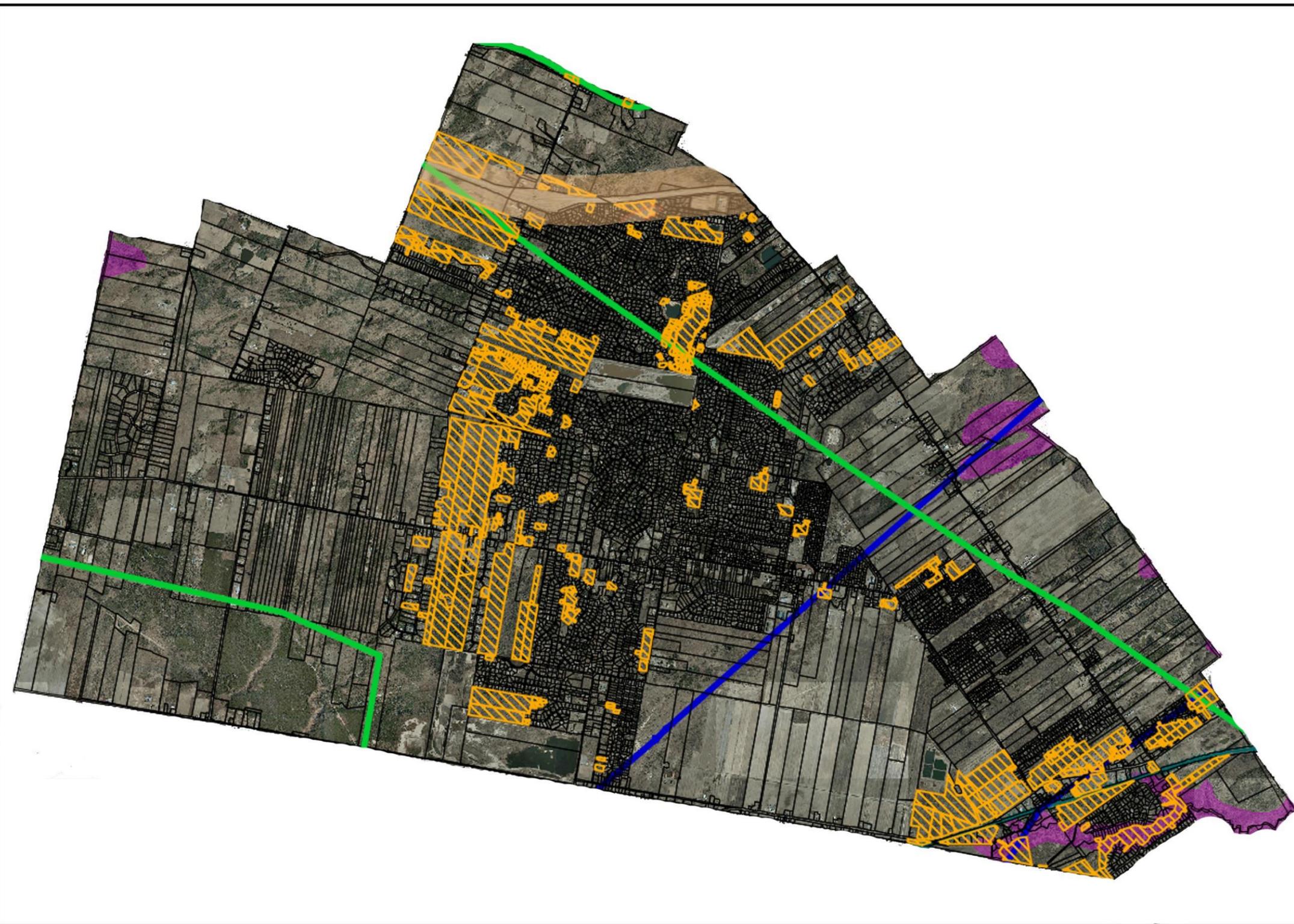


Terrain vacant



Cours d'eau





Ville de Saint-Lazare

**Plan 8
Les contraintes
anthropiques**

Légende

-  Terrain vacant
-  Secteurs à risque de mouvements de terrain
-  Isophone de l'autoroute 40
-  Ligne électrique
-  Pipeline
-  Voie ferrée



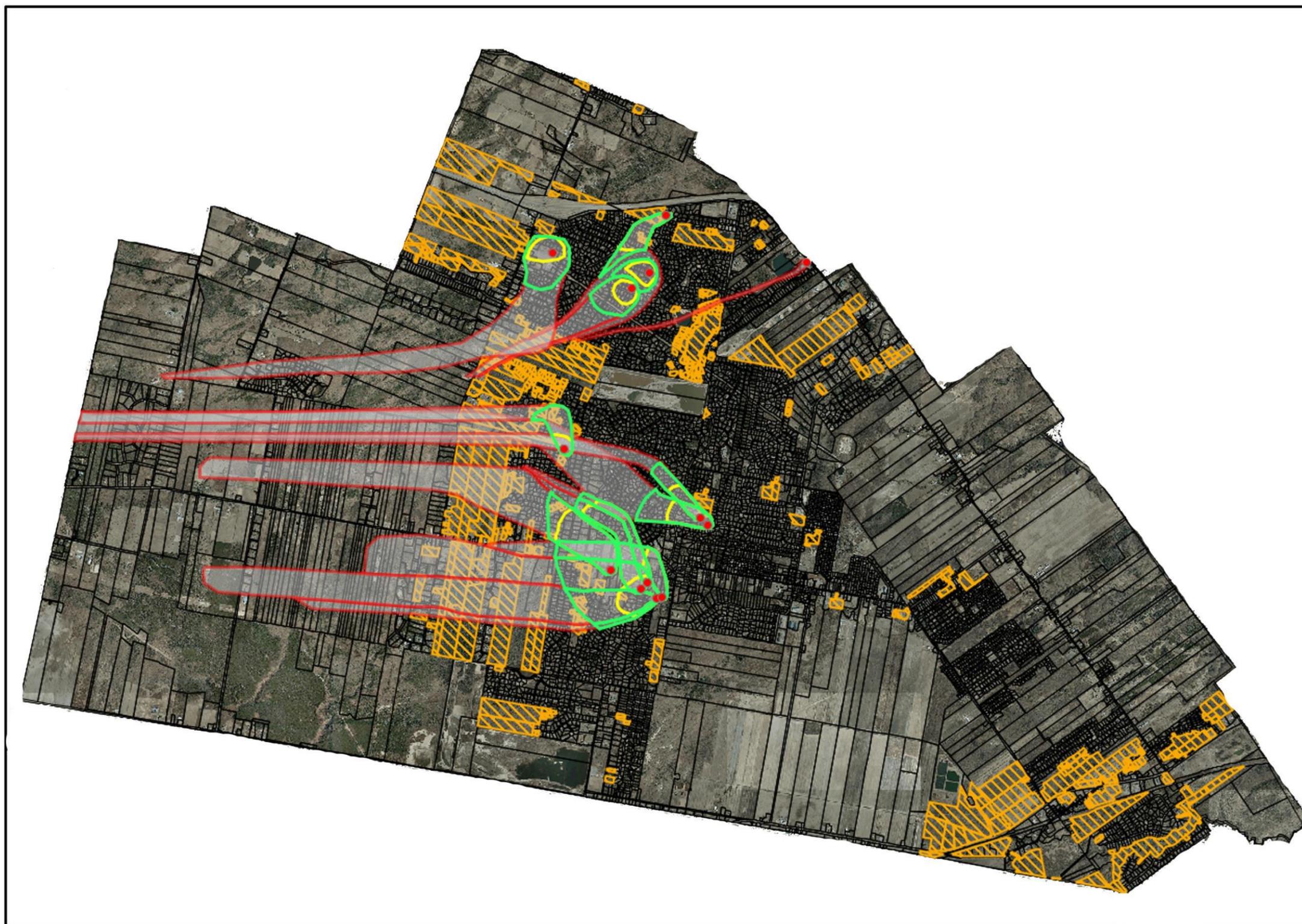


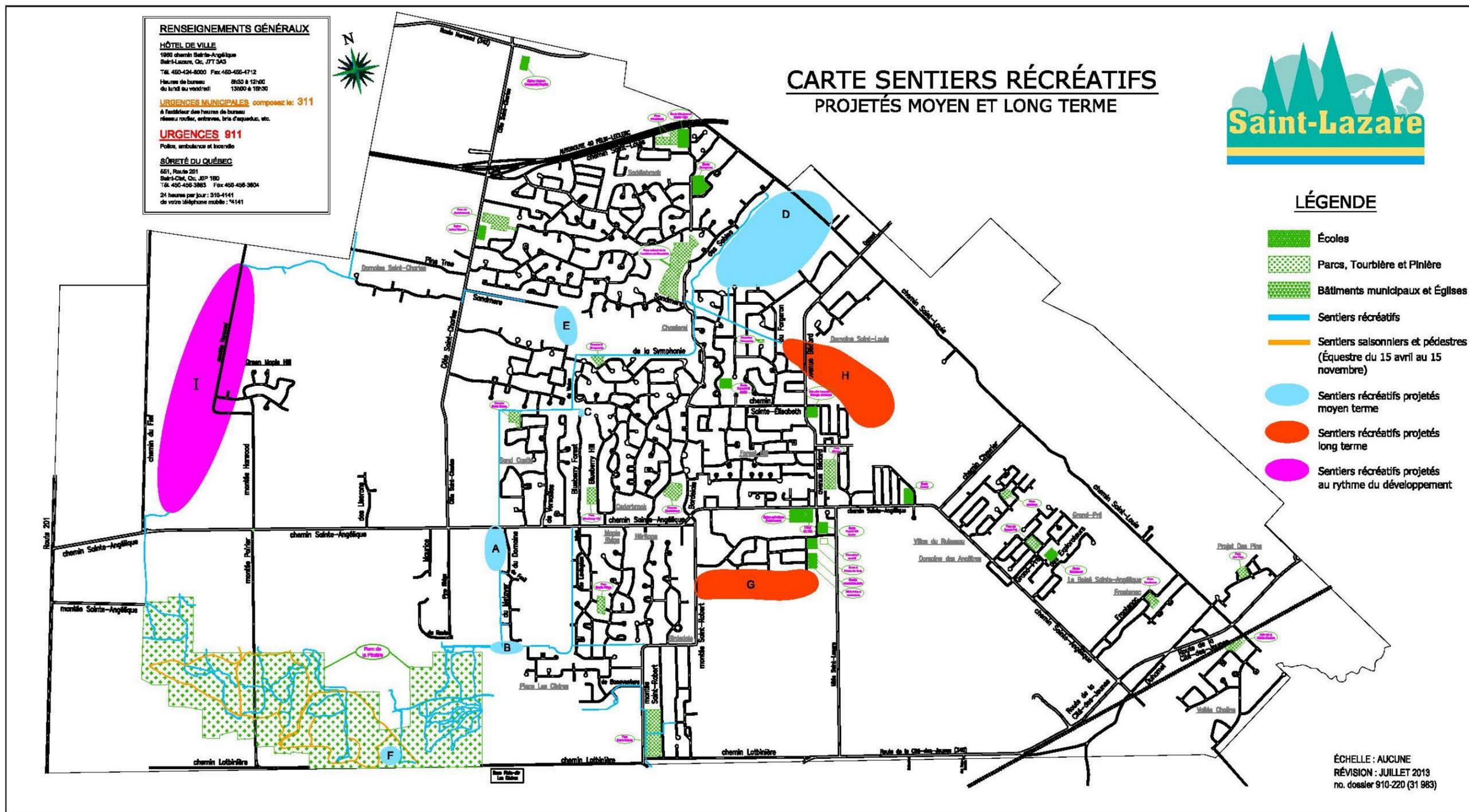
Ville de Saint-Lazare

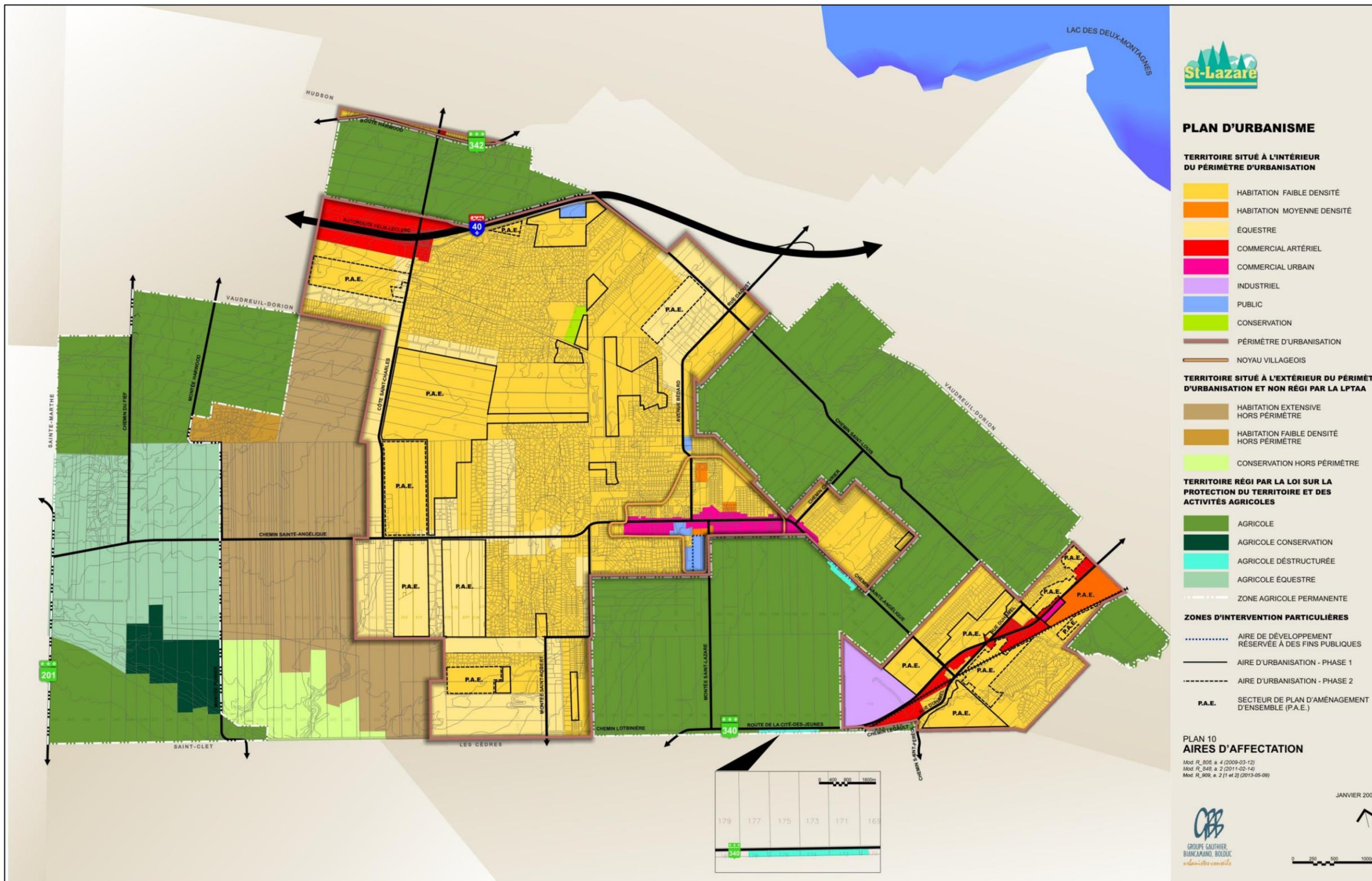
**Plan 8
Les contraintes
anthropiques
(suite)**

Légende

-  Terrain vacant
-  Aire d'alimentation des puits
-  Puits de pompage
-  Aire de protection bactériologique
-  Aire de protection virologique







ANNEXE E – Plan 1 « Plan de zonage » du règlement de zonage n° 771 en vigueur

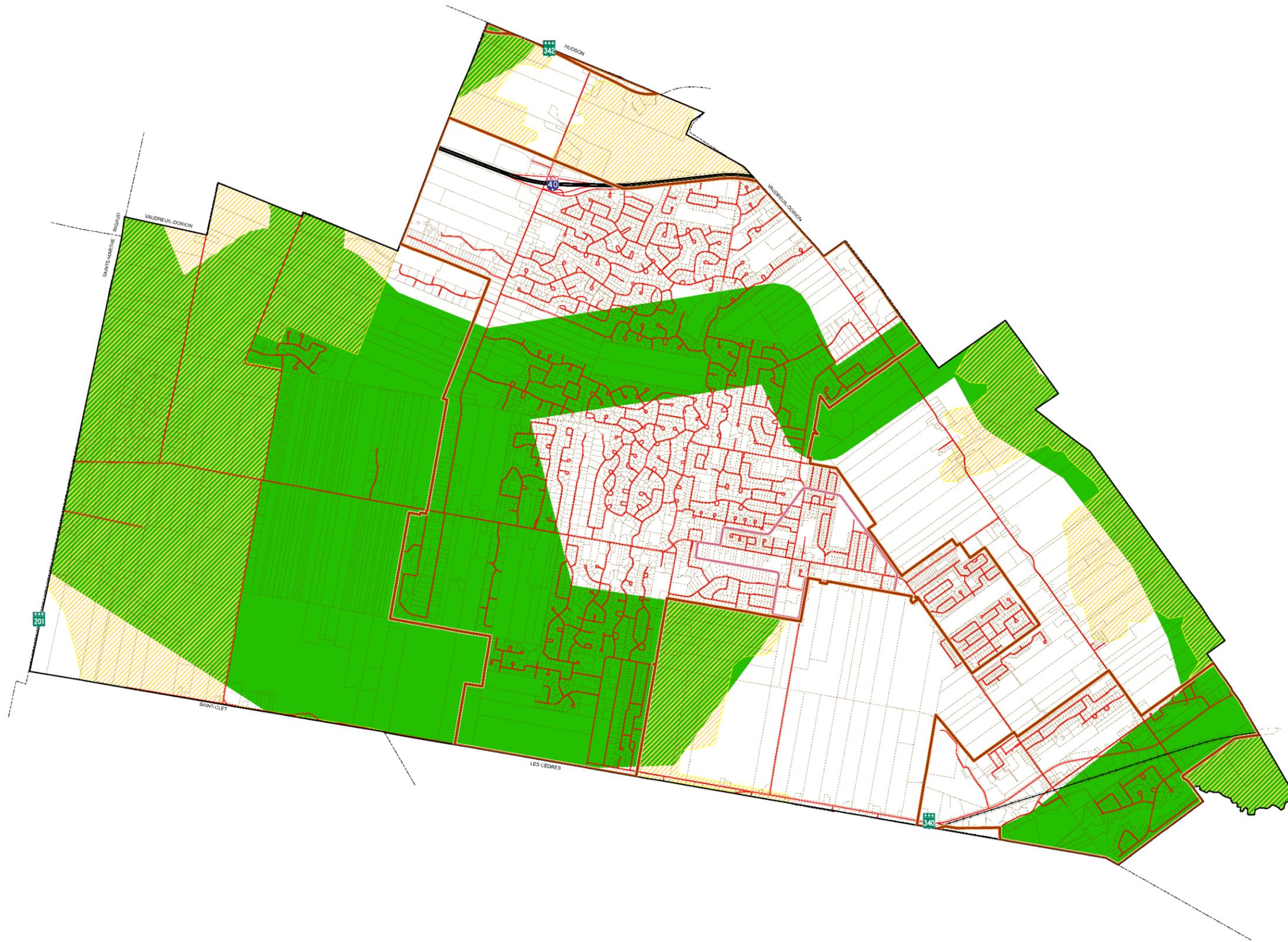
**ANNEXE F - Annexe 2 du plan d'urbanisme n° 770 en vigueur,
« Répartition du couvert forestier pour le territoire municipal de Saint-
Lazare »**



Annexe 2
Répartition du couvert forestier pour
le territoire municipal de Saint-Lazare

Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  Noyau villageois
-  Limite municipale
-  Bois et corridors forestiers métropolitains (PMAD)
-  Corridor vert, MRC de Vaudreuil-Soulanges (Politique de l'arbres et des boisés)
-  Réseau routier
-  Chemin de fer



Plan d'urbanisme



ANNEXE 4 - MÉMOIRE ÎLE-PERROT

VILLE DE L'ÎLE-PERROT



Mémoire déposé dans le cadre du processus de révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement suite à la transmission du document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD révisé produit le 1^{er} mai 2023.

Le mardi 4 juillet 2023



1 INTRODUCTION

Située sur l'île dont elle porte le nom, la Ville de L'Île-Perrot est stratégiquement située, soit à environ 30 kilomètres du cœur de la métropole. Le territoire perrotois est traversé par des infrastructures de transport majeures telles que l'autoroute 20 ainsi que les chemins de fer permettant le transport de marchandises ainsi que des personnes. Il constitue donc une des portes d'entrée pour le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Le profil du territoire se distingue par son insularité, comme en témoigne l'omniprésence du rivage donnant sur le canal de Sainte-Anne, les baies de Vaudreuil et de L'Île-Perrot et les lacs des Deux-Montagnes et Saint-Louis. La proximité de ces plans d'eaux contribue au dynamisme du territoire perrotois qui, couplé à une situation géographiquement avantageuse, octroie à la Ville de L'Île-Perrot un pouvoir d'attractivité considérable, notamment aux vues du développement. Les actions découlant de cette attractivité confèrent au territoire perrotois un caractère résolument urbain auquel se jouxtent des milieux dotés de hautes valeurs écologiques qui constituent autant de havres pour la faune et la flore.

À ce jour, le territoire de la municipalité est presque entièrement développé. Ainsi, son avenir doit passer majoritairement par le redéveloppement de sa superficie d'environ 5,46 km². La faible superficie du territoire perrotois couplé aux multiples enjeux qui le concernent engendre des défis d'intégration considérables. En effet, la préservation des espaces verts, la gestion des zones inondables, la préservation des milieux humides de haute valeur écologique, l'atténuation des conséquences liées au corridor de bruit et les vibrations causées par la présence de trafic ferroviaire constituent autant d'éléments qui doivent être pris en compte lors du redéveloppement du territoire. Le sol est une ressource finie. Conséquemment, il importe de bien réfléchir à la portée des choix d'aménagements qui façonneront la qualité de vie des citoyens de demain.

Dans la foulée de l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé de 3^e génération, la Ville de L'Île-Perrot a entamé plusieurs mécanismes de réflexion quant à la planification de l'aménagement de son territoire. C'est dans ce contexte que la municipalité dépose le présent mémoire afin d'exposer ses commentaires ainsi que ses demandes en relation au premier projet préliminaire pour un PMAD révisé (PPPMADR) réalisé par la CMM. Le présent mémoire met en lumière certaines particularités du territoire qui doivent être prises en compte tout en soulevant quelques éléments généraux à considérer, le tout dans un contexte où la MRC a récemment adopté la 3^e génération de son schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR3) et considérant que le nouveau PMAD sera applicable pour plus de deux décennies. Nous sommes convaincus que les éléments soulevés dans ce mémoire sont louables et justifiés. Nous espérons que celui-ci permettra d'ouvrir le dialogue entre la CMM et les parties prenantes afin que le document de planification métropolitain qu'est le PMAD considère les multiples enjeux inhérents aux localités qui composent le territoire sous sa juridiction et dont les décisions qui en découleront permettront de façonner ce territoire pour de nombreuses années.



2 LES COMPÉTENCES DES DIVERSES INSTANCES DE PLANIFICATION

D'emblée, mentionnons que la plupart des mesures proposées par le PPMADR sont louables. Bien des éléments qui devront être obligatoirement exigés aux divers documents complémentaires permettront d'assurer le développement d'un territoire métropolitain cohérent et en phase avec nos défis collectifs. La Ville de L'Île-Perrot est disposée à travailler avec ses partenaires afin d'assurer l'atteinte des cibles et des objectifs collectifs. Cependant, dans un souci d'efficacité, la Ville de L'Île-Perrot s'interroge quant à la pertinence de certaines exigences en regard de l'échelle de planification métropolitaine. En effet, certains éléments pourraient être modulés aux échelles régionales et locales afin de permettre des intégrations en adéquation avec les caractéristiques inhérentes au milieu d'insertion. À cet effet, la Ville de L'Île-Perrot désire réitérer, par le biais du présent mémoire, les points qui font l'objet de questionnements de la part de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et qui sont susceptibles d'impacter les activités de la municipalité, à savoir :

Le critère 1.2.1 relatif à l'obligation de permettre des unités d'habitation accessoires (UHA);

Le critère 1.3.1 relatif à l'exigence d'adopter des PPU pour les secteurs PIAT;

Le critère 1.4.4 relatif à l'agriculture urbaine;

Le critère 2.2.1 relatif aux interventions spécifiques à la pratique du vélo, telles que les supports à vélo ainsi que les stationnements à vélos sécurisés;

Le critère 2.2.2 relatif au mobilier urbain et au déneigement des pistes cyclables;

Le critère 3.3.1 relatif au moyen de mise en œuvre pour assurer la protection de la canopée;

Les critères 3.2.1 à 3.2.4 relatifs à l'encadrement des milieux naturels.

Il convient également de mentionner que l'implantation de nouvelles pratiques, comme le fait de permettre la garde de poule ou encore le fait de permettre les UHA d'emblée est susceptible de générer une quantité de travail insoupçonnée pour les employés municipaux. En effet, l'application de nouvelles réglementations, les nuisances qui peuvent être générées, les études de conformités peuvent requérir une allocation de temps considérable. Or, à l'heure où les responsabilités des municipalités ne cessent de croître, il convient de s'interroger quant à la pertinence de permettre d'emblée ce genre de mesure sans adéquation avec les réalités du milieu.



3 LA DENSITÉ, LA MOBILITÉ ET LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE

Favoriser le développement à l'intérieur des secteurs PIAT constitue une réponse nécessaire et logique aux diverses crises auxquelles nous faisons face collectivement. Il importe toutefois de s'assurer que les éventuels développements permettent de créer de véritables milieux de vie qui contribueront au dynamisme du territoire métropolitain.

L'un des objectifs énoncés dans le PPPMADR (p.44) consiste à orienter 70% de la construction des nouveaux logements dans les secteurs PIAT. Ceci correspond à une augmentation de 16% par rapport aux logements construits dans les secteurs PIAT pour la période s'échelonnant entre 2017 et 2021. Or, le document révèle peu d'information afin de comprendre la raison pour laquelle cet objectif a été sélectionné. En relation avec ce point, il convient de s'interroger quant au rehaussement significatif des seuils minimaux de densité à l'extérieur des secteurs PIAT. Est-ce que ceci ne constituerait pas une invitation à construire plus loin des pôles d'accessibilité au réseau de transport collectif métropolitain, en secteur généralement moins contraignant?

Ceci rejoint particulièrement le territoire de la Ville de L'Île-Perrot dont le point d'accès principal au réseau de transport collectif métropolitain, soit la gare Île-Perrot, se retrouve enclavé par la présence de l'autoroute 20 d'une part et la présence de milieux humides et de haute valeur écologique de l'autre. La superficie constructible ou développable de l'aire PIAT s'en trouve donc amputés par les contraintes naturelles et anthropiques. Les mesures de mises en œuvre permettant d'assurer la cohabitation harmonieuse des usages doivent être mises en place en collaboration avec les collectivités. Il s'agit là d'un exemple parmi tant d'autres illustrant les contextes spécifiques propres à chaque territoire et qui met de l'avant l'impossibilité d'imposer des mesures, des seuils et des contraintes sans égard aux milieux qui les subissent.

La densification de l'intégralité du territoire de la CMM est un objectif louable. Cependant, nous sommes d'avis que les seuils minimaux devraient être applicables uniquement au secteur PIAT afin d'orienter autant que possible les développements vers ces secteurs, le tout en respectant les milieux d'insertion. L'augmentation de la densité hors secteur PIAT doit être significative afin de justifier des investissements en matière de mobilité durable. Autrement, les résidents des nouveaux développements devront vraisemblablement se tourner vers la voiture afin de combler leurs besoins en matière de mobilité quotidienne.

Le tableau 6 du PPPMADR détaille la proportion des nouveaux logements construits entre 2017 et 2021 à l'intérieur des secteurs PIAT. Force est de constater que beaucoup de travail reste à être fait afin d'atteindre la cible de 70%. Particulièrement sur le territoire des Couronnes Nord et Sud et de Laval. Il est vrai que les nouveaux logements doivent impérativement se localiser près des réseaux de transports collectifs. À cet effet, la CMM se doit d'interpeller directement le Gouvernement du Québec afin de bonifier la part des investissements en transports collectifs. En l'absence d'une desserte adéquate, qui comprend la fréquence et la fiabilité du transport collectif, il est peu probable que la part modale atteigne les cibles décrites au tableau 21 du PPPMADR.



3.1 LES ESPACES STRATÉGIQUES DE REDÉVELOPPEMENT (ESR)

Des exigences trop élevées en matière de nombre de logements à l'hectare et qui ne tiennent pas compte de la faisabilité technique des projets risquent de générer des effets négatifs pour les municipalités. Il convient de mentionner que les territoires des municipalités se sont développés avec des caractères urbains dont l'intensité varie. Ainsi, elles ne disposent pas toutes de la même capacité à se densifier ni des mêmes moyens permettant d'encadrer adéquatement des projets de densification d'un minimum de 300 logements à l'hectare. Il convient de s'interroger quant au caractère viable de ces seuils en relation avec les ressources dont disposent les milieux d'insertion afin d'élaborer des solutions convenables aux problématiques qui pourraient être rencontrées.

À titre d'exemple, l'annexe 2 du PPPMADR (p. 214) identifie les Galeries Don Quichotte en tant qu'ESR. Or, le sous-sol du territoire de la Ville de L'Île-Perrot se trouve très près du roc. Les options de stationnement en souterrain s'en trouvent donc limitées. D'autres solutions doivent donc être étudiées, puisque la municipalité est fréquemment aux prises avec des problématiques de stationnement sur son territoire. Dans une optique de saine gestion de ce dernier, la municipalité doit s'assurer que les projets se développent en concordance avec les réalités d'aujourd'hui. Ainsi, en l'absence d'options réellement viables en termes de transport collectif, les règlements de la municipalité ne peuvent faire qu'autrement que de conserver des ratios minimums de stationnement. Cet exemple en constitue un parmi tant d'autres qui illustre les enjeux techniques qui pourraient survenir en relation avec le développement de ces espaces. Il convient de rappeler que les ESR sont essentiellement constitués de stationnements adjacents à des centres commerciaux dont la desserte en transport collectif est au mieux inégale. Il est impératif que ces secteurs soient desservis adéquatement et efficacement par les instances régissant le transport collectif. Et ce, en amont des projets de densités projetés ou, à défaut, dès les premières démarches de planification des projets de développement.

De plus, le développement de ces terrains sera tributaire de la volonté des propriétaires à développer ceux-ci en relation avec les activités présentes. Il faut également prendre en considération la présence de diverses parties prenantes qui pourraient rallonger les processus et augmenter les coûts des projets (MTQ, MELCCFP, etc.) À la lumière de ces informations, il convient donc de s'interroger quant à la viabilité de l'atteinte de ces seuils prescrits.

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, l'annexe 2 du PPPMADR (p. 214) identifie les Galeries Don Quichotte en tant qu'ESR. Or, la carte 11 (p. 65) semble suggérer que le territoire applicable à cet ESR est beaucoup plus large que le terrain occupé par les Galeries Don Quichotte (lot 1 577 880). Il conviendrait de clarifier cet élément afin que les municipalités puissent mieux apprécier les exigences du PMAD.



3.2 LES SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE À L'EXTÉRIEUR DES SECTEURS PIAT APPLICABLES AUX MRC ET AGGLOMÉRATIONS

Nous comprenons que les seuils minimaux de densité brute à l'extérieur des secteurs PIAT sont de 40 log/ha pour les MRC de la Couronne Sud et que le calcul et le respect du seuil minimal s'appliquent pour l'ensemble du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges (MRCVS), et non, par municipalité. Or, la Ville de L'Île-Perrot est une municipalité urbaine. Son territoire pourrait donc être davantage propice à accueillir une densité plus élevée que d'autres municipalités sous la juridiction de la MRCVS et comprises dans le territoire de la CMM. Il serait nécessaire que des programmes d'aide financière soient prévus afin d'aider les villes à réaliser les études et les travaux nécessaires, visant à rehausser les densités sur leur territoire sans que la viabilité des projets ou la santé financière des villes soient mises en péril. Le tout afin d'atteindre les objectifs métropolitains souhaités.

Nous comprenons également que les capacités d'accueil théoriques des différents secteurs sont liées à l'exercice d'identification des espaces vacants et des espaces à redévelopper sur son territoire. Cependant, il importe de souligner qu'il s'agit ici de calculs théoriques qui visent à mettre en lumière l'espace théoriquement constructible. Il ne fait pas état des multiples contraintes et particularités de chaque milieu. Le PMAD devrait clairement indiquer que les terrains vacants et à redévelopper ainsi que les contraintes naturelles doivent être retirées du calcul de la densité. Cet élément en est un essentiel afin de planifier des développements qui respectent le milieu d'insertion.



4 LA VILLE DE L'ÎLE-PERROT DEMANDE :

- De prendre en compte la réalité des milieux d'insertions des ESR et de prévoir des mécanismes de modulations des seuils minimaux de densité en conséquence;
- De clarifier les limites des ESR afin de mieux comprendre la portée des développements qui doivent être permis;
- Que la CMM étudie d'autres méthodes de modulation de la densité hors des secteurs PIAT afin de prendre en compte la particularité des milieux d'insertions;
- Que la CMM revoit le calcul de la capacité théorique du territoire en prenant en compte les diverses contraintes relatives aux espaces vacants et à redévelopper.

ANNEXE 5 - MÉMOIRE ÎLE-CADIEUX



Mémoire

Île-Cadieux, le 27 juin 2023

À : MRC de Vaudreuil-Soulanges

De : Ville d'Île-Cadieux

Objet : Mémoire relativement au premier projet du plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Madame, Monsieur,

Faisant suite au dépôt du premier projet du plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé de la Communauté métropolitaine de Montréal, la Ville d'Île-Cadieux a été invitée par la MRC de Vaudreuil-Soulanges de déposer un mémoire à l'égard des nouvelles orientations prévues à ce plan et qui pourraient avoir des incidences sur l'occupation du territoire de notre municipalité.

D'emblée, il est important de souligner que le contenu de ce PMADR portera sur les huit aspects suivants, à savoir :

- La planification du transport terrestre;
- La protection et la mise en valeur du milieu naturel et bâti ainsi que des paysages;
- L'identification de toute partie du territoire de la communauté qui doit faire l'objet d'une planification intégrée de l'aménagement et du transport;
- La définition de seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu;
- La mise en valeur des activités agricoles;
- La définition des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace ainsi que la délimitation de tout périmètre métropolitain;
- L'identification de toute partie de territoire de la communauté qui, chevauchant le territoire de plusieurs municipalités régionales de comté, est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- L'identification de toute installation qui présente un intérêt métropolitain et la détermination, pour toute nouvelle installation, du lieu de son implantation, de sa vocation et de sa capacité.

À cet égard, nous estimons opportun de faire part des réalités locales de notre municipalité qui pourraient être inconciliables avec la vision globale que souhaite se donner la CMM en matière d'aménagement et d'occupation du territoire. Voici donc quelques éléments qui, de notre avis, devraient être considérées préalablement à l'adoption du PMADR :



Mémoire

- Comme son nom l'indique, la municipalité est située sur une île, ce qui restreint grandement son accès. À cet effet, la municipalité est desservie par une seule voie de circulation, soit le chemin de l'Île qui enjambe le lac des Deux Montagnes pour finalement rejoindre la rive à Vaudreuil-sur-le-Lac;
- D'importants milieux naturels et hydriques caractérisent le territoire de la municipalité, ce qui laisse peu de place à des projets de consolidation du tissu urbain, contrairement à ce que peut laisser entrevoir la carte des terrains vacants ou à redévelopper ;
- Avec le phénomène des changements climatiques, les épisodes de catastrophes naturelles telles que d'importantes inondations devraient se multiplier au cours des prochaines années. En ce sens, il nous apparaît tout à fait illogique d'intensifier l'occupation de milieux sensibles ;
- Le cadre bâti de nature champêtre de la municipalité se prête très mal à de la densification, et ce, dans le simple but d'atteindre les seuils minimaux de densité proposés pour la région de Vaudreuil-Soulanges. Cela est sans oublier l'absence de réseau d'égout sur le territoire ;
- Le territoire est caractérisé par un couvert forestier fort important en plus d'être entouré d'eau. En ce sens, une intensification de l'occupation du territoire viendrait inévitablement fragiliser la protection des milieux naturels, y compris la qualité des paysages.

Nous vous remercions de l'égard que vous porterez à l'endroit du présent mémoire et nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

*Certifié
Dany Lanthier
15 juillet 2023*



ANNEXE 6 - MÉMOIRE HUDSON



Mémoire de la Ville d’Hudson dans le cadre du Premier projet pour un PMAD révisé

**Présenté à la MRC de Vaudreuil-Soulanges et à
la Communauté Métropolitaine de Montréal**

Hudson, le 4 juillet 2023

La Ville d'Hudson a pris connaissance du Projet préliminaire du Plan métropolitain d'aménagement et de développement PPPMADR révisé de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La ville apprécie grandement que les objectifs en matière de protection et de conservation des milieux naturels soient à la hausse dans le PPPMADR. En effet ces objectifs correspondent à la vision et aux objectifs de la ville en matière de protection des milieux naturels. C'est d'ailleurs dans cette optique que la Ville d'Hudson a adopté en décembre 2021 un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) visant la protection des milieux naturels. C'est également avec ces mêmes objectifs que la Ville d'Hudson débutera la refonte de ses règlements d'urbanisme dans les prochains mois.

Densité

Le PPPMADR propose que tout terrain vacant ou à redévelopper situé dans le périmètre d'urbanisation ait une densité brute minimale de 40 log./ha., seuil de densité précédemment réservé pour les aires à distance de marche d'un noyau de transport en commun de mode lourd, soit le train ou le métro. Plutôt que d'étaler cette densité sur l'ensemble du territoire, sans futur d'un transport en commun adapté aux distances et mœurs des plus petites communautés en marge des limites de la CMM, où le tissu urbain est déjà bien établi, avec présentement que quelques grands terrains restants disponibles au développement de quartiers, le PPPMADR de la CMM devrait surtout viser motiver et donner les outils aux municipalités d'exiger un équilibre durable entre le développement immobilier et la protection de l'environnement.

Ces grands terrains vacants sont le résiduel de nos territoires, composés de milieux naturels, souvent humides et boisés, qui étaient préalablement non rentable à reblayer ou à desservir pour que le développeur y trouve son profit. Le PPPMADR vient remettre ces terrains dans la mire du marché immobilier, et augmente la pression sur ces terrains naturels en milieu urbain, sans donner l'outil aux municipalités d'assurer un équilibre que l'on devra malheureusement défendre en cour, lot par lot, par le manque de finesse et de compréhension des répercussions d'une densité résidentielle à haute vitesse.

La ville est consciente que la MRC pourrait moduler ce seuil minimal à l'échelle de chacune des municipalités, mais est quand même très préoccupée par ce seuil de densification minimal. En effet il n'est pas possible présentement pour la ville de savoir si la MRC sera en mesure de moduler la densité minimale à un seuil qui reflétera les réalités et caractéristiques de la Ville d'Hudson.

Le tableau 4 du « *Document d'accompagnement pour le document de travail dans le cadre de l'élaboration du premier projet pour un PMAD? révisé* » identifie les seuils de densité observés 2017-2021 et les seuils minimaux de densité proposés 2026-2031 pour les territoires hors secteurs PIAT (planification intégrée aménagement-transport).

Tableau 4 : Seuils de densité observés 2017-2021 et seuils minimaux de densité proposés 2026-2031 pour les territoires hors secteurs PIAT

MRC et agglomérations	Densité PMAD 2022-2026	Densité observée 2017-2021	Densité proposée 2026-2031
Agglomération de Montréal			
Centre	60	113	120
Hors centre	30	37	60
Agglomération de Longueuil			
Centre	35	55	80
Hors centre	30	43	60
Laval	30	49	80
Couronne Nord			
Deux-Montagnes	21	21	40
L'Assomption	23	37	40
Les Moulins	22	31	40
Mirabel	22	25	40
Thérèse-de-Blainville	25	25	40
Couronne Sud			
Beauharnois-Salaberry	22	36	40
Marguerite-D'Youville	23	18	40
Roussillon	21	40	40
Rouville	20	23	40
Vallée-du-Richelieu	22	24	40
Vaudreuil-Soulanges	20	11	40

Source : version révisée du 28 avril 2023, CMM.

La densité observée dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges est de 11 log./ha. pour la période de 2017-2021, ce qui est largement inférieur aux autres MRC de la Couronne Sud et près de 4 fois inférieur à la densité proposée 2026-2031. La Ville d'Hudson est d'avis que la cible du 40 log./ha. n'est pas réaliste pour la MRC de Vaudreuil-Soulanges sans donner les outils pour assurer le maintien et la création de milieux de vie durables et de qualité. Il faudra définir les mesures d'intégration de cette densité dans les milieux existants, les transitions d'une densité unifamiliale à une densité de 40L, et comment palier à l'influx d'automobiles solo que ceci suscitera dans les municipalités en périphérie qui ne pourront jamais offrir la même desserte en transport collectif que l'on retrouve sur l'île de Montréal.

La figure 1 illustre une densité de 40 log./ha sur un terrain vacant d'une superficie de 6 ha. Le potentiel serait donc de 240 logements sur le terrain vacant identifié en orange.

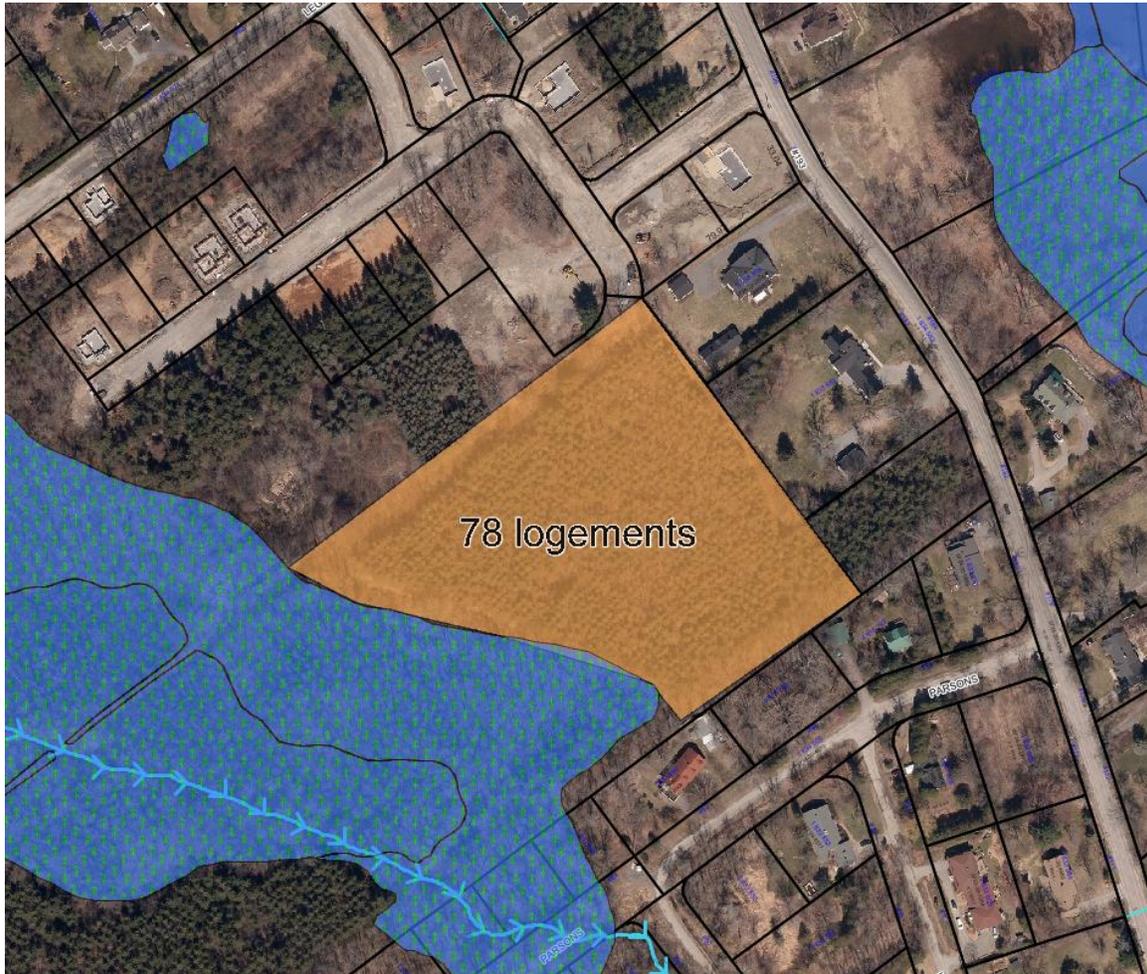
Figure 1 – Exemple de densification à 40 log./ha sur un terrain vacant de 6 ha



À titre comparatif, la zone hachurée verte représente une superficie de 68,6 ha et compte 240 logements, ce qui représente une densité de 3,5 log./ha.

La figure 2 illustre une densité de 40 log./ha sur un terrain vacant d'une superficie de 1,95 ha. Le potentiel serait de 78 logements sur le terrain vacant identifié en orange.

Figure 2 – Exemple de densification à 40 log./ha sur un terrain vacant de 1,95 ha



Ce terrain vacant est situé à plus de 3 km des services de transport collectif et des services de proximité. L'utilisation de la voiture serait donc le moyen de transport privilégié par les nouveaux résidents de ce secteur. Les quartiers et milieux de vie complets et de qualité ne peuvent pas s'inscrire dans les seules aires naturelles qui nous restent en milieu urbain. Le PPPMADR devrait concentrer la densité autour des réseaux de transport collectif structurants et non étaler sur l'ensemble de la zone non-agricole.

De tels développements apporteraient certainement des problématiques au niveau de l'insertion dans le cadre bâti existant et créeraient énormément d'inconvénients pour le voisinage, notamment au niveau de la circulation. De plus, une telle densification serait un énorme défi au niveau de l'acceptabilité sociale; les citoyens d'Hudson ayant choisi de venir s'y établir pour ses espaces naturels, ses paysages pittoresques et sa qualité de vie.

Des développements résidentiels d'une telle densité induiraient inévitablement des pertes de milieux naturels de grande qualité et la minéralisation du sol contribueraient à augmenter le phénomène des îlots de chaleur.

L'ajout de centaines de logements dans le périmètre d'urbanisation de la ville nécessiterait des investissements majeurs au niveau des infrastructures de la ville tels que :

- Agrandissement de l'usine de traitement des eaux usées;
- Modification de l'usine de filtration de l'eau potable;
- Études à réaliser pour vérifier si l'approvisionnement en eau potable actuel peut répondre à cette nouvelle demande, puisque la ville anticipe que la demande accrue en eau potable sera un risque pour la recharge de l'aquifère;
- Investissements dans les infrastructures routières et de transport actif pour accommoder la circulation accrue.

Les paramètres de développement imposés aux villes devront invariablement s'accompagner de soutien financier pour les municipalités, puisqu'il sera impossible d'assumer à la fois une telle densification, d'en assurer l'acceptabilité sociale et de soutenir les services municipaux requis tout en assumant la protection de l'environnement. La Ville d'Hudson est donc soucieuse d'accueillir de nouvelles unités d'habitations, mais souhaite préserver l'échelle de ses quartiers, protéger son patrimoine bâti et ses milieux naturels.

C'est donc dans cette optique que la Ville d'Hudson demande à la CMM de revoir les critères qui sont utilisés pour établir les seuils de densité minimaux. Il est important que ces seuils tiennent compte des caractéristiques particulières de toutes les villes comprises dans la MRC, puisque chaque ville a des réalités très différentes. Il serait également important que des exceptions (terrains intercalaires, terrain non desservi ou partiellement desservi, milieux humides, etc.) à ces seuils de densité soient prévues afin de s'assurer d'un développement cohérent, respectueux de l'environnement et du patrimoine bâti.

Milieux naturels

L'identification des bois et corridors forestiers métropolitains dans le PMAD actuel est imprécise et n'est pas représentative de la réalité de ces milieux. Certains secteurs déjà développés de la Ville d'Hudson sont identifiés (Hudson Valleys/Alstonvale), alors que d'autres secteurs présentant un plus grand potentiel de conservation du couvert forestier ne sont pas identifiés (Club de golf Whitlock, zone agricole dans le secteur Est de la ville).

Il serait important que la CMM mette à jour la cartographie des bois et corridors forestiers métropolitains et que cette mise à jour inclut un processus de validation par les municipalités.

Il serait intéressant de suggérer une mesure incitative sur la mise en place d'un plan de conservation et de gestion des terrains de golf, visant un reboisement et un retrait progressif et volontaire de l'usage des pesticides, herbicides et autres produits chimiques nocifs à l'environnement, à la faune et aux humains.

Aussi, il serait bon de suggérer/appuyer par mesures incitatives la protection des aires d'approvisionnement en eau et recharge des nappes phréatiques.

Logement abordable / social

À l'extérieur des secteurs PIAT, le PPPMADR fixe les cibles minimales à atteindre à l'horizon 2046 à 4 % de logements sociaux et abordables. Pour atteindre ces cibles, il est estimé qu'environ 15 % des logements construits annuellement d'ici 2046 devraient être des logements sociaux et abordables.

Tout d'abord, nous constatons que le « *Tableau 16 - Cibles minimales de logements sociaux et abordables dans l'ensemble de logements - à l'extérieur des secteurs PIAT* » ne fait aucune mention de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. S'agit-il d'un oubli, ou est-ce prévu qu'il n'y aura pas de cible minimale pour notre MRC?

Le PPPMADR mentionne que l'atteinte des cibles de logements sociaux et abordables prescrits nécessitera impérativement un financement adéquat de la part des gouvernements supérieurs, mais pourra également être favorisée par la mise en place de stratégies, de mesures et de réglementations municipales favorisant leur atteinte. Puisque l'atteinte des cibles en matière de logement social repose en partie sur la contribution des gouvernements supérieurs, la Ville d'Hudson aimerait savoir quelles démarches seront entreprises par la CMM pour s'assurer qu'un financement adéquat des gouvernements supérieurs sera disponible?

Certaines zones pourraient être identifiées à potentiel pour le logement social et/ou abordable, et où la densité pourrait être fortement augmentée (mesure incitative) lorsqu'à distance de marche du réseau de transport collectif bonifié.

Transport collectif

L'offre en transport collectif sur le territoire de la Ville d'Hudson manque de diversification et n'est pas adaptée à la demande des résidents. Le service de train de banlieue doit être remplacé par un service d'autobus avec lien direct et sans arrêt entre Hudson et Vaudreuil, et visant éventuellement un accès direct entre Hudson et le REM. Le service par autobus aura une plus faible empreinte écologique que les locomotives actuelles au diesel. De plus, une offre en transport en commun mieux adaptée aux besoins de la population favorisera

l'atteinte de l'objectif de la CMM afin de hausser à 37 % la part modale du transport collectif et actif sur une période de 24 heures d'ici 2031.

La densité doit être liée aux zones desservies par le transport collectif, où pour un réseau de bus local, la densité est moins forte, et aux abords d'un transport collectif lourd à fréquence égale à la desserte sur l'île, les densités pourraient être comparables à celles sur île.

Transport actif

La Ville d'Hudson souhaite que la CMM favorise et soutienne les initiatives de développement du transport actif qui ont un potentiel de rayonnement à l'échelle régionale et métropolitaine. La conversion de l'emprise ferroviaire entre Vaudreuil-Dorion et Hudson en corridor de transport actif doit être identifiée comme ayant un potentiel pour le développement du transport actif et également pour le développement du récréotourisme dans la région.

Cette initiative permettrait de consolider le réseau Vélo Métropolitain et la participation de la CMM à ce projet est essentielle.

Patrimoine

51 ensembles patrimoniaux ont été répertoriés en 2009, inscrits depuis au PMAD1, il serait important de mettre à jour cet inventaire et de revoir les critères qui ont servi alors, où il est probable que les valeurs et sentiment d'attachement et d'appartenance des citoyens aient évolué depuis la mise à jour de la loi sur le patrimoine culturel mettant davantage de pouvoir dans les mains de la population et des municipalités.

Conclusion

Les enjeux liés à la conservation et la protection des milieux naturels et du patrimoine ainsi que l'aménagement durable du territoire sont au cœur des préoccupations de la Ville d'Hudson. La Ville d'Hudson demande donc à la CMM que les commentaires formulés dans le cadre de ce mémoire soient pris en considération lors de la rédaction du premier projet pour un PMAD révisé.

La Ville d'Hudson tient à féliciter la CMM de viser la bonification d'un plan mis en œuvre il y a plus de 10 ans. Alors que certains gains en sont ressortis, il devient plus important de consolider les gains et protéger les qualités intrinsèques aux différentes municipalités qui composent la mosaïque unique au grand Montréal.

ANNEXE 7 - MÉMOIRE POINTE-DES-CASCADES



EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

À une séance extraordinaire du conseil de la Municipalité de Pointe-des-Cascades tenue le 29 juin 2023 et à laquelle sont présents le maire, monsieur Peter Zytynsky, et les conseillers suivants :

Jean-Pierre Poirier, Martin Juneau, Benoit Durand, Natacha Ménard, Mario Vallée.

formant quorum sous la présidence du maire.

Conseiller(s) absent(s): Anick Rodrigue.

Autre(s) personne(s) présente(s) : Isabelle Poirier, directrice générale adjointe.

2023-06-334 ADOPTION DU MÉMOIRE POUR MODIFIER LES LIMITES DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE POINTE-DES-CASCADES

CONSIDÉRANT QUE le PMAD est présentement en révision ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Pointe-des-Cascades a rempli la majorité des terrains vacants prêts à développer de son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité se prépare aux futures phases de développement de son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la Pointe Juillet est un site naturel exceptionnel d'envergure régionale qui comporte des écosystèmes forestiers exceptionnels ;

CONSIDÉRANT QUE le Golf Summerlea est déjà un lieu anthropique ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité souhaite conserver les attraits naturels du Golf Summerlea et donner une aire de liberté à la rivière Chamberry ;

CONSIDÉRANT QUE l'existence même de la municipalité de Pointe-des-Cascades est à risque si elle n'atteint pas un seuil critique d'habitants pour réaliser des économies d'échelle sur les services offerts à la population ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Pointe-des-Cascades n'a pas amorcée l'écriture de son prochain plan d'urbanisme et des règlements qui en découlent ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité désire mettre fin aux fuites commerciales et permettre la création de commerces de proximité pour sa population ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Pointe-des-Cascades adoptera prochainement un nouveau règlement sur un plan d'aménagement d'ensemble sur le lot visé par la modification des limites du périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Pointe-des-Cascades adoptera prochainement un nouveau règlement sur les ententes promoteurs ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Pointe-des-Cascades accueille favorablement la révision du PMAD afin de pouvoir proposer une nouvelle vision stratégique de son développement pour les 20 prochaines années ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Pointe-des-Cascades souhaite l'approbation de la Communauté métropolitaine de Montréal et toutes instances décisionnelles de modifier ses limites du périmètre d'urbanisation;

Il est proposé par le conseiller Mario Vallée,
appuyé par le conseiller Jean-Pierre Poirier
ET RÉSOLU

D'ADOPTER la proposition d'échanges de superficies du périmètre urbain de Pointe-des-Cascades et les annexes.

DE TRANSMETTRE ce mémoire à la Municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges pour qu'il soit déposé à la Communauté métropolitaine de Montréal.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

Copie certifiée conforme

ce 30 juin 2023



Serge R. Raymond
Directeur général et secrétaire-trésorier

**Le texte de la présente résolution pourrait être modifié lors de l'adoption du procès-verbal.*

**MUNICIPALITÉ DE
POINTE-DES-CASCADES**

**CONSOLIDATION DU
PÉRIMÈTRE URBAIN À
POINTE-DES-CASCADES**

14 AVRIL 2023

PROPOSITION D'ÉCHANGES DE
SUPERFICIES DU PÉRIMÈTRE
URBAIN

PRÉLIMINAIRE

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1.1 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE POINTE-DES-CASCADES	2
1.2 LA POINTE JUILLET : UN MILIEU NATUREL RICHE A PRÉSERVER	3
1.3 LE GOLF SUMMERLEA : UN FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL HORS DU PÉRIMÈTRE URBAIN	5
1.4 ÉCHANGE DE SUPERFICIES : UNE OPPORTUNITÉ PERMETTANT DE CONSOLIDER LE DÉVELOPPEMENT ET DE PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS	7
2 CADRE DE PLANIFICATION	10
2.1 PMAD	10
2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES	11
2.2.1 Affectation	11
2.2.2 Milieu périphérique	13
2.2.3 Protection des milieux naturels	13
2.2.4 Constats	15
2.3 PLAN D'URBANISME	16
3 UN PROJET DE CONSOLIDATION EN CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE PLANIFICATION	17
CONCLUSION	19

INTRODUCTION

Dans le cadre de sa planification territoriale, Pointe-des-Cascades souhaite rationaliser son développement résidentiel et protéger ses milieux naturels. Ayant une superficie limitée, le Village ne dispose pas d'un grand inventaire de terrains vacants disponibles pour le développement résidentiel. Il s'avère également qu'une proportion importante de ces terrains vacants sont localisés dans un secteur riche en composantes naturelles.

Inversement, le village comprend son territoire une portion d'un terrain de golf apte à accueillir un développement mixte. Celui-ci est toutefois localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Dans ce document, Pointe-des-Cascades propose un échange de superficie afin d'exclure du périmètre urbain un secteur parsemé de milieux naturels d'intérêt et d'y inclure un terrain approprié pour accueillir le développement. Cet échange de superficie permettra de consolider les secteurs résidentiels de Pointes-des-Cascades tout en assurant la pérennité des milieux naturels et en favorisant l'économie locale par l'ajout d'une composante commerciale.

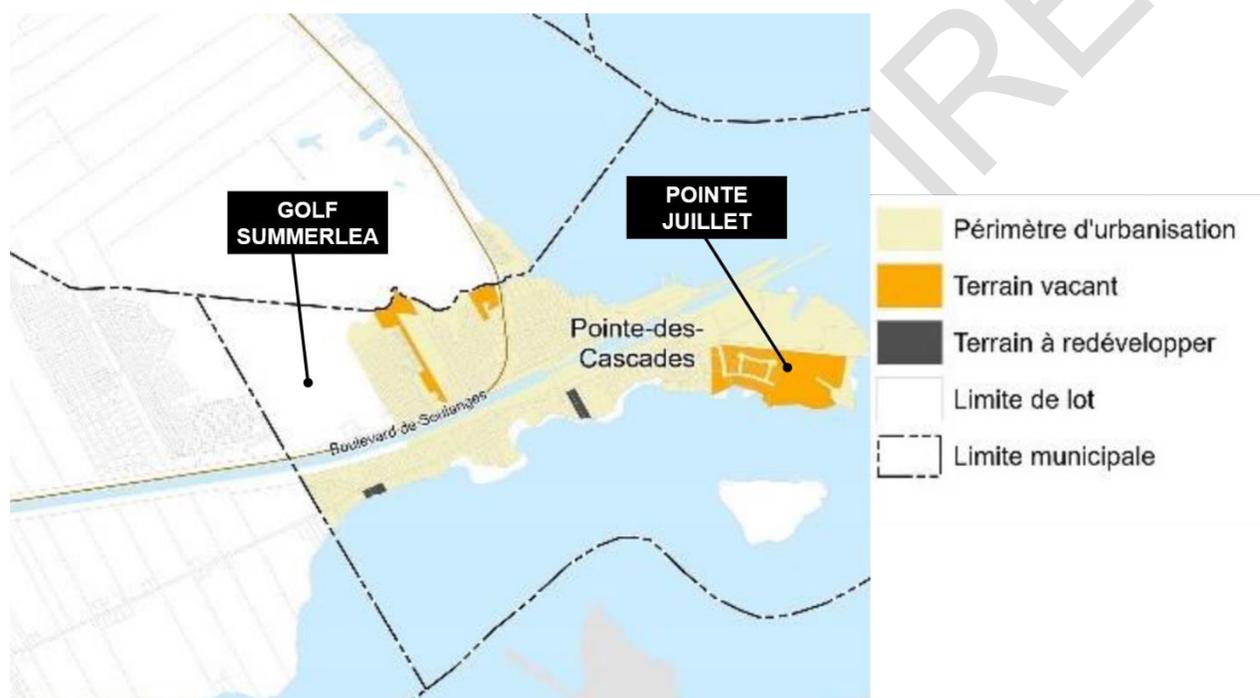
La proposition d'échange de superficies implique une modification du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges ainsi que du plan et des règlements d'urbanisme de Pointe-des-Cascades.

1.1 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE POINTE-DES-CASCADES

Le périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades s'étend sur une superficie de ±167,3 hectares. Il représente une portion importante de la superficie du village, celui-ci étant totalement localisé à l'extérieur de la zone agricole.

Sans regard à leur affectation, le périmètre urbain comprend 11,22 hectares de terrains vacants. Même s'ils sont identifiés par la MRC comme étant vacants, les terrains de la Pointe Juillet ne sont pas comptabilisés dans cette superficie puisqu'ils sont affectés à un usage récréotouristique à l'échelle locale.

FIGURE 1 - Périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades



Plan de base : SADR3, MRC de Vaudreuil-Soulanges.

1.2 LA POINTE JUILLET : UN MILIEU NATUREL RICHE A PRÉSERVER

La Pointe Juillet est un secteur de la municipalité situé à l'extrémité sud-est du village, en bordure du fleuve Saint-Laurent.

Dans son état actuel, le secteur de la Pointe Juillet est un milieu naturel riche et diversifié qui comprend des écosystèmes d'intérêts. On y retrouve des superficies boisées comprises dans un écosystème forestier exceptionnel et plusieurs milieux humides, comme des marécages, des marais et des prairies humides. Les abords du secteur sont identifiés comme sanctuaire de pêche.

FIGURE 2 - Secteur de la Pointe Juillet



Plan de base : Google Earth

FIGURE 3 - Cartographie des milieux humides (Pointe Juillet)



Source : Canards illimités

Le secteur a souvent été ciblé par des promoteurs immobiliers qui souhaitent y développer des quartiers résidentiels. La réalisation de ce type de développement n'est pas possible sans atteindre l'intégrité des milieux naturels.

Le secteur constitue un atout pour la Municipalité. Sa proximité du fleuve Saint-Laurent et du Canal-Soulanges lui confèrent un excellent potentiel récréotouristique, ce qui se reflète dans le Plan d'urbanisme de la Municipalité. Pointe-des-Cascades souhaite exploiter ce potentiel pour accueillir des activités à la fois compatibles avec le Canal de Soulanges et respectueuse des milieux naturels, tout en offrant aux citoyens et aux visiteurs un accès à la nature et aux berges du Saint-Laurent.

En voulant retirer ce secteur du périmètre d'urbanisation, Pointe-des-Cascades a comme objectif de veiller à la pérennité de ce milieu naturel riche et de concentrer son développement résidentiel dans un endroit plus adéquat.

1.3 LE GOLF SUMMERLEA : UN FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL HORS DU PÉRIMÈTRE URBAIN

Fondé en 1922, le Club de golf Summerlea est l'un des plus prestigieux terrains de golf de la région de Montréal qui offre encore aujourd'hui deux parcours de 18 trous. Fort de son patrimoine historique, le site regorge d'arbres matures qui procurent une ambiance exceptionnelle à ses visiteurs.

La propriété du Golf Summerlea est divisée en deux lots (1 543 076 et 6 343 063) qui totalisent une superficie de ±176,7 hectares. La propriété est à cheval sur le territoire de deux municipalités :

- Le lot 1 543 076 est localisé sur le territoire de la Ville de Vaudreuil-Dorion et est d'une superficie de ±130,3 hectares;
- Le lot 6 343 063, d'une superficie de ±46,4 hectares, est compris dans les limites de la municipalité de Pointes-des-Cascades et adjacent au périmètre urbain.

FIGURE 4 - Localisation de la propriété



Plan de base : Infolot.

Contexte actuel des terrains de golf

Entre 1950 et 2000, le nombre de terrains de golf a grandement augmenté sur le territoire du Québec. Aujourd'hui, la situation se traduit surtout par un ralentissement de la pratique du golf. Bien que l'on comptabilise encore plus d'un million de golfeurs au Québec, l'offre de terrain actuelle excède largement la demande.

Une nouvelle pression à la reconversion des terrains se fait sentir depuis quelques années. La multiplication de l'offre en matière de terrains de golf et les habitudes des nouvelles générations de golfeurs donnent ainsi lieu à une vague de fermeture ou de conversion des établissements. Dans certains cas, cette conversion peut se traduire par une fermeture complète de l'établissement et un redéveloppement de l'ensemble de la propriété. Dans d'autres cas, comme celui du Golf Summerlea, on assiste à une fermeture partielle du golf et à une requalification d'une portion du site. Les retombées d'un tel projet peuvent ensuite être utilisées pour actualiser les installations liées à la pratique du golf et voir à la pérennisation de l'activité.

Opportunité de développement

Considérant la situation du golf Summerlea, il apparaît nécessaire de requalifier une portion du terrain afin d'assurer le maintien de l'activité récréotouristique sur le reste du site. La section de la propriété comprise dans les limites de Pointe-des-Cascades est idéale pour accueillir un tel projet de requalification.

Avec sa localisation stratégique adjacente au cœur villageois de Pointe-des-Cascades, la propriété dispose d'un grand potentiel de requalification. L'ajout d'un ensemble résidentiel sur le site permettra de consolider le noyau villageois tout en contribuant à la création d'un milieu de vie répondant aux familles mais aussi aux amateurs de golf, d'activités récréatives et de grands espaces naturels.

Le projet pourra comprendre une diversité de typologies résidentielles déterminées en fonction des études de marché basées sur les besoins de la communauté et les projections de croissance locale. L'accès à diverses activités récréatives confère au site une place de choix dans la région. Le projet a donc notamment le potentiel d'attirer des gens qui désirent profiter des installations du golf et des autres attraits et équipements récréotouristiques régionaux et locaux.

Un tel projet comprendra également une composante commerciale qui pourra pallier l'offre défailante de la municipalité tout en étant supportée en partie par les résidents du projet de requalification. Le projet ne consiste pas uniquement à adosser des unités résidentielles à un terrain de golf. Il s'agit de mettre en œuvre un concept intégré de résidences et de surfaces commerciales afin de consolider le noyau villageois de Pointe-des-Cascades, tout en assurant la pérennité de l'activité récréotouristique sur la portion Vaudreuil-Dorion du site.

Bien qu'il soit trop tôt pour développer une architecture détaillée, le parti architectural du projet sera inspiré du type champêtre afin de s'intégrer harmonieusement au cadre de vie récréotouristique de la municipalité.

Le projet est également voué à la conservation du golf et sa mise en valeur. Ainsi, la requalification résidentielle se fera dans le respect des plus hauts standards environnementaux qui permettront de préserver les paysages faisant la beauté et la richesse de Vaudreuil-Soulanges.

1.4 ÉCHANGE DE SUPERFICIES : UNE OPPORTUNITÉ PERMETTANT DE CONSOLIDER LE DÉVELOPPEMENT ET DE PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS

Considérant la nécessité de protéger les milieux naturels de la Pointe Juillet et le potentiel de développement mixte sur la portion Pointe-des-Cascades du golf Summerlea, Pointe-des-Cascades souhaite modifier les limites de son périmètre urbain en procédant à un échange de superficie.

À ces fins, un ensemble de terrains a été ciblé par la Municipalité dans le secteur de la Pointe Juillet pour être retiré des limites du périmètre d'urbanisation et laisser sa place à la portion Pointe-des-Cascades du golf Summerlea.

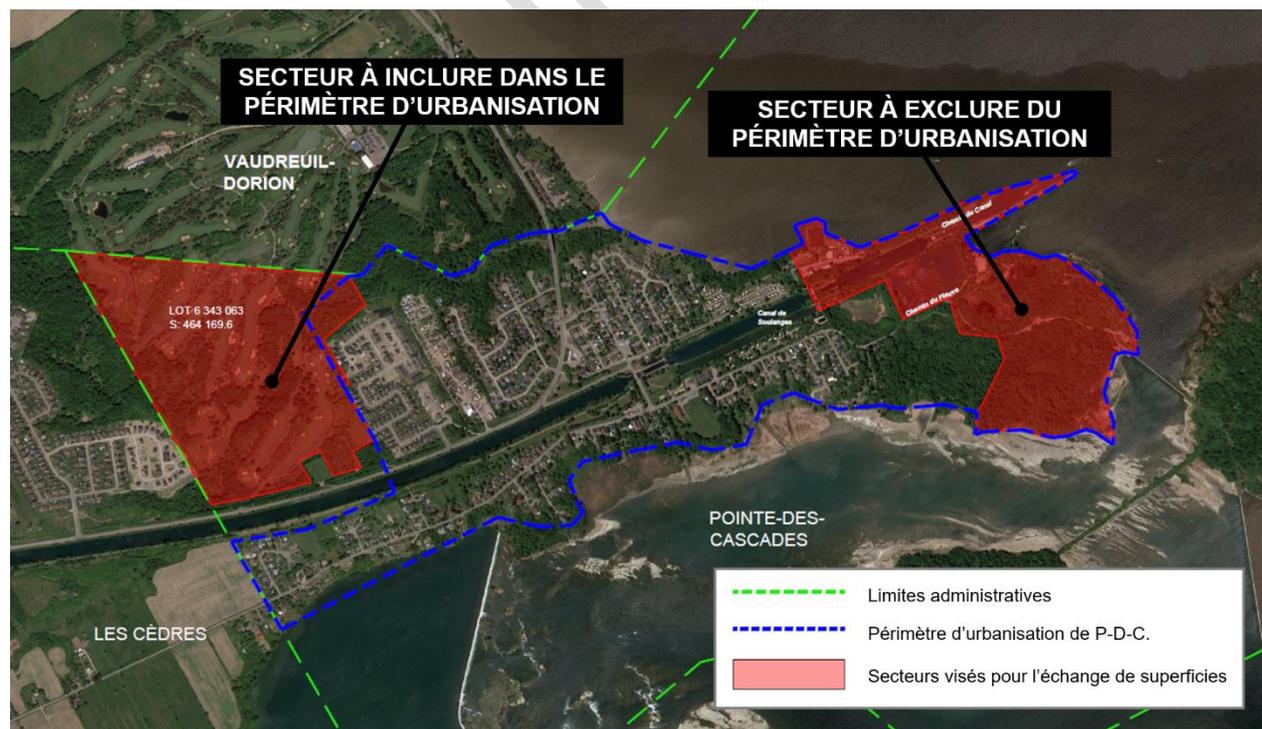
Dans ses documents de planification, Pointe-des-Cascades reconnaît déjà que ces terrains occupent un site stratégique de premier plan dans le contexte de la réouverture du canal de Soulanges et qu'ils sont prédestinés à être utilisés à des fins récréotouristique. Cette réaffectation a pour effet de priver Pointe-des-Cascades d'une proportion importante de ses terrains vacants disponibles à des fins résidentielles.

L'échange de superficie consiste donc à :

- Exclure du périmètre d'urbanisation le secteur de la Pointe Juillet identifié par la Municipalité ($\pm 40,8$ hectares);
- Inclure dans le périmètre d'urbanisation le lot 6 343 063 ($\pm 46,4$ hectares).

Suite à l'échange de superficies, la superficie du périmètre d'urbanisation s'élèverait donc à $\pm 172,9$ hectares (une augmentation de $\pm 5,6$ hectares par rapport à la superficie actuelle de $\pm 167,3$ hectares).

FIGURE 5 - Terrains proposés pour l'échange de superficie (Pointe Juillet)



Plan de base : Google Earth.

Les projections démographiques d'ici 2036

L'Institut de la statistique du Québec publie les projections des ménages par municipalité de 2021 à 2041. Les données les plus récentes sont basées sur le recensement de 2016.

Selon les projections de l'ISQ, l'augmentation de la population dans la MRC se fera ressentir particulièrement dans la Ville de Vaudreuil-Dorion et dans les municipalités longeant le secteur du Fleuve, incluant le Village de Pointes-des-Cascades.

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES 2021-2036 – POINTE-DES-CASCADES

Catégorie	2021	2026	2031	2036	Variation (%)
Population	1807	2061	2264	2434	34,70%
Ménages	749	829	895	971	29,64%

Source : ISQ

Ainsi, l'ISQ prévoit :

- Une augmentation de 34,7% de la population entre 2021 et 2036;
- Une augmentation de 29,64% des ménages entre 2021 et 2036.

Un inventaire limité de terrains vacants dans le périmètre d'urbanisation

Section à valider et compléter avec la municipalité

La municipalité a dressé l'inventaire détaillé des terrains vacants dans son périmètre d'urbanisation en 2016. Cet inventaire se limite à quelques lots répartis dans des zones déjà urbanisées de Pointe-des-Cascades.

FIGURE 6 - Identification des terrains vacants (2016)

Demander un plan à jour à la municipalité

Une partie importante de ces lots se situe dans des secteurs homogènes composés

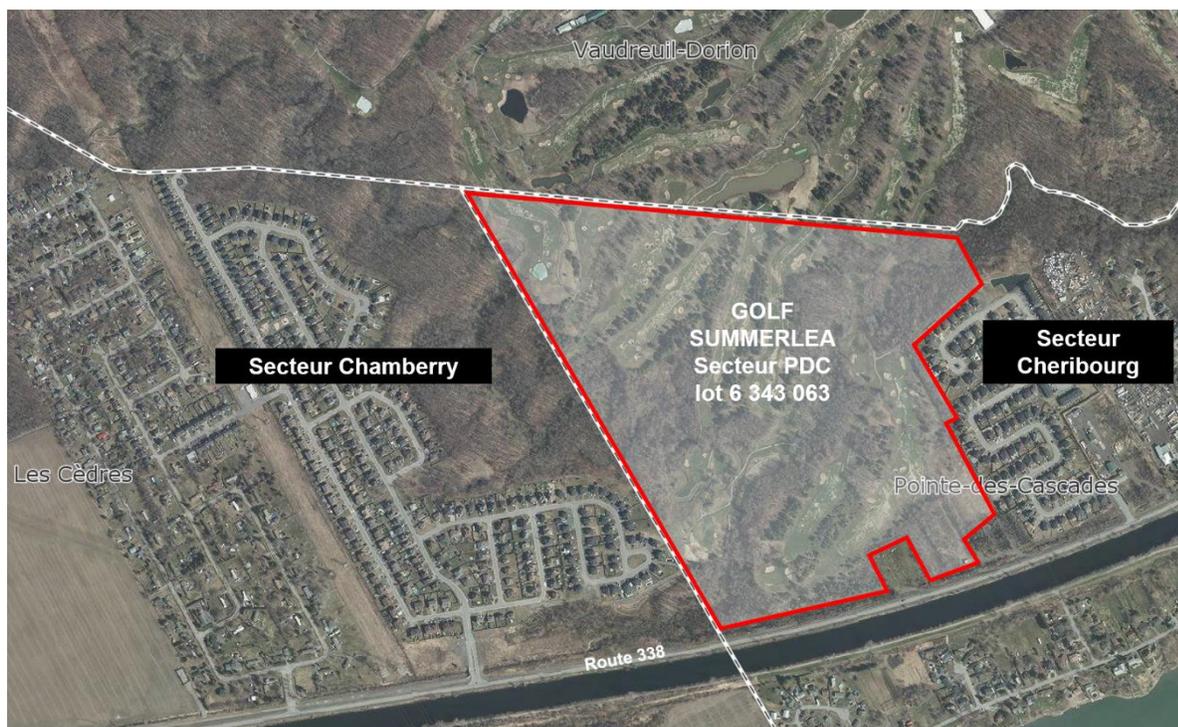
Parmi ces lots, certains ne sont pas immédiatement constructibles puisqu'ils ne sont pas desservis par les réseaux municipaux. D'autres sont affectés à un usage industriel ou, comme les terrains de la Pointe Juillet, destiné à accueillir des usages récréotouristiques.

Dans la dernière mise à jour de son Plan d'urbanisme, la Municipalité constate qu'il reste $\pm 1,1$ hectares de terrains aptes à recevoir des constructions résidentielles.

La consolidation du milieu urbanisé

La portion du golf Summerlea comprise sur le territoire de Pointe-des-Cascades est localisé entre deux milieux urbanisés existant.

FIGURE 7 - Plan des secteurs avoisinants



Plan de base : CPTAQ

À l'est du terrain, on retrouve le développement du secteur du Cheribourg. Le secteur Cheriboug constitue la limite ouest du périmètre d'urbanisation de Pointe-des-Cascades. Il s'agit d'un développement résidentiel homogène dans lequel on retrouve des résidences unifamiliales de moyen gabarit. Le secteur est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

À l'ouest du golf se trouve le secteur Chamberry. Ce secteur urbanisé est localisé sur le territoire de la municipalité Les Cèdres. Ce secteur constitue la limite est de la municipalité et n'est pas compris dans le périmètre d'urbanisation de celle-ci. Il s'agit également d'un développement résidentiel de résidences unifamiliales desservi par les deux services.

Le golf est donc situé entre deux secteurs résidentiels desservi, ce qui en fait un lieu propice au développement et à la consolidation du territoire municipal. L'échange de superficies proposé permet de relocaliser la fonction résidentielle à un endroit propice à accueillir le développement, tout en permettant la protection des milieux naturels de la Pointe Juillet.

Le prolongement des services

Le projet de requalification du golf Summerlea sera desservi en eau potable et en égout. Les réseaux existants pourront être prolongés pour desservir le site. Les développements résidentiels limitrophes sont déjà desservis par les deux services.

Le coût du prolongement du réseau d'aqueduc sera assumé en grande partie par le promoteur responsable du redéveloppement du golf Summerlea. Le prolongement du réseau existant permet de rentabiliser les infrastructures déjà en place dans la municipalité.

2 CADRE DE PLANIFICATION

2.1 PMAD

En vigueur depuis le mois de mars 2012, le PMAD définit notamment le périmètre d'urbanisation métropolitain. Selon ce dernier, le site du projet est situé hors du périmètre métropolitain, et hors de la zone agricole permanente. Il est donc situé dans la zone blanche adjacente au périmètre d'urbanisation de la municipalité de Pointe-des-Cascades.

Par ailleurs, « la Communauté (Métropolitaine de Montréal) demande aux MRC et aux agglomérations de consolider le tissu urbain existant en assurant, en premier lieu, l'utilisation des terrains vacants ou à redévelopper qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueducs et d'égouts et qui sont compris à l'intérieur du périmètre métropolitain. » La délimitation des terrains vacants ou à redévelopper est toutefois évolutive dans le temps et les instances municipales locales et régionales en assurent le suivi.

FIGURE 8 - Le périmètre métropolitain identifié au PMAD



Plan de base : Google Earth.

Le PMAD prévoit que le périmètre métropolitain peut être modifié pour « répondre **aux besoins particuliers en espaces résidentiels** [...] exprimés par une municipalité régionale de comté ou une agglomération ». Une telle demande serait évaluée « dans le contexte de la disponibilité des terrains à développer et à redévelopper sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en la mettant en perspective avec l'offre de terrains dans l'aire de marché du territoire visé ». L'aire de marché du secteur est celle correspondant à la partie de la MRC située à l'intérieur des limites de la CMM.

Enfin, le PMAD prévoit également une densité brute minimale moyenne applicable aux projets résidentiels, qui est de 22 logements à l'hectare à l'horizon 2031 pour les terrains vacants et à redévelopper au sein des périmètres d'urbanisation de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. La modulation des types d'habitation et des densités permettraient d'atteindre cette exigence à l'échelle municipale et de consolider le cœur villageois.

Bien qu'il n'ait pas été identifié ainsi en premier lieu, le golf Summerlea est un endroit plus approprié que le secteur de la Pointe Juillet pour consolider le tissu urbain existant. Un échange de superficie permettrait de rectifier cette identification et de protéger des milieux naturels d'intérêt dans un secteur de la Municipalité propice au récréotourisme.

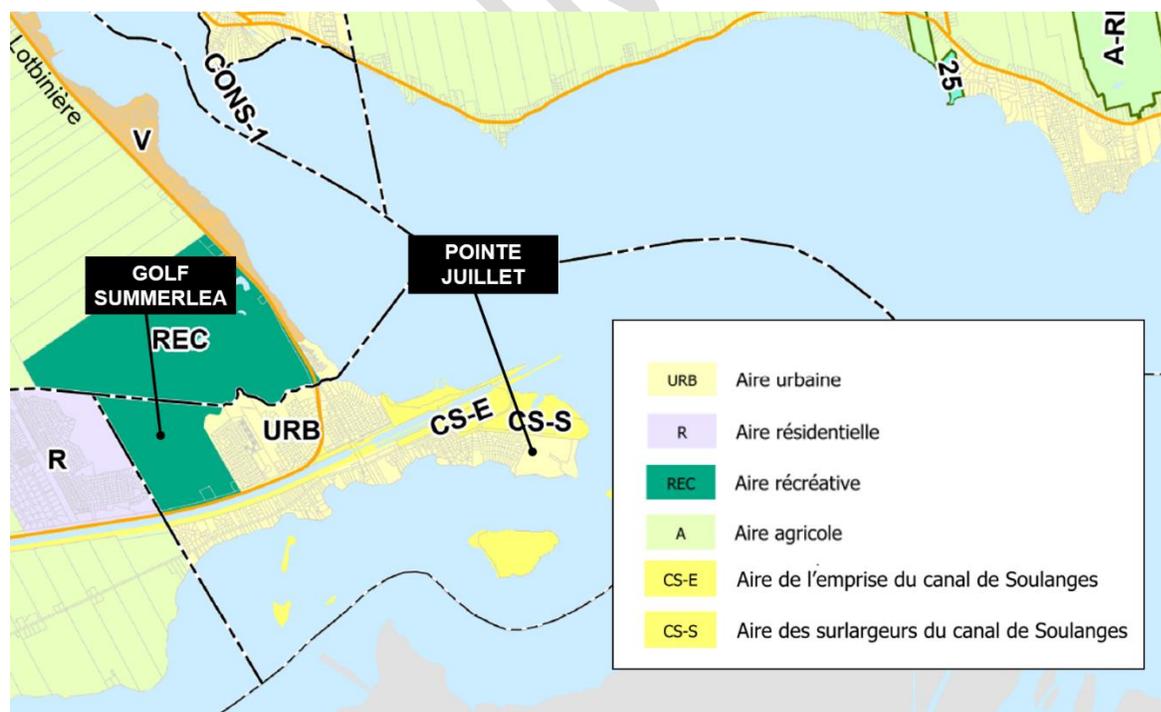
2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de 3^e génération (SADR3) de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 2 février 2023. Le SADR3 est le principal document de planification territoriale à l'échelle régionale. Il délimite les grandes affectations du sol sur le territoire de la MRC et prévoit, dans son document complémentaire, les dispositions minimales en matière d'aménagement auxquelles doivent se conformer les municipalités.

2.2.1 Affectation

L'extrait de plan suivant identifie les aires d'affectations délimitées au SADR3 sur le territoire de Pointe-des-Cascades.

FIGURE 9 - Plan des affectations



Plan de base : SADR3, MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Golf Summerlea

La propriété du Golf Summerlea est comprise dans une aire d'affectation récréative partagée entre Pointe-des-Cascades et Vaudreuil-Dorion. **Le Schéma reconnaît que l'aire d'affectation récréative est à requalifier.**

Les paramètres suivants sont prévus dans **l'aire récréative** :

- **Objectif** : Vise à reconnaître les espaces destinés aux activités récréatives situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.
- **Usages autorisés** :
 - > Les usages commerciaux (les établissements d'hébergement touristique dans l'aire située à Vaudreuil-Dorion et à Pointe-des-Cascades, pour un maximum de 50% de l'aire);
 - > Les usages récréatifs.
- **Densité** : aucun paramètre de densité spécifique à l'aire d'affectation n'est prévu.

Pointe Juillet

Le secteur de la Pointe Juillet est quant à lui compris dans deux aires d'affectation, soit l'aire urbaine et l'aire du parc régional du Canal de Soulanges (surlargeurs du canal).

Les paramètres suivants sont prévus dans **l'aire urbaine** :

- **Objectif** : Vise à autoriser une mixité d'usages pour la consolidation et le développement des périmètres d'urbanisation, dans une approche de gestion souple et de cohabitation des usages.
- **Usages autorisés** :
 - > Les usages résidentiels;
 - > Les usages commerciaux;
 - > Les usages industriels;
 - > Les usages institutionnels;
 - > Les usages publics;
 - > Les usages GMRD 1 et GMRD 2;
 - > Les usages récréatifs;
 - > Les usages visant la conservation des milieux;
 - > Les usages agricoles : agriculture urbaine.
- **Densité** : Dans le secteur du Fleuve et dans l'aire de densification 3 (dans lesquels est compris Pointe-des-Cascades), le seuil minimal de densité projeté est de 16 pour la période de 2022 à 2026 et de 18 pour la période de 2027 à 2031.

Les paramètres suivants sont prévus dans **l'aire du parc régional du Canal de Soulanges (surlargeurs du canal)** :

- **Objectif** : Vise à circonscrire les surlargeurs du canal de Soulanges, lesquelles doivent être prioritairement destinées à des usages récréotouristiques permettant de contribuer à la mise en valeur du parc et à préserver les composantes patrimoniales.
- **Usages autorisés** :
 - > Les usages résidentiels (uniquement dans les aires comprises à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation);
 - > Les usages récréotouristiques thématiques;

- > Les usages récréatifs extensifs;
- > Les usages visant la conservation des milieux;
- **Densité** : Le seuil minimal de densité est de 26 logements à l'hectare brut (pour un secteur compris dans le périmètre d'urbanisation).

Constat

Alors que la fonction résidentielle est autorisée dans les deux aires d'affectation de la Pointe Juillet, elle n'est pas autorisée sur la propriété du golf Summerlea. L'échange de superficie permettrait la requalification du golf et la consolidation d'un secteur urbanisé de la Municipalité, tout en reconnaissant la vocation récréotouristique et l'importance des milieux naturels de la Pointe Juillet. La délimitation de l'aire urbaine devrait être révisée alors que celle du parc régional du Canal de Soulanges resterait inchangée.

2.2.2 Milieu périphérique

Le SADR3 de la MRC prévoit une hiérarchisation des périmètres urbains sur son territoire. Le périmètre urbain de Pointe-des-Cascades est identifié comme « Milieu périphérique ».

La MRC définit les milieux périphériques comme des secteurs qui comportent quelques commerces et services de proximité, mais dans lesquels certains commerces de portée locale sont manquants (ex. : épicerie). La population de ces milieux subvient principalement à ses besoins de base en s'y rendant en voiture.

L'échange de superficies proposée est l'occasion de prévoir l'ajout d'une composante commerciale de petite envergure sur le territoire de Pointe-des-Cascades. Dans une optique de développement durable, la diversification de l'offre commerciale permettra à la population locale de subvenir à certains de ces besoins sans avoir à se déplacer hors du territoire municipal. Les établissements commerciaux pourront également capitaliser sur la présence de touristes dans la région.

2.2.3 Protection des milieux naturels

Corridor riverain

Dans le secteur de Pointe-des-Cascades, les secteurs du golf et de la Pointe Juillet sont tous deux compris dans le corridor riverain du Canal Soulanges.

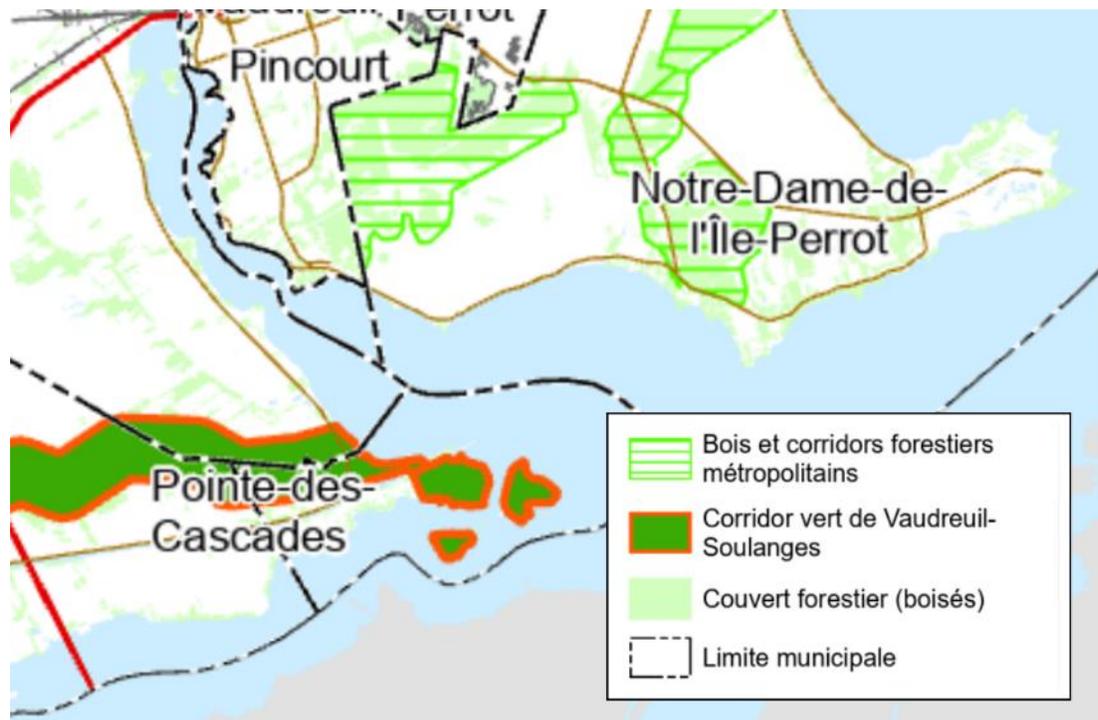
Définitions pertinentes :

- **Corridor riverain** : Espace compris dans les premiers 100 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau, incluant le fleuve Saint-Laurent, et la rivière des Outaouais et dans les premiers 300 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac.
- **Cours d'eau** : Toute masse d'eau s'écoulant dans un lit à débit régulier ou intermittent, y compris un lit créé ou modifié par une intervention humaine ainsi que le fleuve Saint-Laurent, à l'exception d'un fossé.

Corridor vert, aires protégées et sites naturels

Le golf est partiellement compris dans le corridor vert de Vaudreuil Soulanges alors que la Pointe Juillet est entièrement à l'intérieur des limites de celui-ci. Ni l'un ni l'autre des secteurs n'est localisé dans un bois et corridor forestier d'intérêt métropolitain.

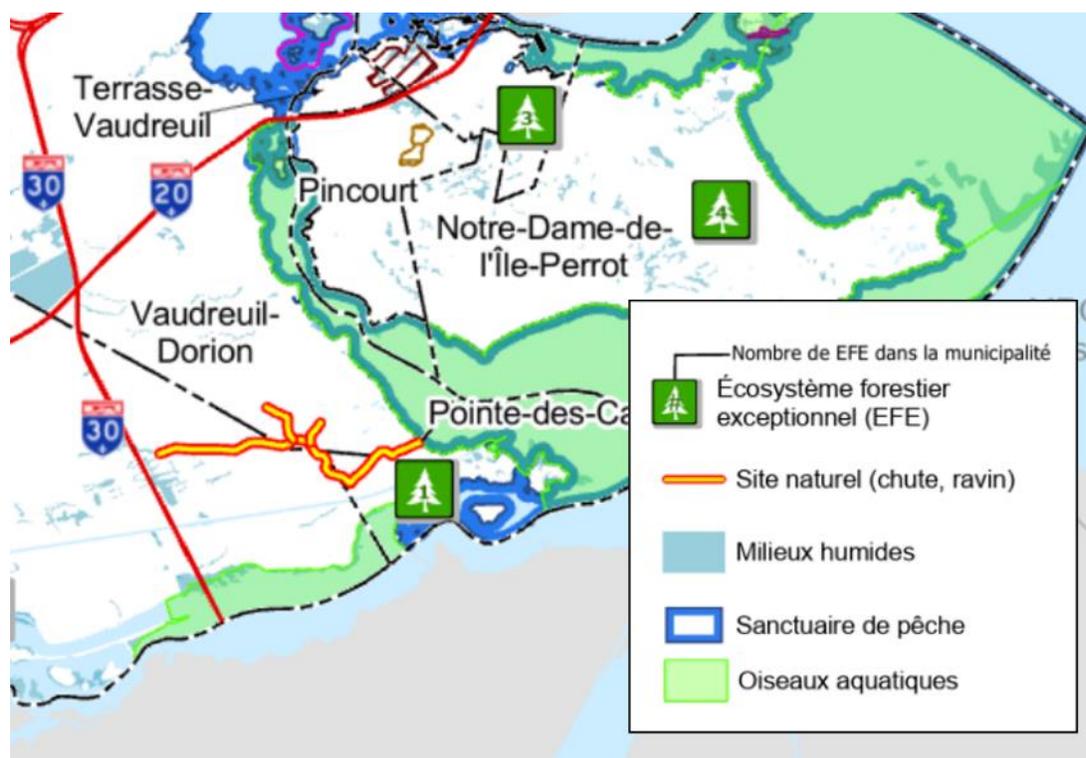
FIGURE 10 - Plan du couvert forestier



D'autres aires protégées sont également identifiées sur le territoire municipal :

- Un écosystème forestier exceptionnel (limites exactes à valider avec la municipalité);
- Un ravin sur le site du golf Summerlea;
- Un sanctuaire de pêche au pourtour de la Pointe-Juillet.

FIGURE 11 - Plan des aires protégées et des sites naturels



Plan de base : SADR3, MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Priorité de protection des boisés

Le SADR3 hiérarchise ses secteurs boisés en priorité de protection. Une portion du golf Summerlea comprend un boisé dont la priorité de préservation est de niveau 4. La Pointe Juillet est entièrement identifiée comme boisé dont la priorité de préservation est de niveau 3.

Potentiel archéologique

Le Schéma identifie le secteur de la Pointe Juillet pour son haut potentiel archéologique. Le secteur est susceptible de faire l'objet de fouilles dans le cadre d'une entente avec le Ministère de la Culture.

2.2.4 Constats

Entre le secteur de la Pointe Juillet et la portion Pointe-des-Cascades du golf Summerlea, c'est la Pointe Juillet qui regroupe le plus d'éléments naturels digne de préservation. La nature du milieu en fait un endroit optimal pour accueillir des activités récréotouristiques respectueuses du contexte, tel que le veut la municipalité de Pointe-des-Cascades. Un développement résidentiel dans le secteur de la Pointe Juillet ne pourrait se réaliser sans compromettre l'intégrité de ces milieux.

Le golf Summerlea apparaît comme étant l'endroit approprié pour accueillir le développement résidentiel et consolider l'urbanisation du territoire de la municipalité. Un tel développement devra toutefois se faire en respect des caractéristiques naturelles du lieu, notamment la protection du ravin qui traverse le site.

2.3 PLAN D'URBANISME

Le règlement 120 relatif au Plan d'urbanisme de Pointe-des-Cascades est en vigueur depuis 2009 et a été modifié à deux reprises (en 2016 et en 2017) afin d'assurer la concordance au Schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Comme le SADR3 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur au début de l'année 2023, la municipalité de Pointe-des-Cascades modifiera son plan d'urbanisme prochainement.

Orientations et objectifs

L'échange de superficie de terrain dans le périmètre urbain permettrait de se conformer aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme : Assurer une gestion plus efficace du développement urbain, notamment par la consolidation du périmètre d'urbanisation;

- Accroître l'offre commerciale et de services et favoriser une plus grande mixité dans le noyau villageois (entre la rue Chamberry et le chemin du Canal);
- La mise en valeur du parc régional du Canal de Soulanges et de ses abords;
- L'aménagement d'un réseau routier fonctionnel et d'un réseau pour le transport actif;
- La préservation et la protection du patrimoine bâti, archéologique et naturel;
- L'amélioration du produit récréotouristique;
- Le développement de la vie citoyenne et du sentiment d'appartenance au village

Potentiel de développement limité dans le périmètre d'urbanisation

Le Plan d'urbanisme reconnaît qu'il reste peu de superficies développables au sein de son périmètre d'urbanisation. On y précise qu'une grande partie des terrains vacants sont situés dans le secteur la Pointe Juillet et « qu'ils occupent un site stratégique et de premier plan dans le contexte de la réouverture du canal de Soulanges et sont notamment prédestinés à améliorer l'offre récréotouristique ». Ces terrains ne sont donc pas adéquats pour accueillir un développement résidentiel.

Ainsi, le contenu du Plan implique :

- La disponibilité de terrains pour la construction résidentielle est très limitée;
- Cette situation constitue un enjeu alors qu'il faut planifier la croissance de la municipalité en fonction des projections démographiques;
- L'intégration du golf Summerlea dans les limites du périmètre d'urbanisation permettrait de pallier la situation.

Affectation

Au Plan d'urbanisme, le golf Summerlea est compris dans une affectation récréative de catégorie 4 alors que la Pointe Juillet est partagée dans des affectations récréative de catégorie 2, récréative de catégorie 3, utilité publique et récréotouristique de catégorie 2. Aucune de ces affectations ne permet le développement résidentiel. Le Plan reconnaît par contre la vocation récréotouristique de la Pointe Juillet.

À court terme, la municipalité souhaite que l'affectation du golf Summerlea permette un développement qui consoliderait une portion urbanisée du territoire. Cette modification pourrait être apportée au Plan suite à la réalisation de l'échange de superficies projeté et de la modification du Schéma.

3 UN PROJET DE CONSOLIDATION EN CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE PLANIFICATION

L'échange de terrain projeté est un projet qui permet à la Municipalité d'atteindre les objectifs ciblés dans son Plan d'urbanisme.

La mise en valeur du parc régional du Canal de Soulanges et la bonification de l'offre récréotouristique

Dans le contexte de la réouverture du Canal de Soulanges, la Municipalité souhaite réserver les terrains de la Pointe Juillet pour le développement de son offre récréotouristique locale. L'objectif est de profiter de la proximité du Canal pour y localiser des activités récréotouristiques complémentaires aux activités du Parc régional du Canal de Soulanges. En conformité aux documents de planification en vigueur, ces activités pourraient comprendre, sans s'y limiter, un réseau de sentiers récréatifs, un centre d'interprétation de la nature et même une composante d'hébergement touristique sur une superficie limitée.

Le golf Summerlea constitue une activité récréotouristique et contribue à la diversification de l'offre récréotouristique locale et régionale. De plus en affectant la Pointe Juillet à une telle vocation, il sera possible pour plus de gens de bénéficier de l'offre de récréotouristique et d'accéder aux abords du Canal de Soulanges.

La préservation et la protection du patrimoine naturel

Le secteur de la Pointe Juillet ciblé pour l'échange de terrain constitue un milieu naturel riche. Il est notamment compris dans un écosystème forestier exceptionnel et localisé aux abords d'un sanctuaire de pêche. Le secteur est aussi parsemé d'un éventail de milieux humides de taille considérable. Canards Illimité identifie sur la Pointe Juillet plusieurs marais, marécages et prairie humide.

Ces composantes naturelles rendent difficile, voir presque impossible, la réalisation d'un développement résidentiel dans le secteur de la Pointe Juillet sans impacter de façon importante l'intégrité des écosystèmes. Ces terrains, qui sont compris dans l'inventaire limité des espaces vacants voués à l'urbanisation de Pointe-des-Cascades, ne sont donc pas ou très peu propice au développement résidentiel. L'échange de superficies proposées permet à la fois de veiller à la pérennité de ces composantes naturelles et de permettre la bonification de l'offre résidentielle sur le territoire de la Municipalité.

La gestion efficace du développement urbain et la consolidation du périmètre d'urbanisation;

Les espaces vacants disponibles dans le secteur de la Pointe Juillet ne sont pas adéquat pour le développement résidentiel. L'échange de superficie permettra de réaffecter ce secteur à un usage récréotouristique et de rendre disponible de nouveaux espaces pour la consolidation du périmètre d'urbanisation.

Puisqu'il n'y a pas autant de contraintes au développement sur le site du golf Summerlea, il sera possible de mettre en place un développement mixte comprenant une variété de typologies résidentielles permettant de

répondre aux besoins des différents types de ménages. L'amélioration du parc de logement permettra d'attirer de nouveaux habitants à Pointe-des-Cascades, ce qui se traduira en retombées économiques positives la municipalité.

La mixité dans le noyau villageois

Le développement du site du golf Summerlea comprendra une composante commerciale qui viendra améliorer l'offre commerciale de Pointe-des-Cascades. Les nouveaux commerces qui s'y établiront pourront notamment être supportés par la masse de consommateur générée par la requalification d'une portion du golf.

La bonification de l'offre commerciale permettra de créer certains emplois locaux tout en dynamisant l'économie locale. L'ajout de commerces aura également pour effet de diminuer les fuites commerciales vers les pôles commerciaux des municipalités avoisinantes.

L'ajout d'une composante commerciale de proximité peut également avoir l'effet d'encourager des modes de déplacement plus durables par les consommateurs. L'ouverture de nouveaux magasins peut faciliter l'accès à des produits et services qui n'étaient auparavant pas disponibles sur le territoire local, ce qui peut contribuer à réduire les déplacements nécessaires pour effectuer certains types d'achat.

Ultimement, la mixité des usages permet aussi de créer des nouveaux lieux de socialisation, ce qui permet de dynamiser la vie citoyenne et de créer un sentiment d'appartenance au village, tout en contribuant à l'attractivité territoriale pour les touristes.

CONCLUSION

Pour conclure, l'échange de superficies entre la Pointe Juillet et le golf Summerlea offre de nombreux avantages pour le village de Pointes-des-Cascades. L'échange de superficies permet d'abord de reconnaître la vocation récréotouristique de la Pointe Juillet et de protéger les milieux naturels riches qui s'y trouvent et qui sont d'une grande importance écologique à l'échelle locale et régionale. En retirant le secteur du périmètre urbain, il est possible d'éviter un type développement qui compromettrait l'intégrité des écosystèmes répertoriés.

Ensuite, l'échange de superficies permettra de consolider le développement urbain par l'autorisation d'un développement mixte sur la portion Pointe-des-Cascades du golf Summerlea. Le développement du site pourra se faire dans le respect des composantes naturelles in situ et par le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout existants. Ceci permettra de diversifier l'offre résidentielle sur le territoire de la municipalité et de répondre à des besoins de la population locale par l'ajout d'une composante commerciale.,

La proposition est compatible avec les objectifs et les orientations d'aménagement à l'échelle locale, régionale et métropolitaine. En somme, l'échange de superficies est une mesure qui est bénéfique pour municipalité et qui contribuera à un développement durable et responsable de son territoire.

PRÉLIMINAIRE

PRÉLIMINAIRE

ANNEXE 8 - MÉMOIRE NOTRE-DAME-DE-L'ÎLE- PERROT



Notre - Dame -
de-l'Île-Perrot

Le 4 juillet 2023

MRC de Vaudreuil-Soulanges
280, boulevard Harwood
Vaudreuil-Dorion (Québec)
J7V 1Y5

Sujet : *Projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé : Document complémentaire*

Requérant : *La Ville Notre-Dame-de-l'Île-Perrot*

Madame, Monsieur,

L'objet de la présente a pour but de vous présenter, en complémentarité au mémoire présenté par la MRC de Vaudreuil-Soulanges, certains éléments considérés comme primordiaux pour le potentiel de développement du territoire de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.

À la lecture du PMAD révisé, certains éléments ont soulevé des interrogations quant à leur mise en application et aux impacts qu'auront ces objectifs sur le développement de notre ville.

Milieus naturels d'intérêt métropolitain

La ville a procédé à un inventaire des éléments biologiques que l'on retrouve dans les zones vouées au développement et qui se trouvent à l'intérieur du périmètre

d'urbanisation. Plusieurs de ces terrains vacants sont visés par les cartes issues du RCI 2022-96 de la CMM.

Dans l'optique où ces cartes sont intégrées sans changement dans le PMAD révisé nous pouvons statuer d'office que les espaces situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et destinés au développement, ne pourront l'être que dans des proportions très réduites.

Le territoire de la ville compte toujours trois bois d'intérêt métropolitain identifiés dans le PMAD révisé. Un de ces bois, localisé entre la Ville de Pincourt, l'avenue Forest, la rue Huot et la limite de la zone agricole au sud, est identifié comme un secteur à densifier dans le Plan d'urbanisme de la ville. Soulignons que le potentiel de développement de ce secteur est déjà amputé par la présence de milieux humides. Pour l'intérêt de la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, il serait encore capital que le bois du Plateau Notre-Dame soit retiré des bois d'intérêt métropolitains.

Il est de même pour les habitats potentiels de la rainette. Les zones identifiées dans le RCI 2022-96 ne correspondent en rien à la réalité terrain et à toutes les cartes qui furent élaborées jusqu'à ce jour par divers organismes afin de localiser les peuplements toujours présents sur le territoire de notre ville.

La ville souhaite réellement contribuer aux efforts de maintien des milieux naturels au niveau métropolitain, sans pour autant enrayer complètement le potentiel de développement de son territoire. Actuellement, lorsque l'on regarde la carte des milieux naturels affectant le territoire de la ville et que l'on soustrait les terrains qui sont en zone agricole permanente, on arrive avec un potentiel de développement presque nul. Si la réglementation reste ainsi et que le PMAD révisé n'offre aucune souplesse afin de permettre de réels usages sur ces lots, il faudra alors prévoir des compensations monétaires pour les villes qui subiront des pertes importantes de revenus fonciers notamment pour les lots situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation qui seront dans l'impossibilité d'être développés.



Seuil de densité

L'objectif du PMAD révisé relatif à la densification des espaces résidentiels existants ou devant être consolidé est un enjeu essentiel dans le processus menant à une occupation durable du territoire. Il est cependant important de souligner les différentes caractéristiques de notre ville qui laissent suspecter que le seuil minimal de densité, soit 40 logements à l'hectare, sera difficilement atteignable.

La configuration territoriale de la Ville Notre-Dame-de-l'Île-Perrot accentue la complexité d'augmenter la densité d'occupation de façon semblable dans tous les secteurs de la ville. Une partie des espaces toujours vacants s'insèrent dans un cadre bâti de faible densité ayant de plus une grande richesse au niveau de la valeur patrimoniale. Nous retrouvons à l'intérieur des limites de la ville un grand éventail de maisons historiques en plus d'un ensemble institutionnel, dont l'église qui possède le statut de monument historique et du Parc de la Pointe-du-Moulin.

Avec cette particularité, il apparaît difficile d'augmenter la densité d'occupation à l'intérieur du « tissu périurbain / rural » existant ou sur des îlots situés à proximité de ces espaces bâtis sans pour autant dénaturer ce qui selon nous mérite d'être préservé.

Rappelons également que nous sommes une ville insulaire caractérisée par des noyaux de développements éclatés et séparés les uns des autres par la zone agricole permanente. Il apparaît évident, pour des questions de desserte routière, qu'il n'est pas souhaitable d'avoir un seuil de densité unique pour l'ensemble de l'Île-Perrot. L'accessibilité à la ville est essentiellement assurée par deux voies de circulation, soit les boulevards Don-Quichotte et Perrot. Cette caractéristique accentue l'importance de bien cibler les secteurs où une plus forte densité aura une cohérence dans une vision à plus long terme du développement de la ville.

Les arguments défavorables à un seuil de densité unique à 40 logements à l'hectare peuvent se résumer ainsi :

1. Caractéristiques territoriales qui ne sont pas propices à recevoir autant de nouveaux ménages;



Notre - Dame -
de-l'Île-Perrot

2. Présences de contraintes naturelles telles que zones inondables et milieux humides;
3. Hauteur de la nappe phréatique élevée dans certains secteurs;
4. Noyau villageois ancien avec un « tissu périurbain / rural » homogène et un cadre bâti traditionnel;
5. Limitation de la capacité d'accueil en raison du réseau de collectes et de traitements des eaux usées (prévu pour 13 000 en 2024);
6. Besoin d'espaces en matière de développement commercial et institutionnel pour la population locale.

Conclusion

La Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot vous remercie à l'avance de l'attention que vous portez aux diverses préoccupations présentées dans ce document.

Ce dernier a été élaboré car nous considérons que les éléments retenus dans le PMAD révisé auront encore de réels impacts sur notre potentiel de développement. De ce fait, nous voulons nous assurer que chacun de ces éléments aura été soigneusement étudié et ce, en rapport avec la réalité contextuelle de leur milieu d'application.

En espérant le tout conforme à vos attentes, veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos plus sincères salutations.

MÉLISSA ARBOUR LASALLE, *B.Sc. Urbanisme*
Directrice du service de l'urbanisme