



MÉMOIRE - Second projet pour un PMAD révisé (SPPMADR)



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE – BONIFICATION DU MÉMOIRE	3
INTRODUCTION	4
1 L'ÉCHELLE DE PLANIFICATION MÉTROPOLITAINE	7
2 L'AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN ET AUTRES DEMANDES	10
2.1 Les affectations MIX-1 et MIX-2 à Vaudreuil-Dorion	10
2.2 La densification de la partie ouest (secteurs A et B) du périmètre d'urbanisation de Saint-Lazare et ajustement du périmètre urbain	14
2.2.1 Ajustement du périmètre urbain de Saint-Lazare.....	16
2.3 Ajustement du périmètre urbain de la municipalité de Les cèdres	18
2.4 Ajustement du périmètre urbain de Pointe-des-Cascades	19
2.5 La densification des municipalités rurales	20
3 INTERDÉPENDANCE ENTRE MOBILITÉ ET DENSITÉ	22
3.1 Pour une meilleure répartition de la densité.....	22
3.2 Le parachèvement de l'autoroute 20	24
4 UNE VÉRITABLE ÉQUITÉ TERRITORIALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE.....	25
4.1 Le Programme de compensation aux municipalités rurales pour la protection du territoire agricole : un programme à bonifier et à pérenniser.....	26
5 CARTOGRAPHIE, STATISTIQUES ET VOCABULAIRE À REVOIR	28
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
ANNEXE 9 - Mémoire Des Cèdres.....	I

PRÉAMBULE – MISE À JOUR DU MÉMOIRE POUR LE SECOND PROJET DE PMAD RÉVISÉ (SPPMADR)

La présente version du mémoire représente une étape nécessaire dans le processus continu de dialogue et de collaboration entre la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et la MRC de Vaudreuil-Soulanges (MRC). De ce fait, ce mémoire a été mis à jour à la lumière des rencontres antérieures entre les représentants de la CMM et de la MRC et des modifications intégrées au SPPMADR à la suite des demandes de la MRC incluses dans les premières versions de ce mémoire.

Après avoir pris connaissance du SPPMADR, la MRC constate que trois éléments majeurs persistent dans leur complexité et n'ont pas été adressés sérieusement par la CMM, à savoir :

- Le respect de l'échelle de planification;
- La reconnaissance de la problématique de la recharge des eaux souterraines de Saint-Lazare;
- Le désavantage fiscal des villes avec des zones terrestres protégées.

La MRC reconnaît que certaines modifications demandées dans ses mémoires portant sur le PPPMADR ont été apportées pour le second projet. Elle maintient ces demandes dans le présent mémoire, soucieuse de préserver ses acquis (*en gris dans le document*). Elle souhaite toutefois insister sur certains enjeux n'ayant toujours pas eu de caractère abouti dans le présent mémoire, qui se veut une représentation complète des enjeux du territoire.

Elle encourage donc une lecture attentive et approfondie de ce mémoire, soulignant son engagement envers une planification métropolitaine qui intègre les spécificités locales tout en répondant aux défis contemporains de manière équilibrée et responsable.

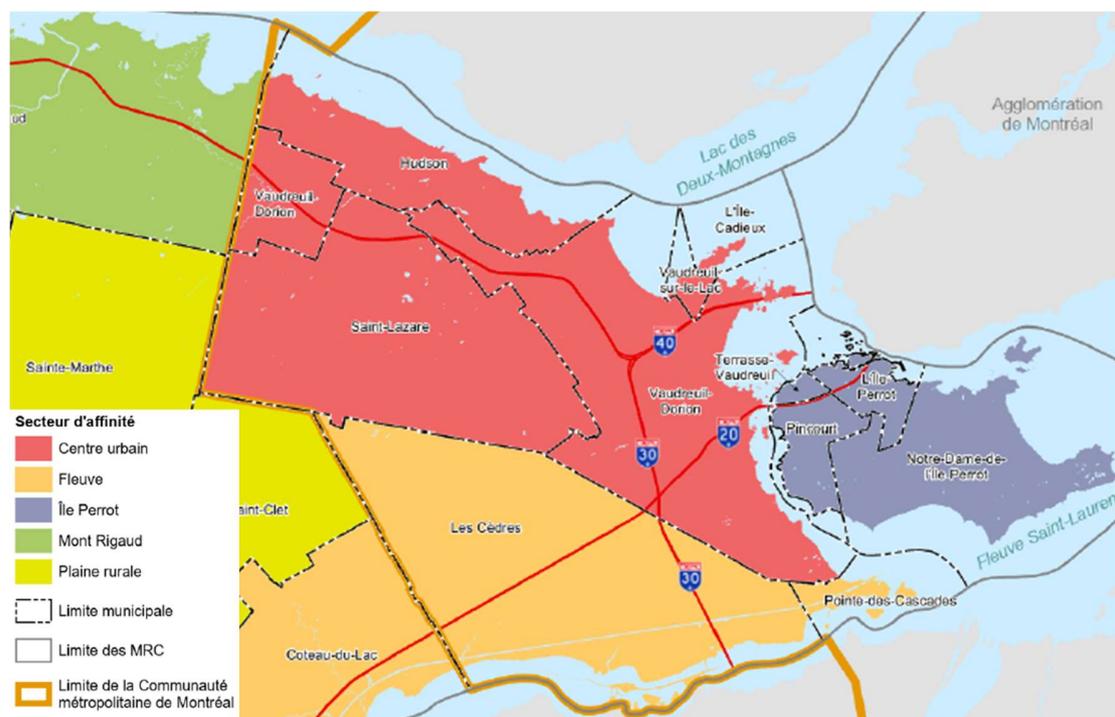
INTRODUCTION

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 second projet pour un PMAD révisé (SPPMADR) 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'autant plus qu'il existe actuellement des divergences entre la cartographie des milieux humides du PRMHH élaborée par la MRC de Vaudreuil-Soulanges et celle de la CMM. Cette disparité de cartographie risque d'engendrer des conflits et des incohérences dans l'application des réglementations environnementales. Afin d'éviter tout empiètement et d'assurer une gestion harmonieuse du territoire, nous demandons à la CMM de considérer la cartographie élaborée par la MRC comme étant la seule et unique référence pour l'identification des milieux humides de la région de Vaudreuil-Soulanges.

- > D'ailleurs ce sont les MRC qui 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.

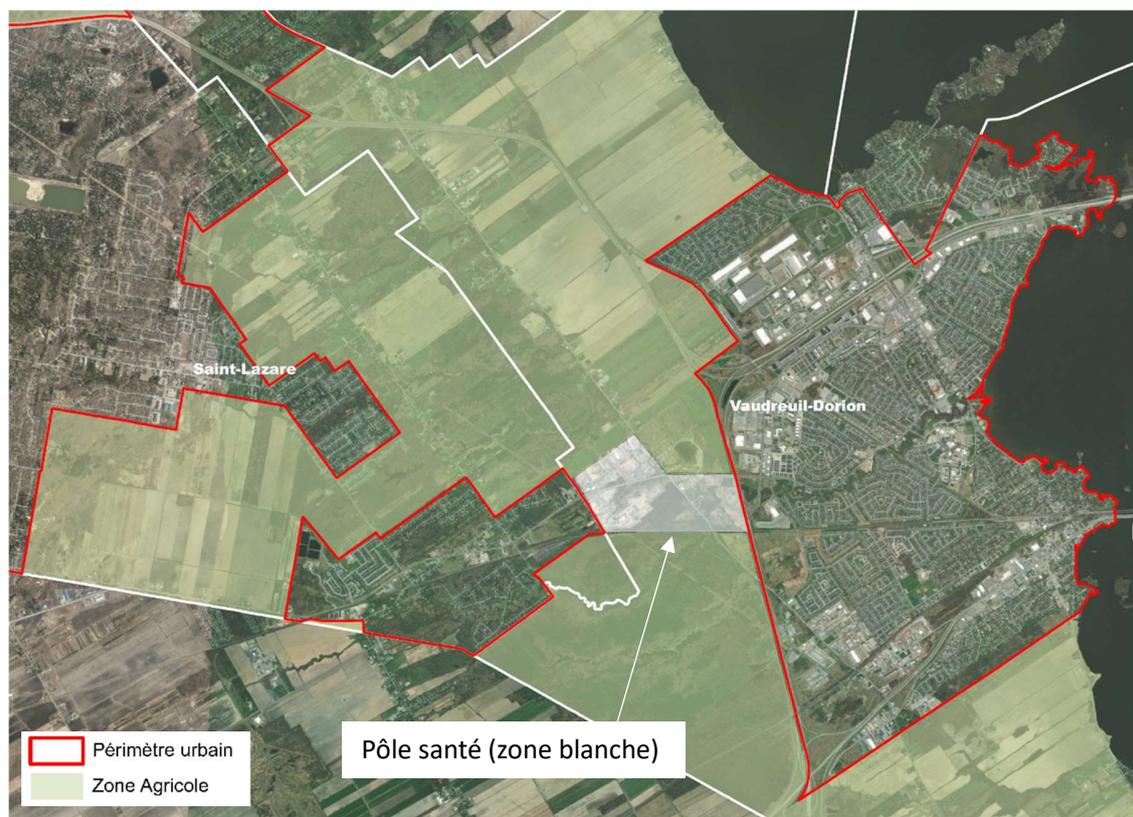
2.1 LES AFFECTATIONS MIX-1 ET MIX-2 À VAUDREUIL-DORION

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 2026¹.

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 tout 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'écoquartier. De plus une navette entre l'hôpital et la gare à grande fréquence est prévue.

¹ La Ville de Vaudreuil-Dorion a officiellement soumis une demande d'agrandissement du périmètre métropolitain incluant les zones mixte 1 et mixte 2 en vue de l'implantation future d'un hôpital. À la date de dépôt de ce mémoire, cette demande est en attente de réponse de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). En cas d'approbation ultérieure de cette demande par la CMM, il est entendu que les ajustements nécessaires au périmètre métropolitain, en accord avec les objectifs de développement du pôle santé, seront pris en compte. Par conséquent, cette section du mémoire relative à l'agrandissement du périmètre urbain pourrait ne plus être pertinente dès que la décision de la CMM sera rendue.

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 SPPMADR 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.

Cela étant dit, nous souhaitons attirer l'attention sur la réalité régionale et spécifique de Saint-Lazare où l'application de cette densité minimale s'avère incompatible avec la préservation de la qualité et de la quantité des nappes d'eaux souterraines. L'enjeu majeur réside dans la protection de la nappe phréatique, une préoccupation cruciale pour la santé environnementale et celle des résidents de notre région. Une étude significative à cet égard est le *Projet de connaissance des eaux souterraines de la zone Vaudreuil-Soulanges (PACES 3)* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, à laquelle nous faisons référence en annexe. Cette étude identifie certains secteurs de Saint-Lazare comme faisant partie des zones de recharge où l'aquifère est particulièrement vulnérable à la contamination depuis la surface. Le rapport du PACES 3 recommande expressément de planifier le développement urbain de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces et le drainage, favorisant ainsi la recharge des eaux souterraines. En outre, il souligne la nécessité de contrôler les activités à potentiel de pollution dans toutes les zones de vulnérabilité élevée, dont font partie les secteurs A et B de Saint-Lazare.

Il est crucial de souligner que cette zone de recharge en question n'a pas seulement une incidence locale, mais impacte également 18 municipalités, englobant près de 100 000 habitants qui dépendent de cette source pour leur approvisionnement en eau. En effet, Saint-Lazare puise 100 % de son eau dans la nappe phréatique parce qu'elle n'est adjacente à aucun plan d'eau, contrairement à Hudson et à Vaudreuil-Dorion. La ville n'a donc pas d'autres choix que de puiser dans l'eau souterraine de par sa position géographique. Les infrastructures du futur hôpital de Vaudreuil-Dorion seront également reliées à cette zone. La MRC de Vaudreuil-Soulanges sollicite une reconnaissance métropolitaine de la part de la CMM concernant cette situation complexe. La compréhension de la réalité régionale est fondamentale dans le travail de révision du PMAD.

Enfin, nous souhaitons également mettre en évidence l'importance cruciale de la gestion responsable des zones de recharge. À cet égard, nous insistons sur l'obligation de la ville de Saint-Lazare de mettre en œuvre le Programme pour une protection accrue des sources d'eau potable (PPASEP) du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faunes et des Parcs du Québec (MELCCFP), qui offre une approche structurée pour analyser la vulnérabilité des sources et des sites de prélèvement d'eau potable. Actuellement, la ville de

Saint-Lazare s'engage activement dans la mise en œuvre du plan d'action visant à protéger l'eau souterraine. Ces efforts démontrent la préoccupation constante de la ville envers la préservation de cette ressource vitale. Ces actions ne bénéficient pas uniquement à la population locale, mais également à d'autres municipalités au sein de la MRC de Vaudreuil-Soulanges qui partagent les mêmes sources d'eau souterraine.

Par conséquent, la MRC de Vaudreuil-Soulanges insiste sur la nécessité d'adapter les exigences de densité minimale du territoire en plus d'intégrer des mesures de protection des ressources en eau souterraine pour la ville de Saint-Lazare afin de préserver la santé et l'intégrité des nappes d'eaux souterraines, conformément aux recommandations éclairées du PACES 3 et dans le souci de garantir un développement durable et respectueux de l'environnement.

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

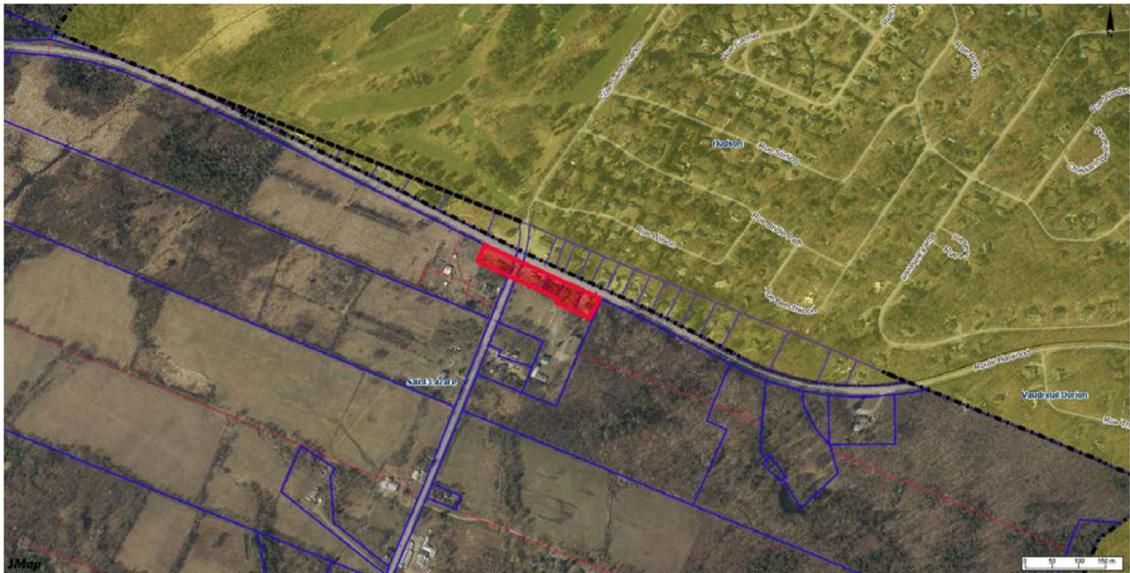
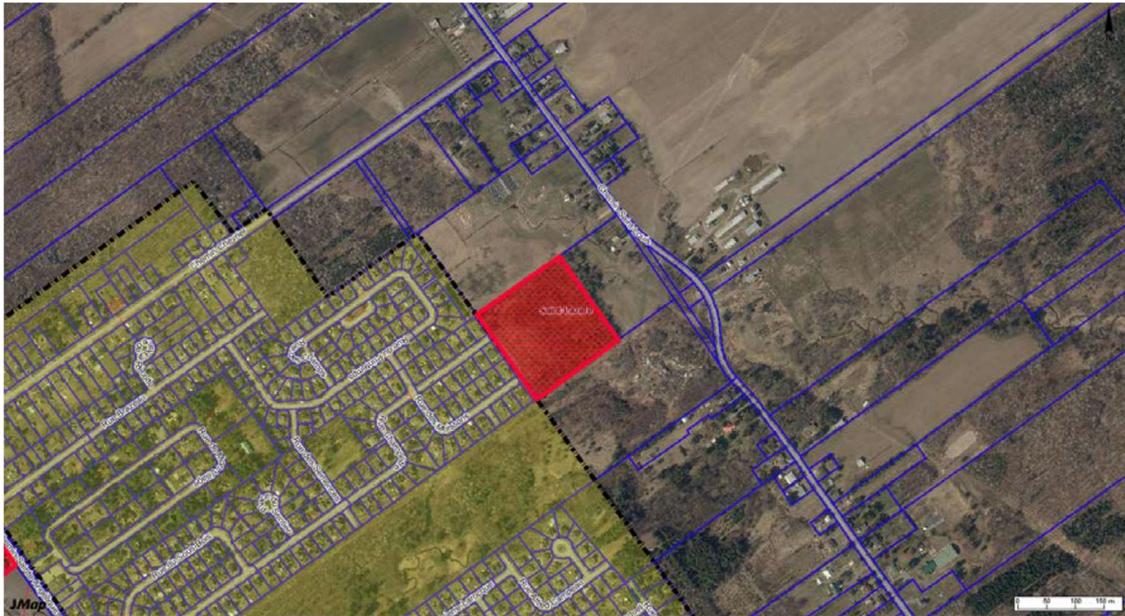


FIGURE 5 - Lots résidentiels et commerciaux bénéficiant de droits acquis



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.

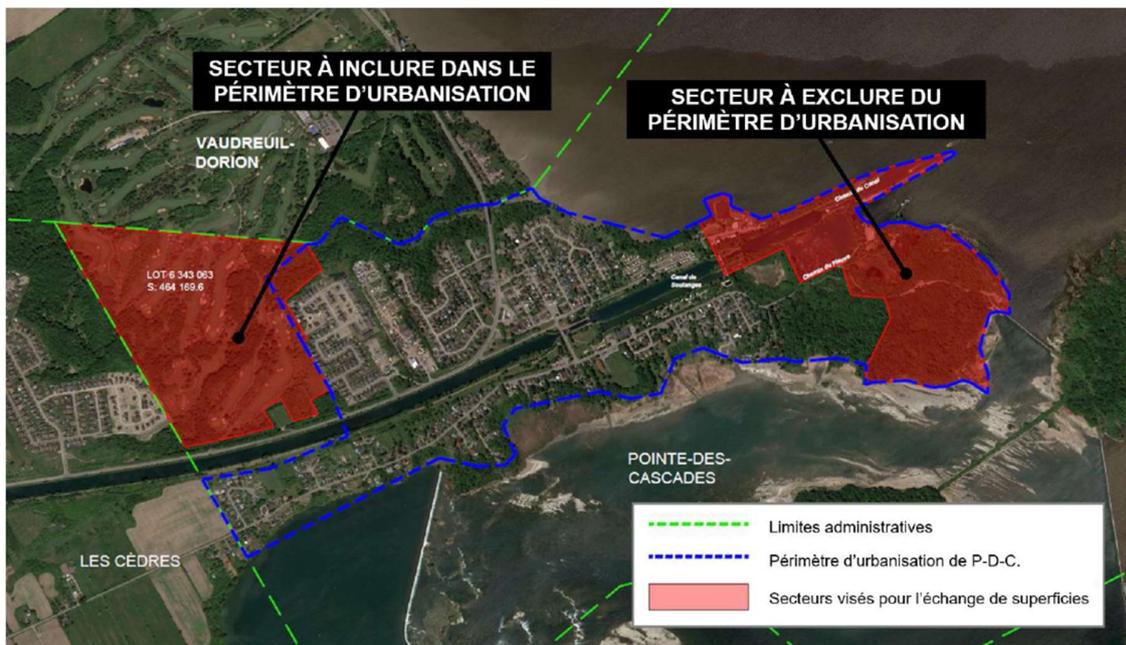
Dans ses documents de planification, Pointe-des-Cascades reconnaît déjà que ces terrains occupent un site stratégique de premier plan dans le contexte de la réouverture du canal de Soulanges et qu'ils sont prédestinés à être utilisés à des fins récréotouristiques et de conservation. Cette réaffectation 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 SPPMADR 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.
- La reconnaissance de la ressource en eaux souterraines de Saint-Lazare comme une demande à part entière.
- 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 SPPMADR (p. 52) 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 SPPMADR (tableau 7) 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.

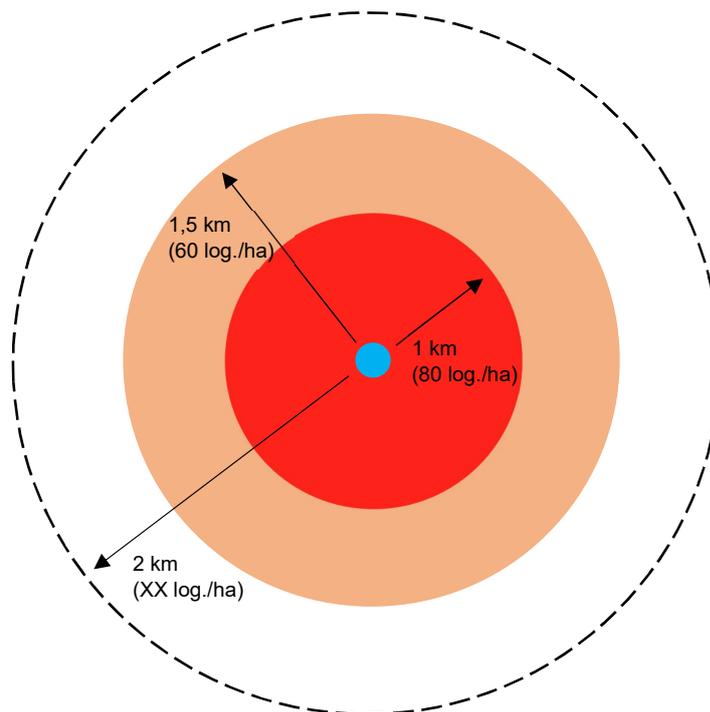
3.1 POUR UNE MEILLEURE RÉPARTITION DE LA DENSITÉ

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. »²

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 SPPMADR.

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.

² Communauté métropolitaine de Montréal, PMAD, p.155

4 UNE VÉRITABLE ÉQUITÉ TERRITORIALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE

Une des trois orientations du SPPMADR 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 SPPMADR 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 SPPMADR 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 étant donné 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 SPPMADR. 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 réussissent 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 SPPMADR 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.

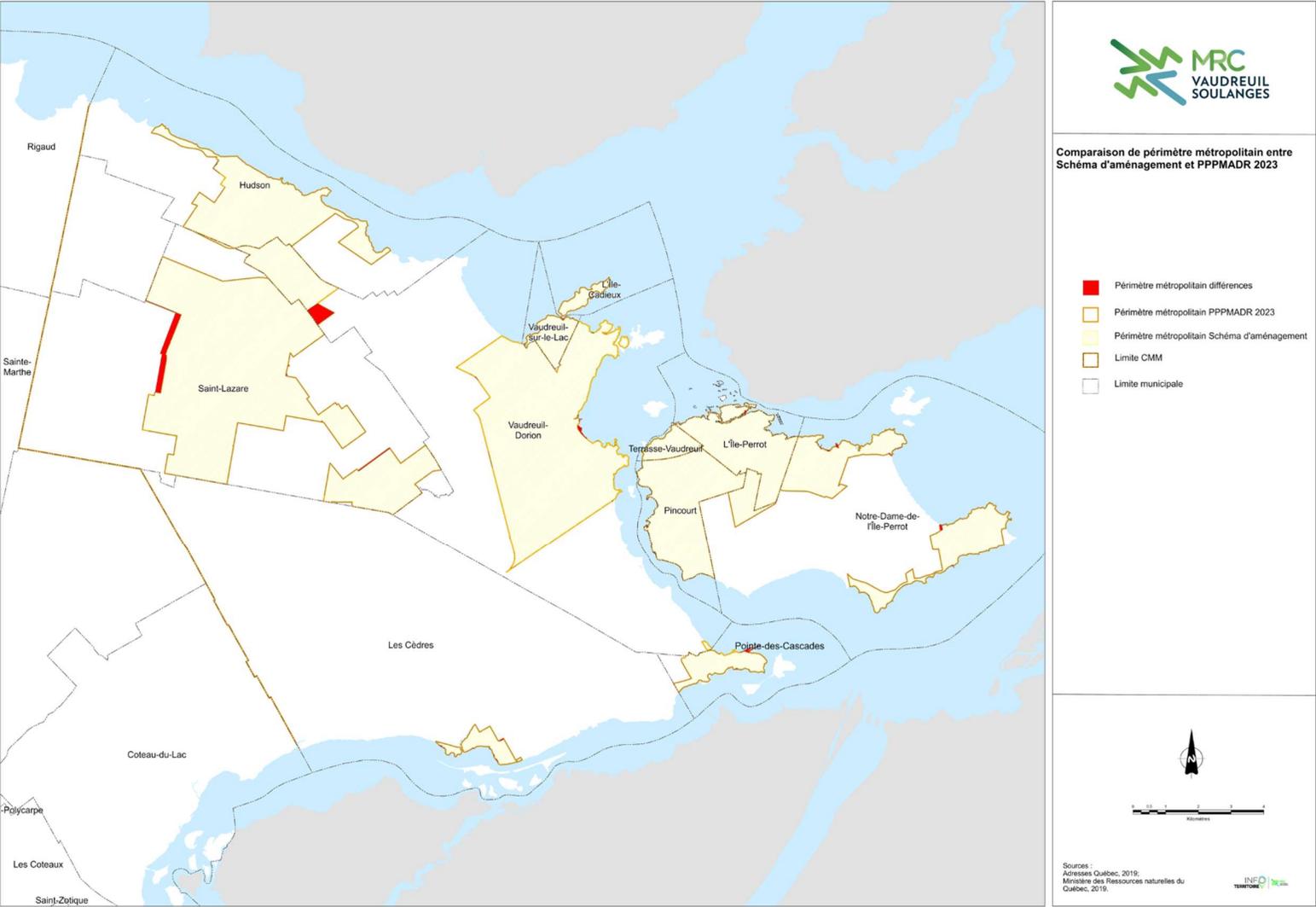
- 8- Au tableau 30, les points mentionnant A-20 (Vaudreuil-Dorion/Terminus Lionel-Groulx) et A-40 (Vaudreuil-Dorion/Station Côte-Vertu), ne devrait-il pas prendre en compte la mise en service du REM et prévoir le rabattement à la station de l'Anse-à-l'Orme.
- 9- Au critère 3.1.8, il est demandé aux MRC 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 SPPMADR.

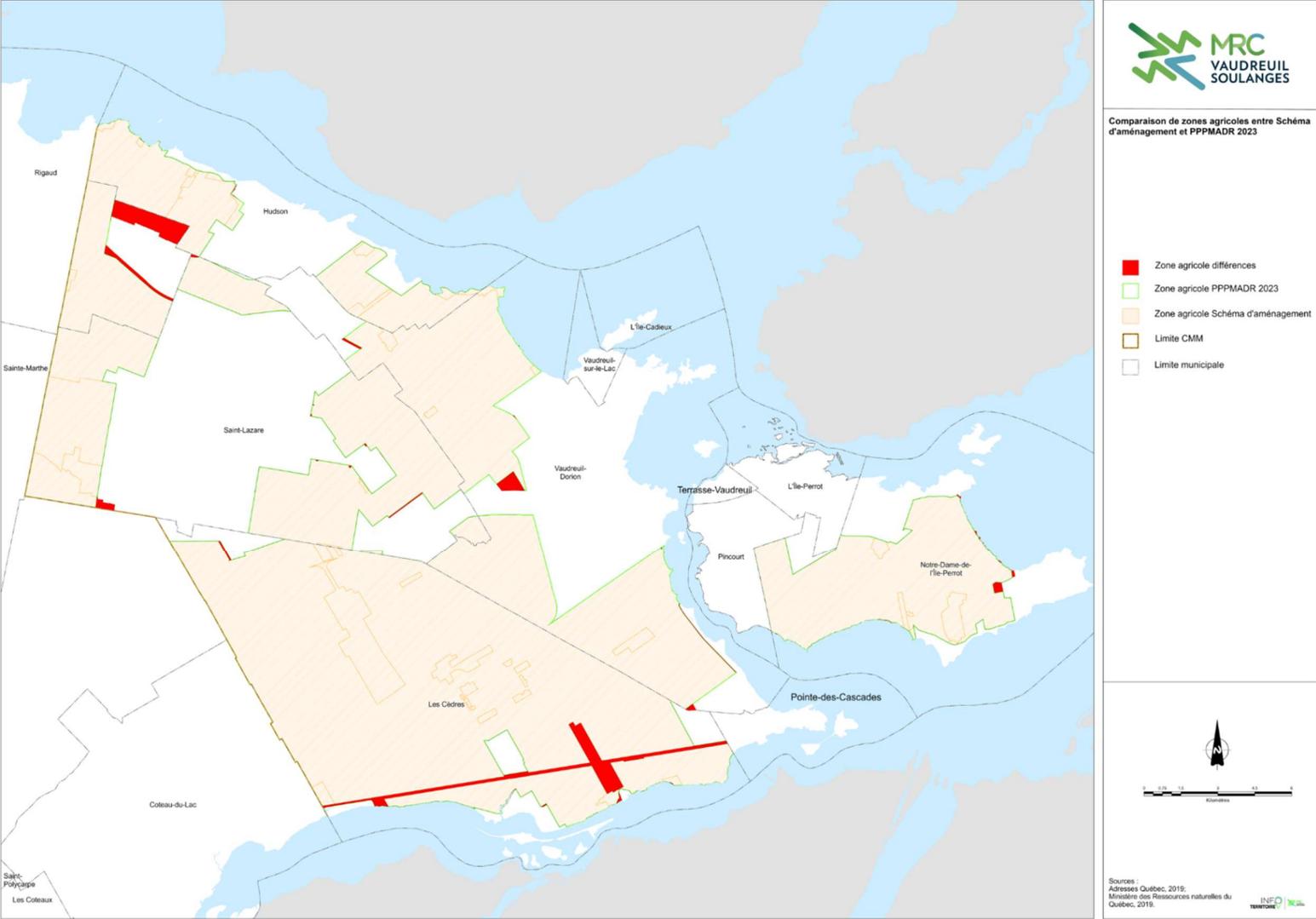
ANNEXE 1 – CARTE PÉRIMÈTRE URBAIN

Carte des différences des périmètres urbains



ANNEXE 2 – CARTE ZONE AGRICOLE

Carte des différences de la zone agricole permanente



ANNEXE 3 - MÉMOIRE SAINT-LAZARE

ANNEXE 4 - MÉMOIRE ÎLE-PERROT

ANNEXE 5 - MÉMOIRE ÎLE-CADIEUX

ANNEXE 6 - MÉMOIRE HUDSON

ANNEXE 7 - MÉMOIRE POINTE-DES-CASCADES

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

ANNEXE 9 - MÉMOIRE DE LES CÈDRES