



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 ordinaire du 10 décembre 2024 du conseil de la Ville de Saint-Lazare à laquelle étaient présents la conseillère Tanja Minisini et les conseillers Pierre Casavant, Marc Emond, Michel Poitras, Richard Chartrand, Donald Andrews et David Hill sous la présidence de la mairesse Geneviève Lachance

12-383-24

**MÉMOIRE DE LA VILLE AUX FINS DE
L'ADOPTION DU SECOND PROJET DE PLAN
MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (SPPMADR)**

ATTENDU l'adoption du second projet du plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (SPPMADR) par la Communauté métropolitaine de Montréal, le 30 septembre 2024;

ATTENDU QUE le second projet du PPMADR, tout comme le premier, aborde notamment les sujets de la densité et des ajustements au périmètre métropolitain;

ATTENDU QUE la Ville a déjà informé la Communauté métropolitaine de Montréal, par l'entremise de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, de sa position relativement à ces sujets dans le cadre de la version préliminaire du PPMADR en février et en juillet 2023, puis à la suite du premier projet du PMADR adopté le 6 octobre 2023;

ATTENDU QUE la Communauté métropolitaine de Montréal a entrepris une période de consultation publique se terminant en décembre 2024;

ATTENDU QUE cette consultation représente une opportunité pour la Ville de réitérer sa position relativement à ces sujets;

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

De transmettre à la Communauté métropolitaine de Montréal le mémoire présentant à nouveau la position de la Ville de Saint-Lazare à l'égard du SPPMADR, joint en annexe I.

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

Copie certifiée conforme le 11 décembre 2024



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



Mémoire de la Ville de Saint-Lazare à l'égard du second projet du *Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé* (SPPMADR) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Pour une densité responsable et durable, des ajustements au périmètre métropolitain et une concordance claire

10 décembre 2024

Dans le cadre de la consultation publique sur le second projet de *Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé* (SPPMADR) adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) le 30 septembre 2024, la Ville de Saint-Lazare soumet ce mémoire pour réaffirmer¹ ses préoccupations à l'égard des enjeux principaux suivants :

- 1) Les seuils minimaux de densité résidentielle;
- 2) Les ajustements locaux nécessaires du périmètre métropolitain; et
- 3) L'établissement des règles de concordance claires.

La Ville souhaite concilier densification et protection de ses ressources naturelles tout en respectant ses capacités financières et techniques. Ses propositions s'appuient sur une vision responsable et durable, en cohérence avec les principes de la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire*.

Densité responsable et durable²

Des seuils minimaux toujours trop élevés à l'égard de la capacité maximale du territoire:

Le SPPMADR impose un seuil minimal de densité nette de 36 logements/ha applicable aux espaces à l'extérieur des secteurs PIAT dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Pour la Ville de Saint-Lazare, ce seuil est perçu comme excessif, incompatible avec les réalités locales et

¹ Deux mémoires adoptés le 5 juillet 2023 et le 14 février 2024 et transmis à la CMM ont déjà communiqué les préoccupations de la Ville.

² Pour l'argumentaire complet relié à cet enjeu, le document daté du 4 juillet 2023 peut être consulté sur le site web de la Ville de Saint-Lazare au lien suivant : https://contenu.maruche.ca/Fichiers/228290ed-49b5-4dff-af87-e59de42eefd0/Sites/22d38d6f-ef7d-ec11-81d5-00155d000708/Documents/Seances%20du%20conseil/2023-07-04/2023-07-04_Document%20argumentaire_modifications%20SPPMADR_FINAL.pdf.

menaçant pour les ressources naturelles, notamment les aquifères. En effet, ce seuil dépasse les capacités actuelles des infrastructures municipales et ne tient pas compte des réalités locales, notamment la protection des ressources naturelles et les coûts financiers associés à l'augmentation des capacités. Des seuils de densité aussi élevés pourraient être contre-productifs en obligeant des projets de densité tellement élevés qu'ils ne seraient pas réalisables en fonction des contraintes et ils rendraient non constructibles des terrains ayant un potentiel de densification théorique. Néanmoins, la Ville adhère à l'importance de densifier les secteurs situés à l'intérieur du périmètre urbain. Elle a d'ailleurs déjà fait preuve d'un effort de densification grâce à sa planification des seuils minimaux de densité de 18 logements/ha dans certains secteurs pour 2027-2031, ce qui est cohérent avec la réalité locale et les objectifs du PMAD actuel.

La Ville se questionne aussi sur la justification derrière la hausse si prononcée des seuils proposés au SPPMADR. Est-ce que la densité va toujours aller à la hausse? De plus, le SPPMADR n'indique aucunement la méthodologie utilisée par la CMM pour établir et justifier ces seuils excessifs. D'ailleurs, la Ville se questionne si ces seuils ne dépassent pas les besoins projetés, entraînant une pression inutile sur la Ville.

Lors de la consultation publique tenue le 28 novembre 2024 pour la Couronne Sud à La Prairie, la CMM a expliqué que les seuils pourront être révisés grâce au système de monitoring mis en place à chaque deux ans. Pourquoi attendre le monitoring aux deux ans pour ajuster les seuils? Pourquoi ne pas les ajuster dans le contexte actuel de la révision du PMAD ? La CMM n'a qu'à s'informer auprès de ses partenaires (les municipalités) pour obtenir leurs données et études démontrant leurs limites technologiques, naturelles et financières.

Or, la Ville est d'avis que le SSPMADR doit réduire davantage les seuils minimaux de densité ou mieux les adapter selon la capacité des territoires. Ils doivent être réalistes et atteignables. La Ville propose de réduire le seuil minimal à 23 logements/ha. Ce niveau est compatible avec les infrastructures actuelles, il soutient une densification douce et respectueuse de l'environnement et il freine efficacement l'étalement urbain.

Reconnaissance des secteurs exemptés de l'application des seuils minimaux de densité :

Depuis 2016, les secteurs « Habitations en secteur boisé » et « Équestre » bénéficient d'exemptions reconnues dans le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Le SPPMADR doit permettre de maintenir ces secteurs inadaptés à une densification accrue en tant qu'exemptions à la densité.

Propositions d'élargissement des critères d'exemption pour les situations suivantes :

- 1) Contraintes liées à la capacité des infrastructures sanitaires (aqueduc et égout) pour des raisons environnementales, techniques ou financières.
- 2) Impacts importants sur la qualité et la quantité des ressources en eau potable souterraine.

Protection des aquifères :

L'aquifère de Saint-Lazare est une ressource critique pour le territoire étant donné que l'ensemble de la population dépend à 100% de l'eau souterraine. La zone de recharge est donc essentielle non seulement pour la ville, mais aussi pour l'ensemble des municipalités, portant cet enjeu à l'échelle régionale afin de protéger la qualité et la quantité de l'eau potable. En effet, Saint-Lazare dépend entièrement de l'eau souterraine pour son approvisionnement en eau potable et les buttes de Saint-Lazare, situées dans le secteur ouest de la ville, jouent un rôle crucial en assurant 41 % de la recharge régionale³. Ces zones de recharge se trouvent dans des parties de l'aquifère à grande vulnérabilité, ce qui rend leur protection fondamentale. Il s'agit d'un enjeu à la fois local et régional, déterminant pour garantir à long terme la quantité et la qualité de l'eau dans toute la région de Vaudreuil-Soulanges. D'ailleurs, pour la région de Vaudreuil-Soulanges, 54 % de l'eau consommée est de l'eau souterraine, ce qui est fort supérieur à la moyenne provinciale (27.7%). La Ville doit donc détenir des leviers solides pour assurer la protection de cette zone de recharge, d'où l'importance d'une reconnaissance métropolitaine.

Par conséquent, le SPPMADR doit reconnaître la zone de recharge, son importance et sa richesse et doit ainsi exempter les secteurs la chevauchant de toute obligation de densification⁴. Le SPPMADR doit définir une affectation spécifique pour les zones de recharge afin d'assurer leur protection contre la densification excessive. Malgré des efforts pour augmenter la densité dans des secteurs stratégiques (proximité aux réseaux municipaux et aux transports), la Ville s'efforce de respecter ses limites environnementales. Une densification trop poussée mettrait en péril cette ressource vitale.

Ajustements au périmètre métropolitain

Rigidité du périmètre métropolitain :

Le critère 1.1.1 du SPPMADR prévoit un périmètre métropolitain figé jusqu'en 2046, limitant la capacité des municipalités à répondre aux besoins locaux. Cette rigidité complique la planification et empêche de corriger les irrégularités locales qui ne sont pas d'intérêt métropolitain.

Propositions :

- 1) Flexibilité accrue : assouplir le critère 1.4.1 pour permettre des ajustements locaux nécessaires qui ne sont pas d'intérêt métropolitain.
- 2) Harmonisation : corriger les divergences entre le périmètre métropolitain et le périmètre urbain.
- 3) Application concrète des critères : la CMM doit réellement traiter les demandes d'ajustement, notamment pour des besoins en espaces institutionnels, économiques ou résidentiels.

³ « *Projet de connaissance des eaux souterraines de la zone de Vaudreuil-Soulanges (rapport final)* », Marie Larocque et al., Département des Sciences de la Terre et de l'atmosphère, Université du Québec à Montréal, 31 mars 2015, consulté en ligne : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/PACES/rapports-projets/VaudreuilSoulanges/VS-scientif-UQAM-201503.pdf>.

⁴ Voir la délimitation approximative de la zone de recharge préférentielle à l'annexe A.

Règles de concordance claires

Absence de règles de concordance claires :

Le SPPMADR manque de règles explicites pour guider l'harmonisation avec les schémas d'aménagement et les outils réglementaires locaux. Cela crée des ambiguïtés pour les municipalités.

Propositions :

- 1) Inclure des règles de concordance claires et précises dans le SPPMADR pour faciliter l'exercice de concordance.
- 2) Aligner ces règles avec les discours tenus lors des consultations publiques avec les MRC et les municipalités pour assurer la transparence et l'efficacité des démarches.

Conclusion

La Ville de Saint-Lazare demande à la CMM de modifier le SPPMADR afin de :

- 1) Maintenir les secteurs d'exception actuellement reconnus et élargir les critères d'exemption.
- 2) Reconnaître l'importance des aquifères et protéger les zones de recharge en tant qu'affectation spécifique.
- 3) Réduire le seuil minimal de densité à 23 logements/ha pour une densification responsable et adaptée à la capacité maximale du territoire.
- 4) Assouplir les critères pour ajuster le périmètre métropolitain en fonction des réalités locales.
- 5) Intégrer des règles de concordance explicites pour faciliter le processus pour toutes les parties impliquées.

ANNEXE A : Délimitation approximative de la zone de recharge préférentielle⁵



⁵ Informations tirées du « *Projet de connaissance des eaux souterraines de la zone de Vaudreuil-Soulanges (rapport final)* », Marie Larocque et al., Département des Sciences de la Terre et de l'atmosphère, Université du Québec à Montréal, 31 mars 2015, consulté en ligne : <https://www.environnement.gouv.qc.ca/PACES/rapports-projets/VaudreuilSoulanges/VS-scientif-UQAM-201503.pdf>.