



Mémoire

Projet de Schéma métropolitain d'aménagement et de
développement de la CMM

Présenté par

La Ville de Hudson

6/21/2005



TABLE DES MATIÈRES

	Page
1) Introduction	1
2) Objections :	
1) La Ville de Hudson n'a pas été consultée	1
2) Le projet de schéma métropolitain ne tient pas compte de nos particularités	2
3) L'exigence d'une densité brute minimale de 24 logements à l'hectare	3
4) L'exigence des deux services dans le périmètre d'urbanisation	3
5) Une aire résidentielle non incluse dans le périmètre d'urbanisation	4
6) Un ensemble patrimonial qui ne correspond pas à la réalité	4
7) Un boisé assujéti à un gel	5
3) Conclusion	5
4) Annexes :	
.1 Photo – rue Main (densité existante)	
.2 Photo – rue Main (densité proposée)	
.3 Résolution du conseil	



Introduction

Le présent mémoire fait suite à l'adoption par le Conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal, le 17 février dernier, du projet de Schéma métropolitain d'aménagement et de développement.

Hudson est l'une des 11 municipalités de la MRC Vaudreuil-Soulanges qui font partie de la Communauté métropolitaine de Montréal. Vaudreuil-Dorion et St-Lazare sont nos voisins immédiats.

La Ville de Hudson a pris connaissance de ce document et tient à souligner sa très grande déception relativement à ce projet.

Nous sommes en droit de penser que des consultations avec les municipalités concernées auraient été fréquentes. Après tout, vous proclamez que la CMM est une association – mais votre façon d'agir – ou devrais-je dire votre non-intervention démontre différemment. Nous constatons que ces consultations ont été inexistantes.

1) La Ville de Hudson n'a pas été consultée

Au cours du processus d'élaboration du projet de schéma, la Ville de Hudson n'a pas été consultée par la CMM. Ceci nous apparaît inexcusable compte tenu de l'importance de ce document et de l'impact qu'il aura sur la gestion et le développement de notre ville. Des échanges entre les représentants de notre ville et ceux de la CMM auraient certainement été bénéfiques, car ils auraient permis de faire connaître à la CMM nos particularités et nos principaux éléments de problématique, informations qu'elle semble avoir complètement ignorées dans son projet de schéma.



2) Le projet de schéma métropolitain ne tient pas compte de nos particularités

Le projet de schéma métropolitain de la CMM fixe des objectifs et des normes qui devront s'appliquer à l'ensemble des 63 municipalités constituantes sans tenir compte des particularités de chacune. Bien que faisant partie de la CMM, la Ville de Hudson se révèle fort différente par ses traits physiques et ses établissements humains de la plupart des autres municipalités de l'île de Montréal ou des couronnes Nord et Sud. On ne peut comparer Hudson à Montréal, Ville Saint-Laurent ou à Outremont ou à Longueuil. On ne peut la comparer non plus à la plupart des municipalités de banlieue des couronnes Nord ou Sud.

Les origines de Hudson remontent au 18^e siècle. Nos 12 kilomètres de rive sont une fenêtre sur la Rivière des Outaouais. Nous sommes une collectivité résidentielle. Le charme de notre architecture, notre emplacement près d'une rivière, notre patrimoine et l'atmosphère villageois – tous contribuent à faire d'Hudson un endroit où il fait bon vivre.

Car Hudson se définit comme une municipalité semi rurale comptant à peine 5 000 habitants où se côtoient dans un environnement de verdure :

- Un couvert forestier couvrant environ 42 % du territoire municipal;
- Un domaine agricole occupant 50 % du territoire municipal;
- Une densité brute de deux (2) logements par hectare;
- Un noyau villageois comptant plusieurs petits commerces et services et des institutions (écoles, églises, bibliothèque, théâtre, centre communautaire, hôtel de ville, etc.) dont plusieurs présentent un intérêt au niveau architectural et patrimonial;
- Un réseau d'espaces verts dont certains sont inter reliés par des sentiers de randonnée et d'interprétation de la nature;
- Une aire écologique privée (propriété Clark-Sydenham);
- Trois terrains de golf;
- Un club de voile dont l'origine remonte à 1918;
- Des habitations unifamiliales érigées sur de grands terrains (3000 m² et +) et dont plusieurs ont une valeur patrimoniale;
- Les bâtisses ne peuvent excéder deux étages et la hauteur maximale permise est 36 pieds;
- Nous ne comptons aucune zone industrielle;
- Nous n'avons aucune poste d'essence;
- Nous n'avons aucun transport en commun à l'exception d'un train le matin et le soir, qui opère les jours de semaine seulement



3) L'exigence d'une densité brute minimale de 24 logements à l'hectare

Le projet de schéma métropolitain fixe une densité brute minimale de 24 logements à l'hectare pour tout nouveau projet résidentiel. Nous tenons à vous faire remarquer que cette norme est 12 fois plus élevée que celle qu'on observe présentement à Hudson où la densité à l'intérieur du périmètre urbain est de 2 logements à l'hectare.¹ (*Voir Annexe I*)

Il apparaît évident que la norme exigée par la CMM n'est pas applicable à l'intérieur d'une municipalité comme Hudson. On ne peut imaginer la construction d'immeubles à appartements ou de triplex à côté d'habitations unifamiliales érigées sur de grands terrains et dont plusieurs ont une valeur patrimoniale. Ceci va à l'encontre des principes d'urbanisme les plus élémentaires. Pour atteindre une telle densité, il faudrait réduire la superficie minimale des terrains et exiger des classes d'habitation plus denses telles les habitations multifamiliales, les triplex/quadruplex, les maisons en rangée, ce qui aurait pour effet de transformer complètement l'environnement naturel et le caractère particulier de Hudson.

4) L'exigence des deux services dans le périmètre d'urbanisation

Le projet de schéma métropolitain exige la présence des deux services d'aqueduc et d'égout à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Or, la Ville de Hudson n'est desservie actuellement que par un réseau d'aqueduc et n'envisage l'installation d'un réseau d'égout sanitaire que dans le secteur central de son périmètre d'urbanisation. Compte tenu que la majorité des terrains résidentiels ont une superficie minimale de 3000 mètres carrés, la Ville ne juge pas nécessaire d'installer le réseau d'égout sanitaire sur l'ensemble de son périmètre d'urbanisation.

Nous tenons à vous souligner que l'imposition par la CMM des deux services d'aqueduc et d'égout à l'intérieur du périmètre d'urbanisation risque de paralyser à brève échéance tout développement résidentiel et commercial à l'intérieur de notre ville. Une telle exigence forcera ainsi la Ville à investir des sommes d'argent considérables dans un nouveau réseau d'égout, ce qui engendrera un impact fiscal majeur pour nos citoyens.

¹ Calculé en fonction de 1600 logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de 812 hectares.



5) Une aire résidentielle non incluse dans le périmètre d'urbanisation

Le projet de schéma métropolitain prévoit que le développement urbain ne sera autorisé qu'à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (correspondant à la zone non agricole définie par la CPTAQ). Le schéma métropolitain ne semble pas tenir compte de deux autorisations à des fins autres que l'agriculture qui ont été concédées en 1988 par la CPTAQ² en vue de la réalisation de deux importants projets résidentiels (Vallées d'Hudson et Alstonvale) et d'un golf de 18 trous (le Falcon). On y compte actuellement environ 70 habitations érigées sur des terrains de 3 000 m² et plus et on y prévoit la construction de 110 nouvelles habitations au cours des cinq prochaines années. Cette aire résidentielle est reconnue par le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges à titre d'aire résidentielle para urbaine et il serait important que la CMM y autorise elle aussi le développement.

6) Un ensemble patrimonial qui ne correspond pas à la réalité

Le projet de schéma métropolitain identifie à Hudson un ensemble d'intérêt patrimonial de portée métropolitaine dont les limites géographiques se révèlent inexactes. Selon le plan 24 du projet de schéma, cet ensemble englobe le noyau villageois ainsi qu'une bande s'étirant sur 6 kilomètres le long de la rue Main jusqu'à la limite municipale Hudson/Rigaud.

Nous nous questionnons sur le niveau de connaissance qu'a la CMM de notre municipalité et sur le sérieux des études qui ont conduit à une telle délimitation. Car les bâtiments d'intérêt patrimonial se situent en réalité à deux endroits principaux à savoir : a) Le long de la rue Main, dans l'ancien noyau de Como; b) le long de la rue Main, dans le noyau villageois jusqu'à la rue Mount Victoria. Nous vous faisons aussi remarquer qu'à l'annexe 8 du projet de schéma, l'ensemble patrimonial de Hudson est présenté comme « ensemble patrimonial Vaudreuil-Dorion » !

² Décisions numéros 7218D-143128 et 7227D-143129



7) Un boisé assujéti à un gel

Le plan 22 du projet de schéma illustre les éléments du patrimoine naturel qui devront faire l'objet d'interventions particulières. Dans la ville de Hudson, la CMM a identifié un boisé situé dans la partie ouest du territoire. Ce boisé est d'ailleurs assujéti au Règlement de contrôle intérimaire de la CMM. Compte tenu que ce boisé est privé, nous considérons que ni la CMM, ni la Ville de Hudson ne peut imposer des restrictions sévères sur cet espace naturel à moins de l'acquérir sinon on se retrouvera en situation d'expropriation déguisée. Nous aimerions connaître les intentions de la CMM en regard de ce boisé.

Conclusion

Pour le moment et jusqu'à ce que des modifications soient apportées au schéma proposé, il est très difficile d'identifier Hudson à la Communauté Métropolitaine de Montréal, notre réalité étant bien différente et ce qui est proposé en matière d'aménagement du territoire est loin de ressembler au développement envisagé afin d'assurer un environnement et une qualité de vie à nos citoyens.

Nous avons de fortes objections quant à certains éléments compris dans ce document, lesquels pourraient compromettre le développement et la qualité de vie dans notre ville.

Pour terminer, nous croyons fermement qu'il est nécessaire de bien connaître un territoire avant de lui imposer des limitations en matière d'aménagement du territoire et il est bien évident que l'exercice pour bien comprendre le milieu n'a pas été fait. Dans l'intérêt de tous ceux concernés, nous osons espérer que vous prendrez les mesures nécessaires pour corriger la situation dans les mois qui suivront.

Adopté par résolution du conseil le 20 juin 2005



Annexes



Densité existante



Densité proposée
(24 unités par hectare)



Extrait du procès-verbal de la séance spéciale du Conseil de la Ville d'Hudson tenue à l'édifice municipal (529 Main), le 20 juin 2005 :

3. **Résolution pour adopter le mémoire de la Ville d'Hudson concernant le schéma d'aménagement de la CMM :**

Attendu que la Communauté métropolitaine de Montréal a adopté, le 17 février 2005, le *Projet de schéma métropolitain d'aménagement et de développement* lequel a été transmis aux municipalités le 25 février 2005;

Attendu que le projet, timbré d'un dépôt légal mars 2005, est décrit dans un cahier de 132 pages accompagné d'un CD;

Attendu que les municipalités ont été peu consultées avant la confection de ce projet;

Attendu qu'à la lecture du projet, la Ville d'Hudson y retrouve des éléments qui ne reflètent pas du tout la réalité de sa communauté;

Attendu que l'un de ces éléments consiste à autoriser une densité de 24 unités de logement par hectare quant la densité présentement est seulement 2 unités de logement par hectare;

Attendu que la loi prévoit un délai de 120 jours, à compter de la transmission, pour transmettre un avis à ce sujet;

En conséquence, il est **proposé** par monsieur le conseiller Gordon Drewett, **appuyé** par madame le conseiller Madeleine Hodgson et résolu à l'unanimité que la Ville d'Hudson transmette un avis à la Communauté métropolitaine de Montréal sous la forme d'un Mémoire.

R2345

ADOPTÉE

Extrait conforme

*Louise L. Villandré, o.m.a.
Greffier*