

**INTÉGRATION DU LAC SAINT-AUGUSTIN
DANS LE PROJET DE PLAN D'URBANISME RÉVISÉ
DE LA VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES**

MÉMOIRE

soumis à

LA VILLE

DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

par

LE CONSEIL DE BASSIN DU LAC SAINT-AUGUSTIN (CBLSA)

**DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE
SUR LA MISE À JOUR DU PLAN D'URBANISME**

Saint-Augustin-de-Desmaures, le 1^{er} mai 2020



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION | 3 |
| RÉSUMÉ | 4 |
| 1.0 MISSION ET VISION DU CBLSA | 6 |
| 2.0 APPROCHE UTILISÉE POUR L'ANALYSE | 9 |
| 3.0 CONCLUSION | 10 |
| 4.0 RECOMMANDATIONS..... | 11 |

INTRODUCTION

Le schéma d'aménagement révisé a été adopté par l'agglomération de Québec, en février dernier. Selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les instances municipales disposent de deux ans à partir de ce moment, pour réviser leur plan d'urbanisme (PU). Les Villes de Saint-Augustin-de-Desmaures et de Québec devront consulter la population au moment du dépôt de la proposition préliminaire d'urbanisme. Le présent mémoire est soumis en amont de la consultation prévue dans la Loi.

Le CBLSA prend l'initiative de faire part de ses orientations et attentes par rapport à l'intégration de la revalorisation du lac Saint-Augustin dans le PU révisé, pour offrir différentes pistes d'action à la Ville durant son exercice de réflexion. D'entrée de jeu, plusieurs paramètres du Plan d'urbanisme sont déjà prédéfinis par l'adoption du Plan d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Québec en 2016, puis par l'adoption du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de l'Agglomération de Québec en 2020. De plus la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures a déjà tenu une consultation préalable sur le portrait de la Ville en 2016¹, en préparation pour la refonte du plan d'urbanisme de 1985. Nous croyons donc avoir accès à suffisamment d'orientations sur l'aménagement du territoire pour faire des recommandations sur l'intégration de la revalorisation du lac Saint-Augustin dans le projet de plan d'urbanisme en cours d'élaboration par la Ville.

Cela nous semble d'autant plus pertinent que nous avons constaté que le PU actuel, bien que développé il y a 35 ans, a eu un impact majeur sur les développements réalisés ou en cours dans le bassin versant du lac Saint-Augustin.

¹ *Commentaires des groupes environnementaux sur le portrait diffusé par la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures à l'occasion de la refonte du plan d'urbanisme de 1985.* CBLSA et CBRRCR, 30 mai 2016. 13 p. + ann.

RÉSUMÉ

Pour nourrir l'exercice de réflexion de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures (VSAD) qui entoure la révision de son plan d'urbanisme (PU), le CBLSA a pris l'initiative de soumettre un mémoire décrivant de quelle façon le lac Saint-Augustin et son bassin versant peuvent être intégrés dans le projet de plan d'urbanisme révisé.

A cet effet, nous formulons d'abord un modèle conceptuel de la relation entre l'état du lac et les activités humaines en cours sur le territoire de son bassin versant. Ce modèle s'inspire du cycle de l'eau, qui explique comment les sédiments et polluants sont transportés vers le lac, via les eaux pluviales. A partir de ce modèle et de notre Vision sur l'avenir du lac, nous avons déjà développé un plan de revitalisation du lac selon cinq orientations d'actions. Ce sont : la prévention de l'introduction de polluants dans le bassin versant, l'atténuation du transport des polluants et des sédiments vers le lac, la gestion des sédiments organiques accumulés dans le lac, la mise en valeur sociale et économique du lac et finalement la consolidation des acquis.

Nous avons appliqué cette grille d'analyse aux problèmes auxquels nous sommes confrontés lorsqu'on parle d'aménagement du territoire et de développement autour du lac. Il en est sorti cinq préoccupations récurrentes :

- La nécessité d'introduire une approche d'aménagement du territoire basée sur la gestion par bassin versant dans le PU.
- Pour assurer la pérennité des services écologiques et des avantages immobiliers qui découlent de la présence d'un lac en milieu urbain, le mode d'intervention qui s'impose est la gestion durable des eaux pluviales (GDEP). Cela est devenu d'autant plus nécessaire que les infrastructures seront soumises à des coups d'eau plus importants suite aux changements climatiques observés clairement depuis une décennie.
- En complément de la GDEP, la renaturalisation des bandes riveraines et la végétalisation des terrains s'avèrent nécessaires pour conserver la trame naturelle et pour minimiser l'érosion.
- Des nouvelles infrastructures seront nécessaires si on veut favoriser l'accès au lac, qui est actuellement limité. Le potentiel du parc Riverain pourrait notamment être mieux exploité.
- L'engagement des élus est essentiel à la cohérence de la mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Dans le cas du lac Saint-Augustin, les élus doivent même aller plus loin et se concerter entre villes partageant un même lac et au niveau de l'agglomération. Nous avons relevé des situations où le manque de concertation des élus nuit au développement.

A partir des résultats de notre analyse, nous formulons une série de recommandations sur le contenu du PU :

- 1) Que la VSAD se dote d'une vision de développement intégrant des principes de développement durable, sur un horizon de 20 ans.

- 2) Introduire une véritable dimension « eau » dans le plan d'urbanisme, en y intégrant les principes de gestion intégrée de l'eau par bassin versant.
- 3) Que le bassin versant du lac Saint-Augustin soit soustrait de l'objectif de densification de 32 logements à l'hectare à l'intérieur du périmètre urbain mis de l'avant dans le SADR, pour cause de protection de l'intégrité du milieu aquatique.
- 4) De mettre en œuvre l'exigence d'arrimage des règlements de zonage de la Ville de Saint-Augustin de Desmaures et de la Ville de Québec à l'échelle du bassin versant énoncée dans le plan de mise en œuvre du SADR. Cela pourrait prendre la forme d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) conjoint.
- 5) L'arrimage des règlements de zonage permettrait d'introduire les contraintes propres à une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant et dans la planification des infrastructures, dans le but de minimiser le transport de sédiments, de nutriments et de sels par les eaux pluviales vers le lac.
- 6) Le règlement de zonage R.V.S.A.D. 2019-608 pour le secteur Nord du lac, qui fait actuellement l'objet d'un référendum, constitue une base pour mettre en place une GDEP. Cette approche gagnerait à être incluse dans le PU pour pouvoir éventuellement être étendue à tout le bassin versant.
- 7) Que toute extension éventuelle du périmètre d'urbanisation à l'intérieur du bassin versant du lac fasse l'objet d'un examen préalable de l'impact des développements prévus sur l'état du lac, de façon à permettre la mise en œuvre de mesures d'intégration ou d'atténuation respectant le patron hydrographique naturel.
- 8) Que la VSAD inclue dans son PU, puis dans son plan d'investissement quinquennal, la construction d'un bâtiment de services à l'entrée du parc Riverain et la restauration des MEC du Verger et d'Artimon.
- 9) Le réseau de sentiers actuel du parc Riverain présente un beau potentiel. La Ville pourrait le compléter et le bonifier en le reliant à la rive nord du lac et au complexe communautaire de l'est de la Ville. On pourrait également étendre ce réseau jusqu'à l'embouchure de la décharge du lac.
- 10) Que la VSAD révise non seulement son PU et sa réglementation de zonage, mais qu'elle révise également son mode d'application, notamment pour les règlements de l'Agglomération. Nous recommandons également que la Ville en fasse le suivi, pour déterminer si on atteint et maintient les objectifs.

1.0 MISSION ET VISION DU CBLSA

1.1 Un patrimoine naturel dans un état préoccupant

Le lac Saint-Augustin est situé en milieu urbain et agricole. Il mesure 2 kilomètres de longueur, avec une largeur moyenne de 300 mètres et une profondeur moyenne de 3,1 mètres. Sa superficie est de 65 ha. Son bassin versant occupe une superficie de seulement 7,5 kilomètres carrés, réduite à 6,0 kilomètres carrés si on en exclut la portion de la décharge². Environ 4 243 personnes vivent actuellement à l'intérieur du bassin versant³.

Depuis la première diagnose du lac réalisée en 1966⁴, les études ont fait ressortir que le lac Saint-Augustin présente une eutrophisation (vieillesse) de plus en plus avancée. Cette eutrophisation est reliée à un apport soutenu de sédiments et d'éléments nutritifs (azote et phosphore) provenant du bassin versant du lac. Il en résulte une dégradation de la qualité de l'eau, une multiplication des floraisons d'algues bleu-vert et une accumulation de sédiments organiques au fond du lac. La présence occasionnelle de toxines provenant des algues bleu-vert a amené une interdiction de la baignade dans le lac. La couverture par les plantes aquatiques s'est également étendue, ce qui nuit à la navigation.

1.2 Mission et vision du CBLSA

Le Conseil de bassin du lac Saint-Augustin (CBLSA) est un organisme à but non lucratif œuvrant à la mise en valeur du lac, un joyau du patrimoine naturel de la région de Québec⁵. La mission du CBLSA est de favoriser la concertation entre les acteurs de l'eau, d'informer, de sensibiliser et de mobiliser les citoyens. Le CBLSA est membre de l'Organisme des bassins versants de la Capitale et il a participé à l'élaboration du Plan directeur de l'eau (PDE) de la zone de gestion intégrée des bassins versants de la Capitale, approuvé par le MDDELCC en 2016⁶.

Depuis 2015, les activités du CBLSA visent à mettre en place la Vision d'avenir énoncée ci-dessous, développée suite à une consultation des citoyens :

² OBV de la Capitale (2018). *Diagnose du lac Saint-Augustin – Saison 2015*. Pour la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures. Québec, 342 pages. Voir page 1-20

³ Baker, Alexandre (2019). Communication personnelle. Ville de Québec, service de l'aménagement et du développement. Information tirée de la base de données territoriales géoréférencées de l'Agglomération de Québec.

⁴ Nanini, Louis et P.-Réal L'Heureux (1967). *Étude de la pollution des eaux du lac Saint-Augustin, comté de Portneuf*. Régie des eaux du Québec, direction générale de l'assistance technique. 13 p. + ann.

⁵ <http://www.lacsaintaugustin.com/fr/cblsa/> la mission décrite à l'article 4.1 des règlements généraux.

⁶ <http://www.obvcapitale.org/plans-directeurs-de-leau-2/copie-de-2e-generation-2010-et-plus> ; consulté le 24 mars 2020.

« Plan d'eau naturel unique dans l'agglomération de Québec, modèle environnemental, le lac Saint-Augustin offre une expérience récréative authentique accessible au public, en plus d'une qualité de vie suscitant la fierté, fruit d'un engagement collectif durable.⁷ »

Derrière cette vision, on retrouve les principes du développement durable (et urbanisme durable⁸) les concepts d'occupation écologique du territoire⁹, de services écologiques rendus à la communauté¹⁰ par le lac, d'urbanisme et d'architecture du paysage¹¹ et de gouvernance partenariale¹².

1.3 Un plan pour revitaliser le lac

Pour mettre en œuvre cette vision, le CBLSA s'est doté d'un plan de revitalisation comportant cinq volets. Les problématiques du lac y sont analysées au moyen du modèle conceptuel présenté ci-dessous (figure 1.1). Les trois premiers volets du plan s'inspirent de ce modèle. Ils sont axés sur le maintien de l'intégrité environnementale du lac en réduisant à la source les polluants provenant du bassin versant, en leur coupant la route vers le lac et en gérant les sédiments accumulés au fond du lac. Le quatrième volet est axé sur la promotion d'activités sociales et récréatives sur le lac et ses rives, incluant l'accès au lac. Le dernier volet porte sur le maintien des acquis, via un suivi de la qualité de l'eau, un code d'éthique pour les usagers du lac et l'application de la réglementation.

⁷ *Le lac Saint-Augustin et son bassin versant – Vision d'avenir; fondements et orientations*. Préparé par Groupe IBI DAA pour le CBLSA, juin 2014. 12 p. Cette vision est également résumée dans une vidéo.

<https://www.lacsaintaugustin.com/fr/vision-d-avenir/>

⁸ Blais, Pierre, Isabelle Boucher et Alain Caron (2012). *L'urbanisme durable; Enjeux, pratiques et outils d'intervention*. Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 93 p.

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/grands_dossiers/developpement_durable/guide_urbanisme_durable.pdf

Voir également MAMH (2020). *Pour des milieux de vie durables. Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*. Coll. « Planification territoriale et développement durable ». 68 p.

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/documentation/GUI_MilieuxVieD_urables_VF.pdf

⁹ Lambert, Alexandre (2015). *L'écologisation des plans d'urbanisme au Québec*. Essai présenté au Centre universitaire de formation en environnement et développement durable de l'Université de Sherbrooke. 110 p.

¹⁰ Dupras, Jérôme, Jean-Pierre Revéret et al. (2015). *Nature et économie – Un regard sur les écosystèmes du Québec*. Presses de l'Université du Québec. 288 p. Voir Introduction aux pp. 1-5

¹¹ Goulet, François (2015). *Nouvelle école d'urbanisme et d'architecture du paysage – Une convergence naturelle*. In *Urbanité*, automne 2015, p. 7

¹² Voir note # 8 et Caron, Alain (2015). *Gouvernance partenariale et urbanisme durable*. *Urbanité*, automne 2015, pp. 34-36.

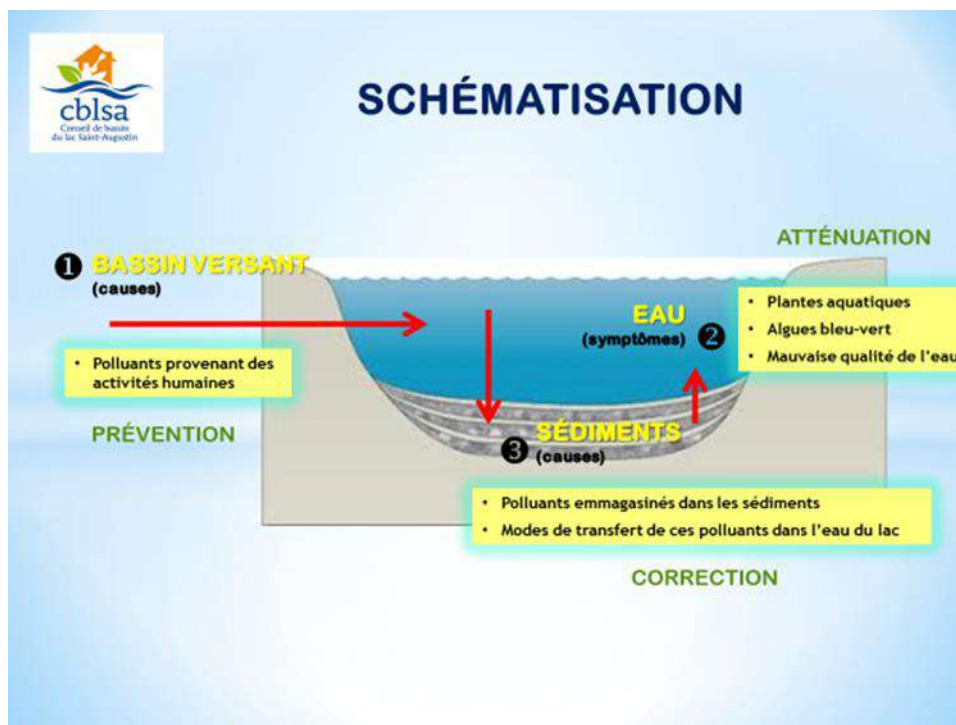


Figure 1.1 : un modèle conceptuel du lac

1.4 Nécessité d'une vision du développement

Dans le cas du territoire entourant le lac Saint-Augustin, nous croyons qu'à l'instar du CBLSA et de l'agglomération de Québec¹³, la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures aurait grandement avantage à faire reposer son plan d'urbanisme sur une vision de développement faisant une projection de l'ordre de 20 ans. Pour donner une idée de l'impact de cette vision sur l'aménagement du territoire, nous avons mis en annexe au document de travail un extrait du MIM datant de 1988, dans lequel le maire de l'époque, Denis Côté, décrit la position du conseil municipal sur l'approche écologique au lac Saint-Augustin, en s'appuyant sur le plan d'urbanisme et les projets qui en découlent. On remarquera qu'une très grande partie des projets de développement récents ou en cours sur le bassin versant du lac suivent toujours cette orientation, qui date pourtant de près de 35 ans.

A cet effet, nous recommandons que la Ville de Saint-Augustin se dote d'une vision de développement, qui s'appuierait sur des principes de développement durable; c'est le concept d'écoquartier, maintenant bien connu¹⁴ qui pourrait prendre la forme d'un nouveau plan directeur d'aménagement et de

¹³ https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/visions/index.aspx

¹⁴ Vivre en ville (2014). *Objectif écoquartiers – Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs*. Version 1.0. 63 p. Voir la définition d'écoquartier en p. 5

https://vivreenville.org/media/286119/venv_2014_objectifecoquartiers.pdf

Voir également MAMH (2020). *Pour des milieux de vie durables. Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*. Coll. « Planification territoriale et développement durable ». 68 p.

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/documentation/GUI_MilieuxVieDurables_VF.pdf

développement. C'est l'approche qui a été retenue par la Ville de Québec¹⁵. Le nouveau PDAD remplacerait d'ailleurs celui de Québec (R.V.Q. 990) actuellement utilisé par la VSAD.

2.0 APPROCHE UTILISÉE POUR L'ANALYSE

De par sa mission, le CBLSA visualise le développement des activités humaines sur le territoire par la loupe de leur impact sur le cycle de l'eau. Ainsi, le bassin de drainage de l'eau en surface vers le lac devient l'unité de gestion du territoire pour le CBLSA. On parle alors de gestion intégrée de l'eau par bassin versant (GIEBV)¹⁶.

En gestion intégrée de l'eau, le bassin versant est défini non plus seulement comme une surface, mais comme un volume d'espace. Il comprend le territoire sur lequel toutes les eaux de surface s'écoulent vers un même exutoire, mais aussi tout ce qu'il contient, c'est-à-dire les eaux de surface, les eaux souterraines, les sols, la végétation, les animaux ainsi que les humains¹⁷. Ces concepts ont été intégrés dans la *Politique nationale de l'eau*, adoptée par le Gouvernement du Québec en 2002. Cette politique est à l'origine de la création des organismes de bassins régionaux.

Nous sommes bien conscients que le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement sont construits selon une vision du développement qui couvre un territoire plus large que celui du bassin versant du lac Saint-Augustin. Par contre, le plan d'urbanisme (PU) intègre-t-il vraiment la dimension eau dans l'aménagement du territoire, notamment la gestion des eaux pluviales? Ses orientations auront-elles un impact sur le développement à l'intérieur du bassin versant du lac Saint-Augustin, puis sur le lac ?

Pour nourrir l'exercice de réflexion de la Ville qui entoure l'élaboration du plan d'urbanisme révisé, nous avons confronté les cinq préoccupations liées à notre Plan de revitalisation aux problèmes récurrents auxquels nous faisons face lorsqu'on parle d'aménagement du territoire du bassin et de développement autour du lac. Cette démarche a fait l'objet d'un document de travail¹⁸. Nous en avons tiré des conclusions sur les enjeux ou préoccupations qui devraient être pris en compte dans l'élaboration du plan d'urbanisme, puis formulé une série de recommandations sur le contenu du PU.

¹⁵ https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/pdad/ ; site consulté le 26 mars 2020.

¹⁶ Voir <http://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/bassinversant/concepts.pdf> ; consulté le 24 mars 2020.

¹⁷ Extrait du document *Gestion intégrée de l'eau par bassin versant : concepts et applications*, publié par le MDDELCC. <http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/bassinversant/gire-bassins-versants.htm#gestion>

¹⁸ CBLSA (2020). *Document de travail – Intégration du lac Saint-Augustin dans le projet de plan d'urbanisme révisé de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures*. 33 p. + annexes

3.0 CONCLUSION

En examinant le développement de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures sous la loupe du Plan de revitalisation du lac Saint-Augustin développé par le CBLSA, cinq préoccupations surgissent de façon récurrente :

- La nécessité d'introduire une approche de gestion par bassin versant dans le PU.
- Pour assurer la pérennité des services écologiques et des avantages immobiliers qui découlent de la présence d'un lac en milieu urbain, le mode d'intervention qui s'impose est la gestion durable des eaux pluviales (GDEP). Cela est devenu d'autant plus nécessaire que les infrastructures seront soumises à des coups d'eau plus importants suite aux changements climatiques observés clairement depuis une décennie.
- En complément de la GDEP, la renaturalisation des bandes riveraines et la végétalisation des terrains s'avèrent nécessaires pour conserver la trame naturelle et minimiser l'érosion. Ces modes d'intervention présentent également l'avantage de bonifier la valeur des propriétés.
- Des nouvelles infrastructures seront nécessaires si on veut favoriser l'accès au lac, qui est actuellement limité. Le potentiel du parc Riverain pourrait notamment être mieux exploité.
- Un plan d'urbanisme ne sera qu'un ramassis de bonnes intentions s'il n'est pas appuyé par un engagement des élus. Dans le cas du lac Saint-Augustin, les élus doivent même aller plus loin et se concerter entre villes et au niveau de l'agglomération. Nous avons relevé des situations où le manque de concertation des élus nuit au développement : mentionnons les cas de l'application de la réglementation de l'agglomération et de la remise en état des MEC. D'autres cas s'en viennent : le remplacement des bouées et la gestion des sédiments accumulés au fond du lac.

Bref, on n'arrivera pas à améliorer l'état du lac tant qu'on n'empêchera pas les polluants de s'y accumuler. Ces polluants se déplacent avec les eaux pluviales drainées directement vers le lac par les infrastructures municipales. Dans le passé, la création du parc Riverain, la mise en place de marais épurateurs construits, puis la collecte des eaux usées domestiques du secteur nord en remplacement des fosses septiques ont représenté des pas faits dans la bonne direction. Les constats tirés de la dernière diagnose (2015) montrent toutefois qu'on n'a pas encore jugulé l'apport de polluants. L'adoption d'un nouveau règlement de zonage axé sur la gestion et eaux pluviales et la renaturalisation pour le secteur nord du lac constitue une approche prometteuse en ce sens.

Dans la révision et la mise en œuvre de son plan d'urbanisme, la VSAD peut faire la différence en partageant la vision de revitalisation du lac Saint-Augustin promue par le CBLSA. Une approche concertée de développement à l'échelle du bassin versant du lac aurait un impact, non seulement sur la pérennité de ce patrimoine naturel que représente un plan d'eau en milieu urbain, mais également sur les valeurs foncières que représentent un paysage ouvert et varié, la trame verte de la végétation, l'accès à des activités aquatiques et la qualité de vie d'un écoquartier. D'autre part, l'intégration de la GDEP dans les infrastructures de gestion des eaux pluviales contribuerait à en réduire les coûts pour la Ville à long terme, et partant, l'accroissement du compte de taxes des citoyens.

4.0 RECOMMANDATIONS

Le CBLSA désire contribuer à l'effort de révision du plan d'urbanisme en faisant les recommandations ci-dessous destinées à en bonifier le contenu.

1. Que la VSAD se dote d'une vision de développement intégrant des principes de développement durable, sur un horizon de 20 ans.
2. Introduire une véritable dimension « eau » dans le plan d'urbanisme, en y intégrant les principes de gestion intégrée de l'eau par bassin versant.
3. Que le bassin versant du lac Saint-Augustin soit soustrait de l'objectif de densification de 32 logements à l'hectare à l'intérieur du périmètre urbain mis de l'avant dans le SADR, pour cause de protection de l'intégrité du milieu aquatique.
4. De mettre en œuvre l'exigence d'arrimage des règlements de zonage de la Ville de Saint-Augustin de Desmaures et de la Ville de Québec à l'échelle du bassin versant énoncée dans le plan de mise en œuvre du SADR. Cela pourrait prendre la forme d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) conjoint.
5. Cela permettrait d'introduire les contraintes propres à une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant dans la formulation du règlement de zonage et dans la planification des infrastructures, dans le but de minimiser le transport de sédiments, de nutriments et de sels par les eaux pluviales vers le lac.
6. Le règlement de zonage R.V.S.A.D. 2019-608 pour le secteur Nord du lac, qui fait actuellement l'objet d'un référendum, constitue une base pour mettre en place une GDEP, qui gagnerait à être incluse dans le PU pour pouvoir éventuellement être étendue à tout le bassin versant.
7. Que toute extension éventuelle du périmètre d'urbanisation à l'intérieur du bassin versant du lac fasse l'objet d'un examen préalable de l'impact des développements prévus sur l'état du lac, de façon à permettre la mise en œuvre de mesures d'intégration ou d'atténuation respectant le patron hydrographique naturel.
8. Que la VSAD inclue dans son PU, puis dans son plan d'investissement quinquennal, la construction d'un bâtiment de services à l'entrée du parc Riverain et la restauration des MEC du Verger et d'Artimon.
9. Le réseau de sentiers actuel du parc Riverain présente un beau potentiel. La Ville pourrait le compléter et le bonifier en le reliant à la rive nord du lac et au complexe communautaire de l'est de la Ville. On pourrait également étendre ce réseau jusqu'à l'embouchure de la décharge du lac.
10. Une fois son plan d'urbanisme et sa réglementation de zonage révisés, la VSAD devrait également réviser le mode d'application de sa réglementation, notamment pour les règlements de l'Agglomération. Nous recommandons aussi que la Ville en fasse le suivi, pour déterminer si on atteint et maintient les objectifs.