



Rapport de consultation publique
Aménagement de Sainte-Martine
Une densification douce



Sainte-Martine

Présentation

- Rappel de la démarche
- Portrait sociodémographique
- Contexte
- Qu'est-ce que la densification?
- Densification: effets souhaités
- Inclus au rapport
- Les milieux de vie existants

Présentation (suite)

- Grands principes retenus
- Densification possible par milieux de vie selon les principes retenus
- Huit Balises d'aménagement
- Balises appliquées par milieux de vie
- Plan d'action inclus au rapport
- Constats finaux
- Plan d'action de communication (phase I)



Rappel de la démarche

- 1^{er} juin 2023
 - Consultation publique « Vivre ensemble » avec 106 participants
 - Le but était de discuter des formes de densification souhaitée
 - L'Atelier Urbain, consultant indépendant, nous a accompagné durant la consultation
- Octobre 2023
 - L'Atelier Urbain a produit un rapport de consultation qui a été remis aux équipes administratives de Sainte-Martine
- Décembre 2023
 - Présentation à la population des grands constats et des principales recommandations

Portrait démographique

- **+33 %** Croissance de la population prévue entre 2021 et 2041
- **+16 %** Augmentation du nombre de ménages depuis 2011
- **-1.6 %** Diminution marginale du nombre de personnes par ménage
- **+2 ans** Augmentation de l'âge médian depuis 2011

L'arrivée de cette population et son vieillissement devront être pris en considération lors de la planification du territoire.

*Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques, 2021-2041

Population

2001	2011	2016	2021	2041
3 740	4 966	5 461	5 664	7 579

Ménages

	2011	2021
Nombre	2 070	2 405
Pers./ménage	2.40	2.36

Âge médian

Sainte-Martine		MRC
2011	2021	2021
39	41	44

Contexte

Sainte-Martine évolue

- Augmentation prévue de la population
 - Besoin de construire de nouveaux logements

Population				
2001	2011	2016	2021	2041
3 740	4 966	5 461	5 664	7 579

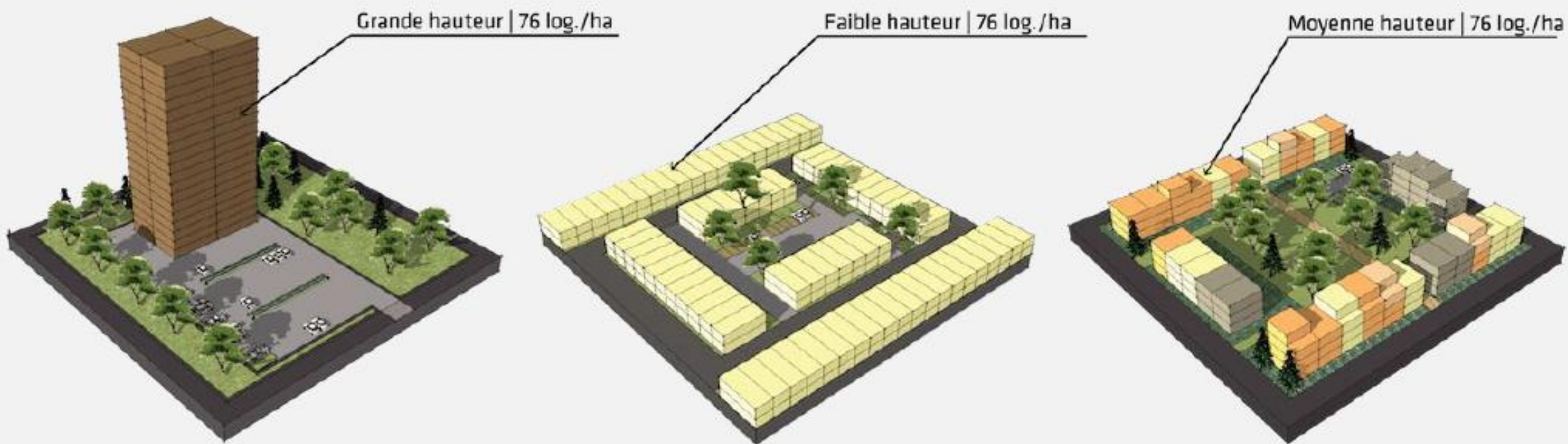
*Source : Institut de la statistique du Québec,
Perspectives démographiques, 2021-2041

Développement actuel

- Faible densité prévue : 16 logements/ha
- Construction principalement de bâtiments de plus d'un logement (cause: rareté des terrains)

Qu'est-ce que la densification ?

- Plusieurs possibilités



■ Maison individuelle

■ Plex

■ Walk up

■ Tour d'habitation

Les effets souhaités de la densification

1. Protection des espaces naturels et des terres agricoles
2. Diversification de l'offre résidentielle
3. Équilibre budgétaire des ménages
4. Équilibre des finances municipales
5. Efficacité énergétique et lutte contre les changements climatiques
6. Adoption de saines habitudes de vie (mobilité active)

Le rapport présente

- L'ajout possible de logements sous différentes formes
- Certains constats et opportunités
- Des recommandations sur les formes de densifications adaptées à chaque milieu de vie
- Les différents types de milieux de vie

Les principes retenus



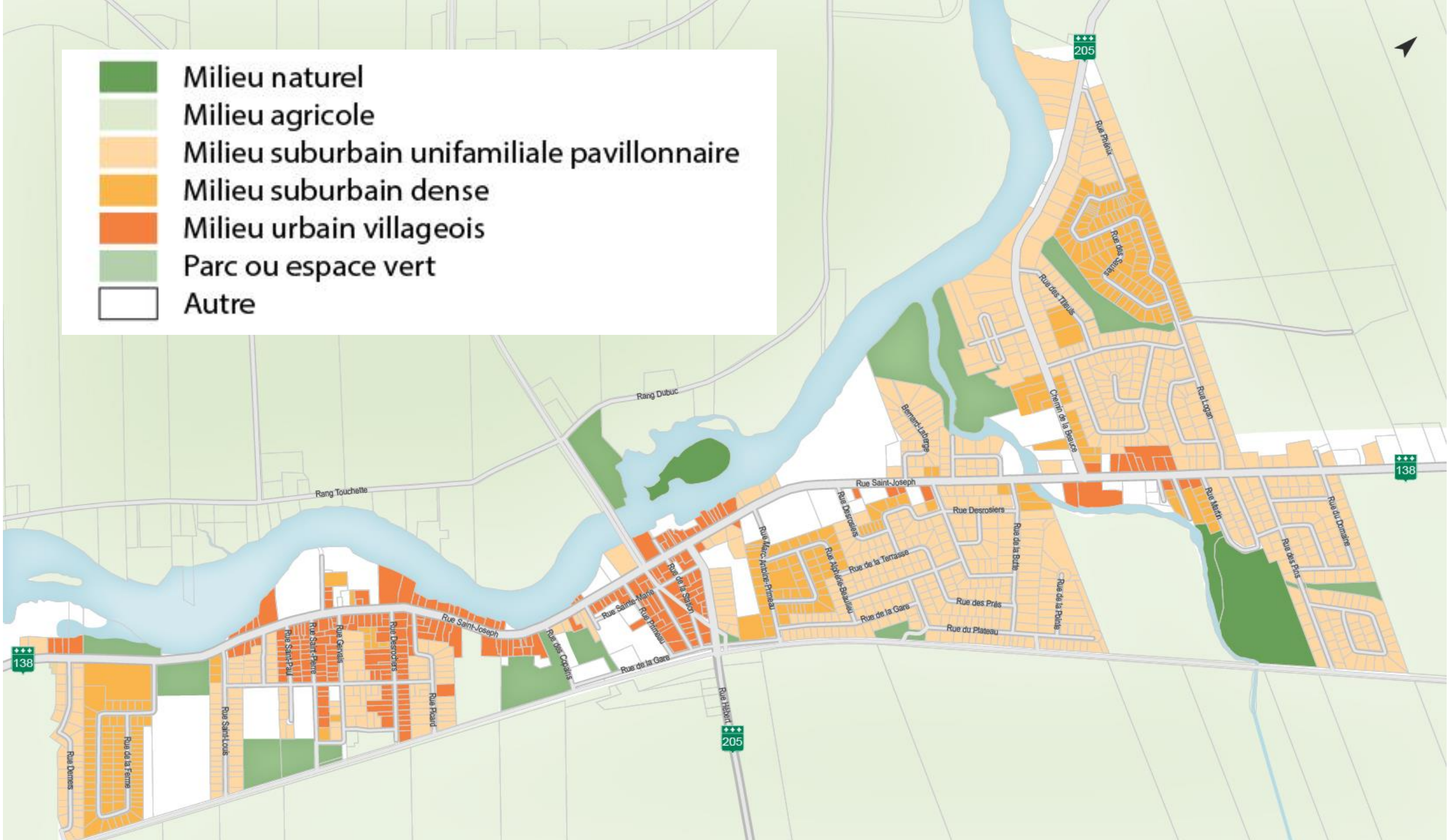
Ce qui est important pour la population

- Conserver l'esprit de village
- Densifier de manière douce est acceptable
- Conserver les arbres
- Planifier le système de gestion des eaux en avance

Types de milieux de vie



- Milieu naturel
- Milieu agricole
- Milieu suburbain unifamiliale pavillonnaire
- Milieu suburbain dense
- Milieu urbain villageois
- Parc ou espace vert
- Autre



Densification proposée par types de milieux de vie



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : naturel



Type de densification proposé : aucune



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : agricole



Type de densification proposé : aucune



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : agricole déstructuré



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : agricole déstructuré

Types de densification proposés :

- Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)
- Unité d'habitation accessoire détachée
- Transformation de bâtiment non résidentiel
- Subdivision d'un bâtiment
- Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cours avant
- Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale : pavillonnaire
- Intensification sur un terrain, transformation pour la construction: plex

Densification par milieu de vie

Milieu de vie : agricole déstructuré

Types de densification proposés :

- Exemple:
 - Intensification sur un terrain, transformation pour la construction: plex



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : banlieue (suburbain) unifamilial pavillonnaire



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : banlieue (suburbain) unifamilial pavillonnaire

Types de densification proposés :

- Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)
- Unité d'habitation accessoire détachée
- Transformation de bâtiment non résidentiel
- Subdivision d'un bâtiment
- Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cours avant
- Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale :
 - Pavillonnaire
 - Maison en rangée
- Intensification sur un terrain, transformation pour la construction: plex

Densification par milieu de vie

Milieu de vie : banlieue (suburbain) unifamilial pavillonnaire

Types de densification proposés :

- Exemple : Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale :
 - Maison en rangée



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : Banlieue (suburbain) dense



Sainte-Martine

Densification par milieu de vie

Milieu de vie : Banlieue (suburbain) dense

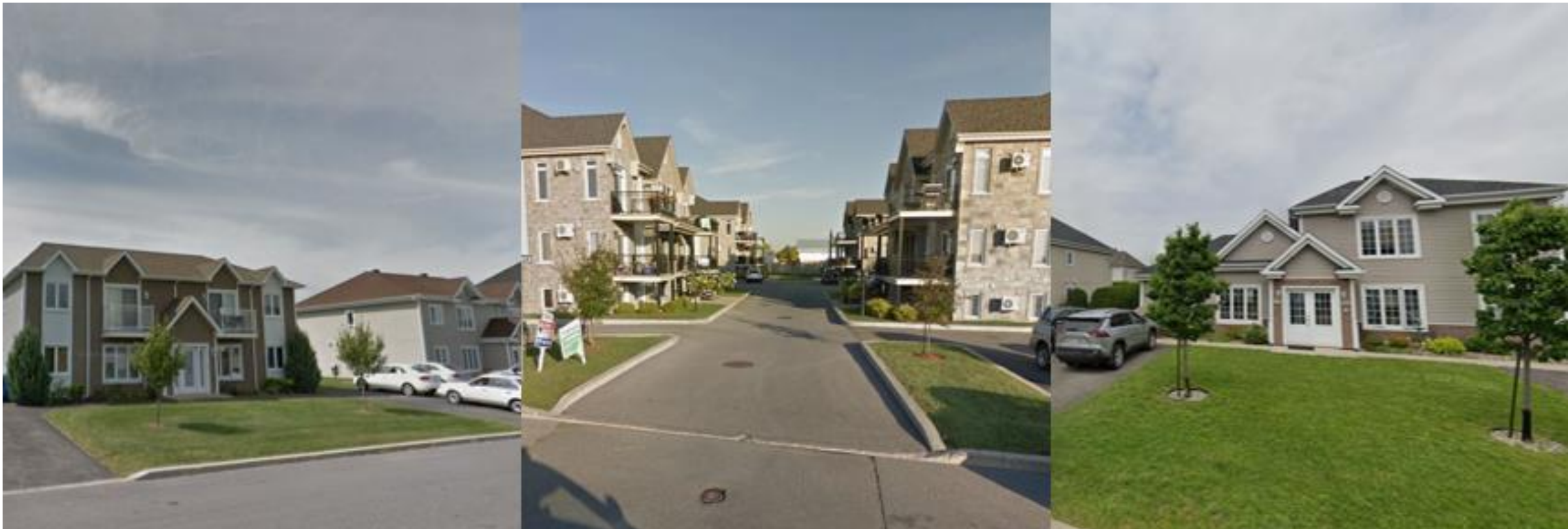
Types de densification proposés :

- Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)
- Unité d'habitation accessoire détachée
- Transformation de bâtiment non résidentiel
- Subdivision d'un bâtiment
- Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cours avant
- Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale : pavillonnaire
- Intensification sur un terrain, transformation pour la construction: plex

Densification par milieu de vie

Milieu de vie : Banlieue (suburbain) dense

Types de densification proposés : exemple



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : urbain villageois



Sainte-Martine

Densification par milieu de vie

Milieu de vie : urbain villageois

Types de densification proposés :

- Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)
- Unité d'habitation accessoire détachée
- Transformation de bâtiment non résidentiel
- Subdivision d'un bâtiment
- Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cours avant
- Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale :
 - Pavillonnaire
 - Insertion dans le noyau villageois
- Intensification sur un terrain, transformation pour la construction:
 - Plex
 - Multifamilial de faible hauteur (2 à 3 étages)



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : urbain villageois

Types de densification proposés :

- Intensification sur un terrain, transformation pour la construction:
 - Multifamilial de faible hauteur (2 à 3 étages)



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : urbain villageois

Types de densification proposés :

- Exemples: subdivision d'un terrain en cour arrière



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : autre (civique - parc – zones spécialisées)



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : autre (civique - parc – zones spécialisées)

Types de densification proposés :

- Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale :
 - Maisons en rangée
- Intensification sur un terrain, transformation pour la construction:
 - Plex
 - Multifamilial de faible hauteur (2 à 3 étages)



Densification par milieu de vie

Milieu de vie : autre (civique - parc – zones spécialisées)

Types de densification proposés :

- Exemple



Huit propositions d'aménagement

1- Intégrer de manière douce les hauteurs

2- Créer un milieu de vie au bénéfice des résidents dans les divers usages permis



Huit propositions d'aménagement

- 3- Dynamiser les façades et animer le domaine public
- 4- Utiliser des matériaux qui participent à la mise en valeur du secteur
- 5- Préserver les arbres matures et les espaces verts au sol existant
- 6- Aménagements paysagers qui participent à l'architecture et au milieu de vie



Huit propositions d'aménagement

7- Diminuer l'impact du stationnement sur le milieu

8- Arrimer la densité et la qualité des aménagements du domaine public



Plan d'action inclus au rapport

Prochaine année	1 à 3 ans	Plus de 3 ans
Développer une vision et des orientations pour définir l'avenir de la densité à Sainte-Martine	Explorer la mise en oeuvre d'une politique sur le logement abordable et social et un plan d'action	Construction d'une résidence pour personnes âgées
Réaliser un Programme particulier d'urbanisme (PPU) des zones nommées comme secteurs propices au (re) développement	Adopter une politique de l'arbre et un plan d'action	Construction de logements sociaux, abordables et de coopératives
Planifier la modification des règlements d'urbanisme pour refléter les PPU réalisés et la vision définie		Réfection du domaine public (arrimer le type de domaine public au type de densité visé)

Constats

Ce que nous retenons suite à la consultation publique

- La population est ouverte à une densification qui ne dénature pas l'aspect villageois de Sainte-Martine
- Le plan d'urbanisme et le règlement de zonage n'ont pas été conçus avec une approche « par milieu de vie »
- Des investissements dans l'aménagement de l'espace public seront requis afin de soutenir la densification et améliorer la qualité de vie. (ex. mobilité, gestion des eaux)



Orientations du Conseil municipal



Orientations par milieu de vie

Milieu agricole / ilots déstructurés :

- Ne pas restreindre la production agricole, s'assurer d'avoir une distance acceptable entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions.
- Réévaluer le règlement de 2019 pour le rendre plus flexible et y autoriser des maisons et non seulement des garages.

Milieu banlieue (suburbain) alignement :

- Le conseil a une réserve en cour avant

Milieu banlieue (suburbain) dense alignement :

- S'adapter à l'occupation au sol et
- Prendre en considération l'endroit du projet précis (ex.: terrain du presbytère)

Milieu urbain villageois :

- Les projets présentés le noyau villageois, seront évalués au cas par cas (par PPCMOI)

Milieu autres (église) :

- Les projets présentés le noyau villageois, seront évalués au cas par cas (par PPCMOI)

Orientations du Conseil municipal (suite)

- Se doter d'un règlement qui exige un pourcentage de logements abordables pour chaque futurs immeubles à appartements (ex.: voir le règlement de Salaberry-de-Valleyfield)
- Donner à une firme externe la revue complète de la réglementation existante pour l'arrimer aux orientations du Conseil en matière de densité



Plan d'actions de communication (phase I)

- 12 décembre 2023 : présentation publique des grands principes et constats du rapport
- Action interne: partager aux équipes les grands principes et constats retenus
- Rendre disponible la documentation sur le site web
 - rapport, présentation et résumé
- Inciter la population à prendre connaissance des conclusions de la consultation
 - Principes et constats



Sainte-Martine

Entre terres et rivières