

UNE DENSITÉ ADAPTÉE À SAINTE-MARTINE

RAPPORT D'ANALYSE ET RECOMMANDATIONS

Version finale
26 septembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

1.	Mise en contexte	p. 3
2.	Concept de densification	p. 9
3.	Inventaire des types de densification	p. 12
4.	Portrait des types des milieux de Sainte-Martine	p. 25
5.	Balises d'aménagement	p. 35
6.	Démarche participative	p. 44
7.	Recommandations et plan de mise en œuvre	p. 49
8.	Annexes	

1 | MISE EN CONTEXTE

DÉFINITION DU MANDAT

Dans le cadre de la réflexion et de la planification de son territoire, la Municipalité de Sainte-Martine souhaite s'informer et comprendre les impacts de la densification dans son milieu urbanisé. Ainsi, la Municipalité s'est alliée à l'Atelier Urbain afin de réaliser un rapport portant sur les types de densité adaptés au territoire et au contexte d'insertion.

Objectifs du mandat :

- Assurer une plus grande compréhension du concept de densification;
- Définir la raison d'être et de densifier;
- Identifier les différentes formes de densification adaptées à Sainte-Martine;
- Amorcer un dialogue et identifier concrètement les craintes des différentes parties prenantes, au-delà des premières impressions.

PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Quelques constats :

- **+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.

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

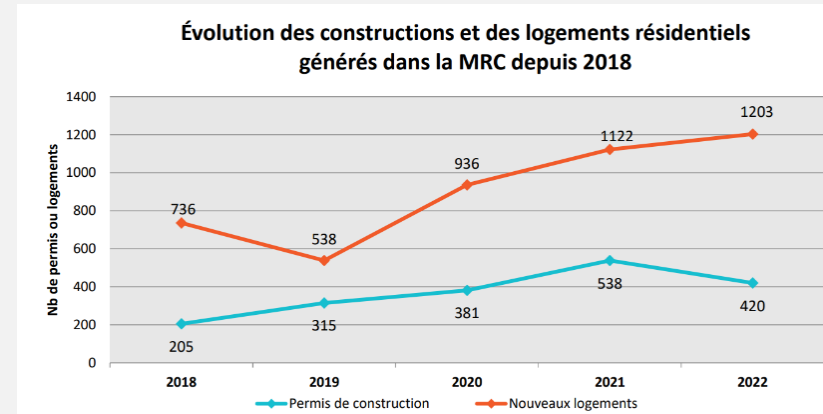
Sainte-Martine	MRC
2011	2021
39	44
41	

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

INTÉRÊT POUR LE DÉVELOPPEMENT

Sainte-Martine n'échappe pas à la pression immobilière des dernières années. En effet, selon la Compilation annuelle des permis réalisée par la MRC de Beauharnois-Salaberry, la MRC a accueilli plus de 1 200 nouveaux logements seulement en 2022 dont 46 ont été construits sur le territoire de Sainte-Martine ⁽¹⁾.

On remarque une hausse des demandes de permis en faveur des bâtiments résidentiels de plus d'un logement. En effet, près de 80 % de ces nouveaux logements construits à Sainte-Martine sont des duplex, des triplex ou des immeubles multifamiliaux.



L'essoufflement de la construction de bâtiments unifamiliaux pourrait être lié aux coûts plus élevés à la construction (donc à l'achat) de ces derniers, la valeur des terrains, ainsi qu'à une plus forte demande pour des logements de plus faible superficie.

Source : (1) MRC de Beauharnois-Salaberry, Compilation annuelle des permis 2022

INTÉRÊT POUR LE DÉVELOPPEMENT

Sainte-Martine est visée par un intérêt grandissant de promoteurs souhaitant développer sur son territoire. Certains sites de grande superficie sont traités en projets intégrés, d'autres impliquent davantage un changement d'usage.

En effet, cet engouement force la Municipalité à être proactive dans sa réflexion et sa planification afin d'assurer que ces projets reflètent le caractère et la forme souhaités par sa population plutôt que de traiter les demandes à la pièce.



PLANIFICATION DU DÉVELOPPEMENT

Le plan d'urbanisme de Sainte-Martine identifie des secteurs propices au (re)développement. Ces secteurs sont donc prioritaires par rapport aux autres secteurs du territoire.

Le noyau villageois ancien est le secteur le plus important en superficie, à l'intérieur de la limite du périmètre urbain.



PLANIFICATION DU DÉVELOPPEMENT

Sainte-Martine planifie le développement minimal de son territoire par l'identification, au plan d'urbanisme et à travers son règlement de zonage, d'une densité à respecter par les nouveaux développements résidentiels dans certaines zones.

Néanmoins, la densité minimale de 16 logements par hectare équivaut seulement à la construction de bâtiments résidentiels pavillonnaires traditionnels.

Plan d'urbanisme

2019

Densité brute minimale

Min. 16 logements/ha

Règlement de zonage

Exemple : Zone H-15

Densité nette minimale

Min. 16 logements/ha



Source : Google Street View, 2011

2 | CONCEPT DE DENSIFICATION

DÉFINITION

La densification peut prendre plusieurs formes, elle peut donc être calculée de différentes manières :

Densification¹

Mode de croissance de la ville qui consiste à accroître le nombre de logements ou d'habitants au sein d'un milieu déjà urbanisé

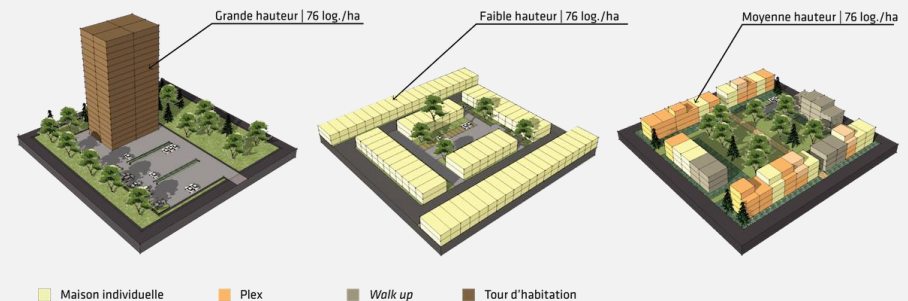
Densité¹

Rapport entre le nombre de logements ou d'activités d'un site et la superficie de ce dernier

Compacité¹

Rapport entre les superficies bâties et non bâties du site

Ainsi, la densité peut être réalisée de manière adaptée à son milieu et à l'échelle humaine, toujours selon le contexte d'insertion.



Source : (1) Vivre en ville (2016) Croître sans s'étaler : où et comment reconstruire la ville sur elle-même, 123 p.

IMPACTS DE LA DENSITÉ¹

Augmenter la densité en milieu urbain induit divers impacts pouvant être perçus positivement ou négativement en fonction du milieu où cette densification est réalisée. Voici un portrait de ces impacts :

01. Protection des espaces naturels et des terres agricoles

- Limite les pertes d'espace productif *
- Restreint les distances de transport des marchandises et des personnes *
- Maintien des services écologiques (ex. limitation des îlots de chaleur, mitigation des risques d'inondation) *

Par opposition :

- Une intensification de la densification en milieu agricole peut avoir pour conséquence une déstructuration de ces milieux et contribuer à l'étalement urbain *
- L'installation supplémentaire de puits peut mener à des contraintes pour les espaces productifs *

02. Diversification de l'offre résidentielle

- Permet à tous les types de ménage d'avoir la possibilité de résider en milieu urbain *
- Rééquilibre l'offre et la demande *
- Rétention de la population actuelle et accueil de nouveaux habitants *
- Transforme l'homogénéité de tenure et potentiellement socioéconomique

03. Équilibre budgétaire des ménages

- Aide à tendre vers l'abordabilité des logements. En effet, l'augmentation de l'offre en logements peut permettre de combler la demande qui ne cesse d'augmenter ce qui permet d'équilibrer le marché immobilier et ainsi limiter la hausse du coût de l'habitation *
- Réduit les coûts de transport, car plus de déplacements se font en transport actif ou commun ce qui diminue le nombre de véhicules par ménage *

04. Équilibre des finances municipales

- Meilleur partage des coûts des infrastructures municipales *
- Maintien ou création d'une assiette foncière permettant de financer le renouvellement des infrastructures *
- Favorise la pérennité des commerces et services de la municipalité *

05. Efficacité énergétique et lutte contre les changements climatiques

- Contribue directement à la lutte contre les changements climatiques *
- Limite les distances de navettage *
- Limite les pertes thermiques des bâtiments (vs résidences isolées) *

06. Adoption de saines habitudes de vie

- Contre la sédentarité et la diminution des maladies et des problèmes de santé *
- Favorise le déplacement actif encourage le bien-être et la santé des habitants et des visiteurs *
- Contribue à l'aménagement pour rendre sécuritaires et attrayants les milieux de vie (ex. trottoirs, pistes cyclables, espaces de détente et de jeux) *
- Nécessité d'offrir des services pour bien desservir les nouveaux ménages (ex. services d'éducation, transport en commun, espaces publics)
- Favorise la mixité des usages et leurs localisations accessibles par des modes de déplacements actifs *

1 Les textes suivis d'un astérisque (*) indiqués à cette section sont inspirés du document de Vivre en ville (2016) Croître sans s'étaler : où et comment reconstruire la ville sur elle-même, 123 p.

3 | Inventaire des types de densification

Plusieurs types de densification sont possibles à réaliser au Québec. Certains de ces types peuvent être intégrés de manière douce à travers un territoire construit : un changement, peu ou non visible, favorise ainsi l'acceptabilité sociale de ce projet d'intensification.

D'autres types peuvent être intégrés dans un milieu et où ils peuvent être planifiés, mais de manière intégrée afin d'assurer une réception positive du projet.

Ces différents types de densification ont été répertoriés selon sept catégories et chacun d'eux est décrit aux pages suivantes.

1. Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)
2. Unité d'habitation accessoire détachée
3. Transformation de bâtiment non résidentiel
4. Subdivision d'un bâtiment
5. Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cours avant
6. Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale
 - 6.1 Pavillonnaire
 - 6.2 Insertion dans le noyau villageois
 - 6.3 Maisons en rangée
7. Intensification sur un terrain, transformation pour la construction :
 - 7.1 Plex
 - 7.2 Multifamilial de faible hauteur (2 à 3 étages)
 - 7.3 Multifamilial de moyenne hauteur (3 à 6 étages)
 - 7.4 Multifamilial de moyenne hauteur (plus 6 étages)

1. UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE INTÉGRÉE



Retombées

- Densification douce ayant pas/peu d'impact sur le paysage des quartiers
- Supplément de revenus aux propriétaires
- Offre de logements abordables
- Maisons multigénérationnelles

Incidences

- Impact (faible) sur la capacité des infrastructures

2. UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE DÉTACHÉE



Retombées

- Densification douce ayant pas/peu d'impact sur le paysage des quartiers
- Supplément de revenus aux propriétaires
- Offre de logements abordables
- Maisons multigénérationnelles

Incidences

- Enjeu d'insertion
- Impact (faible) sur la capacité des infrastructures

3. TRANSFORMATION DE BÂTIMENT NON RÉSIDENTIEL



Retombées

- Densification ayant peu d'impact sur le paysage des quartiers

Incidences

- Maintien du caractère patrimonial, le cas échéant

4. SUBDIVISION D'UN BÂTIMENT



Retombées

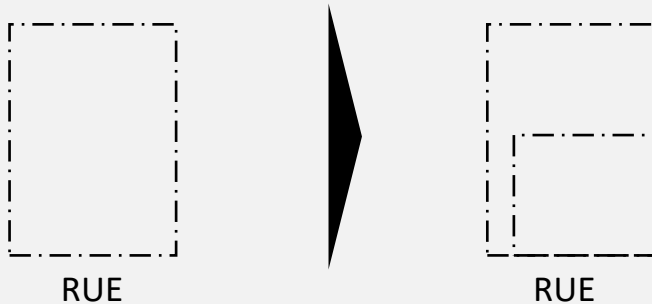
- Densification ayant peu d'impact sur le paysage des quartiers

Incidences

- Impact possible, mais faible sur la capacité des infrastructures

5. SUBDIVISION D'UN TERRAIN

Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cour avant



Retombées

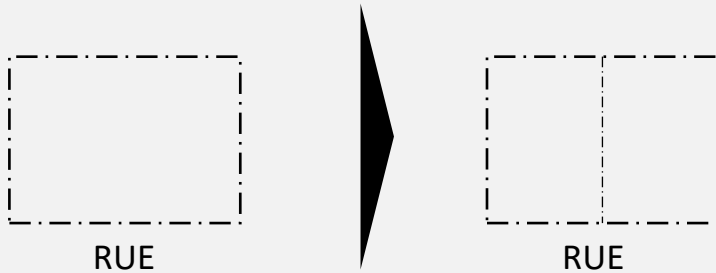
- Densification douce ayant peu d'impact sur le paysage des quartiers
- Optimisation de terrains profonds

Incidences

- Impact (faible) sur la capacité des infrastructures
- Enjeu d'interfaces avant/arrière entre les terrains

6.1 SUBDIVISION D'UN TERRAIN

Ajout en cour latérale



Retombées

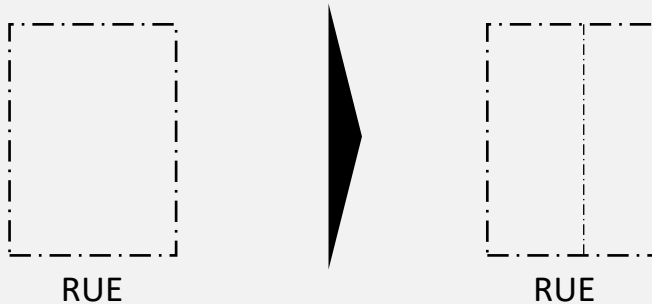
- Densification douce ayant peu d'impact sur le paysage des quartiers

Incidences

- Enjeu d'insertion
- Impact (faible) sur la capacité des infrastructures

6.2 SUBDIVISION D'UN TERRAIN

Ajout en cour latérale - insertion dans le noyau villageois



Retombées

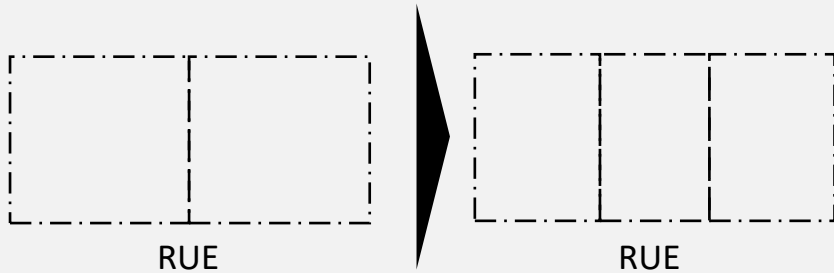
- Densification douce ayant peu d'impact sur le paysage urbain
- Revitalisation de bâtiments existants

Incidences

- Enjeu d'insertion
- Enjeu de localisation du stationnement
- Impact (faible) sur la capacité des infrastructures

6.3 SUBDIVISION D'UN TERRAIN

Jumelé ou maison en rangée



Retombées

- Densification douce ayant peu d'impact sur le paysage des quartiers

Incidences

- Enjeu d'insertion
- Enjeu de localisation du stationnement
- Impact (faible) sur la capacité des infrastructures

7.1 INTENSIFICATION SUR UN TERRAIN

Transformation pour construction d'un plex



Retombées

- Densification douce ayant peu d'impact sur le paysage des quartiers

Incidences

- Enjeu d'insertion
- Enjeu de localisation du stationnement
- Impact (faible) sur la capacité des infrastructures

7.2 INTENSIFICATION SUR UN TERRAIN

Transformation pour construction d'un bâtiment multifamilial de faible hauteur (2 à 3 étages)



Retombées

- Densification ayant peu d'impact sur le paysage des quartiers
- Ajout d'une masse critique de population pour soutenir commerces et services

Incidences

- Enjeu d'insertion
- Enjeu de localisation du stationnement
- Impact sur la capacité des infrastructures
- Nécessite une adéquation du domaine public

7.3 INTENSIFICATION SUR UN TERRAIN

Transformation pour construction d'un bâtiment multifamilial de moyenne hauteur (3 à 6 étages)



Retombées

- Ajout d'une masse critique de population pour soutenir commerces et services et transport collectif

Incidences

- Enjeu d'insertion
- Enjeu de localisation du stationnement
- Impact sur la capacité des infrastructures
- Nécessite une adéquation du domaine public

7.4 INTENSIFICATION SUR UN TERRAIN

Transformation pour construction d'un bâtiment multifamilial de moyenne hauteur (plus 6 étages)



Retombées

- Ajout d'une masse critique de population pour soutenir commerces et services et transport collectif

Incidences

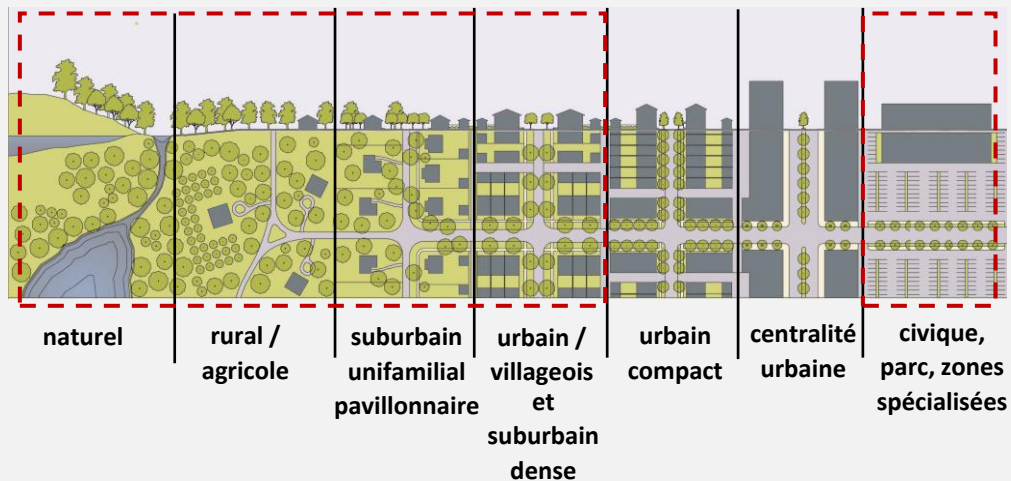
- Potentielle rupture d'échelle
- Enjeu de localisation du stationnement
- Impact sur la capacité des infrastructures
- Nécessite une adéquation du domaine public

4 | PORTRAIT DES TYPES DES MILIEUX À SAINTE-MARTINE

Avec plusieurs types de densifications possibles, il est recommandé d'adapter les projets visés selon le type de milieu dans lequel cette densification s'insère.

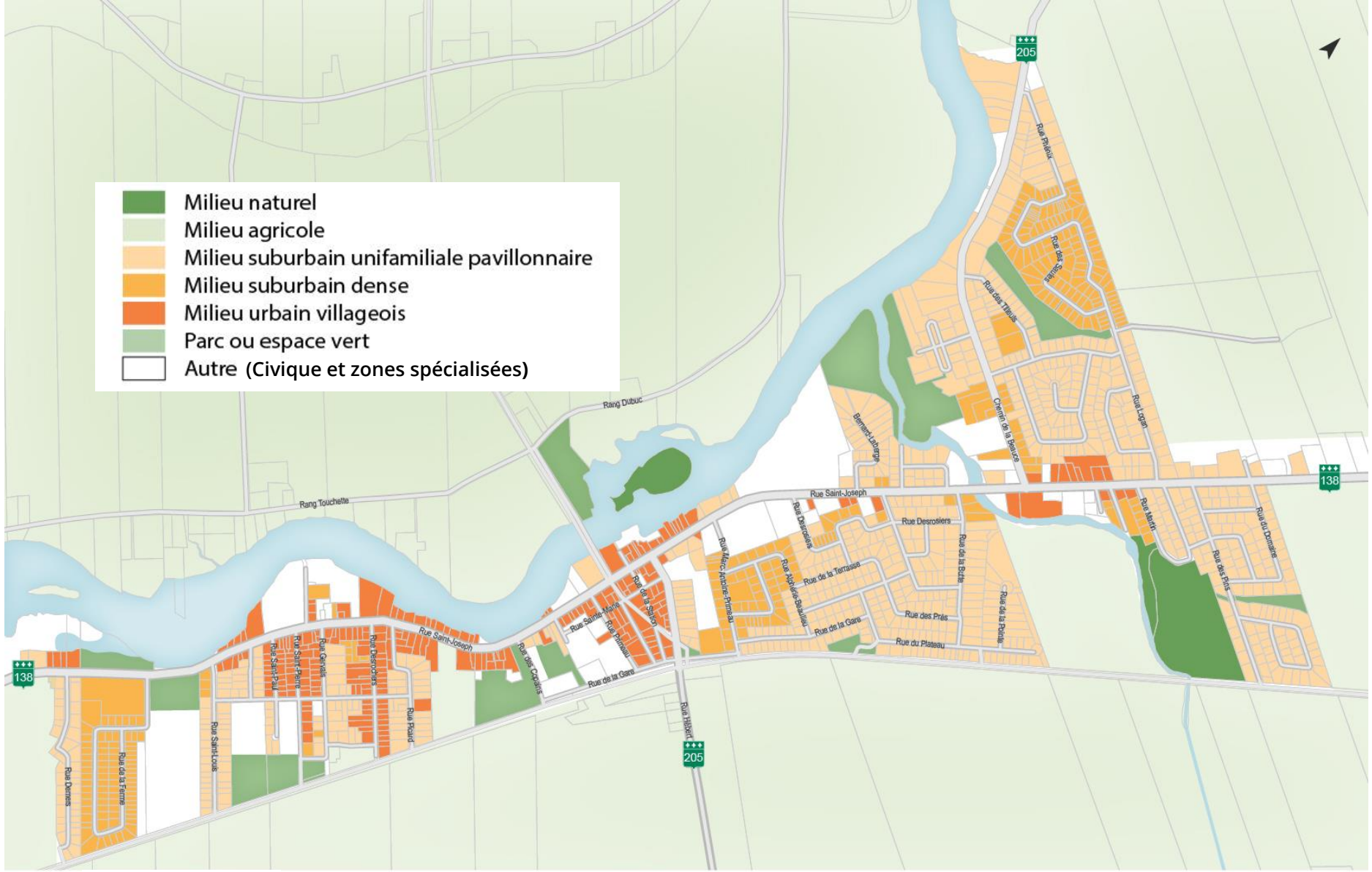
On remarque des types de milieux diversifiés à Sainte-Martine : ces types sont identifiés au trait pointillé dans le schéma du transect rural urbain ci-contre. En effet, selon notre analyse, une majorité du territoire en périmètre urbain est du type *suburbain unifamilial pavillonnaire* en plus du type *urbain villageois*, principalement le long de la rue Sainte-Joseph. À ce tissu s'ajoutent notamment des milieux de type *suburbain dense*.

La présente section décline l'ensemble des types de milieux retrouvés à Sainte-Martine en plus de leurs caractéristiques générales.





- Milieu naturel
- Milieu agricole
- Milieu suburbain unifamiliale pavillonnaire
- Milieu suburbain dense
- Milieu urbain villageois
- Parc ou espace vert
- Autre (Civique et zones spécialisées)



Caractéristiques générales : Milieu naturel



- Non résidentiel
- À protéger



Caractéristiques générales : Milieu agricole



- À maintenir
- 1 logement – agriculteur/famille/employé ou lot >100 ha
- Logement intergénérationnel



Caractéristiques générales : Milieu agricole



- Milieux agricoles déstructurés (usages non agricoles en zone agricole)
- Consolidation conditionnelle à :
 - l'approbation de la MRC et de la CPTAQ
 - un droit acquis à l'usage résidentiel

Extrait : Plan d'urbanisme, Plan 4.
Portrait de la zone et des activités agricoles (rue du Pont/rue Dubuc)



Usage non agricole en zone agricole

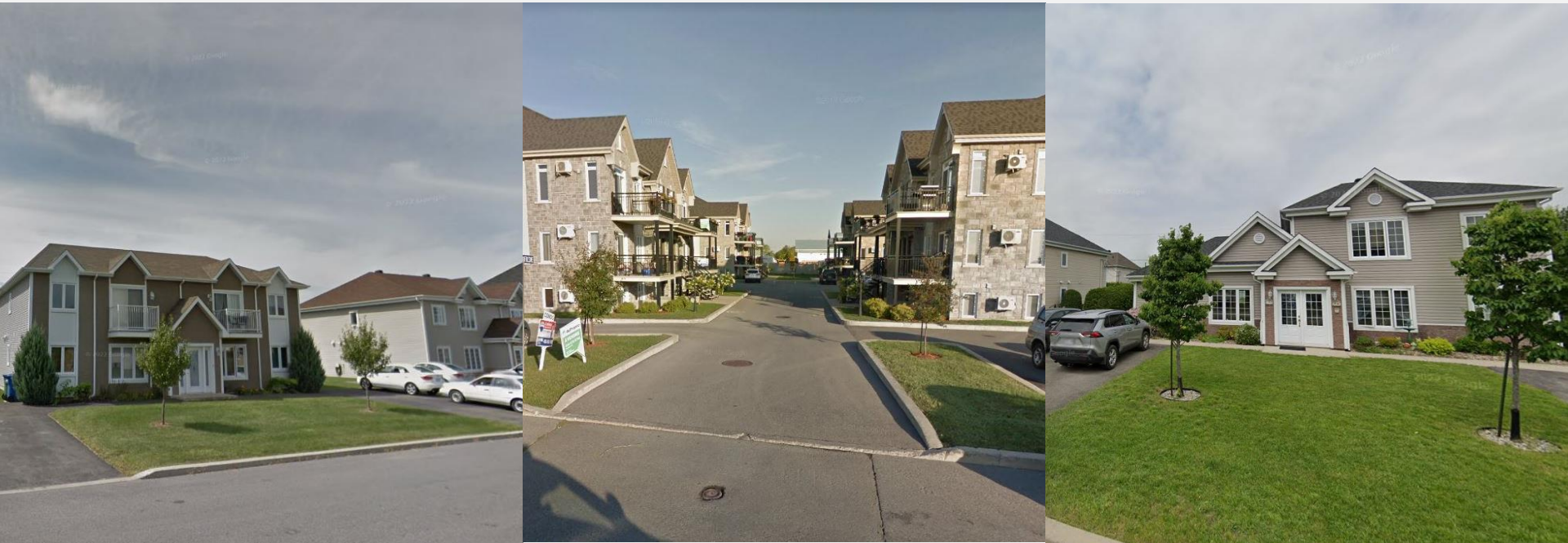
Caractéristiques générales : Milieu suburbain unifamilial pavillonnaire



- 1 logement
- Implantation isolée
- Grande marge avant



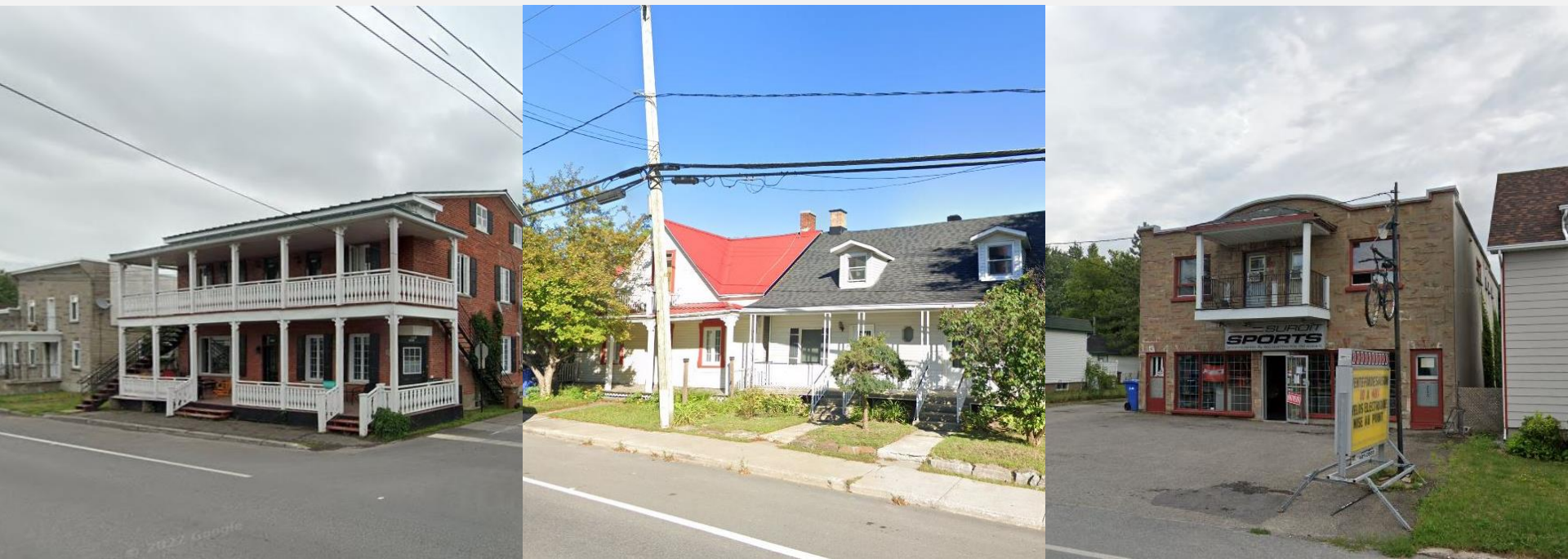
Caractéristiques générales : Milieu suburbain dense



- Plus d'un logement
- Implantation isolée
- Grande marge avant

- Importance du stationnement (emplacement et quantité)

Caractéristiques générales : Milieu urbain villageois



- Plus d'un logement ou usage commercial
- Lot étroit
- Faible marge avant
- Faible marge latérale / implantation contiguë



Caractéristiques générales : Autre (civique / parc / zones spécialisées)



- Implantation atypique
- Terrain sous-utilisé

- Bâtiment civique ou non résidentiel
 - Parcs
 - Industrie
 - Commerce artériel

Constats et opportunités

Suite à la lecture et à l'analyse du territoire, certains constats et opportunités font surface :

- Disparités le long de la rue Saint-Joseph;
- Présence de plusieurs lots profonds ou transversaux;
- Peu de bâtiments contigus sur l'ensemble du territoire;
- Peu de terrains industriels sont disponibles et la majorité est enclavée.

Ces pistes peuvent permettre de faire évoluer la réflexion quant à la planification du territoire urbanisé de Sainte-Martine.

6 | BALISES D'AMÉNAGEMENT

La stratégie de réflexion de la planification mise sur 8 balises d'encadrement des projets de (re)développement assurant une insertion réussie et des retombées pour les résident.e.s de Sainte-Martine. Ces balises touchent aux différents aspects de l'aménagement du territoire et ont pour objectif la réussite de la densification du territoire.

1. Intégrer de manière douce les hauteurs
2. Créer un milieu de vie au bénéfice des résident.e.s à travers les divers usages permis
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
7. Diminuer l'impact du stationnement sur le milieu
8. Arrimer la densité et la qualité des aménagements du domaine public

BALISES D'AMÉNAGEMENT

01. Intégrer de manière douce les hauteurs



Les Allées de Bellevue, Ville de Québec
Source : Stéphane Groleau, Québec

Le cadre bâti du territoire, suite à son redéveloppement, devrait s'intégrer de manière harmonieuse et cohérente avec le cadre bâti existant. De ce fait, une augmentation graduelle des hauteurs est à favoriser. Ce principe de modulation des hauteurs assurerait une interface adéquate entre les domaines publics et privés, favoriserait l'échelle humaine et limiterait l'impact sur l'ensoleillement.

Outre l'effet sur le paysage de la rue, la bonne insertion des projets dans un cadre de vie déjà construit et habité doit être favorisée. Ainsi, une modulation en fonction d'un terrain voisin occupé par un usage de faible densité est essentielle pour réussir une bonne insertion des projets.

BALISES D'AMÉNAGEMENT

02. Créer un milieu de vie au bénéfice des résident.e.s à travers les divers usages permis

Bien contrôlée, l'autorisation d'une mixité d'usage faciliterait le développement d'un milieu de vie complet en complémentarité avec les secteurs commerciaux



BALISES D'AMÉNAGEMENT

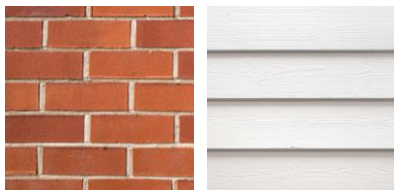
03. Dynamiser les façades et animer le domaine public



Les bâtiments devraient participer à l'interaction avec les espaces publics adjacents par la modulation des caractéristiques architecturales. Ils devraient également proposer une architecture et des aménagements contribuant à la fois à la qualité du cadre de vie et à la qualité du paysage offert. Ainsi, un rappel des composantes architecturales du secteur d'insertion participe à la signature du milieu.

BALISES D'AMÉNAGEMENT

04. Utiliser des matériaux qui participent à la mise en valeur du secteur



La forme du bâti devrait briser la monotonie architecturale et encourager la diversité et la qualité des espaces de vie privés. De plus, les matériaux sélectionnés pour les projets de redéveloppement devraient être porteurs d'une identité, et offrir un paysage intéressant pour les résident.e.s du secteur.

BALISES D'AMÉNAGEMENT

05. Préserver les arbres matures et les espaces verts au sol existant



Streetview, Sainte-Foy, 2018



Streetview, Sainte-Foy, 2022



Saint-Bruno-de-Montarville, source : StreetView

Les abords des rues et des terrains sont généralement constitués de cours verdies comportant de la végétation mature. Il importe donc que les projets de redéveloppement s'implantent de manière respectueuse face à cette végétation existante. Contribuant grandement à la qualité du cadre de vie des résident.e.s, les éléments naturels devraient être préservés. De plus, les projets de redéveloppement devraient contribuer à la mise en valeur du capital naturel du milieu, mais aussi à son accroissement.

BALISES D'AMÉNAGEMENT

06. Aménagements paysagers qui participent à l'architecture et au milieu de vie



Plantations sur le domaine privé et bacs à fleurs sur le domaine public, Saint-Sauveur
Source : Google Streetview, 2021

Les terrains à redévelopper gagneraient à arborer des aménagements paysagers soignés et distinctifs, qui incorporent différentes strates végétales. Les façades arrière étant traitées comme des façades principales sur le plan architectural, devraient présenter des aménagements similaires afin de préserver un milieu naturel de qualité pour la population.

BALISES D'AMÉNAGEMENT

07. Diminuer l'impact du stationnement sur le milieu



L'intégration des stationnements aux constructions permettrait de maximiser l'espace extérieur dédié au verdissement et aux activités des citoyen.ne.s. La réduction des surfaces asphaltées atténuerait les effets des ilots de chaleur, du ruissellement, et permettrait des gains subséquents en espaces verts maximisant ainsi le potentiel de biodiversité des milieux de vie.

BALISES D'AMÉNAGEMENT

08. Arrimer la densité et la qualité des aménagements du domaine public



Les aménagements de l'espace public devraient contribuer au bien-être des usagers et à leur sécurité tout en s'assurant que ces aménagements participent à la qualité de vie des résident.e.s et visiteurs.euses.

7 | DÉMARCHE PARTICIPATIVE

ACTIVITÉ DE CONSULTATION CITOYENNE

L'avenir du territoire de Sainte-Martine soulève d'importantes préoccupations autant chez les citoyen.ne.s que pour le Conseil municipal. Une démarche participative était donc nécessaire afin d'assurer une compréhension et une planification qui fait consensus.

L'atelier collaboratif s'est tenu le 1^{er} juin 2023 au Centre Communautaire Saint-Jean-Baptiste et Desjardins. Différentes actions de communication spécifiques ont été réalisées afin de solliciter la participation des citoyen.ne.s.

Cet atelier a permis à la Municipalité de cerner, de manière plus précise, les paramètres qui participent à rendre la densification acceptable aux yeux des citoyen.ne.s. L'atelier visait plusieurs objectifs :

- Établir la définition de ce qu'est la densité;
- Vulgariser les balises d'une densification réussie;
- Recueillir des éléments de vision de densification du territoire de Sainte-Martine;
- Évaluer et prioriser certaines balises.



106
personnes
consultées*



23
sous-groupes
de travail

* Nombre de signataires apparaissant aux fiches de participation

ATELIERS RÉALISÉS

Suite à une présentation du contexte, les participant.e.s ont pu s'exprimer sur les types de densification pour chacun des types de milieux qui composent Sainte-Martine. En sous-groupes, ces personnes ont également pu identifier les balises d'aménagement prioritaires à prendre en compte pour la future planification du territoire. Des éléments de vision sont ressortis de l'atelier.

Cinq éléments retenus en plénière :

- Conserver l'esprit de village;
- Densifier de manière douce est acceptable;
- Conserver les arbres;
- Planifier le système de gestion des eaux en amont;
- La subdivision de terrains en terres agricoles est polarisée.

ATELIER 01

Deux ateliers ont été réalisés lors de l'activité de participation publique : un portant sur les types de milieux et l'autre sur les balises d'aménagement.

Atelier 1 : Types d'intervention de densification

Lors de cet atelier, les participant.e.s étaient invité.e.s à partager sur les types d'interventions possibles pour chacun des types de milieux de Sainte-Martine. L'objectif de cet atelier était, en sous-groupe, de déterminer quelles étaient les interventions souhaitées. Les discussions pouvaient ainsi porter sur les enjeux de certains types de densification et établir un seuil maximal de densité ou des formes acceptables pour chacun de ces milieux.

Les sélections des participant.e.s ont été récoltées dans un tableau qui a été complété, parfois en entier, parfois non, où les membres du sous-groupe pouvaient cocher les choix acceptables selon leurs aspirations. Des commentaires pouvaient être ajoutés pour justifier leurs choix. Vingt-quatre tableaux ont été reçus et l'analyse comprend également les réponses de participant.e.s ayant transmis leurs réponses par courriel.

Les conclusions suivantes ont émergé suite à la compilation des résultats :

- Pour chacun des types de milieux présentés les types de densification suivants ont été reçus de manière positive, soit par 49 % des répondant.e.s.
 - L'unité d'habitation accessoire intégrée et détachée, la transformation de bâtiment non résidentiel, la subdivision d'un bâtiment, la subdivision d'un terrain pour l'ajout en fond de cour ou en cour avant, l'insertion d'une maison pavillonnaire et la maison de ville (en rangée) (# 1, 2, 3, 4, 5, 6.1 et 6.3)
- Les répondant.e.s ont indiqué, dans une proportion de 49 %, que les types de milieux suivants pourraient accueillir des plex et des bâtiments multifamiliaux de faible hauteur (2 à 3 étages) (# 7.1 et 7.2).
 - Urbain villageois, suburbain unifamilial pavillonnaire, suburbain dense et autre
- De manière générale, les répondant.e.s sont défavorables à la densification de plus grande envergure. En effet, moins de 20 % se sont prononcé.e.s en faveur des bâtiments multifamiliaux de plus de 3 étages dans tous les types de milieux.

ATELIER 02

Atelier 2 : Balises d'aménagement

Lors de cet atelier, les participant.es étaient invité.es à partager sur les différentes balises d'aménagement qu'il serait préférable de prioriser pour chacun des types de milieux de Sainte-Martine. L'objectif de cet atelier était, en sous-groupes, de déterminer les modifications règlementaires souhaitées et les éléments d'importance à la planification de chacun des types de milieux. Les discussions pouvaient ainsi porter sur les solutions pour planifier de manière appropriée les types de milieux.

Les votes des participant.e.s ont été récoltés dans un tableau qui a été complété, parfois en entier, parfois non, où le groupe pouvait indiquer sur une échelle de 1 (prioritaire) à 8 (moins prioritaire) le niveau de priorité à accorder à chacune des balises selon le type de milieux. Des commentaires pouvaient être ajoutés pour justifier leurs choix. L'analyse comprend également les réponses de participant.e.s ayant transmis leurs réponses par courriel.

Une balise obtenant plus de 50 % des votes (totalisés par la compilation des choix 1 et 2 sur l'échelle) est considérée comme prioritaire. Les faits saillants suivants ont émergé suite à la compilation des résultats :

- En milieu agricole déstructuré, seule la balise 5 (arbres) est priorisée, obtenant 88 % des votes.
- En milieu suburbain unifamilial, les balises 1 (hauteur), 4 (matériaux), 5 (arbres), 6 (paysage) et 8 (arrimage) sont priorisées en obtenant plus de 50 % des votes.
- En milieu suburbain dense, l'ensemble des balises sont priorisées, à l'exception de la balise 4 (matériaux) (42 % des votes).
- En milieu villageois, l'ensemble des balises sont priorisées (plus de 50 % des votes), excepté la balise 1 (39 %) qui concerne les hauteurs. L'impact du stationnement (balise 7) semble relativement important (40 % des votes).
- En milieu autre, l'ensemble des balises sont priorisées, obtenant toutes plus de 50 % des votes.

QUESTIONNAIRE EN LIGNE

Afin de s'assurer que l'ensemble de la population puisse participer à la démarche, un questionnaire en ligne a été mis à la disposition de tous. Ce questionnaire était accessible du 6 au 25 juin 2023 inclusivement.

Le questionnaire présentait la démarche en plus de faire référence à l'ensemble du contenu diffusé lors de l'atelier en présentiel. Ainsi, les participant.e.s pouvaient télécharger la présentation et s'y référer lors de la complétion du questionnaire.

Au total 116 personnes ont rempli le questionnaire, par contre moins de la moitié de ces personnes ont complété l'ensemble des questions. Tous les commentaires ainsi que les résultats complets se trouvent en annexe du présent document.

Les faits saillants suivants ont émergé suite à la compilation des résultats :

- L'unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»), l'unité d'habitation accessoire détachée et la subdivision d'un terrain par l'ajout en fond de cour ou en cour avant sont tous des types de densification souhaités pour les milieux agricoles déstructuré et suburbain unifamilial pavillonnaire (plus de 50 % des répondants). Ainsi, les types de densification douce sont privilégiés.
- En milieu urbain dense, il est préférable de privilégier la maison en rangée, la transformation pour la construction d'un plex, la transformation pour la construction d'un multifamilial de faible hauteur (2-3 étages) et de moyenne hauteur (3-6 étages). Les commentaires mentionnent de ne pas construire plus haut que 3 étages.
- L'ensemble des balises semblent importantes à considérer pour tous les types de milieux (plus de 50 % des réponses indiquent que chacune des balises est importante) excepté pour les balises 1 à 3 en milieu agricole déstructuré où plus ou moins 30 % des répondant.es. trouvent ces balises importantes pour ce milieu.

8 | RECOMMANDATIONS ET PLAN DE MISE EN ŒUVRE

RECOMMANDATIONS

Les résultats obtenus lors de la consultation publique et par le biais du questionnaire montrent une acceptation de l'intensification de densité du territoire par les citoyen.ne.s, mais de manière intégrée, sans impacter les tissus urbains établis. Ainsi, nous recommandons de poursuivre en ce sens la densification amorcée du territoire tout en favorisant une vision d'ensemble de cette planification. En effet, selon les différents types de milieux, certains types de densification peuvent être appropriés, mais doivent respecter les balises d'aménagement afin de conserver l'esprit du lieu.

Les recommandations spécifiques pour chacun des types de milieux sont notées aux pages suivantes où les balises d'aménagement prioritaires sont identifiées en plus de certaines informations pertinentes à la révision de la réglementation, ce à quoi s'ajoutent quelques références d'intérêt pour nourrir l'analyse.

D'autre part, plusieurs études réalisées par diverses organisations dans la région ou la province peuvent guider les aménagistes et décideurs dans leur planification et ultimement la révision de leur réglementation.

RECOMMANDATIONS

01. AGRICOLE DESTRUCTURÉ (1)

Type d'intervention de densification recommandé	Balises recommandées pour ce type de milieux	Information complémentaire
<p>1. Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)</p> <p>2. Unité d'habitation accessoire détachée</p> <p>3. Transformation de bâtiment non résidentiel</p> <p>4. Subdivision d'un bâtiment</p> <p>5. et 6.1 Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cour avant ou en cour latérale pavillonnaire</p> <p>7.1 Intensification sur un terrain, transformation pour la construction : Plex</p>	<p>Balise 4 : Utiliser des matériaux qui participent à la mise en valeur du secteur</p> <p>Balise 5 : Préserver les arbres matures et les d'espace vert au sol existant</p> <p>Balise 6 : Aménagements paysagers qui participent à l'architecture et au milieu de vie</p>	<p>Outils d'urbanisme à modifier :</p> <ul style="list-style-type: none">• Zonage, Lotissement, Usages conditionnels• PIIA <p>Normes à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au zonage, prévoir une quantité d'arbres et de superficies végétalisée aménagée proportionnellement au terrain, une liste d'essence d'arbres préapprouvée et adaptée au milieu pourrait être annexée au règlement <p>Conditions et critères à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au PIIA, prévoir des critères visant l'architecture et les façades pouvant rappeler les composantes d'origine des bâtiments en secteur agricole• Une fiche technique illustrant les composantes d'origine recherchées annexée à une liste de matériaux préapprouvés permettrait de guider les demandeurs de permis

Abc : Souhaité ou priorisé par les citoyen.ne.s selon les résultats tirés de l'atelier ou du questionnaire

⁽¹⁾ Applicable dans le cas où la Loi le permet, dans le cas où ces terrains sont reconnus par la CPTAQ comme étant déstructurés ou ayant un droit acquis reconnu sur l'habitation

RECOMMANDATIONS

01. AGRICOLE DESTRUCTURÉ

Inspiration structurante

Bâtiments résidentiels construits en arrière-lot reprenant les caractéristiques architecturales des bâtiments agricoles d'époque.

Source

Victoriaville, décembre 2022



RECOMMANDATIONS

02. SUBURBAIN UNIFAMILIAL PAVILLONNAIRE

Type d'intervention de densification recommandé	Balises recommandées pour ce type de milieu	Information complémentaire
1. Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)	Balise 4 : Utiliser des matériaux qui participent à la mise en valeur du secteur	<p>Outils d'urbanisme à modifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonage, Lotissement, Usages conditionnels • PIIA <p>Normes à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au zonage, exiger la conservation des arbres et prévoir une quantité d'arbres et de superficies végétalisées aménagées proportionnellement au terrain, une liste d'essence d'arbres préapprouvée et adaptée au milieu pourrait être annexée au règlement • Les marges et hauteurs permises devront être revues pour permettre la subdivision de terrains et l'insertion de maisons en rangée <p>Conditions et critères à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au PIIA, prévoir des critères visant l'architecture et les façades pouvant rappeler les composantes recherchées pour le secteur • Une fiche technique illustrant les composantes recherchées annexées à une liste de matériaux préapprouvés permettrait de guider les demandeurs de permis
2. Unité d'habitation accessoire détachée	Balise 5 : Préserver les arbres matures et les d'espace vert au sol existant	
3. Transformation de bâtiment non résidentiel	Balise 6 : Aménagements paysagers qui participent à l'architecture et au milieu de vie	
4. Subdivision d'un bâtiment	Balise 8 : Arrimer la densité et la qualité des aménagements du domaine public	
5. et 6.1 Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cour avant ou en cour latérale pavillonnaire		
6.3 Subdivision d'un terrain / ajout en cour latérale de maison en rangée		
7.1 Intensification sur un terrain, transformation pour la construction : Plex		

Abc : Souhaité ou priorisé par les citoyens selon les résultats tirés de l'atelier ou du questionnaire

RECOMMANDATIONS

02. SUBURBAIN UNIFAMILIAL PAVILLONNAIRE

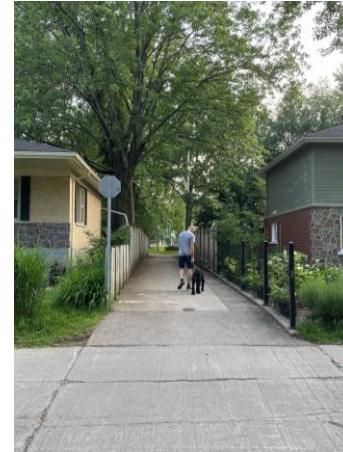
Inspiration structurante

Ces terrains en majorité construits sont parfois de dimensions suffisantes pour permettre l'aménagement de sentiers que les piétons et cyclistes peuvent emprunter pour raccourcir leur temps de parcours. Connecter ainsi les lieux d'intérêts par ces sentiers peut engendrer une conversion du mode de transport utilisé par ces personnes qui autrement auraient utilisé l'automobile individuelle. De plus, l'absence de trottoirs sur certaines rues crée un sentiment d'insécurité qui peut être amoindri, par exemple, chez les parents faisant davantage confiance à leurs enfants pour parcourir à pied le trajet jusqu'à l'école.

Encourager la densification de ce type de milieux par l'intégration de bâtiments dont l'aménagement s'apparente à une maison unifamiliale peut être une manière de densifier tout en limitant l'impact visuel.

Source

Rue Eymard, Quartier Saint-Sacrement, Québec. Photo par l'Atelier Urbain



Rue Pierre-Maufay, Quartier Saint-Sacrement, Québec. Google Street View 2022



RECOMMANDATIONS

03. SUBURBAIN DENSE

Type d'intervention de densification recommandé	Balises recommandées pour ce type de milieu	Information complémentaire
1. Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor»)	Balise 1 : Intégrer de manière douce les hauteurs	<p>Outils d'urbanisme à modifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonage, Lotissement, Usages conditionnels • PIIA <p>Normes à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer que les hauteurs des bâtiments n'affectent pas les bâtiments adjacents dans un type de milieu suburbain unifamilial pavillonnaire en régulant par un plan angulaire les bâtiments de plus de 3 étages, le cas échéant • Prévoir une quantité d'arbres et de superficies végétalisées aménagées proportionnellement au terrain • Assurer de limiter les superficies imperméables sur les terrains • Permettre des usages complémentaires à l'habitation de petites superficies • Diminuer l'emprise nécessaire aux voies de circulation • Exiger des connexions piétonnes et cyclables aux secteurs adjacents pour ne pas enclaver ces secteurs <p>Conditions et critères à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au PIIA, prévoir des critères visant l'architecture et les façades pouvant rappeler les composantes souhaitées pour le secteur <p>Aménagements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un aménagement du domaine public adapté à la densité.
2. Unité d'habitation accessoire détachée	Balise 2 : Créer un milieu de vie au bénéfice des résident.e.s à travers les divers usages permis	
3. Transformation de bâtiment non résidentiel	Balise 4 : Utiliser des matériaux qui participent à la mise en valeur du secteur	
4. Subdivision d'un bâtiment	Balise 5 : Préserver les arbres matures et les d'espace vert au sol existant	
5. et 6.1 Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cour avant ou en cour latérale pavillonnaire	Balise 6 : Aménagements paysagers qui participent à l'architecture et au milieu de vie	
7.1 Intensification sur un terrain, transformation pour la construction : Plex	Balise 7 : Diminuer l'impact du stationnement sur le milieu	
	Balise 8 : Arrimer la densité et la qualité des aménagements du domaine public	

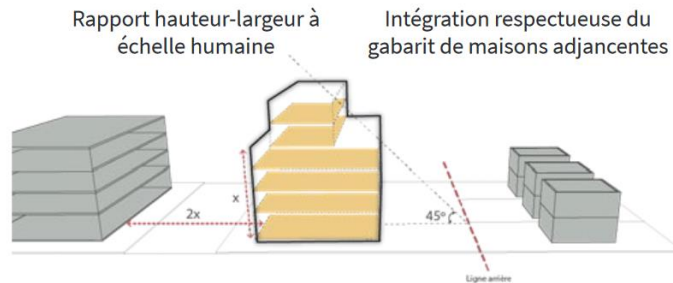
Abc : Souhaité ou priorisé par les citoyen.ne.s selon les résultats tirés de l'atelier ou du questionnaire

RECOMMANDATIONS

03. SUBURBAIN DENSE

Inspiration structurante

Plan angulaire utilisé par la ville de Laval permettant, pour les nouveaux bâtiments, de calculer un recul exigé pour les étages supérieurs



Rapport largeur de rue (calculé de façade à façade) - hauteur de bâtiment (calculé jusqu'au parapet ou à un recul significatif de la façade) visant à créer une échelle humaine.

Adjacent à un milieu de faible gabarit une marge de recul arrière ou latérale importante, de même qu'un recul des étages permettent d'éviter un conflit d'échelle, la perte d'ensoleillement et d'intimité de ces propriétés.

Source: L'Atelier Urbain

Source

Code de l'urbanisme de Laval [en ligne]
<https://www.laval.ca/Documents/Pages/Fr/Citoyens/urbanisme-et-zonage/cdu/reglement-cdu-1.pdf>

Se référer à la page 398

Réalisé par l'Atelier Urbain

RECOMMANDATIONS

04. URBAIN VILLAGEOIS

Type d'intervention de densification recommandé	Balises recommandées pour ce type de milieu	Information complémentaire
1. Unité d'habitation accessoire intégrée («bachelor») 2. Unité d'habitation accessoire détachée 3. Transformation de bâtiment non résidentiel 4. Subdivision d'un bâtiment 5., 6.1, 6.2 et 6.3 Subdivision d'un terrain / ajout en fond de cour ou en cours avant ou en cour latérale pavillonnaire ou en insertion ou en maison en rangée 7.1 et 7.2 Intensification sur un terrain, transformation pour la construction : Plex ou multifamilial (2 à 3 étages)	Balise 1 : Intégrer de manière douce les hauteurs Balise 2 : Créer un milieu de vie au bénéfice des résident.e.s à travers les divers usages permis Balise 3 : Dynamiser les façades et animer le domaine public Balise 4 : Utiliser des matériaux qui participent à la mise en valeur du secteur Balise 5 : Préserver les arbres matures et les d'espace vert au sol existant Balise 6 : Aménagements paysagers qui participent à l'architecture et au milieu de vie Balise 7 : Diminuer l'impact du stationnement sur le milieu Balise 8 : Arrimer la densité et la qualité des aménagements du domaine public	Outils d'urbanisme à modifier : <ul style="list-style-type: none">• Zonage, Lotissement, Usages conditionnels• PIIA Normes à prévoir : <ul style="list-style-type: none">• Au zonage, prévoir une quantité d'arbres et de superficies végétalisées aménagées proportionnellement au terrain• Au zonage, permettre la contiguïté et l'aménagement de plus d'un bâtiment sur un même terrain• Au zonage, exiger l'aménagement des stationnements en cour latérale ou arrière et conserver des marges similaires retrouvées dans le secteur• Au zonage, exiger certains matériaux de revêtements• Au lotissement, permettre la subdivision de terrains• Permettre la conversion des rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels en espace commercial Conditions et critères à prévoir : <ul style="list-style-type: none">• Au PIIA, prévoir des critères visant l'architecture et les façades pouvant rappeler les composantes d'origine des bâtiments en secteur villageois• Une fiche technique illustrant les composantes d'origine recherchées annexée à une liste de matériaux préapprouvés permettrait de guider les demandeurs de permis

Abc : Souhaité ou priorisé par les citoyen.ne.s selon les résultats tirés de l'atelier ou du questionnaire



RECOMMANDATIONS

04. URBAIN / VILLAGEOIS

Inspiration structurante

PIIA illustré réalisé pour un cœur villageois permettant d'identifier les interventions souhaitées par la Municipalité

Ville de Mascouche
Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale No 1089

FEUILLET 2. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

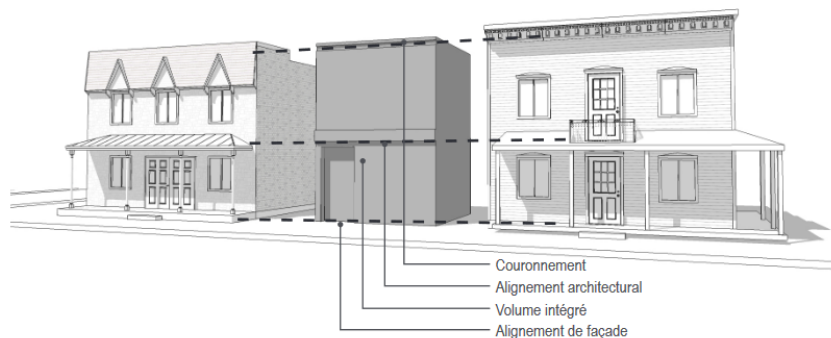
2.1- OBJECTIF : GABARIT, IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

- P** Améliorer le paysage de la rue par des implantations, volumes, hauteurs et gabarits qui s'intègrent au contexte et encadrent harmonieusement l'espace public.
- C** Adopter une architecture qui s'inscrit dans un style contemporain tout en réinterprétant des caractéristiques patrimoniales du secteur et en recherchant une harmonisation avec l'ensemble du noyau villageois.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

① GABARIT ET ALIGNEMENT

- P C** Le volume et lignes horizontales dominantes du bâtiment s'inscrivent en continuité avec ceux des bâtiments voisins.



Source

PIIA Mascouche [en ligne]
https://investir.mascouche.ca/wp-content/uploads/2021/02/reglement_1089-16-PIIA.pdf

Se référer à la Sous-section 3 -
Noyau villageois (p.87)

Réalisé par l'Atelier Urbain

RECOMMANDATIONS

05. AUTRE : CIVIQUES, PARCS ET ZONES SPÉCIALISÉES

Type d'intervention de densification recommandé	Balises recommandées pour ce type de milieu	Information complémentaire
6.3 Maison en rangée 7.1 et 7.2 Intensification sur un terrain, transformation pour la construction : Plex ou multifamilial (2 à 3 étages)	<p>Balise 1 : Intégrer de manière douce les hauteurs</p> <p>Balise 2 : Créer un milieu de vie au bénéfice des résident.e.s à travers les divers usages permis</p> <p>Balise 3 : Dynamiser les façades et animer le domaine public</p> <p>Balise 4 : Utiliser des matériaux qui participent à la mise en valeur du secteur</p> <p>Balise 5 : Préserver les arbres matures et les d'espace vert au sol existants</p> <p>Balise 6 : Aménagements paysagers qui participent à l'architecture et au milieu de vie</p> <p>Balise 7 : Diminuer l'impact du stationnement sur le milieu</p> <p>Balise 8 : Arrimer la densité et la qualité des aménagements du domaine public</p>	<p>Outils d'urbanisme à modifier :</p> <ul style="list-style-type: none">• Zonage, Lotissement, Usages conditionnels,• PIIA, Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) <p>Normes à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au zonage, prévoir des normes pour les projets intégrés s'inspirant des meilleures pratiques• Au lotissement, permettre la subdivision de terrains <p>Conditions et critères à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none">• Adopter un règlement sur les PPCMOI et y prévoir des critères s'inspirant des meilleures pratiques

Abc : Souhaité ou priorisé par les citoyen.ne.s selon les résultats tirés de l'atelier ou du questionnaire

RECOMMANDATIONS

05. AUTRE : CIVIQUES, PARCS ET ZONES SPÉCIALISÉES

Inspiration structurante

S'inspirer des meilleures pratiques en se référant à des guides réalisés portant sur les sujets suivants, sans s'y restreindre :

- Mixité ou proximité des services, commerces, centres d'emploi, infrastructures et institutions, échelle humaine et offre diversifiée de logements, inclusion de logements sociaux
- Espaces communs végétalisés, extérieurs et diversifiés et étude d'ensoleillement visant à déterminer l'impact des constructions sur les parcs et espaces verts, production locale d'aliments frais
- Commémoration du patrimoine et de l'esprit du lieu et intégration d'œuvres d'art
- Infrastructures et aménagements favorisant l'utilisation du vélo, la marche et l'utilisation du transport collectif
- Gestion des matières résiduelles mutualisée, économie et récupération de l'eau, rétention / infiltration des eaux de pluie sur site
- Choix des plantations favorisant la biodiversité, résilience et augmentation de la canopée et conservation et régénération de milieux naturels
- Éclairage extérieur limitant la pollution lumineuse et conservation de milieux humides et d'habitats d'espèces en périls ou vulnérables
- Environnement sécuritaire et favorisant les interactions sociales et design universel des espaces publics et privés
- Performance énergétique | Boucle énergétique, géothermie, mur solaire thermique, performance de l'enveloppe et des systèmes

Source

Ville de Carignan, Guide de conception pour un développement urbain durable [en ligne]
https://www.carignan.quebec/wp-content/uploads/2021/10/Guide_ecoconception_Carignan.pdf
Réalisé par l'Atelier Urbain

MISE EN ŒUVRE

Une planification d'initiatives locales permettant d'accueillir les projets de densification peut permettre de guider la Municipalité et ainsi assurer un cadre d'application lors de la prise de décisions.

Court terme

Moins d'un an

01. Développer une vision et des orientations pour définir l'avenir de la densité à Sainte-Martine
RH : Tous les élu.e.s, le DG et le service d'urbanisme (10)
02. Réaliser un Programme particulier d'urbanisme (PPU) des zones nommées comme secteurs propices au (re) développement
RH : Tous les élu.e.s, le DG et le service d'urbanisme (10)
03. Planifier la modification des règlements d'urbanisme pour refléter les PPU réalisés et la vision définie
RH : Tous les élu.e.s, le DG et le service d'urbanisme (10)

Moyen terme

1 à 3 ans

01. Explorer la mise en œuvre d'une politique sur le logement abordable et social et un plan d'action
RH : Tous les élu.e.s, le DG et le service d'urbanisme (10)
02. Adopter une politique de l'arbre et un plan d'action
RH : Tous les élu.e.s, le DG et le service d'urbanisme (10)

Long terme

Plus de 3 ans

01. Construction d'une résidence pour personnes âgées
RH : Tous les élu.e.s, le DG, le service d'urbanisme et des travaux publics (12 en plus des cols bleus affectés)
02. Construction de logements sociaux, abordables et de coopératives
RH : Tous les élu.e.s, le DG, le service d'urbanisme et des travaux publics (12 en plus des cols bleus affectés)
03. Réfection du domaine public (arrimer le type de domaine public au type de densité visé)
RH : Tous les élu.e.s, le DG, le service d'urbanisme et des travaux publics (12 en plus des cols bleus affectés)



ANNEXES

Références d'intérêt

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) a réalisé une étude visant à proposer des solutions pour faire face à la pénurie de logements :

Bâtir plus, plus vite et mieux : pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation [en ligne] <https://www.cmm.ca/fr/publications/etude/batir-plus-plus-vite-et-mieux-pour-une-strategie-de-densification-intelligente-du-grand-montreal/>



6730, rue Saint-André, 2^e étage
Montréal, Qc H2S 2L2
latelierurbain.com