



Sainte-Marthe-sur-le-Lac

Plan d'urbanisme

PROJET

Mars 2025



Préparé par :
Marilyn Bronsard-Harvey urbaniste, Groupe BC2
Bertrand Goutorbe, urbaniste, Groupe BC2

L2	2023-07-24	Portrait et diagnostic préliminaire
L3	2023-10-17	Plan d'urbanisme préliminaire
L4	2024-04-03	Plan d'urbanisme préliminaire (cadre réglementaire)
L5	2024-06-05	Plan d'urbanisme préliminaire pour adoption (projet de règlement).
	2025-02-28	Concordance SADR
N° LIVRABLE	DATE	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION/DE L'ÉMISSION

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
<hr/>	
1 CONTEXTE DE PLANIFICATION	2
<hr/>	
1.1 PLANIFICATION MÉTROPOLITAINE	3
1.3 PLANIFICATION RÉGIONALE	4
1.4 LE PROCESSUS DE CONSULTATION	5
1.5 LOCALISATION DU TERRITOIRE	6
2 PORTRAIT DU TERRITOIRE	7
<hr/>	
2.1 LA POPULATION	8
2.1.1 Une ville orientée sur la famille	8
2.1.2 Des travailleurs qui se déplacent	9
2.1.3 Une augmentation importante de la population	10
2.2 LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES	11
2.3 LES COMPOSANTES UTILITAIRES	12
2.3.1 L'habitation	14
2.3.2 Les besoins en matière d'habitation	15
2.3.3 Les terrains vacants	16
2.3.4 Le pôle multifonctionnel	17
2.3.5 Équipements publics et récréatifs	19
2.4 LA MOBILITÉ	21
2.4.1 Réseau routier	22
2.4.2 Le réseau de camionnage	23
2.4.3 Réseau de mobilité active	26
2.4.4 Transport en commun	26
2.4.5 Aire TOD	27
2.5 LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT NATURELS ET PAYSAGERS	30
2.5.1 Boisés	30
2.5.2 Milieux humides	30
2.5.3 Les sites d'intérêt esthétique et écologique	30
2.5.4 Hydrographie	31
2.5.5 Le chemin d'Oka (route 344)	32
2.5.6 Secteur patrimonial de l'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes	33
2.6 CARACTÉRISATION URBAINE	36
2.7 LES CONTRAINTES	39
3 DIAGNOSTIC	42
<hr/>	
3.1 LES GRANDS ENJEUX	43
3.2 FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET MENACES	44
4 VISION ET ORIENTATIONS	45
<hr/>	
4.1 LA VISION	46
4.3 LES ORIENTATIONS	47
5 STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT	52
<hr/>	
5.1 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	52
5.1.1 Espaces à consolider	52



5.1.2	Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace	52
5.1.3	Bonification des réseaux	53
5.1.4	Le pôle multifonctionnel	53
5.1.5	Secteur centre-ville	53
5.2	BESOINS EN INFRASTRUCTURE	54
5.3	PAYSAGE SIGNATURE	54
5.4	LUTTE AUX ÎLOTS DE CHALEUR	56
6	CADRE RÉGLEMENTAIRE	58
6.1	LES GRANDES AFFECTATIONS	58
6.1.1	Localisation des nouvelles installations d'intérêt métropolitain	69
6.1.2	Terminologie	69
6.3	LES DENSITÉS	75
6.3.1	Calcul de la densité résidentielle et définition	75
6.3.2	Méthode de calcul particulière pour déterminer la densité résidentielle d'un projet immobilier	76
6.4	MESURES RÉGLEMENTAIRES	79
6.4.1	Zonage incitatif	79
6.4.2	Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)	79
6.4.3	Règlement sur le logement abordable, social ou familial	80
6.4.4	Plan particulier d'urbanisme (PPU)	80
7	RÉFÉRENCES	81



LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 - Les grandes orientations du PMAD	3
FIGURE 2 - Localisation du territoire	6
FIGURE 3 - Répartition des groupes d'âge, 2021	8
FIGURE 4 - Nombre de personnes par ménages, 2021	8
FIGURE 5 - Revenu des ménages en 2020	9
FIGURE 6 - Mode de déplacement principal pour se rendre au travail, 2021	9
FIGURE 7 - Évolution de la population de Sainte-Marthe-sur-le-Lac entre 1996 à 2041	10
FIGURE 8 - Projection du nombre de ménages privés, 2023-2041	11
FIGURE 9 - Répartition de la population selon les différents groupes d'âge en 2041	11
FIGURE 10 - Utilisation du sol	13
FIGURE 11 - Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage de 2006 à 2021	14
FIGURE 12 - Exemples des volumétries observables	18
FIGURE 13 - Le réseau routier	24
FIGURE 14 - Le réseau de camionnage	25
FIGURE 15 - Le réseau de mobilité active	28
FIGURE 16 - Le réseau de transport en commun	29
FIGURE 17 - Les éléments d'intérêt paysager	34
FIGURE 18 - Les milieux naturels d'intérêt	35
FIGURE 19 - Caractérisation urbaine	36
FIGURE 20 - Caractérisation urbaine	38
FIGURE 21 - Carte des contraintes	40
FIGURE 22 - Carte des températures de surface	41
FIGURE 23 - Exemples d'aménagement – Implantation des constructions au centre-ville	55
FIGURE 24 - Concept d'organisation spatiale	57
FIGURE 25 - Plan des affectations	59
FIGURE 26 - Les densités	78



LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Capacité d'accueil estimée pour Sainte-Marthe-sur-le-Lac en nombre de ménages (2019-2031)	15
TABLEAU 2 - Description des aires protégées	32
TABLEAU 3 - Les grands types de milieux	37
TABLEAU 4 - Densités du territoire	75



INTRODUCTION

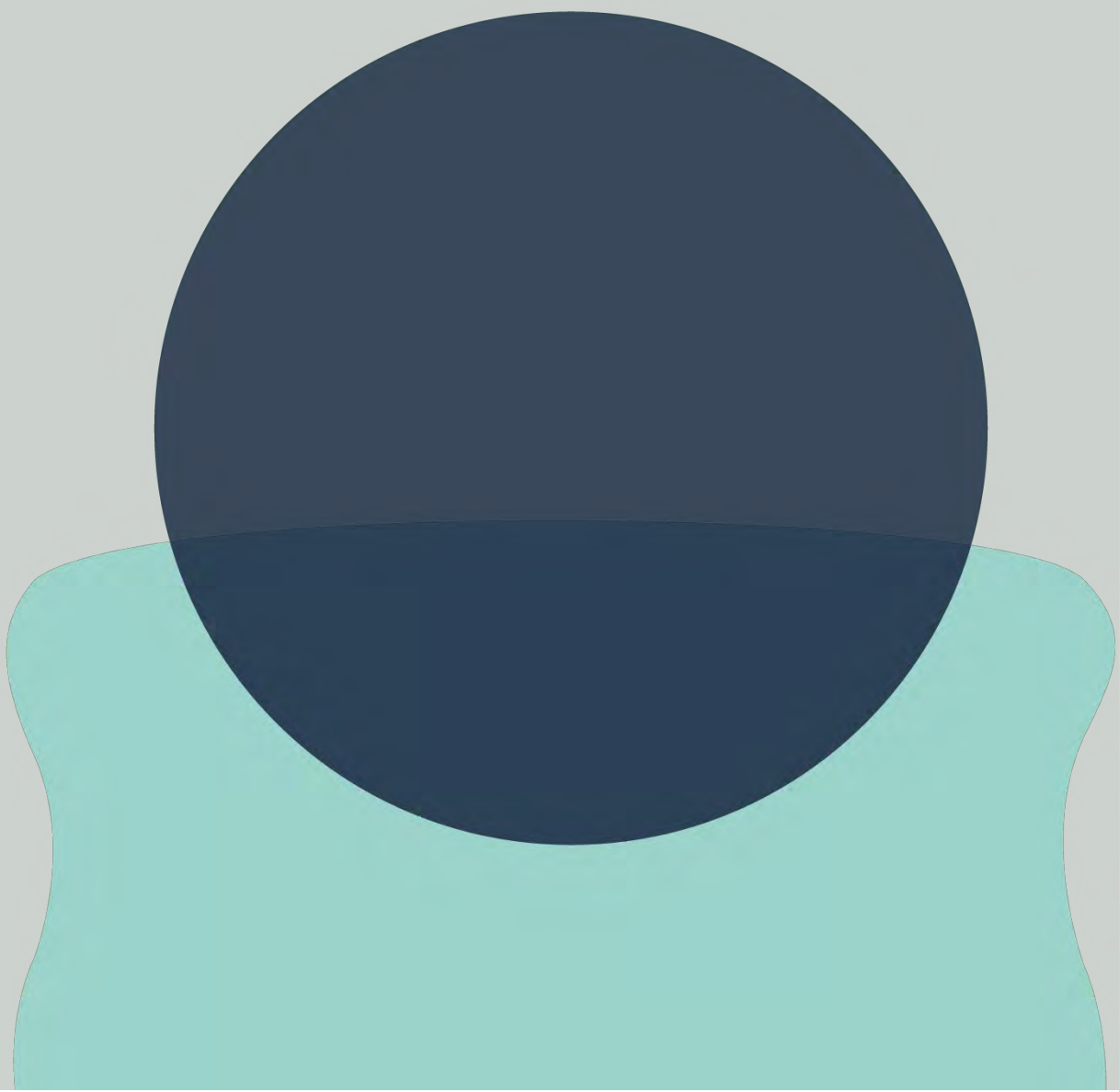
Le plan d'urbanisme constitue un document phare en matière de planification et d'aménagement du territoire puisqu'il forme la base de toutes les politiques d'urbanisme, en plus d'être un guide pour la prise de décision des élus dans le futur. Il offre l'occasion de donner une direction commune aux différentes sphères de l'aménagement du territoire municipal, notamment en ce qui a trait à l'habitation, le commerce, le transport, l'environnement, les loisirs, etc., en plus de définir les priorités de la Ville selon ses besoins et sa capacité financière.

L'exercice de révision du plan d'urbanisme de Sainte-Marthe-sur-le-Lac s'inscrit dans un processus de concordance réglementaire avec le nouveau Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes. Ce document de planification régionale établit de nouveaux enjeux devant être pris en compte par la Ville dans l'élaboration de sa vision de développement. Par cette même occasion, il est souhaité de moderniser les outils réglementaires et d'y intégrer les nouvelles tendances en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement durable.

Depuis quelques années, la Ville connaît une certaine transformation de son territoire. Les projets domiciliaires se sont multipliés à Sainte-Marthe-sur-le-Lac et une forte pression à la densification se fait désormais sentir en raison de la rareté des terrains disponibles. Cette pression au redéveloppement se fait notamment percevoir le long des axes principaux, dont le chemin d'Oka. Consciente des différents enjeux qui l'entourent en matière d'aménagement du territoire, Sainte-Marthe-sur-le-Lac souhaite se munir d'un document de planification fort qui comprend une vision de développement à long terme et les grandes lignes directrices qui guideront la Ville vers les meilleures tendances en urbanisme. Il sera également l'occasion de brosser un portrait sommaire du territoire, d'identifier ses particularités et de se cibler des objectifs réalistes pouvant être atteints d'ici 10 à 15 ans.



Contexte de planification

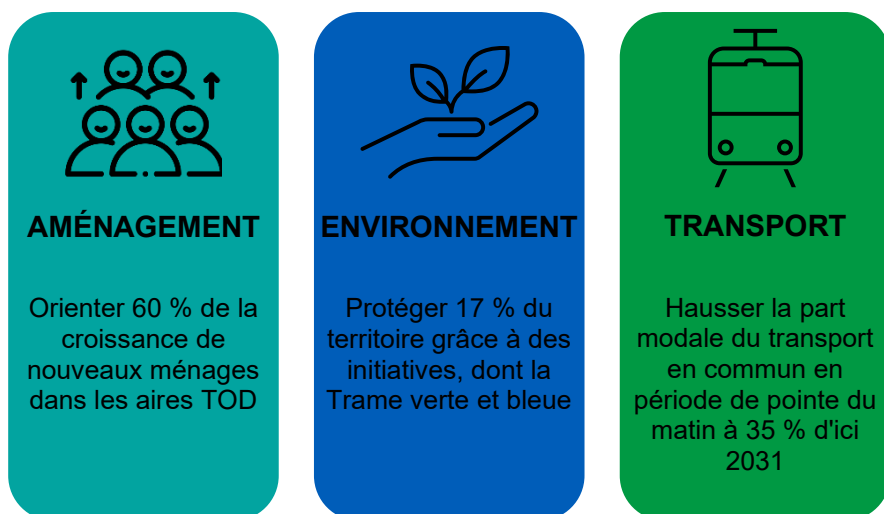


1.1 PLANIFICATION MÉTROPOLITAINE

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de Montréal est un document de planification dont les élus des 82 municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) se sont dotés afin d'assurer la compétitivité et l'attractivité du Grand Montréal dans une perspective de développement durable.¹Ce document, adopté en 2011, constitue l'une des pierres d'assises de l'aménagement du territoire de la région métropolitaine de Montréal et vise à orienter le développement et l'aménagement du territoire pour une période de ±20 ans.

Ce document permet de dicter les grandes orientations pour la grande région métropolitaine qui doivent, entre autres, être enchâssées dans les outils urbanistiques locaux et régionaux. Les objectifs contenus à l'intérieur de celui-ci découlent de trois principes concernant l'aménagement, l'environnement et le transport. Il définit également les seuils minimaux de densité à atteindre pour le territoire de la CMM, à l'intérieur et à l'extérieur des aires TOD identifiées. Bien que l'ensemble des orientations soient reprises à l'intérieur du SADR de la MRC de Deux-Montagnes, Sainte-Marthe-sur-le-Lac doit obligatoirement respecter, à l'intérieur de ses outils de planification, les orientations qui découlent de ce palier de gouvernement et les directives qui y sont édictées. Il est toutefois à noter que le PMAD est, au moment d'écrire ces lignes, en révision².

FIGURE 1 - Les grandes orientations du PMAD



¹ CMM. (2024). Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Récupéré de <https://cmm.qc.ca/planification/plan-metropolitain-damenagement-et-de-developpement-pmad/>

² L'avant-projet du PMAD 2.0 a été adopté par le conseil de la CMM le 6 octobre 2023 avant d'être transmis pour une première phase de consultation auprès du gouvernement du Québec et des 14 MRC et agglomérations du Grand Montréal.

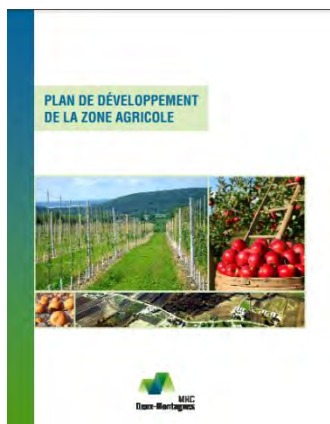


1.3 PLANIFICATION RÉGIONALE

Dans le cadre de l'élaboration du plan d'urbanisme, il importe de considérer les divers documents de planification déjà réalisés à l'échelle régionale. La MRC de Deux-Montagnes regroupe sept municipalités, dont Sainte-Marthe-sur-le-Lac, et assume diverses compétences et responsabilités en matière d'aménagement du territoire. Le Schéma d'aménagement et de développement révisés (SADR) ainsi que le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) sont particulièrement importants dans la réflexion de ce document.

Entré en vigueur le 26 janvier 2022, le SADR de la MRC de Deux-Montagnes traduit une vision selon laquelle elle est prospère, résiliente et forte de son identité culturelle, agricole et paysagère. Elle aspire également à offrir un cadre de vie et de travail optimal, en plus de se démarquer par sa diversité écologique, économique et sociale.³ Ainsi, afin de mettre en œuvre cette vision et de palier aux enjeux régionaux, la MRC s'est dotée de 24 orientations d'aménagement portant sur les thématiques suivantes : activité économique, paysages humanisés et activités récréotouristiques liés au corridor de la route 344, agriculture, gestion de l'urbanisation, milieu naturel d'intérêt ou sensible, organisation des transports, contraintes sur l'environnement, équipements et infrastructures, ainsi que patrimoine et culture.

Le Plan de développement de la zone agricole de Deux-Montagnes, produit en 2016, propose quant à lui une caractérisation de la zone agricole de la région, en plus d'offrir une réflexion sur l'avenir de l'agriculture sur le territoire et sa mise en valeur. Par ce document, la MRC de Deux-Montagnes s'est munie d'axes d'intervention et d'objectifs généraux portant sur l'aménagement du territoire, le développement économique, l'alimentation et la société, ainsi que sur les paysages et l'environnement. Comme la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac ne dispose que d'une très faible superficie fonctionnelle en zone agricole, celle-ci n'est que très peu traitée dans le PDZA.⁴



³ MRC de Deux-Montagnes. (2022). SADR. P. 3

⁴ MRC de Deux-Montagnes. (2016). PDZA.



1.4 LE PROCESSUS DE CONSULTATION

Dans le cadre de la refonte du plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, des activités de consultation publique ont été entreprises afin de recueillir la vision des citoyens et des différentes parties prenantes. Ces consultations ont été conçues pour intégrer la voix et les besoins de la population tout au long du processus de réalisation de ce document de planification.

La première activité a permis aux participants, à travers différents ateliers, de se prononcer sur les forces et les faiblesses du territoire, ainsi que sur les enjeux auxquels Sainte-Marthe-sur-le-Lac sera confronté dans les prochaines années. Concrètement, il s'agissait de :

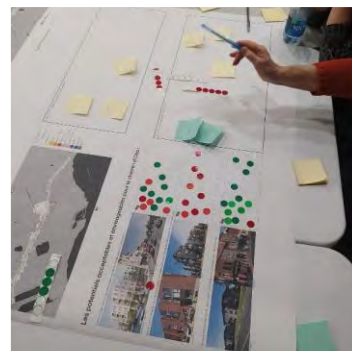
- Commenter la liste des forces et faiblesses présentées en ouverture;
- Valider ou infirmer certaines des propositions;
- Spatialiser certaines observations sur une grande carte;
- Valider et bonifier les six enjeux proposés en ouverture;
- Discuter des expériences vécues sur le territoire et donner des exemples concrets;
- Prioriser ses enjeux pour leur traitement dans le plan d'urbanisme et dans les règlements d'urbanisme.

La seconde activité a permis quant à elle de réunir les résidents, commerçants et promoteurs ayant une propriété le long du chemin d'Oka. Elle avait pour but d'aborder une variété de thématiques rattachées au réaménagement de cette artère principale. Trois stations de travail dédiées à des thématiques spécifiques ont permis aux différents groupes de travailler pendant 20 minutes chacun :

- Thématique A : Forme urbaine et bâtiment;
- Thématique B : Vocations et usages;
- Thématique C : Aménagement et stationnement.

Les éléments soulevés lors de ces activités ont permis d'enrichir les éléments de contenu et ont contribué de manière positive à l'élaboration de la vision pour le territoire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

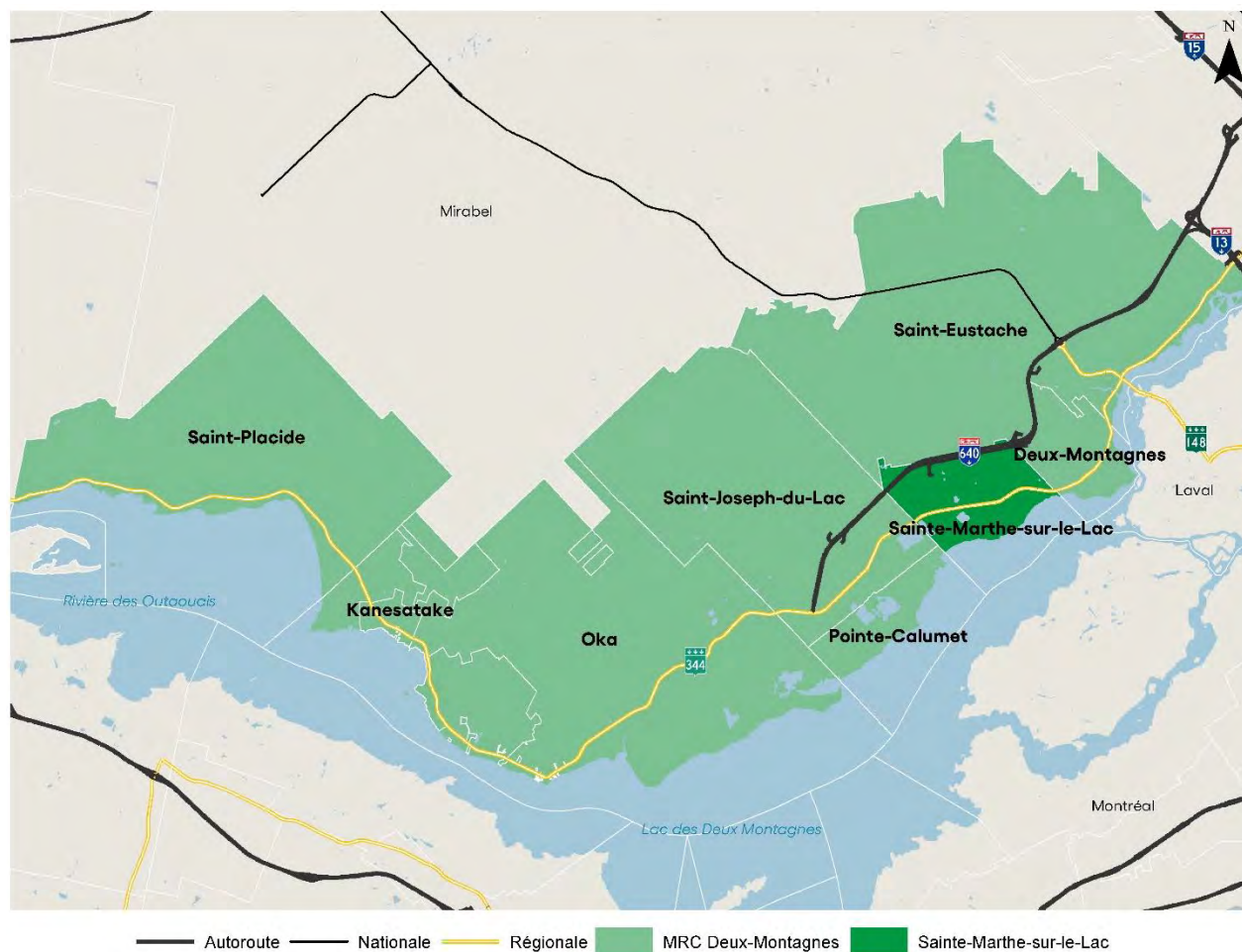
La troisième activité, offerte uniquement en mode virtuel, se divisait en deux parties, soit la vision et les orientations. Tous les citoyens étaient invités à se prononcer sur l'énoncé de vision du plan d'urbanisme, ainsi que sur les quatre grandes orientations d'aménagement. Cette activité a permis de trouver de nouvelles pistes de solutions, ainsi que de nouvelles idées en rapport avec les orientations et de mieux encadrer la vision d'aménagement proposée.



1.5 LOCALISATION DU TERRITOIRE

La ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac se situe dans la région des Basses-Laurentides, à l'intérieur de la MRC de Deux-Montagnes et de la Communauté métropolitaine de Montréal. Son territoire, présentant une superficie terrestre de 8,63 km², est accessible par l'autoroute qui borde la limite nord de la ville (A-640), mais également par le chemin d'Oka (route 344).⁵ Son emplacement en bordure du lac des Deux Montagnes et des axes routiers d'importance permet un accès rapide aux grands centres urbains de Laval et de Montréal par les autoroutes 13 et 15, toutes deux situées à moins d'une dizaine de kilomètres vers l'est.

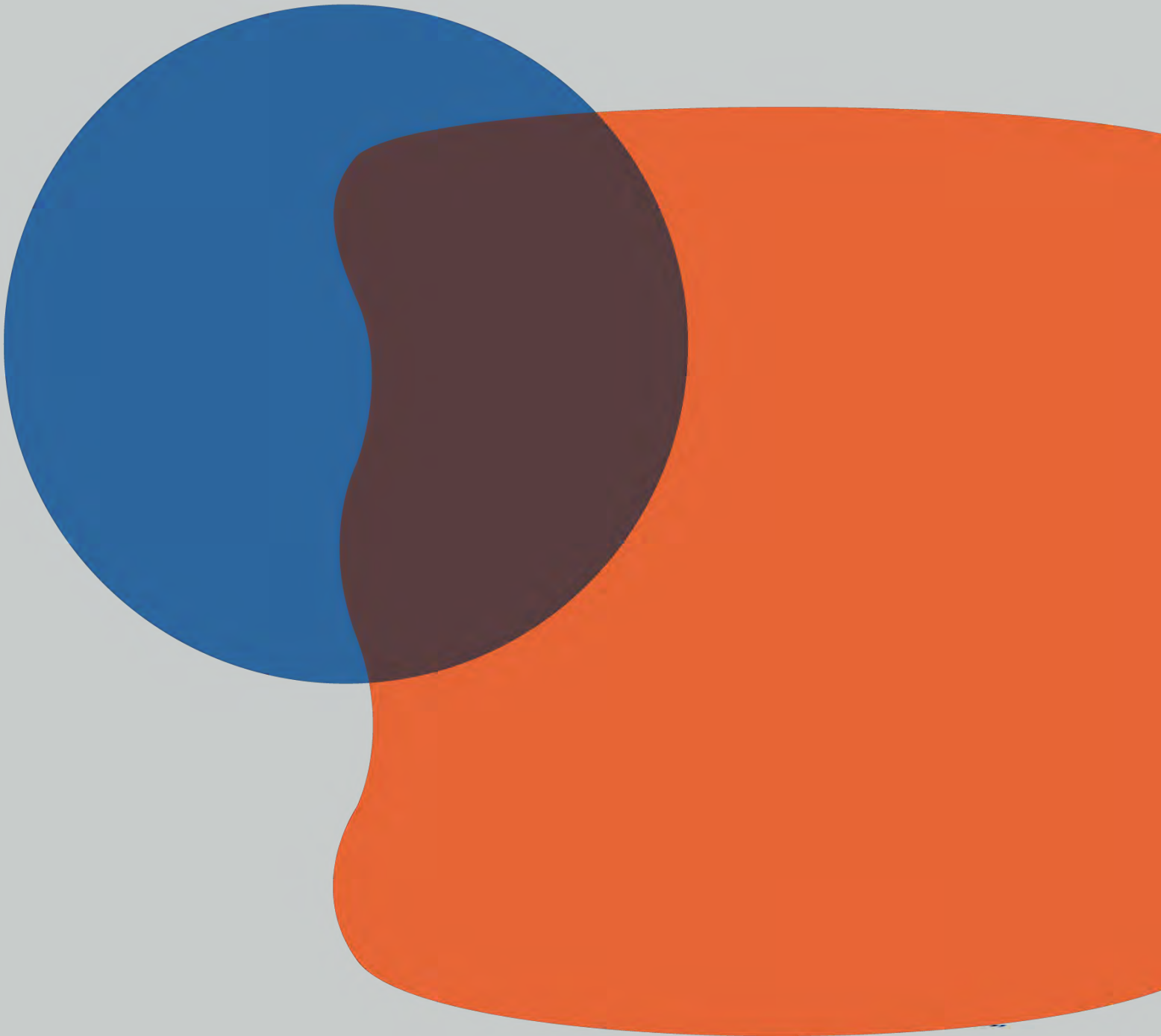
FIGURE 2 - Localisation du territoire



⁵ MAMH. (2010). Répertoire des municipalités : Sainte-Marthe-sur-le-Lac.




Portrait



2.1 LA POPULATION

2.1.1 Une ville orientée sur la famille

Grandement prisée par les familles, Sainte-Marthe-sur-le-Lac se démarque sur le territoire de la MRC de Deux-Montagnes par son nombre élevé de ménages avec enfants (44,43 %, comparativement à 37,7 % pour la MRC). En 2021, 34,9 % des ménages étaient des couples avec enfants et 10 % étaient monoparentales, alors que du côté de la MRC de Deux-Montagnes, 26,7 % étaient des couples avec enfants et 10,7 % étaient monoparentales. On note également que les ménages sont généralement plus nombreux, comportant en moyenne 2,6 personnes (2,4 pour l'ensemble de la MRC et 2,2 pour le Québec) et plus jeunes.⁶

 **34,9 %**
DES MÉNAGES
SONT DES
COUPLES AVEC
ENFANTS (2021)

39,2
ÂGE MÉDIAN
(2021)

44 %
PERSONNE ÂGÉE
ENTRE 35 ET
64 ANS (2021)

 **4660**
LE NOMBRE
D'ENFANTS ÂGÉS DE
MOINS DE 14 ANS
(2021)

FIGURE 3 - Répartition des groupes d'âge, 2021

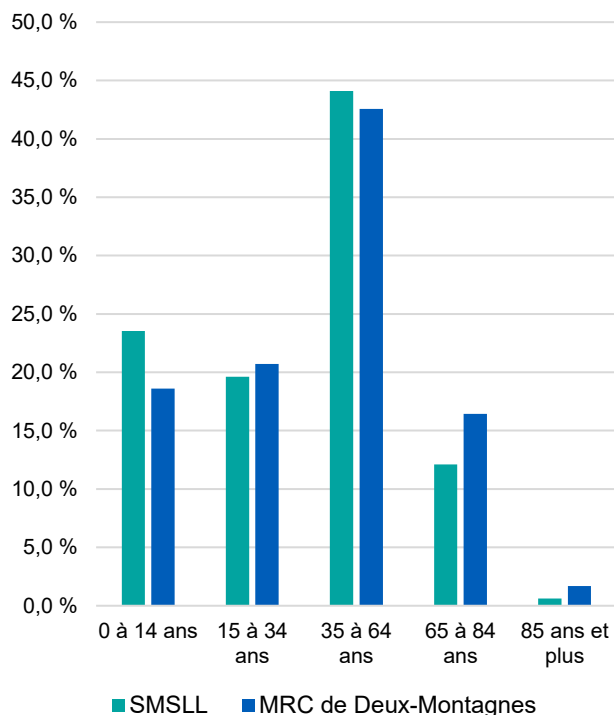
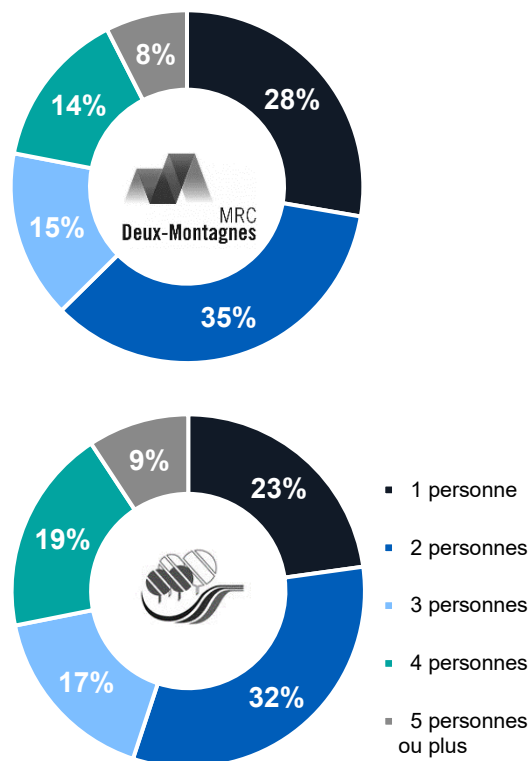


FIGURE 4 - Nombre de personnes par ménages, 2021



⁶ Statistique Canada. Recensement de la population, 2021.



2.1.2 Des travailleurs qui se déplacent

À Sainte-Marthe-sur-le-Lac, le taux d'emploi est de 68,3 %, ce qui est supérieur à celui de la MRC de Deux-Montagnes (63,5 %) ainsi qu'à celui de la province de Québec (64,1 %). Cette situation peut s'expliquer par la large représentation au sein de sa population de gens âgés entre 15 et 64 ans (63,7 %)⁷. En 2020, le revenu moyen de sa population était de 88 000 \$ par ménage, comparativement à 81 200 \$ pour la MRC.⁸

Parmi les salariés âgés de plus de 15 ans, ce sont 47,2 % qui travaillent à l'extérieur de la MRC de Deux-Montagnes, alors que seulement 7,8 % travaillent sur le territoire de la ville. Entre 2016 et 2021, il est possible d'observer un changement des habitudes de transport pour se rendre au travail, particulièrement en ce qui a trait au nombre d'usagers du transport en commun (- 69 %). On peut supposer que la baisse du nombre d'utilisateurs (1125 personnes en 2016 à 345 personnes en 2021) est attribuable à la pandémie COVID-19 ou encore à la fermeture de la gare de Deux-Montagnes. Tout comme en 2016, la population active de Sainte-Marthe-sur-le-Lac se déplace majoritairement en voiture pour se rendre au travail (91,7 %). Parmi eux, 88,5 % indiquent être conducteurs, ce qui révèle qu'il y a peu de covoiturage.⁹

FIGURE 5 - Revenu des ménages en 2020

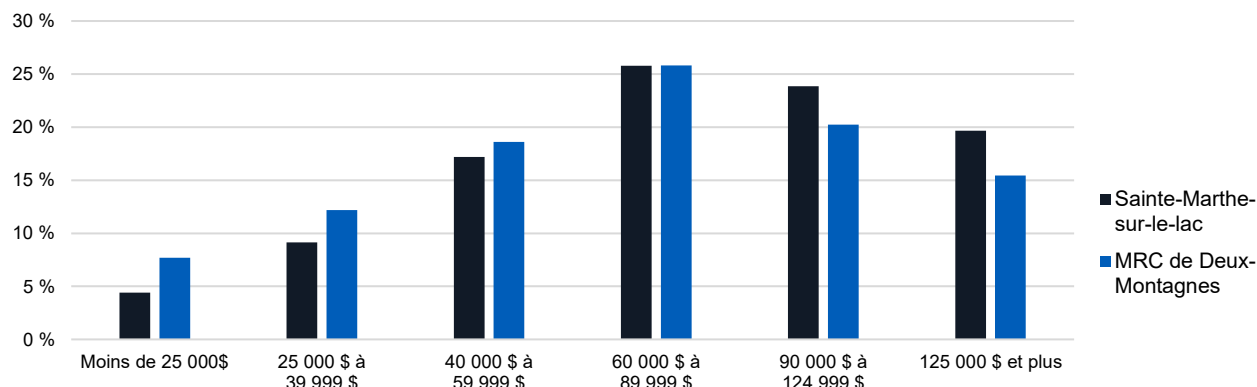
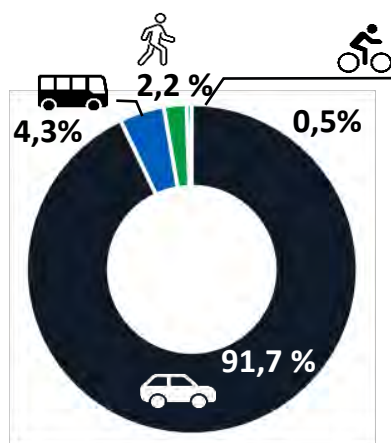


FIGURE 6 - Mode de déplacement principal pour se rendre au travail, 2021



**13,2 %
TRAVAILLENT
DANS LE
SECTEUR DES
SOINS DE
SANTÉ ET
ASSISTANCE
SOCIALE, 2021**



⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

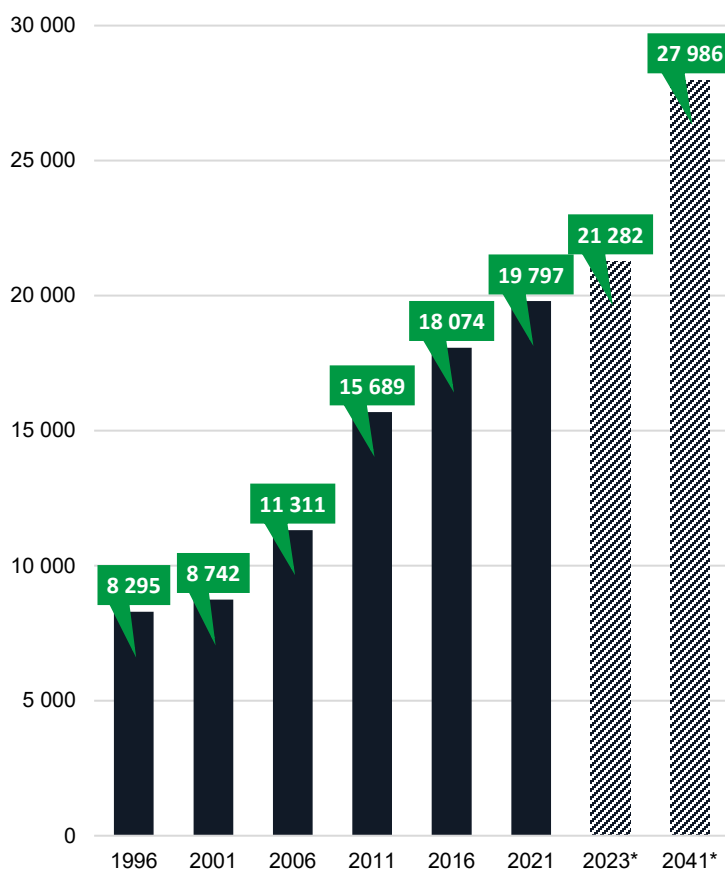
⁹ Ibid.



2.1.3 Une augmentation importante de la population

Depuis plusieurs années Sainte-Marthe-sur-le-Lac est en constante croissance. Depuis 2016, la Ville a connu une augmentation de sa population de 9,5 % passant de 18 074 en 2016 à 19 797 pour 2021. Cette tendance s'observe également du côté des ménages qui, depuis 2016, ont connu une hausse de l'ordre de 9,2 %. La variation de la population et des ménages est plus importante pour la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac depuis 2016 que pour l'ensemble de la MRC de Deux-Montagnes, qui a vu sa population augmenter de 3,9 % et ses ménages de 4,3 %.¹⁰

FIGURE 7 - Évolution de la population de Sainte-Marthe-sur-le-Lac entre 1996 à 2041



**HAUSSE DE LA
POPULATION
ENTRE 1996 ET
2021**

138,9 %

29,3 % POUR LA
MRC

Recensement de Statistique Canada, *ISQ

¹⁰ Statistique Canada. Recensement de la population, 2021



2.2 LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) estime que la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac devrait connaître une bonne augmentation de la population d'ici 2041. Les projections réalisées sur la période 2023-2041 indiquent une hausse de 31,5 % de la population pour atteindre 27 986 Marthelacquois(es) en 2041. Du côté des ménages, les projections réalisées pour cette même période indiquent une hausse de 39,4 %, pour un total de 11 374 ménages.

Selon les indicateurs de l'ISQ, l'âge moyen de la population en 2041 devrait rester similaire à celui de 2021, passant de 41,5 ans à 41,8 ans.¹¹ Notons toutefois que la population de 65 ans et plus devrait presque doubler, tout en conservant un poids relatif similaire.

FIGURE 8 - Projection du nombre de ménages privés, 2023-2041

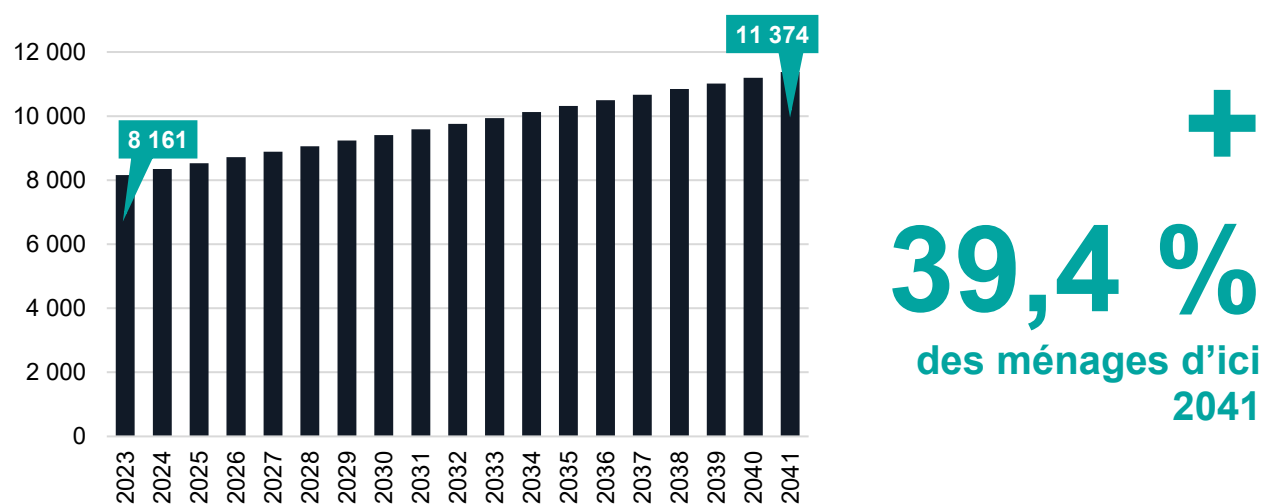
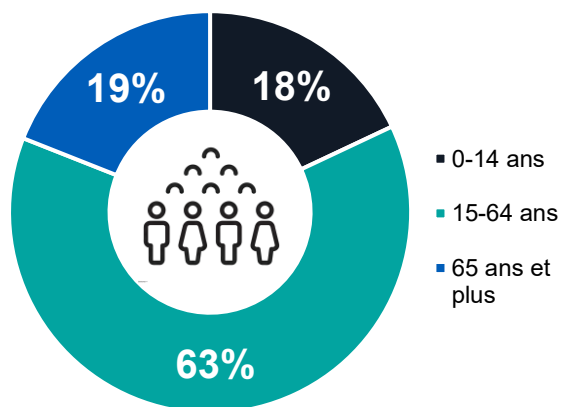


FIGURE 9 - Répartition de la population selon les différents groupes d'âge en 2041

L'ISQ PRÉVOIT QU'EN 2041 LA POPULATION 65 ANS ET PLUS AURA AUGMENTÉE DE **89,9 %** PAR RAPPORT À 2023



¹¹ ISQ. (2023). *Projection de population — Municipalités (500 habitants et plus)*.



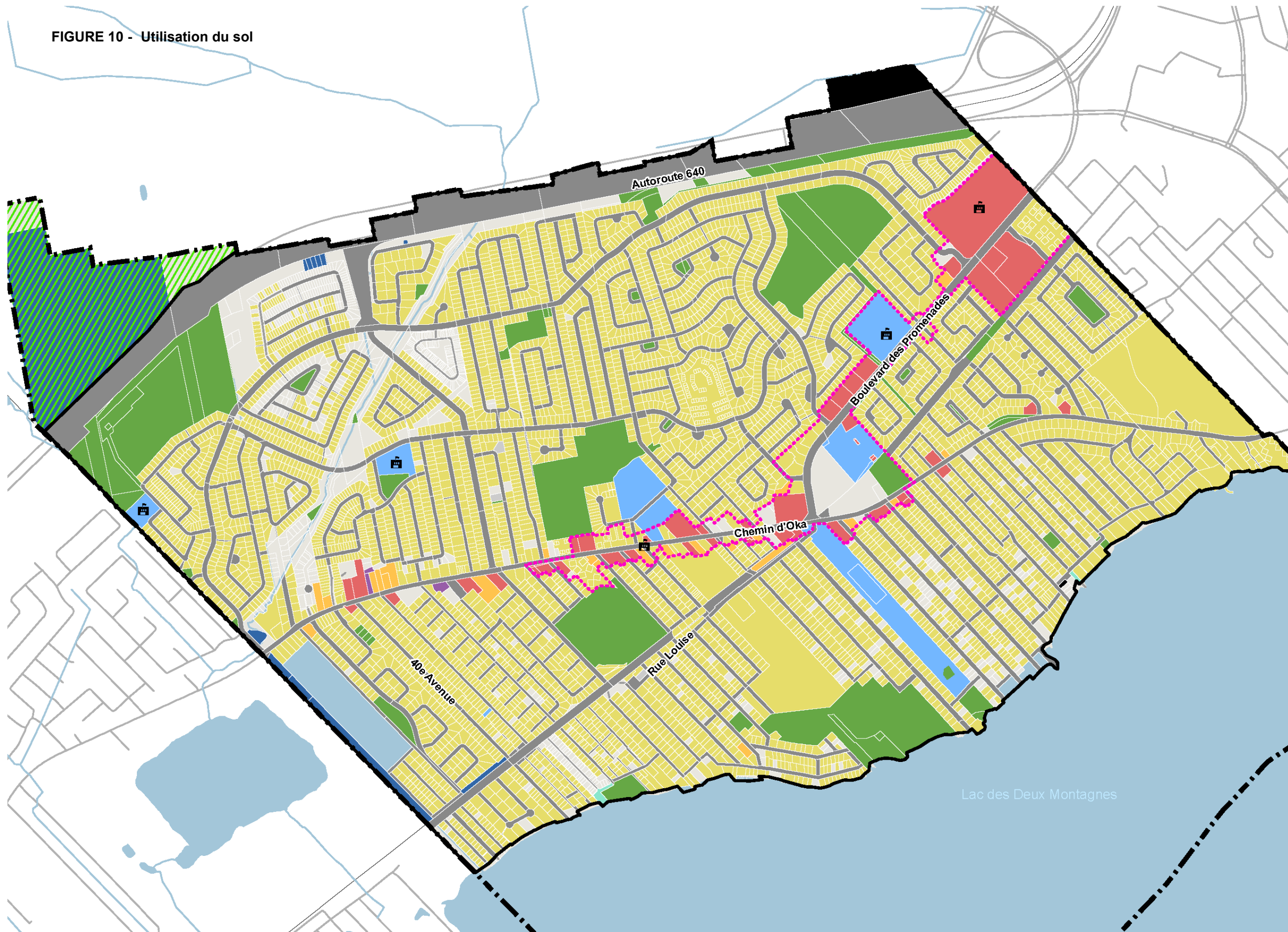
2.3 LES COMPOSANTES UTILITAIRES

La ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac présente une délimitation claire entre les différents usages exercés à l'intérieur de ses limites. Son territoire est occupé en grande majorité par la vocation résidentielle, parmi lequel il est parfois possible de voir des insertions à vocation institutionnelle, comme des écoles, ou encore par l'ajout d'espaces verts.

Les activités commerciales et de services se concentrent quant à elles à l'intérieur du pôle multifonctionnel formé des axes chemin d'Oka et boulevard des Promenades. Dans les prochaines sections, les différentes composantes utilitaires de Sainte-Marthe-sur-le-Lac seront décrites et permettront d'évaluer les besoins futurs en termes de logement, de service, d'équipement et d'espace vert.



FIGURE 10 - Utilisation du sol



LÉGENDE

- Utilisation du sol
- Habitation
 - Services
 - Commercial
 - Industrie
 - Institutionnel
 - Services publics
 - Récréatif
 - Parcs
 - Stationnement
 - Vacant
 - Réseau routier
 - Étendu d'eau
 - Périmètre urbain
 - Limite municipale
 - Pôle multifonctionnel
 - Zone agricole
 - Lieux d'éducation

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes (2022),
Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)

1:15 000

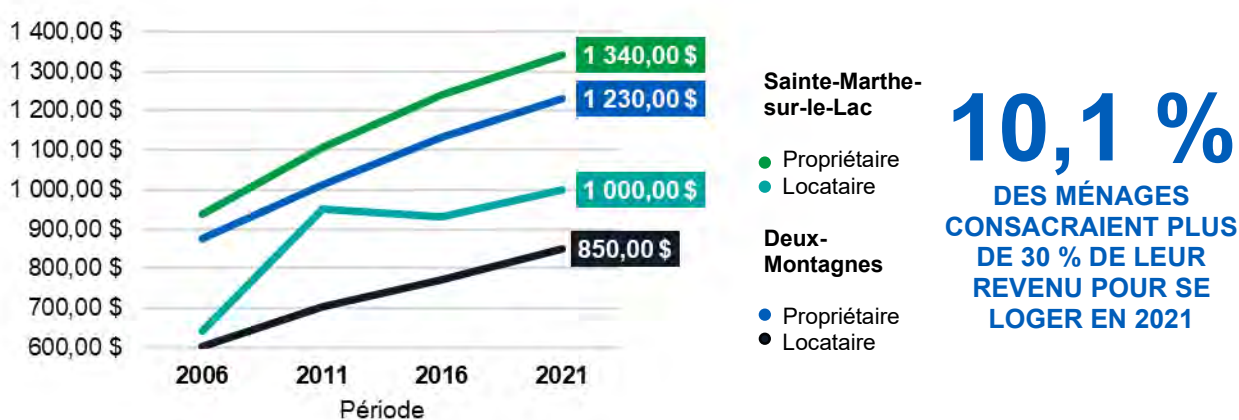


2.3.1 L'habitation

La fonction habitation occupe en grande partie le territoire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. En 2021, elle comptait 7505 ménages privés répartis dans les quelques 7642 logements (saisonniers et permanents) présents sur le territoire. Parmi ces ménages, 89,3 % sont propriétaires et seulement 10,8 % sont locataires.¹² La fonction résidentielle est formée d'une variété de types d'habitation. C'est toutefois la maison unifamiliale isolée qui est la plus occupée par les logements privés, représentant 72,1 % des logements. Dans les dernières années, on observe une tendance à la densification et à la construction de typologies plus variées comme l'unifamilial jumelé ou en rangée, ainsi que du multifamilial. En 2023, le prix médian pour une maison unifamiliale est de 412 500 \$ dans la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, ce qui est légèrement plus élevé que pour la province de Québec où le prix médian est évalué à 400 000 \$.

Entre 2011 et 2021, les frais de logements mensuels médians pour les locataires ont connu une légère augmentation (5,3 %) comparativement à la MRC de Deux-Montagnes où la hausse observée est de 21,1 %. Par ailleurs, la situation des locataires s'est grandement détériorée sur le territoire dans les dernières années. Pour l'année 2021, 21 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. Du côté des propriétaires, les frais de logement mensuels ont augmenté de manière plus considérable, soit de 21,1 % à la fois pour la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et la MRC de Deux-Montagnes.

FIGURE 11 - Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage de 2006 à 2021



10,1 %
DES MÉNAGES
CONSA CRAIENT PLUS
DE 30 % DE LEUR
REVENU POUR SE
LOGER EN 2021

72,1 %
HABITENT EN
MAISON
INDIVIDUELLE
(2021)

16,7 %
HABITENT EN
APPARTEMENT
DANS UN
IMMEUBLE DE 5
ÉTAGES ET MOINS

18,0 %
DES MÉNAGES
SONT DES
COPROPRIÉ-
TAIRES (2021)

48,0 %
DES LOGEMENTS
ONT ÉTÉ
CONSTRUITS APRÈS
2006

¹² Statistique Canada. Recensement de la population, 2021.



2.3.2 Les besoins en matière d'habitation

Dans une démarche de mieux planifier les interventions à réaliser en matière d'habitation, il devient nécessaire de tenir compte des hypothèses émises par l'Institut de la statistique du Québec quant aux perspectives démographiques, en plus de considérer les besoins actuels en matière de logement sur le territoire. Suivant l'observation des données présentées précédemment, on estime que 3 869 nouveaux ménages viendraient s'établir à Sainte-Marthe-sur-le-Lac d'ici 2041. Un nombre équivalent de logements serait donc requis pour répondre à la demande anticipée.

Comme partout au Québec, Sainte-Marthe-sur-le-Lac ne fait pas exception en matière de rareté des logements locatifs. À l'intérieur de la zone 25 de la SCHL, dont fait partie la ville, le taux d'inoccupation en 2021 était de 0,3 % pour tous les types de logements confondus.¹³ Cette situation est très préoccupante considérant que le taux d'équilibre se situe à 3 % (FRAPRU).

Pour la période 2019-2031, la MRC de Deux-Montagnes a réalisé un exercice afin d'évaluer la capacité d'accueil estimée des territoires :

TABLEAU 1 - Capacité d'accueil estimée pour Sainte-Marthe-sur-le-Lac en nombre de ménages (2019-2031)

DÉVELOPPEMENT EN COURS OU PLANIFIÉ	ESPACES PROPICES AU DÉVELOPPEMENT		ESPACES PROPICES AU REDÉVELOPPEMENT		ESPACES PROPICES À LA REQUALIFICATION	TOTALE	MÉNAGES ADDITIONNELS PROJETÉS ENTRE 2019 ET 2031
	Résidentiel	Mixte	Résidentiel	Mixte			
843	45-54	48-58	269-326	0	40-48	1 245-1 330	3 081

Source : MRC de Deux-Montagnes, 2022

Force est de constater que pour cette période (2019-2031) la capacité du territoire ne sera pas suffisante pour accueillir le nombre de ménages projetés et pour combler le manque à gagner visant à atteindre le seuil d'équilibre en matière de logement locatif. Aussi, depuis cet exercice, plusieurs chantiers ont été réalisés et le nombre de terrains disponibles continue de diminuer. Cette situation contraint la Ville à prioriser des stratégies de planification adaptées, telles que la densification, le redéveloppement et la requalification. Cette tendance est déjà observable sur le territoire depuis quelques années considérant l'augmentation constante des ménages. Dans cette optique, il deviendra essentiel de repenser ces milieux dans la compatibilité et la complémentarité des usages, selon l'intégration d'un cadre bâti de qualité et durable au sein de milieux de vie existants, le tout avec un souci d'acceptabilité sociale.



¹³ SCHL. (2023). Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs

2.3.3 Les terrains vacants

Comme illustré à la carte portant sur les utilisations du sol, plusieurs terrains sont identifiés comme étant vacants. Toutefois, le nombre d'espaces bâtissables demeure limité en raison que plusieurs de ces terrains font actuellement l'objet d'un développement résidentiel, notamment à l'ouest du boulevard Laurette-Théorêt.

Il est également possible de retrouver au sud du chemin d'Oka plusieurs terrains lotis identifiés comme vacants. Cette situation est due au fait qu'à la suite de la rupture de la digue le 27 avril 2019, les eaux du lac des Deux Montagnes ont inondé une grande partie des propriétés (environ 2 500) localisées entre le lac et le chemin d'Oka. Certaines de ces propriétés n'ont toujours pas été reconstruites et 97 de ces terrains ont été cédés à la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, soit l'équivalent d'un peu plus de 5 hectares. Certaines mesures pouvant être applicables dans ce secteur sont également en place en vertu du règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RAMHHS) et du règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement (REAFIE), limitant ainsi la construction sur les terrains qui étaient considérés comme vacants le 1^{er} avril 2019.¹⁴ Ces deux règlements encadrent les activités réalisées en zones inondables, rive et littoral depuis la mise en place du régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral le 1^{er} mars 2022. Ce régime transitoire restera en vigueur jusqu'à l'instauration progressive d'un nouveau cadre légal et réglementaire permanent (régime permanent) qui entrera en vigueur au fur et à mesure de la publication, par le gouvernement du Québec, de nouvelles cartes des zones inondables.¹⁵

En somme, bien que plusieurs terrains soient identifiés comme vacants, il ne reste que très peu d'espace pour de nouveaux développements sur le territoire ou pour la création de nouveaux logements. C'est donc dire que la Ville devra miser sur le redéveloppement de certains secteurs et sur de la requalification urbaine de parcelles déjà construites pour répondre aux besoins actuels et anticipés en logements sur son territoire. Elle devra également réfléchir à l'utilisation des espaces vacants dont elle est propriétaire.



Source : Google. (juin 2022)

¹⁴ Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations

¹⁵ Gouvernement du Québec. (2024). *À propos du régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral*. Récupéré de <https://www.quebec.ca/gouvernement/politiques-orientations/plan-de-protection-du-territoire-face-aux-inondations/gestion-rives-littoral-zones-inondables/regime-transitoire/a-propos>



2.3.4 Le pôle multifonctionnel

Le pôle multifonctionnel occupe une grande part des axes Oka et des Promenades. À l'intérieur de ce pôle multifonctionnel se concentre une variété de commerces et de services pour la population de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, mais également pour les populations avoisinantes comme celle de Deux-Montagnes. En mars 2023, une étude portant sur le chemin d'Oka a été réalisée dans le but de se doter d'orientations claires sur le développement souhaité et durable de ce secteur.¹⁶ Le document propose une caractérisation approfondie d'une majeure partie du pôle multifonctionnel. En se basant sur cette étude et les données disponibles, il est possible de tirer certains constats de ce milieu, notamment en ce qui a trait aux thématiques suivantes : les fonctions urbaines, la dynamique commerciale, la forme urbaine, les volumes bâtis et leurs vocations, ainsi que la mobilité. Le pôle multifonctionnel est identifié à la carte portant sur les utilisations du sol.



Utilisation du sol :

- Diversité d'usage à vocation résidentielle, commerciale et institutionnelle éparse le long des deux axes;
- Quelques terrains vacants sont disponibles, dont certains disposent d'une localisation stratégique au coin Oka/des Promenades;
- L'usage commercial demeure dominant de part et d'autre du chemin d'Oka ainsi que le long du boulevard des Promenades;
- Vocation résidentielle variée composée d'habitations unifamiliales et de multifamiliales homogènes.



Dynamique commerciale :

- Présence de plusieurs commerces et services d'envergure régionale;
- L'essentiel des activités commerciales et économiques de Sainte-Marthe-sur-le-Lac est compris à l'intérieur du pôle multifonctionnel;
- Phénomène de redéveloppement observable le long du chemin d'Oka;
- La majorité des commerces localisés le long du chemin d'Oka sont de catégorie C1 (71 %). Cette catégorie inclut des classes d'usages apparentées aux commerces de proximité, aux commerces de services, aux commerces spécialisés, à la restauration et à quelques usages spécifiques. La seconde catégorie en importance concerne les commerces de type C4 (18 %), soit des classes d'usages pour des services liés à l'automobile, tels que les stations d'essence avec dépanneur ainsi que les ateliers d'entretien et de réparation. Le reste des commerces présents sur l'artère se divisent en deux catégories. La catégorie C3 (7 %) inclut des commerces nécessitant de grands espaces tels que pour la vente de matériaux de construction ou la vente et l'entretien de véhicules usagés ou de véhicules spécialisés. La catégorie C6 (4 %) regroupe les services de divertissement où la principale activité est la consommation de boissons, tels que les bars;
- L'axe formé du boulevard des Promenades comprend une concentration d'ensembles commerciaux d'envergure (Galeries Sainte-Marthe, Faubourg de la Gare, Centre professionnel des Promenades et les Promenades Deux-Montagnes) offrant surtout des commerces de catégorie C1.

¹⁶ Brodeur Frenette et Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. (Mars, 2023) Étude de secteurs commerciaux.





Forme urbaine :

- Le chemin d'Oka présente des caractéristiques typiques des chemins fondateurs avec un parcours sinueux suivant des caractéristiques géographiques spécifiques;
- La trame de rue située de part et d'autre du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades est relativement perméable et de nature continue;
- Les lots sont de dimensions et de formes variées. Les lots localisés le long du boulevard des Promenades sont toutefois beaucoup plus grands que ceux le long du chemin d'Oka;
- Quelques terrains résidentiels en bordure du boulevard des Promenades sont transversaux.



Transport et mobilité :

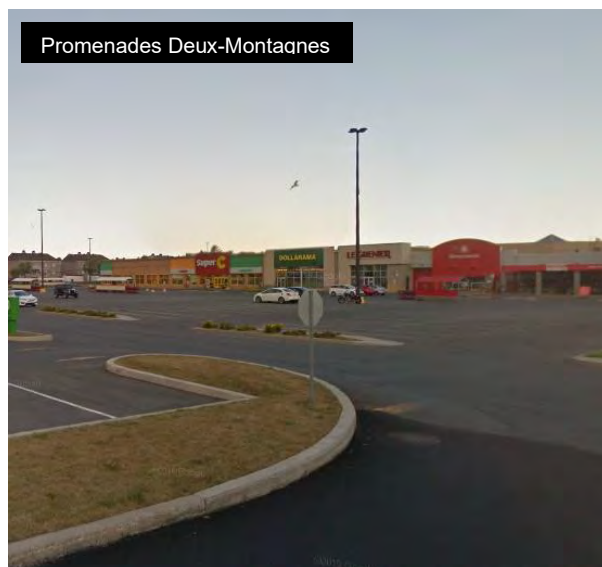
- Large emprise des voies de circulation sur le boulevard des Promenades comprenant des aménagements en site propre pour la mobilité active;
- Emprise publique limitée sur le chemin d'Oka comprenant des bandes de mobilité multimodale directement adjacentes aux voies de circulation;
- Desserte en transport en commun par les lignes d'autobus d'Exo;
- Absence de stationnement sur rue dans l'ensemble du pôle;
- Présence de la gare du REM à un peu plus d'un kilomètre des Promenades Deux-Montagnes;
- Contexte urbain peu convivial pour les utilisateurs du transport actif.



Les volumes bâtis :

- Présence de grands volumes bâtis d'un à trois étages;
- Cadre bâti résidentiel homogène le long du boulevard des Promenades;
- Cadre bâti varié et hétérogène le long du chemin d'Oka;
- Sur le boulevard des Promenades, les volumes bâtis sont vastes et implantés en retrait de voie publique;
- Vastes espaces de stationnement en façade des bâtiments le long des deux axes;
- Généralement, les nouvelles constructions ont un gabarit plus imposant que les constructions d'époque.

FIGURE 12 - Exemples des volumétries observables



2.3.5 Équipements publics et récréatifs

Sainte-Marthe-sur-le-Lac dispose d'une offre large et variée en sites publics et récréatifs qui se déclinent par plusieurs équipements publics et institutionnels nécessaires aux besoins de la population, malgré sa superficie limitée, ainsi que par des espaces verts et récréatifs mettant en valeur les atouts du territoire.

Axée sur la famille et sur la qualité de vie de sa population, Sainte-Marthe-sur-le-Lac possède l'ensemble des équipements nécessaires au parcours de vie de ses citoyens. On compte sur la présence de plusieurs écoles (primaire, secondaire, professionnel), centre de la petite enfance (CPE), d'un centre communautaire et d'une bibliothèque. Le territoire présente aussi deux propriétés à vocation religieuse, soit l'église de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et l'Abbaye bénédictine Sainte-Marie des Deux-Montagnes, également considérées comme un élément touristique d'importance pour la ville.

Son territoire est riche en milieux naturels d'exception (lacs et boisés) qui sont mis en valeur par des aménagements accessibles aux citoyens et aux visiteurs. À cet effet, la Ville met à disposition deux descentes à bateau publiques réservées aux citoyens, ainsi que des accès au lac permettant ainsi de profiter des activités nautiques en période estivale et de la pêche sur glace en saison hivernale. On note également la présence de la plage municipale de la Sablière autour du lac Val-des-Sables aménagée à même une ancienne sablière réhabilitée et localisée à l'extrémité ouest de la ville, en plus de compter sur la présence de nombreux parcs et espaces verts répartis sur le territoire. Parmi ces parcs et espaces verts, on compte 3 parcs écologiques axés sur la conservation, 12 parcs urbains, 1 parc canin et 2 parcs-école.

Plusieurs réseaux récréatifs sont également mis de l'avant sur le territoire. On compte sur la présence de la route panoramique qui longe le chemin d'Oka et de la route verte (La Vagabonde). Le circuit de randonnée pédestre La Marche d'Alphonse traverse aussi le territoire.

Sur le plan communautaire, plusieurs organismes culturels, communautaires et sociaux, œuvrant dans divers secteurs, sont présents à Sainte-Marthe-sur-le-Lac visant à assurer une vie communautaire dynamique. La Ville s'assure également d'offrir une programmation variée d'activités sportives, culturelles et de loisirs à ses citoyens.

Outre les éléments présentés ci-haut, quelques autres propriétés sont vouées à des utilisations publiques. Il s'agit principalement de propriétés assurant une desserte en services publics, comme le garage municipal (à relocaliser), les services de télécommunication, l'usine d'eau potable, ou encore la gestion des eaux usées. D'ailleurs, une portion du territoire affectée par la zone agricole décrétée est utilisée par la station régionale d'épuration (Régie d'assainissement des eaux de Deux-Montagnes). Effectivement, une décision de la CPTAQ datant de 1995 autorise la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac à utiliser une superficie de 298 514 m² à une autre fin que l'agriculture.





48,5 Ha

La superficie
totale des parcs
de conservation



2.4 LA MOBILITÉ

Comme mentionné précédemment, de nombreux déplacements sont réalisés quotidiennement pour le navettage domicile-travail et l'automobile demeure le mode de transport privilégié par la plupart des travailleurs résidents (91,7 %). Sainte-Marthe-sur-le-Lac dispose d'un réseau routier complet et près d'être achevé, mais également d'un réseau cyclable développé parcourant surtout les grands axes du territoire, en plus d'avoir à disponibilité un réseau de transport en commun. Les déplacements réalisés au sein du territoire sont surtout dirigés vers le pôle multifonctionnel ou encore transitoire en raison des grands axes routiers passant par la ville.



2.4.1 Réseau routier

2.4.1.1 Le réseau supérieur

Localisée stratégiquement à quelques kilomètres des villes de Saint-Eustache et de Laval, ainsi qu'à environ 45 kilomètres du centre-ville de Montréal, Sainte-Marthe-sur-le-Lac est facilement accessible par le réseau supérieur formé de l'autoroute 640, de la route 344 et par le boulevard des Promenades. Le réseau supérieur a pour objectif de relier les principales concentrations de population et les territoires d'importance nationale et régionale¹⁷.

L'autoroute 640 traverse le territoire d'est en ouest et offre la possibilité de rejoindre aisément les grands pôles de la CMM, la région de Lanaudière et des Laurentides, en plus d'être vital au dynamisme de la région. L'autoroute 640 est accessible par le territoire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac via le boulevard Laurette-Théorêt (entrée seulement, direction est), ainsi que par l'échangeur du boulevard des Promenades sur le territoire de Deux-Montagnes.

Le second axe en importance sur le territoire appartenant au réseau supérieur est celui de la route régionale 344 (chemin d'Oka). Cette route a pour fonction d'effectuer un lien entre les pôles et les équipements à caractère récréotouristique existants dans la région de Deux-Montagnes et comprend une grande part des activités économiques sur le territoire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac en raison des nombreux commerces qui y ont pignon sur rue. La fonctionnalité et la sécurité des déplacements à l'intérieur de ce corridor sont des éléments importants tant pour la population locale que pour les visiteurs. La portion du corridor de la route 344 localisée à l'intérieur des limites municipales est généralement confrontée à une configuration inappropriée et à un nombre important d'accès.¹⁸

Comme ces deux axes routiers sont de juridiction provinciale (MTQ), les pouvoirs d'intervention de Sainte-Marthe-sur-le-Lac y sont généralement limités puisque la gestion, l'entretien et les décisions stratégiques concernant ces routes relèvent principalement du MTQ. Il importe toutefois pour la Ville d'exprimer ses préoccupations et de proposer des ajustements en matière de sécurité, d'aménagement, de gestion de la circulation, d'entretien, etc. La Ville a ainsi demandé au MTQ d'étudier la possibilité d'aménager une sortie autoroutière au niveau du boulevard Laurette-Théorêt, afin de soulager la circulation sur le boulevard des Promenades.

Le boulevard des Promenades apparaît aussi comme d'une grande importance par son rôle sur le plan commercial et économique, ainsi que pour le lien fort qu'il représente. Cette collectrice, de juridiction municipale, permet de rejoindre l'autoroute et la ville de Deux-Montagnes. On note pour le réseau supérieur certaines problématiques liées à la forte utilisation des infrastructures, comme l'encombrement et un certain dysfonctionnement, en plus de présenter un enjeu de santé et de sécurité pour les riverains de ces infrastructures. Ces problématiques sont d'ailleurs plus importantes depuis la fermeture temporaire de la ligne de train Deux-Montagnes.

2.4.1.2 Le réseau local

Le réseau routier de Sainte-Marthe-sur-le-Lac est complété par un réseau local élaboré s'apparentant à une trame de rue organique pour le secteur nord et orthogonal pour le secteur sud. On y constate la présence de nombreux cul-de-sac et de boucles à l'intérieur des secteurs résidentiels.

¹⁷ Gouvernement du Québec. (2023). *Classification fonctionnelle du réseau routier*. Récupéré de <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/entreprises-partenaires/municipalites/infrastructures-routieres/Pages/classification-fonctionnelle-reseau-routier.aspx>

¹⁸ MRC Deux-Montagnes. (2022). SADR. P. 8-1 à 8-48



Ces secteurs résidentiels sont reliés au réseau par des rues collectrices, ainsi que par des artères. On compte sous cette classification les axes importants formés par le chemin de la Prucheraie, le boulevard des Pins/rue de l'Érablière, la rue Laurin, le boulevard Laurette-Théorêt et son prolongement vers l'autoroute 640, ainsi que la rue Louise qui est empruntée par les résidents du secteur sud. Étant donné que le territoire est près d'être entièrement construit, aucune nouvelle rue locale n'est prévue.

2.4.2 Le réseau de camionnage

Sainte-Marthe-sur-le-Lac se distingue par son engagement à maintenir un environnement paisible et sécuritaire pour ses résidents, notamment via une réglementation très stricte à l'égard du camionnage à l'intérieur de son périmètre urbain. En effet, le camionnage est interdit sur la majorité des rues de la ville, à l'exception de l'autoroute 640 où elle est identifiée comme « route de transit ». Malgré ces interdictions, certaines exceptions s'appliquent pour la livraison locale par exemple.



FIGURE 13 - Le réseau routier

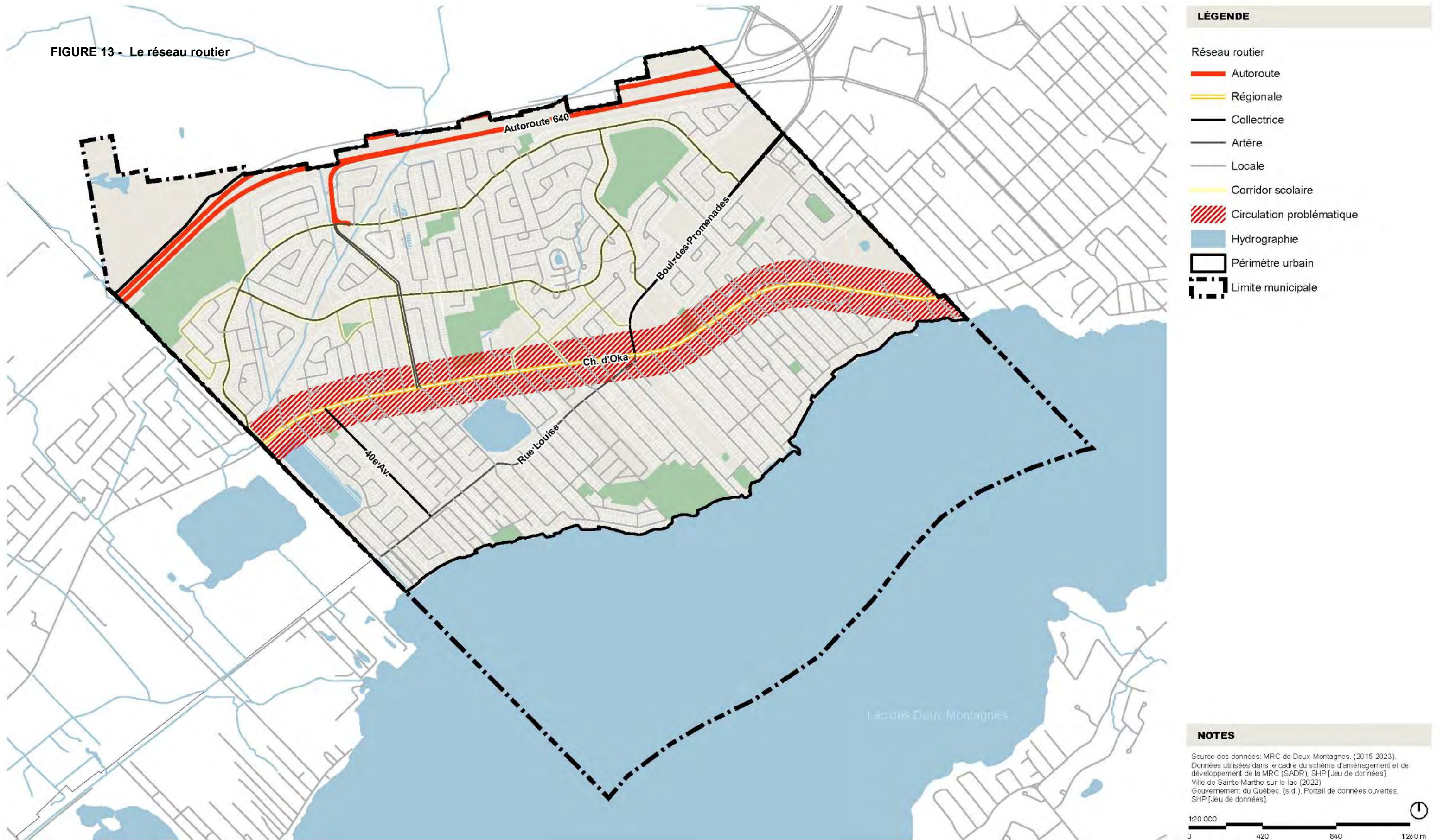
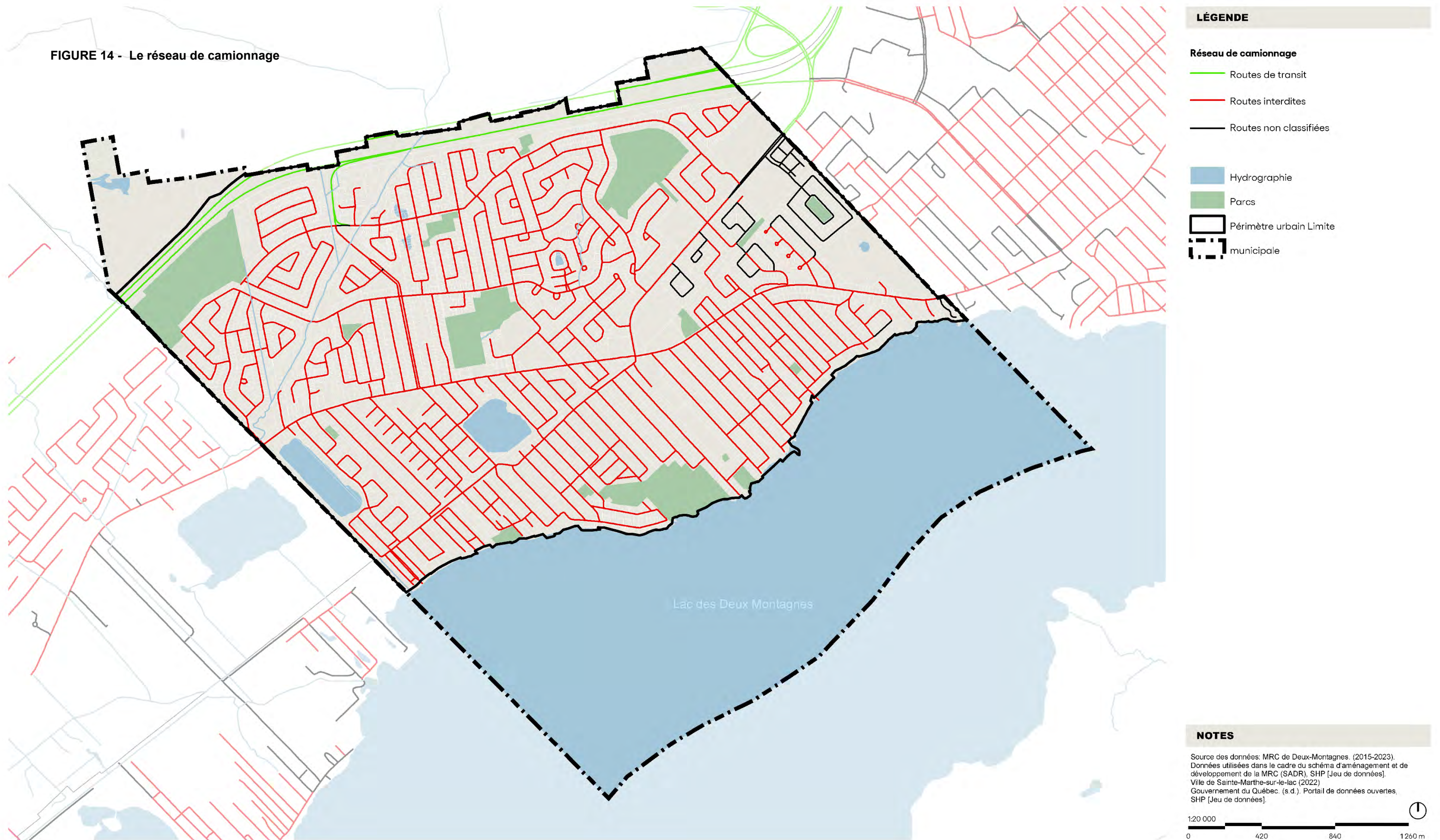


FIGURE 14 - Le réseau de camionnage



2.4.3 Réseau de mobilité active

Les infrastructures de mobilité active permettant les déplacements sur le territoire sont le réseau cyclable, les sentiers et les trottoirs. Le réseau cyclable comporte une variété d'aménagements dont la sécurité des usagers peut varier selon l'implantation réalisée. Compte tenu des périodes de développement de la ville et des tendances en aménagement, le réseau cyclable est davantage élaboré au nord du chemin d'Oka qu'au sud, notamment en raison de l'emprise routière largement réduite dans ce secteur et de la discontinuité de la trame de rue. On note la présence d'aménagements en bordure des axes locaux importants, dont le boulevard des Promenades, mais aussi le long du chemin d'Oka. Le réseau de mobilité active est complété par la présence de la piste cyclable régionale *La Vagabonde*, aussi désigné comme tracé de la route Verte. Ce lien cyclable est la première emprise ferroviaire de la province à avoir été transformée en piste cyclable permettant de faire un lien est-ouest à travers la MRC.

Du côté du réseau pédestre, Sainte-Marthe-sur-le-Lac compte de nombreux espaces propices à la marche. Plusieurs sentiers sont aménagés à l'intérieur de parcs publics et le secteur nord comporte souvent des trottoirs. À noter également que la ville profite du tracé de La Marche d'Alphonse.

2.4.4 Transport en commun

Bien que la voiture demeure le mode de déplacement privilégié par la grande majorité de la population locale, plusieurs services de transport en commun sont offerts. EXO met à disposition une offre de transport en commun régulier et adapté aux citoyens. Les lignes d'autobus 80, 81 et 93 sillonnent les rues de la ville pour venir rejoindre le réseau de transport collectif structurant métropolitain. Dès 2025, le Réseau express métropolitain (REM) viendra remplacer progressivement la ligne Deux-Montagnes mise hors service le 31 décembre 2020.¹⁹ Ainsi, les citoyens pourront profiter d'une offre bonifiée dans les prochaines années, considérant la forte proximité de la gare avec le territoire, et modifier certaines habitudes de déplacements. De plus, malgré la présence du parcours « Express Oka » opéré par EXO sur le territoire, aucun arrêt de cette ligne n'est effectué à Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

D'ordre général, la planification, l'organisation, le financement, le développement et la promotion du transport collectif à Sainte-Marthe-sur-le-Lac, et ailleurs sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal, s'effectue par l'entremise de l'Autorité régionale de transport de Montréal (ARTM). Cette organisation a pour mission d'offrir une expérience de mobilité simple, intégrée, fluide et efficace, cela dans une perspective de développement durable et de cohésion régionale.²⁰

¹⁹ REM. (2023). Deux-Montagnes. Récupéré de <https://rem.info/fr/se-deplacer/stations-du-reseau/deux-montagnes>

²⁰ ARTM. (2024). Mission. Récupéré de <https://www.artm.quebec/a-propos-de-l-artm/mission/>



2.4.5 Aire TOD

Dans son Plan métropolitain d'aménagement et de développement, la CMM souhaite voir aménager des milieux de vie denses, sécuritaires et mieux desservis par des services de proximité autour d'une station de transport en commun à haute capacité comme le REM. Cela correspond au concept de TOD (*Transit-Oriented Development*), un quartier qui conjugue notamment les déplacements actifs, la mixité sociale, le design urbain et tend à répondre aux enjeux de développement durable.²¹ Dans cette optique, les abords de stations du REM projetées à Deux-Montagnes sont associés à ce type de développement immobilier de moyenne à haute densité à l'intérieur d'un rayon de 1 km de celles-ci, soit à distance de marche raisonnable. Une infime partie de l'aire TOD de la station REM de Deux-Montagnes déborde sur le territoire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et inclut des résidences et une petite portion du terrain du centre d'achat des Promenades Deux-Montagnes. Ce site commercial étant situé en partie dans l'aire TOD (sur le territoire de Deux-Montagnes), il est possible qu'il se transforme en un modèle plus dense et multifonctionnel.

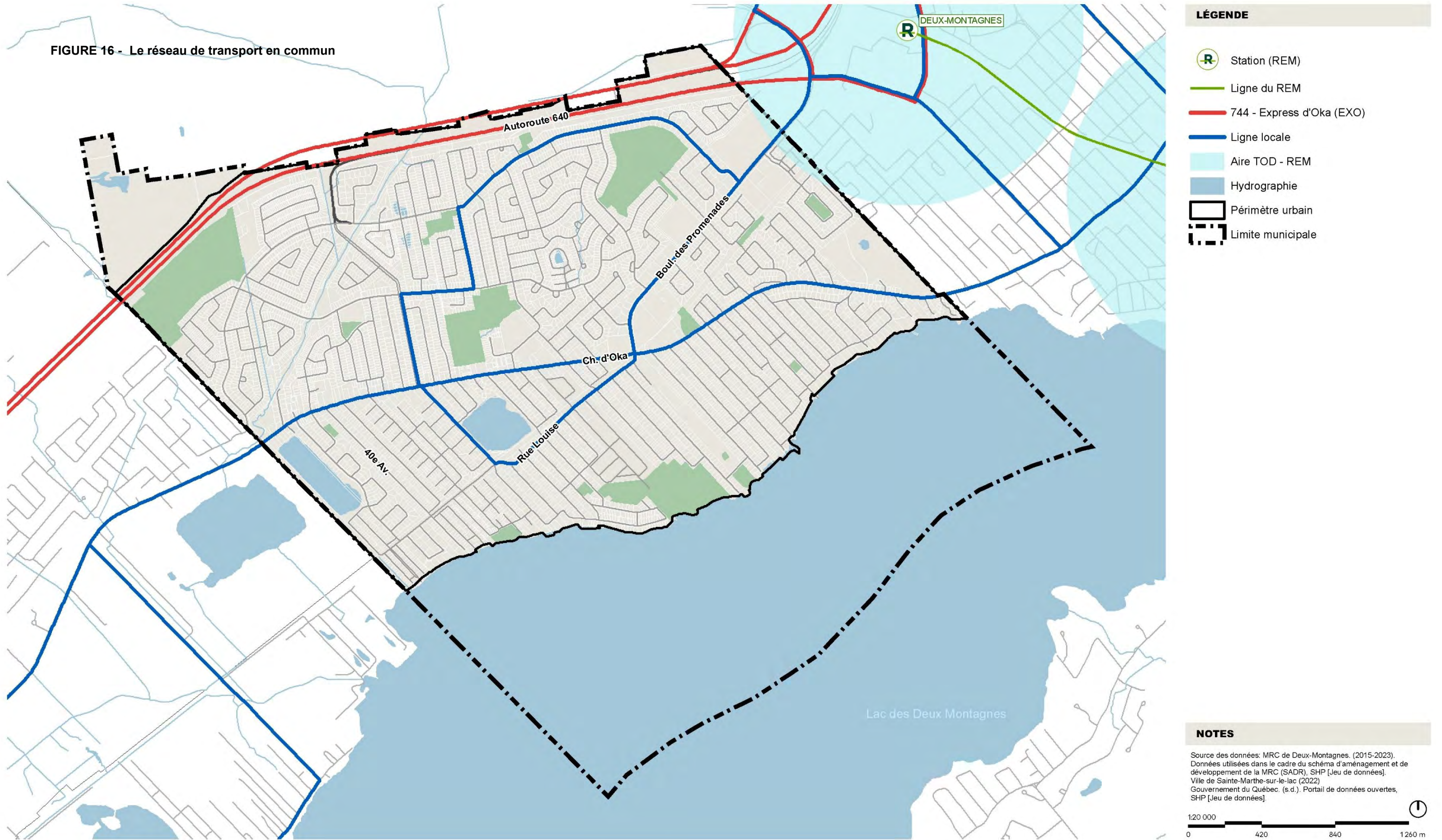
²¹ CMM. (2023). Qu'est-ce qu'un TOD ? Récupéré de <https://cmm.qc.ca/projets/projets-novateurs-tod/>











FIGURE 15 - Le réseau de mobilité active



FIGURE 16 - Le réseau de transport en commun



LÉGENDE

-  Station (REM)
-  Ligne du REM
-  744 - Express d'Oka (EXO)
-  Ligne locale
-  Aire TOD - REM
-  Hydrographie
-  Périmètre urbain
-  Limite municipale

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes. (2015-2023). Données utilisées dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement de la MRC (SADR), SHP [Jeu de données]. Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022). Gouvernement du Québec. (s.d.). Portail de données ouvertes, SHP [Jeu de données].



2.5 LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT NATURELS ET PAYSAGERS

Sainte-Marthe-sur-le-Lac ne dispose que de très peu de bâtiments d'intérêt historique ou architectural sur son territoire autre que l'Abbaye Sainte-Marie-des-Deux-Montagnes et les quelques résidences anciennes disposées le long du chemin d'Oka.²² Elle jouit toutefois de paysages remarquables et d'un cadre de vie naturel exceptionnel grâce à ses parcs écologiques boisés et son littoral. En vue de préserver ces éléments d'intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique, Sainte-Marthe-sur-le-Lac entend prévoir des mesures en vue d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

2.5.1 Boisés

Bien que fortement urbanisée, Sainte-Marthe-sur-le-Lac possède encore quelques grands espaces boisés (1 ha et plus) au sein de son périmètre urbain. Les trois principaux boisés sont intégrés au sein de parcs municipaux, ce qui assure leur protection et leur mise en valeur à des fins récréatives pour la population. D'autres boisés de plus petite superficie, souvent de type lanière, sont localisés principalement autour de l'abbaye, le long de la piste cyclable La Vagabonde, entre les 20^e et 22^e avenues ou encore au centre de l'autoroute 640. Bien qu'ils ne bénéficient pas d'un statut de protection, il est souhaité que tout projet d'aménagement maximise leur conservation, en priorisant notamment les espaces de plus grande valeur écologique ainsi que la connectivité avec les milieux naturels environnants.

Notons également que quelques boisés sont situés en zone agricole, à l'extrémité nord du territoire, et comprennent une érablière. Ils font partie d'un corridor forestier d'intérêt métropolitain qui s'étend principalement sur le territoire de Saint-Eustache.

2.5.2 Milieux humides

Selon une identification préliminaire, le territoire présentait en 2022 une superficie totale des milieux humides actifs évaluée à 58 ha, dont 44,1 ha seraient en milieu terrestre. La préservation de ces milieux demeure d'une grande importance puisqu'ils constituent des habitats, voire des refuges de qualité pour la faune et la flore, en plus d'être essentiel pour leurs fonctions écologiques allant de la purification de l'eau jusqu'à la prévention des inondations. À l'intérieur des limites municipales, ces milieux se retrouvent très souvent à l'intérieur des boisés ou encore en bordure du lac des Deux Montagnes.²³

2.5.3 Les sites d'intérêt esthétique et écologique

Dans un contexte où près de l'ensemble du territoire est construit, la superficie occupée par les espaces naturels urbains est très limitée. La Ville dispose toutefois de quelques sites naturels qui, en raison de leur forte valeur paysagère, écologique, ou environnementale, sont identifiés par la MRC comme sites d'intérêt esthétique et écologique :

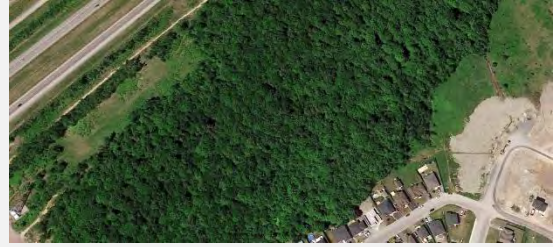
²² MAMH. (2010). Répertoire des municipalités : Sainte-Marthe-sur-le-Lac. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/72015>

²³ MRC Deux-Montagnes. (2022). SADR. P.7-10



BOISÉ DE L'ÉRABLIÈRE

Reconnu comme le boisé le plus important sur le territoire de la ville, le Boisé de l'Érablière se localise au sein du domaine bioclimatique de l'Érablière à caryer cordiforme et comporte des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain²⁴. Ce domaine bioclimatique couvre le sud-ouest de la province du Québec et renferme la flore la plus méridionale du Québec, dont plusieurs espèces thermophiles, en plus de présenter des forêts très diversifiées.²⁵ On retrouve au sein de ce boisé une variété d'essences : érable rouge, bouleau jaune, érable à sucre, bouleau à papier (blanc), frênes, ainsi que des feuillus tolérants à l'ombre.²⁶



PARC DE LA PRUCHERAIE

Localisé sur le chemin de la Prucheraie, ce parc du même nom représente le second espace boisé en importance sur le territoire. Ce parc de conservation abrite un écosystème formé d'espèces floristiques et fauniques à statut précaire, en plus de compter sur la présence de milieux humides cartographiés.



PARC DE LA FRAYÈRE

Localisé aux abords du lac des Deux-Montagnes et ceinturé par un ouvrage de protection, le parc de la Frayère est constitué de milieux humides cartographiés de type marais et marécage. Il s'agit d'un milieu naturel de près de 9 ha qui est très important pour la biodiversité de la région. Il abrite plusieurs espèces fauniques (tortues et canards barboteurs, ainsi que des amphibiens, des chiroptères et de nombreuses espèces d'oiseaux) et floristiques (Érablière à érable argenté et à céphalanthe occidental, notamment). La Frayère a longtemps été utilisée comme lieu de reproduction en eau calme par certaines espèces de poissons, dont le grand brochet, la perchaude et la barbotte brune lors des crues printanières. Depuis quelques années, la Ville a multiplié les efforts d'aménagement du milieu pour le rendre accessible aux citoyens.²⁷



2.5.4 Hydrographie

L'origine du développement de Sainte-Marthe-sur-le-Lac est grandement liée à la présence du lac des Deux Montagnes. Il représente aujourd'hui un attrait non négligeable pour la ville par l'intérêt paysager, naturel et écologique qui lui est porté. Le lac des Deux Montagnes est également important pour l'économie locale puisqu'il offre un potentiel récréatif (pêche, baignade et navigation) aux plaisanciers et excursionnistes et rehausse l'ambiance paysagère générale de la ville. Deux rampes publiques de mise à l'eau ainsi que plusieurs parcs riverains permettent de profiter de la présence de ce plan d'eau. Quelques percées visuelles offrent des points de vue intéressants depuis certaines avenues se prolongeant jusqu'aux rives. Une digue contre les inondations est également aménagée le long de la rive. Sur le plan écologique, le lac des Deux Montagnes abrite une aire protégée de concentration d'oiseaux aquatiques. À noter qu'il fait partie de la Trame verte et bleue du Grand Montréal et qu'il comprend deux aires protégées officielles :

²⁴ MRC Deux-Montagnes. (2022). SADR. P.7-29 à 7-31

²⁵ Gouvernement du Québec : Ministère des Ressources naturelles et de la Faune. (Octobre 2005) *Portrait géographique du Québec forestier*.

²⁶ Gouvernement du Québec. (2019). *Carte interactive : Forêt ouverte*. Récupéré de <https://www.foretoouverte.gouv.qc.ca/>

²⁷ Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. (s.d.) *Attrait : Parc de la Frayère*. Récupéré de <https://ville.sainte-marthe-sur-le-lac.qc.ca/parcs-et-attraits/attraits/>



TABLEAU 2 - Description des aires protégées

AIRE DE CONCENTRATION D'OISEAUX AQUATIQUES DU LAC DES DEUX MONTAGNES (ÎLE BIZARD)

Numéro séquentiel unique : 4976
Toponyme : ACOA du Lac des Deux Montagnes – Île Bizard
Superficie légale : 895,44 ha
Responsable : Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs
Date de création : 2005-05-12

AIRE DE CONCENTRATION D'OISEAUX AQUATIQUES DU LAC DES DEUX MONTAGNES - SAINTE-MARTHE-SUR-LE-LAC

Numéro séquentiel unique : 5564
Toponyme : ACOA du Lac des Deux Montagnes – Sainte-Marthe-sur-le-Lac
Superficie légale : 753,91 ha
Responsable : Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs
Date de création : 2005-05-12

Avec le temps, une portion significative des rives du lac des Deux Montagnes a donc été altérée. Il est par conséquent souhaitable de continuer à s'assurer que les interventions réalisées dans ce milieu n'altèrent pas les vocations récréotouristiques ou la richesse écologique de ce plan d'eau.

Le réseau hydrographique de la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac est complété notamment par le ruisseau Perrier, et son tributaire localisé dans le boisé de l'Érablière, qui traverse le territoire de la ville dans sa portion nord-ouest, reliant la municipalité de Saint-Joseph-du-Lac à l'autoroute 640, en plus du ruisseau Marciel à l'extrémité est du territoire municipal. Il comprend également 3 lacs artificiels formés sur d'anciennes sablières : lac Val-des-Sables, lac Excelsior et lac de la Sablière Anguimarc.

2.5.5 Le chemin d'Oka (route 344)

Le chemin d'Oka (route 344) est identifié par la MRC comme un corridor de transport permettant de découvrir les paysages naturels et humanisés de la région de Deux-Montagnes. Celui-ci traverse d'est en ouest la ville et permet de desservir la région des Laurentides et de Lanaudière et assume les fonctions de liaison entre les différents points focaux du corridor. Appartenant au type de paysage « urbain », les caractéristiques de cette portion de route reposent sur une utilisation urbaine intensifiée et assez récente de nombreuses parcelles localisées de part et d'autre de la route. Autrefois occupées par l'agriculture, les fonctions commerciales et résidentielles dominant aujourd'hui largement dans le paysage du chemin d'Oka. À l'extrémité Est, il offre par ailleurs quelques vues sur le lac des Deux-Montagnes (paysage « aquatique »).

À Sainte-Marthe-sur-le-Lac, le chemin d'Oka se caractérise par un cadre bâti varié et en partie renouvelé. Plusieurs constructions ont été remplacées dans les dernières années, souvent par des habitations multifamiliales de 2 étages. Les dernières friches agricoles ont presque toutes été construites par cette même typologie, laissant aujourd'hui une ambiance largement différente qu'il y a 15 ans. Quelques bâtiments datant d'avant 1900, parmi les plus anciens de la ville, subsistent toutefois.

L'augmentation de la population, l'appel à la densification et le déplacement de certaines activités commerciales apportent à réfléchir sur les aménagements souhaités pour le chemin d'Oka dans la mesure où cet axe demeure d'une grande importance à l'échelle régionale, notamment en ce qui a trait à



l'organisation des fonctions, à la qualité des aménagements urbains et paysagers.²⁸ L'échelle des bâtiments, la volumétrie, les caractéristiques architecturales, le paysage, la relation avec la rue et les ruptures entre l'ancien et le nouveau sont tous des éléments qui doivent être pris en compte quant à l'ambiance paysagère souhaitée pour cet axe.

2.5.6 Secteur patrimonial de l'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes

La MRC de Deux-Montagnes identifie dans son SADR une lanière patrimoniale jonchant les villes de Deux-Montagnes et de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. Au sein du territoire, cette lanière comprend le site de l'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes implanté le long du chemin d'Oka.

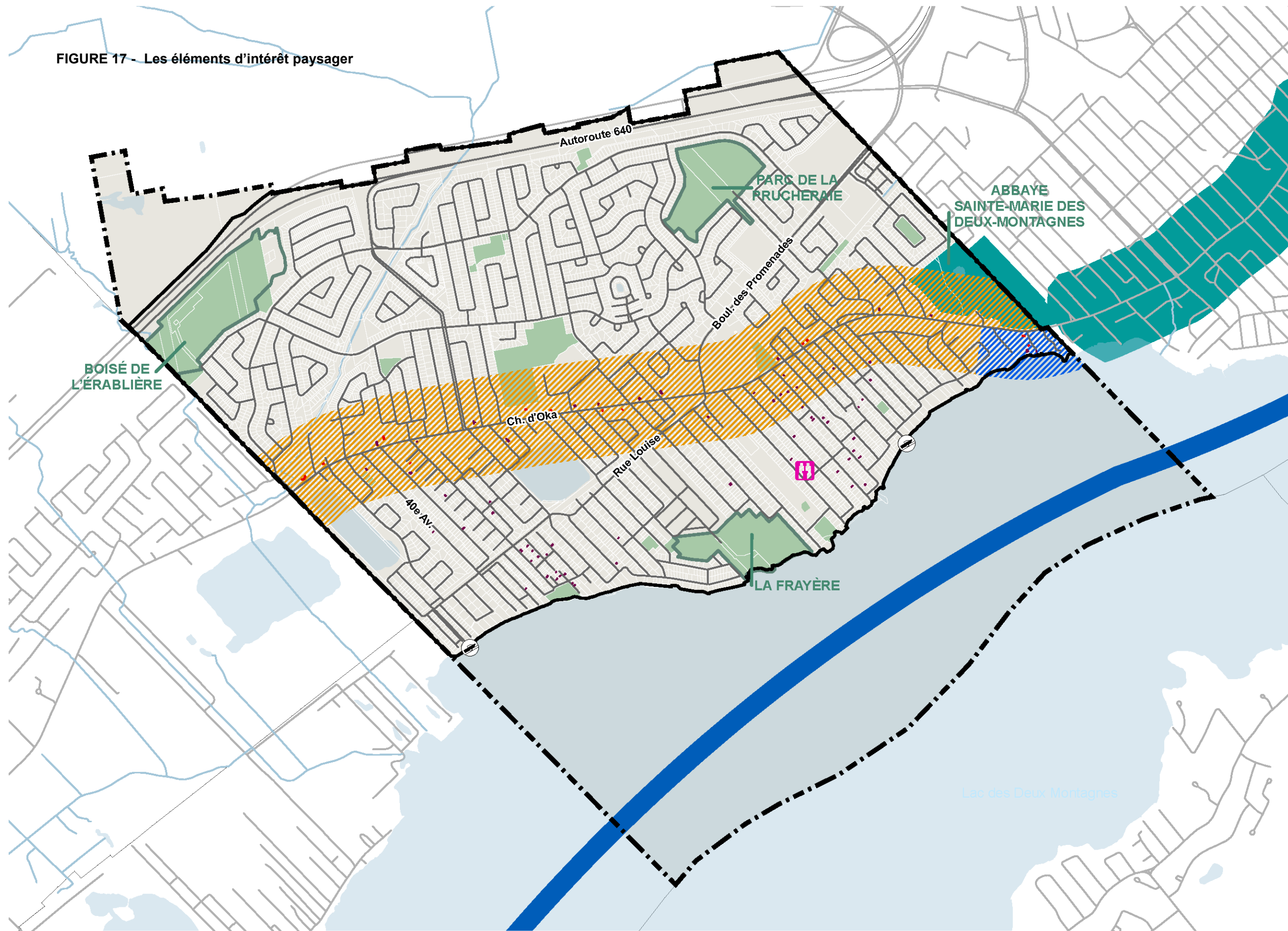
L'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes, construite en 1956, accueille une communauté de moniales bénédictines. Son bâtiment se démarque par sa volumétrie, son architecture et son implantation largement en retrait du chemin d'Oka. On lui distingue certaines caractéristiques architecturales intéressantes comme sa tour octogonale, l'appareillage décoratif et la polychromie du parement de brique qui confèrent un intérêt architectural et esthétique.²⁹

²⁸ MRC Deux-Montagnes. (2022). SADR. P.3-7

²⁹ MRC Deux-Montagnes. (2022). SADR. P. 11-6



FIGURE 17 - Les éléments d'intérêt paysager



LÉGENDE

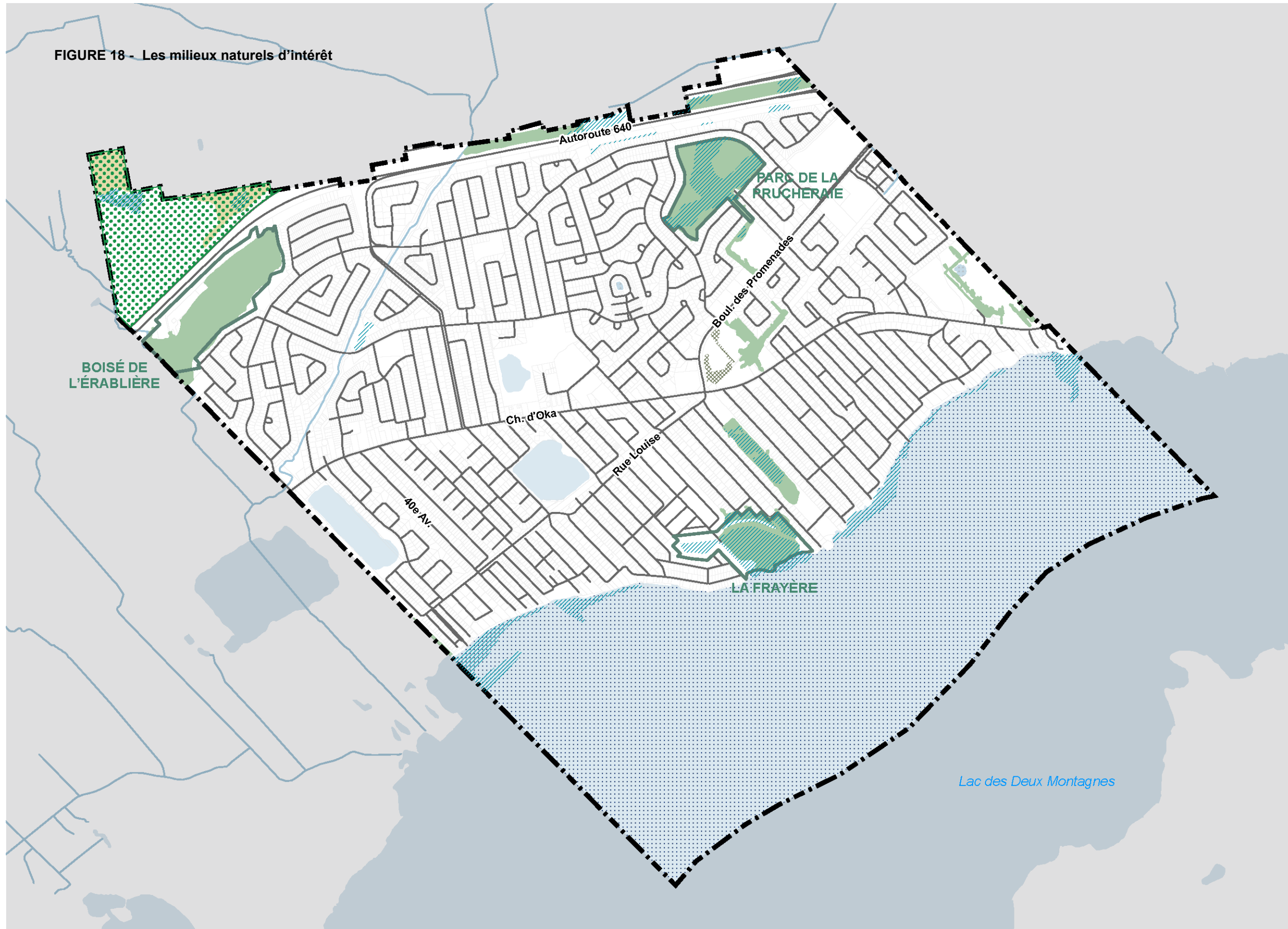
-  Limite municipale
-  Périmètre urbain
-  Quai
-  Percée visuelle
-  Bâtiments construits avant 1900
-  Bâtiments construits entre 1900 - 1940
-  Site d'intérêt esthétique et écologique
-  Secteur patrimonial
-  Expérience bleue du Grand Montréal
-  Paysage urbain
-  Paysage aquatique
-  Parcs

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes. (2015-2023).
 Données utilisées dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement de la MRC (SADR), SHP [Jeu de données].
 Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)
 Gouvernement du Québec. (s.d.). Portail de données ouvertes, SHP [Jeu de données].



FIGURE 18 - Les milieux naturels d'intérêt



LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Milieu humide potentiel
-  Site d'intérêt esthétique et écologique
-  Corridor forestier
-  Boisés localisés dans la zone agricole
-  Boisés d'un hectare et plus localisés hors de la zone agricole
-  Couvert forestier
-  Aire protégée (Aire de concentration d'oiseaux aquatiques)
-  Plan d'eau
-  Eau peu profonde

*Les cours d'eau et milieux humides sont illustrés à titre indicatif et leur inventaire n'est pas nécessairement exhaustif ou définitif; une caractérisation demeure nécessaire à la validation de leur statut. Dans tous les cas, la définition du document complémentaire prévaut sur toute illustration.

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes. (2015-2023). Données utilisées dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement de la MRC (SADR), SHP [Jeu de données] MRC de Deux-Montagnes (2024) Données préliminaire du PRMHH, SHP [Jeu de données]. Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022) Gouvernement du Québec. (s.d.). Portail de données ouvertes, SHP [Jeu de données].



2.6 CARACTÉRISATION URBAINE

Suivant les différents éléments soulevés dans les sections précédentes, on constate que Sainte-Marthe-sur-le-Lac dispose de caractéristiques urbanistiques fortes, ainsi que des ambiances paysagères qui lui sont propres. Elle regroupe plusieurs milieux dont les composantes se révèlent comme distinctives du fait de la période de construction des immeubles, les fonctions exercées, la trame urbaine ou encore par le niveau d'intérêt des milieux.

La présente caractérisation urbaine détaille les grands milieux qui composent Sainte-Marthe-sur-le-Lac, ainsi que leurs caractéristiques principales, telles qu'illustrées à la Figure 20 - . Cet exercice permettra de mieux comprendre l'organisation du territoire et d'offrir des outils urbanistiques adaptés à la réalité de chacun de ces secteurs.

FIGURE 19 - Caractérisation urbaine

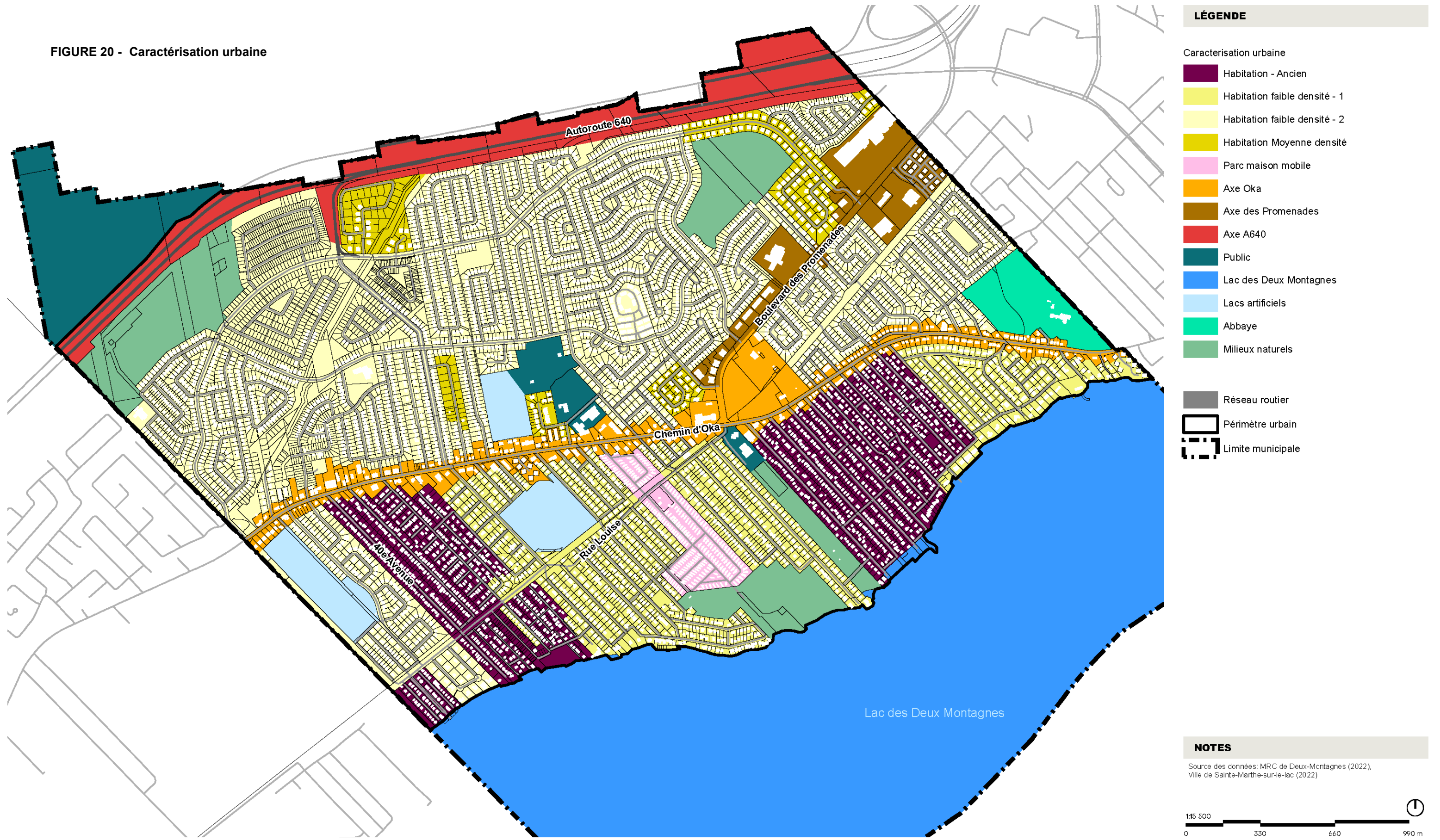


TABLEAU 3 - Les grands types de milieux

TYPE DE MILIEU	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES
	<p>Habitation — Ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> — Secteurs résidentiels hétérogènes comprenant une concentration de bâtiments parmi les plus anciens du territoire (avant 1940); — Faible emprise de la voie publique; — Lotissement irrégulier, lots étroits et de faible superficie; — Ambiance de villégiature.
	<p>Habitation faible densité — 1</p> <ul style="list-style-type: none"> — Secteurs résidentiels formés de maisons unifamiliales isolées, souvent construits après 1960 au sud du chemin d'Oka; — Volumes bâtis souvent de faible superficie; — Faible emprise de la voie publique; — Ambiance de villégiature; — Lotissement irrégulier, souvent de faible superficie.
	<p>Habitation faible densité — 2</p> <ul style="list-style-type: none"> — Secteurs regroupant principalement des ensembles résidentiels unifamiliaux d'un à deux étages; — Regroupe les typologies : unifamiliale isolée, jumelée et en rangée; — Style architectural et volumétrie homogène dont la construction date majoritairement après 1980; — Emprise publique régulière.
	<p>Habitation moyenne densité</p> <ul style="list-style-type: none"> — Bâtiments résidentiels de volumétrie et de style architectural homogène présentant 3 étages; — Bâtiments multifamiliaux de 6 logements de construction récente (après 2000) ou de multifamiliaux jumelés de 3 logements; — Lotissement régulier.
	<p>Parc de maisons mobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ensemble résidentiel de maisons mobiles installées vers 1976; — Absence de lotissement; — Réseau routier privé.
	<p>Axe A640</p> <ul style="list-style-type: none"> — Espace compris dans l'emprise de l'autoroute 640 et aux abords immédiats de celle-ci, incluant notamment des terrains industriels.
	<p>Axe Oka</p> <ul style="list-style-type: none"> — Secteur mixte comprenant diverses activités commerciales, ainsi que du résidentiel (unifamilial et multilogements); — Bâtiments principaux de styles architecturaux variés et construits à diverses périodes; — Lotissement irrégulier; — Large emprise de la voie publique créant une limite difficilement franchissable.
	<p>Axe boulevard des Promenades</p> <ul style="list-style-type: none"> — Présence de grands ensembles commerciaux et des multilogements de construction récente; — Volumes bâtis imposants entourés de vastes aires de stationnement; — Lots de grandes superficies; — Large trame routière intégrant un corridor actif en site propre.
	<p>Public</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastes propriétés à vocation institutionnelle (et utilités publiques en zone agricole); — Volume bâti de grande superficie et de faible hauteur; — Très faible implantation au sol; — Espaces libres aménagés sous forme de plateaux sportifs, espaces verts (gazonnés, boisés) et grandes aires de stationnement.
	<p>Abbaye</p> <ul style="list-style-type: none"> — Site de l'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes.
	<p>Lacs artificiels</p> <ul style="list-style-type: none"> — Lacs artificiels créés par la fermeture des sablières.
	<p>Lac des Deux Montagnes et ses rives</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ambiance paysagère caractéristique du lac des Deux Montagnes.
	<p>Milieux naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastes propriétés pouvant comporter des boisés ou des milieux sensibles.



FIGURE 20 - Caractérisation urbaine



LÉGENDE

- Caractérisation urbaine
- Habitation - Ancien
 - Habitation faible densité - 1
 - Habitation faible densité - 2
 - Habitation Moyenne densité
 - Parc maison mobile
 - Axe Oka
 - Axe des Promenades
 - Axe A640
 - Public
 - Lac des Deux Montagnes
 - Lacs artificiels
 - Abbaye
 - Milieux naturels
 - Réseau routier
 - Périmètre urbain
 - Limite municipale

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes (2022),
Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)



2.7 LES CONTRAINTES

Certains endroits sont soumis à des contraintes particulières qui limitent les possibilités d'occupation des sols. Les contraintes peuvent être liées à des phénomènes naturels, tels que les inondations, la topographie, les milieux humides, etc., ou peuvent résulter de l'intervention humaine. Ces contraintes de nature anthropique incluent les immeubles, ouvrages et activités qui sont susceptibles, dans certaines circonstances, de mettre en péril la santé, la sécurité ainsi que le bien-être des personnes ou encore de causer des dommages importants aux biens localisés à proximité. Dans les deux cas, il est nécessaire que la Ville identifie les parties de son territoire soumises à ces contraintes et prenne les mesures nécessaires pour assurer la sécurité publique et la qualité de vie des citoyens. Il est également important de noter que ces contraintes sont souvent soumises à des législations provinciales ou à des dispositions incluses au SADR de la MRC de Deux-Montagnes.












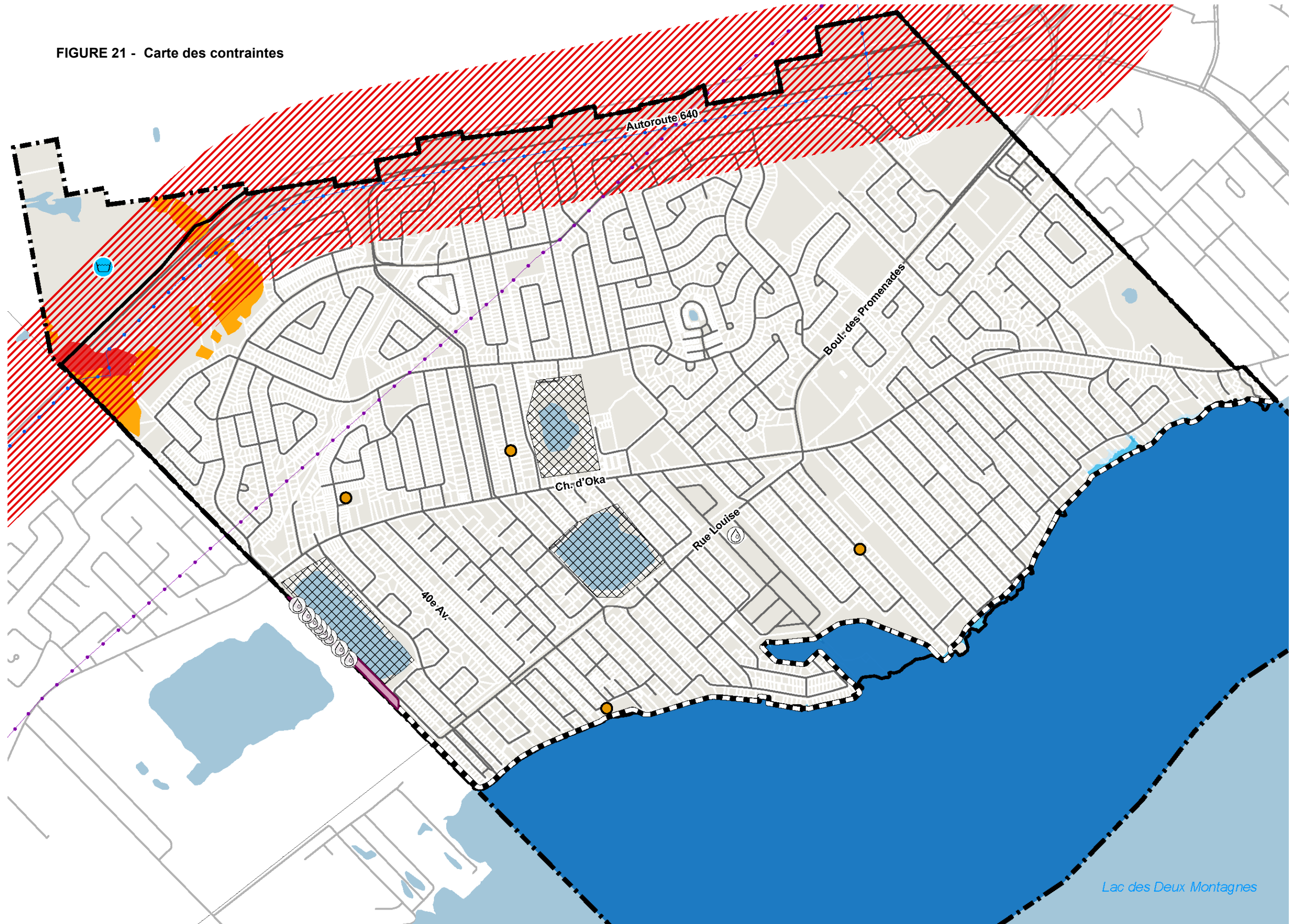














CONTRAINTES NATURELLES		CONTRAINTES ANTHROPIQUES	
<p>Les zones inondables</p> 	<p>Bien que le territoire soit protégé par une digue, le lac des Deux Montagnes présente certains risques en matière d'inondation. D'ailleurs, en 2019, une rupture de la digue a entraîné l'inondation d'une grande partie du territoire au sud du chemin d'Oka. La délimitation et les dispositions applicables aux zones inondables sont régies par la réglementation provinciale (voir 2.3.3).</p>	<p>Terrains contaminés</p> 	<p>4 sites sont présentement identifiés au répertoire des terrains contaminés du MELCCFP). D'autres sites devront être identifiés par la municipalité en cas de présence d'activités industrielles et commerciales susceptibles de contaminer les sols et les eaux souterraines. Ces sites engendrent des contraintes au développement, en plus de représenter de possibles risques pour la santé. Les activités pouvant y être exercées sont limitées.</p>
<p>Les milieux humides</p> 	<p>Reconnus pour leurs fortes valeurs écologiques, les milieux humides délimités sont considérés comme des contraintes au développement puisque les activités, ouvrages et constructions y sont limités notamment en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.</p>	<p>Étang aéré</p> 	<p>Localisé à la limite nord-ouest, un périmètre de protection doit être établi aux distances de la station régionale d'épuration des eaux usées incluant les étangs aérés. Ce périmètre de protection sera déterminé aux règlements d'urbanisme.</p>
<p>Zones de glissement de terrain</p> 	<p>Certaines zones à risques de glissement de terrain sont identifiées à l'intérieur du Boisé de l'Érablière. Dans ces zones, il importe d'assurer que les interventions réalisées n'affecteront pas la stabilité du sol et n'auront pas pour effet d'accroître la vulnérabilité des lieux.</p>	<p>Gazoduc et oléoduc</p> 	<p>On retrouve aussi sur le territoire de la ville un gazoduc et un oléoduc, lesquels imposent des contraintes à la construction étant donné leur localisation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Des normes à cette fin devront être intégrées aux règlements d'urbanisme.</p>
<p>Zones de mouvements de sol autour des sablières désaffectées</p> 	<p>Les pentes entourant les anciennes sablières constituent des zones sensibles à des risques de mouvements de terrain. La réglementation prévoit des normes permettant de délimiter ces zones et régissant les constructions et ouvrages pouvant être autorisés.</p>	<p>Isophone (bruit routier)</p> 	<p>Un corridor de 255 m le long de l'autoroute 640 (tronçon 6) est identifié comme présentant un niveau sonore supérieur à celui reconnu comme acceptable à la Politique sur le bruit routier du MTQ. Un niveau trop élevé de bruit peut occasionner différents effets sur la santé et la qualité de vie incluant notamment la perturbation du sommeil et le développement de maladies cardiovasculaires.</p>
		<p>Prise d'eau potable</p> 	<p>Les sources en eau potable identifiées constituent une contrainte puisque leur protection est primordiale. Des mesures particulières assurant la pérennité des sources en eau devront être mises en œuvre.</p>
		<p>Proximité d'une sablière</p> 	<p>En raison de la proximité de la sablière en activité sur le territoire de Saint-Joseph-du-Lac, des mesures de cohabitation particulières sont prévues dans une bande de protection de 30 m débordant sur notre territoire.</p>
		<p>Les îlots de chaleur</p> 	<p>Les îlots de chaleur sont principalement causés par la présence de vastes surfaces minéralisées et sombres, comme les aires de stationnement asphaltées ou les toitures de grands bâtiments. Cela touche particulièrement les secteurs commerciaux, institutionnels, ainsi que des secteurs résidentiels de moyenne densité. Des mesures permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques devront être prévues.</p>



FIGURE 21 - Carte des contraintes



LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Périmètre urbain
-  Terrains contaminés
-  Étangs aérés
-  Prises d'eau potable
-  Gazoduc TransCanada
-  Oleoduc TransNord
-  Isophone
-  Zones de contraintes relatives aux glissements de terrain fortement rétrogressifs
-  Zones de contraintes relatives aux glissements de terrain faiblement ou non rétrogressifs
-  Sablière désaffectée
-  Bande de protection de 30 m (activité industrielle de nature extractive)
-  Zone inondable 0-100 ans
-  Zone inondable 0-20 ans
-  Zone inondable 0-2 ans
-  Ouvrage de protection - Zone inondable

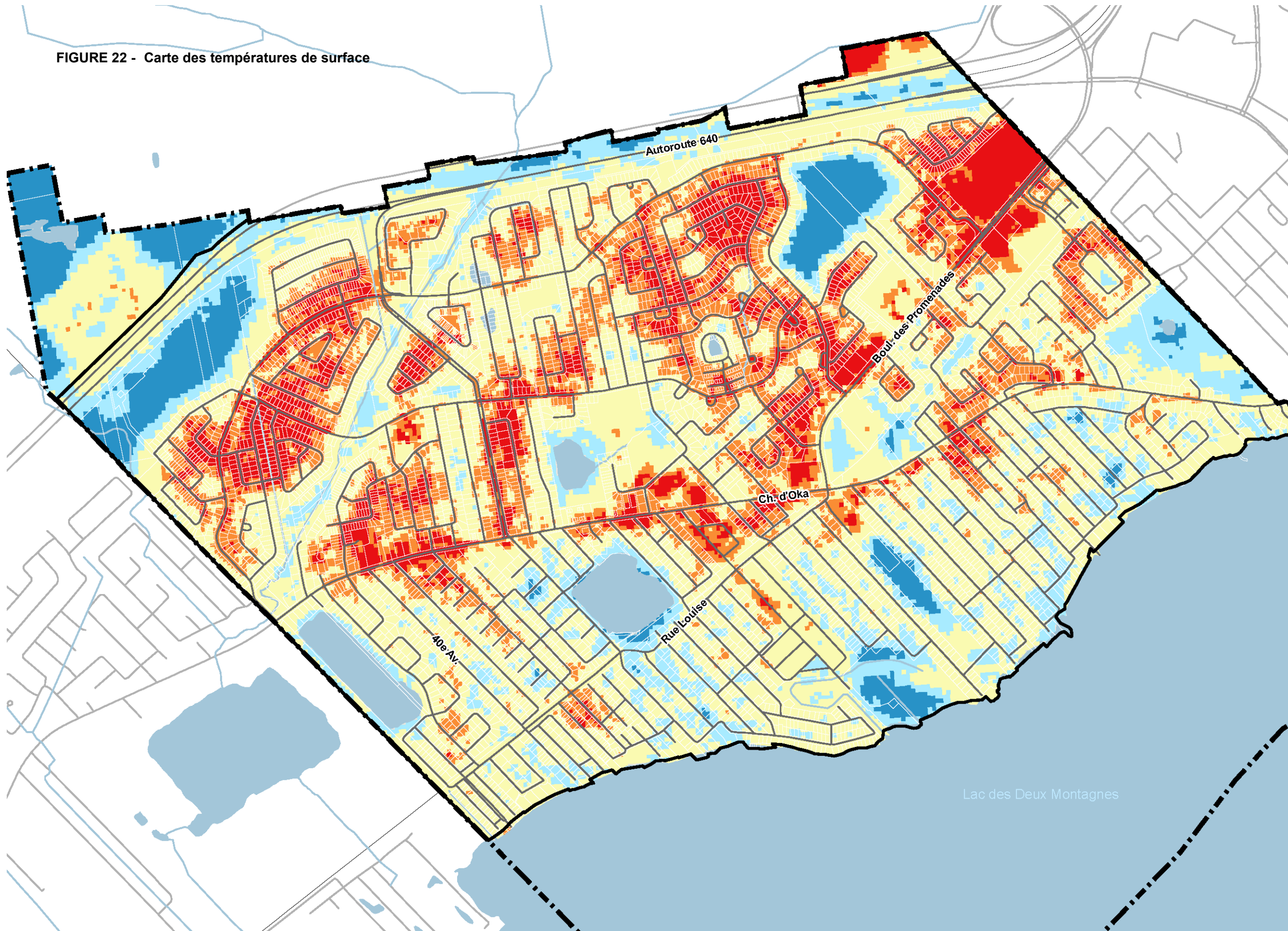
*Les cours d'eau et zones inondables sont préliminaire et illustrés à titre indicatif.

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes. (2015-2023).
 Données utilisées dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement de la MRC (SADR), SHP [Jeu de données].
 Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)
 Gouvernement du Québec. (s.d.). Portail de données ouvertes, SHP [Jeu de données].



FIGURE 22 - Carte des températures de surface



LÉGENDE

TEMPÉRATURE DE SURFACE

- Plus frais
- Frais
- Dans la moyenne
- Chaud
- Très chaud

- Hydrographie
- Périmètre urbain
- Limite municipale

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes. (2015-2023).
 Données utilisées dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement de la MRC (SADR), SHP [Jeu de données].
 Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)
 Gouvernement du Québec. (2020-2022). Portail de données ouvertes, SHP [Jeu de données].
 INSPQ. (2021).
 Températures classes 1 à 9, SHP [Jeu de données].



Diagnostic



Le diagnostic s'appuie sur une analyse des forces, faiblesses, opportunités et menaces du territoire découlant des différents éléments soulevés dans le portrait. Il constitue un outil d'analyse stratégique et permet de structurer les faits saillants et les éléments prioritaires.

3.1 LES GRANDS ENJEUX

L'identification des enjeux auxquels la ville est confrontée est nécessaire pour arriver à adopter de nouvelles pratiques plus performantes et innovantes. Ces enjeux touchent différents aspects de la vie municipale et constituent des éléments qui peuvent évoluer à travers le temps, soit de manière positive ou négative. Les enjeux sont identifiés en ordre de priorité, selon la manière suivante :



3.2 FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET MENACES



FORCES

- Beaucoup de jeunes familles sur le territoire;
- Variété de commerces et services à la population;
- Cadre de vie axé sur les parcs et attraits naturels et récréatifs (plage, boisés);
- Réseau de mobilité actif à rayonnement régional;
- Proximité avec les grands centres de la CMM;
- Proximité des gares du REM;
- Aspect rural/villégiature du secteur sud.



FAIBLESSES

- Territoire près d'être entièrement construit;
- Déplacements dominés par l'automobile;
- Aménagement des ensembles commerciaux peu convivial et fortement minéralisé;
- Absence de centre-ville;
- Offre de logements locatifs insuffisante;
- Fréquence du transport en commun;
- Manque de sécurité pour les piétons et cyclistes dans certains secteurs;
- Intensité de la circulation sur les grands axes routiers;
- Absence de résidence pour personnes âgées;
- Absence de clinique médicale.



OPPORTUNITÉS

- Présence du lac des Deux Montagnes et d'accès;
- Perspectives démographiques favorables et dynamisme immobilier;
- Plusieurs terrains cédés à la suite des inondations toujours vacantes;
- Vastes terrains vacants à l'intersection du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades;
- Désignation de pôle régional;
- Amélioration du transport collectif avec le REM.



MENACES

- Configuration inappropriée de la route 344;
- Concurrence commerciale entre le chemin d'Oka et le boulevard des Promenades;
- Perte de commerces en raison du redéveloppement sur le chemin d'Oka;
- Multiplication des phénomènes climatiques extrêmes;
- Abordabilité du logement.



Vision et orientation

4.1 LA VISION

La vision d'aménagement est une image globale de ce que souhaite devenir la collectivité au terme d'un horizon de 15 ans. Celle-ci permet de guider l'organisation dans la gestion du changement et de répondre aux enjeux qui ont été soulevés lors du diagnostic du territoire. La vision se traduit par des orientations prenant en compte les aspirations et les valeurs de la communauté.

« Sainte-Marthe-sur-le-Lac est reconnue pour sa vie de famille d'exception, son environnement charmant et par sa qualité de vie.

L'entraide et la solidarité sont au cœur de cette ville abordable et inclusive, qui répond aux besoins des différents types de ménages et parcours de vie. Elle offre tous les commerces, services et équipements communautaires à proximité des milieux de vie, ainsi que des lieux de rassemblement pour la communauté.

Axée sur la mobilité durable, elle mise sur des options de transport actif et collectif efficaces et sécuritaires tant à l'échelle locale que métropolitaine.

Son cadre verdoyant et son environnement naturel d'exception en font un milieu de vie attractif, sain et résilient. »



4.3 LES ORIENTATIONS

Afin de mettre en œuvre sa vision, la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac souhaite se doter d'orientations fortes qui guideront les diverses interventions retenues en matière de planification territoriale.

Orientation 1 : un milieu de vie inclusif, dynamique et sécuritaire

La première orientation dont souhaite se doter la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac vise à offrir un milieu de vie inclusif à ses citoyens en misant sur une offre en logement adapté à tous les budgets et pour tous les types de ménages, en plus d'ouvrir les possibilités quant au mode d'occupation des propriétés. Elle vise également à assurer la santé et la sécurité pour tous par des espaces publics rehaussés et par l'établissement de balises claires en zone de contraintes, en plus de maintenir et améliorer les équipements communautaires.

Orientation 2 : une économie forte, diversifiée et soutenue par son pôle multifonctionnel

La deuxième orientation vise à faire rayonner Sainte-Marthe-sur-le-Lac à travers une économie forte et diversifiée. Ses activités commerciales étant majoritairement localisées le long du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades, il est souhaité de renforcer ce pôle, de miser sur les commerces et services locaux et régionaux et de limiter les activités dites « lourdes » en périphérie des lieux d'habitation.

Orientation 3 : un environnement sain et de qualité pour les Marthelacquois et Marthelaquoises

La troisième orientation est surtout axée sur le désir de maintenir et de rehausser la qualité de l'environnement naturel et bâti. Ainsi, il est souhaitable de prévoir des interventions visant à bonifier le cadre architectural du territoire et à l'amélioration de l'expérience du chemin d'Oka, axe fondateur de la ville. De plus, disposant de plusieurs sites naturels et d'un réseau hydrographique remarquable, il importe pour la Ville de mettre en valeur les éléments significatifs du milieu naturel, dont le lac des Deux Montagnes, et de protéger le couvert forestier.

Orientation 4 : un réseau de transport multimodal rapide et efficace

Finalement, la quatrième orientation dont souhaite se doter Sainte-Marthe-sur-le-Lac consiste essentiellement à poursuivre les efforts visant à améliorer la mobilité sur son territoire. La Ville désire surtout, par cette orientation, accroître la sécurité du réseau routier par la mise en œuvre d'une variété d'actions ponctuelles, en plus d'encourager l'utilisation de modes de transport durables. Dans le but d'inciter la population à l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture, Sainte-Marthe-sur-le-Lac misera sur la bonification de son réseau de mobilité active et entend travailler avec les différentes instances pour améliorer l'offre en transport en commun sur le territoire.



ORIENTATION 1 : UN MILIEU DE VIE INCLUSIF, DYNAMIQUE ET SÉCURITAIRE

OBJECTIF : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Autoriser une typologie de logements résidentiels variée afin de permettre l'accès à la propriété aux différentes clientèles.
- Régir les unités d'habitation accessoires et les logements supplémentaires.
- Favoriser le développement de coopératives
- Adopter un règlement relatif au zonage incitatif afin de favoriser l'intégration d'unités de logement abordable, social ou familial dans les projets.

OBJECTIF : OPTIMISER LES ESPACES SOUS-UTILISÉS À DES FINS RÉSIDENTIELLES OU MIXTES

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Favoriser la densification des terrains faiblement occupés dans le respect des caractéristiques et de la capacité de support du milieu
- Poursuivre le redéveloppement du chemin d'Oka à des fins mixtes ou résidentielles
- Entamer une réflexion sur le redéveloppement possible du secteur résidentiel au sud
- Favoriser la construction de logements au-dessus des commerces sur le boulevard des Promenades et sur le chemin d'Oka
- Amorcer une réflexion sur le maintien de la vocation institutionnelle de l'Abbaye bénédictine Sainte-Marie des Deux-Montagnes, en collaboration avec la Ville de Deux-Montagnes.

OBJECTIF : ASSURER LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DE TOUS

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

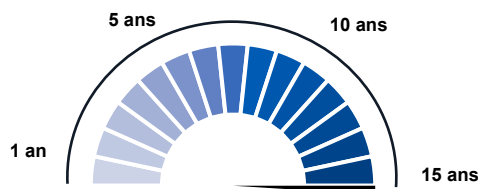
- Améliorer la sécurité dans les parcs municipaux, sur le réseau cyclable ainsi que dans les secteurs résidentiels, notamment par l'éclairage urbain.
- Conserver les installations visant à limiter l'accès aux abords des anciennes sablières.
- Travailler en collaboration avec le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs dans la réalisation des travaux d'entretien de la digue.
- Avoir un plan de sécurité civile adapté aux réalités de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.
- Mettre en place une stratégie de lutte aux îlots de chaleur et faire la promotion de solutions vertes (ex : Jardins de pluie, toits verts, revêtements perméables, etc.).
- Réaliser une analyse détaillée pour déterminer l'emplacement optimal, la capacité nécessaire et les technologies appropriées pour l'ajout d'une seconde station de pompage pluvial.
- Créer des bassins de rétention et des zones de stockage temporaire pour réguler le flux des eaux pluviales et éviter les débordements.
- Assurer une gestion adéquate des milieux où le sol est instable par le maintien de normes adéquates dans la réglementation d'urbanisme.

OBJECTIF : MAINTENIR UNE DESSERTE ADÉQUATE AUX CITOYENS EN ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Maintenir les accès publics au lac des Deux Montagnes et à la plage municipale et bonifier les installations.
- Adapter l'offre en équipements et infrastructures aux différents groupes d'âge (modules de jeux, espaces de détente, équipements sportifs, etc.) dans les parcs municipaux.
- Mettre en œuvre le plan directeur des parcs et espaces verts.
- Consolider les espaces verts afin de desservir l'ensemble des secteurs résidentiels.
- Poursuivre les démarches visant à mettre en place une nouvelle école primaire au centre-ville.

LES CIBLES



TOUS LES PARCS SONT DANS UN ÉTAT QUALIFIÉ DE « BON »



ORIENTATION 2 : UNE ÉCONOMIE FORTE, DIVERSIFIÉE ET SOUTENUE PAR SON PÔLE MULTIFONCTIONNEL

OBJECTIF : CONSERVER LA QUIÉTUDE CHEZ LES RÉSIDENTS DE SAINTE-MARTHE-SUR-LE-LAC

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Concentrer les usages industriels dans la zone industrielle régionale.
- Assurer une gestion stricte des activités autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation industrielle.
- Développer une stratégie d'intégration pour les travailleurs autonomes et microentreprises au sein du territoire.
- Limiter l'expansion des propriétés industrielles en droits acquis localisés à l'extérieur de la zone industrielle.
- Limiter par le zonage l'implantation de commerces de nuisance à proximité des secteurs résidentiels.

OBJECTIF : CONSOLIDER LE PÔLE MULTIFONCTIONNEL EN FAVORISANT LA MIXITÉ DES FONCTIONS ET L'OPTIMISATION DE L'UTILISATION DE L'ESPACE

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

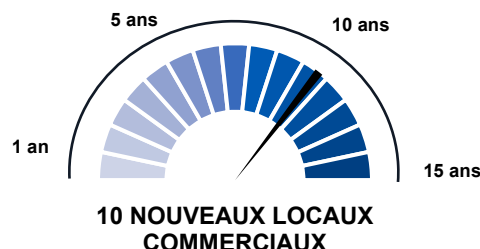
- Favoriser la densification et la compacité pour le redéveloppement de terrains sous-utilisés, en particulier dans le secteur des Promenades Deux-Montagnes (aire TOD)
- Encourager par la réglementation la mixité des fonctions de manière à promouvoir une vie de quartier dynamique.
- Élaborer un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le planifier le développement d'un centre-ville multifonctionnel à l'intersection du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades
- Encourager la création d'espaces commerciaux de qualité à prix compétitif.
- Développer une signature paysagère pour le pôle multifonctionnel dans le but de créer une ambiance susceptible d'attirer les entreprises et les consommateurs.
- Favoriser par le zonage l'établissement de nouveaux commerces à l'intérieur du pôle multifonctionnel.
- Adapter l'offre en services et commerces aux abords de la piste cyclable La Vagabonde à une clientèle régionale.

OBJECTIF : MAINTENIR LA DYNAMIQUE ACTUELLE DANS LA ZONE AGRICOLE DÉCRÉTÉE ET FAVORISER LES INITIATIVES EN AGRICULTURE

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Conserver l'usage public (station régionale d'épuration) dans ce secteur de la ville.
- Encourager et soutenir les initiatives visant le développement des circuits courts en agriculture sur le territoire.
- Permettre certaines formes d'agriculture urbaine à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et faciliter l'utilisation des espaces cultivables en zone urbaine.

LES CIBLES



ORIENTATION 3 : UN ENVIRONNEMENT SAIN ET DE QUALITÉ POUR LES MARTHELACQUOIS ET MARTHELAQUOISES

OBJECTIF : REHAUSSER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Assujettir toutes les nouvelles constructions au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- Adopter un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments.
- Évaluer la possibilité de mettre en place un programme d'aide à la rénovation.
- Mettre en place un cadre réglementaire visant la préservation des caractéristiques des bâtiments anciens et des bâtiments présentant un intérêt architectural.

Promouvoir, en particulier dans le secteur des Promenades Deux-Montagnes, une implantation du cadre bâti et une diversité architecturale visant à accroître la compacité urbaine et à contribuer à créer une ambiance de quartier à échelle humaine.

OBJECTIF : AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE DU CHEMIN D'OKA

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

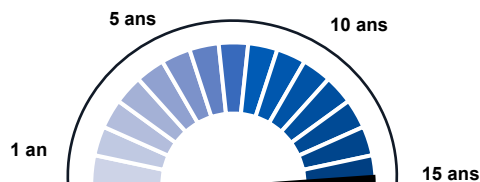
- Améliorer la qualité paysagère du chemin d'Oka en misant notamment sur la plantation d'arbres.
- Mettre en valeur les terrains bordant le chemin d'Oka par la révision des normes, objectifs et critères relatifs à l'aménagement et l'affichage.
- Contribuer activement à la mise en valeur de la route 344 par l'adoption d'un programme de revitalisation pour cet axe.
- Améliorer les entrées de ville localisées sur le chemin d'Oka.

OBJECTIF : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PRÉSENTANT UNE FORTE VALEUR ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGÈRE

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place des mesures, notamment réglementaires, pour encadrer les projets d'aménagement afin de minimiser l'abattage d'arbres et de maximiser la préservation des boisés, en particulier ceux de plus de 1 ha
- Conserver et mettre en valeur le parc de la Frayère, le parc de la Prucheraie et le boisé de l'Érablière
- Aménager les accès au lac des Deux Montagnes et les pourtours des anciennes sablières afin de les mettre en valeur en réalisant des ouvrages de renaturalisation.
- Définir une stratégie d'aménagement pour le ruisseau Perrier afin de préserver son écosystème, améliorer la qualité de l'eau et en faire un espace de détente et de loisirs pour la communauté.
- Se doter d'un plan de conservation des milieux humides.
- Mettre en place une politique environnementale, et plus spécifiquement une « politique de l'arbre ».

LES CIBLES



AUGMENTATION DE LA SUPERFICIE DE CANNOPÉE DE 30 HA (185 HA en 2021)



ORIENTATION 4 : UN RÉSEAU DE TRANSPORT MULTIMODAL RAPIDE ET EFFICACE

OBJECTIF : SÉCURISER LE RÉSEAU ROUTIER

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Sécuriser les intersections situées à proximité des écoles et les traverses cyclables.
- Collaborer avec le ministère des Transports afin d'améliorer la sécurité des usagers du chemin d'Oka, autant pour le traverser que pour l'emprunter
- Mettre en place des mesures visant à diminuer les problèmes de circulation sur le boulevard des Promenades.
- Régir le nombre d'accès sur le chemin d'Oka.
- Mettre à jour le plan d'intervention de sécurité routière en milieu municipal [PISRMM].
- Prévoir dans la réglementation d'urbanisme des mesures d'organisation des corridors routiers favorables aux piétons et au transport en commun.

OBJECTIF : BONIFIER LE RÉSEAU DE MOBILITÉ ACTIVE

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Poursuivre le développement du réseau cyclable local afin de relier les espaces verts et desservir les secteurs résidentiels.
- Assurer un accès efficace à la gare de Deux-Montagnes aux citoyens.
- Consolider le pôle municipal par l'intégration de liens piétonniers et cyclables.
- Encourager par la forme urbaine retenue l'utilisation des transports collectifs et actifs en favorisant la perméabilité et la connectivité entre les îlots et le milieu environnant.
- Faire une analyse détaillée des réseaux piétons et cyclables, la création d'un répertoire sur la qualité des infrastructures, l'étude de la connectivité et de la sécurité des réseaux étant souhaitable à moyen terme.

OBJECTIF : AUGMENTER L'UTILISATION DU TRANSPORT EN COMMUN

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

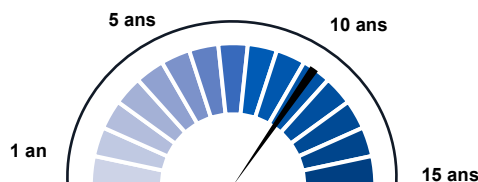
- Maintenir la desserte en transport en commun sur le territoire de la ville.
- Assurer un accès efficace à la gare de Deux-Montagnes aux citoyens.
- Favoriser le stationnement incitatif par le zonage.
- Gérer l'offre de stationnement de manière à prioriser le transport collectif et actif dans l'aire TOD de la gare et à ses abords
- Maintenir l'implication de Sainte-Marthe-sur-le-Lac dans le soutien de l'opérationnalisation d'un réseau de transport collectif rural.

OBJECTIF : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE MOYENS DE TRANSPORT ALTERNATIFS

MOYEN DE MISE EN ŒUVRE

- Évaluer la possibilité d'instaurer un service d'autopartage.
- Évaluer la possibilité d'instaurer un service de vélopartage.
- Réserver des espaces pour l'autopartage et le vélopartage dans les terrains municipaux.

LES CIBLES



**AUGMENTATION DE LA PART MODALE DU
TRANSPORT EN COMMUN POUR SE RENDRE AU
TRAVAIL À 15 % (10,4 % en 2018)**



5 STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT

5.1 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

5.1.1 Espaces à consolider

Étant près d'être construit à capacité, Sainte-Marthe-sur-le-Lac cherche à consolider et optimiser les espaces constructibles sur son territoire. Certaines propriétés ont été ciblées au concept d'organisation spatiale comme des espaces devant faire l'objet d'une stratégie de consolidation de façon prioritaire.

Les Promenades Deux-Montagnes, ainsi que les terrains commerciaux voisins, occupent un peu plus de 13 ha, dont une grande part est utilisée à des fins de stationnement de surface. Du fait de leur localisation stratégique à l'intérieur du pôle multifonctionnel, non loin de la future gare de REM de Deux-Montagnes et du réseau de transport, ces sites apparaissent comme étant propices à une densification et à une consolidation. L'ajout d'une vocation résidentielle à ces sites pourrait avoir pour effet de renforcer la vocation du pôle multifonctionnel. Une planification détaillée sera élaborée pour ce secteur afin de déterminer précisément la vision de développement souhaitée.

Enfin, d'autres espaces, de moindre envergure cette fois, sont également sujets à une consolidation ou à une requalification. Le concept d'organisation spatial identifie ainsi l'axe d'Oka comme lieu propice à la densification.

5.1.2 Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

Le concept d'organisation spatial illustre plusieurs sites voués à l'urbanisation optimale de l'espace identifiés par la MRC en 2020. Il s'agit d'espaces dont la superficie sur un seul tenant présente un intérêt à l'échelle supralocale et qui sont propices au développement, au redéveloppement ou encore à la requalification. Ceux-ci se caractérisent par la proximité relative des équipements et des services ayant un caractère public (comme ceux qui sont reliés à l'éducation, à la santé et aux services sociaux) ou ayant une portée communautaire (bibliothèque, parcs et terrains de jeux, etc.). Ces territoires se localisent autant que faire se peut sur ou à proximité d'un corridor de transport collectif ou d'une infrastructure de transport structurant tel un terminus ou une gare. Ces sites présentent donc de véritables opportunités de développement dans le futur, en plus de se présenter comme des sites propices à la densification lorsque le groupe d'usage « Habitation » y est autorisé.

La majorité de ces territoires est aujourd'hui pratiquement développée. Le seul dernier grand espace vacant se trouve à l'intersection du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades. Le site de l'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes est également identifié comme ayant un potentiel, considérant notamment les espaces verts qui l'entourent.



5.1.3 Bonification des réseaux

Certaines actions devront être posées dans les prochaines années dans le but de réduire la part modale de la voiture et pour encourager l'utilisation de modes de transport alternatifs. Dans ce contexte, le concept d'organisation spatiale illustre la nécessité de bonifier les liens permettant de se déplacer vers les grands centres de la CMM, ainsi que vers les deux gares localisées sur le territoire de la ville de Deux-Montagnes. Sainte-Marthe-sur-le-Lac dispose déjà d'un réseau de déplacement actif organisé et fonctionnel parcourant le territoire et permettant une connexion avec la gare de Deux-Montagnes, toutefois certains liens demeurent à renforcer. On souhaite également par ce concept accroître les liens vers les divers établissements publics régionaux, ainsi que vers les établissements d'éducation postsecondaire. Pour ce faire, l'optimisation et l'augmentation des fréquences de passage des autobus vers la gare ou vers les grands pôles de la CMM font également partie des actions pouvant être réalisées afin de créer des liens forts. Il importe également de soulever l'importance de soutenir le transfert modal, que ce soit par la mise en œuvre de nouveaux modes de déplacement ou encore par la mise sur pied d'un service d'autopartage.

Par ailleurs, la sécurisation de liens piétonniers et cyclables demeure une priorité pour Sainte-Marthe-sur-le-Lac. À cet effet, le concept d'organisation spatial illustre un désir d'améliorer les liens entre le secteur nord et le secteur sud. Comme il a été question lors des consultations, le lien entre les deux secteurs est particulièrement difficile en raison de la barrière physique que représente le chemin d'Oka. L'aménagement de traverses sécurisées pourrait notamment faire partie de la solution.

5.1.4 Le pôle multifonctionnel

L'ensemble formé par la partie centrale du chemin d'Oka et le boulevard des Promenades est désigné comme un pôle multifonctionnel au sein du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC, ce qui signifie qu'il est l'une des zones prioritaires pour accueillir à la fois une concentration commerciale et une densification urbaine. Ces deux axes majeurs permettent de traverser la ville, connectant ainsi celle-ci aux villes avoisinantes.

La revitalisation de ce pôle est particulièrement pertinente pour contribuer au rayonnement et à l'attractivité du secteur. En favorisant la compacité et la mixité des usages au sein du pôle multifonctionnel, la ville s'assure de jouer un rôle de premier plan dans le soutien et le développement de l'activité commerciale tout en facilitant la création d'un milieu de vie de qualité et dynamique. Les formes urbaines retenues dans les projets de requalification et de redéveloppement doivent encourager l'utilisation des modes de transport actifs et collectifs le long de ces artères, en favorisant la perméabilité et la connectivité avec les environnements adjacents.

5.1.5 Secteur centre-ville

Le site localisé au croisement du chemin d'Oka et du boulevard des Promenades est identifié comme étant propice à un développement. Celui-ci dispose d'une localisation avantageuse et d'une superficie suffisante pour l'établissement d'un projet majeur, en plus de présenter une opportunité de redéfinir le visage de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et de doter la Ville d'un véritable centre-ville. Également, la mise sur pied d'un tel projet s'inscrit dans le désir de revitaliser l'axe du chemin d'Oka.



Il est souhaité pour ce site de créer un milieu de vie dynamique intégrant de l'habitation aux étages et du commercial au rez-de-chaussée. Conscient des différents enjeux relatifs à la gestion des eaux de ruissellement, aux îlots de chaleurs et des bienfaits d'une canopée dense, il est aussi souhaité de conserver une partie du couvert végétal et d'intégrer la nature au cœur du projet. Afin de s'assurer d'une intégration harmonieuse dans le paysage de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, le traitement architectural, l'implantation des bâtiments projetés et l'aménagement des terrains devront faire l'objet d'une analyse au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale puisque des critères et objectifs spécifiques ont été formulés pour ce secteur.

5.2 BESOINS EN INFRASTRUCTURE

Sainte-Marthe-sur-le-Lac dispose d'une offre en infrastructure relativement élaborée. Toutefois, elle requiert certains besoins particuliers, notamment en ce qui a trait au rehaussement de la qualité de l'environnement et à la protection face aux inondations. Dans cette optique, il est souhaitable de réaliser une refonte complète du réseau pluvial pour le secteur sud de la ville. Les particularités territoriales de Sainte-Marthe-sur-le-Lac amènent certains enjeux, particulièrement en rapport avec la demande d'un fort volume de rétention de l'eau pluviale. En effet, en cas de forte pluie, ou lorsque le lac des Deux Montagnes atteint un niveau trop élevé, le rejet vers le lac des Deux Montagnes n'est pas possible. Il requiert donc de stocker l'intégralité de l'eau sur le territoire. Afin de planifier de façon optimale l'intégration d'une nouvelle méthode de gestion des eaux pluviales, Sainte-Marthe-sur-le-Lac procède à l'évaluation de différents scénarios. Les prochaines années serviront à mettre en œuvre ce nouveau système de gestion des eaux pluviales.

Sainte-Marthe-sur-le-Lac est une ville très familiale qui nécessite des besoins particuliers en termes d'infrastructures. Ainsi, au bénéfice des ménages, il importe de mettre en place une variété d'infrastructures (culturelle, sportive, verte) et de services permettant de répondre aux besoins des différents parcours de vie. À cette fin, des travaux de modernisation et d'agrandissement du centre communautaire, ainsi que des améliorations des parcs et des espaces verts, seront nécessaires, impliquant des investissements significatifs au cours des prochaines années.

Dans cette même optique, le Centre de services scolaire des Mille-Îles a annoncé la construction d'une toute nouvelle école primaire à Sainte-Marthe-sur-le-Lac dans le secteur ciblé comme le futur centre-ville.

5.3 PAYSAGE SIGNATURE

Dans un souci de continuer à offrir un milieu de vie attractif, innovant, accueillant et vert, il demeure primordial pour Sainte-Marthe-sur-le-Lac de mettre en œuvre une diversité d'actions permettant la création d'une signature paysagère propre au territoire. L'architecture, l'affichage, le paysage, l'entretien et les aménagements sont des éléments remarquables chez les citoyens et les visiteurs et cela constitue une occasion de faire une bonne première impression. Il importe également d'ajouter que cela participe à la rétention de la population et au développement d'un sentiment d'appartenance chez les citoyens.

Le développement d'une véritable carte de visite pour Sainte-Marthe-sur-le-Lac s'inscrit à travers le tableau de mise en œuvre, mais également par des choix éclairés lorsque des opportunités d'aménagement se



présentent. Dans cette optique, il est souhaitable de développer une signature paysagère par l'intégration d'aménagement favorisant la biodiversité, la résilience du territoire et la mobilité. Cela débute par la mise en œuvre du concept d'aménagement développé et réfléchi à partir des terrains cédés (circuit vert et bleu), dans le cadre du nouveau système de gestion des eaux. Outre ce dernier élément, le réaménagement des entrées de la ville, la revitalisation du chemin d'Oka et le maintien d'une architecture de qualité représentent pour Sainte-Marthe-sur-le-Lac une occasion de mettre en place une démarche d'amélioration du paysage.

Comme évoqué précédemment, l'établissement d'un véritable centre-ville sur les terrains situés à l'intersection du chemin d'Oka et des Promenades demeure une priorité pour les années à venir. La vision pour cette zone stratégique est de développer une véritable signature pour la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac en façonnant un environnement urbain harmonieux, dynamique et verdoyant qui valorise la qualité de vie des résidents et des usagers. L'intersection entre le chemin d'Oka et le boulevard des Promenades doit être envisagée comme un point focal crucial permettant de contribuer à renforcer l'identité locale et visuelle. Afin de mettre en œuvre cette vision, la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac se dotera d'un PIIA avec des critères et des objectifs spécifiques pour ce secteur et basé sur les principes suivants :

1. Créer une harmonie visuelle et fonctionnelle dans le développement urbain en intégrant des espaces verts, des aménagements paysagers et des infrastructures de qualité supérieure;
2. Dégager une image urbaine cohérente, avec des espaces piétonniers;
3. Conserver les éléments naturels d'intérêt, en préservant l'intimité des propriétés voisines et en maximisant la conservation des zones boisées sous forme de grappes ou de corridors;
4. Développer une architecture de prestige et de qualité, favorisant des bâtiments à l'ambiance dynamique, intégrés au tissu urbain sans altérer le caractère ou l'équilibre du milieu;
5. Promouvoir des aires de stationnement avec des mesures de verdissement, minimisant l'impact visuel et les conflits de circulation, avec des accès sécurisés pour piétons et cyclistes.

FIGURE 23 - Exemples d'aménagement – Implantation des constructions au centre-ville



5.4 LUTTE AUX ÎLOTS DE CHALEUR

Depuis 2021, le gouvernement du Québec demande aux villes et municipalités d'identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisé, très imperméabilisé ou sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain et de décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques. Comme présenté à la carte sur les îlots de chaleur présentés plus tôt, certains secteurs sont sujets à des îlots de chaleur urbains du fait de l'absence de végétation, ainsi que par la forte présence d'espaces minéralisés.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur, certaines mesures seront prises. Tout d'abord, il est souhaité de formaliser la présence de deux corridors écologiques sur le territoire, tel qu'identifié au concept d'organisation spatial, et d'accroître la couverture végétale de plusieurs secteurs. On souhaite notamment intégrer des dispositions quant à la conservation des boisés publics et d'augmenter les plantations sur les propriétés publiques et privées, ainsi qu'aux abords de certaines voies de circulation. La lutte aux îlots de chaleur s'effectuera également par la mise en place d'une stratégie de gestion du stationnement et par la réduction des surfaces minéralisées perméables, mais aussi par la mise en œuvre de la stratégie de gestion des eaux pluviales énoncée à 5.1.4. En somme, il s'agira d'inciter à réaliser des choix de conception et de matérialité permettant d'atteindre les objectifs de lutte aux îlots de chaleur.

De plus, sans être une obligation pour les citoyens, Sainte-Marthe-sur-le-Lac entend autoriser sur son territoire différentes mesures écoresponsables pour la rénovation ou la construction des propriétés privées comme permettre d'accroître le verdissement de celle-ci et d'intégrer des stratégies axées sur l'architecture bioclimatique.



FIGURE 24 - Concept d'organisation spatiale



LÉGENDE

- Lien de transport durable bonifié
- Amélioration des liens nord-sud
- Corridor écologique
- Secteur de densification
- Circuit vert et bleu
- Route Verte
- Pôle multifonctionnel
- Secteur à redévelopper
- Secteur centre-ville
- Espace de mise en valeur
- Milieux naturels protégés
- Terrains cédés
- Territoire voué à l'urbanisation optimale de l'espace
- Entrée de ville à mettre en valeur
- Station Deux-Montagnes
- Aire TOD

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes (2022), Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)



6 CADRE RÉGLEMENTAIRE

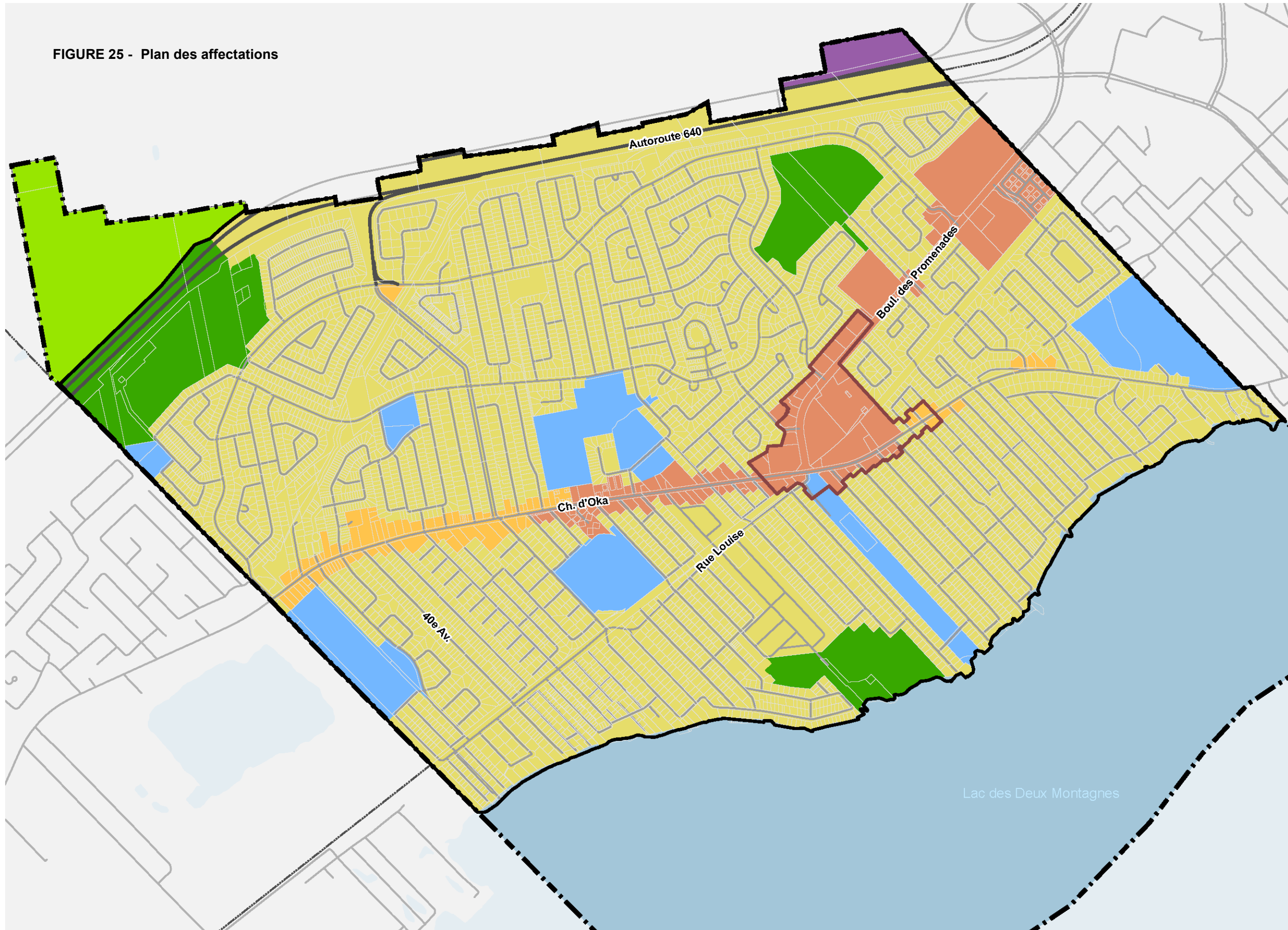
6.1 LES GRANDES AFFECTATIONS

L'identification des grandes affectations sur le territoire a comme but de répartir les activités en fonction des potentiels naturels, des objectifs d'aménagement et des volontés exprimées par la ville. Leur transposition sur le plan des affectations indique la vocation dominante qui caractérise chaque partie du territoire. Chacune des affectations est définie à l'aide de tableaux. Ces tableaux permettent de décrire l'affectation, en plus d'identifier les groupes d'usages principaux autorisés, ainsi que ceux pouvant être compatibles avec l'affectation. Lorsqu'un groupe d'usage n'est pas mentionné, celui-ci est prohibé à l'intérieur de l'affectation. Ce plan guidera la confection du plan de zonage.








Un groupe d'usage autorisé est un groupe d'usages constituant généralement le premier déterminant du dynamisme de l'affectation et qui le plus souvent, prévaut déjà à l'intérieur de cette dernière. Il représente dans certains cas la principale vocation de l'affectation. Les conditions rattachées à ce groupe d'usage sont souvent peu restrictives.

Un groupe d'usages compatibles est un groupe d'usages qui tient un rôle de second plan par rapport au groupe d'usages dominant et qui de façon générale, est déjà présent à l'intérieur de l'affectation. Les activités du groupe d'usages compatibles sont souvent en appui au groupe d'usages autorisés. Les conditions rattachées à la réalisation des usages appartenant au groupe d'usages secondaire peuvent être plus restrictives.

FIGURE 25 - Plan des affectations



LÉGENDE


-  Limite municipale
-  Périmètre urbain
-  Centre-ville
-  Habitation
-  Mixte
-  Pôle multifonctionnel
-  Industrielle
-  Publique
-  Aquatique
-  Conservation
-  Agricole

NOTES



Source des données: MRC de Deux-Montagnes (2022),
Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)




HABITATION

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
	<p>L'affectation habitation occupe la majeure partie du territoire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. Cette affectation se localise à l'intérieur du périmètre urbain et comprend l'ensemble des secteurs résidentiels déjà construits, en plus de ceux prévus. Les densités à l'intérieur de cette affectation peuvent varier de faible à forte.</p>
GROUPE D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Habitation faible densité	Aucune
Habitation moyenne densité	Aucune
Habitation forte densité	Aucune
Maisons mobiles	Uniquement dans le parc de maisons mobiles identifié à la Figure 20 -
GROUPE D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
Commerce local	Seuls les commerces et services à domicile sont autorisés
Service d'utilité publique	Aucune
Récréation et parcs	Sauf les installations d'intérêt métropolitain
Agriculture	Agriculture urbaine seulement
PARTICULARITÉS	
Seuils de densités minimales à respecter	


MIXTE

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
 	<p>Cette aire d'affectation comprend les secteurs voués à une mixité des usages, notamment le long du chemin d'Oka, ainsi que le site localisé à l'angle du boulevard Laurette-Théorêt et du boul. des Pins. Ces secteurs permettent de répondre aux besoins en matière de logement, mais offrent également une multitude de commerces, services et institutions.</p>
GROUPES D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Habitation moyenne densité	Aucune
Habitation forte densité	Aucune
Commerce local	Aucune
Commerce artériel	Sauf les commerces et services d'envergure à caractère structurant.
GROUPES D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
Commerce lourd	Aucune
Commerce lié à l'automobile	Aucune
Service d'utilité publique	Aucune
Récréation et parcs	Sauf les installations d'intérêt métropolitain
Agriculture	Agriculture urbaine seulement
PARTICULARITÉS	
<p>Pour tout nouveau commerce adjacent à un usage résidentiel, une bande tampon devra être aménagée. Seuils de densités minimales à respecter.</p>	


PÔLE MULTIFONCTIONNEL

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
	<p>Le pôle multifonctionnel regroupe l'ensemble des propriétés localisées le long du boulevard des Promenades et une partie des propriétés localisées sur le chemin d'Oka. Au sein de cette affectation, il est souhaité de favoriser les commerces et services visant une clientèle locale et supralocale.</p>
GRUPE D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Habitation moyenne densité	Aucune
Habitation forte densité	Aucune
Commerce local	Aucune
Commerce artériel	Aucune
Commerce récréatif et d'hébergement	Les installations d'intérêt métropolitain doivent respecter les critères de localisation de l'article 6.1.1
Commerce de divertissement	Les installations d'intérêt métropolitain doivent respecter les critères de localisation de l'article 6.1.1
Commerce à caractère érotique	Aucune
GRUPE D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
Commerce lié à l'automobile	Aucune
Services gouvernementaux, institutionnels communautaires et religieux	Les installations d'intérêt métropolitain doivent respecter les critères de localisation de l'article 6.1.1
Récréation et parcs	Les installations d'intérêt métropolitain doivent respecter les critères de localisation de l'article 6.1.1
Service d'utilité publique	Aucune
PARTICULARITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> — Prévoir des dispositions particulières relatives aux commerces et services d'envergure à caractère structurant afin de contribuer à une cohabitation harmonieuse des usages; — Pour tout nouveau commerce adjacent à un usage résidentiel, une bande tampon devra être aménagée. — Seuils de densités minimales à respecter. 	


INDUSTRIELLE

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
	Localisée à l'extrémité nord-est du territoire, l'affectation industrielle permet de concentrer les usages industriels et reconnaître l'utilisation actuelle du site.
GROUPES D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Commerce lourd	Uniquement ceux répondant à la définition d'activités industrielles.
Industrie légère et artisanale	Aucune
Industrie lourde	Aucune
GROUPES D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
Services gouvernementaux, institutionnels communautaires et religieux	<p>Les seuls usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ceux qui répondent aux caractéristiques d'un établissement de formation professionnelle; — Ceux qui répondent aux caractéristiques d'une activité institutionnelle et publique qui génère des nuisances notamment au niveau visuel (aire d'entreposage des équipements et des produits, etc.) sonore ou environnemental (poussières, etc.). <p>Les équipements et infrastructures à caractère structurant ne sont pas autorisés.</p>
Service d'utilité publique	Aucune
PARTICULARITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> — Le règlement de zonage doit prévoir un coefficient d'emprise au sol minimal de même qu'une superficie ou un pourcentage maximal d'un immeuble pouvant être affecté à des fins d'entreposage extérieur; — La réglementation municipale doit prévoir des mesures de mitigation ou des normes de réciprocité lorsque l'aménagement de certains usages notamment de type habitation, institution d'enseignement (excluant les établissements de formations professionnelles) ou service de garde se localise à proximité d'une zone réservée aux activités industrielles susceptibles d'engendrer des contraintes pour la santé, la sécurité ou le bien-être; — Aucune nouvelle zone industrielle à l'intérieur de l'affectation Industrielle ne peut être autorisée et aménagée sans une desserte appropriée en infrastructures municipales d'aqueduc et d'égout; — Sans des mesures de mitigation appropriées (écran, aménagement paysager adéquat, etc.), tout nouvel espace réservé à l'entreposage extérieur ou le stationnement de véhicules lourds doit être interdit dans la partie d'un immeuble visible à partir du réseau routier supérieur. 	


PUBLIQUE

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
	L'affectation publique et institutionnelle identifie les terrains publics aménagés pour offrir des services publics à la population. Il est souhaité pour cette affectation de conserver la vocation institutionnelle et publique de ces sites.
GROUPE D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Services gouvernementaux, institutionnels communautaires et religieux	Sauf les installations d'intérêt métropolitain. Les équipements et infrastructures à caractère structurant doivent se localiser prioritairement dans l'aire TOD de la gare Deux-Montagnes ou dans le pôle multifonctionnel, à l'intérieur ou à proximité de secteurs desservis par les réseaux de transport collectif et facilement accessibles en transport actif.
Service d'utilité publique	Aucune
Récréation et parcs	Sauf les installations d'intérêt métropolitain
GROUPE D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
PARTICULARITÉS	


AQUATIQUE

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
	<p>L'affectation aquatique comprend l'ensemble du territoire municipal occupé par le lac des Deux-Montagnes. À l'intérieur de cette aire, toute utilisation ou occupation doivent être réalisées en respect des caractéristiques et de la sensibilité écologiques du milieu. Les activités autorisées à l'intérieur de cette affectation doivent se dérouler de manière à réduire les impacts environnementaux à leur maximum.</p>
GRUPE D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Récréation et parcs	<p>Les seuls usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ceux répondant aux caractéristiques de la <i>récréation extensive</i>. — Ceux associés à l'exploitation du plan d'eau par le biais du nautisme (la navigation, la pêche sportive, etc.) pour ce qui concerne les usages répondant aux caractéristiques de la <i>récréation intensive</i>. <p>Dans tous les cas, ces usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.</p>
GRUPE D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
Commerce récréatif et d'hébergement	<p>Les seuls usages autorisés sont ceux associés à l'exploitation du plan d'eau par le biais du nautisme (la navigation, la pêche sportive, etc.). Dans tous les cas, ces usages doivent contribuer au rayonnement ou être complémentaires au groupe d'usages autorisés. Ces usages doivent également s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.</p> <p>Les installations d'intérêt métropolitain ne sont pas autorisées.</p>
Service d'utilité publique	<p>Les seuls usages autorisés sont ceux existant avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de Sainte-Marthe-sur-le-Lac visant la concordance au SAD. Ces usages doivent également favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.</p>
PARTICULARITÉS	

CONSERVATION

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
	<p>L'affectation conservation comprend trois sites naturels d'importance de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, soit le boisé de l'Érablière, le parc de la Prucheraie et le parc de la Frayère. Elle a pour but d'assurer la protection de ces milieux sensibles. Dans le contexte des changements climatiques, la protection de ces secteurs contribue aux déplacements de la faune et de la flore.</p>
GROUPE D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Récréation et parcs	<p>Les seuls usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ceux répondant aux caractéristiques de la <i>récréation extensive</i>. Ces derniers sont les seuls usages autorisés de ce groupe d'usages dans les secteurs à forte sensibilité écologique. — Ceux associés à l'exploitation du plan d'eau par le biais du nautisme (la navigation, la pêche sportive, etc.) pour ce qui concerne les usages répondant aux caractéristiques de la <i>récréation intensive</i>. <p>Dans tous les cas, ces usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.</p>
GROUPE D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
Commerce récréatif et d'hébergement	<p>Les seuls usages autorisés sont ceux associés à l'exploitation du plan d'eau par le biais du nautisme (la navigation, la pêche sportive, etc.). Dans tous les cas, ces usages doivent contribuer au rayonnement ou être complémentaires au groupe d'usages autorisés. Ces usages doivent également s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.</p> <p>Les installations d'intérêt métropolitain ne sont pas autorisées.</p>
Service d'utilité publique	<p>Les seuls usages autorisés sont ceux existant avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de Sainte-Marthe-sur-le-Lac visant la concordance au SAD. Cet usage est reconnu sur l'ensemble de l'immeuble visé par cet usage. Ces usages doivent également favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.</p>
PARTICULARITÉS	

AGRICOLE

MILIEU TYPE	DESCRIPTION
	<p>L'affectation agricole se localise à l'extrémité nord-ouest du territoire et est majoritairement occupée par un usage non agricole, soit la station régionale d'épuration des eaux usées de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. À noter que cette affectation prend place à l'intérieur de la zone agricole décrétée du gouvernement du Québec et que les dispositions supplémentaires y sont applicables en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>. Par ailleurs, elle se localise entièrement dans le secteur dynamique de la grande affectation agricole du SADR.</p>
GROUPE D'USAGES AUTORISÉS	CONDITIONS
Agriculture	Aucune
GROUPE D'USAGES COMPATIBLES	CONDITIONS
Récréation et parcs	<p>Récréation extensive seulement.</p> <p>La réalisation de l'usage ne doit entraîner aucune contrainte, aucun impact négatif majeur sur les immeubles avoisinants. La topographie et les caractéristiques du milieu naturel (couvert forestier, drainage, réseau hydrographique) ne doivent pas être modifiées d'une façon substantielle pour la réalisation de l'usage.</p> <p>La localisation des constructions et des ouvrages requis à la réalisation de l'usage doit permettre d'optimiser ou à tout le moins d'assurer le maintien du potentiel de développement agricole. À cette fin, la réalisation desdits ouvrages et constructions doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> — éviter ou minimiser les pertes de superficie pouvant présenter un potentiel de développement agricole; — maximiser la conservation des arbres et des boisés; — assurer la conservation des cours d'eau et des lacs y compris de leur bande de protection riveraine. <p>Un nombre suffisant de cases de stationnement hors rue doit être prévu. D'aucune façon, l'emprise de la voie publique ne peut être occupée pour du stationnement ou pour tout autre ouvrage ou construction incluant l'affichage commercial.</p> <p>Aucun immeuble supportant un usage de récréation extensive ne peut se voir décerner un statut d'immeuble protégé dans le cadre des dispositions applicables à la gestion des distances séparatrices visant à atténuer les inconvéniens liés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles.</p>
Service d'utilité publique	<p>Les seuls usages autorisés sont ceux dont l'usage a été autorisé dans une décision rendue par la CPTAQ ou le TAQ avant le 26 janvier 2022. Cette exception ne s'applique qu'à l'immeuble ou au lot visé par la décision. Sont aussi autorisés</p>

les usages autres qu'agricoles sur un lot satisfaisant aux critères de l'article 105 de la LPTAA.

PARTICULARITÉS

Aucun prolongement ou ajout d'un réseau d'aqueduc ou d'égout ne peut être réalisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation de la MRC sauf lorsqu'un tel réseau est nécessaire afin de répondre à une problématique de santé ou de salubrité publique.

6.1.1 Localisation des nouvelles installations d'intérêt métropolitain

La localisation des nouvelles installations d'intérêt métropolitain doit répondre aux critères suivants :

- À moins de 1 km d'un accès à la gare Deux-Montagnes du REM;
- Sur un site accessible par transport actif;
- Dans le périmètre d'urbanisation, à proximité des secteurs urbanisés existants;
- En tenant compte des contraintes naturelles et anthropiques.

Toutefois, la réglementation d'urbanisme peut prévoir que, dans le cas d'un changement d'usage d'un bâtiment existant situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en une installation d'intérêt métropolitain, cette nouvelle installation d'intérêt métropolitain peut respecter des critères de localisation différents.

Dans tous les cas, ces installations doivent se localiser prioritairement dans l'aire TOD de la gare Deux-Montagnes ou dans le pôle multifonctionnel, à l'intérieur ou à proximité de secteurs desservis par les réseaux de transport collectif et facilement accessibles en transport actif.

6.1.2 Terminologie

ACTIVITÉ INDUSTRIELLE (INDUSTRIE)

Les entreprises œuvrant principalement dans le secteur de la fabrication et de la transformation, les industries du secteur tertiaire moteur, les commerces de gros, les centres de recherche gouvernementaux, universitaires ou privés de même que certains laboratoires axés sur la recherche ainsi que les services aux entreprises, les centres de distribution et les centres d'affaires. Font aussi partie de cette catégorie les bâtiments industriels polyvalents, les entreprises reliées au transport, à la construction, à l'entreposage des produits ou de machineries ou de véhicules, les activités exigeant l'utilisation ou le stationnement de véhicules lourds, certains ateliers de réparation, les activités engendrant d'importantes contraintes au niveau du bruit, des vibrations, des poussières et des odeurs de même que celles qui utilisent ou produisent des produits dangereux, etc. L'activité extractive (extraction) ne fait pas partie du groupe des activités industrielles.

AGRICULTURE

La pratique de l'agriculture au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* incluant:

- L'élevage d'animaux, incluant de manière non limitative :
 - > Les centres équestres qui réalisent l'élevage de chevaux et qui peuvent offrir comme services de la pension (gardiennage), de l'entraînement, des activités d'habileté et d'initiation aux activités équestres;
 - > Les chenils qui réalisent l'élevage ou la pension (gardiennage) de chiens.
- La sylviculture, l'acériculture, l'agroforesterie et l'exploitation des boisés conformément aux conditions établies au document complémentaire du SADR.

AGRICULTURE URBAINE

L'ensemble des activités de production des aliments souvent, mais pas exclusivement, réalisé à petite échelle, localisé dans le milieu urbain et qui utilise des ressources, des produits et des services qui se trouvent dans ce milieu. Fournissant des produits agricoles et des services pour une consommation locale, l'agriculture urbaine peut prendre différentes formes : commerciale, communautaire et privative.

COMMERCE ARTÉRIEL

Les commerces offrant les biens et services qui nécessitent généralement de grands espaces, dont l'usage principal doit être réalisé à l'intérieur du bâtiment principal. Dans tous les cas, l'entreposage extérieur doit être accessoire à l'usage principal. Le groupe d'usage « commerce artériel » comprend notamment l'ensemble des commerces et services d'envergure à caractère structurant, dont le rayon de desserte atteint ou dépasse l'échelle supralocale et engendre un certain achalandage.

Sont considérés comme des **commerces et services d'envergure à caractère structurant** les commerces et services suivants :

- Les centres commerciaux, dans lesquelles sont aménagées des aires communes permettant l'accès aux différents commerces de l'intérieur et dont la superficie de plancher brute dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure est supérieure à 30 000 mètres carrés;
- Les centres commerciaux linéaires et les complexes de centres commerciaux linéaires (ou magasin d'usine), où les commerces et services sont généralement alignés, dont l'accès aux commerces et services se fait généralement par l'extérieur et dont la superficie de plancher brute dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure est supérieure à 10 000 mètres carrés ou dont la superficie dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure, incluant les aires communes, est supérieure à 30 000 mètres carrés;
- Les commerces et services de grande surface dont la superficie de plancher brute dédiée à l'usage commercial et de service d'envergure est supérieure à 10 000 mètres carrés.

COMMERCE DE DIVERTISSEMENT

Les commerces offrant des spectacles ou expositions culturelles, des activités de réception, de danse ou de consommation de boissons. Ces commerces peuvent impliquer des activités tard le soir ou la nuit.

COMMERCE LOCAL

Les commerces offrant les biens et services nécessaires aux besoins courants et semi-courants de la population ainsi que les établissements de restauration. Ces usages doivent être réalisés à l'intérieur du bâtiment principal.

COMMERCE LIÉ À L'AUTOMOBILE

Commerces ou services liés aux véhicules automobiles. L'usage principal doit être réalisé à l'intérieur du bâtiment principal. Dans tous les cas, l'entreposage extérieur doit être accessoire à l'usage principal

COMMERCE LOURD

Les commerces offrant les biens et services qui nécessitent généralement de grands espaces et entraînent certains impacts sur le milieu. L'usage principal doit être réalisé à l'intérieur du bâtiment principal. Dans tous les cas, l'entreposage extérieur doit être accessoire à l'usage principal.

COMMERCE RÉCRÉATIF ET D'HÉBERGEMENT

Les commerces ou services de récréation et d'hébergement. Dans tous les cas, l'entreposage extérieur doit être accessoire à l'usage principal.

COMMERCE À CARACTÈRE ÉROTIQUE

Les établissements exploitant le corps dénudé des personnes, soit les seins s'il s'agit d'une femme ou les parties génitales s'il s'agit d'un homme ou d'une femme. L'usage principal doit être réalisé à l'intérieur du bâtiment principal.

ÉQUIPEMENT OU UNE INFRASTRUCTURE À CARACTÈRE LOCAL

Sont considérés comme un équipement ou une infrastructure à caractère local, les équipements et ces infrastructures répondent aux besoins de la collectivité locale et sont facilement accessibles.

INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN

Sont considérées comme installations d'intérêt métropolitain :

- Les centres hospitaliers universitaires, les centres affiliés universitaires, les instituts universitaires et les centres hospitaliers affiliés à des universités;
- Les installations d'éducation de niveau universitaire incluant leurs écoles affiliées, les établissements d'enseignement collégial, incluant les écoles spécialisées, et les conservatoires;
- Les équipements sportifs d'excellence comprenant une capacité de 500 sièges et plus et qui accueillent des compétitions nationales et internationales;
- Les salles ou les complexes de diffusion pluridisciplinaires ou spécialisés comprenant une capacité de 650 sièges et plus;
- Les musées ou les centres d'exposition d'une superficie de 1 000 m² et plus excluant les salles de spectacle;
- Les parcs d'attractions attirant un million de visiteurs et plus par année;
- Les équipements de tourisme d'affaires pour la tenue de congrès, de salons et de foires commerciales comptant 5 000 m² et plus.

ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES À CARACTÈRE STRUCTURANT

Les équipements et les infrastructures à caractère structurant incluent les suivants :

- les installations d'intérêt métropolitain;
- les autres équipements et infrastructures liés :

- > à l'éducation de niveau postsecondaire;
- > à la santé d'envergure incluant les hôpitaux et les centres de réadaptation;
- > aux affaires gouvernementales d'envergure incluant les centres de services fédéraux ou provinciaux et les points de services de la Société de l'assurance automobile du Québec;
- > à l'administration de la justice incluant les cours de justice.

HABITATION FAIBLE DENSITÉ

La catégorie habitation faible densité comprend les constructions comportant au plus 2 logements. Elle est composée des typologies d'habitation suivantes :

- Habitations unifamiliales isolées;
- Habitations unifamiliales jumelées;
- Habitations unifamiliales en rangées;
- Habitations bifamiliales isolées;

HABITATION MOYENNE DENSITÉ

La catégorie habitation moyenne densité comprend les constructions comportant entre 2 et 6 logements. Elle est composée des typologies d'habitation suivantes :

- Habitations bifamiliales jumelées;
- Habitations bifamiliales en rangée;
- Multifamilial de 3 à 6 logements;

HABITATION FORTE DENSITÉ

La catégorie habitation forte densité comprend les constructions comportant plus de 6 logements. Elle est composée des typologies d'habitation suivantes :

- Multifamilial de plus de 6 logements;
- Habitation collective;

INDUSTRIE LÉGÈRE ET ARTISANALE

Établissement où sont exercés des usages et activités industrielles, para-industrielles et de type artisanal. Ces établissements comportent un faible niveau de risques ou de contraintes pour le milieu environnant. Son bâtiment principal présente une superficie maximale de 600 m².

INDUSTRIE LOURDE

Les établissements de fabrication de matériaux ou de produits, de transformation ou d'assemblage de matériaux, dont l'usage principal est réalisé à l'intérieur du bâtiment principal. Cette classe d'usage exclut la première transformation des matières, sauf pour les aliments.

De par la nature de leurs activités, ces établissements génèrent des contraintes au niveau du bruit, des vibrations, des poussières et des odeurs. Cette classe d'usage inclut les usages qui utilisent ou produisent des produits dangereux.

L'entreposage extérieur doit être accessoire à l'usage principal

MAISON MOBILE

Habitation d'un logement aménagée dans un bâtiment usiné assemblé sur place ou rattaché à un châssis, conçu pour être déplacé par un véhicule jusqu'au terrain qui lui est destiné pour y être installé de façon permanente sur des roues, des verrous, des poteaux ou des piliers. Le bâtiment est conçu de manière à être occupé comme logement sur une base permanente et être desservi par des services d'aqueduc et d'égout

RÉCRÉATION ET PARC

Cette classe d'usage comprend les activités de récréation intensives et extensives. Elle comprend également l'ensemble des parcs, espaces verts et terrain de jeu.

Les activités de récréation intensive sont définies comme une activité pour la détente ou le divertissement qui nécessite des aménagements artificiels. Ces derniers peuvent avoir un certain caractère de permanence. Le résultat est souvent une dénaturation des caractéristiques physiques particulières du terrain, notamment au niveau du drainage, de la topographie, de la végétation, etc. De façon non limitative, les golfs, les zoos, les bowlings, les bingos, les parcs aquatiques appartiennent à la catégorie des activités de récréation intensive.

Les activités de récréation extensives sont généralement associées à la pratique d'un sport ou d'un loisir nécessitant de grands espaces et une infrastructure légère tels les sentiers de randonnée pédestre et d'interprétation de la nature. Elle ne nécessite pas de travaux importants de modification des caractéristiques physiques du terrain, notamment de la topographie, du drainage et de l'organisation du couvert végétal. Sont toutefois assimilés à la récréation extensive les travaux nécessaires à l'accueil des usagers; soit les stationnements, les bâtiments d'accueil et les blocs sanitaires.

SERVICE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Toute infrastructure publique, parapublique ou privée et ses accessoires voués, notamment :

- À la communication;
- À l'assainissement des eaux;
- À l'alimentation en eau;
- À la production, au transport et à la distribution de l'énergie.

SERVICES GOUVERNEMENTAUX, INSTITUTIONNELS, COMMUNAUTAIRES ET RELIGIEUX

On entend par activité institutionnelle et publique toutes les activités gouvernementales (réalisées par les ministères, les mandataires gouvernementaux ou les organismes paragouvernementaux), éducationnelles,

municipales, religieuses et du culte. Ce groupe d'usages comprend aussi les activités reliées à la santé et aux services sociaux (hôpitaux, CLSC, etc.).

6.3 LES DENSITÉS

Avec un territoire près d'être entièrement développé et une obligation de se densifier, Sainte-Marthe-sur-le-Lac doit se tourner vers des stratégies de redéveloppement. Certains processus de redéveloppement sont déjà observables sur le territoire, notamment :

- La rénovation;
- L'agrandissement;
- La démolition et la reconstruction;
- La subdivision de lot pour accueillir de nouvelles habitations;
- La construction de bâtiments multirésidentiels ou mixtes (commerciaux et résidentiels) de moyenne ou haute densité.

Il est désormais nécessaire d'identifier les différentes stratégies et outils pour que la poursuite de cette transformation se fasse de manière ordonnée, harmonieuse et dans le respect des meilleures pratiques d'intégration urbaine. Des outils comme le règlement sur les PIIA permettront notamment de s'assurer de l'intégration des nouveaux projets.

Faisant partie de la communauté métropolitaine de Montréal, Sainte-Marthe-sur-le-Lac présente certaines obligations en matière de densité. Des seuils minimaux ont d'ailleurs été fixés pour les différents secteurs localisés dans le périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 4 - Densités du territoire

	SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ BRUTE (LOG./HA)
Aire TOD gare Deux-Montagnes	60
Hors TOD – Très forte	60
Hors TOD - Forte	40
Hors TOD - Moyenne	25
Hors TOD - Faible	18

La densité résidentielle minimale est une densité brute moyenne du nombre de logements à l'hectare. Il ne s'agit pas d'une densité minimale pour l'ensemble d'un secteur donné, mais bien d'une densité minimale moyenne applicable aux nouvelles constructions résidentielles réalisées à l'intérieur du secteur.

6.3.1 Calcul de la densité résidentielle et définition

Les seuils minimaux de densités résidentielles s'appliquent à l'intérieur des aires d'affectations « Habitation », « Habitation-Mixte » et « Multifonctionnelle », en plus des aires formées par les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace (TVUOE) identifiés.

La densité de logements est définie selon le nombre de logements par hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation.

$$\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Superficie du site (ha)}} = \text{DENSITÉ RÉSIDEN TIELLE}$$

On calcule la densité selon deux méthodes :

Densité résidentielle brute : Calcul du rapport entre le nombre de logements planifiés à l'intérieur d'un projet immobilier et la superficie propice à la densification en hectares du site visé, incluant la superficie des rues et des espaces publics faisant partie intégrante du concept de planification.

Densité résidentielle nette : Calcul du rapport entre le nombre de logements planifiés à l'intérieur d'un projet immobilier et la portion de la superficie propice à la densification en hectares du site visé dont l'usage principal projeté est résidentiel, excluant la superficie des rues et des espaces publics. Elle peut être convertie en densité résidentielle brute en multipliant la superficie propice à la densification nette par 1,25 afin de tenir compte de l'espace occupé par les rues et les espaces publics.

La densité nette peut être convertie en densité brute en multipliant la superficie développée nette par 1,25 afin de tenir compte de l'espace occupé par les rues et les espaces publics. Le calcul de la densité brute permet d'évaluer si un projet immobilier donné assure le respect des seuils minimaux de densité applicables.

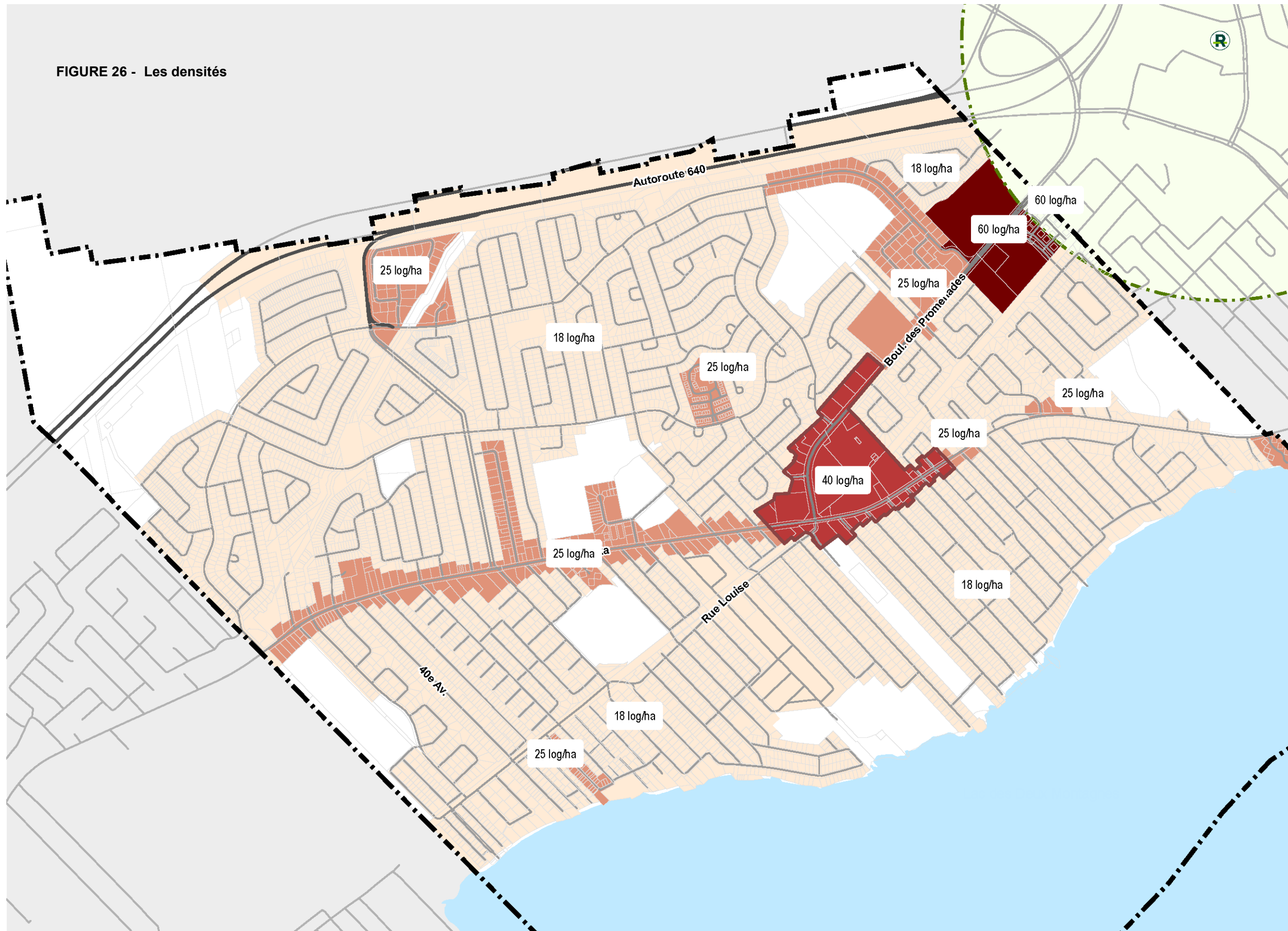
6.3.2 Méthode de calcul particulière pour déterminer la densité résidentielle d'un projet immobilier

Les terrains peuvent présenter des caractéristiques qui font en sorte de rendre une superficie non propice au développement ou au redéveloppement. Le calcul de la densité résidentielle d'un projet immobilier donné implique ainsi la détermination de la superficie propice à la densification. Cette superficie correspond à la portion de la superficie d'un espace propice au développement, d'un espace propice à la requalification ou d'un espace propice au redéveloppement, qui n'est pas affectée par les caractéristiques suivantes :










1. Zone exposée aux glissements de terrain dans les dépôts meubles le tout tel qu'illustré à la carte des contraintes;
2. Zone de mouvements de sol autour des sablières désaffectées;
3. Zone de contrainte sonore applicable au réseau routier et autoroutier supérieur. Ces zones sont illustrées à la carte des contraintes. La superficie pouvant être exclue de la superficie propice à la densification résidentielle est celle où aucune construction résidentielle n'est projetée et qui correspond à au moins une des situations suivantes :
 - a. La superficie est affectée par un niveau sonore extérieur supérieur à 55dba Leq, 24h;

- b. La superficie est dédiée à accueillir des mesures de mitigation nécessaires afin d'assurer le respect du niveau sonore extérieur maximal de 55 dba Leq, 24h. Dans tous les cas, cette superficie doit être définie dans l'étude acoustique réalisée par un spécialiste en acoustique.
4. Cours d'eau incluant la bande de protection riveraine de ce dernier;
 5. Lac incluant la bande de protection riveraine de ce dernier;
 6. Site d'intérêt esthétique et écologique identifié à la carte Figure 17 - ;
 7. Milieu humide lorsque le projet assure sa protection. Une étude de caractérisation biologique doit être réalisée afin d'identifier et de délimiter les milieux humides visés. Cette étude doit être réalisée conformément à la réglementation applicable et est aux frais du requérant;
 8. Boisé lorsque le projet assure sa protection;
 9. Lanière et ensemble patrimonial identifié à la carte Figure 17 - Les éléments d'intérêt paysager;
 10. Emprise d'une ligne de transport hydroélectrique;
 11. Emprise d'un oléoduc ou d'un gazoduc;
 12. Emprise d'un collecteur associé à une infrastructure municipale (aqueduc et égout).

FIGURE 26 - Les densités



LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Centre-ville
-  Périumètre urbain
-  Station du REM
-  Aire TOD
- Densités résidentielle**
-  Faible
-  Moyenne
-  Forte
-  Très forte

NOTES

Source des données: MRC de Deux-Montagnes (2022),
Ville de Sainte-Marthe-sur-le-lac (2022)



6.4 MESURES RÉGLEMENTAIRES

Diverses mesures réglementaires s'avèrent indispensables pour concrétiser les différentes orientations du Plan d'urbanisme. Celles-ci englobent des ajustements aux règlements normatifs et discrétionnaires existants. Nonobstant ces éléments, de nouveaux outils pourront ou devront être adoptés afin de favoriser la mise en œuvre de ce document notamment :

6.4.1 Zonage incitatif

Le zonage incitatif est un instrument d'urbanisme qui permet à une organisation municipale d'accorder une flexibilité sur les normes du zonage, et ainsi de pouvoir négocier, dans le cadre d'une entente, une marge excédentaire de développement en échange de certains engagements de la part du requérant d'une demande de permis. Le règlement de zonage incitatif peut contenir des normes plus permissives que celles énoncées au règlement de zonage existant, pour un secteur précis, par exemple en permettant un plus grand nombre d'étages.

Le recours à cet outil offre la possibilité d'exiger la réalisation d'aménagements ou équipements d'intérêt public, à l'intérieur ou à proximité du terrain visé par la demande. Il est également possible de demander l'intégration de logements abordables, sociaux ou familiaux, ainsi que des conditions afin d'atteindre des objectifs de performance environnementale.

6.4.2 Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

Sainte-Marthe-sur-le-Lac pourrait se doter d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour l'un ou l'autre de ses sites identifiés comme « Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace » comme moyen d'assurer le respect des seuils minimaux de densité résidentielle.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble encadre la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant d'assurer une coordination et une cohérence dans le développement d'une zone ou d'un groupe de zones. En établissant des critères clairs, le PAE évite une croissance et un développement anarchiques et favorise ainsi une planification harmonieuse. De plus, il facilite la planification des infrastructures nécessaires au développement, comme les réseaux routiers, les réseaux d'approvisionnement en eau, les systèmes d'assainissement, etc. Cela permet d'anticiper les besoins et d'assurer une croissance urbaine durable.

Cet outil est conçu pour les terrains avec un potentiel de développement résidentiel, c'est-à-dire qui pourrait éventuellement recevoir un projet immobilier d'envergure. Le terrain de l'Abbaye Sainte-Marie des Deux-Montagnes figure parmi les derniers secteurs propices à recevoir un nouveau développement, faisant ainsi du PAE une option avantageuse. Cette approche offrirait à la Ville l'opportunité de formuler ses attentes concernant un projet, en mettant en avant tous les aspects qu'elle considère comme essentiels pour répondre aux besoins locaux.

6.4.3 Règlement sur le logement abordable, social ou familial

Aux fins de rencontrer ses objectifs en matière d'accessibilité du logement énoncés à 4.3, Sainte-Marthe-sur-le-Lac pourrait se doter des pouvoirs prévus aux articles 145.30.1. à 145.30.3. de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le Règlement sur le logement abordable, social ou familial vise à répondre de manière plus efficace aux besoins en logement de la population. L'adoption d'un tel règlement permet à une Ville de s'assurer que tout projet de développement ou de redéveloppement constitue une opportunité d'améliorer l'offre en logements abordables, sociaux ou familiaux.

De plus, la Ville a toujours la possibilité d'ajuster les paramètres du règlement en fonction des besoins évolutifs de la communauté. L'instauration d'un tel règlement constitue une mesure complémentaire visant à remédier au manque de diversité dans l'offre résidentielle, à l'insuffisance des logements abordables et à la rareté des terrains favorables au développement de logements sociaux.

6.4.4 Plan particulier d'urbanisme (PPU)

Considérant le caractère névralgique du secteur du centre-ville, en raison de sa localisation à l'intersection des deux principales artères de la ville et du fait qu'il comprend les derniers grands terrains à développer du territoire, il est nécessaire de se doter d'une vision d'aménagement détaillée qui permettra de préciser les paramètres de développement des terrains privés et publics (usages, densités, forme urbaine, etc.) mais aussi l'aménagement des espaces publics (rues, places, parcs).

Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) est l'outil de prédilection pour la réalisation d'un tel exercice de planification détaillée. Il nécessitera une modification du Plan d'urbanisme afin d'être intégré à ce dernier, et fera donc l'objet d'une consultation publique.

Ultimement, la planification détaillée permettra de déterminer des dispositions réglementaires précises et adaptées assurant la concrétisation de la vision d'aménagement. Outre les dispositions normatives des règlements de zonage et de lotissement, le règlement sur les PIIA permettra à la Ville de conserver un droit de regard sur les projets soumis au niveau l'implantation et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des terrains.

Un tel outil pourrait également être élaboré afin d'encadrer le redéveloppement du secteur des Promenades Deux-Montagnes, selon les principes du TOD (*transit-oriented development*).

7 RÉFÉRENCES

CMM. (2023). *Qu'est-ce qu'un TOD ?* Récupéré de <https://cmm.qc.ca/projets/projets-novateurs-tod/>

CMM (s.d.). *Guide d'aménagement pour les aires de TOD*. Récupéré de https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/05/20111004_guideAiresTOD.pdf

Gouvernement du Québec. (2023). *Classification fonctionnelle du réseau routier*. Récupéré de <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/entreprises-partenaires/municipalites/infrastructures-routieres/Pages/classification-fonctionnelle-reseau-routier.aspx>

Gouvernement du Québec : ministère des Ressources naturelles et de la Faune. (Octobre 2005) *Portrait géographique du Québec forestier*. Récupéré de <https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs21666>

Gouvernement du Québec. (2019). *Carte interactive : Forêt ouverte*. Récupéré de <https://www.foretouverte.gouv.qc.ca/>

MAMH. (2010). *Répertoire des municipalités : Sainte-Marthe-sur-le-Lac*. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/72015/>

MRC de Deux-Montagnes. (2022). *Schéma d'aménagement et de développement révisé*. Récupéré de <https://mrc2m.qc.ca/fr/documentation/documentation/#SADR>

MRC de Deux-Montagnes. (2016). *Plan de développement de la zone agricole*. Récupéré de : https://www.mrc2m.qc.ca/images/uploads/PDZA_MRC_Deux-Montagnes_2016.pdf

REM. (2023). *Deux-Montagnes*. Récupéré de <https://rem.info/fr/se-deplacer/stations-du-reseau/deux-montagnes>

Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. (s.d.) *Attraits : Parc de la frayère*. Récupéré de <https://ville.sainte-marthe-sur-le-lac.qc.ca/parcs-et-attraits/attraits/>

MONTRÉAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
514 507-3600

QUÉBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com