



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

### AVIS PUBLIC

#### **RÉSUMÉ - RÈGLEMENT NUMÉRO 1527-17 RELATIF AU PLAN D'URBANISME**

AVIS est donné que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 14 mars 2017, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté le **règlement numéro 1527-17 relatif au plan d'urbanisme**.

Ce règlement est entré en vigueur le 18 mai 2017, soit à la date de délivrance du certificat de conformité par la Municipalité régionale de comté de Roussillon. Vous trouverez ci-dessous un résumé du règlement relatif au plan d'urbanisme.

#### **RÉSUMÉ DU RÈGLEMENT**

L'objet du règlement est d'adopter un règlement visant le plan d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Constant par un processus de révision, remplaçant ainsi le règlement numéro 959-96 et l'ensemble de ses amendements.

Dans le but d'assurer la conformité avec le Schéma d'aménagement révisé de la Municipalité Régionale de Comté de Roussillon (MRC de Roussillon) entré en vigueur le 22 mars 2006 et conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville de Saint-Constant devait modifier son plan d'urbanisme afin de se conformer aux objectifs et dispositions qui lui sont applicables. Considérant l'ampleur des modifications apportées, la Ville a décidé de réviser intégralement son plan d'urbanisme.

Également, il faut souligner qu'en 2011, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a procédé à l'adoption du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et celui-ci est entré en vigueur le 12 mars 2012. La MRC de Roussillon a alors modifié le Schéma d'aménagement pour être conforme aux objectifs et critères du PMAD dont les trois enjeux concernés sont l'aménagement et la qualité de vie, le transport et l'environnement. La MRC de Roussillon a procédé à l'entrée en vigueur du règlement 170, le 17 novembre 2014. Le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon devenait alors officiellement conforme au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM. Dans les circonstances, outre la conformité au Schéma révisé de 2006, la Ville devait s'assurer de la conformité de son plan d'urbanisme au Schéma révisé tel que modifié en 2014.

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la Ville en matière de planification. Il doit être conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement révisé et aux dispositions de son document complémentaire. Il permet au Conseil municipal :

- ❖ d'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans les dossiers sectoriels (ex. : habitation, commerce, transport, protection de l'environnement, loisirs, équipements municipaux) tout en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti ainsi que des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes lors de la consultation publique;
- ❖ de définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures tout en considérant les besoins et la situation financière de la municipalité (ex. : parcs et espaces verts, équipements de loisirs et culturels, infrastructures routières, réseaux cyclables, stationnements, approvisionnement en eau);
- ❖ de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux (ex. : séquences du développement domiciliaire, programme de revitalisation et subventions à la rénovation, acquisition d'immeubles). Il en découle une programmation de première importance pour la préparation du programme triennal des immobilisations (PTI) et pour le budget annuel;
- ❖ de faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement, publics ou privés, et de sensibiliser la population aux enjeux de l'aménagement;

- ❖ de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le Schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon;
- ❖ de faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer au sein des règlements d'urbanisme (ex. : zonage, lotissement, implantation et intégration architecturale, réglementation des usages dérogatoires, des nuisances, PPCMOI, etc.).

Le plan d'urbanisme comprend également un concept d'organisation spatiale représentant de façon schématique les principales composantes territoriales jouant un rôle structurant en termes d'aménagement, en réponse aux enjeux, orientations et objectifs de développement et d'aménagement et aux interrelations entre ceux-ci.

Ainsi, on découvre à Saint-Constant une ville centrale au sein de la MRC de Roussillon, d'une superficie de 57 km carrés, à proximité du Grand Montréal. Elle est desservie par les ponts Mercier et Champlain ainsi que par deux gares de train de banlieue et est accessible par la route 132 et les autoroutes 30 et 730 en plus d'être en partie bornée à l'est par l'autoroute 15. La Ville de Saint-Constant profite ainsi d'une grande effervescence depuis plusieurs années au niveau de son développement résidentiel. D'une population de 6000 habitants en 1973, Saint-Constant compte maintenant un peu plus de 27 000 habitants dans un cadre à la fois urbain et champêtre. En effet, la Ville peut également s'enorgueillir de posséder un vaste territoire agricole.

## **LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SONT :**

Les grandes orientations d'aménagement et de développement constituent les lignes directrices du plan d'urbanisme et font figure de cadre de référence pour la révision des règlements d'urbanisme ainsi que pour toute décision qui devra être prise en matière de planification du territoire.

Elles permettent au Conseil municipal de se projeter dans le temps, tout en se conformant au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon et aux orientations gouvernementales.

Les grandes orientations d'aménagement, les objectifs ainsi que les actions et moyens de mise en œuvre se déclinent selon neuf (9) grands projets mobilisateurs qui soutiennent la vision d'avenir de la Ville de Saint-Constant à l'horizon 2016-2031.

### Orientation 1

#### **Un positionnement stratégique et économique**

Une ville qui se positionne

#### **Objectifs :**

- Favoriser une offre commerciale variée et en harmonie avec la vocation résidentielle environnante et à venir ;
- Améliorer l'offre commerciale et miser sur de nouvelles offres et de nouveaux potentiels d'emplois ;
- Éliminer la présence d'affectations commerciales lourdes au sud de la montée Saint-Régis ;
- Favoriser les discussions afin que le dossier du réaménagement de la route 132 en boulevard urbain se poursuive;
- Créer une identité claire et forte à la ville;
- Mettre en valeur la zone agricole ;
- Valoriser les chemins champêtres;
- Travailler le potentiel de développement industriel et logistique.

## Orientation 2

### **Des milieux de vie harmonieux**

Un développement harmonieux du cadre bâti

#### **Objectifs :**

- Développer une image distinctive propre à Saint-Constant et diversifier l'offre résidentielle, consolider les développements mixtes dans les secteurs à développer, redévelopper ou requalifier;
- Créer et consolider selon les principes TOD (Transit-Oriented-Development) les milieux de vie suivants :
  - Nord      Route 132
  - Est        Gare Saint-Constant
  - Ouest     Gare Sainte-Catherine
- Consolider les milieux de vie bien établis;
- Assurer une offre résidentielle complète et variée qui répond aux besoins de toutes les catégories de population et de toutes les générations;
- Planifier le rythme du développement en fonction de la capacité d'accueil des infrastructures et des équipements publics des différents secteurs de la ville, et ce, sur un horizon 2031 pour une estimation de 34 000 résidents.

## Orientation 3

### **Des corridors de transport fonctionnels de signature distinctive**

#### **Objectifs :**

- Consolider la desserte en transport;
- Réaménager la route 132 en boulevard urbain;
- Étudier le potentiel de l'aménagement du corridor de l'autoroute 30 et de ses abords;
- Assurer une meilleure cohabitation des usages aux abords des réseaux de transport supérieur et des installations (autoroutes 30 & 730, route nationale 132, routes régionales 209 & 221 et voie ferrée du CP);
- Favoriser l'augmentation des déplacements actifs.

## Orientation 4

### **Axe de développement économique**

Un redéveloppement et une requalification de la rue Saint-Pierre

#### **Objectifs :**

- Confirmer les vocations de la rue Saint-Pierre par tronçon d'activités ;
- Valoriser le pôle multiservice et la vocation ferroviaire (signature distinctive).

## Orientation 5

### **Noyau villageois et patrimoine**

Un noyau villageois animé, attractif et convivial

#### **Objectifs :**

- Conserver le caractère distinctif et le sentiment d'appartenance de la population envers le noyau villageois;
- Assurer la protection et une mise en valeur des bâtiments et des sites présentant des caractéristiques patrimoniales ou archéologiques significatives;
- Renforcer la structure commerciale et de services du noyau villageois et assurer la mixité des fonctions.

## Orientation 6

### **Pôle et style de vie**

Un développement contemporain orienté sur le transport en commun

#### **Objectifs :**

- Planifier un espace de commerce de proximité et résidentiel animé à l'échelle du piéton;
- Favoriser l'établissement de fonctions structurantes;
- Aménager et mettre en valeur le parc multifonctionnel;
- Soigner la vitrine des autoroutes 30 et 730 ;
- Abaisser le bruit causé par la circulation de l'autoroute.

## Orientation 7

### **Un réseau récréatif et paysager intégré et accessible**

#### **Objectifs :**

- Assurer une interrelation entre les parcs et les espaces verts de manière à créer un lien continu;
- Sécuriser et développer les réseaux de transport actif;
- Améliorer l'environnement des parcours du réseau de transport actif;
- Assurer le prolongement de la Route Verte en milieu agricole;
- Mettre en valeur les parcours riverains comme territoire d'intérêt écologique;
- Mettre en valeur la propriété publique dans le but de renforcer le paysage panoramique d'intérêt régional (les paysages d'intérêt métropolitain se doivent d'être protégés et la qualité du paysage urbain, améliorée);
- Contribuer à la création de la trame Verte et Bleue du Grand Montréal.

## Orientation 8

### **Un milieu agricole et rural dynamique et valorisé**

#### **Objectifs :**

- Valoriser les entreprises agricoles et les chemins champêtres sur lesquels elles logent;
- Protéger et mettre en valeur la zone agricole permanente et les activités agricoles afin de contribuer à l'objectif d'augmenter la présence de l'activité agricole;
- Sensibiliser le milieu agricole sur l'impact de leur pratique au niveau environnemental;
- Prévoir des mesures visant à encadrer les implantations d'établissements d'élevages porcins;
- Prévoir des mesures visant à encadrer et à assurer l'intégration paysagère et l'acceptabilité sociale de l'implantation de parcs d'éoliennes sur le territoire de Saint-Constant.

## Orientation 9

### **Des environnements urbains et naturels planifiés dans une perspective de développement durable**

#### **Objectifs :**

- Saisir toutes les opportunités afin de rehausser le cadre environnemental et de l'aménagement de la ville, en lien avec le développement durable;
- Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques sur les interfaces sensibles à la cohabitation des usages (terrains contaminés, corridors de transport, voie ferrée, corridor de transport d'énergie et carrière);
- Créer un réseau récréatif continu sur l'ensemble du territoire et entre les différents pôles d'activités;

- Protéger et mettre en valeur les rivières Saint-Pierre, Saint-Régis et La Tortue et leurs branches;
- Appliquer une gestion préventiviste des contraintes naturelles;
- Améliorer la qualité de l'eau des cours d'eau et gérer la qualité des eaux de ruissellement;
- Diminuer le nombre de surverses municipales;
- Assurer la gestion de la qualité de l'eau.

## **AIRES D'AFFECTATION DU SOL**

Les aires d'affectation du sol visent à définir, de façon générale, la vocation dominante des parties du territoire de la municipalité, de façon à répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement. En plus de considérer les grands principes d'aménagement qui sous-tendent le plan d'urbanisme, les aires d'affectations tiennent compte des contraintes physiques, des caractéristiques socioéconomiques ainsi que des volontés locales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Les aires d'affectations respectent les grandes orientations prévues au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon, qui précise, à l'échelle régionale, les fonctions dominantes et complémentaires pour chacun des secteurs du territoire.

Le territoire de la Ville de Saint-Constant est divisé en plusieurs aires d'affectation du sol, identifiant les activités privilégiées pour chacune d'entre elles. Pour chacune de ces aires, les usages autorisés sont précisés selon deux (2) catégories : usages dominants et usages complémentaires.

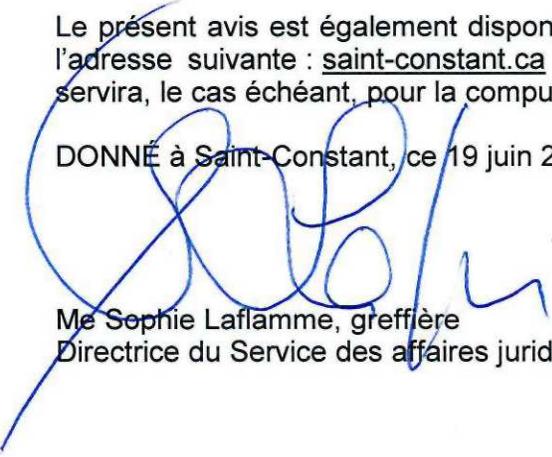
## **AFFECTATIONS**

Multifonctionnelle (M)  
 Multifonctionnelle structurante (MS)  
 Commerciale grande surface (CGS)  
 Centre-ville (CV)  
 Noyau villageois intra-multifonctionnelle structurante  
 Noyau villageois intra-multifonctionnelle  
 Industrie légère (I1)  
 Industrie de transport (I3)  
 Agricole dynamique (A)  
 Agricole-Commerciale (AC)  
 Agricole-Extraction (AE)  
 Agricole-Industrielle (AI)  
 Agricole-Résidentielle – Types 1 & 3

Ce règlement peut être consulté au bureau de la greffière, à l'hôtel de ville, au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, durant les jours et heures habituels d'ouverture.

Le présent avis est également disponible pour consultation sur le site web de la Ville à l'adresse suivante : [saint-constant.ca](http://saint-constant.ca) . Seule la date de publication dans le journal servira, le cas échéant, pour la computation des délais prévus par la Loi.

DONNÉ à Saint-Constant, ce 19 juin 2017.

  
 Me Sophie Laflamme, greffière  
 Directrice du Service des affaires juridiques et greffe