

TABLE DES MATIÈRES

6.	<i>GESTION DE L'URBANISATION</i>	6-1
6.1	INTRODUCTION	6-1
6.2	CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU URBAIN	6-2
6.2.1	Description des fonctions urbaines	6-4
6.2.2	Particularités de la fonction résidentielle	6-7
6.3	ENJEUX RÉGIONAUX EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN	6-15
6.3.1	Gestion durable de l'expansion urbaine à travers la consolidation des périmètres d'urbanisation et le contrôle du développement à l'extérieur de la zone urbaine	6-16
6.3.2	Urbanisation optimale de l'espace propice au développement, à la requalification ou au redéveloppement, dans le respect des caractéristiques et des potentialités du milieu	6-18
6.3.3	Renforcement de l'attractivité des points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant, des pôles et des axes structurants à l'intérieur de la zone urbaine	6-25
6.3.4	Diversification de l'offre urbaine considérant le profil socioéconomique des collectivités de même que les potentialités ou les aménités environnementales du territoire	6-28
6.3.5	Amélioration des conditions du cadre bâti dans les secteurs urbains centraux, les noyaux villageois et les secteurs ruraux existants	6-29
6.4	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN .	6-31

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 6-1	SUPERFICIE DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION	6-3
TABLEAU 6-2	SUPERFICIE DES FONCTIONS URBAINES EN ZONE URBAINNE	6-5
TABLEAU 6-3	VALEUR FONCIÈRE DES FONCTIONS URBAINES EN ZONE URBAINNE	6-6
TABLEAU 6-4	NOMBRE ET RÉPARTITION DES LOGEMENTS CONSTRUITS SELON LEUR LOCALISATION	6-8
TABLEAU 6-5	DENSITÉ RÉSIDENTIELLE EN ZONE URBAINNE	6-9
TABLEAU 6-6	DISTRIBUTION DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION	6-10
TABLEAU 6-7	DISTRIBUTION DES HABITATIONS UNIFAMILIALES SELON LA VALEUR FONCIÈRE	6-11
TABLEAU 6-8	LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES	6-11
TABLEAU 6-9	NOMBRE ET VALEUR DES CHALETS ET DES HABITATIONS PERMANENTES	6-12
TABLEAU 6-10	CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE	6-12
TABLEAU 6-11	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, 2007-2017	6-13
TABLEAU 6-12	SUPERFICIE DES TERRITOIRES VOUÉS À L'URBANISATION OPTIMALE DE L'ESPACE	6-23

TABLEAU 6-13	CAPACITÉ D'ACCUEIL ESTIMÉE DES TERRITOIRES VOUÉS À L'URBANISATION OPTIMALE DE L'ESPACE	6-24
TABLEAU 6-14	SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDEN­TIELLE BRUTE MOYENNE APPLICABLES À L'INTÉRIEUR DES AIRES D'AFFECTATION URBAINE OU SEMI-URBAINE	6-35

LISTE DES GRAPHIQUES

GRAPHIQUE 6-1	ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES PERMIS DE BÂTIR RÉSIDEN­TIELS ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON LA TYPOLOGIE, 2007-2017	6-14
---------------	--	------

LISTE DES CARTES

CARTE 6-1	CARACTÉRISATION DE LA ZONE URBAINE DE SAINT-EUSTACHE, DE DEUX-MONTAGNES ET DE SAINTE-MARTHE-SUR-LE-LAC.....	6-42
CARTE 6-2	CARACTÉRISATION DE LA ZONE URBAINE DE POINTE-CALUMET ET DE SAINT-JOSEPH-DU-LAC	6-43
CARTE 6-3	CARACTÉRISATION DE LA ZONE URBAINE D'OKA.....	6-44
CARTE 6-4	CARACTÉRISATION DE LA ZONE URBAINE DE SAINT-PLACIDE	6-45

6. Gestion de l'urbanisation

6.1 Introduction

La mise en application ou l'intégration progressive des principes du développement durable de même que de ceux faisant partie de divers accords internationaux en matière de gestion environnementale à l'intérieur des pratiques aménagistes ont sensiblement modifié les perceptions et les façons d'encadrer et de régir l'occupation du territoire. On assiste aussi à l'émergence de nouvelles préoccupations ou de nouveaux besoins lesquels sont exprimés à la fois par les propriétaires, les locataires de même que les gestionnaires d'ensembles résidentiels.

Selon le Recensement de 2016 de Statistique Canada, on observe la présence de quelque 40 728 unités de logement sur le territoire de la MRC. Entre 2011 et 2016, le nombre de logements privés a augmenté de 4,2 % alors que la population n'a augmenté que de 2,6 %. La plupart des unités de logement aménagées jusqu'à maintenant répondent essentiellement aux besoins de la jeune famille en quête d'une première résidence. Par contre, il est certain que le processus de vieillissement et l'évolution des conditions socioéconomiques de la population entraînent des modifications en regard des besoins particuliers associés à la fonction résidentielle.

À l'examen des patrons de développement observables sur le territoire de la MRC depuis le début des années 90, on constate que le processus d'urbanisation du territoire s'est réalisé d'une façon relativement ordonnée. La quasi-totalité soit 97 % des logements créés sur la période 1994-2019 s'est localisée à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants. Évidemment, quelques logements se sont ajoutés en dehors de ces périmètres, dans des hameaux résidentiels localisés en zone agricole, aujourd'hui reconnus comme secteurs déstructurés, ou encore, en bordure des secteurs riverains encore disponibles.

À l'échelle de la MRC, la fonction résidentielle se caractérise par une certaine homogénéité. La majorité soit environ 55 % des logements existants sur le territoire a été construite entre 1981 et 2016. À l'exception de quelques secteurs anciens localisés dans certains noyaux villageois, peu de secteurs de la MRC nécessitent des travaux significatifs d'amélioration et de rénovation de la fonction résidentielle.

Nous présentons brièvement au présent chapitre les caractéristiques du milieu urbain, des fonctions urbaines et de la fonction résidentielle au sens large. Par la suite, à la lumière de la croissance et de la capacité d'accueil estimées des nouveaux ménages, des hypothèses sont formulées. Ces dernières servent d'assises à la définition d'orientations et d'objectifs d'aménagement et de développement urbain pour les années à venir, suivant en parallèle, les orientations gouvernementales et les objectifs ou critères métropolitains en la matière.

Orientations gouvernementales

- *Privilégier la consolidation des zones urbaines existantes et limiter l'urbanisation en périphérie de ces zones aux secteurs qui disposent déjà des infrastructures et services de base, tels l'approvisionnement en eau, le traitement des eaux, l'électricité, les écoles, les routes, etc.*
- *Renforcer les pôles d'activités existants, revitaliser le centre-ville et les quartiers anciens et améliorer la qualité de vie au centre de l'agglomération.*
- *Maintenir et améliorer les équipements, les infrastructures et les services collectifs existants et mieux contrôler les investissements publics dans les secteurs non desservis en périphérie de la zone urbaine et dans les secteurs en périphérie de la région métropolitaine de recensement.*
- *Consolider le développement dans le principal pôle de services et d'équipements dans une optique de complémentarité des planifications métropolitaine et péri-métropolitaine.*

Objectifs ou critères métropolitains

- *Orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant (aires TOD, Transit-Oriented Development) pour lesquels des seuils minimaux de densité sont déterminés et dont l'aménagement s'intègre dans une démarche de planification aménagement/transport.*
- *Optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires TOD en établissant des seuils minimaux de densité et en identifiant des territoires voués à l'urbanisation optimale.*
- *Délimiter selon un aménagement durable le territoire d'urbanisation faisant partie du périmètre métropolitain 2031 en tenant compte des prévisions de croissance démographique et économique.*
- *Favoriser une planification intégrée de l'aménagement et du transport pour consolider les pôles économiques et commerciaux du Grand Montréal.*

6.2 Caractéristiques du milieu urbain

Le territoire de la MRC se partage principalement entre les milieux agricole et urbain. Alors que la majeure partie de sa superficie terrestre est affectée à l'agriculture, les périmètres d'urbanisation de la MRC comptent quant à eux pour la majorité à hauteur de près de 60 % de la portion résiduelle, non agricole de ladite superficie. Ces périmètres concentrent l'essentiel de la population de la MRC au sud-est du territoire, c'est-à-dire dans la partie la plus rapprochée et la plus directement reliée, via les ponts de la route 148 et de l'autoroute 13, sans oublier la ligne Deux-Montagnes, aux îles de Laval, puis de Montréal.

La dualité du territoire de la MRC recèle d'importantes variations dans la densité de population observée avec des valeurs aussi faibles que 18 hab./km² en zone agricole à Saint-Placide, s'élevant jusqu'à 9 287 hab./km² au cœur du périmètre d'urbanisation de Saint-Eustache¹. En outre, les périmètres combinés de Deux-Montagnes et de Saint-Eustache accueillent la majorité de la population soit plus de 60 % des habitants de la MRC. Ces deux municipalités, auxquelles il est également opportun d'adjoindre

¹ Les valeurs de densité et l'analyse de la répartition spatiale de la population s'appuient sur les données de population par aires de diffusion de Statistique Canada pour l'année 2016.

Sainte-Marthe-sur-le-Lac, forment le principal centre urbain de la MRC, lequel se situe pour l'essentiel à l'intérieur d'un rayon de 30 km autour du centre-ville de Montréal.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Eustache représente la plus grande part soit plus de 40 % des quelque 4 955 ha composant les périmètres d'urbanisation de la MRC. Ce dernier n'occupe en revanche que 30 % de la superficie terrestre de la municipalité, compte tenu de la présence d'une zone agricole locale relativement étendue, au contraire de Deux-Montagnes ou de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, par exemple, qui sont entièrement urbaines ou presque. Plus de 80 % de la superficie des périmètres d'urbanisation de la MRC est sous affectation urbaine (ou semi-urbaine dans le cas de Saint-Placide) – la portion « non urbaine » des périmètres d'urbanisation de la MRC est en majorité sous affectations industrielles.

Tableau 6-1 Superficie des périmètres d'urbanisation

Territoire	Superficie des PU et proportion de la superficie totale des PU		Superficie des aires TOD et proportion des PU occupée par les aires TOD		Proportion de la superficie des PU sous affectation urbaine (%)	Proportion de la superficie des aires TOD sous affectation urbaine (%)	Proportion de la superficie terrestre occupée par les PU (%)
	ha	%	ha	%			
Saint-Eustache	2 109,2	42,6	50,5	2,4	77,3	14,2	29,9
Deux-Montagnes	613,9	12,4	430,6	69,9	96,9	95,6	100
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	847,6	17,1	4,1	0,5	92,2	100	96,2
Pointe-Calumet	382,5	7,7	-	-	86,7	-	76,3
Saint-Joseph-du-Lac	582,0	11,7	-	-	86,7	-	13,9
- Secteur du village	73,5	1,5	-	-	100	-	1,8
- Partie sud du territoire	508,5	10,3	-	-	84,8	-	12,2
Oka	346,3	7,0	-	-	66,5	-	5,0
- Secteur du village	193,0	3,9	-	-	99,0	-	2,8
- Mont-Saint-Pierre Sud	153,3	3,1	-	-	25,7	-	2,2
Saint-Placide	73,8	1,5	-	-	100	-	1,7
- Secteur du village	65,1	1,3	-	-	100	-	1,5
- Secteur des Épinettes	8,7	0,2	-	-	100	-	0,2
MRC de Deux-Montagnes	4 955,2		485,1	9,8	83,6	87,2	20,4

Note : l'abréviation « PU » est utilisée pour « périmètre d'urbanisation »; les superficies et les proportions associées aux aires TOD sont calculées selon l'étendue définie par un rayon de 1 km des points d'accès au REM; la proportion de la superficie des périmètres d'urbanisation sous affectation urbaine inclut celle qui est sous affectation semi-urbaine.

Source : CMM, aires TOD, 2012; MRC de Deux-Montagnes, grandes affectations et périmètres d'urbanisation, 2020.

Une partie des périmètres d'urbanisation de la MRC en périphérie des deux stations de la ligne Deux-Montagnes du REM (voir plus de détails à la section 6.3.3.2) se localise aussi à l'intérieur d'aires TOD (*Transit-Oriented Development*). La réalisation de quartiers de type TOD autour des stations du réseau de transport en commun métropolitain structurant est une exigence du PMAD de la CMM. Précisément, le TOD est un développement immobilier de moyenne à haute densité situé à distance de marche d'une station de transport en commun à haute capacité. Il offre des opportunités de logement, d'emploi et de commerce. L'étendue des aires TOD de la MRC est définie selon un rayon de 1 km autour des deux stations susmentionnées. Presque entièrement localisés à Deux-Montagnes, ces TOD couvrent 485 ha ce qui

correspond à un peu moins de 10 % de la superficie des périmètres d'urbanisation de la MRC. La grande majorité à hauteur de 87 % de la superficie des aires TOD est sous affectation urbaine. Une partie du TOD de la station Deux-Montagnes s'étend aux parcs industriels et d'affaires de Saint-Eustache.

6.2.1 Description des fonctions urbaines

Le milieu urbain de la MRC accueille diverses fonctions regroupant toute la gamme d'activités économiques, sociales et culturelles qui s'y déroulent. La nature et le poids de ces fonctions varient nécessairement d'un noyau urbain à l'autre et déterminent à la fois l'aire d'influence de ces derniers et le type d'entité urbaine qu'ils constituent. À titre d'exemple, le secteur du village de Saint-Placide de par ses commerces et ses services de proximité (restaurants, marché, école primaire, etc.) dessert avant tout les personnes qui résident sur place, ainsi que celles qui habitent le milieu agricole environnant. Il en va à peu près de même pour les secteurs villageois d'Oka et de Saint-Joseph-du-Lac, quoique ces derniers exercent une force attractive plus appréciable liée au tourisme dont l'influence dépasse l'échelle locale.

La zone urbaine de Pointe-Calumet, tout comme les secteurs urbanisés des Épinettes à Saint-Placide et Mont-Saint-Pierre Sud à Oka, sont surtout résidentiels et presque exempts de commerces. Les résidents de ces secteurs dépendent, pour accéder à plusieurs services de base, des secteurs villageois à proximité, comme ceux mentionnés plus haut ou encore la partie sud de Saint-Joseph-du-Lac. Le centre urbain formé par Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Deux-Montagnes et Saint-Eustache se caractérise quant à lui par la présence de fonctions constituées de services supérieurs, qu'ils soient financiers, gouvernementaux ou autres, mais aussi de lieux de récréation intensive plus développés. Ceci est le cas encore plus particulièrement pour le milieu urbain de Saint-Eustache, qui avec ses pôles multifonctionnels comprenant une mixité d'usages, étend son influence à l'ensemble de la MRC et même au-delà des limites de cette dernière.

En ce qui concerne la superficie occupée et dans une mesure encore plus importante, la valeur foncière des immeubles, les fonctions urbaines à l'intérieur de la zone urbaine de la MRC sont largement dominées par la fonction résidentielle. Cette fonction compte de fait pour plus de la moitié de la superficie et pour environ 80 % de la valeur foncière de la zone urbaine de la MRC (tableaux 6-2 et 6-3). Suivant les remarques formulées plus haut, c'est localement dans la zone urbaine de Pointe-Calumet que relativement aux autres fonctions, la fonction résidentielle occupe la plus vaste superficie et possède la valeur la plus élevée – ceci aux dépens du commerce et des services. À la différence et sans surprise, la zone urbaine de Saint-Eustache comprend une fonction commerciale dont l'importance par rapport aux autres fonctions urbaines, en termes de superficie et de valeur foncière, surpasse nettement celle des autres municipalités de la MRC. En outre, la fonction commerciale de Saint-Eustache englobe la majorité soit près de 60 % de la superficie et près de 70 % de la valeur foncière de la fonction commerciale à l'échelle de la zone urbaine de la MRC.

Fait notable, la fonction industrielle de Saint-Placide occupe un espace considérable à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité, mais surtout, compte pour une large part à hauteur de 22 % de la valeur foncière de cette partie de territoire. Rappelons, par ailleurs, que l'essentiel des activités industrielles de la MRC se concentre dans les parcs industriels et d'affaires compris majoritairement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Eustache, lesquels ne sont pas ici considérés dans l'examen des fonctions urbaines. Le chapitre 2 du SAD portant sur l'activité économique locale traite plus spécifiquement de l'occupation des parcs industriels et d'affaires.

Tableau 6-2 Superficie des fonctions urbaines en zone urbaine

Territoire	Superficie (ha) et proportion (%) par type de fonction								Total
	Résidentielle	Commerce et services	Public et communautaire	Industrielle	Récréative et culturelle	Transports et infrastructures	Vacante		
Zone urbaine									
Saint-Eustache	ha	780,4	230,7	40,6	25,9	91,6	363,7	94,4	1 627,3
	%	48,0	14,2	2,5	1,6	5,6	22,3	5,8	
Deux-Montagnes	ha	334,4	59,3	38,7	1,8	16,0	163,3	19,9	633,3
	%	52,8	9,4	6,1	0,3	2,5	25,8	3,1	
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	ha	425,4	50,5	21,3	0,4	45,0	167,8	80,0	790,5
	%	53,8	6,4	2,7	0,1	5,7	21,2	10,1	
Pointe-Calumet	ha	181,1	6,7	2,7	0	30,0	66,1	45,0	331,6
	%	54,6	2,0	0,8	0	9,1	19,9	13,6	
Saint-Joseph-du-Lac	ha	245,2	29,6	5,2	10,0	5,9	62,8	102,4	461,1
	%	53,2	6,4	1,1	2,2	1,3	13,6	22,2	
Oka	ha	116,2	11,8	3,3	10,9	9,2	33,5	43,3	228,1
	%	50,9	5,2	1,5	4,8	4,0	14,7	19,0	
Saint-Placide	ha	31,2	5,6	2,9	8,9	3,2	6,5	7,1	65,5
	%	47,7	8,5	4,5	13,6	4,9	9,9	10,8	
MRC de Deux-Montagnes	ha	2 113,9	394,1	114,8	57,9	201,1	863,7	392,0	4 137,4
	%	51,1	9,5	2,8	1,4	4,9	20,9	9,5	
Aires TOD									
Saint-Eustache	ha	2,0	0	0	0	0	1,0	0,2	3,2
	%	63,8	0	0	0	0	30,3	5,9	
Deux-Montagnes	ha	216,9	54,7	38,3	0	12,6	114,3	11,2	448,1
	%	48,4	12,2	8,5	0	2,8	25,5	2,5	
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	ha	2,3	1,2	0	0	0	0,6	0	4,1
	%	55,6	29,1	0	0	0	14,6	0,8	
MRC de Deux-Montagnes	ha	221,2	55,9	38,3	0	12,6	115,9	11,5	455,3
	%	48,6	12,3	8,4	0	2,8	25,5	2,5	

Note : la zone urbaine est constituée des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation; les fonctions urbaines sont déterminées selon l'usage principal des immeubles au rôle d'évaluation foncière :

- la fonction résidentielle comprend les usages résidentiels exclusivement;
- la fonction commerce et services comprend les usages commerciaux, l'industrie de l'information, ainsi que certains services d'affaires, personnels, professionnels ou autres;
- la fonction publique et communautaire comprend les services gouvernementaux, les services éducationnels, ainsi que les activités religieuses ou communautaires;
- la fonction industrielle comprend les usages industriels, incluant les activités extractives et agricoles ponctuelles;
- la fonction récréative comprend les activités culturelles, récréatives et de loisir, indépendamment de la tenure;

- la fonction transports et infrastructures comprend les voies publiques ainsi que toutes autres infrastructures liées aux transports, à l'énergie ou aux services municipaux;
- la fonction vacante comprend les immeubles non exploités exclusivement.

Source : MRC de Deux-Montagnes, grandes affectations, 2020; CMM, aires TOD, 2012; Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc., rôle d'évaluation foncière, 2020.

Une proportion de seulement 10 % de la superficie de la zone urbaine de la MRC n'est associée à aucune activité en particulier. De fortes variations locales sont toutefois observables à ce niveau : la proportion en espace urbain vacant à Saint-Joseph-du-Lac, par exemple, est plus de sept fois supérieure à celle de Deux-Montagnes. Les aires TOD localisées surtout à l'intérieur des limites de cette dernière municipalité comprennent d'ailleurs une proportion en espace vacant extrêmement faible de moins de 3 %.

Tableau 6-3 Valeur foncière des fonctions urbaines en zone urbaine

Territoire	Valeur foncière (M\$) et proportion (%) par type de fonction							Total	
	Résidentielle	Commerce et services	Public et communautaire	Industrielle	Récréative et culturelle	Transports et infrastructures	Vacante		
Saint-Eustache	M\$	4 088,5	839,7	112,9	31,5	130,1	48,9	160,0	5 411,6
	%	75,6	15,5	2,1	0,6	2,4	0,9	3,0	
Deux-Montagnes	M\$	1 634,7	138,6	75,6	2,0	47,2	54,1	55,6	2 007,8
	%	81,4	6,9	3,8	0,1	2,4	2,7	2,8	
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	M\$	1 878,8	145,5	60,4	1,0	17,7	15,6	72,5	2 191,5
	%	85,7	6,6	2,8	0	0,8	0,7	3,3	
Pointe-Calumet	M\$	522,0	19,0	10,8	0	6,3	0,9	7,4	566,5
	%	92,2	3,4	1,9	0	1,1	0,2	1,3	
Saint-Joseph-du-Lac	M\$	589,0	57,3	16,7	12,5	3,4	3,8	32,3	715,1
	%	82,4	8,0	2,3	1,8	0,5	0,5	4,5	
Oka	M\$	262,6	22,9	7,9	2,2	1,7	1,0	9,7	308,0
	%	85,3	7,4	2,6	0,7	0,5	0,3	3,1	
Saint-Placide	M\$	44,8	9,5	6,8	18,4	2,0	1,2	1,7	84,4
	%	53,1	11,3	8,0	21,8	2,4	1,4	2,0	
MRC de Deux-Montagnes	M\$	9 020,3	1 232,6	291,2	67,6	208,4	125,5	339,1	11 284,8
	%	79,9	10,9	2,6	0,6	1,8	1,1	3,0	

Note : la zone urbaine est constituée des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation; les fonctions urbaines sont déterminées selon l'usage principal des immeubles au rôle d'évaluation foncière (se référer à la note du tableau 6-2 pour la définition des fonctions); la valeur donnée est la valeur totale de l'immeuble au rôle d'évaluation, incluant celle du terrain et celle du bâtiment.

Source : MRC de Deux-Montagnes, grandes affectations, 2020; Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc., rôle d'évaluation foncière, 2020.

La caractérisation des fonctions urbaines sur la base de la superficie ou de la valeur foncière ne représente évidemment pas la multitude de facettes qu'elles peuvent comporter. Ceci est le cas notamment aux niveaux social et culturel, alors que les interactions sociales du milieu et la présence d'activités ou

d'évènements culturels (expositions, festivals, etc.) participent aussi à définir ces fonctions. Dans une perspective de développement durable et par opposition à la planification urbaine des dernières décennies, les municipalités locales sont appelées de plus en plus à se développer de manière à favoriser une certaine mixité fonctionnelle. Malgré des obstacles liés à la cohabitation, la mixité donne une plus grande liberté dans la localisation des activités, laquelle est essentielle pour développer un milieu urbain compact permettant de diminuer les distances de déplacement entre les fonctions et ainsi d'améliorer l'accès en transport actif aux différentes fonctions à partir de la fonction résidentielle. Ces éléments peu considérés dans le développement urbain des années passées font désormais partie des préoccupations de la MRC.

6.2.2 Particularités de la fonction résidentielle

Prise sur l'ensemble du territoire de la MRC, la fonction résidentielle se concentre presque entièrement en milieu urbain, avec pas moins de 94 % des logements existants situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation identifiés au présent SAD. Quelques hameaux résidentiels existent aussi à la marge des périmètres d'urbanisation. Ces derniers se sont généralement développés à l'intérieur de milieux présentant une valeur paysagère supérieure compte tenu de la topographie ou de la proximité d'un plan d'eau.

Composée majoritairement d'habitations unifamiliales², la fonction résidentielle de la MRC se caractérise par une densité assez faible dans son ensemble, évaluée à 5,7 log./ha en densité brute. Suivant les patrons observés pour la population, en revanche, la densité résidentielle montre d'importantes variations spatiales autant inter- qu'intra- municipales. Ainsi, en ce qui concerne plus particulièrement la zone urbaine (c.-à-d. les affectations urbaine et semi-urbaine) où l'usage résidentiel est dominant, la fonction résidentielle présente une densité brute de 15,4 log./ha qui localement s'élève jusqu'à 19,4 log./ha à Saint-Eustache ou jusqu'à 19,9 log./ha à l'intérieur des aires TOD à Deux-Montagnes, pour s'abaisser presque systématiquement d'est en ouest jusqu'à 6,7 log./ha à Saint-Placide.

La plupart des hameaux résidentiels localisés à l'intérieur de la grande affectation agricole existaient avant l'entrée en vigueur de la LPTAA en 1978. Certains d'entre eux ont vu leur développement se réaliser subséquemment par voie d'autorisations données par la CPTAQ pour la réalisation d'usages non agricoles dans des secteurs présentant peu de potentiel pour l'agriculture. Citons à titre d'exemples plus marquants les secteurs d'Oka sur la Montagne et du Domaine des Ostryers à Oka, lesquels ont fait l'objet de plusieurs autorisations données principalement de la fin des années 80 à la fin des années 90³.

Ces hameaux comme les autres principaux hameaux résidentiels de la grande affectation agricole sont désormais circonscrits et identifiés comme des parties du secteur déstructuré. De sorte que la majorité à hauteur de 58 % des logements de la grande affectation agricole se localise à l'intérieur du secteur déstructuré existant et qu'au surplus, le secteur englobe une majorité encore plus claire de 66 % des logements construits au cours des 25 dernières années. Ceci laisse globalement une place infime aux logements du secteur dynamique au sein de la fonction résidentielle de la MRC. La superficie des espaces vacants résiduels du secteur déstructuré est peu significative et leur consolidation est peu susceptible d'influencer la viabilité des périmètres d'urbanisation, ou encore de constituer une menace à la pérennité du territoire agricole.

² Selon les données du rôle d'évaluation foncière (SAIDM, 2020), 91 % des immeubles d'habitation de la MRC ne comptent qu'un seul logement; ces immeubles à logement unique englobent 73 % des logements de la MRC.

³ Il est avancé au PDZA de la MRC que les usages non agricoles (dont la plupart résidentiels) à Oka existent davantage à cause de demandes effectuées auprès de la CPTAQ plutôt que par droit acquis en vertu de la LPTAA.

La portion de territoire ne faisant partie ni des périmètres d'urbanisation ni de la grande affectation agricole ne comprend qu'environ 3 % des logements de la MRC. Les principales concentrations résidentielles présentes à l'intérieur de cette portion de territoire sont sous affectation rurale – elles se localisent au niveau des secteurs Fresnière à Saint-Eustache et Pointe-aux-Anglais à Oka, ainsi que le long de la rivière des Outaouais à Saint-Placide. Plusieurs logements se localisent également sur les terres de Kanesatake – on retrouve d'ailleurs à Oka plus de la moitié des logements de la MRC situés en dehors des milieux urbain et agricole. Depuis quelques années maintenant, le phénomène de transformation de la villégiature au profit de la résidence permanente est pratiquement complété. Ce processus a particulièrement affecté les municipalités riveraines aux principaux plans d'eau.

Tableau 6-4 Nombre et répartition des logements construits selon leur localisation

Territoire	Périmètres d'urbanisation		Zone agricole				Hors périmètres d'urbanisation et hors zone agricole		Total
	n ^{bre}	%	n ^{bre}			%	n ^{bre}	%	
			Secteur dynamique	Secteur déstructuré	Total				
Logements construits de 1994 à 2019									
Saint-Eustache	5 206	98,9	24	20	44	0,8	14	0,3	5 264
Deux-Montagnes	2 241	100,0	0	0	0	0,0	0	0,0	2 241
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	4 802	100,0	0	0	0	0,0	0	0,0	4 802
Pointe-Calumet	698	99,9	0	0	0	0,0	1	0,1	699
Saint-Joseph-du-Lac	1 073	94,6	32	22	54	4,8	7	0,6	1 134
Oka	268	51,0	21	116	137	26,0	121	23,0	526
Saint-Placide	46	25,8	16	19	35	19,7	97	54,5	178
MRC de Deux-Montagnes	14 334	96,6	93	177	270	1,8	240	1,6	14 844
Total des logements existants en 2019									
Saint-Eustache	19 175	96,7	244	324	568	2,9	91	0,5	19 834
Deux-Montagnes	7 723	100,0	0	0	0	0,0	0	0,0	7 723
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	7 576	100,0	0	0	0	0,0	0	0,0	7 576
Pointe-Calumet	2 745	98,7	0	0	0	0,0	36	1,3	2 781
Saint-Joseph-du-Lac	2 320	82,3	206	286	492	17,4	14	0,5	2 820
Oka	1 145	53,2	140	252	392	18,2	615	28,6	2 152
Saint-Placide	268	29,5	119	110	229	25,2	412	45,3	909
MRC de Deux-Montagnes	40 952	93,5	709	972	1 681	3,8	1 168	2,7	43 795

Note : les logements construits sur la période 1994-2019 sont comptabilisés sur la base de l'âge originel de construction inscrit au rôle d'évaluation; les chiffres reflètent les logements inclus à l'intérieur des limites des périmètres d'urbanisation et des grands secteurs de la zone agricole définies au présent SAD.

Source : MRC de Deux-Montagnes, 2020; Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc., rôle d'évaluation foncière, 2020.

Tableau 6-5 Densité résidentielle en zone urbaine

Territoire	Zone urbaine			Aires TOD		
	n ^{bre} de logements	Densité (log./ha)		n ^{bre} de logements	Densité (log./ha)	
		Brute	Nette		Brute	Nette
Saint-Eustache	18 955	19,4	24,3	60	23,5	29,4
Deux-Montagnes	7 674	18,4	23,0	5 417	19,9	24,9
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	7 564	14,2	17,8	130	46,1	57,6
Pointe-Calumet	2 734	12,1	15,1	0	nd	nd
Saint-Joseph-du-Lac	2 310	7,5	9,4	0	nd	nd
Oka	1 091	7,5	9,4	0	nd	nd
Saint-Placide	262	6,7	8,4	0	nd	nd
MRC de Deux-Montagnes	40 590	15,4	19,2	5 607	20,2	25,3

Note : la zone urbaine est constituée des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation; les logements considérés sont ceux qui se localisent sur des propriétés dont l'usage principal est résidentiel; la superficie développée brute est obtenue en multipliant la superficie développée nette par 1,25 afin de tenir compte de l'espace occupé par les parcs, les rues et les autres usages; les densités associées aux aires TOD sont calculées selon l'étendue définie par un rayon de 1 km des points d'accès au REM.

Source : MRC de Deux-Montagnes, 2020; CMM, aires TOD, 2012; Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc., rôle d'évaluation foncière, 2020.

6.2.2.1 Parc de logements

De façon générale, le parc de logements de la MRC est assez homogène et de bonne qualité. Tel qu'avancé plus haut, on constate que 55 % de ce dernier a 35 ans d'âge ou moins. Selon les données publiées par Statistique Canada, à peine 5 % des logements nécessitent des réparations majeures.

Sur le territoire de la MRC, la fonction résidentielle est dominée par des habitations unifamiliales abordables. Moins du quart du parc d'habitations unifamiliales se caractérise par des résidences ayant une valeur supérieure à 190 000 \$. À l'échelle des Basses-Laurentides, Deux-Montagnes est la MRC qui possède, à l'intérieur de son parc immobilier résidentiel, la plus forte proportion d'habitations de type unifamilial⁴.

Depuis plusieurs années, la SHQ a développé des programmes de rénovation qui ont permis de faire des gains appréciables au niveau de la qualité du logement ou de l'accessibilité pour les personnes à mobilité restreinte. La majorité de ces programmes a aussi permis d'améliorer l'habitabilité des logements pour les familles et les ménages à revenus modestes.

Les noyaux villageois anciens des municipalités d'Oka et de Saint-Placide sont touchés, à divers degrés, par le vieillissement des logements. Selon les données de 2016 publiées par Statistique Canada, ce sont dans les secteurs de Saint-Placide et de Pointe-Calumet que l'on retrouve le plus fort pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures (8,9 et 8,0 %).

⁴ Selon les statistiques compilées par l'ISQ en 2019 à partir des données sur l'évaluation foncière des municipalités du Québec, les habitations unifamiliales de la MRC comptent pour 78 % des unités foncières à usage résidentiel alors que la proportion oscille entre 69 et 77 % pour les autres MRC des Basses-Laurentides.

Le Programme d'aide à la restauration patrimoniale, offert par la Ville de Saint-Eustache conjointement avec le MCC, a permis à plusieurs bâtiments du quartier du Vieux-Saint-Eustache de faire l'objet de travaux d'amélioration et de mise en valeur du cadre bâti. Ce programme s'adresse tant aux résidents qu'aux commerçants propriétaires de bâtiments d'intérêt patrimonial pour les soutenir dans leurs efforts de restauration. Il s'étend tout autant aux lanières agricoles d'intérêt patrimonial.

Tableau 6-6 Distribution des logements privés occupés selon la période de construction

Territoire		Période de construction						Total	
		1960 ou avant	1961 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2005	2006 à 2010		2011 à 2016
Saint-Eustache	n ^{bre}	2 130	7 035	3 410	2 445	1 455	1 375	495	18 350
	%	11,6	38,3	18,6	13,3	7,9	7,5	2,7	
Deux-Montagnes	n ^{bre}	1 690	1 690	1 190	1 660	370	285	205	7 090
	%	23,8	23,8	16,8	23,4	5,2	4,0	2,9	
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	n ^{bre}	595	1 250	650	620	1 055	1 795	905	6 870
	%	8,7	18,2	9,5	9,0	15,4	26,1	13,2	
Pointe-Calumet	n ^{bre}	495	795	400	405	220	215	95	2 620
	%	18,9	30,3	15,3	15,5	8,4	8,2	3,6	
Saint-Joseph-du-Lac	n ^{bre}	240	465	615	350	230	315	320	2 525
	%	9,5	18,4	24,4	13,9	9,1	12,5	12,7	
Oka	n ^{bre}	500	335	205	135	135	165	85	1 565
	%	31,9	21,4	13,1	8,6	8,6	10,5	5,4	
Saint-Placide	n ^{bre}	250	220	110	60	40	35	30	730
	%	34,2	30,1	15,1	8,2	5,5	4,8	4,1	
MRC de Deux-Montagnes	n ^{bre}	5 890	11 790	6 565	5 675	3 500	4 185	2 135	39 750
	%	14,8	29,7	16,5	14,3	8,8	10,5	5,4	

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016.

Par contre, à l'exception de Saint-Eustache, peu de municipalités ont bénéficié ou ont mis en œuvre des programmes pour le maintien et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, notamment celui qui agrément les milieux agricoles et ruraux de la MRC. En l'absence de mesures particulières de protection et de mise en valeur de ces milieux, différentes modifications ou transformations inappropriées du cadre bâti ancien ont été réalisées, et cela sans égard aux ambiances typiques des milieux rencontrés.

La villégiature est un mode d'occupation du territoire qui se marginalise de plus en plus. Il existe encore quelque 210 chalets ou maisons de villégiature sur le territoire. On les retrouve surtout en bordure des principaux plans d'eau. Plusieurs de ces chalets ou maisons de villégiature se localisent à l'intérieur de zones de contraintes naturelles. On constate aussi que certains anciens secteurs de villégiature sont confrontés à des problèmes d'obsolescence ou de salubrité (résultant d'une densité d'occupation importante et d'une absence d'infrastructures d'assainissement des eaux usées appropriées).

Tableau 6-7 Distribution des habitations unifamiliales selon la valeur foncière

Territoire	Proportion (%) des habitations unifamiliales par classe de valeur				
	<100 k\$	100-130 k\$	130-160 k\$	160-190 k\$	>190 k\$
Saint-Eustache	6,1	21,7	33,6	16,1	22,5
Deux-Montagnes	21,4	21,8	25,7	15,5	15,6
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	16,0	15,9	22,5	17,4	28,2
Pointe-Calumet	28,1	18,6	25,0	16,6	11,8
Saint-Joseph-du-Lac	6,1	15,1	24,3	14,7	39,7
Oka	16,0	17,5	16,7	12,6	37,2
Saint-Placide	30,0	18,9	14,6	10,6	26,0
MRC de Deux-Montagnes	13,4	19,6	27,4	15,9	23,8

Note : les habitations unifamiliales sont ici comptabilisées comme les bâtiments à usage résidentiel comprenant 1 logement au rôle d'évaluation foncière; la valeur utilisée est celle du bâtiment à l'exclusion de celle reliée au terrain.

Source : Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc., rôle d'évaluation foncière, 2020.

Lorsque des travaux d'amélioration du cadre bâti ont été réalisés dans ces secteurs, cela a généralement eu pour effet de marginaliser ou d'estomper l'ambiance « villégiature » associée aux styles architecturaux, aux matériaux et aux couleurs typiques de ces milieux. On constate que d'anciens secteurs de villégiature s'apparentent de plus en plus à des secteurs urbains modernes.

Tableau 6-8 Logements nécessitant des réparations majeures

Territoire	Logements nécessitant des réparations majeures	
	n ^{bre}	%
Saint-Eustache	930	5,1
Deux-Montagnes	490	6,9
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	275	4,0
Pointe-Calumet	210	8,0
Saint-Joseph-du-Lac	75	3,0
Oka	105	6,7
Saint-Placide	65	8,9
MRC de Deux-Montagnes	2 150	5,4

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016.

Tableau 6-9 Nombre et valeur des chalets et des habitations permanentes

Territoire	Chalets ou maisons de villégiature			Habitations permanentes		
	n ^{bre}	Valeur totale (M\$)	Valeur médiane (k\$)	n ^{bre}	Valeur totale (M\$)	Valeur médiane (k\$)
Saint-Eustache	1	0,0	39	14 363	2,6	151
Deux-Montagnes	1	0,0	12	5 917	964,4	141
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	21	1,2	51	6 872	1 159,0	158
Pointe-Calumet	47	1,6	19	2 453	357,9	139
Saint-Joseph-du-Lac	1	0,1	74	2 224	458,2	177
Oka	40	4,2	95	1 842	342,8	166
Saint-Placide	99	6,5	51	649	112,3	147
MRC de Deux-Montagnes	210	13,6	50	34 320	5 998,4	151

Note : la valeur donnée est celle du bâtiment à l'exclusion de celle reliée au terrain.

Source : Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc., rôle d'évaluation foncière, 2020.

6.2.2.2 Logement social et abordable

La défavorisation frappe avec plus ou moins d'acuité l'ensemble des municipalités de la MRC. Selon les données publiées au Recensement de 2016 de Statistique Canada, les ménages pour qui les frais de logement comptent pour au moins 30 % de leur revenu représentent près de 18 % de l'ensemble des ménages résidant sur le territoire de la MRC.

Tableau 6-10 Caractéristiques de l'offre de logement social et abordable

Territoire	Ménages consacrant ≥30 % de leur revenu aux frais de logement		Nombre de logements sociaux et abordables					
	n ^{bre}	%	HLM publics	HLM privés	PSL	ACL	COOP et OBNL	Total
Saint-Eustache	3 505	19,2	164	24	136	18	359	681
Deux-Montagnes	1 200	16,9	70	0	34	62	0	135
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	960	14,0	27	0	0	0	0	27
Pointe-Calumet	605	23,1	15	0	0	0	32	47
Saint-Joseph-du-Lac	390	15,7	12	0	0	0	0	12
Oka	295	19,4	15	6	0	0	0	21
Saint-Placide	130	18,1	0	0	0	0	20	20
MRC de Deux-Montagnes	7 075	17,9	303	30	170	80	411	943

Note : le nombre de logements Habitations à loyer modique (HLM) privés inclut les HLM autochtones; les logements PSL relèvent du programme Supplément au loyer; les logements ACL sont issus du programme AccèsLogis Québec; les logements dans les coopératives et les OBNL d'habitation relèvent d'anciens programmes éteints entre 1985 et 1995; les catégories de logements sociaux et abordables ne sont pas exclusives.

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016; CMM, Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal, 2013; Municipalité de Saint-Placide, 2018.

Toutes les municipalités de la MRC participent d'une façon ou d'une autre au développement et au financement d'un parc de logements sociaux et abordables, notamment, par le biais de l'enveloppe de financement du logement social et abordable de la CMM. La municipalité de Saint-Eustache accueille une large majorité de ce type d'habitation à l'échelle de la MRC avec 72 % des logements intégrés à un complexe d'HLM ou bénéficiant d'autres programmes de soutien au logement, tels que les programmes Supplément au loyer ou AccèsLogis Québec de la SHQ. Une part importante des logements sociaux et abordables de la MRC est également issue d'anciens programmes de coopératives et d'OBNL d'habitation.

Conformément à la Loi sur la SHQ, la MRC a déclaré, par règlement, sa compétence en regard de la gestion du logement social pour ses six municipalités faisant partie de la CMM, ce qui lui a permis de déposer une requête visant à constituer un Office régional d'habitation (ORH). C'est ainsi que depuis 2013, l'ORH du Lac des Deux-Montagnes regroupe l'ensemble des six anciens offices d'habitation locaux et gère environ la moitié du parc de logements sociaux et abordables de la MRC.

Malgré les efforts consentis pour améliorer la situation, force est de constater que l'offre de logement social et abordable ne répond pas à l'ensemble des besoins observés dans la MRC. En outre, le développement du logement social sur le territoire a pu être gêné du fait qu'il existe dans la population des perceptions négatives à l'égard de ce type d'habitation et de ses résidents. Les priorités de la MRC à ce niveau comportent deux volets, le premier étant l'amélioration de l'offre par la mise en place de nouveaux projets et le deuxième, l'identification et la mise en place de mécanismes permettant de réduire les perceptions négatives afin de faciliter l'acceptabilité sociale de ces projets dans leur milieu d'accueil.

6.2.2.3 Évolution des mises en chantier

Le nombre annuel de logements mis en chantier a généralement diminué sur le territoire de la MRC au cours de la dernière décennie, ceci même si les années 2016-2017 ont montré un certain regain. Un nombre annuel médian de 454 logements a été mis en chantier dans la MRC sur la période 2007-2017, la presque totalité des mises en chantier résidentielles s'étant réalisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Tableau 6-11 Évolution du nombre de logements mis en chantier, 2007-2017

Territoire	Nombre de logements mis en chantier											Médiane 2007-2017
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Saint-Eustache	294	211	164	121	121	78	89	159	125	279	129	129
Deux-Montagnes	35	41	59	31	34	60	27	42	32	238	62	41
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	481	420	234	288	180	190	174	155	111	171	178	180
Pointe-Calumet	50	55	39	15	19	20	11	12	16	12	8	16
Saint-Joseph-du-Lac	71	56	46	107	70	57	59	41	31	34	58	57
Oka	22	17	22	22	11	24	20	13	10	11	19	19
Saint-Placide	nd	nd	nd	6	4	8	4	5	3	4	6	5
MRC de Deux-Montagnes	953	800	564	590	439	437	384	427	328	749	460	460

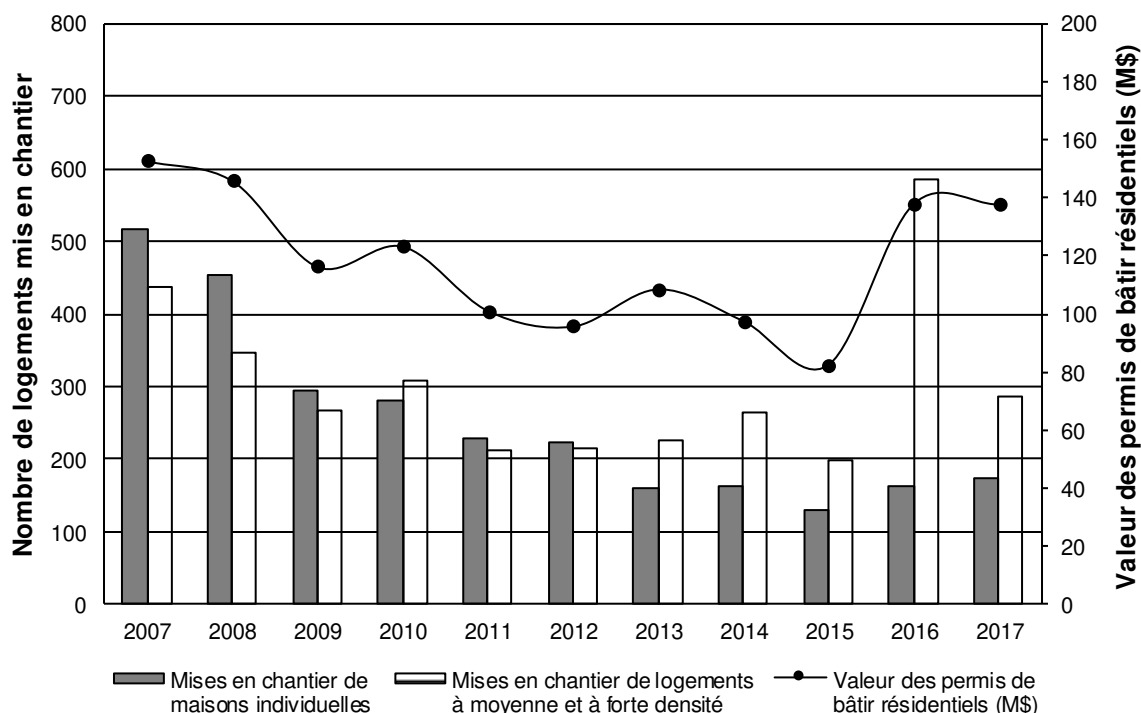
Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, 2017; CMM, Observatoire Grand Montréal, 2018.

Les trois villes formant le principal centre urbain de la MRC accueillent continuellement d'année en année la grande majorité (au minimum 75 %) des logements créés sur le territoire. Elles combinent un nombre médian de 369 logements mis en chantier annuellement sur la période 2007-2017.

Les caractéristiques de la population, les nouvelles habitudes de vie, la dénatalité, les conditions du marché de l'emploi, la fragilité relative de la richesse et le niveau d'endettement des ménages nous conduisent à poser l'hypothèse que le nombre de logements mis en chantier dans la MRC au cours des prochaines années sera généralement inférieur à la médiane des dix dernières années.

À l'examen des données compilées, on observe qu'une transition dans la typologie des logements mis en chantier s'est récemment effectuée sur le territoire. Les maisons individuelles qui prédominaient jusqu'en 2009 ont depuis été rattrapées par les logements à moyenne et à forte densité (c.-à-d. les appartements et les maisons jumelées ou en rangées), lesquels constituent désormais la majorité du nombre annuel de logements mis en chantier dans la MRC. Cela nous permet de constater une certaine densification de la fonction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants.

Graphique 6-1 Évolution de la valeur des permis de bâtir résidentiels et du nombre de logements mis en chantier selon la typologie, 2007-2017



Note : le nombre de logements mis en chantier exclut Saint-Placide pour 2006-2009; la valeur des permis exclut Saint-Placide pour 2006-2007; les mises en chantier et la valeur des permis de Saint-Placide ne représentent en moyenne que 1 et 2 % du total de la MRC, respectivement, pour les années où les données sont prises en compte.

Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, 2017; Statistique Canada, Enquête sur les permis de bâtir; CMM, Observatoire Grand Montréal, 2018.

6.3 Enjeux régionaux en matière d'aménagement et de développement urbain

L'habitation est un pivot puisque par ses caractéristiques, elle influence d'une certaine façon le profil de la population active et cela a évidemment des incidences à la fois sur le développement des différentes fonctions urbaines et sur les choix de consommation de la collectivité locale. Des liens étroits existent aussi entre pauvreté, amélioration des conditions de vie et enjeux environnementaux. C'est pourquoi, lorsqu'on aborde la planification et le développement selon une logique de développement durable, il est indispensable de travailler en misant, dans la mesure du possible, sur la complémentarité des actions touchant le développement social, le renouvellement urbain et l'aménagement du territoire.

Jusqu'à maintenant, la fonction résidentielle de la MRC s'est développée sans trop d'efforts, la région ayant profité du débordement de l'île de Montréal. Depuis quelques années cependant, on assiste à un certain ralentissement de la croissance de la population tout comme des mises en chantier résidentielles. Dans ce contexte, on constate que, partout dans la région métropolitaine, la compétition sur le marché résidentiel s'est accentuée. Plusieurs municipalités ont investi dans la mise en marché de nouveaux espaces résidentiels compétitifs. Par contre, à l'instar de ce qui se passe dans d'autres régions, faute d'outils de planification adaptés, ce développement s'est parfois réalisé au détriment de la conservation de la qualité environnementale du milieu ou du renforcement de l'ambiance d'un secteur donné.

Signe d'une adaptation aux nouvelles tendances, mais aussi face à la nécessité d'optimiser et de rentabiliser l'utilisation d'un espace urbain moins disponible et plus dispendieux que jamais, le marché de la construction résidentielle dans la MRC, comme sur l'ensemble de la CMM, mais plus particulièrement à Laval et sur les couronnes, se transforme progressivement pour offrir des produits à plus forte densité. La part de marché prépondérante désormais obtenue par les logements à moyenne et à forte densité dans une MRC aux limites de la CMM telle que Deux-Montagnes marque une véritable cassure avec le développement urbain des décennies passées. L'image de la banlieue-dortoir dominée par la maison unifamiliale s'érode au profit de la mise en place de milieux de vie complets et dynamiques.

Étant donné la rareté relative des terrains vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, l'urbanisation de la MRC s'opère surtout dans la consolidation d'un nombre limité de secteurs bien circonscrits et dans une large mesure, à travers la requalification, le redéveloppement et donc, la réutilisation du tissu urbain existant. Les priorités de la MRC à ce niveau visent d'une part, à faire en sorte d'orienter l'urbanisation prioritairement à l'intérieur de la zone urbaine et d'autre part, à encadrer la consolidation et la réutilisation urbaines, tout en répondant aux enjeux associés. Les principaux enjeux reliés au développement de la fonction résidentielle et des autres fonctions urbaines sur le territoire de la MRC sont les suivants :

- ***la gestion durable de l'expansion urbaine à travers la consolidation des périmètres d'urbanisation et le contrôle du développement à l'extérieur de la zone urbaine;***
- ***l'urbanisation optimale de l'espace propice au développement, à la requalification ou au redéveloppement, dans le respect des caractéristiques et des potentialités du milieu;***
- ***le renforcement de l'attractivité des points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant, des pôles et des axes structurants à l'intérieur de la zone urbaine;***
- ***la diversification de l'offre urbaine considérant le profil socioéconomique des collectivités de même que les potentialités ou les aménités environnementales du territoire;***
- ***l'amélioration des conditions du cadre bâti dans les secteurs urbains centraux, les noyaux villageois et les secteurs ruraux existants.***

6.3.1 Gestion durable de l'expansion urbaine à travers la consolidation des périmètres d'urbanisation et le contrôle du développement à l'extérieur de la zone urbaine

Le positionnement géographique avantageux de la MRC, l'historique de son développement et son visage, à la fois urbain, mais aussi résolument agricole, sont autant de facteurs qui contribuent à forger un contexte territorial singulier. Les perspectives démographiques plutôt favorables et la grande proximité de la MRC avec les marchés ouvrent une multitude d'opportunités de développement dans la plupart des secteurs d'activité. Ce contexte généralement propice à la croissance, commande la mise en place de mesures particulières, permettant de faire en sorte que le territoire soit aménagé et développé durablement et harmonieusement. De telles mesures doivent par la même occasion, s'inscrire en conformité avec les orientations de la CMM, de manière à assurer la cohérence du développement urbain à l'échelle métropolitaine. À ce niveau, *la MRC estime que la gestion de l'expansion des fonctions urbaines sur le territoire doit nécessairement passer d'un côté, par la consolidation des périmètres d'urbanisation et de l'autre, par un encadrement rigoureux du développement des territoires extérieurs à la zone urbaine.*

6.3.1.1 Concentration de l'urbanisation en zone urbaine

La situation métropolitaine de la MRC apporte sans cesse de nouvelles opportunités de développement urbain, surtout en ce qui concerne les trois villes formant son principal centre urbain, la partie de la zone urbaine la plus directement connectée aux îles de Laval et de Montréal. Forcément, cette situation a aussi amené par le passé certaines parties non urbaines du territoire, qu'elles soient agricoles ou rurales, à faire face à des pressions d'étalement urbain et d'urbanisation. Malgré le fait que ces pressions persistent encore à ce jour, on constate que le cadre législatif et réglementaire en place, ainsi que son évolution au fil de l'histoire récente, a permis d'en atténuer largement, voire d'en freiner certains des effets les plus négatifs. Tel qu'avancé précédemment, l'urbanisation des dernières décennies sur le territoire de la MRC s'est opérée essentiellement sur des secteurs déjà réservés à cette fin à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

La délimitation du territoire d'urbanisation de la MRC s'appuie sur un exercice de caractérisation réalisé en tenant compte des potentiels et des contraintes du milieu d'accueil. Les périmètres d'urbanisation identifiés pour les six municipalités locales de la MRC faisant partie de la CMM contribuent à former le périmètre métropolitain 2031 lequel délimite l'espace à urbaniser d'ici 2031 sur le Grand Montréal. Tel que décrit au chapitre du SAD portant sur les grandes affectations du territoire, la MRC précise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la délimitation de grandes affectations urbaine et semi-urbaine, dominées par la fonction résidentielle et autorisant à son soutien les commerces et services de proximité. *Un des défis de la MRC consiste à s'assurer que le développement des activités urbaines se circonscrive en priorité à l'intérieur des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation.*

L'identification de périmètres d'urbanisation facilite la gestion de l'expansion urbaine puisqu'elle permet de déterminer un cadre à l'intérieur duquel concentrer le développement des fonctions urbaines. Pour les municipalités agricoles, le périmètre d'urbanisation vise à consolider ces fonctions et par le fait même, favoriser la cohabitation harmonieuse des milieux agricole et urbain. Dans tous les cas, la concentration de l'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine existante permet de maximiser la rentabilité des services, des infrastructures et des équipements à caractère public ou communautaire implantés, notamment en termes d'alimentation en eau, mais aussi et de plus en plus, en matière de transport en commun. *La MRC considère que la consolidation des périmètres d'urbanisation doit d'abord s'opérer dans les secteurs desservis par l'aqueduc et l'égout, ainsi que dans ceux desservis par des réseaux de transport collectif.*

La zone urbaine de la MRC, constituée d'un ensemble interconnecté au sud-est du territoire, complétement par des secteurs villageois en retrait plus à l'ouest, réunit plusieurs pôles de services et d'équipements. Ces pôles peuvent être qualifiés de principaux ou de secondaires à l'échelle de la MRC, dépendamment de leur aire d'influence. C'est ainsi que les secteurs du village de Saint-Placide, du village d'Oka et de la partie sud du territoire de Saint-Joseph-du-Lac, forment des pôles secondaires, d'influence surtout locale. Le principal centre urbain de la MRC (partie urbaine des territoires de Saint-Eustache, de Deux-Montagnes et de Saint-Marthe-sur-le-Lac) constitue évidemment un pôle principal, considérant son influence supralocale. *La MRC estime qu'il serait hautement souhaitable que l'urbanisation à même les affectations urbaine ou semi-urbaine s'oriente en priorité à l'intérieur du principal centre urbain du territoire.*

Certains secteurs faisant partie des périmètres d'urbanisation sont affectés par des contraintes naturelles ou anthropiques, parmi lesquels le secteur Mont-Saint-Pierre Nord à Oka (contraintes de santé publique relatives à des émissions de radon), la terrasse Lemay à Saint-Eustache (contraintes relatives aux inondations), ainsi que la partie sud du corridor de l'autoroute 640 à Saint-Joseph-du-Lac (contraintes relatives aux glissements de terrain et contraintes à l'environnement sonore). Les possibilités de construire à l'intérieur de ces secteurs sont parfois limitées, voire inexistantes, pour des raisons de santé et de sécurité des personnes et des biens. *Un des défis de la MRC consiste à tenir compte des contraintes sur l'environnement pour diriger le développement des fonctions urbaines dans les secteurs appropriés.*

6.3.1.2 Développement des territoires non urbains

Au-delà des périmètres d'urbanisation, on observe, au sein de la grande affectation agricole de la MRC, la présence éparse de hameaux résidentiels, dont la constitution a le plus souvent débuté avant l'entrée en vigueur de la LPTAA. La plupart de ces hameaux résidentiels sont désormais précisément délimités au présent SAD et reconnus à titre de secteurs déstructurés. Malgré le nombre marginal d'immeubles constructibles à l'intérieur de ces secteurs, la MRC juge important de prévoir des règles associées au parachèvement de leur développement⁵ de façon à s'assurer qu'ils n'exerceront pas une concurrence inappropriée à l'endroit des espaces disponibles en zone urbaine. Le chapitre du SAD portant sur les grandes affectations du territoire fixe à ce propos les règles d'encadrement du développement pour chaque affectation, incluant le secteur déstructuré de la grande affectation agricole. Ces règles doivent être reprises au plan et à la réglementation d'urbanisme des municipalités concernées.

L'élaboration du PDZA de la MRC a mené à la reconnaissance commune de principes selon lesquels la zone agricole est avant tout un espace de production et de transformation, formant un patrimoine collectif délimité, mais fragilisé par la proximité urbaine, ce qui nécessite d'user des mesures de protection. Malgré le resserrement des règles entourant sa gestion, le territoire agricole demeure vulnérable à la réalisation d'usages non agricoles. En cette matière, la MRC ne considère pas que la grande affectation agricole, à l'exception des secteurs déstructurés, soit un milieu propice au développement ou à la consolidation de la fonction résidentielle. En conséquence, *un des défis de la MRC consiste à s'assurer que les règles applicables au secteur dynamique de la grande affectation agricole limitent les possibilités de développement aux seules qui sont nécessaires à une gestion viable des exploitations agricoles.*

Dans l'optique d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible, le SAD définit à même la zone agricole décrétée par le gouvernement, une affectation agricole-industrielle correspondant à l'immeuble anciennement occupé par l'autodrome de Saint-Eustache. Le site est destiné à faire l'objet d'une requalification principalement pour le développement d'activités industrielles telles que décrites au

⁵ La consolidation des secteurs déstructurés ne vise pas une densification de la fonction résidentielle. Il s'agit plutôt de compléter le développement à l'intérieur du tissu déstructuré existant de manière à éviter les discontinuités improductives.

chapitre du SAD portant sur les grandes affectations du territoire. Consciente qu'il est ici question de développer des activités à caractère urbain à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la MRC considère pour justifier la création de ladite affectation, les éléments suivants soulignant le caractère exceptionnel de la situation :

- Le site est depuis plusieurs années occupé à des fins non agricoles, l'usage s'étant réalisé bien avant l'entrée en vigueur de la LPTAA ou du décret délimitant la zone agricole de la MRC.
- Les activités réalisées sur le site ont eu comme conséquence de laisser d'importantes séquelles environnementales, spécifiquement, en matière de contamination des sols. Compte tenu des coûts prohibitifs d'une éventuelle décontamination du site, la possibilité de requalifier ce dernier à des fins agricoles ou même résidentielles est pratiquement non envisageable.

Un autre défi de la MRC consiste à faire en sorte que le développement dans les secteurs résidentiels compris, ni à l'intérieur de la zone urbaine, ni à l'intérieur de la zone agricole, se réalise d'une façon respectueuse des caractéristiques du milieu. Dans la plupart des cas, ces secteurs principalement sous affectation rurale, sont d'anciens espaces de villégiature, tels que la Pointe-aux-Anglais aux limites ouest d'Oka, ou encore, la lanière extensive et excentrique au périmètre d'urbanisation, localisée entre la route 344 et la rivière des Outaouais à Saint-Placide. Le secteur Fresnière à Saint-Eustache, quant à lui, s'est développé à l'origine au pourtour d'une gare ferroviaire qui a depuis longtemps été mise hors d'usage. Tel qu'expliqué précédemment, la transformation en habitations permanentes des chalets ou maisons de villégiature dans ces secteurs est déjà bien entamée et devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Le document complémentaire fixe ainsi des règles pour encadrer le développement de la fonction résidentielle à l'intérieur des territoires à la fois extérieurs aux périmètres d'urbanisation et extérieurs à la grande affectation agricole.

6.3.1.3 Inclusions à la zone agricole en milieu urbain

Quelques inclusions ponctuelles à la zone agricole se localisent à l'intérieur des périmètres d'urbanisation identifiés. Les municipalités touchées par de telles inclusions sont Saint-Eustache, Deux-Montagnes et Saint-Joseph-du-Lac. Lorsque les immeubles ou les parties d'immeubles visés par ces inclusions ne sont pas utilisés à des fins autres qu'agricoles, ils supportent des entreprises agricoles à la porte desquelles guette le processus d'urbanisation. Dans une perspective de gestion optimale de l'allocation de l'espace en fonction des potentiels et des contraintes du territoire, il est important pour la MRC de faciliter, au moment opportun et toujours avec l'accord des propriétaires concernés, l'exclusion desdits immeubles de la zone agricole. *La MRC juge que la réallocation des inclusions ponctuelles à la zone agricole localisées en milieu urbain, en faveur de la réalisation d'activités urbaines, constitue une façon d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain tout en renforçant l'utilisation à des fins agricoles de la grande affectation agricole.*

6.3.2 Urbanisation optimale de l'espace propice au développement, à la requalification ou au redéveloppement, dans le respect des caractéristiques et des potentialités du milieu

Les possibilités d'expansion de la fonction résidentielle de la MRC, généralement bonnes il y a à peine une dizaine d'années, s'amenuisent graduellement, non pas nécessairement dû à un ralentissement de la demande, mais plutôt, étant donné une rareté de plus en plus manifeste de l'espace urbain disponible. Le taux d'occupation de la zone urbaine de la MRC s'élève à environ 90 %⁶ et les secteurs comportant les meilleures qualités pour l'accueil de la fonction résidentielle (localisation optimale, absence de contraintes

⁶ Tel que montré au tableau 6-2, une proportion d'environ 10 % de la superficie totale des affectations urbaine ou semi-urbaine de la MRC correspond à des immeubles vacants, d'où un taux d'occupation de la zone urbaine de 90 % à l'échelle de la MRC. Ce même taux évalué au niveau des municipalités locales varie de 78 (Saint-Joseph-du-Lac) à 97 % (Deux-Montagnes).

naturelles ou anthropiques, etc.) sont tour à tour développés à un rythme rapide. Il devient d'autant plus essentiel à la lumière de ces constats, d'assurer l'urbanisation optimale des espaces urbains non exploités encore disponibles, plus particulièrement, ceux possédant une superficie plus grande susceptible de permettre l'accueil de projets immobiliers d'envergure. Ces espaces à consolider se localisent dans la continuité du tissu urbanisé à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. De façon générale, ils sont déjà viabilisés ou peuvent l'être relativement facilement.

Malgré une disponibilité décroissante de terrains vacants en zone urbaine, le nombre de logements mis en chantier sur le territoire continue de progresser, conséquence de la transition typologique récemment amorcée en ce qui concerne les nouvelles constructions. Il s'agit déjà là d'un signe que le marché résidentiel s'adapte aux réalités territoriales de la MRC. Force est toutefois de constater que même la transition évoquée n'est pas en mesure de rendre l'espace vacant résiduel de la zone urbaine capable d'accueillir encore pour longtemps le développement de la fonction résidentielle. La requalification et le redéveloppement sont déjà les principaux vecteurs par lesquels se poursuit l'urbanisation de certaines municipalités et il n'est question que de quelques années pour que la même situation s'applique à l'ensemble de la MRC. Dans ce contexte, une des priorités de la MRC consiste à proposer des lignes directrices permettant d'encadrer la consolidation et la réutilisation urbaines à travers les opportunités suivantes :

- le développement de secteurs vacants présentant un potentiel plus substantiel d'accueil de la fonction résidentielle;
- le redéveloppement de secteurs détériorés, vétustes ou propices à des travaux de mise en valeur;
- la requalification de lieux déjà construits nécessitant des transformations afin de permettre un changement de vocation.

Consciente des défis que pose la poursuite de l'urbanisation dans la perspective d'une éventuelle saturation des ressources foncières, la MRC entend travailler de concert avec les municipalités locales pour suivre l'évolution de la situation et veiller à renforcer leur capacité d'adaptation face à ces défis.

6.3.2.1 Densification des fonctions urbaines

La rareté observée dans les terrains potentiellement constructibles à des fins résidentielles se reflète aussi au niveau de l'espace disponible pour le développement des autres fonctions urbaines. Cette rareté foncière généralisée exige une utilisation judicieuse des espaces affectés à chacun des usages ou groupes d'usages autorisés. *La MRC juge important que les objectifs mis de l'avant par les plans et les règlements d'urbanisme contribuent à optimiser l'utilisation de l'espace et à densifier le développement dans tous les secteurs qui s'y prêtent.* Cela exclut évidemment certaines exceptions évoquées précédemment, notamment en ce qui concerne le développement résidentiel en secteur déstructuré ou dans les territoires sous affectations rurales. Il est également entendu que toute augmentation de la densité et de l'intensité de l'occupation du sol doit se réaliser dans le respect des caractéristiques environnementales et de la capacité de support du milieu.

Compte tenu d'une part, que l'étendue des superficies disponibles au développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation est faible et d'autre part, que l'urbanisation future se fera de plus en plus sur des secteurs urbanisés existants, une des priorités de la MRC est de s'assurer que la fonction urbaine prédominante soit la fonction résidentielle, se développe selon un aménagement durable. La densification résidentielle à l'intérieur de la zone urbaine constitue un moyen d'augmenter le nombre de logements sur une superficie donnée, permettant ainsi de loger un plus grand nombre de ménages dans les milieux urbanisés tout en réduisant la consommation des ressources foncières. Elle comporte plusieurs autres

avantages, incluant une augmentation de la demande et de l'offre en services de proximité et en transport en commun, ainsi qu'un accroissement de la valeur foncière (SHQ, 2012). *Un des défis de la MRC consiste à s'assurer que la densification de la fonction résidentielle poursuive son cours à l'intérieur des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation.*

La MRC se préoccupe du fait qu'il existe au sein de la population des perceptions négatives envers la densification urbaine. On peut présumer que ces perceptions sont particulièrement susceptibles d'être présentes dans les milieux urbains aux limites de la CMM (banlieues) tels que ceux que l'on peut retrouver sur le territoire de la MRC. Elles se sont fort probablement développées en réaction aux nombreux mauvais exemples de densification (localisation suboptimale, uniformité architecturale, manque d'espaces verts, piètre qualité du cadre de vie, etc.) (Vivre en Ville, 2012). Pourtant, une densification résidentielle proprement planifiée est bien en mesure de répondre aux aspirations des citoyens, notamment, en assurant une diversification de l'offre résidentielle, en s'intégrant harmonieusement au bâti existant, en maximisant les espaces végétalisés et en facilitant le transport actif (Vivre en Ville, 2012). C'est ainsi que la MRC entend participer en collaboration avec les municipalités à faire la promotion de la « bonne densité » auprès des promoteurs et des résidents de façon à en favoriser l'acceptabilité sociale.

6.3.2.2 Consolidation et réutilisation de l'espace urbain

Outre la gestion de l'expansion urbaine, la MRC considère qu'il est justifié d'encadrer plus étroitement l'urbanisation de certains espaces localisés à l'intérieur de la zone urbaine. Le tissu urbanisé de la MRC comporte nombre d'interstices inexploités ou sous-utilisés de faible superficie. Dans le respect de son échelle de planification, la MRC laisse aux municipalités le soin de juger de la façon de consolider ou de réutiliser ces espaces interstitiels d'intérêt local, en fonction des caractéristiques et des opportunités de densification du milieu. D'autres espaces urbains de superficie plus considérable offrent un intérêt à l'échelle supralocale puisqu'ils présentent un plus large potentiel de développement urbain. *Un des défis de la MRC consiste à s'assurer que les espaces urbains inexploités ou sous-utilisés, particulièrement ceux dont l'étendue présente un intérêt à l'échelle supralocale, soient aménagés de façon optimale et durable.*

La MRC en collaboration avec ses municipalités a identifié de façon provisoire les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace (cartes 6-1 à 6-4). Ces territoires comprennent des espaces propices au développement, au redéveloppement ou à la requalification, de même que des espaces visés par des projets en cours ou planifiés. Leur identification a été réalisée en tenant compte d'une multitude de facteurs, incluant la localisation, la superficie, la valeur foncière, l'usage actuel du terrain, de même que la présence de zones de contraintes naturelles. Cette identification a été réalisée à la lumière des informations disponibles lors de l'exercice et demeure une estimation. Une caractérisation plus fine de ces territoires est nécessaire afin de prendre en compte différents facteurs, qui n'ont pas pu être considérés lors de l'exercice, tels que la délimitation réelle des milieux naturels d'intérêt et l'évolution du cadre associé aux zones inondables, et pourrait avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer l'identification et la superficie de ces territoires. Les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace répertoriés dans le cadre du présent exercice totalisent près de 650 ha et sont en majorité localisés à l'intérieur du principal centre urbain de la MRC, qui en comprend un peu plus de 70 % de la superficie (466 ha) (tableau 6-12). C'est localement à Saint-Eustache que leur superficie est la plus vaste (222 ha) et bien qu'en absolu, ils occupent la superficie la plus faible à Saint-Placide (15 ha), ils représentent, relativement à la zone urbaine de la municipalité, une proportion parmi les plus élevées – presque à égalité avec Deux-Montagnes, où les territoires identifiés sont les plus concentrés (23 % de la zone urbaine).

Circonscrits à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace représentent pour la MRC les principaux lieux de développement urbain des années à venir.

Environ 30 % de leur superficie est constituée d'espaces vacants propices au développement – près de 20 % de cette même superficie fait déjà l'objet d'un projet en cours ou planifié. La portion résiduelle (50 %) se compose plutôt de terrains actuellement occupés, voués à un redéveloppement ou à une requalification éventuelle. Examinés localement, les territoires identifiés à Deux-Montagnes sont presque totalement voués à une telle réutilisation (à hauteur de 93 % en superficie). La ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac compte quant à elle la plus imposante part de projets immobiliers en construction ou prévus à court terme.

Les espaces propices au développement ou au redéveloppement, en particulier, sont catégorisés sur la base de leur vocation future, déterminée à partir des informations disponibles et de la vision locale du développement du territoire au moment de l'inventaire. Ils offrent un portrait général, à l'échelle supralocale, du potentiel d'accueil de trois fonctions urbaines majeures, soit les fonctions résidentielle, commerciale et industrielle, dans les périmètres d'urbanisation actuels. Une quatrième catégorie – vocation mixte – est aussi considérée vu la double vocation projetée (résidentielle/commerciale) de certains espaces. Parmi ces espaces dont la vocation probable est identifiée, la majorité à hauteur de 64 % en superficie, sont voués à une utilisation résidentielle. Toujours en superficie, 19 % des espaces concernés sont voués à une utilisation commerciale, 7 % à une utilisation mixte et 11 % à une utilisation industrielle. La répartition des superficies par catégorie à l'échelle locale est globalement représentative de celle des fonctions urbaines existantes.

Si les projections se concrétisent, la MRC pourrait avoir à accueillir environ 5 800 ménages additionnels sur la période 2019-2031 alors que la capacité d'accueil estimée en 2019 des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace est approximativement de 6 300-6 800 ménages (tableau 6-13)⁷. Il s'avère ainsi que si les tendances récentes se maintiennent, les périmètres d'urbanisation existants seront fort probablement en mesure d'accueillir l'ensemble des nouveaux ménages, étant donné, notamment, les efforts croissants de densification et de réutilisation du tissu urbain. Cette situation cache toutefois des disparités intermunicipales : la capacité d'accueil estimée est suffisante dans cinq des sept municipalités de la MRC, alors qu'elle est largement excédée dans les deux autres, c'est-à-dire à Saint-Marthe-sur-le-Lac et à Oka. La situation est spécialement préoccupante à Oka où l'estimation du nombre de ménages additionnels dépasse la capacité d'accueil par un facteur de cinq.

Les perspectives démographiques suggèrent que, toute autre chose égale par ailleurs, une majorité claire à hauteur d'environ 80 % des nouveaux ménages attendus entre 2019 et 2031 (~4 700 ménages) pourraient souhaiter s'établir à l'intérieur des trois villes formant le principal centre urbain de la MRC (Saint-Eustache, Deux-Montagnes et Sainte-Marthe-sur-le-Lac). L'estimation 2019 de la capacité d'accueil du principal centre urbain nous indique que ce dernier serait en mesure de recevoir aisément l'entièreté de ces ménages⁸. Qui plus est, les aires TOD de la MRC disposeraient d'une capacité suffisante pour accueillir 40 % de la croissance des ménages. Dans le respect de la demande anticipée, il est donc attendu que les nouveaux logements à l'échelle de la MRC continueront de se construire largement en zone urbaine dans les trois villes mentionnées, en premier lieu à l'intérieur des secteurs encore vacants facilement viabilisables et d'une manière croissante, sur des terrains déjà viabilisés présentant un potentiel de redéveloppement ou de requalification à des fins résidentielles. Dans ces circonstances, la pression pour le développement de secteurs localisés ailleurs sur le territoire, dont certains nécessitent l'implantation d'infrastructures impliquant des investissements importants, ne devrait pas s'amplifier

⁷ La capacité d'accueil des ménages est estimée pour les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace localisés en zone urbaine (affectations urbaine et semi-urbaine). Certains espaces urbains interstitiels d'intérêt local, ainsi qu'un faible nombre de terrains localisés en territoire non urbain ou difficile à desservir en infrastructures municipales, pourront aussi accueillir une fraction des nouveaux ménages. La MRC considère ce potentiel de développement somme toute limité, comme une marge de capacité supplémentaire.

⁸ Ces constatations sont fondées sur la supposition qu'un logement est susceptible d'accueillir un ménage.

d'une manière excessive, du moins à court-moyen terme. À l'échelle locale, Saint-Marthe-sur-Lac et Oka pourraient par ailleurs être confrontées à une demande excédant les stocks disponibles, pouvant engendrer des fuites vers les municipalités voisines ou même une pénurie de logements.

Le PMAD de la CMM permet les modifications au périmètre métropolitain pour répondre à des besoins particuliers en espaces résidentiels, institutionnels et économiques exprimés par les MRC. En ce qui concerne les besoins en espaces résidentiels, la CMM considère les demandes de modification dans le contexte de la disponibilité des terrains à développer et à redévelopper sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en les mettant en perspective avec l'offre de terrains dans l'aire de marché du territoire visé. La MRC se localise dans l'aire de marché « Couronne Nord – Ouest » identifié au PMAD. Étant donné que la MRC dispose selon toute vraisemblance de la capacité d'accueillir la croissance anticipée et que l'offre de nouveaux logements de Mirabel excède les besoins en logement d'ici 2031 (Ville de Mirabel, 2016), la possibilité d'un agrandissement des périmètres d'urbanisation de la MRC pour en accroître la capacité d'accueil s'avère difficilement envisageable. Quoi qu'il en soit, la MRC considère que l'agrandissement des périmètres d'urbanisation à court ou à moyen terme ne constitue pas une solution durable pour augmenter l'offre de nouveaux logements et par conséquent, que la consolidation et la réutilisation urbaines demeurent à privilégier. *Un des défis de la MRC tient à faire en sorte que les moyens nécessaires soient identifiés et mis en œuvre par les municipalités afin que les périmètres d'urbanisation et plus particulièrement le principal centre urbain puissent continuer d'accueillir la croissance urbaine sur le long terme.* Persuadée que plusieurs options sont envisageables, la MRC entend mettre en place de concert avec ses municipalités, un chantier de réflexion sur les solutions permettant d'augmenter de façon durable la capacité d'accueil de la zone urbaine existante. Pensons, par exemple, aux avantages de la compacité, qui permet de limiter les vides et les discontinuités de manière à créer des milieux de vie à la fois denses et conviviaux, respectueux de l'échelle humaine (Vivre en Ville, s.d.).

Tableau 6-12 Superficie des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

Territoire		Superficie (ha)										Total
		Projets en cours ou planifiés	Espaces propices au développement				Espaces propices au redéveloppement				Espaces propices à la requalification	
			Commercial	Industriel	Mixte	Résidentiel	Commercial	Industriel	Mixte	Résidentiel		
Saint-Eustache	TOD	0	0	0	0	0,2	0	0	0	0	0	0,2
	Hors TOD	25,8	26,3	36,5	3,4	22,8	28,9	7,0	1,7	5,1	63,9	221,4
Deux-Montagnes	TOD	0	0	0	0,1	3,6	3,8	0	15,6	88,3	3,3	114,7
	Hors TOD	0	0	0	0	6,6	0,3	0	0,2	22,6	3,4	33,2
Sainte-Marthe-sur-le-Lac		57,8	0,4	0	3,4	2,4	2,1	0	0	14,2	16,1	96,3
Pointe-Calumet		0	0	0	0	37,5	1,7	0	0	0	0,9	40,0
Saint-Joseph-du-Lac		38,4	10,4	0	1,8	13,0	0	0	0,4	16,6	6,2	86,6
Oka		0	3,2	0	0	22,8	0,8	0	0	0	13,8	40,7
Saint-Placide		0	0	0	1,6	5,0	0	0	0	5,2	2,7	14,5
MRC de Deux-Montagnes		122,0	40,3	36,5	10,2	113,7	37,6	7,0	17,9	152,0	110,4	647,7

Note : La détermination de la superficie des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace est une démarche réalisée de manière provisoire. Elle a été réalisée à la lumière des informations disponibles lors de l'exercice et demeure une estimation. Une caractérisation plus fine du territoire est nécessaire afin de prendre en compte différents facteurs qui n'ont pas pu être considérés lors de l'exercice et pourrait avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer la superficie de ces territoires.

Source : MRC de Deux-Montagnes, 2020.

Tableau 6-13 Capacité d'accueil estimée des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

Territoire		Capacité d'accueil estimée (n ^{bre} de ménages)						Ménages additionnels projetés sur 2019-2031	
		Développement en cours ou planifié	Espaces propices au développement		Espaces propices au redéveloppement		Espaces propices à la requalification		Total
			Résidentiel	Mixte	Résidentiel	Mixte			
Saint-Eustache	TOD	0	11	0	0	0	0	11	1 058
	Hors TOD	382	432-523	49-59	49-59	12-15	369-446	1 293-1 485	
Deux-Montagnes	TOD	0	216	4	1 854	246	63	2 383	536
	Hors TOD	0	125-152	0	107-130	1	15-18	248-300	
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	TOD	0	0	0	0	0	0	0	3 081
	Hors TOD	843	45-54	48-58	269-326	0	40-48	1 245-1 330	
Pointe-Calumet		0	214-258	0	0	0	0	214-258	130
Saint-Joseph-du-Lac		322	163-197	25-31	274-331	5-6	0	789-887	771
Oka		0	22-26	0	0	0	13-16	35-42	203
Saint-Placide		0	32-46	8-12	23-33	0	18-26	81-117	17
MRC de Deux-Montagnes		1 547	1 259-1 484	135-164	2 576-2 733	264-268	517-617	6 298-6 813	5 782

Note : la capacité d'accueil est estimée en considérant un ménage par logement; pour les projets de développement en cours ou planifiés, la capacité d'accueil correspond au nombre de logements restant à construire en date du 1^{er} janvier 2019; le nombre de logements constructibles à l'intérieur des autres territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace est calculé à partir d'hypothèses sur la proportion à vocation résidentielle et sur la proportion susceptible d'être développée d'ici 2031 – la densité de logements utilisée correspond aux seuils de densité définis au SAD pour les périodes 2017-2021 (valeur inférieure) et 2027-2031 (valeur supérieure); le nombre de ménages additionnels projetés sur 2019-2031 est obtenu en faisant la différence entre la projection 2031 de l'ISQ et la projection 2018 calculée par la MRC en appliquant le TCAM 2016-2021 des projections de l'ISQ; le nombre de ménages additionnels projetés sur 2019-2031 exclut les ménages projetés à Kanesatake (92 ménages).

Source : MRC de Deux-Montagnes, capacité d'accueil estimée des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace, 2020; Institut de la statistique du Québec, nombre de ménages privés projetés, municipalités du Québec, scénario Référence (A), 2016-2036, 2019.

6.3.3 Renforcement de l'attractivité des points d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant, des pôles et des axes structurants à l'intérieur de la zone urbaine

La zone urbaine de la MRC est marquée par son caractère multipolaire : elle comprend à l'échelle supralocale plusieurs pôles de services et d'équipements, soit un pôle principal ainsi qu'un certain nombre de pôles secondaires. Une telle hiérarchisation peut aussi être discernée à l'échelle locale, où l'aire d'influence des pôles s'étend du seul quartier à l'ensemble de la municipalité. Les pôles se localisent le plus souvent au croisement ou le long des axes routiers structurants en fonction de l'échelle considérée. Les secteurs centraux, les aires TOD ou encore certains noyaux villageois tel que défini au SAD se localisent sur ces axes et peuvent figurer comme pôles principaux à l'échelle locale. Tel qu'abordé au chapitre portant sur les grandes affectations du territoire, le SAD identifie à l'intérieur même du principal centre urbain de la MRC, des pôles multifonctionnels comprenant une mixité d'usages ayant un rayonnement supralocal.

6.3.3.1 Mise en valeur des pôles et des axes routiers structurants

Le développement des axes routiers structurants sur le territoire de la MRC est fortement orienté par celui de l'activité commerciale. Cette dernière a été marquée au fil des dernières décennies par un certain étalement organisé autour de l'utilisation de l'automobile. Contraint de s'adapter aux changements rapides dans les comportements de consommation, le commerce est plus que jamais amené à se réinventer pour se développer et rester compétitif. Ceci s'applique particulièrement au secteur de la vente au détail, dominé depuis plusieurs années par les grandes surfaces, à leur tour en transformation face à l'augmentation de la popularité de la vente en ligne. Le déclin de l'activité commerciale observable dans certains secteurs témoigne de la difficulté d'adaptation des entreprises aux mutations économiques. *Un des défis consiste à renforcer les pôles et les axes routiers structurants existants de manière à en accroître l'attractivité et la complémentarité tout en s'assurant de répondre aux besoins et aux attentes des consommateurs.*

Dans un contexte où d'une part, les commerces et les services sont dispersés et nécessitent, pour y accéder ou pour passer d'un établissement à un autre, presque obligatoirement l'usage de l'automobile (dû à la distance ou à la configuration) et d'autre part, où certains axes routiers structurants sont confrontés à des problèmes de congestion, les consommateurs se tournent vers le Web ou encore, recherchent une offre de proximité plus spécialisée ou davantage axée sur l'expérience client. Souvent favorisée aux dépens de la mixité fonctionnelle, la ségrégation des usages à l'intérieur des pôles et des axes routiers structurants constitue un autre élément pouvant contribuer à l'impossibilité de viabiliser certains types d'activités urbaines dans le contexte actuel. *Un des défis consiste à concentrer les fonctions urbaines à l'intérieur des espaces stratégiques le long des axes routiers structurants, en favorisant la mixité des usages en fonction des caractéristiques du milieu d'insertion et de manière à limiter l'étalement commercial.*

En plus de permettre une maximisation des infrastructures, des services et des équipements existants, la concentration des fonctions urbaines à l'intérieur des pôles et des axes routiers structurants crée un environnement propice à l'usage du transport collectif, ce qui permet d'en améliorer la viabilité. Or, même si certains axes structurants sont déjà desservis par le transport collectif, ces derniers ne sont pas toujours aménagés de façon à favoriser le transport actif, ce qui complique la combinaison des modes de transports dans les déplacements (intermodalité). D'ailleurs, un manque général de perméabilité entre les artères commerciales et les quartiers résidentiels adjacents peut être observé dans certains secteurs. *Un des défis consiste à améliorer la perméabilité des pôles et des axes routiers structurants en facilitant l'accès à pied ou à vélo et en favorisant les aménagements à échelle humaine dans les secteurs qui s'y prêtent.*

6.3.3.2 Incidences du projet de Réseau express métropolitain (REM)

Lancé officiellement le 8 février 2018, le Réseau express métropolitain (REM) est un projet de système léger sur rail (SLR) électrique et entièrement automatisé, dont la gestion est assurée par CDPQ Infra, filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Le REM propose d'intégrer à la fois le centre-ville de Montréal, la Rive-Sud, l'Ouest-de-l'Île, la Rive-Nord (Deux-Montagnes) et l'aéroport Montréal-Trudeau au sein d'un seul réseau de métro léger (CDPQ, 2017). Il s'agit d'un projet d'envergure présenté comme la plus grande infrastructure intégrée en transport public au Québec depuis le métro de Montréal. La mise en service est prévue débuter en 2022 sur la Rive-Sud et s'échelonner jusqu'en 2024 pour le reste du réseau.

Pour ce qui concerne la MRC, le REM desservira les stations Grand-Moulin et Deux-Montagnes déjà desservies par la ligne Deux-Montagnes. Il fera en sorte d'améliorer de manière significative la desserte comparativement au service ferroviaire existant, notamment, en augmentant la fréquence de passage et la capacité du service, ainsi qu'en réduisant les temps de parcours (CDPQ, 2016; Steer Davies Gleave, 2017). La mise en service du REM entraînera aussi une réorganisation du réseau d'autobus qui consiste en la création d'un système de rabattement. Le REM devrait attirer principalement les usagers du transport collectif actuel, mais aussi ceux des modes de transport concurrentiels (Steer Davies Gleave, 2017).

L'amélioration de la desserte occasionnée par la transformation de la ligne de train en un mode SLR suscitera évidemment l'engouement des promoteurs immobiliers et des acheteurs pour les secteurs situés en périphérie des deux stations. Ce phénomène est d'ailleurs déjà enclenché à Deux-Montagnes, avec des résidences vendues à de futurs utilisateurs du REM et d'autres, achetées par des promoteurs qui les redéveloppent en logements en copropriété plus denses. *La MRC estime que l'augmentation conjointe de la demande en logements et de la pression d'urbanisation à proximité des stations du REM que ce soit en termes de consolidation ou de réutilisation urbaines souligne l'importance pour les municipalités concernées de se doter d'une planification détaillée appuyée sur une caractérisation de la réalité des milieux récepteurs.* Étant donné que la mise en place du REM est susceptible d'engendrer une reconfiguration permanente des points d'accès au réseau, la MRC juge nécessaire que les outils d'urbanisme appropriés soient utilisés afin que cette reconfiguration soit réalisée selon un aménagement durable.

Il est prévu que le réchauffement du marché immobilier tel que décrit plus haut se traduise par une augmentation de la valeur foncière des propriétés autour des stations du REM. Ceci vaut autant pour les propriétés déjà construites que pour celles faisant l'objet de nouvelles constructions. L'augmentation de la valeur foncière au pourtour des stations est susceptible d'entraîner une augmentation du coût du logement ainsi qu'un certain embourgeoisement à l'intérieur des quartiers concernés. *Un des défis de la MRC consiste à s'assurer que les changements liés à la mise en service du REM à l'intérieur des secteurs urbanisés existants s'opèrent dans le respect des besoins de la population locale et de manière à maintenir cette dernière sur place.* Il va de soi qu'au-delà d'en subir les effets négatifs potentiels, les résidents locaux actuels devraient être les premiers à profiter des bénéfices et des retombées du REM.

6.3.3.3 Retissage des points d'accès au REM selon les principes du TOD

Les aires TOD de la MRC se situent dans un emplacement stratégique au cœur de son principal centre urbain. Elles s'inscrivent toutefois dans un contexte urbain déjà constitué, comprenant très peu d'espaces vacants et présentant de nombreuses contraintes à la réutilisation (Ville de Deux-Montagnes, 2014). Outre

le fait que le secteur est à près de 98 %⁹ occupé, les TOD se composent généralement d'unités foncières de superficie restreinte appartenant à de multiples propriétaires, ce qui complexifie les opérations de remembrement. La maîtrise du foncier constitue un autre défi au réaménagement, puisque plusieurs immeubles à l'intérieur des TOD (dont plusieurs d'envergure ou hautement stratégiques) sont relativement hors de portée des pouvoirs locaux (centre commercial, établissements scolaires, infrastructures du REM, etc.). *La MRC juge essentiel que les municipalités concernées utilisent les outils à leur disposition afin d'accroître leur maîtrise foncière des TOD si les conditions le permettent et de retisser ces derniers selon une planification encadrante garante d'une visibilité à moyen terme sur l'évolution de chaque secteur.*

La MRC se préoccupe de la connectivité et plus particulièrement, de la perméabilité du tissu urbain à l'intérieur des aires TOD. Étant donné que la planification des TOD doit viser à faciliter autant l'accès au service du REM que les déplacements actifs, la faible perméabilité entre les secteurs au nord et au sud de la voie ferrée existante constitue une contrainte non négligeable au réaménagement du secteur. Il en va de même pour la fracture que forme l'autoroute 640 sur le TOD de la station Deux-Montagnes. La création de quartiers TOD à échelle humaine axés sur la mobilité durable nécessite de connecter étroitement la périphérie du TOD avec son cœur, surtout si des commerces ou des services de proximité y sont implantés de manière à ce que ces derniers soient facilement accessibles à l'ensemble des résidents et non seulement aux usagers du transport collectif. *La MRC estime que dans l'optique d'une minimisation de l'utilisation de l'automobile et des stationnements incitatifs comme mode d'accès au REM, la notion de perméabilité urbaine doit être expressément intégrée à la planification détaillée des TOD.* Cette planification devrait en outre contenir des mesures permettant de faire en sorte d'éviter que les déplacements motorisés demeurent privilégiés au détriment de la marche ou du vélo à l'intérieur des quartiers TOD. La MRC privilégie le recours au transport collectif et actif par opposition à l'aménagement d'aires de stationnement incitatif.

Encore plus qu'ailleurs en zone urbaine, la saturation du marché immobilier à l'intérieur des aires TOD de la MRC nécessite de revoir les modes d'occupation du territoire et les types de projets immobiliers à implanter (Ville de Deux-Montagnes, 2012). Avec d'une part, un contexte où le PMAD donne comme objectif d'orienter 40 % de la croissance des nouveaux ménages à l'intérieur des TOD et d'autre part, la mise en service à court-moyen terme du REM, la planification des TOD doit prendre en considération, dans une logique encore plus sérieuse de densité et de compacité, les opportunités de consolidation et surtout de réutilisation urbaine, tout en tenant compte des contraintes du milieu récepteur. *Un des défis de la MRC consiste à s'assurer que la transformation des stations et de leurs abords se fasse dans le respect de la capacité de support des infrastructures et de façon à écarter les risques pour la sécurité.*

Des choix d'aménagement urbain éclairés doivent permettre de réduire les effets négatifs liés à l'augmentation de la pression sur les infrastructures, incluant par exemple, les conflits de cohabitation entre usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, etc.) pouvant être occasionnés par l'accroissement des volumes de circulation. La présence d'une infrastructure ferroviaire de transport (même de passagers) et plus particulièrement, la fréquence élevée du service dans un milieu amené à se densifier est susceptible de poser des contraintes de sécurité. En outre, une portion du TOD de la station Deux-Montagnes se superpose à une affectation industrielle, ce qui nécessite une réflexion sur la compatibilité des usages.

⁹ Le tableau 6-2 montre que seulement 2,5 % de la superficie des aires TOD se compose d'immeubles non exploités.

6.3.4 Diversification de l'offre urbaine considérant le profil socioéconomique des collectivités de même que les potentialités ou les aménités environnementales du territoire

Pour être viables, les fonctions urbaines de la MRC doivent s'adapter à l'évolution des caractéristiques de la population et de l'économie. Le vieillissement démographique, combiné à un inévitable repli de la population active, induit déjà d'importants changements dans les besoins des ménages, que ce soit en matière d'habitation, de mobilité ou d'habitudes de consommation. Les jeunes faisant leur entrée sur le marché de l'emploi n'ont pas nécessairement les mêmes attentes que les générations précédentes à l'égard de leur milieu d'insertion. En parallèle, les municipalités commencent à prendre la pleine mesure de l'impact de la croissance du commerce électronique sur la fonction commerciale et son organisation spatiale.

Même si certains signes montrent qu'un changement s'installe progressivement, une des particularités de l'offre résidentielle de la MRC demeure sa faible différenciation sur le territoire. Encore aujourd'hui, on y observe une forte prédominance de la maison unifamiliale abordable. Cette situation est susceptible d'engendrer à moyen-long terme des répercussions autant sur la capacité de rétention de la MRC à l'égard de l'acheteur expérimenté, que sur la capacité d'attraction de l'acheteur ou du locateur recherchant une habitation de nouvelle génération ou tout autre produit se démarquant de l'offre prédominante. Cette réalité pourrait aussi affecter à plus long terme les possibilités de renouvellement ou d'adaptation des différents secteurs d'activité économique, vu l'influence que l'habitation exerce sur le profil de la population.

La diversification de l'offre urbaine de façon à répondre aux divers besoins des collectivités locales constitue un réel défi pour le milieu municipal. Bien qu'il ne soit pas rare que les besoins des différentes tranches de la population convergent, il peut s'avérer complexe de les concilier lorsqu'ils divergent. D'autant plus que les caractéristiques et les perspectives socioéconomiques varient d'une collectivité à l'autre. C'est pourquoi il est essentiel aux yeux de la MRC que chaque municipalité connaisse les particularités de ses fonctions urbaines et se questionne à savoir si ces dernières permettent de combler les besoins de la population. Pour ce qui concerne l'habitation, l'offre existante doit être évaluée afin de déterminer si certains produits excèdent la demande actuelle et projetée ou au contraire, s'ils n'y suffisent pas.

Il ne s'agit pas seulement d'aménager de nouveaux espaces, mais bien de créer des milieux permettant d'attirer et de retenir les ménages, notamment ceux qui sont en quête d'une nouvelle génération d'habitations. *La MRC juge important que les outils réglementaires municipaux contribuent au développement d'une organisation et d'une typologie résidentielle respectueuse des caractéristiques et des contraintes du milieu d'insertion. Elle juge aussi important que des efforts soient consentis pour consolider le sentiment d'appartenance à la communauté à l'intérieur dudit milieu.*

Avec une crise du logement qui semble récurrente, il devient aussi important de travailler à l'identification de solutions acceptables à long terme pour les ménages à revenu faible ou modeste. *La MRC estime qu'il est essentiel que la promotion de la mixité sociale dans le logement et plus particulièrement, que le développement du logement social et abordable ainsi que de services adaptés aux clientèles les plus défavorisées du territoire, fasse partie intégrante de l'effort de diversification de l'offre urbaine.* Il a été démontré que la concentration de la pauvreté en milieu urbain peut avoir un effet négatif sur les chances de promotion sociale des résidents – la mixité sociale dans le logement permet d'atténuer ou du moins de prévenir cet effet négatif du milieu (Dansereau *et al.*, 2002). Au-delà du logement subventionné, pensons

à l'aménagement d'unités d'habitation accessoires (UHA) qui représentent une solution pour augmenter l'offre de logements abordables, tout en permettant de densifier le tissu urbain existant (SHQ, 2018).

À l'examen des différents modèles de développement existants sur le territoire, on constate que les fonctions urbaines de la MRC se sont généralement développées selon des formules relativement conventionnelles habituellement associées à de faibles densités d'occupation du territoire. De façon générale, peu de mécanismes ont été inscrits dans la réglementation d'urbanisme aux fins de préserver ou d'intégrer, à l'intérieur des développements résidentiels lorsque cela est pertinent, les principaux éléments sensibles ou d'intérêt du territoire (tels les points de vue panoramique, les paysages naturels ou humanisés, les milieux sensibles, les boisés, etc.). Au fil des années, on constate que certains développements immobiliers se sont réalisés à l'encontre des caractéristiques environnementales ou patrimoniales du milieu (déblais, remblais, déboisements, constructions à l'intérieur des milieux sensibles, démolition de bâtiments anciens, etc.).

À ce propos, les fonctions urbaines de la MRC doivent également se particulariser de manière à renforcer ou à solidifier les aménités environnementales de la région. La MRC considère important que les municipalités investissent ou se dotent de mécanismes permettant d'identifier et de mieux connaître les caractéristiques des milieux présentant les plus forts potentiels pour le développement de secteurs à valeur ajoutée (secteurs boisés, milieux riverains, etc.). Le chapitre du SAD portant sur le milieu naturel d'intérêt ou sensible identifie à cet égard les principaux éléments d'intérêt qui doivent être conservés, protégés ou mis en valeur sur le territoire. Les municipalités devront intégrer à leur réglementation d'urbanisme des règles favorisant la conservation et la mise en valeur de ces éléments.

6.3.5 Amélioration des conditions du cadre bâti dans les secteurs urbains centraux, les noyaux villageois et les secteurs ruraux existants

Malgré la jeunesse relative du développement sur le territoire de la MRC, certains secteurs sont confrontés à divers problèmes touchant la qualité des équipements ou des infrastructures et la salubrité des milieux. Ainsi certains secteurs anciens et de villégiature en transition, souvent localisés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, se caractérisent par une densité résidentielle assez élevée, et cela, en la quasi-absence d'infrastructures appropriées d'approvisionnement en eau potable ou d'assainissement des eaux usées. Dans certains cas, ces secteurs sont aussi confrontés à des contraintes naturelles ou anthropiques susceptibles d'affecter les immeubles (zones de contraintes relatives aux glissements de terrain, aux inondations, etc.).

Pour la MRC, l'amélioration de la qualité du milieu de vie commande des interventions publiques, et cela, peu importe que ces secteurs se localisent à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. *Une des priorités de la MRC consiste à faciliter la mise en œuvre de mesures permettant d'améliorer la qualité de la fonction résidentielle tout en n'accroissant pas les risques à la santé et à la sécurité des personnes ou des biens reliés aux contraintes environnementales.* La MRC considère important que la réglementation d'urbanisme contienne des dispositions particulières permettant de maintenir ou d'améliorer la qualité du stock de logements, notamment dans les secteurs défavorisés. Il est important que les différentes mesures mises en place pour soutenir tant les propriétaires que les occupants soient planifiées en tenant compte de la capacité de payer des ménages. En cette matière, la MRC souhaite que la révision du plan d'urbanisme soit un moment privilégié pour les municipalités concernées d'entreprendre une réflexion sur la réhabilitation progressive de ces milieux touchés par des problématiques d'obsolescence et cela dans le respect des clientèles qui y résident.

Au-delà des problématiques environnementales, les conditions d'habitation sont aussi parfois précaires dans certains secteurs. Certains logements, même si leur nombre est relativement limité, requièrent des travaux de réparation majeurs. La MRC juge donc important que la SHQ continue d'investir, à travers ses différents programmes, dans l'amélioration de la qualité des logements notamment ceux des ménages à taux d'effort élevé, ce segment de la population représentant près de 18 % des ménages de la MRC. La municipalité de Pointe-Calumet est plus particulièrement visée par cette problématique.

Certains secteurs résidentiels sur le territoire de la MRC sont touchés par des zones de contraintes de santé publique relatives à des émissions de radon. Pour cette raison, la MRC juge prioritaire que la réglementation d'urbanisme des municipalités concernées (Oka, Saint-Joseph-du-Lac et Pointe-Calumet) exige, dépendamment de la localisation, soit l'interdiction des nouvelles constructions, ou encore, la mise en place de mesures préventives de mitigation lors de nouvelles constructions ou de travaux d'agrandissement ou de modernisation. Ceci tel qu'abordé au chapitre traitant des contraintes sur l'environnement et précisé davantage dans la partie concernée du document complémentaire du SAD. La MRC juge aussi important que les efforts de sensibilisation et d'intervention de l'ensemble des partenaires (MAMH, CISSS, SHQ, etc.) se poursuivent, afin de surveiller et le cas échéant, de réduire les concentrations de radon dans les bâtiments localisés en zones de contraintes de santé publique relatives à des émissions de radon.

Plusieurs noyaux villageois ou secteurs centraux se caractérisent par une certaine concentration de bâtiments présentant un intérêt patrimonial que ce soit au plan architectural ou historique. Jusqu'à maintenant et à l'exception toutefois de Saint-Eustache, peu de mesures incitatives ont été développées pour maintenir ou même améliorer la qualité architecturale des logements dans ces milieux. Évidemment, l'ensemble de la réglementation d'urbanisme contient des mesures réglementaires, mais souvent ces dernières ne sont pas suffisantes ou adéquates pour maintenir ou améliorer la qualité des immeubles résidentiels. *Un des défis de la MRC consiste à s'assurer que le patrimoine bâti domestique continue de marquer les paysages ou les ambiances caractéristiques du territoire* et pour ce faire, elle juge important que les mesures réglementaires affectant notamment l'enveloppe extérieure soient réévaluées aux fins de mieux assurer la conservation du milieu. *La MRC considère aussi important que la protection ou la mise en valeur du patrimoine architectural ne se fasse pas aux dépens de ceux qui occupent ces logements actuellement.* Les mesures développées ne doivent pas contribuer à accentuer les problématiques d'exclusion sociale ou de délocalisation des clientèles les plus défavorisées au plan socioéconomique.

La MRC est préoccupée par le nombre de bâtiments d'intérêt patrimonial qui ont disparu au cours des dernières années. On constate que souvent les nouveaux bâtiments construits ne s'inspirent pas nécessairement des caractéristiques paysagères et patrimoniales du milieu d'insertion.

6.4 Grandes orientations d'aménagement du territoire en matière de développement urbain

Compte tenu des observations et de l'analyse effectuée eu égard aux caractéristiques du milieu urbain, des fonctions urbaines et de la fonction résidentielle au sens large, la MRC retient, dans une perspective de développement viable, les grandes orientations suivantes.

Orientation n° 1

Poursuivre le développement et la densification des fonctions urbaines dans la continuité des secteurs urbanisés à même les périmètres d'urbanisation tout en stimulant les opportunités de réutilisation ou de valorisation du tissu existant.

Pour s'assurer que l'urbanisation de la MRC se poursuive selon une approche réfléchie et viable tout en contribuant à pérenniser le territoire et les activités agricoles, la MRC considère crucial de prévoir une allocation judicieuse de l'espace permettant de maintenir le dynamisme des collectivités locales. Il est évident que la MRC a profité, pendant plusieurs années, du débordement de Montréal vers les banlieues, ce qui a permis d'atteindre des sommets au niveau de la création de logements. Par contre, il est peu probable que ce rythme effréné se matérialise à nouveau puisque l'offre résidentielle est maintenant beaucoup plus importante dans la région métropolitaine. Par ailleurs, les perspectives démographiques et le vieillissement des personnes sont des facteurs qui inéluctablement façonnent les besoins en logements supplémentaires.

Dans une optique de rentabilisation des équipements, des services et des infrastructures développées, le plan et la réglementation d'urbanisme de chacune des municipalités doivent s'assurer que ces nouveaux logements se localisent prioritairement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation délimités au SAD. Pour la MRC, cette exigence s'inscrit aussi dans le cadre d'un exercice de planification de l'aménagement du territoire visant à restreindre le gaspillage de terres présentant de bons potentiels pour l'agriculture ou encore des milieux nécessaires pour maintenir une qualité de vie enviable et un milieu naturel diversifié.

L'exercice d'identification des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace réalisé dans le cadre de l'élaboration du SAD a permis d'obtenir un portrait du potentiel d'accueil résidentiel, commercial et industriel des périmètres d'urbanisation de la MRC. Tel que démontré à la section précédente, les territoires identifiés par la MRC de façon provisoire à l'intérieur de la zone urbaine et plus particulièrement du principal centre urbain de la MRC, sont généralement suffisants pour répondre à la demande en logement des prochaines années. Il demeure que des ruptures de stock sont à prévoir à court-moyen terme au niveau de la disponibilité en terrains vacants pour le développement urbain. La capacité des milieux urbains de la MRC à se développer et à accueillir les nouveaux ménages dépend déjà, et de plus en plus, de la réutilisation urbaine. Dans une optique d'adaptation aux réalités et aux perspectives du territoire, la MRC estime que des moyens durables doivent être identifiés et mis en œuvre pour permettre d'accueillir un maximum de croissance sur le long terme et d'éviter les fuites vers les territoires environnants.

Les municipalités contribuent, depuis plusieurs années, à l'aménagement durable du territoire, notamment par la mise en place de différentes mesures visant à accroître la densification des fonctions urbaines à l'intérieur de secteurs stratégiques. Des efforts soutenus jumelés à une certaine créativité doivent être déployés dans la même direction par l'ensemble des municipalités, en particulier celles qui composent le principal centre urbain de la MRC où le milieu est presque entièrement construit. C'est ainsi

que la MRC demande aux municipalités, par le biais du plan et de la réglementation d'urbanisme, de prévoir des mécanismes permettant :

- la consolidation du développement urbain à l'intérieur des secteurs déjà desservis par les infrastructures municipales d'aqueduc et d'égout;
- la poursuite du développement urbain dans les parties des périmètres d'urbanisation contiguës à des secteurs desservis moyennant leur viabilisation par les infrastructures municipales;
- la densification des fonctions urbaines et plus particulièrement de la fonction résidentielle dans le respect des caractéristiques et de la capacité de support du milieu;
- la réutilisation ou la mise en valeur des espaces urbains sous-utilisés de façon à augmenter la compacité¹⁰ des secteurs urbanisés existants ou à en éliminer les espaces inexploités;
- la conservation ou la protection, à l'intérieur des zones de développement urbain, des espaces présentant une forte valeur écologique ou paysagère.
- De manière exceptionnelle, moyennant une démonstration claire de l'incapacité d'accueillir un projet répondant à des besoins résidentiels, institutionnels ou économiques particuliers, une municipalité pourrait transmettre à la MRC une demande de modification du périmètre d'urbanisation. Le document complémentaire précise les critères sur lesquels la MRC s'appuie pour évaluer la recevabilité d'une telle demande.

Définition des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

Pour s'assurer que le développement urbain se poursuive dans la continuité des secteurs urbanisés existants, la MRC demande à ce que les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace tels que définis au SAD soient identifiés au plan d'urbanisme de chacune des municipalités locales, minimalement pour ce qui concerne les espaces présentant un potentiel pour l'accueil de la fonction résidentielle, de loin la principale fonction urbaine de la MRC. Le SAD définit les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace destinés à une utilisation résidentielle ou mixte comme étant circonscrits à l'intérieur de la zone urbaine (c.-à-d. des affections urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation). Les territoires en question se déclinent en trois catégories, soit les espaces propices au développement, les espaces propices au redéveloppement et les espaces propices à la requalification. Ces concepts se définissent de manière générale comme suit :

- **Un espace propice au développement** est un espace vacant constitué de toute combinaison de lots ou de parties de lots vacants contigus dont la superficie sur un seul tenant présente un intérêt à l'échelle supralocale et offre un potentiel pour l'accueil d'un projet immobilier résidentiel ou mixte. Il s'agit d'un espace localisé à l'intérieur ou à proximité d'un secteur desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout. L'espace propice au développement est déjà viabilisé ou facilement viabilisable. Il est exempt de contraintes environnementales empêchant la construction.
- **Un espace propice au redéveloppement** est un espace déjà occupé principalement à des fins résidentielles constitué de toute combinaison de lots ou de parties de lots résidentiels contigus dont la superficie sur un seul tenant présente un intérêt à l'échelle supralocale et offre un potentiel pour l'accueil d'un projet immobilier résidentiel ou mixte. L'espace propice au

¹⁰ La compacité réfère au rapport entre les surfaces bâties et non bâties. L'augmentation de la compacité permet de limiter les vides et les discontinuités du tissu existant et de créer des milieux de vie à échelle humaine (Vivre en Ville, s.d.).

redéveloppement est sous-utilisé, détérioré, vétuste ou propice à des travaux de mise en valeur. Il s'agit d'un espace déjà viabilisé ou facilement viabilisable localisé à l'intérieur ou à proximité d'un secteur desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout. Il est exempt de contraintes environnementales empêchant la construction.

- **Un espace propice à la requalification** est un espace déjà occupé à des fins autres que résidentielles constitué de toute combinaison de lots ou de parties de lots non résidentiels contigus dont la superficie sur un seul tenant présente un intérêt à l'échelle supralocale et offre un potentiel pour l'accueil d'un projet immobilier résidentiel ou mixte. L'espace propice à la requalification requiert que des transformations physiques et organisationnelles soient réalisées pour permettre un changement de vocation sur la totalité ou une partie du secteur visé. Un tel espace est sous-utilisé, détérioré, laissé à l'abandon, ou encore, marqué par un déséquilibre entre la valeur du terrain et la valeur du bâtiment. L'espace propice à la requalification est localisé à l'intérieur ou à proximité d'un secteur desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout. Il est exempt de contraintes environnementales empêchant la construction, mais sa viabilisation peut nécessiter l'exécution de travaux de remise en état.

Les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace se caractérisent, en outre, 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 structurante tel un terminus ou une gare. Le document complémentaire fournit davantage de précisions sur les critères permettant d'identifier les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace spécifiquement destinés à une utilisation résidentielle ou mixte. Ces critères concernent l'identification au minimum des espaces urbains possédant une superficie d'intérêt supralocal, plus susceptibles d'accueillir des projets immobiliers d'envergure. Il va de soi que l'identification provisoire au SAD des principaux espaces d'intérêt ne doit pas être considérée comme une représentation exhaustive ou définitive des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace propre à chacune des municipalités. Moyennant une étude attentive des opportunités qui caractérisent leur milieu urbain, les municipalités doivent elles-mêmes s'assurer d'identifier ces territoires en fonction des particularités locales et conformément aux critères établis au SAD.

Quelques secteurs partiellement ou non desservis faisant partie de la zone urbaine se prêtent mal, pour divers motifs d'ordre économique, social ou environnemental, à l'exigence d'une desserte complète en infrastructures municipales. Le secteur Mont-Saint-Pierre Sud à Oka répond à cette définition. La totalité du secteur est partiellement desservie par un réseau d'aqueduc municipal qui tire sa source de puits artésiens localisés dans le parc national d'Oka. Compte tenu des contraintes de santé publique associées au radon, des coûts prohibitifs rattachés à la mise en place d'un réseau d'égout et en l'absence de problématiques significatives de salubrité reliées à l'assainissement des eaux usées, la MRC ne considère pas essentiel que la consolidation du secteur se réalise en présence d'une desserte complète en infrastructures municipales. Un raisonnement similaire vaut pour le secteur des Épinettes à Saint-Placide, un secteur excentrique au village faisant partie du périmètre d'urbanisation, partiellement desservi par un réseau d'égout. La MRC juge que ces secteurs malgré leur localisation en zone urbaine, n'admettent pas l'identification de territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace.

Sauf exception, la MRC souhaite que l'obligation de poursuivre l'urbanisation au moyen d'une desserte complète en infrastructures municipales encourage une densification et une rationalisation de la

consommation de l'espace urbain, tout en permettant une rentabilisation des infrastructures, des équipements et des services existants. Dans les secteurs où des conditions exceptionnelles empêchent la poursuite du développement urbain en présence d'une desserte complète, la réglementation doit contenir des mesures spécifiques pour s'assurer que l'urbanisation en secteur partiellement desservi ne soit pas une source supplémentaire de détérioration des conditions environnementales du territoire. Plus généralement, la MRC encourage aussi les municipalités à prendre des mesures concrètes pour évaluer périodiquement la qualité des équipements d'assainissement autonomes existants.

Définition des seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu

Il a été constaté qu'un changement dans la typologie des nouveaux développements résidentiels s'est imposé au cours des années récentes sur le territoire de la MRC. La place qu'occupe la maison individuelle dans le parc de logements nouvellement construits diminue graduellement au profit de produits à plus forte densité. Il s'agit là d'une indication claire que la densification, non pas nécessairement de l'ensemble des fonctions urbaines, mais du moins de la fonction résidentielle, est déjà en cours sur le territoire. Compte tenu du contexte (sociodémographique, de planification, du foncier urbain, du financement municipal), il s'avère naturel que la MRC favorise la poursuite de la densification urbaine.

Visant similairement à optimiser le développement urbain, mais sur l'ensemble du Grand Montréal, le PMAD établit les seuils minimaux de densité brute inscrits au tableau 6-13 pour le territoire de la MRC compris à l'intérieur des limites de la CMM. Ces seuils de densité concernent le périmètre d'urbanisation de la MRC faisant partie du périmètre métropolitain 2031. Ils ont été définis en tenant compte des caractéristiques du territoire, des tendances démographiques, de l'impact du vieillissement sur le marché résidentiel et des données sur les mises en chantier de la SCHL (CMM, 2012). Étant donné la densité résidentielle peu élevée qui prévaut dans la MRC, une approche progressive est proposée afin de permettre une adaptation graduelle vers des seuils plus élevés. Cette approche prévoit un léger rehaussement du seuil applicable à chaque cinq ans jusqu'à l'horizon 2031.

Le PMAD de la CMM établit aussi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, des seuils de densité spécifiques aux aires TOD, sur la base des caractéristiques du point d'accès au réseau de transport en commun, incluant sa localisation, le type de milieu et la densité existante dans son rayon immédiat (CMM, 2012). Le seuil de densité défini pour les aires TOD de la MRC correspond au seuil le plus faible associé au transport en commun à haute capacité par métro ou SLR. Contrairement aux seuils de densité applicables ailleurs en zone urbaine, le seuil de densité applicable aux aires TOD ne fait pas l'objet d'un rehaussement progressif, mais demeure plutôt constant jusqu'à l'horizon 2031. Ceci, avec comme objectif (implicite) de promouvoir dès aujourd'hui la mise en œuvre d'une densité urbaine plus élevée pour ces secteurs particuliers.

En ce qui concerne Saint-Placide qui se localise à l'extérieur de la CMM, la MRC établit, au même titre que les autres municipalités, des seuils minimaux de densité, de manière à assurer une certaine continuité dans la planification régionale, tout en escomptant favoriser un effort de densification à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité. Il est par ailleurs entendu que ce dernier se trouve sous affectation semi-urbaine et que les seuils de densité y applicables doivent être définis en considérant les particularités du type de milieu concerné. La MRC fixe donc le seuil applicable pour la période 2017-2021 à une valeur un tiers plus élevée que la densité résidentielle brute moyenne évaluée pour 2019 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Placide (tableau 6-14). Ce seuil est rehaussé à chaque période quinquennale de façon analogue à l'approche utilisée pour l'aire d'urbanisation hors TOD comprise dans la CMM.

Tableau 6-14 Seuils minimaux de densité résidentielle brute moyenne applicables à l'intérieur des aires d'affectation urbaine ou semi-urbaine

Secteur		Seuil minimal de densité selon la période quinquennale (log./ha)		
		2017-2021	2022-2026	2027-2031
CMM	TOD	60	60	60
	Hors TOD	19	21	23
Hors CMM		9	11	13

Source : CMM, PMAD, 2012; MRC de Deux-Montagnes, 2018.

Les seuils minimaux de densité résidentielle brute constituent des cibles moyennes s'appliquant à l'ensemble des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace destinés à une utilisation résidentielle ou mixte (espaces propices au développement, au redéveloppement ou à la requalification, identifiés dans la réglementation locale, tels que définis plus haut). Dans un souci d'équité, la MRC exige que les seuils minimaux de densité s'appliquent tels quels à chacune des municipalités locales. De plus, le seuil minimal de densité concerné doit s'appliquer à chacune des aires TOD par municipalité. Le document complémentaire précise la définition des concepts de densité résidentielle brute et nette. Ce même document fournit la méthode à utiliser pour déterminer la densité des projets immobiliers et évaluer s'ils assurent le respect des seuils applicables.

Sur le territoire d'une municipalité donnée, à travers et à l'intérieur des territoires concernés, les seuils minimaux de densité peuvent être modulés selon les caractéristiques locales du milieu. Ceci dans la mesure où ils ne sont pas, lorsque combinés, inférieurs aux seuils applicables du SAD. La MRC invite d'ailleurs les municipalités à considérer une telle modulation, en définissant des seuils de densités adaptés au milieu d'insertion et en ciblant spécifiquement les axes routiers structurants, incluant les pôles multifonctionnels, comme secteurs prioritaires de densification. Lorsqu'une modulation locale des seuils de densité est privilégiée, la MRC demande aux municipalités de démontrer à l'intérieur des outils d'urbanisme que le tout assure le respect des seuils de densité du SAD. Suivant le principe de la modulation, il est attendu que l'utilisation d'une partie des espaces concernés pour la réalisation d'un projet immobilier comportant une densité inférieure au seuil applicable, entraîne un rehaussement de la cible moyenne requise sur la portion résiduelle de ces espaces. Ceci encourage à planifier de façon judicieuse la densification urbaine et à réfléchir à la manière dont est consommé l'espace urbain.

Les municipalités ne sont pas non plus tenues d'assurer une traduction uniforme des seuils de densité à l'intérieur même des projets immobiliers réalisés sur les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace. Au contraire : la MRC encourage l'intégration de la mixité typologique à l'intérieur des projets ou des secteurs de développement résidentiels qui s'y prêtent, puisqu'elle permet de diversifier l'offre de logement tout en réduisant l'uniformité du cadre bâti.

Notons par ailleurs qu'à même les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace, certaines caractéristiques peuvent faire en sorte de rendre une superficie non propice à la densification résidentielle. L'évaluation du respect des seuils de densité doit tenir compte de ces caractéristiques, parmi lesquelles les contraintes environnementales empêchant la construction, mais aussi, la présence d'infrastructures sensibles ou pouvant poser un risque à la sécurité ou à la santé des personnes, de milieux naturels ou bâtis d'intérêt, etc. Le document complémentaire définit la superficie propice à la densification résidentielle, utilisée pour calculer la densité d'un projet immobilier donné.

La MRC reconnaît en outre la possibilité qu'une exception à l'application des seuils de densité résidentielle puisse être indiquée pour certains territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace présentant des caractéristiques environnementales ou patrimoniales particulières et exceptionnelles. La reconnaissance d'une telle exception à même le SAD signifie que les parties de territoire concernées sont exclues de la contribution à l'atteinte des seuils minimaux de densité résidentielle moyenne à l'échelle de la municipalité et de la MRC. Cette reconnaissance n'implique, par conséquent, aucune obligation de compenser ailleurs sur le territoire de la municipalité, une éventuelle baisse de la densité résidentielle du secteur visé. Une municipalité pourrait ainsi transmettre à la MRC une demande d'exception si, et seulement si, cette demande a pour objectif d'assurer la protection et la mise en valeur des Montérégiennes ou des secteurs à haute valeur écologique contigus au parc national d'Oka. Les collines Montérégiennes représentent une composante significative des paysages de la MRC et de la CMM, tandis que le parc national d'Oka, en plus d'être reconnu comme une composante significative du paysage de la MRC, participe à la conservation des milieux naturels à l'échelle métropolitaine. Le document complémentaire précise les critères sur lesquels la MRC s'appuie pour évaluer la recevabilité d'une telle demande.

Paramètres d'étude de la conformité des outils d'urbanisme en regard de l'atteinte des objectifs de densification du SAD

La gestion de l'urbanisation de la MRC s'exprime à travers la définition de territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace et l'association de ces territoires à des cibles de densité. Pour que le plan et la réglementation d'urbanisme d'une municipalité soient réputés conformes au SAD, il est indispensable que le cadre de gestion de l'urbanisation proposé à l'intérieur de ces outils soit conforme à celui qui est ici retenu. Ceci garantit que les objectifs de consolidation et de densification urbaines du SAD soient atteints pour ce qui concerne les nouveaux projets immobiliers résidentiels ou mixtes d'envergure sur le territoire.

En demandant aux municipalités d'identifier à l'intérieur de leurs outils d'urbanisme, l'aire d'application des seuils de densité, selon les critères et à l'intérieur de l'étendue définis au SAD, la MRC s'assure que l'optimisation de l'urbanisation à l'échelle locale puisse respecter la capacité de support et les particularités propres à chacune des collectivités. La possibilité pour les municipalités de moduler localement les seuils de densité à l'intérieur de l'aire d'application identifiée, ou encore, de les traduire différemment à l'échelle des projets ou des secteurs de développement visés, intervient dans le même sens. La MRC entend juger de la conformité du plan et de la réglementation d'urbanisme au vu de la présence à l'intérieur de ces outils, des éléments suivants :

- identification du périmètre d'urbanisation, des aires TOD et des secteurs à consolider sans l'exigence d'une desserte complète en infrastructures, tels que définis au SAD;
- identification des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace destinés à une utilisation résidentielle ou mixte tels que définis au SAD;
- identification de seuils de densité assurant le respect des seuils établis au SAD;
- intégration, dans le plan d'urbanisme, d'objectifs et de moyens de mise en œuvre.

En ce qui concerne l'objet du dernier tiret ci-dessus, mis à part les objectifs qui doivent étroitement refléter ceux du SAD, la MRC donne aux municipalités la latitude leur permettant d'identifier les moyens de mise en œuvre appropriés à leurs territoires respectifs. Ces moyens sont identifiés à la section du document complémentaire portant sur les dispositions relatives à l'atteinte des seuils minimaux de densité résidentielle. La MRC entend constituer un registre régional des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace compilant les espaces identifiés par chacune des municipalités. L'évaluation régulière du

nombre de nouveaux logements construits à l'intérieur de ces territoires permettra à la MRC d'assurer le suivi et la surveillance de la densification urbaine sur le territoire.

Orientation n° 2

Accroître la capacité d'attraction et de rétention du milieu urbain en travaillant à diversifier l'offre urbaine et à renforcer les pôles et les axes structurants.

Le territoire de la MRC gagnerait certainement à accroître la diversité de son offre urbaine notamment au niveau de son positionnement régional ou métropolitain. L'uniformité des activités de même que la faible différenciation du cadre bâti dans un environnement urbain qui n'encouragent pas nécessairement la convivialité ou l'animation des lieux sont des éléments qui malheureusement, marquent certains secteurs de la zone urbaine de la MRC. Il a été constaté au présent chapitre de même qu'à travers d'autres chapitres du SAD, que certains milieux clés à même la zone urbaine de la MRC assimilables à des pôles ou à des axes structurants, tels que les aires TOD, les noyaux villageois, les pôles multifonctionnels ou les autres secteurs centraux, ont pu montrer à divers degrés au cours des dernières décennies, des signes de dévitalisation. Nous attribuons cette situation principalement au déclin et à la déstructuration de l'activité commerciale sur le territoire.

Au-delà de la valeur économique qu'ils représentent, ces pôles et ces axes structurants forment aussi des milieux de travail et de vie pour la collectivité locale. Ces milieux devraient, indépendamment de leur rayon de desserte, être attrayants, conviviaux, sécuritaires et s'intégrer harmonieusement au milieu environnant. De manière à reconnaître leur rôle stratégique dans l'organisation du milieu urbain, la MRC s'attend à ce que chaque municipalité identifie dans ses outils d'urbanisme, les pôles et les axes structurants de sa zone urbaine. Les pôles et les axes identifiés doivent minimalement comprendre les aires TOD, les noyaux villageois et les pôles multifonctionnels tels que définis au SAD. La MRC invite par ailleurs les municipalités à considérer l'identification d'autres secteurs centraux ou axes routiers pouvant avoir un effet structurant à l'échelle locale. La réglementation d'urbanisme de l'ensemble des municipalités doit également contenir des mesures relatives à l'aménagement et au développement des pôles et des axes identifiés. Ces mesures doivent être conformes à celles qui sont consignées au SAD.

Renforcement des pôles et des axes structurants

Le renforcement des noyaux villageois de la MRC est identifié au chapitre 3 du SAD portant sur les paysages et l'activité récréotouristique, comme une condition au développement du potentiel récréotouristique du corridor de ladite route. Sans négliger les aspects reliés à la qualité paysagère ou architecturale qui doivent faire partie intégrante du processus de consolidation de ces milieux, des efforts doivent être déployés pour s'assurer de concentrer ou même dans certains cas, de rapatrier certaines activités économiques à l'intérieur de ces noyaux. Il va de même pour les autres secteurs commerciaux centraux ou plus largement, les pôles et les axes routiers structurants. Il s'agit d'accompagner le développement des secteurs concernés, de manière à favoriser à terme, une restructuration de la fonction commerciale. Nous considérons que le développement de cette fonction est à la base de celui des pôles et des axes structurants.

Pour ce faire, il est nécessaire que les acteurs en développement économique et urbain connaissent les caractéristiques actuelles des noyaux villageois et des secteurs centraux, demeurent à l'affût de l'évolution des besoins et des attentes des consommateurs et fassent des choix éclairés quant à l'implantation de

nouveaux usages et à l'aménagement de ces secteurs. Il s'agit d'examiner de près les tendances afin d'anticiper les changements et de mieux s'y adapter. La MRC entend à ce titre participer conjointement avec les municipalités, au développement de connaissances et à l'étude d'opportunités de développement ou de renforcement de l'armature commerciale des pôles et des axes structurants.

Outre la sensibilisation et les mesures incitatives, un contrôle de la réalisation des usages à caractère structurant s'avère essentiel à l'atteinte des objectifs visés. À ce titre, les orientations inscrites au SAD commandent que le principal centre urbain et prioritairement les pôles et les axes structurants soient sélectionnés pour l'implantation de nouveaux usages structurants ayant un rayonnement supralocal ou plus large. Les attentes de la MRC quant à localisation de ces usages sont précisées aux chapitres 5 et 10 du SAD portant respectivement sur les grandes affectations du territoire et sur les équipements et les infrastructures. La MRC invite par ailleurs les municipalités à se doter de règles similaires pour ce qui concerne la localisation des usages à caractère structurant ayant un rayonnement plus local. Le redéploiement spatial des usages à caractère structurant devrait ultimement, si les conditions le permettent, entraîner l'émergence de centralités dynamiques et prospères.

La mixité fonctionnelle et l'optimisation de l'utilisation de l'espace urbain par la densité et la compacité des usages devraient être favorisées encore plus particulièrement à l'intérieur des pôles et des axes structurants. Il va de même pour la réutilisation ou la mise en valeur des espaces urbains sous-utilisés. Ces considérations doivent être prises en compte dans l'aménagement ou le réaménagement de l'ensemble des secteurs stratégiques de la zone urbaine. Une attention toute particulière doit être portée à la qualité des espaces publics, à la présence de végétation ou d'aires de repos à l'intérieur de ces secteurs.

Les pôles et les axes structurants de la MRC sont pour la plupart aménagés de façon à faciliter avant tout l'utilisation de l'automobile. De façon à améliorer la convivialité des secteurs concernés et à réduire le recours aux déplacements motorisés, la MRC demande aux municipalités d'user de mesures permettant d'améliorer la perméabilité des pôles et des axes structurants de même que leur connectivité avec le milieu environnant. Il s'agit d'une part de s'assurer que les déplacements à pied, à vélo ou par d'autres modes de déplacement actif soient faciles et sécuritaires. D'autre part, les municipalités doivent aussi s'assurer que les espaces commerciaux soient facilement accessibles par transport collectif. Aujourd'hui plus qu'un simple mode déplacement parmi d'autres, le transport collectif devient un élément central du développement urbain autour duquel l'aménagement des pôles et des axes structurants devrait s'articuler.

Diversification des fonctions et des formes urbaines

Actuellement, la grande majorité du parc résidentiel de la MRC est tourné vers la maison abordable. Cette homogénéité relative de la fonction résidentielle est susceptible d'en accroître la vulnérabilité. Compte tenu des tendances lourdes observées en matière de profil socioéconomique, il devient important de prendre les mesures nécessaires pour s'assurer de la viabilité des choix de développement proposés et de leur adaptabilité à l'évolution des caractéristiques du milieu. La diversification de l'offre urbaine, que ce soit au niveau des fonctions résidentielle, commerciale, récréative ou autre, devrait faire partie des priorités des municipalités. La MRC demande donc à ces dernières de poursuivre les efforts de densification à l'intérieur de la zone urbaine et plus particulièrement à proximité des infrastructures et des services structurants tels que les stations, les terminus, les équipements et services de nature communautaire, etc. Évidemment, pour celles qui disposent des leviers ou des aménités nécessaires à la diversification de l'offre urbaine, la réglementation d'urbanisme doit aussi préciser les moyens utilisés pour atteindre les objectifs fixés. La MRC incite fortement, par ailleurs, les municipalités à considérer le

développement du logement social et abordable comme contribution à l'effort de diversification de la fonction résidentielle.

Planification détaillée aménagement/transport des aires TOD

Le SAD identifie deux aires TOD associées aux stations Deux-Montagnes et Grand-Moulin du REM lequel constitue une partie intégrante du réseau de transport en commun structurant du Grand Montréal. La réglementation d'urbanisme des municipalités concernées doit intégrer la notion d'aire TOD et préciser la délimitation de ces dernières suivant leur définition. Tel qu'énoncé au PMAD de la CMM, l'étendue des aires TOD est définie selon le type de desserte (infrastructure de transport collectif) – ici le métro ou SLR. Elle correspond minimalement, pour chacune des deux aires TOD, à un rayon de 1 km à vol d'oiseau autour du point d'accès. Cette définition prévaut sur la délimitation provisoire indiquée sur la carte 6-1 du présent chapitre – la MRC admet d'ailleurs que l'étendue des aires TOD puisse être ajustée à la hausse dépendamment des caractéristiques du point d'accès concerné. En plus de répondre aux exigences du SAD en matière de densification résidentielle, l'aménagement ou le réaménagement des aires TOD doit faire l'objet d'une planification détaillée aménagement/transport. À ce titre, le document complémentaire établit les dispositions particulières relatives à la planification détaillée des aires TOD.

La MRC encourage les municipalités à utiliser les outils à leur disposition afin d'accroître leur maîtrise foncière des pôles et des axes structurants. Parmi les outils incontournables, notons les documents d'urbanisme tels que le plan d'urbanisme, mais surtout pour ce qui concerne les pôles multifonctionnels et les TOD, le programme particulier d'urbanisme (PPU). La négociation avec les acteurs concernés (promoteurs, particuliers ou autres) est un autre outil pouvant permettre d'agir sans avoir à acquérir (CERF Rhône-Alpes, 2013). Dans le respect de la capacité financière des municipalités, il peut s'avérer optimal de viser une meilleure maîtrise du foncier, dans lequel cas plusieurs autres outils sont disponibles (réserve foncière, réserve pour fins publiques, acquisition de gré à gré, etc.). La maîtrise foncière peut permettre aux municipalités de favoriser la réalisation de projets innovants et avantageux pour la collectivité.

Orientation n° 3

Participer au développement de secteurs résidentiels s'intégrant harmonieusement aux caractéristiques environnementales du territoire et propices à la mise en place ou à la consolidation d'ambiances conviviales et stimulantes.

La fonction résidentielle est inévitablement l'une des clés du dynamisme et de la cohérence d'un milieu donné. Dans une perspective de développement viable, la MRC réitère l'importance de conjuguer tous les efforts afin que la fonction résidentielle s'adapte à l'évolution de la structure et aux caractéristiques socioéconomiques des ménages. Par ailleurs, au niveau de son positionnement, le territoire de la MRC gagnerait certainement à mieux composer avec les caractéristiques de son environnement tant bâti que naturel.

Intégration des composantes significatives du milieu naturel aux projets de développement immobilier

Sur le territoire de la MRC, certains secteurs se prêtent à la réalisation de projets de développement immobilier novateurs. À cet égard, la MRC demande aux municipalités de mettre en place des moyens pour que soient développés des projets respectueux des caractéristiques environnementales du territoire. Elle demande aux municipalités d'initier des démarches afin de conserver et de mettre en valeur, à l'intérieur des nouveaux projets de développement immobilier, les composantes du milieu naturel ou anthropique présentant les plus fortes valeurs au plan esthétique, écologique ou environnemental (la conservation ou la mise en valeur de certains boisés de qualité et de certaines percées visuelles intéressantes sont susceptibles de donner une valeur supplémentaire à certaines composantes des projets). Cette réflexion doit être intégrée au plan d'urbanisme. Pour faciliter l'atteinte des objectifs susmentionnés, la MRC propose au document complémentaire des dispositions concernant la protection des lacs et des cours d'eau, de même que des règles générales en matière de conservation des arbres, des boisés et des milieux humides.

Conditions rattachées au développement résidentiel en milieu agricole

Compte tenu des particularités et de l'historique du développement du territoire, la MRC reconnaît l'existence de hameaux résidentiels (secteurs déstructurés) localisés à l'intérieur de la grande affectation agricole. Il est crucial que le parachèvement du développement de ces secteurs n'entre pas en compétition avec les projets résidentiels réalisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. D'aucune façon, les secteurs déstructurés ne doivent être des milieux par lesquels s'exprime la poursuite du phénomène de l'étalement urbain. La réglementation d'urbanisme doit s'assurer que les caractéristiques actuelles des secteurs développés se prolongeront sur les espaces qui demeurent à développer à l'intérieur des secteurs déstructurés identifiés au SAD. Les normes minimales de lotissement et la densité d'occupation au sol se rapportant à ces espaces résiduels doivent être similaires à celles des espaces avoisinants déjà développés.

La réglementation d'urbanisme doit reprendre les règles générales inscrites au document complémentaire en cette matière. Ces dernières consistent en ce qui suit :

- aucun agrandissement du périmètre des secteurs déstructurés identifiés au SAD ne peut être autorisé pour la réalisation d'usages autres qu'agricoles;
- l'ajout de nouvelles constructions à l'intérieur de ces secteurs doit se faire dans la continuité des caractéristiques des constructions existantes notamment en matière de densité d'occupation du sol, de hauteur de bâtiment, d'implantation au sol, de gabarit de la construction, etc.;

- lorsqu'applicable, l'ajout de nouvelles constructions doit permettre de conserver les zones tampons naturelles ou existantes entre les usages agricoles et les usages autres qu'agricoles.

À l'exclusion des secteurs déstructurés, la MRC reconnaît que la zone agricole n'est pas une zone propice au développement de la fonction résidentielle. C'est pourquoi la réglementation d'urbanisme doit limiter les nouvelles habitations autorisées à l'intérieur de la zone agricole dynamique aux seules habitations reconnues au chapitre 5 portant sur les grandes affectations du territoire, ceci conformément aux conditions établies au document complémentaire du SAD.

Conditions rattachées au développement résidentiel dans les secteurs ruraux localisés à l'intérieur du corridor riverain du réseau hydrographique supérieur

La MRC souhaite que les règles d'aménagement des secteurs résidentiels sous affectation rurale localisés à l'intérieur du corridor riverain du réseau hydrographique supérieur favorisent le maintien ou le développement d'accès collectifs aux principaux plans d'eau. Ces accès se font de plus en plus rarissimes sur le territoire. La MRC demande aux municipalités concernées par des développements résidentiels riverains excentriques aux périmètres d'urbanisations de mettre en place des mesures pour protéger les éléments significatifs du milieu naturel, tels les accès aux plans d'eau. Les municipalités affectées sont :

- Saint-Placide (lanière rurale extérieure au périmètre d'urbanisation et extérieure à la zone agricole localisée entre la rivière des Outaouais et la route 344). La conservation des vitrines sur la rivière des Outaouais de même que la confirmation de l'ambiance reliée à la villégiature doivent être prioritaires dans ce secteur. La MRC demande que la boîte à outils réglementaire de la municipalité contienne des dispositions particulières en ces matières;
- Oka (lanière rurale à l'ouest du secteur du village et secteur Pointe-aux-Anglais). La conservation des vitrines sur la rivière des Outaouais de même que la confirmation de l'ambiance reliée à la villégiature doivent être prioritaires dans ce secteur. La MRC demande que la boîte à outils réglementaire de la municipalité contienne des dispositions particulières en ces matières.




Maintien de la fonction résidentielle à l'intérieur des zones de contraintes environnementales

L'amélioration du cadre bâti existant est une préoccupation pour la MRC. C'est pourquoi le document complémentaire propose des règles relatives à l'entretien, à la réparation ou à la modernisation des immeubles lorsque ces derniers se localisent à l'intérieur d'une zone de contraintes relatives aux inondations ou d'une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain. La MRC demande au MELCC et au MSP de prendre en compte la réalité particulière de ces milieux et de travailler au maintien de conditions d'habitation acceptables. La MRC rappelle que les mesures proposées ont comme principaux objectifs :

- de diminuer les niveaux de risque affectant les constructions existantes;
- de maintenir ou d'améliorer la qualité du parc de logements.

Ces mesures doivent être intégrées à la réglementation d'urbanisme de toutes les municipalités de la MRC affectées par de telles contraintes. Il va de même pour les municipalités d'Oka et de Saint-Joseph-du-Lac qui sont affectées par des zones de contraintes de santé publique relatives à des émissions de radon. Le document complémentaire contient des dispositions particulières pour mitiger les risques associés à ces émissions lesquelles doivent être intégrées à la réglementation d'urbanisme.









Gestion de l'urbanisation

-  Périmètre d'urbanisation
-  Territoire non urbain
-  Aire TOD

Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

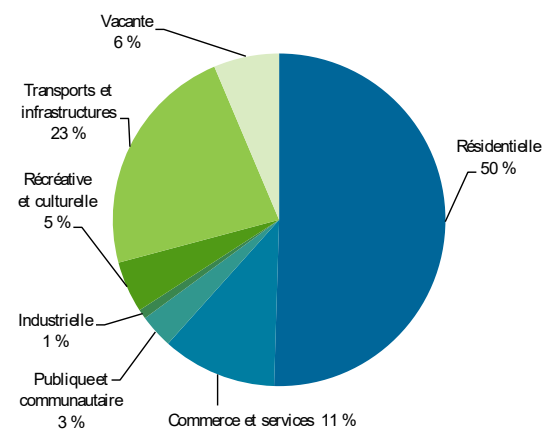
-  Développement en cours ou planifié
-  Espace propice à la requalification
- Espace propice au développement**
 -  Résidentiel
 -  Commercial
 -  Mixte
 -  Industriel
- Espace propice au redéveloppement**
 -  Résidentiel
 -  Commercial
 -  Mixte

Données de contexte

-  Limite MRC2M
-  Limite municipale MRC2M
-  Autre limite municipale
-  Plan d'eau
-  Réseau routier supérieur
-  Réseau routier local
-  Système léger sur rail (REM)
-  Station du REM

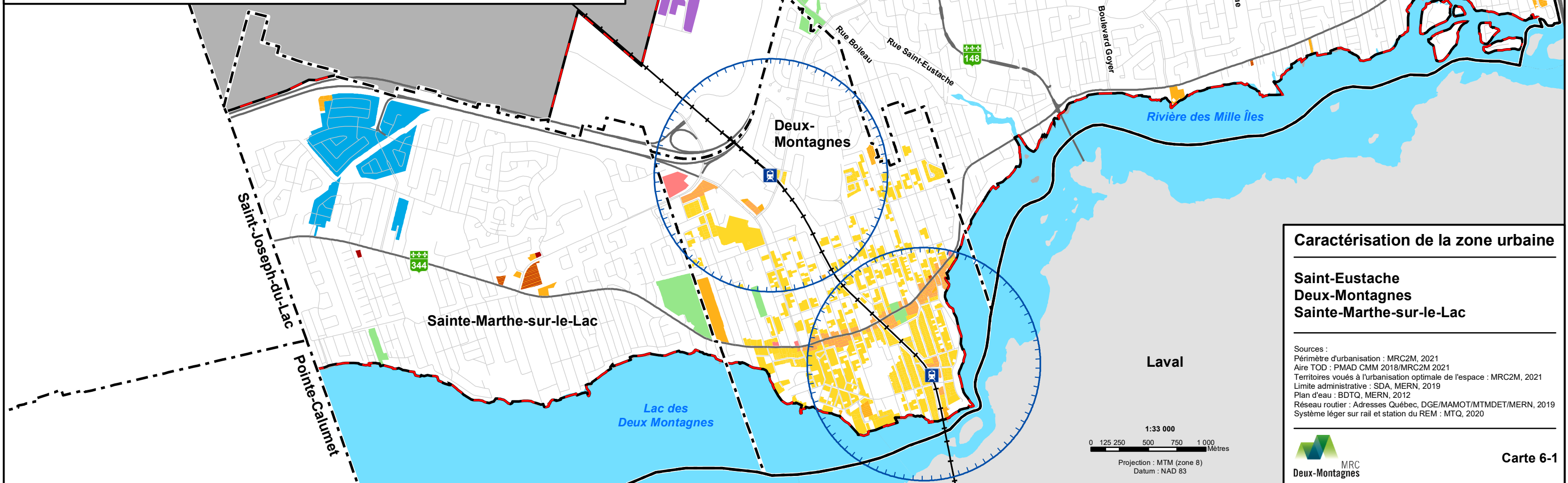
Principal centre urbain

Superficie du périmètre d'urbanisation : 3 571 ha
 Superficie des aires TOD : 485 ha
 Superficie de l'affectation urbaine : 3 007 ha
 Nombre de logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : 34 747
 Densité résidentielle brute : 17,8 log./ha



Note : la répartition des fonctions urbaines est donnée sur la base de la superficie occupée; la superficie des fonctions urbaines et la densité résidentielle sont calculées pour la zone urbaine constituée des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation.

Répartition des fonctions urbaines



Caractérisation de la zone urbaine

**Saint-Eustache
 Deux-Montagnes
 Sainte-Marthe-sur-le-Lac**

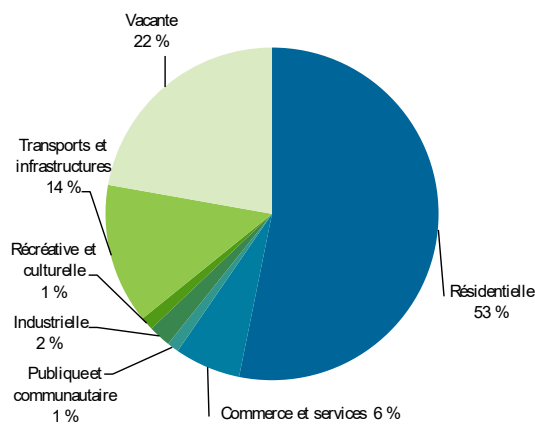
Sources :
 Périmètre d'urbanisation : MRC2M, 2021
 Aire TOD : PMAD CMM 2018/MRC2M 2021
 Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace : MRC2M, 2021
 Limite administrative : SDA, MERN, 2019
 Plan d'eau : BDTQ, MERN, 2012
 Réseau routier : Adresses Québec, DGE/MAMOT/MTMDET/MERN, 2019
 Système léger sur rail et station du REM : MTQ, 2020

1:33 000
 0 125 250 500 750 1 000 Mètres
 Projection : MTM (zone 8)
 Datum : NAD 83



Saint-Joseph-du-Lac

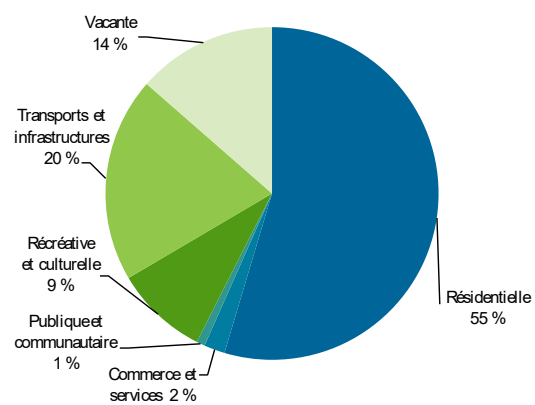
Superficie du périmètre d'urbanisation : 582 ha
 Superficie de l'affectation urbaine : 505 ha
 Nombre de logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : 2 320
 Densité résidentielle brute : 7,5 log./ha



Répartition des fonctions urbaines

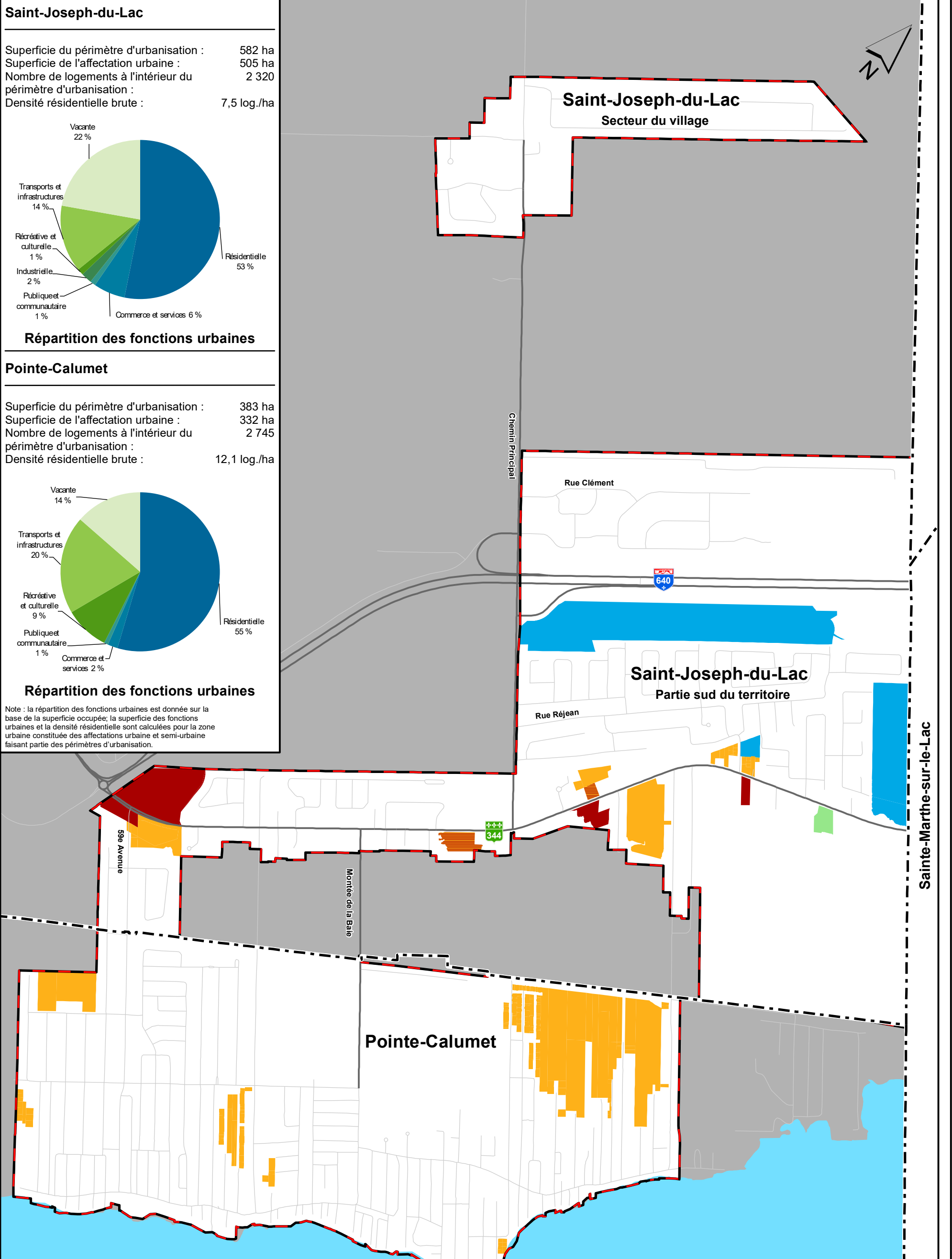
Pointe-Calumet

Superficie du périmètre d'urbanisation : 383 ha
 Superficie de l'affectation urbaine : 332 ha
 Nombre de logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : 2 745
 Densité résidentielle brute : 12,1 log./ha



Répartition des fonctions urbaines

Note : la répartition des fonctions urbaines est donnée sur la base de la superficie occupée; la superficie des fonctions urbaines et la densité résidentielle sont calculées pour la zone urbaine constituée des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation.



Gestion de l'urbanisation

- Périmètre d'urbanisation
- Territoire non urbain

Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

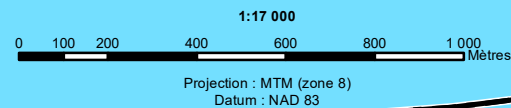
- Développement en cours ou planifié
- Espace propice à la requalification

Espace propice au développement

- Résidentiel
- Commercial
- Mixte

Données de contexte

- Limite MRC2M
- Limite municipale MRC2M
- Autre limite municipale
- Plan d'eau
- Réseau routier supérieur
- Réseau routier local






Caractérisation de la zone urbaine

Saint-Joseph-du-Lac Pointe-Calumet






Sources :
 Périmètre d'urbanisation : MRC2M, 2021
 Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace : MRC2M, 2021
 Limite administrative : SDA, MERN, 2019
 Plan d'eau : BDTQ, MERN, 2012
 Réseau routier : Adresses Québec, DGE/MAMOT/MTMDET/MERN, 2019








Gestion de l'urbanisation

-  Périmètre d'urbanisation
-  Territoire non urbain
-  Secteur à consolider sans l'exigence d'une desserte complète en infrastructures

Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

-  Espace propice à la requalification
-  Espace propice au redéveloppement commercial
-  Espace propice au développement
-  Résidentiel
-  Commercial

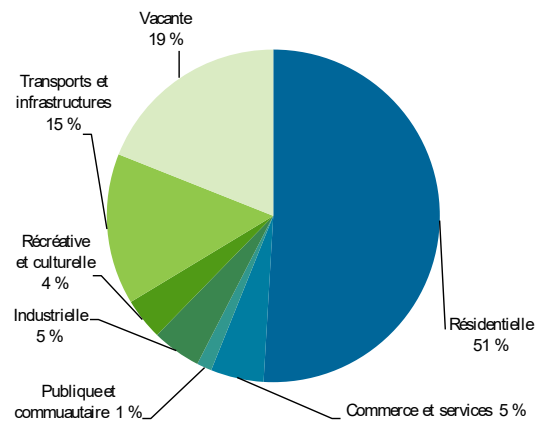
Données de contexte

-  Limite MRC2M
-  Limite municipale MRC2M
-  Plan d'eau
-  Réseau routier supérieur
-  Réseau routier local

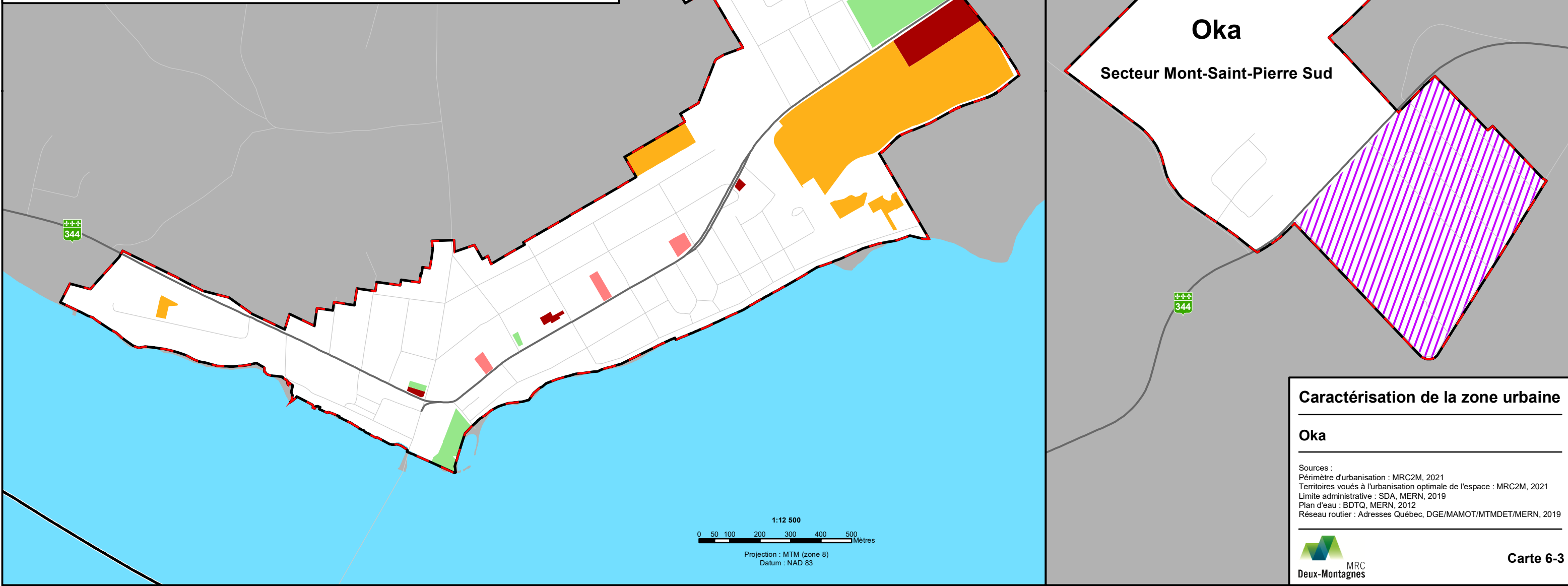
Oka

Superficie du périmètre d'urbanisation : 346 ha
 Superficie de l'affectation urbaine : 230 ha
 Nombre de logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : 1 145
 Densité résidentielle brute : 7,5 log./ha

Note : la répartition des fonctions urbaines est donnée sur la base de la superficie occupée; la superficie des fonctions urbaines et la densité résidentielle sont calculées pour la zone urbaine constituée des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation.



Répartition des fonctions urbaines






Caractérisation de la zone urbaine

Oka





Sources :
 Périmètre d'urbanisation : MRC2M, 2021
 Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace : MRC2M, 2021
 Limite administrative : SDA, MERN, 2019
 Plan d'eau : BDTQ, MERN, 2012
 Réseau routier : Adresses Québec, DGE/MAMOT/MTMDET/MERN, 2019






Gestion de l'urbanisation

-  Périètre d'urbanisation
-  Territoire non urbain
-  Secteur à consolider sans l'exigence d'une desserte complète en infrastructures

Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace

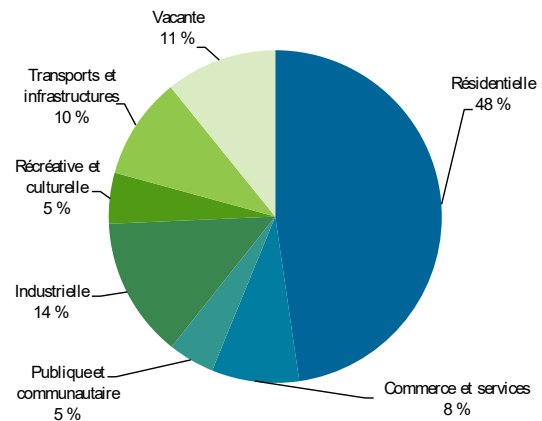
-  Espace propice au redéveloppement résidentiel
-  Espace propice au développement
-  Résidentiel
-  Mixte

Données de contexte

-  Réseau routier supérieur
-  Réseau routier local
-  Plan d'eau

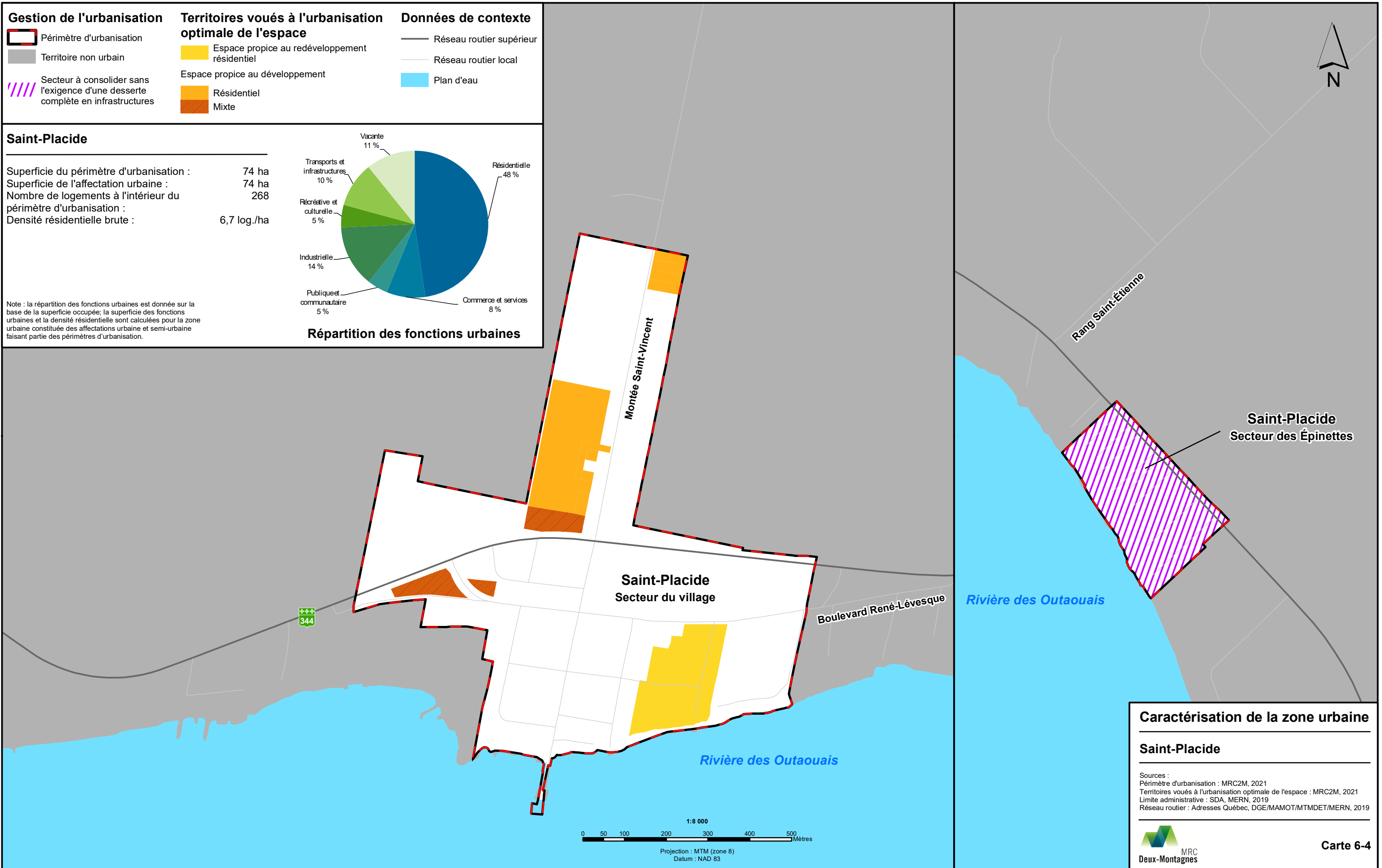
Saint-Placide

Superficie du périmètre d'urbanisation : 74 ha
 Superficie de l'affectation urbaine : 74 ha
 Nombre de logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : 268
 Densité résidentielle brute : 6,7 log./ha



Note : la répartition des fonctions urbaines est donnée sur la base de la superficie occupée; la superficie des fonctions urbaines et la densité résidentielle sont calculées pour la zone urbaine constituée des affectations urbaine et semi-urbaine faisant partie des périmètres d'urbanisation.

Répartition des fonctions urbaines



Caractérisation de la zone urbaine

Saint-Placide

Sources :
 Périmètre d'urbanisation : MRC2M, 2021
 Territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace : MRC2M, 2021
 Limite administrative : SDA, MERN, 2019
 Réseau routier : Adresses Québec, DGE/MAMOT/MTMDET/MERN, 2019

