



CAHIER SPÉCIAL

VOL. 3 N° 1 - Mai 2021

DÉVELOPPEMENT URBAIN



Saint-Constant

03

Gouvernance

04

Gestion du
développement

05

Processus
d'approbation

06

Planification



MOT DU MAIRE

La force d'une communauté et d'un milieu urbain réside dans sa diversité sociale et générationnelle. La proximité et l'accessibilité à une offre diversifiée de loisirs et de services sont des facteurs importants qui contribuent au bien-être d'une collectivité. Le développement de différents pôles structurants dans la Ville est un parfait exemple de l'adaptation de notre offre de services aux besoins de nos citoyens.

La Ville de Saint-Constant est l'endroit idéal pour fonder une famille et y élever des enfants. Grâce à son Pôle centre-ville, celui du savoir, les jeunes ont accès à des établissements scolaires d'études supérieures et peuvent s'instruire à deux pas de leur domicile. Pour leur part, les retraités ne sont pas en reste avec l'offre de projets domiciliaires qui s'est déployée pour cette clientèle.

Avec son compte de taxes le plus avantageux de la région par rapport à son offre de services à la population, la Ville de Saint-Constant est actuellement un milieu en demande et les besoins en matière d'habitation ne cessent de croître. Ce cahier spécial Info + dédié au développement urbain a pour objectif de mettre en lumière l'envers du décor de la gestion des projets immobiliers de Saint-Constant et de la région.

Bonne lecture!

Jean-Claude Boyer
Maire de la Ville de Saint-Constant

L'URBANISATION DE SAINT-CONSTANT, D'HIER À AUJOURD'HUI

De l'arrivée des premiers colons en 1725 à aujourd'hui, les Constantines et les Constantins ont développé leur ville en intégrant les valeurs liées aux mondes urbain et rural. Au fil des ans, ils ont su faire prospérer l'industrie agricole, tout en permettant l'essor d'une communauté des plus dynamiques.

C'est en 1744 que le premier noyau villageois a pris forme autour de l'Église actuelle, grâce aux terres cédées gratuitement à l'évêché par des colons de l'époque. Ce premier hameau s'est ensuite consolidé aux 18^e et 19^e siècles le long de la *Black Cattle Road* (aujourd'hui la rue Saint-Pierre), route structurante à l'époque en raison de son importance pour les marchands de bétail qui voyageaient entre l'État de New York et Montréal.

À la suite de la construction des chemins de fer du *Canadian Northern Railway* et du *Canadien Pacifique* dans le dernier quart du 19^e siècle, le village devient un lieu de villégiature. Son électrification se réalise en 1918 et celle de la campagne s'effectue en 1939.

Entre la fin des années '30 et le début des années '70, Saint-Constant est une municipalité agricole de quelques milliers d'habitants où l'activité économique repose essentiellement autour de l'agriculture, l'élevage, l'usine Lafarge, l'usine Robidoux, la chandellerie Baillargeon, la Compagnie Canadienne de Tableaux Noirs Itée et l'entreprise Levine qui fabriquait des sacs de Crown Royal pour l'usine Seagram.

En 1973, le développement de plusieurs projets domiciliaires en simultané mène à un décret gouvernemental constituant Saint-Constant en tant que ville.

Depuis, les projets résidentiels ont continué de se multiplier aux quatre coins du périmètre urbain afin de former le territoire tel que nous le connaissons aujourd'hui. En raison de son Réseau vert, de ses deux gares de train de banlieue et de sa proximité avec les grands axes routiers (A-30, A-730, A-15, route 132), la frontière américaine et les grands centres urbains de la Communauté métropolitaine de Montréal, la localisation géographique de Saint-Constant en fait un lieu de prédilection pour les travailleurs de la région.

Le contexte, la conjoncture immobilière, les projets de développement urbain et les attentes gouvernementales ayant grandement évolué depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, les prochaines lignes exposeront comment cette réalité s'est concrètement traduite dans l'évolution de la Ville.



Date : 1958. Crédit : Wilfrid Cusson, Constantin décédé en 2013.



Gare Sainte-Catherine

LES IMPACTS DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PMAD

Créée en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est constituée de 82 municipalités de la région du Grand Montréal. Découlant des orientations gouvernementales en aménagement du territoire, la CMM a adopté, en décembre 2011, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) regroupant de grandes orientations.

En raison de la forte croissance de la population au Québec, le gouvernement exige des 82 villes et municipalités de la CMM d'offrir un plus grand nombre d'unités d'habitation. Dans le PMAD, cette exigence se traduit par des impératifs de densification résidentielle accrue sur tout son territoire. Les seuils de densité visés, qui se calculent en nombre de logements par hectare, sont également plus élevés à proximité des corridors de transport structurant et des pôles de transport en commun.

Sur le territoire de Saint-Constant, la route 132 représente un corridor de transport structurant et les deux gares de train de banlieue sont identifiées comme pôles de transport en commun. Le seuil minimal de densité à ces endroits est de 40 logements par hectare¹. Il est important de savoir que l'autoroute 30 ne peut être considérée comme corridor structurant puisqu'elle est située au cœur du milieu agricole.

C'est en conformité avec les exigences du PMAD que la MRC de Roussillon et la Ville de Saint-Constant ont adapté leur réglementation d'urbanisme. Le graphique suivant résume la structure administrative en matière d'aménagement du territoire où chaque palier doit se conformer aux directives du palier supérieur.

¹ Un hectare équivaut à 10 000 mètres carrés, à savoir environ 20 terrains standards de maisons unifamiliales.



GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (protéger le territoire agricole, etc.)



COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Plan métropolitain d'aménagement et de développement (exigences de densification)



MRC DE ROUSSILLON

Schéma d'aménagement et de développement (vision régionale, affectations du territoire, etc.)



VILLE DE SAINT-CONSTANT

Plan d'urbanisme
Règlements d'urbanisme



POPULATION

Citoyens
Promoteurs
Organismes

04 – GESTION DU DÉVELOPPEMENT

POURQUOI DES BÂTIMENTS MULTIFAMILIAUX?

Face à l'obligation de devoir atteindre une moyenne de logements par hectare dans les secteurs à développer et à redévelopper, la Ville de Saint-Constant a fait le choix de répartir ses plus hautes densités sous forme de bâtiments multifamiliaux. Ces derniers sont situés sur les artères principales de la Ville, soit la rue Saint-Pierre, la route 132, la montée des Bouleaux, la rue Sainte-Catherine et la montée Saint-Régis.

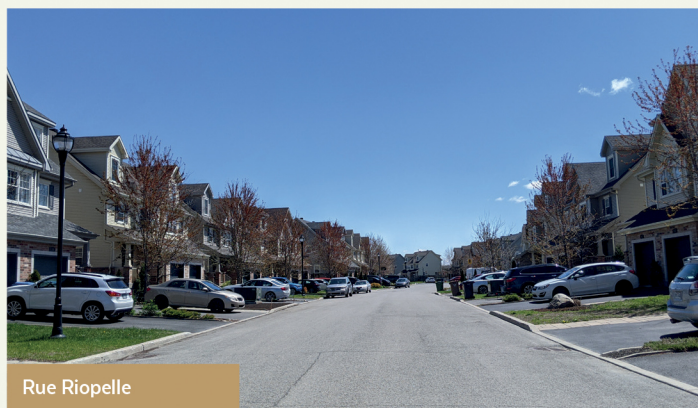
De plus, certains secteurs en redéveloppement ayant des superficies de terrain appréciables ont fait l'objet d'une densification douce ces dernières années avec l'émergence de quelques triplex. D'ailleurs, avec la pénurie actuelle d'habitations, le taux d'occupation de ces nouveaux logements est de pratiquement 100 %.



LA MAISON UNIFAMILIALE A TOUJOURS SA PLACE

Au cours des quinze dernières années, du développement résidentiel de basse densité sous forme de maisons unifamiliales détachées, jumelées et en rangées a continué de prendre forme sur le territoire. Ces projets de développement domiciliaire de maisons unifamiliales se sont déployés principalement dans les secteurs des « B », des « C », des « G » et des « R », totalisant 1 281 nouvelles demeures.

La Ville souhaite toujours offrir ce type d'habitation à sa population. En ce sens, la phase de développement la plus récente dans le secteur des « R » accueillera 89 maisons unifamiliales supplémentaires d'ici 2022.



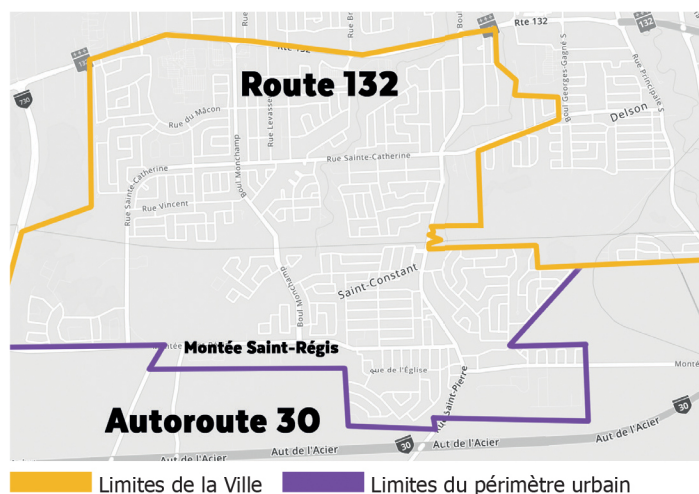
ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L'aménagement du territoire est reconnu comme une compétence provinciale, gérée par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Ce dernier délègue d'ailleurs une bonne partie de ses responsabilités en la matière aux paliers inférieurs comme les Communautés métropolitaines, les Municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales. Chaque palier met en place des mécanismes de gestion du territoire selon leur échelle d'intervention.

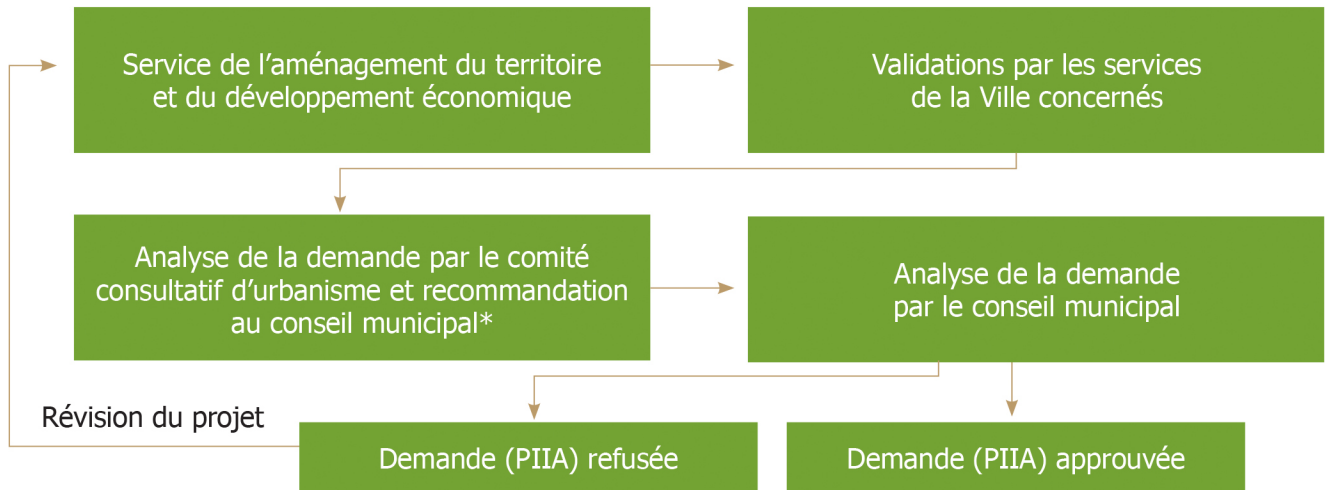
Au niveau du gouvernement du Québec, des Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT) sont actuellement en vigueur afin de dicter les grandes lignes en matière d'urbanisation. La protection du territoire et des activités agricoles est un exemple concret particulièrement représentatif de la réalité du territoire de Saint-Constant dont 77 % de la superficie est agricole.

C'est en 1978 que la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) fut adoptée afin de protéger les terres les plus fertiles du Québec. C'est d'ailleurs à ce moment que le périmètre d'urbanisation de Saint-Constant fut délimité, et ce, dans le but de contenir l'étalement urbain. Depuis cette date, ce dernier n'a jamais été agrandi et Saint-Constant s'est toujours développé à l'intérieur de ces limites.

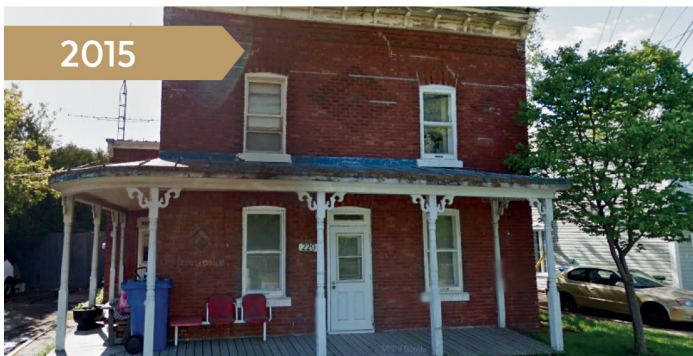


PROCESSUS D'APPROBATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

Afin qu'un nouveau projet de construction puisse voir le jour dans le périmètre urbain de la Ville de Saint-Constant, ce dernier doit se soumettre, par exemple, à l'approbation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant à favoriser son intégration optimale dans le milieu existant, lequel est soumis aux étapes suivantes :



Ce type de processus s'applique également à d'autres projets comme la configuration d'aires de stationnement, les rénovations de bâtiments patrimoniaux, la transformation de bâtiments commerciaux, etc.



PROCESSUS POUR LES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Outre les nouveaux projets de développement, une importance est également accordée aux bâtiments d'intérêt patrimonial situés aux quatre coins du territoire. Totalisant presque 100 immeubles, la liste municipale des bâtiments patrimoniaux vise à protéger ces derniers de la démolition et à encadrer leur rénovation afin de minimiser leur altération. En vigueur depuis 2004, cette liste a fait l'objet d'une importante mise à jour en 2019 en collaboration avec la Société d'histoire du patrimoine de Lignery et le Conseil local du patrimoine.

Toutes demandes de permis (modification, agrandissement ou démolition) sont soumises pour étude au Service de l'aménagement du territoire et du développement économique, au Conseil local du patrimoine, au Comité consultatif d'urbanisme, au Comité de démolition (dans le cas d'une démolition) et ultimement au conseil municipal pour décision. De cette façon, la Ville peut

assurer un contrôle sur la pérennité de ces immeubles, tant pour leur préservation que leur modification. Il est aussi pertinent de savoir qu'en sus d'une protection municipale, le ministère de la Culture et des Communications du Québec protège légalement le site des anciens presbytères et l'Église catholique.

Ces bâtiments à l'âge vénérable nécessitent un entretien au même titre que toute habitation sur le territoire. Malheureusement, pour des raisons de coûts, certains bâtiments patrimoniaux ont dû être démolis au cours des dernières années, car leur entretien défaillant avait entraîné des faiblesses dangereuses, compromettant la solidité de leur structure. D'ailleurs, la Ville évalue ses options en collaboration avec le gouvernement du Québec concernant de possibles fonds de subvention permettant aux propriétaires de rénover leur bâtiment patrimonial.

*Dans le cas des bâtiments d'intérêt patrimonial, le Conseil local du patrimoine soumet également son avis au conseil municipal

06 – PLANIFICATION

LA SITUATION COMMERCIALE

Au début des années 2000, de nombreux commerces de la rue Saint-Pierre ont migré vers la route 132 pour des raisons de visibilité. Malgré le retour de commerces de proximité au Quartier de la gare en 2019, la dynamique commerciale du territoire a grandement évolué ces trente dernières années. En effet, l'industrie du commerce de détail est en pleine transformation avec l'avènement du Web, les commerces de proximité gagnent en popularité et le besoin pour des bureaux de services professionnels a changé durant la dernière année en raison de la pandémie.

Actuellement, la Ville de Saint-Constant favorise l'implantation de commerces de proximité et de services sur la route 132, les rues Saint-Pierre et Sainte-Catherine, ainsi que la montée Saint-Régis. Progressivement, les entreprises semi-industrielles ou de commerce lourd quittent vers les parcs industriels des municipalités voisines. Ces dernières étaient jadis en périphérie du milieu de vie des Constantins, mais le boom immobilier des dernières années a fait

en sorte que ces commerces, qui cohabitent moins bien avec les milieux résidentiels, se sont retrouvés à coexister tant bien que mal avec des secteurs habités.

C'est, entre autres, pourquoi plusieurs ont vendu à des investisseurs immobiliers afin d'accroître l'offre de nouveaux logements et répondre à la demande sur le territoire. Ce phénomène a également été observé dans le cas de certains commerces de la rue Saint-Pierre et de la route 132. De plus, le développement immobilier à petite échelle est devenu difficile face à la valeur des terrains qui a explosé. Certains bâtiments commerciaux ont donc été vendus à des développeurs pour y construire de nouvelles unités d'habitations résidentielles qui sont en demande.

Une chose demeure cependant importante à démystifier : en aucun cas, la Ville n'exproprie des commerces. Les activités commerciales sont autorisées et encouragées sur l'ensemble des grandes artères.



L'IMPACT DES PROJETS DE CONSTRUCTION SUR LE RÉSEAU ROUTIER

Les implications liées à la construction d'un projet ne se limitent pas seulement à l'environnement immédiat de ce dernier. En effet, lors de l'intégration de tout nouveau développement, qu'il soit résidentiel, commercial ou institutionnel, les impacts sont systématiquement mesurés.

Pour les secteurs en développement ou en redéveloppement ainsi que pour les différents pôles d'infrastructures mis en place par la Ville, des études de circulation sont produites afin de calculer

le débit de circulation automobile actuel et projeté. Des mesures sont alors prises pour garantir la fluidité et la sécurité. Un Comité de circulation est également en place et soumet des recommandations au conseil municipal.

Pour les projets de développement en hauteur, des études d'ensoleillement sont produites afin de valider l'impact d'un bâtiment à plusieurs étages sur les immeubles voisins.

PLUS DE GENS, DE SERVICES ET D'INFRASTRUCTURES COLLECTIVES

La Ville de Saint-Constant accueille une population de tous âges, qui, depuis plusieurs années, est majoritairement composée de jeunes familles dans la trentaine avec deux ou trois enfants. Il va de soi qu'une augmentation constante de la population entraîne une hausse des besoins en matière d'infrastructures collectives.

Depuis 2015, des efforts colossaux sont mis en place afin de rattraper le déficit d'investissements dans les infrastructures routières et dans les parcs de la Ville. Par exemple, plusieurs kilomètres de rues désuètes sont reconstruits chaque année et des parcs sont mis à niveau. De plus, les bâtiments municipaux devenus vétustes sont remplacés ou rénovés progressivement comme les chalets de parcs, le nouveau Centre municipal et le Pavillon de la biodiversité.

En parallèle, la Ville met en place de nouvelles infrastructures répondant aux besoins énoncés par la population lors des consultations publiques, rendez-vous citoyens et rencontres de suivi avec ses associations sportives et communautaires. Dans certains cas, elle a eu l'opportunité de mettre en place des projets avec une portée régionale comme le Complexe aquatique, grâce à une aide financière gouvernementale considérable de 8,3 millions de dollars. D'ailleurs, la Ville s'efforce de planifier ses projets à l'avance en fonction de la planification stratégique afin que ces derniers puissent bénéficier des subventions disponibles auprès des différents paliers de gouvernement.

TRAVAUX	ANNÉE
Reconstruction des rangs (38 km)	2015 à aujourd'hui
Reconstruction des rues en milieu urbain (21 km)	2015 à aujourd'hui
Parcs rénovés ou améliorés (9 parcs)	2015 à aujourd'hui
Pavillon de la biodiversité	2018
Aménagement du Lac des fées	2019-21
Reconstruction de la montée Saint-Régis (1,5km)	2020-21
Aménagement du Bassin Capes	2021

NOUVELLES INFRASTRUCTURES	ANNÉE
Patinoire réfrigérée	2016
Ouverture du Faubourg Gourmand et du campus du Cégep de Valleyfield	2019
Complexe aquatique	2020
Centre municipal	2020
Bibliothèque	2021
Campus de l'UQAM	2021
Skatepark avec pumptrack	2021
Pavillon jeunesse	2021
Toit sur la patinoire réfrigérée	2021
Oasis aquatique (OBNL)	2021-22
Complexe de baseball (OBNL)	2021-22
Complexe de tennis (OBNL)	2021-22
Installation de 26 bornes de recharge du Circuit électrique	2020-22
Amphithéâtre 2 glaces (OBNL)	2021-2023
Relocalisation du garage municipal et de l'écocentre	2022-23



PAVILLON DE LA BIODIVERSITÉ



COMPLEXE AQUATIQUE



BIBLIOTHÈQUE



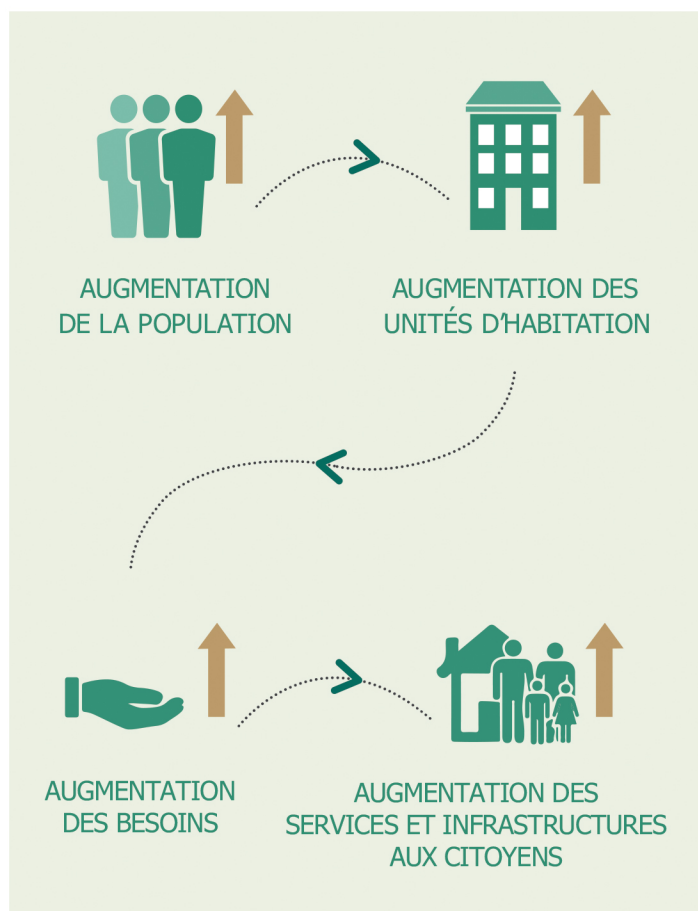
CENTRE MUNICIPAL

08 – PLANIFICATION

POURQUOI PLUS D'INVESTISSEMENTS DANS LES INFRASTRUCTURES?

La gestion d'une ville ne diffère pas de la gestion d'une propriété. Tout comme une maison, une ville doit être entretenue et constamment renouvelée pour demeurer pérenne dans le temps.

La croissance démographique de Saint-Constant fait évoluer les besoins de la Ville, ce qui l'amène à entretenir les infrastructures existantes, mais aussi à les améliorer et à les bonifier. Ce maintien des actifs offre une valeur ajoutée au milieu de vie des Constantins et se traduit par une hausse de l'attractivité de Saint-Constant. Ce cycle économique permet entre autres à la Ville d'investir dans l'embellissement du milieu.



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

L'environnement et le développement durable sont au cœur des priorités de la Ville de Saint-Constant. Depuis 2015, une centaine d'actions et de projets concrets sont mis en œuvre afin d'offrir aux Constantins une ville où il fait bon vivre.

Au cours des prochaines années, la Ville maintiendra et bonifiera ses initiatives en matière de développement durable. D'ailleurs, le premier Plan directeur de développement durable (P3D) a été adopté en mars 2021 et permettra de matérialiser cette volonté collective. Les principes directeurs que celui-ci met de l'avant se traduiront également dans les pratiques d'aménagement du territoire.

Concrètement, le territoire connaîtra une augmentation des liens actifs, une amélioration de la fréquence et de l'efficacité de son réseau de transport en commun, une augmentation de la canopée et une réduction des îlots de chaleur.

La Ville entend protéger plusieurs espaces boisés matures sur son territoire qui ont une fonction écologique importante dans le milieu. Les boisés Lafarge, des Vieux chênes à la Base de plein air et d'Héritage Roussillon sont quelques exemples de couvert forestier qui seront protégés. Plus de détails suivront au courant de l'année avec la mise en application du Plan directeur de développement durable 2021-2030 de la Ville de Saint-Constant.



Production

Service des communications de la Ville de Saint-Constant

Collaboration

Direction générale, Services des finances, Services techniques, Division du génie, Service de l'aménagement du territoire et du développement économique

Graphisme et impression

Communication Globale Pub Cité

Ville de Saint-Constant
147, rue Saint-Pierre
Saint-Constant QC J5A 0W6
450 638-2010
communication@saint-constant.ca



RECYCLÉ
Papier fait à partir
de matériaux recyclés
FSC® C103436

Ce document est imprimé par
Communication Globale Pub Cité,
sur un papier certifié FSC®
provenant de sources responsables.