



POLITIQUE NUMÉRO: POL-1015

**POLITIQUE MUNICIPALE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE, À L'URBANISME ET AU  
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.**

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le document ci-joint constitue la politique municipale relative à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et au développement économique.
2. Le directeur du Service de l'urbanisme est responsable de l'application de cette politique.
3. La présente politique entre en vigueur le 9 avril 2019.

Pierre Charron, maire

Mark Tourangeau, greffier

# Politique municipale relative à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et au développement économique

## PRÉAMBULE

Le 8 mars 1999 était adopté par le Conseil municipal la *Politique municipale relative à l'application de la réglementation d'urbanisme*. Cette politique fait davantage état de la nature des services mis en disponibilité par le Conseil municipal au Service de l'urbanisme pour s'occuper de l'application de la réglementation. Bien que certains énoncés de base fassent référence à quelques notions rudimentaires de l'aménagement du territoire, on y retrouve davantage un long énoncé visant à légitimer les actions du personnel du Service de l'urbanisme et les moyens coercitifs mis en place pour faire droit au devoir des inspecteurs.

Il convient de mentionner que vingt ans plus tard, ce type de politique et d'approche justifient à eux seuls, sa révision complète.

## AVANT-PROPOS

Le Service de l'urbanisme a longtemps été perçu comme un service dont l'objectif principal et presque unique visait l'application stricte d'outils réglementaires coercitifs, arides et rigides. Depuis les récentes années, une approche différente et novatrice s'est progressivement mise en place en mettant à profit d'une manière renouvelée le personnel en place, mais aussi en s'adjoignant les services de ressources provenant d'autres champs de compétence.

Ainsi, graduellement, des spécialistes en urbanisme, en développement économique, en gestion de projet et en tourisme sont dorénavant mis à contribution dans certains dossiers pilotés par le service. Une nouvelle structure connue sous l'appellation d'Innovation, développement économique Saint-Eustache (IDÉ Saint-Eustache) composée de professionnels spécialisés contribue de façon significative aux volets économiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. À cela s'est ajouté de façon ponctuelle l'apport de Tourisme Basses-Laurentides (TBL) qui collabore de façon étroite à certains dossiers particuliers. Enfin, la gestion du territoire agricole, composante importante de la municipalité, fait dorénavant partie intégrante des activités de développement du service et ce, dans un cadre de partenariat et de complémentarité.

Le «nouveau» Service de l'urbanisme et du développement économique propose donc dorénavant une dynamique renouvelée ainsi qu'une présence de plus en plus remarquée parmi les acteurs locaux impliqués de près ou de loin dans le développement économique et la promotion de la mise en valeur du territoire de façon générale. Les prochaines années marqueront aussi une réorganisation structurelle du service par la redéfinition de certaines tâches le tout, notamment, dans le but d'améliorer en continu, les services offerts à la clientèle du service. Dans ce contexte, une approche axée sur le service à la clientèle et la satisfaction du citoyen en regard de ses besoins devra s'intégrer de façon constante et globale à l'intérieur de la politique et de son application.

## INTRODUCTION

Les années 2019-2021 marqueront le début d'un processus de refonte des instruments d'urbanisme locaux. Dans cette optique, le Service de l'urbanisme et du développement économique, IDÉ Saint-Eustache et TBL participeront, de concert avec les membres de plusieurs comités et commissions (Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitation, Commission de développement économique, Comité consultatif d'urbanisme, Comité de concertation agricole), aux réflexions devant mener à l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une nouvelle réglementation qui devront être à la fois novateurs mais aussi pourvus d'objectifs réalistes appuyés sur la base de principes intégrés devant mener vers une vision commune d'aménagement et d'organisation du territoire.

La politique municipale relative à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et au développement économique se veut un cadre de référence qui se décline à partir d'une vision globale d'organisation spatiale du territoire municipal transitant vers des moyens de mise en œuvre puis, sur l'application et l'utilisation d'outils réglementaires de contrôle pouvant être mis à profit afin de réaliser en continu l'atteinte des objectifs de mise en valeur du territoire.

## LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE – ORIENTATIONS ET GRANDS PRINCIPES

### CONTEXTE

Au-delà de la volonté municipale de vouloir planifier l'organisation spatiale du territoire, il convient de rappeler que la Ville de Saint-Eustache fait partie de la Municipalité régionale de comté Deux-Montagnes (MRC) et fait aussi partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Dans ce contexte, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM dicte dans un premier temps les grandes orientations d'aménagement aux MRC. À leur tour, celles-ci doivent tenir compte de ces orientations à même leurs schémas d'aménagement puis, les villes membres de chaque MRC doivent reproduire à l'échelle locale une organisation spatiale cohérente et conforme à ces outils de planification via leur plan d'urbanisme respectifs. C'est dans ce type de contexte que l'organisation municipale détermine ces choix d'aménagement et de planification tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

Face à ces défis, les choix d'aménagement et d'organisation du territoire doivent reposer sur des orientations de développement et des positions stratégiques qui, intégrées les unes aux autres lors des prises de décisions, auront un impact certain quant à l'atteinte des choix identifiés dans le plan d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de développement économique se déclinent comme suit :

1. Reconnaître la force des pôles économiques;
2. Favoriser le redéveloppement et la mise en valeur des pôles économiques;
3. Innover, rénover et reconstruire la ville sur elle-même;
4. Utiliser à bon escient les instruments d'urbanisme mis à la disposition des villes;
5. Favoriser l'assouplissement des outils réglementaires et la participation citoyenne.

## ORIENTATIONS - ACTIONS

### 1. LES PÔLES ÉCONOMIQUES

Dans une volonté de mise en valeur cohérente du territoire et de manière à bien cibler les gestes et les programmes d'interventions futurs, la ville reconnaît la présence et la force des pôles économiques répartis sur le territoire. Ces pôles (commerciaux, industriels, d'affaires, institutionnels et agricoles) sont en constante évolution et ont leurs particularités propres selon leur localisation et selon le milieu dans lequel ils s'insèrent. Dans ce contexte, chaque niveau d'intervention visant la mise en valeur d'un pôle est particulier à celui-ci. En ce sens, le diagnostic, les moyens de mise en valeur, les programmes d'intervention et l'approche générale diffèrent d'un pôle à l'autre ce qui, à terme, permettra de conférer plusieurs couleurs distinctes dans différents quartiers de la ville.

### 2. LE REDÉVELOPPEMENT ET LA MISE EN VALEUR DES PÔLES ÉCONOMIQUES

La presque saturation du territoire localisé en zone blanche (en dehors de la zone agricole) commande une approche de redéveloppement imaginative qui s'inspire des grands courants reliés au nouvel urbanisme. Création de vie de quartiers sécuritaires, embellis et conviviaux, aménagements facilitant les déplacements actifs, amélioration des déplacements en transport en commun, création d'espaces urbains, réduction des îlots de chaleur, mixité de fonctions, création de milieux de vie, sont autant de préoccupations qui doivent dorénavant faire partie de la réflexion dans la mise en valeur des pôles économiques du territoire. En zone agricole et dans les milieux ruraux, la promotion, le développement économique et la reconnaissance du pôle économique agricole doit s'articuler autour de projets novateurs et respectueux de l'environnement, tantôt soutenus et développés par la ville, tantôt promus par le milieu ou les organismes qui le représente.

### 3. INNOVER, RÉNOVER ET RECONSTRUIRE LA VILLE SUR ELLE-MÊME

Le Service de l'urbanisme et du développement économique est actif dans plusieurs comités et commissions du Conseil municipal. Ces structures sont autant d'opportunités pour débattre de moyens de mise en œuvre quant à la planification concertée du territoire. Le personnel du service (IDÉ et TBL inclus) est constamment mis à contribution afin de proposer des moyens innovants d'intervention. Face à la presque saturation des espaces libres, il convient d'envisager à certains égards de rénover et de reconstruire la ville sur elle-même ainsi que de développer des approches novatrices qui permettront de dynamiser, pôle par pôle, les quartiers de la ville et de faire en sorte de créer des leviers de développement économique attractifs et empreints de réussite. Ce contexte de reconstruction de la ville sur elle-même suppose de remettre en question les décisions antérieures et d'adapter dorénavant la situation aux notions attribuées au nouvel urbanisme tout en favorisant un essor renouvelé et ponctuellement planifié en termes de développement économique. Cela supposera également une capacité des différents acteurs municipaux à orienter les promoteurs de projets en fonction des objectifs déterminés préalablement par le Conseil municipal et l'administration.

#### 4. UTILISATION APPROPRIÉE DES OUTILS D'URBANISME

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme propose plusieurs instruments en lien avec la planification du territoire et l'application au quotidien, d'outils réglementaires de contrôle de l'utilisation du sol. Que ce soit via les Programmes particuliers d'urbanisme (PPU), les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE), les dérogations mineures, les usages conditionnels, le contingentement des usages, les programmes particuliers de construction, de modification et d'occupation des immeubles (PPCMOI), les Plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA) ou autres, ces outils offrent une série d'avantages qu'il convient d'utiliser à bon escient tantôt dans le but d'être proactifs face aux projets de développement, tantôt pour encadrer la mise en place d'une nouvelle orientation de requalification, de densification ou autres. D'autres lois permettent des gestes additionnels notamment en regard de la vente de lots municipaux pour des projets spécifiques par exemple ou même en regard à l'établissement de programmes d'aides à la rénovation. Le Service de l'urbanisme et du développement économique se doit d'être à l'affût de ce qui peut être mis à contribution pour favoriser (et non freiner) les projets novateurs.

#### 5. ASSOULISSEMENTS RÉGLEMENTAIRES ET PARTICIPATION CITOYENNE

Que ce soit un schéma d'aménagement, un plan d'urbanisme, une réglementation sur le zonage, sur la construction ou autres, la désuétude de ces outils débute dès le lendemain de leur adoption. En ce sens, ils représentent une volonté arrêtée du Conseil municipal à un moment donné alors que la ville, les gens qui la compose, ses acteurs économiques, ses commerces, ses industries et ses institutions évoluent et se transforment sans cesse. C'est pour s'ajuster à ces évolutions que les amendements réglementaires sont proposés à travers le temps. Étant aux premières loges et en contact quotidien avec la population, les promoteurs et les constructeurs, le Service de l'urbanisme et du développement économique se doit de se doter d'outils réglementaires clairs, concis et les moins contraignants possibles. Ce défi en est un de taille mais se doit d'être relevé.

De même, à l'ère des diffusions d'informations instantanées sur diverses plateformes, il convient de poursuivre en continu la mise en disponibilité des règlements d'urbanisme sur le site web de la Ville, voire même d'innover par l'utilisation d'autres plateformes. Aussi, les demandes de permis en ligne (éventuellement l'émission de certains types de permis) et la participation citoyenne (audits stratégiques, groupes de travail ou autres) dans certains gestes de planification particuliers sont au nombre des gestes jugés prioritaires qui s'inscrivent dans la mise en application concrète du développement du territoire.

### LE PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme d'une ville constitue LE document établissant et représentant les orientations d'organisation spatiale du territoire. Il est le document officiel de la ville en termes d'aménagement du territoire, de choix de priorisation d'actions et de moyens de mise en œuvre. Ce plan contient les politiques municipales et les choix du Conseil municipal quant à l'aménagement futur du territoire. Sa mise en place fait l'objet de discussions préalables, de présentations formelles et de consultations

publiques : le plan d'urbanisme EST la politique d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de développement économique de la ville.

La mise en place d'un plan d'urbanisme est l'occasion privilégiée de combiner les grands principes porteurs en lien avec l'aménagement du territoire, le développement économique ainsi que les politiques d'interventions de plusieurs natures. Ces choix tiennent compte des potentiels et des contraintes physiques du territoire et permet aussi de bien exprimer auprès des investisseurs, des acteurs économiques du milieu et auprès de la population en général les choix d'aménagements et les priorités de développement ou de redéveloppement arrêtées.

## UN JUSTE ÉQUILIBRE ET DES ACTIONS CONCRÈTES

Au-delà des volontés exprimées, d'un langage moderne au goût du jour et des objectifs louables que peut contenir une politique, sa réalisation repose sur des engagements clairs qui agiront en continuité avec les orientations qu'elle contient.

La prémisse de base vise la mise en place d'un cadre de référence concret, réaliste et réalisable. La démarche de mise en application d'une politique repose sur l'engagement des acteurs impliqués à vouloir la concrétiser. C'est au Service de l'urbanisme et du développement économique d'agir en tant que leader dans ce domaine et de rallier les partenaires vers une vision commune intégrant les multiples facettes de l'urbanisme et ce, dans une action concertée visant l'atteinte de résultats tangibles. Pour y arriver, les engagements suivants font dorénavant partie de la politique.

### Engagements

Le Service de l'urbanisme et du développement économique s'engage à :

1. Coordonner avec professionnalisme, efficacité et efficience les gestes d'aménagement du territoire et de développement économique;
2. Favoriser le développement ou le redéveloppement des pôles économiques identifiés du territoire;
3. Impliquer les acteurs du milieu et les résidents dans les démarches de planification des secteurs de planification particulière identifiés dans le plan d'urbanisme;
4. Faire preuve d'innovation et d'ouverture face aux défis de mise en œuvre du Plan d'urbanisme;
5. Mettre sur pied des cadres réglementaires les moins contraignants possibles et les rendre accessibles à tous.
6. Effectuer l'ensemble du développement de la municipalité en respect des choix et orientations du conseil municipal et de l'administration.
7. Assurer une satisfaction totale à toutes les catégories de clientèles de la municipalité (citoyens; promoteurs de projets; constructeurs, etc.).
8. Maintenir un niveau de qualité des services rendus de façon constante et uniforme.