

## Document indiquant la nature des modifications à apporter suite à l'entrée en vigueur du règlement de modification du schéma d'aménagement portant le n°8-86

### Règlement de modification **AME-2018-02**

---

Conformément à l'article 53.11.4 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme, le présent document indique la nature des modifications que les municipalités de la MRC de Deux-Montagnes doivent apporter à leur plan et règlements d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre du règlement de modification du schéma d'aménagement. Rappelons que ce règlement, advenant son entrée en vigueur, vise à permettre à la MRC de Deux-Montagnes de se conformer aux orientations gouvernementales et aux dispositions du Plan d'aménagement et de développement métropolitain (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Les municipalités suivantes sont affectées par le règlement de modification **AME-2018-02** :

Saint-Eustache	Saint-Joseph-du-Lac
Deux-Montagnes	Oka
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	Saint-Placide
Pointe-Calumet	

#### **Modifications nécessaires pour tenir compte de la modification des éléments de contenu du schéma d'aménagement**

Pour assurer la concordance au règlement de modification du schéma d'aménagement dans les délais prescrits par la Loi, les municipalités doivent modifier **leur plan d'urbanisme** de façon à assurer la mise en œuvre des principaux éléments du contenu du règlement **AME-2018-02**. De façon plus particulière, l'ensembles des municipalités de la MRC doivent, pour se conformer au règlement **AME-2018-02**, revoir et adapter les principaux éléments suivants de leur plan d'urbanisme:

- Les grandes orientations d'aménagement du territoire;
- Les grandes affectations du sol et les usages autorisés ou interdits selon le cas et cela pour l'ensemble du territoire municipal. Le plan d'urbanisme doit proposer une réflexion sur la place de l'agriculture urbaine ou péri-urbaine.
- Les densité d'occupation du territoire notamment en ce qui a trait à la fonction résidentielle. Le plan d'urbanisme doit proposer une réflexion sur les choix proposés en vue d'assurer une diversification de l'offre résidentielle.
- Délimitation et caractérisation des zones à protéger ou à mettre en valeur afin de tenir compte de la valeur esthétique, écologique telles que les sites d'intérêt esthétique et écologique, les boisés, les milieux humides et les aires protégées.
- Délimitation et caractérisation des zones à protéger ou à mettre en valeur afin de tenir compte de leur valeur historique ou patrimoniale telles que les ensembles et les lanières d'intérêt.
- Délimitation et caractérisation de certaines composantes faisant partie des périmètres d'urbanisation tels que les pôles multifonctionnels, les noyaux villageois et les secteurs centraux, les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace, etc. En plus de ce qui précède, les aires TOD doivent faire l'objet d'une planification détaillée à l'intérieur de l'instrumentation d'urbanisme des municipalités de Saint-Eustache, de Deux-Montagnes et de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

- Délimitation et caractérisation de certaines composantes faisant partie de la grande affectation du territoire Agricole tels les secteurs dynamiques, les secteurs déstructurés, les secteurs propices aux activités para-agricoles.
- L'organisation et la planification des réseaux et modes de transport (transport routier, collectif, actif, etc.) et la desserte des principaux pôles de développement. Les municipalités doivent porter une attention particulière aux différentes portes d'entrée sur le territoire.
- La délimitation des zones assujetties à des contraintes d'inondation, de glissements de terrain, contraintes anthropiques ou associées à une problématique de santé publique.

### **Modifications et ajouts à faire pour assurer la concordance au document complémentaire**

Pour assurer la concordance dans les délais prescrits par la Loi, les municipalités doivent modifier leur réglementation d'urbanisme (règlement de zonage, de lotissement, de construction, permis et certificats, etc.) afin de contribuer à la mise en œuvre dispositions du document complémentaire. De façon plus spécifique, voici les principales modifications qui doivent être effectuées

- Toutes les municipalités de la MRC doivent modifier leur réglementation d'urbanisme pour y inclure les définitions faisant partie intégrante du document complémentaire. Ces dernières sont nécessaires à la compréhension et à la mise en œuvre des différentes dispositions normatives ou générales dudit document.
- Toutes les municipalités doivent revoir, à l'intérieur de leur réglementation d'urbanisme, les dispositions relatives aux conditions d'émission des permis de construction de même que celles relatives aux certificats d'autorisation pour se conformer à celles figurant à la section 2 du document complémentaire.
- Toutes les municipalités doivent revoir les dispositions applicables au lotissement pour se conformer à celles figurant à la section 3 du document complémentaire.
- Toutes les municipalités à l'exception de Saint-Placide doivent revoir leur réglementation afin de permettre l'atteinte des seuils minimaux de densité résidentielle à l'intérieur de la grande affectation urbaine pour se conformer à celles figurant à la section 4 du document complémentaire. Rappelons que les dispositions diffèrent que l'on soit à l'intérieur ou à l'extérieur d'une aire TOD. Rappelons aussi que les dispositions relatives à une aire **TOD** concernent plus spécifiquement les municipalités de Saint-Eustache, Deux-Montagnes et Sainte-Marthe-sur-le-Lac.
- La municipalité de Saint-Placide doit revoir sa réglementation afin de permettre l'atteinte des seuils minimaux de densité résidentielle à l'intérieur de la grande affectation semi-urbaine conformément aux dispositions figurant à la section 4 du document complémentaire.
- L'ensemble des municipalités de la MRC doivent, pour les grandes affectations qui les concernent, traduire les dispositions de la section 5 du schéma d'aménagement intitulé « Grandes affectations du territoire » à l'intérieur de leur réglementation d'urbanisme.
- L'ensemble des municipalités doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de préciser les dispositions relatives à différents secteurs économiques figurant à la section 5 du document complémentaire telles que les carrières, les sablières, les gravières, le travail autonome dans un immeuble résidentiel, les activités industrielles localisées à l'extérieur d'une grande affectation du territoire industrielle et les commerces ou services à caractère structurant.
- Les municipalités de Saint-Eustache et Sainte-Marthe-sur-le-Lac doivent revoir sa réglementation d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre des dispositions relatives à la grande affectation du territoire Industrielle le tout conformément aux dispositions de la section 5 du document complémentaire.
- La municipalité de Saint-Eustache doit revoir sa réglementation d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre des dispositions relatives à la grande affectation du territoire Rurale-Industrielle le tout conformément aux dispositions de la section 5 du document complémentaire.

- L'ensemble des municipalités de la MRC à l'exception de la municipalité de Pointe-Calumet doivent revoir leur réglementation d'urbanisme pour se conformer à celles figurant à la section 6 du document complémentaire portant plus spécifiquement sur le corridor de la route 344.
- L'ensemble des municipalités de la MRC à l'exception de la municipalité de Pointe-Calumet et de Sainte-Marthe-sur-Le Lac doivent revoir leur réglementation d'urbanisme pour se conformer à celles figurant à la section 7 du document complémentaire portant plus spécifiquement les lanières et ensembles patrimoniaux.
- Les municipalités de Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Oka et Saint-Placide doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble des dispositions de la section 8 du document complémentaire relatives à la grande affectation du territoire Agricole. Accessoirement, de telles dispositions peuvent être nécessaires dans la réglementation de la municipalité de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. Ces dispositions portent notamment sur :
  - l'encadrement des usages principaux, complémentaires et secondaires dans les secteurs dynamiques et déstructurés,
  - les distances séparatrices visant à atténuer les inconvénients liés aux odeurs,
  - la gestion des droits acquis,
  - la cohabitation entre les milieux agricoles et les milieux urbanisés.
- L'ensemble des municipalités de la MRC doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions figurant à la section 9 du document complémentaire relatives au milieu naturel d'intérêt et sensible.
- L'ensemble des municipalités de la MRC doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions faisant partie intégrante de la section 10 du document complémentaire lesquelles concernent les zones assujetties à des contraintes d'inondation.
- L'ensemble des municipalités de la MRC doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions faisant partie intégrante de la section 11 du document complémentaire lesquelles concernent les zones assujetties à des contraintes relatives à des glissements de terrains dans les dépôts meubles et celles autour des sablières.
- Les municipalités d'Oka et de Saint-Joseph-du-Lac doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de régir les zones affectées par des contraintes relatives à des émissions de radon le tout conformément aux dispositions figurant à la section 12 du document complémentaire.
- Toutes les municipalités doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de préciser les dispositions relatives aux contraintes anthropiques figurant à la section 13 du document complémentaire.
- Toutes les municipalités doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de préciser les dispositions applicables aux infrastructures de transport figurant à la section 14 du document complémentaire.
- Toutes les municipalités doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de préciser les dispositions applicables aux équipements et infrastructures figurant à la section 15 du document complémentaire.
- Toutes les municipalités doivent modifier leur réglementation d'urbanisme afin de préciser les dispositions applicables aux maisons mobiles figurant à la section 16 du document complémentaire.