

Planification de l'aire TOD de la gare

Quartier 1

SOIRÉE D'INFORMATION

22 JANVIER 2020

Quartier 1



Mots de **bienvenue**

À propos de l'INM

Qui est l'INM ?

L'INM est une organisation indépendante et non partisane qui a pour but d'accroître la participation des citoyennes et des citoyens à la vie démocratique.

Mission et mandat

L'INM accompagne la Ville de Repentigny dans sa démarche participative et rédige un rapport de consultation indépendant.

Charte de participation de l'**INM**

Comportements encouragés

- ▶ Être bref et direct.
- ▶ Critiquer les idées et non les personnes!
- ▶ Oser prendre la parole, vous ouvrir à la diversité.
- ▶ Maintenir votre attention sur la personne qui s'exprime.

Comportements inacceptables

- ▶ Divulguer des informations personnelles concernant une autre personne, qu'elle soit présente ou non.
- ▶ Tenir des propos haineux, vulgaires ou insultants ou de poser des gestes violents.
- ▶ Menacer ou harceler une personne.

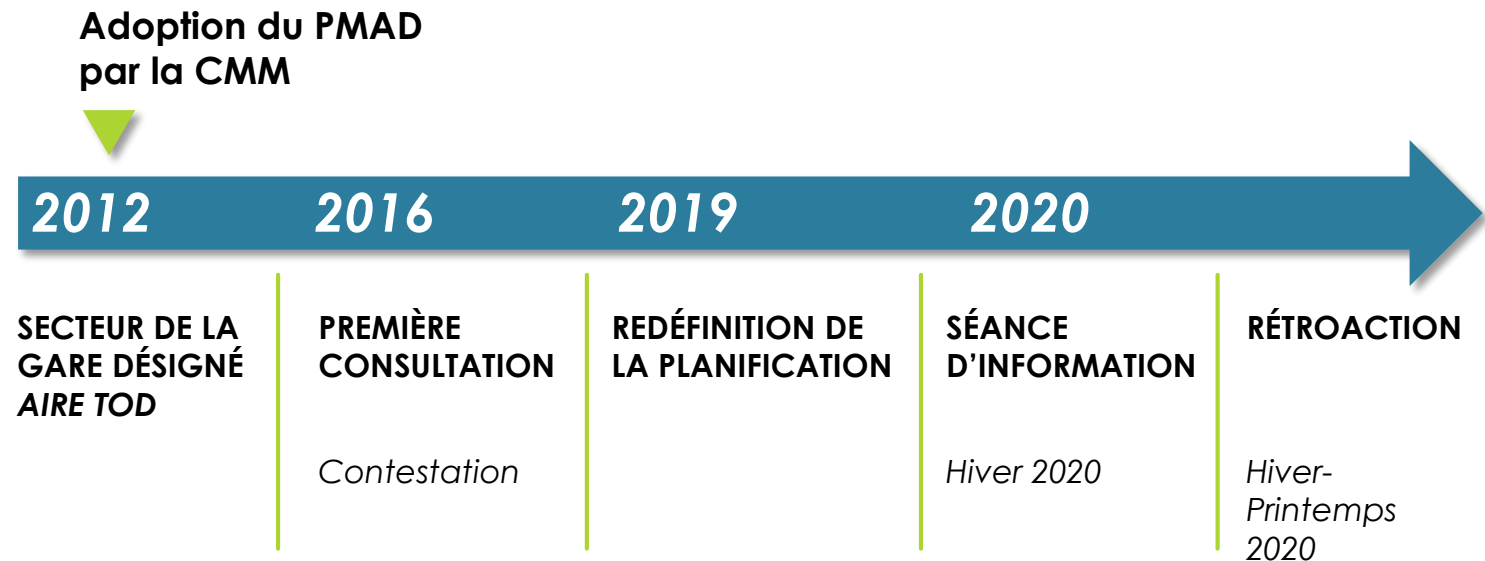
Objectifs de la soirée

- ▶ FAIRE LE POINT SUR LA PLANIFICATION DE L'AIRE TOD.
- ▶ RÉPONDRE À VOS QUESTIONS.
- ▶ ENTENDRE VOS IDÉES ET VOS PRÉOCCUPATIONS.

Déroulement de la soirée

- ▶ INFORMATION SUR LA PLANIFICATION DE L'AIRE TOD.
- ▶ PÉRIODE DE QUESTIONS ET RÉPONSES.
- ▶ DISCUSSION EN GROUPES.
- ▶ ÉCHANGES EN PLÉNIÈRE.

Démarche de **planification** et de **consultation** de l'aire TOD



22 - 27 janvier 2020
Séances d'information



Qu'est-ce qu'une **aire TOD ?**

- ▶ Point d'accès au réseau de transport en commun structurant accessible à distance de marche (1 km).
- ▶ Qualité de vie aux utilisateurs.
- ▶ Quartier qui conjugue les déplacements actifs, la mixité sociale et le design urbain.
- ▶ Projet qui se distingue en matière de développement durable.

Lexique des acronymes

PMAD Plan métropolitain d'aménagement et de développement

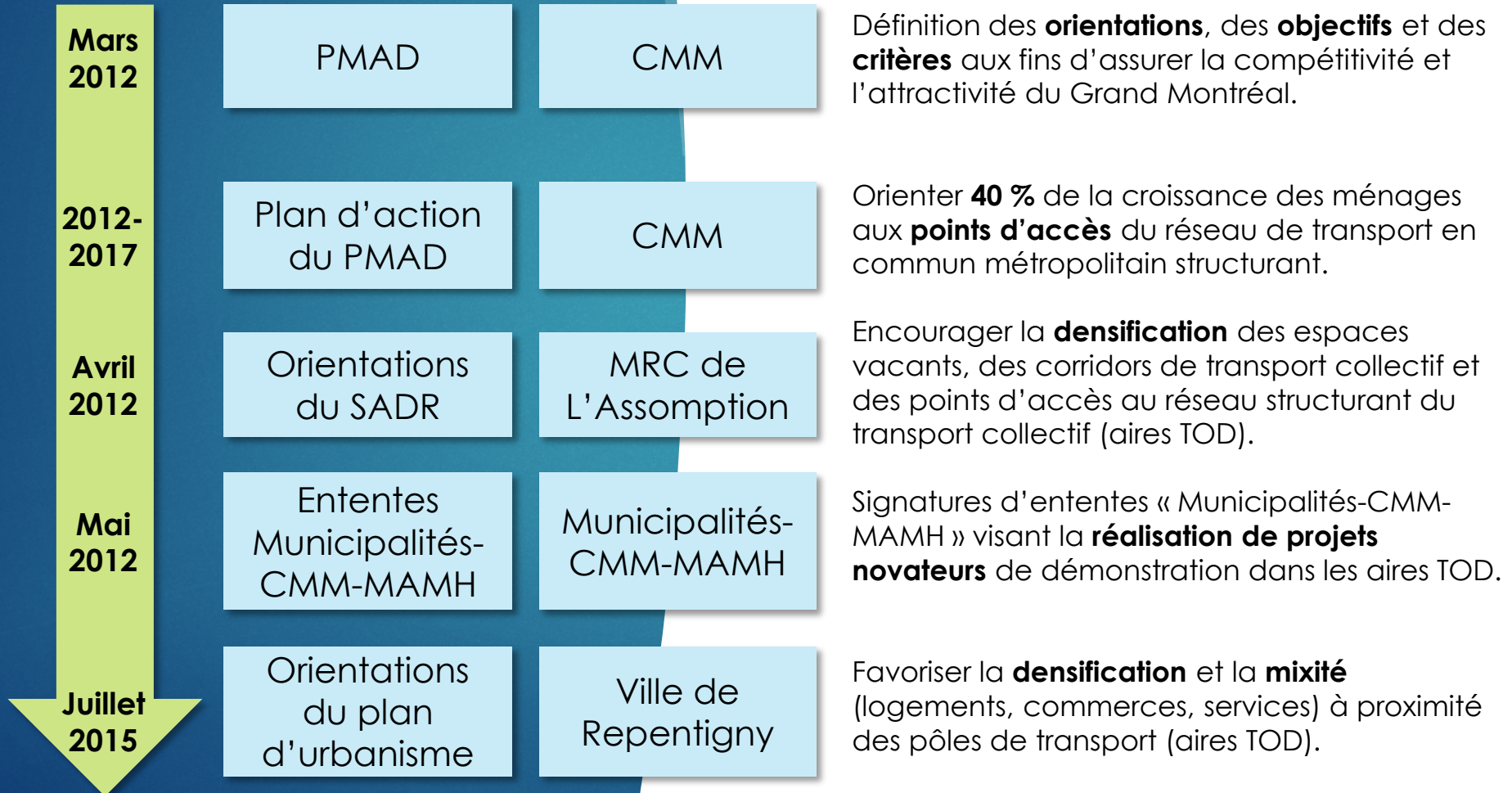
CMM Communauté métropolitaine de Montréal

MAMH Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

SADR Schéma d'aménagement et de développement révisé

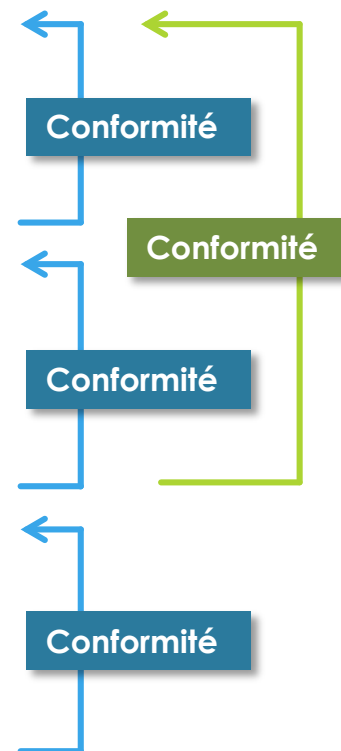
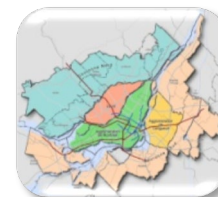
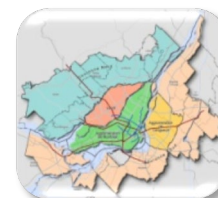
MRC Municipalité régionale de comté

D'où vient le projet d'aire TOD ?



Obligations à respecter

Métropolitain	MAMH	Orientation et attentes en matière d'aménagement
	CMM	Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)
Régional	14 MRC dans la CMM	Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)
Local	82 Municipalités	Plan et règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.)



La densification

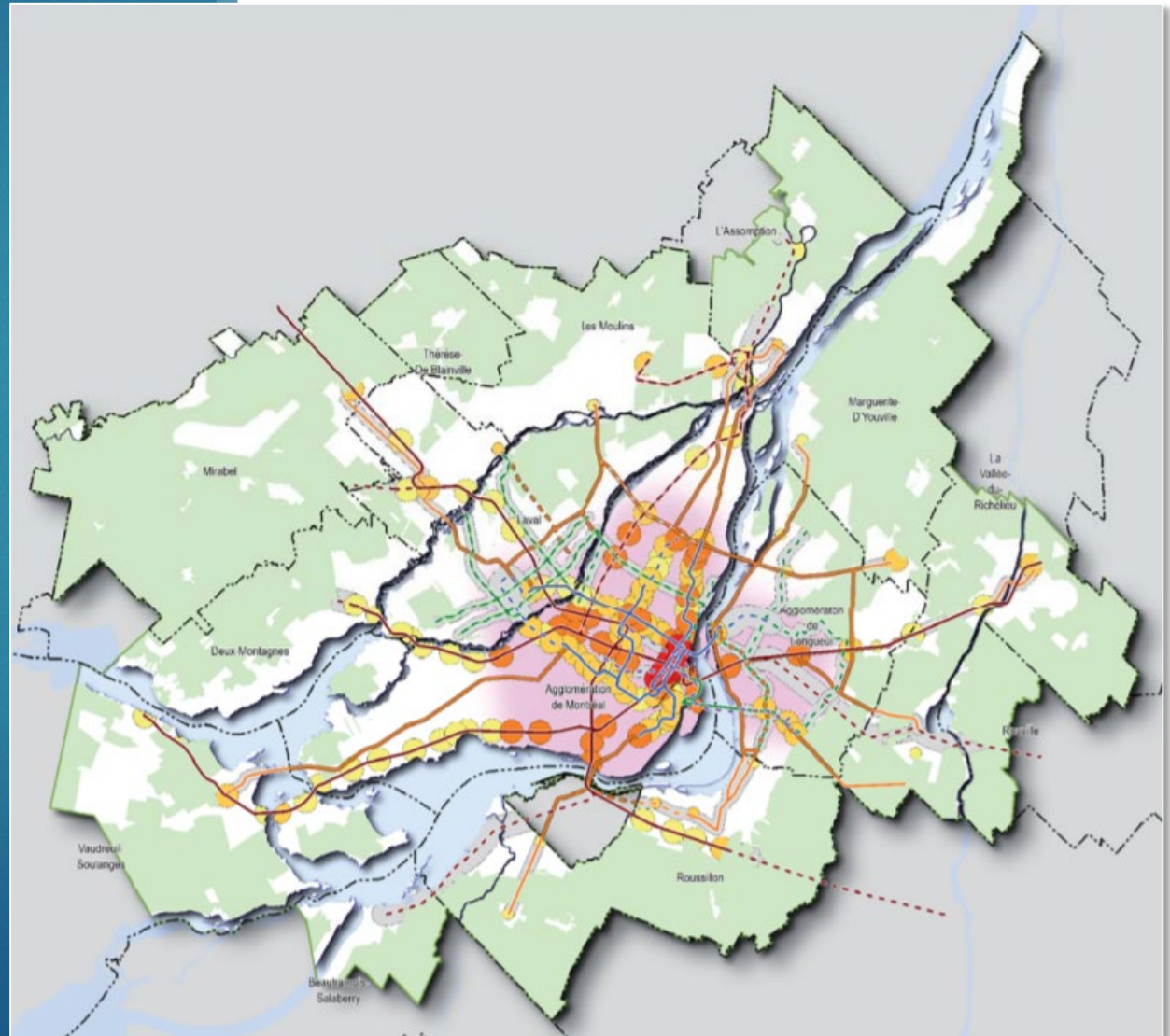
Pourquoi ?

- ▶ Répondre aux besoins de développement et du marché.
- ▶ Favoriser les déplacements actifs et collectifs.
- ▶ Améliorer la qualité de vie.

La densification, son application

14

155 AIRES TOD
DANS LA CMM



La densification, son application

Services de santé

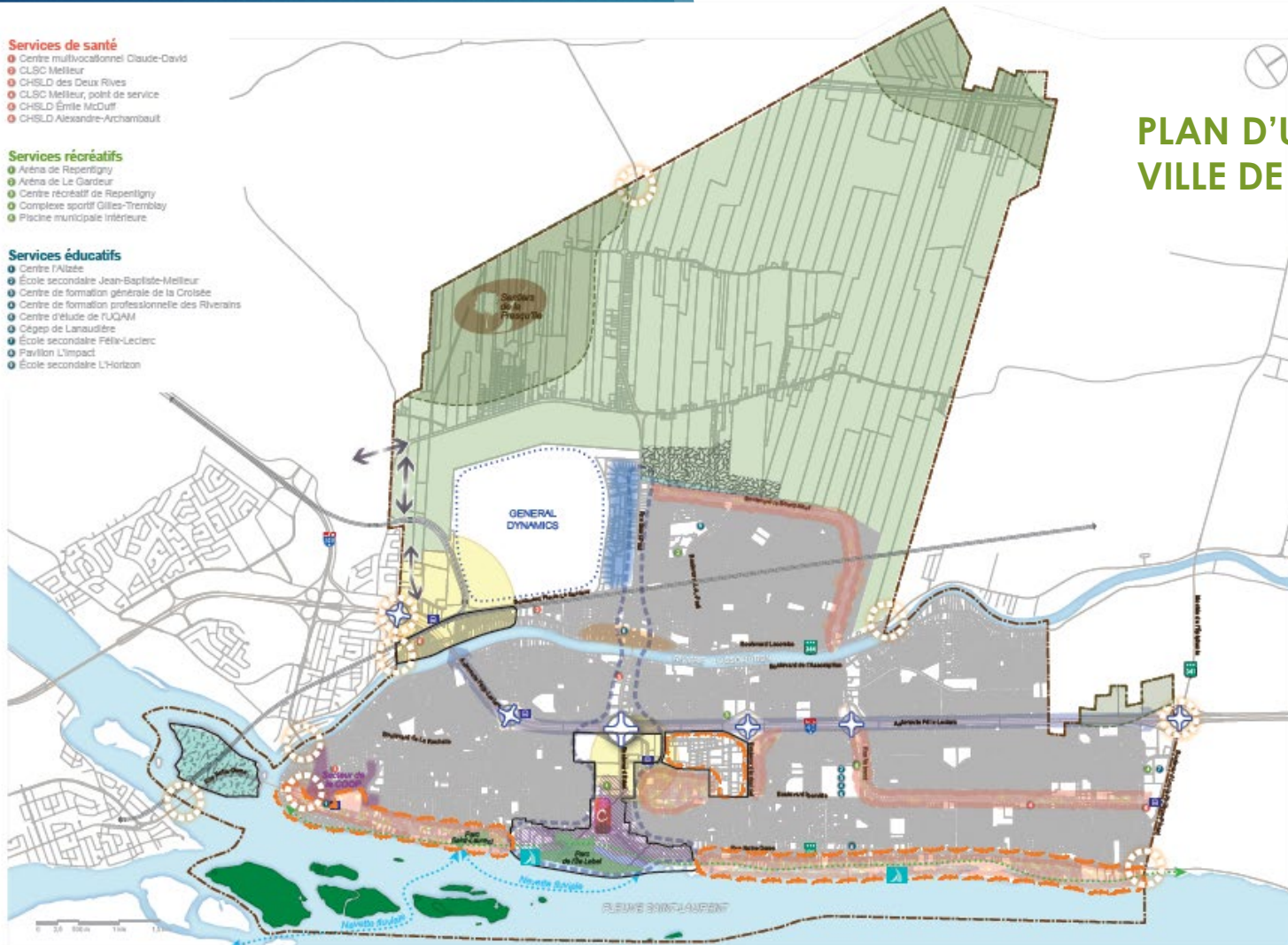
- Centre multivocational Claude-David
- CLSC Meilleur
- CHSLD des Deux Rives
- CHSLC Meilleur, point de service
- CHSLD Émile McDuff
- CHSLD Alexandre-Archambault

Services récréatifs

- Arène de Repentigny
- Arène de La Gardie
- Centre récréatif de Repentigny
- Complexe sportif Gilles-Tremblay
- Piscine municipale intérieure

Services éducatifs

- Centre l'Alizée
- École secondaire Jean-Baptiste-Meur
- Centre de formation générale de la Croix
- Centre de formation professionnelle des Rivières
- Centre d'étude de l'UQAM
- Cégep de Lanaudière
- École secondaire Félix-Leclerc
- Pavillon L'Impact
- École secondaire L'Horizon



PLAN D'URBANISME VILLE DE REPENTIGNY

LÉGENDE

- Limite municipale
- PPU
- Porte d'entrée
- ⊕ Echangeur
- ≡ Réseau de train de banlieue (Phases 1 & 2)
- 🚏 Équipement de transport collectif
- Aire de TOD
- Petit village
- ▨ Secteur centre-ville
- ▨ Secteur Industriel
- ▨ Secteur de la COOP
- ▨ Secteur de valorisation
- ▨ Secteur d'optimisation
- ▨ Secteur de densification
- ▨ Secteur de conservation et de mise en valeur
- ⊕ Pôle central multifonctionnel
- ▨ Secteur de requalification
- ▨ Piste multifonctionnelle riveraine
- ▨ Marina
- ▨ Zone agricole
- ▨ Corridor forestier
- ↔ Lien à créer
- ⊕ Espace culturel

Où est située l'aire TOD ?



Deux quartiers concernés



Les **forces** du secteur TOD

DÉVELOPPEMENT

AMÉNAGEMENT

INFRASTRUCTURE URBAINE

- ▶ Secteur de la gare **attrayant** pour le redéveloppement résidentiel.
- ▶ Proximité d'un important **bassin de population** en croissance démographique depuis plusieurs années.
- ▶ Marché résidentiel prêt pour des **produits plus denses**. Sur l'ensemble du territoire :
 - 1 630 logements ont été créés depuis 5 ans
 - 256 logements sont en planification
- ▶ Proximité de la **rivière L'Assomption** comme cadre de vie.
- ▶ Zone riveraine offrant des **possibilités de développement**.
- ▶ **Capacité** d'accueillir davantage de développement.

Impact de la nouvelle réglementation de 2015 et mesures transitoires

- ▶ **Deux zones de densification**
- ▶ Seul l'usage **résidentiel unifamilial** est autorisé sur des terrains vacants existants.
- ▶ Agrandissement des bâtiments limité à **15 %** de la superficie de plancher.
- ▶ Planification détaillée de l'ensemble du secteur **obligatoire**.
- ▶ **70 log./ha** minimum
- ▶ Superficie minimale du terrain : **10 000 m²** (107 639 pi²)

Constats

- ▶ **ÉTENDUE DE L'AIRE TOD IMPOSANTE :**
1 km du point d'accès à la gare
- ▶ **EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES INADAPTÉES AU CADRE BÂTI DE REPENTIGNY.**
- ▶ **SEUIL MINIMAL DE LA DENSITÉ ÉTABLI À 70 LOG./HA.**
Ne favorise pas l'intégration des projets potentiels au cadre bâti, même dans un contexte d'aménagement d'ensemble.

Constats (SUITE)

- ▶ **LES NORMES DE ZONAGE PRÉOCCUPENT :**
 - Les propriétaires actuels pour des travaux d'amélioration
 - Les acheteurs potentiels

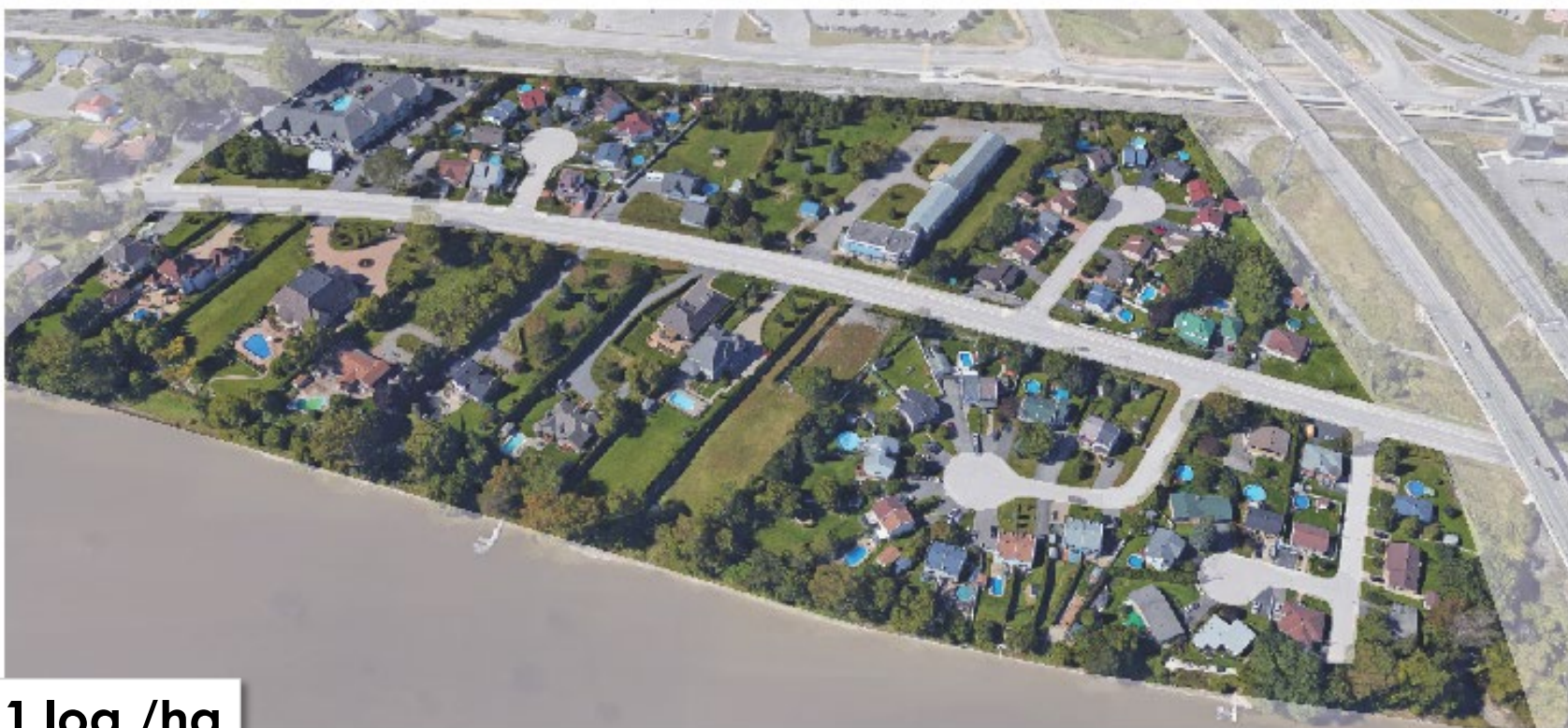
- ▶ **MANQUE D'ADHÉSION DES CITOYENS DU SECTEUR :**
 - Sur l'orientation de redéveloppement
 - Sur la densification

Constats (SUITE)

- ▶ La planification détaillée pour l'ensemble de l'aire TOD n'a pas été complétée.
- ▶ Le secteur n'a pratiquement pas changé depuis 2015.
- ▶ Certains projets d'amélioration de propriété sont reportés et même abandonnés.
- ▶ Des propriétaires fonciers se sont adressés à la Ville pour la réalisation de projets de redéveloppement, lesquels ont été refusés.

Exemples de **densité**

Quartier 1



11 log./ha

Place Bellerive



11,25 log./ha

Place des Chevalins



13 log./ha

Place des Baies



36 log./ha

Place des Baies



36 log./ha

Urbacité – boul. Industriel



33 log./ha

Urbacité – boul. Industriel



33 log./ha

Projet Bourg Neuf



Projet Bourg Neuf



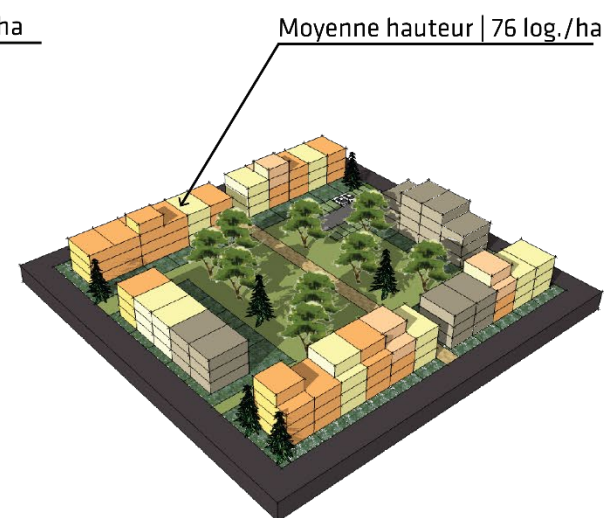
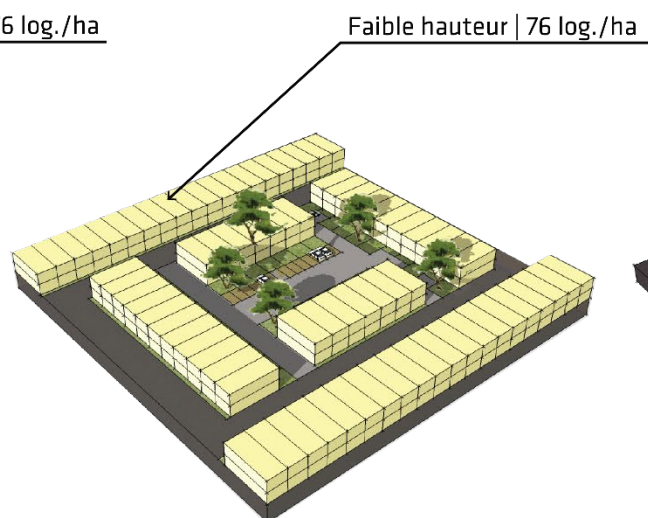
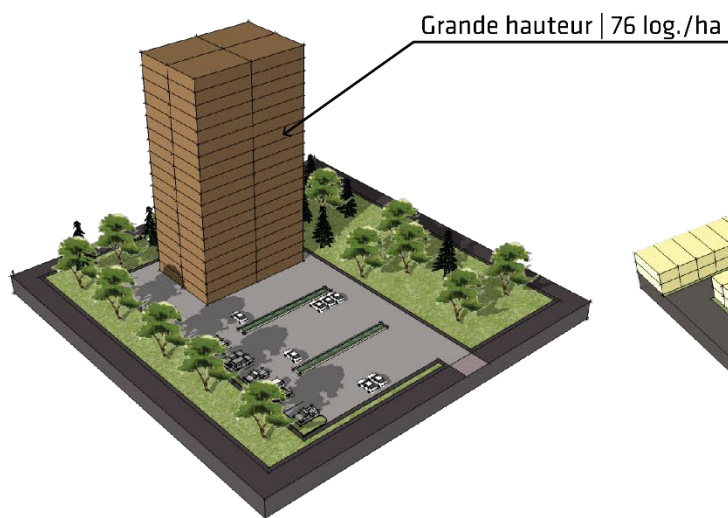
52 log./ha


Projet Bourg Neuf



52 log./ha

Même densité – trois scénarios



 Tour d'habitation

 Maison individuelle

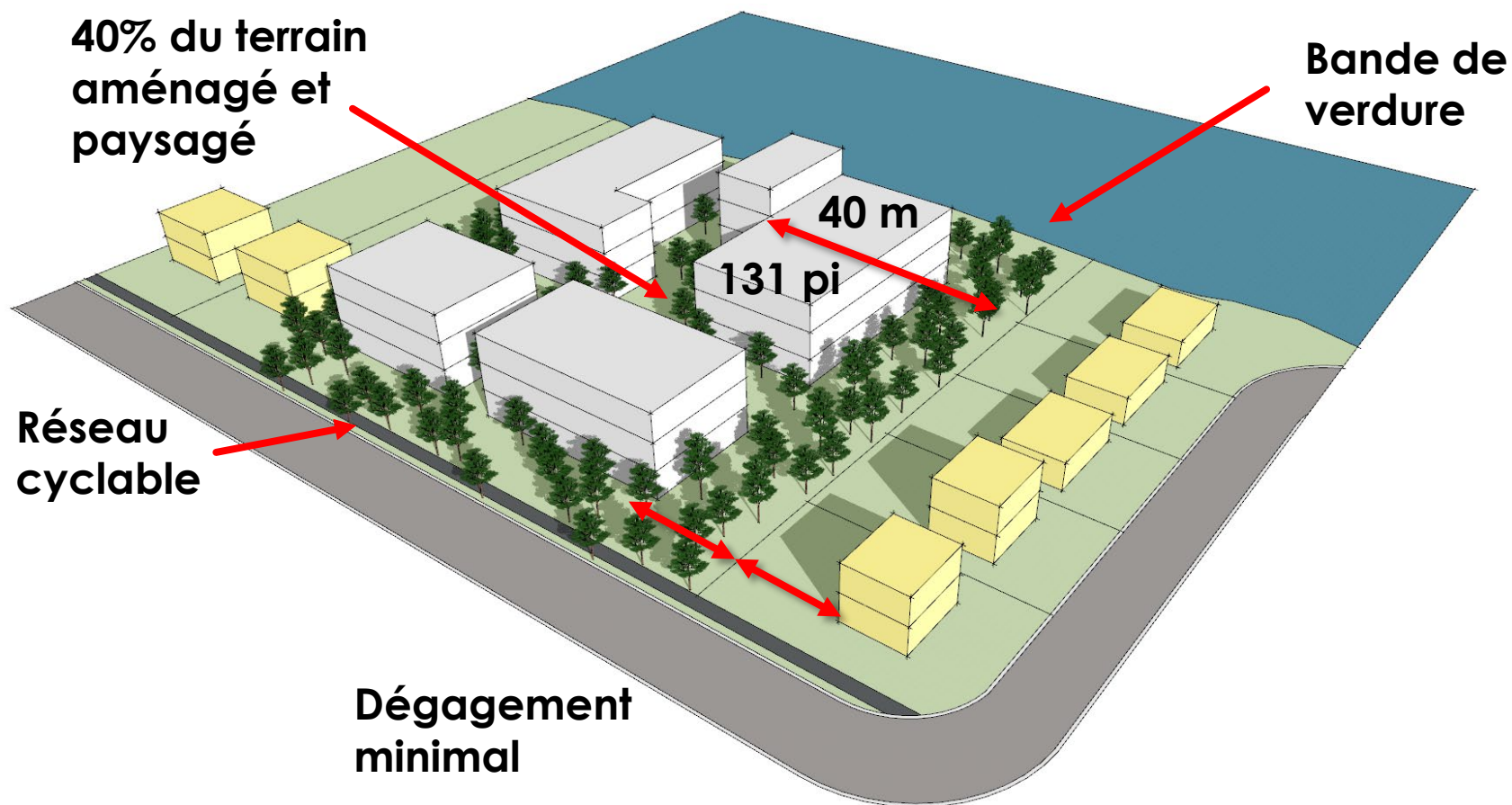
 Bâtiment de
3 et 4 étages

Critères proposés pour les projets de densification

- ▶ Marge latérale correspondant au **dégagement du bâtiment voisin** (minimum 4 mètres / 13 pieds).
- ▶ Pour toute partie de bâtiment **de 4 étages ou plus**, la marge minimale est fixée à **40 mètres** (131 pieds) d'une zone d'habitation de faible densité H1.
- ▶ Une zone de **transition de verdure** et d'arbres au pourtour des terrains voués à de la moyenne et haute densité (habitation unifamiliale en rangée ou trifamiliale et plus).
- ▶ Une superficie minimale de **verdissement de 40 %** de la superficie du terrain du projet.
- ▶ Consolidation du **réseau cyclable** et des **accès à la rivière**.

Critères **proposés**

36



Processus d'acceptation

- ▶ Tout projet de redéveloppement doit faire l'objet de **préconsultation** par la promoteur (supervision par la Ville).
- ▶ **Évaluation** des commentaires des citoyens.
- ▶ **Consultation publique obligatoire** prévue par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) effectuée par la Ville, le cas échéant.

Lors du **processus de modification** à un règlement de zonage, les occupants de la zone concernée peuvent faire une **demande référendaire**.

Merci

DE VOTRE ATTENTION

Contact

Alexandre Richard

Courriel : RichardA@ville.repentigny.qc.ca

Téléphone : 450.470.3001, poste 3846