

Planification de l'aire TOD de la gare

Quartier 2

SOIRÉE D'INFORMATION

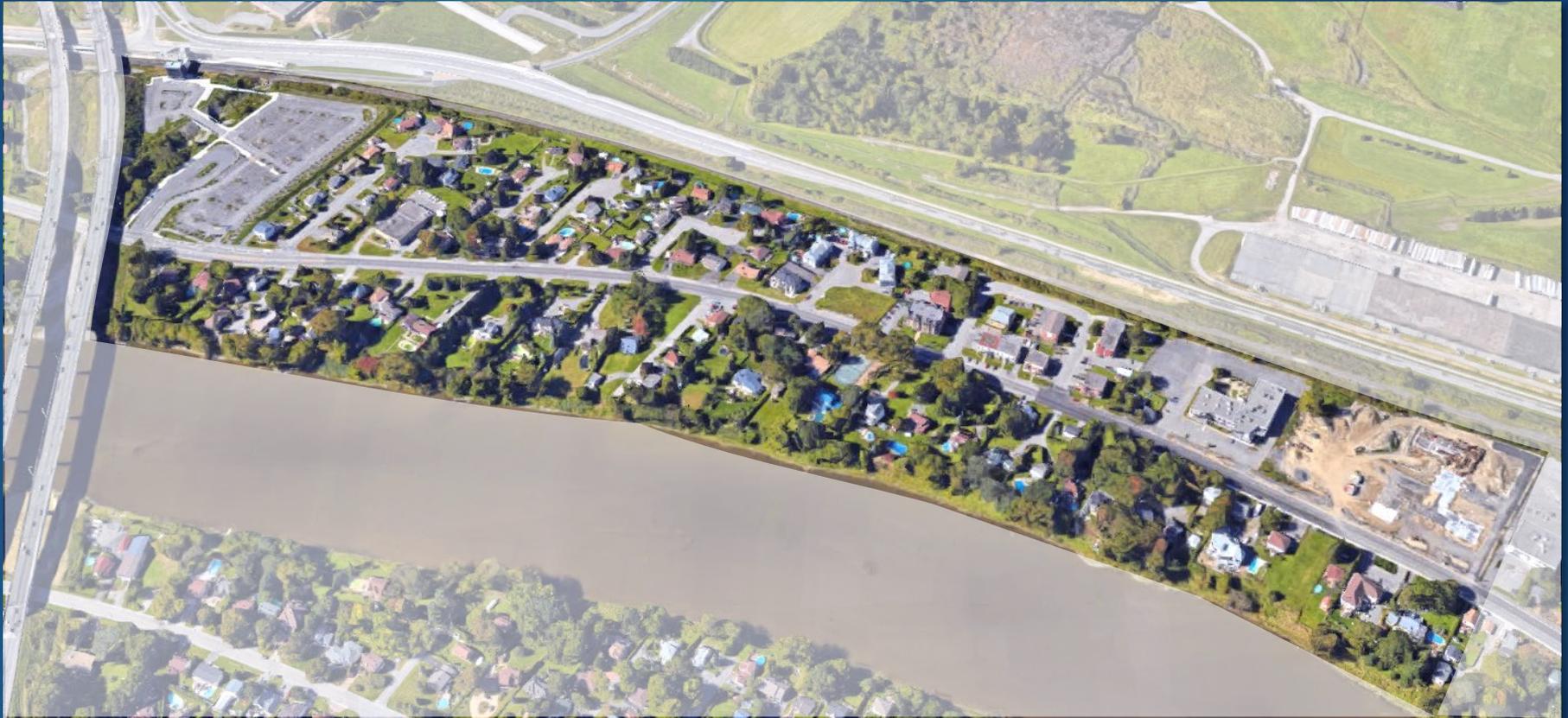
27 JANVIER 2020

INM / INSTITUT DU
NOUVEAU MONDE

 Repentigny
Sépanouir

Quartier 2

2



© Google

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.

www.inm.qc.ca

Objectifs de la soirée

- ▶ État de la situation de l'aire TOD – zonage.
- ▶ Répondre à vos questions.
- ▶ Entendre vos idées et vos préoccupations.

Déroulement de la soirée

- ▶ État de la situation de l'aire TOD.
- ▶ Répondre à vos questions.
- ▶ Échanger sur le zonage.

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

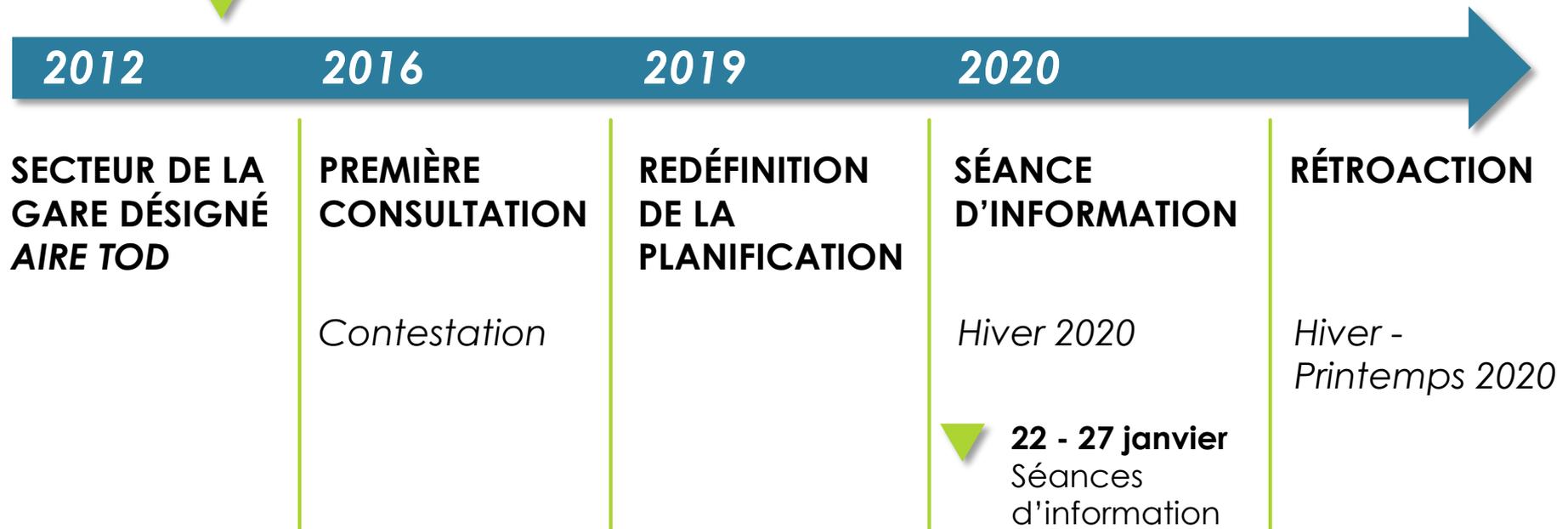
- ▶ Divulguer des informations personnelles concernant une autre personne, qu'elle soit présente ou non.
- ▶ Tenir des propos haineux, vulgaires ou insultants ou de poser des gestes violents.
- ▶ Menacer ou harceler une personne.

Pourquoi cette rencontre ?

- ▶ Les citoyens souhaitent avoir plus d'information sur la planification de l'aire TOD.
- ▶ L'application de la réglementation mise en place en 2015 pose problème pour certains projets d'amélioration ou d'agrandissement de propriété (marges de recul non définies, etc.).
- ▶ Une discussion avec la MRC a eu lieu concernant le zonage actuel.

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

Adoption du PMAD par la CMM



MAMH Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

CMM Communauté métropolitaine de Montréal

PMAD Plan métropolitain d'aménagement et de développement

MRC Municipalité régionale de comté

SADR Schéma d'aménagement et de développement révisé

PU Plan d'urbanisme

Qu'est-ce qu'un **concept** **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.

Comment se réalise une aire TOD ?

- ▶ Un TOD n'est pas un projet construit par la Ville.
- ▶ Aucune expropriation.
- ▶ La planification de l'ensemble du secteur TOD se fait avec la participation des propriétaires du secteur.
- ▶ Les projets de redéveloppement seront encadrés par des normes qui respectent le cadre bâti existant.

Où est située l'aire TOD ?



General Dynamics

Bassins aérés

Terrains commerciaux et industriels

Secteur résidentiel

Charlemagne

Rivière L'Assomption

boul. Pierre-Le Gardeur

boul. Lacombe

Deux quartiers concernés

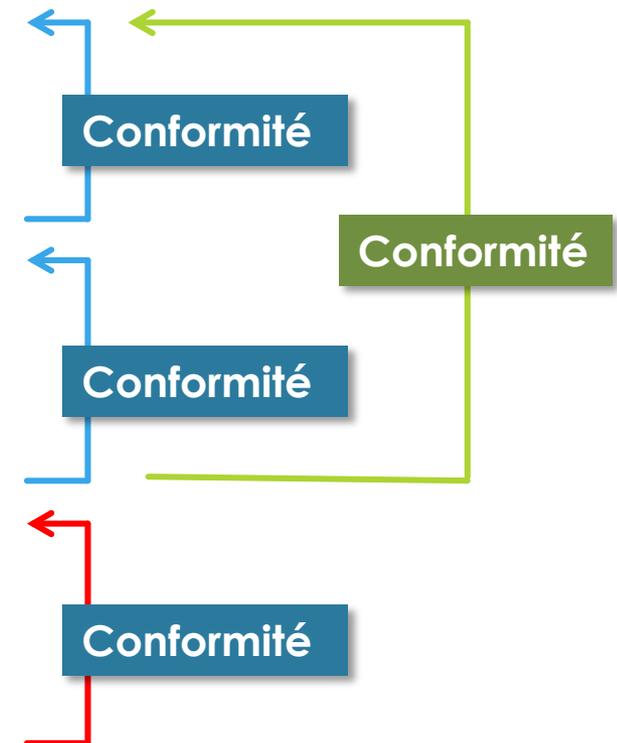
14



© Google

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.)



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)

Exemple de densité - Place des Baies



$0,53 \text{ ha} \times 1,25 = 0,66 \text{ ha}$
 $24 \text{ logements} \div 0,66 \text{ ha}$

36 log./ha

Exemple de densité - Place des Baies



36 log./ha

- ▶ **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)

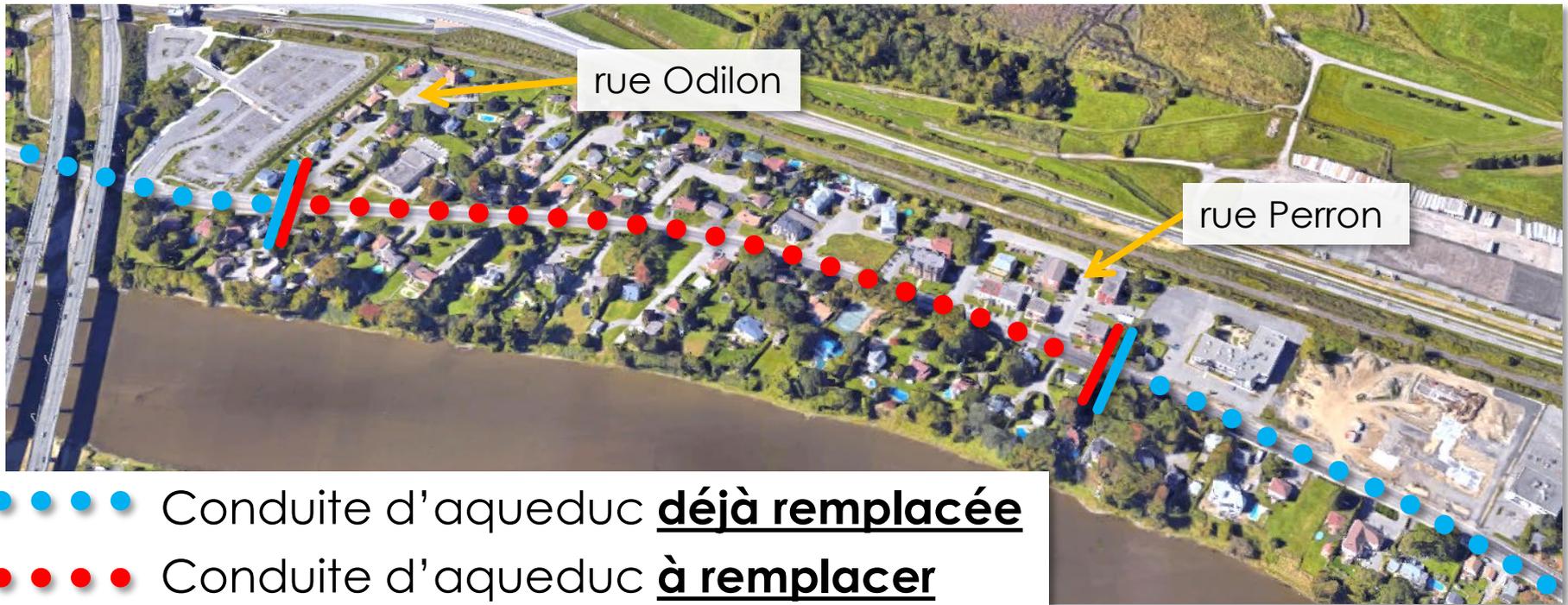
- ▶ **LES NORMES DE ZONAGE PRÉOCCUPENT :**
 - Les propriétaires actuels pour des travaux d'amélioration
 - Les acheteurs potentiels

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

- ▶ 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.

Constats (SUITE)

- ▶ La capacité de la conduite d'aqueduc est une contrainte à la densification.



Possibilités

A

Conserver le zonage
actuel - multifamilial

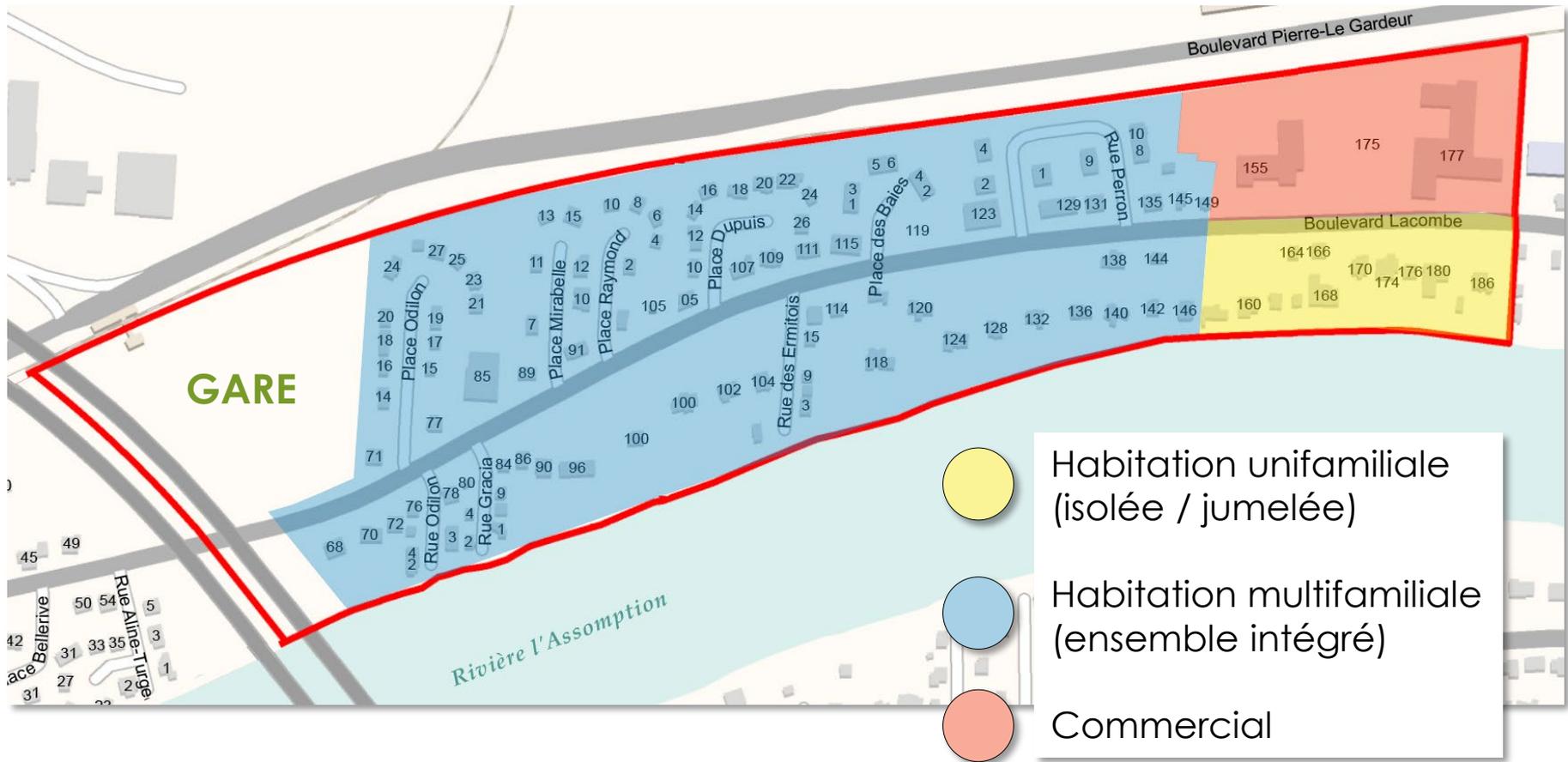
B

Remettre le zonage
comme en 2015

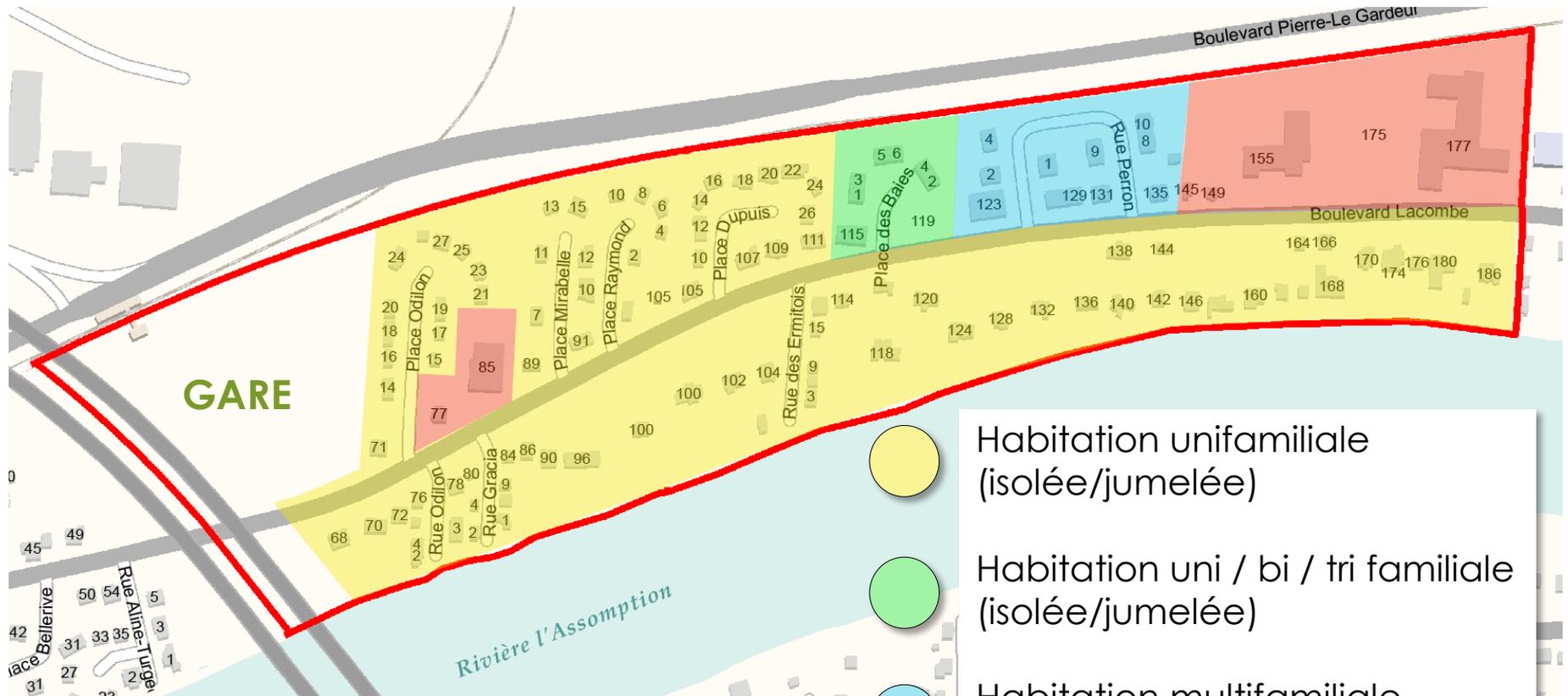
A

Conserver le zonage actuel - multifamilial

24



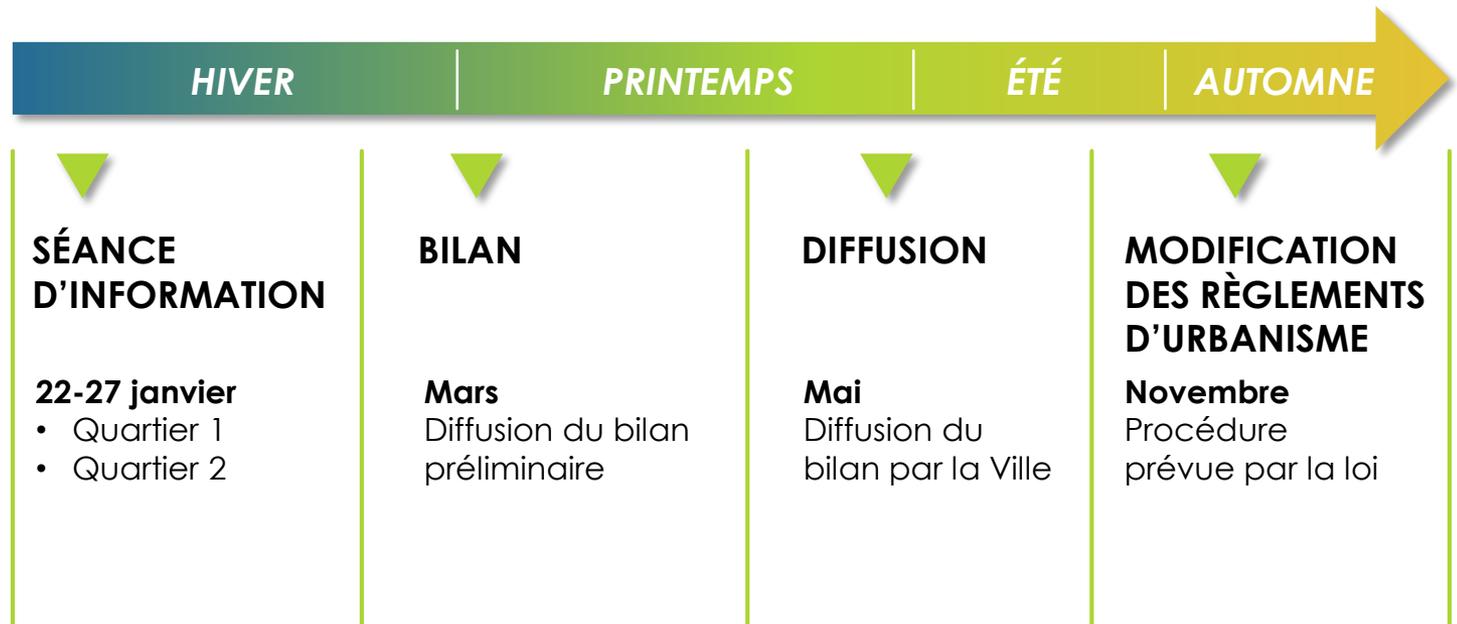
Remettre le zonage comme en 2015



Les opportunités de VOUS **exprimer**

26

SCÉNARIO PROPOSÉ (2020)



Contact

Alexandre Richard

Courriel : RichardA@ville.repentigny.qc.ca

Téléphone : 450.470.3001, poste 3846

Merci

DE VOTRE ATTENTION