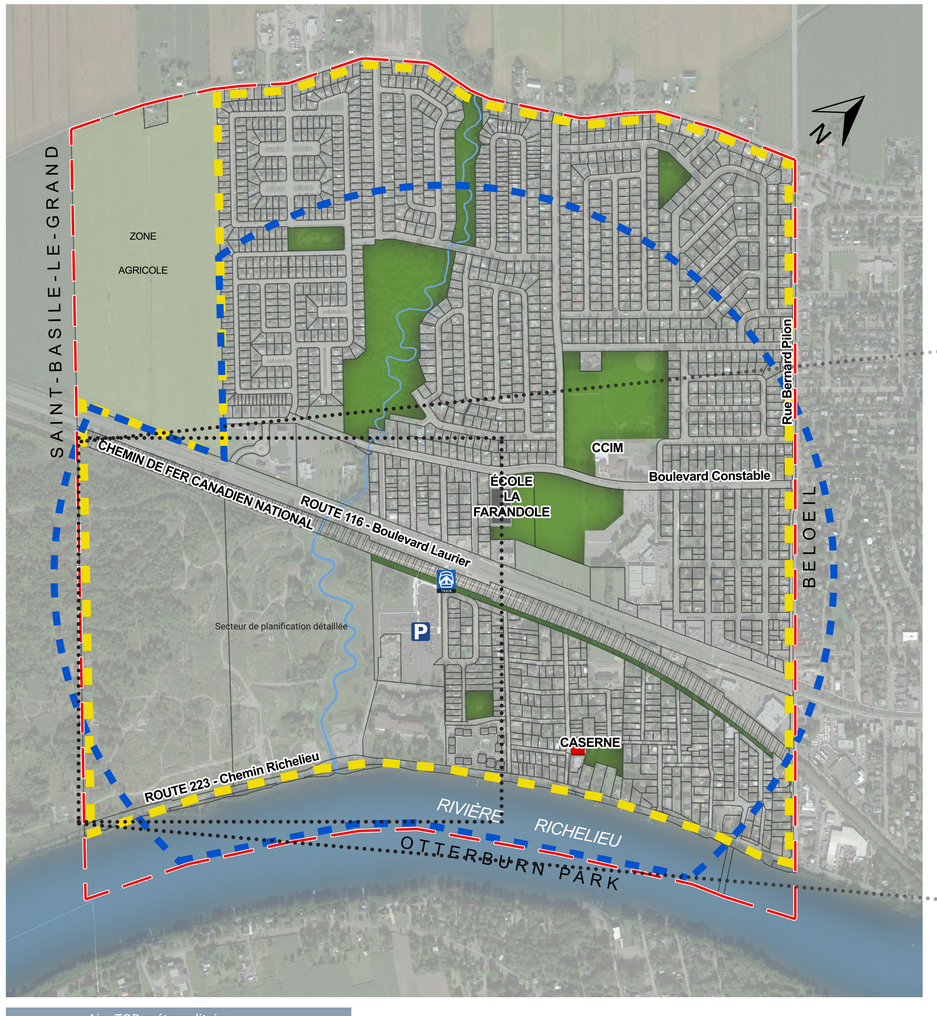
Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

SECTEURS DU TOD

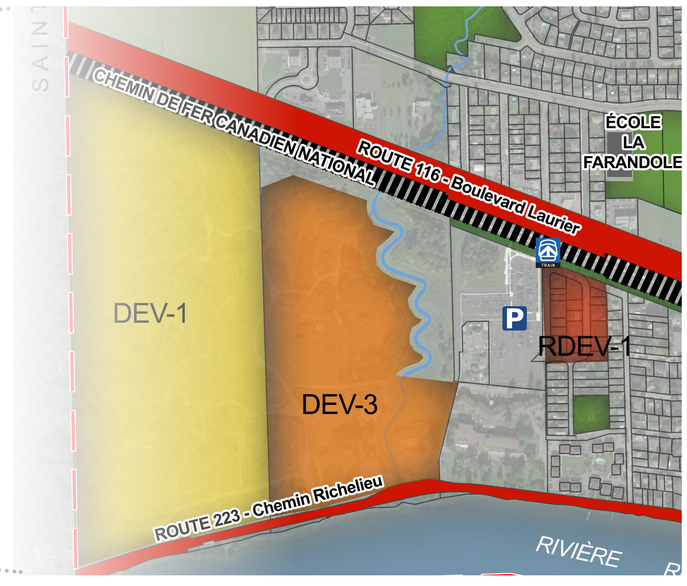
La majorité du territoire de McMasterville est caractérisée par un environnement déjà construit et fera donc l'object d'intervention ponctuelle dans le cadre de la stratégie globale de l'aire TOD.

Limites de l'aire TOD



Aire TOD métropolitaine
Aire TOD optimale

Secteur de planification détaillée



Une portion du territoire située au sud-ouest de la municipalité reste jusqu'à ce jour vacant et couvre une superficie de plus de 47 hectares (DEV-1, DEV-3 et RDEV-1). Ces terrains feront donc l'objet d'une planification plus en profondeur afin de stimuler le développement potentiel du secteur à proximité de la gare.

QU'EST-CE QU'UN TOD ?

DENSIFICATION ET OPTIMISATION DE L'ESPACE

En respect des orientations du Plan d'aménagement métropolitain et du Schéma de la MRC, la densification de l'espace est fixée au seuil minimal de **40 logements à l'hectare** permettant ainsi d'optimiser l'espace.

MIXITÉ ET COMPACITÉ DES MILIEUX DE VIE

Afin d'assurer l'équilibre des nouveaux quartiers, le TOD favorise la mixité des types d'habitations, mais aussi des fonctions urbaines (commerces, restaurants, bureaux, etc.) pour permettre des **projets complets et durables**, où les services se rapprochent des résidents.

INTERMODALITÉ ET DÉVELOPPEMENT AXÉ SUR LE TRANSPORT COLLECTIF

Le développement TOD doit se structurer autour de points de desserte en **transports collectifs** importants permettant d'y faciliter l'accès en favorisant les déplacements et diminuant l'apport des déplacements par automobile.

PROMOTION DES DÉPLACEMENTS ACTIFS

Un TOD fait la promotion des réseaux de transports actifs, c'est-à-dire **à pied ou à vélo**, en rendant ces types de déplacements sécuritaires, rapides et surtout agréables.

Une planification qui côtoie développement durable et participation citoyenne.

Communauté métropolitaine de Montréal

Depuis l'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM), les exigences en matière de densification des territoires desservis par un système de transport collectif ont amené les MRC et les municipalités locales faisant partie de la CMM à élaborer des solutions novatrices en matière d'aménagement et de planification du territoire, notamment par l'entremise d'une planification détaillée à l'intérieur d'aires TOD (Transit Oriented Developement) équivalent à un rayon de 1 km calculé à partir du point de desserte de transport en commun structurant.

Afin d'assurer un développement cohérent avec les besoins locaux et par soucis de transparence, il importe d'impliquer le citoyen dans le processus de planification afin de bien cerner les potentiels et contraintes d'aménagement du lieu d'intervention et de concevoir un document propre à McMasterville qui vient souligner son identité et son caractère.

Dans le cadre de cette planification, les citoyens sont invités à participer au processus de compréhension du territoire. Quelles sont les forces et les faiblesses des éléments précédemment identifiés ? S'agit-il d'un potentiel de développement ou plutôt d'une contrainte majeure à celui-ci ?

Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

apur urbanistes conseils
1 · 5 1 4 · 7 2 5 · 2 7 7 0

DÉMARCHE DU TOD

de la gare McMasterville

McMasterville

Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

COMPRENDRE

Plus de **180 personnes** ont participé aux sondage et consultations publiques. Quelles sont les forces et les faiblesses des éléments identifiés ? S'agit-il d'un potentiel de développement ou plutôt d'une contrainte majeure à celui-ci ?

Cette étape permet de miser sur les éléments d'opportunité de développement.

De manière générale, les thèmes jugés les plus importants selon les citoyens :

- La préservation et la mise en valeur des milieux naturels (64%)
- Le développement de réseaux de transports actifs et collectifs (59%)

Les sous-thèmes jugés prioritaires :

- Aménager les berges de la rivière Richelieu (55%)
- Offrir des espaces verts de qualité (58%)
- Développer des réseaux cyclables (54%)

Pour le secteur de planification détaillée, les répondants accordent une très grande importance à :

- Créer des aménagements incitants à l'utilisation de la marche et du vélo
- Intégrer la végétation et des éléments naturels dans le design de rue
- Mieux relier le secteur de planification détaillée aux autres secteurs de la Municipalité
- Créer une vie de quartier dynamique
- Promouvoir une mixité de résidences, commerces
- Proposer une offre de produits résidentiels diversifiée

Au niveau de l'environnement, les répondants s'accordent pour :

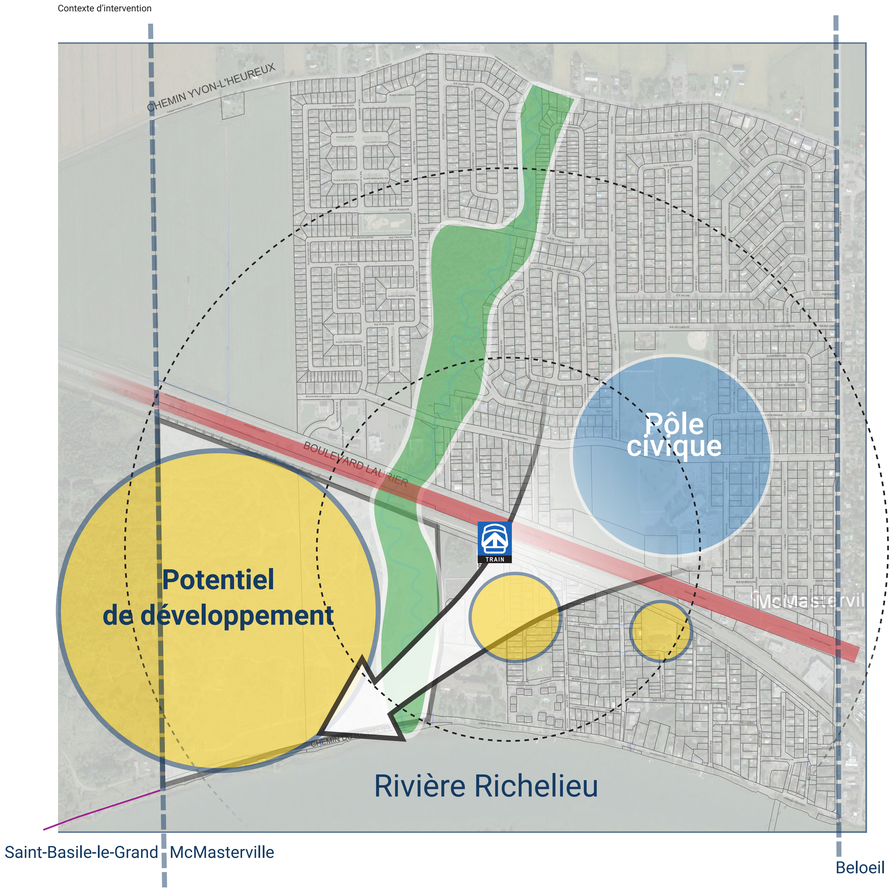
- Conserver les vues sur la rivière et la montagne

Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

Localisé à l'ouest de la gare McMasterville, le secteur de planification détaillée est séparé de celle-ci par une zone de parcs et d'espaces de conservation. Malgré cette caractéristique inusitée, le secteur, dans son ensemble, reste un choix privilégié pour l'aménagement d'une aire TOD. Les secteurs de développement et de redéveloppement seront soumis à des exigences de densification afin de soutenir les infrastructures de transports actifs et collectifs existantes et proposées. La valorisation des espaces de conservation existants et la création de nouveaux espaces verts, notamment le long de la rivière, participeront à la qualité de vie du secteur.

Contexte d'intervention



AGIR

Maintenant que nous avons une bonne compréhension du territoire et de ses enjeux, quelles solutions mettons-nous de l'avant ? Comment générer un cadre de planification soucieux des besoins citoyens tout en assurant un développement cohérent et respectant les attentes métropolitaines et régionales ?

Cette étape permet d'élaborer des solutions novatrices d'aménagement et de développer une signature de marque.

ANALYSER

Les citoyens sont appelés à participer au processus d'analyse du territoire. Que retrouvons-nous sur le territoire ? Les fonctions urbaines, les milieux naturels, les éléments identitaires, le paysage, les irritants, les intersections problématiques, etc.

Cet exercice permet de peindre un portait global de la situation.

Forces

1. Des éléments paysagers forts : rivière et montagne;
2. Présence d'éléments naturels intéressants tels que la rivière Richelieu et le mont Saint-Hilaire;
3. Une foresterie urbaine bien établie;
4. Présence de grandes superficies de terrains vacants et de terrains à redévelopper;
5. Prédominance de l'usage résidentiel sur le territoire de la municipalité;
6. Desserte abondante en équipements récréatifs et institutionnels;
7. Desserte par les transports en commun et le réseau routier supérieur;
8. Présence de nombreux liens cyclables actuels et futurs;
9. Présence de la gare et utilisation soutenue des transports en commun.

Faiblesses

1. Zones de friches industrielles non développables à court terme;
2. Présence de nombreux stationnements de grande surface notamment incitatifs (îlots de chaleur);
3. Secteur commercial (Route 116) peu diversifié et axé sur le déplacement automobile;
4. Marché de la copropriété marquée par une faible décroissance (limitant les typologies disponibles);
5. Manque de liens du nord au sud de la voie ferrée;
6. Zone inondable en bordure de la route 223 et de la rivière Richelieu;
7. Manque d'accès aux berges et aux zones écologiques exceptionnelles;
8. Secteur de développement principal enclavé par de lourdes infrastructures de transport;
9. Équipements de parcs, sports et loisirs loin des futurs secteurs de développement;
10. Typologies résidentielles peu diversifiées;
11. Limitation des capacités en eau potable et en égout pour le développement à court terme.

Opportunités

1. Tirer profit des percées visuelles et dessiner une trame mettant en valeur les paysages;
2. Permettre une meilleure accessibilité aux berges et aux milieux naturels existants;
3. Marché immobilier global stable et perspectives démographiques encourageantes;
4. Offrir une diversité dans les typologies résidentielles;
5. Augmenter l'offre commerciale de proximité en assurant une mixité compacte;
6. Développer de nouveaux réseaux et compléter les réseaux existants : piétonnier, cyclable, routier;
7. Tirer profit du dynamisme immobilier afin de créer des milieux de vie complets;
8. Réutiliser les espaces de stationnement sous-utilisés à des fins de développement.

apur urbanistes conseils
1 · 514 · 725 · 2770

McMasterville

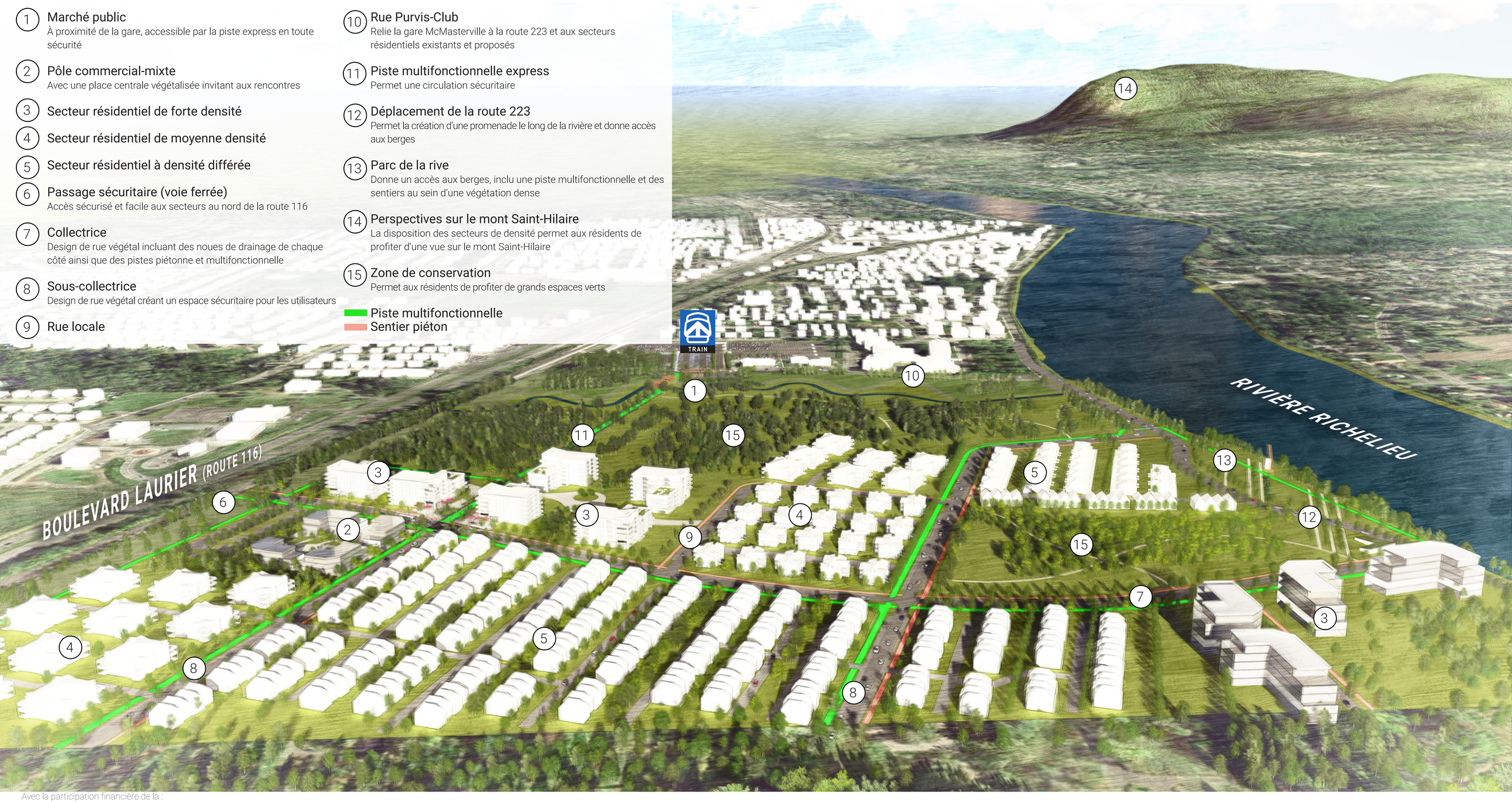
Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

PLAN D'ENSEMBLE ET ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

1. **Marché public**
   À proximité de la gare, accessible par la piste express en toute sécurité
2. **Pôle commercial-mixte**
   Avec une place centrale végétalisée invitant aux rencontres
3. **Secteur résidentiel de forte densité**
4. **Secteur résidentiel de moyenne densité**
5. **Secteur résidentiel à densité différée**
6. **Passage sécuritaire (voie ferrée)**
   Accès sécurisé et facile aux secteurs au nord de la route 116
7. **Collectrice**
   Design de rue végétal incluant des noues de drainage de chaque côté ainsi que des pistes piétonne et multifonctionnelle
8. **Sous-collectrice**
   Design de rue végétal créant un espace sécuritaire pour les utilisateurs
9. **Rue locale**
10. **Rue Purvis-Club**
    Relie la gare McMasterville à la route 223 et aux secteurs résidentiels existants et proposés
11. **Piste multifonctionnelle express**
    Permet une circulation sécuritaire
12. **Déplacement de la route 223**
    Permet la création d'une promenade le long de la rivière et donne accès aux berges
13. **Parc de la rive**
    Donne un accès aux berges, inclu une piste multifonctionnelle et des sentiers au sein d'une végétation dense
14. **Perspectives sur le mont Saint-Hilaire**
    La disposition des secteurs de densité permet aux résidents de profiter d'une vue sur le mont Saint-Hilaire
15. **Zone de conservation**
    Permet aux résidents de profiter de grands espaces verts

Piste multifonctionnelle
Sentier piéton



Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

apur urbanistes conseils
1 · 514 · 725 · 2770

McMasterville

Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

SYNERGIE DU TERRITOIRE

Dans la planification de type TOD, il est primordial de créer un lieu rassembleur qui vient s'articuler à proximité du pôle intermodal. Cela s'avère être le coeur même de la Municipalité où transigeront quotidiennement les citoyens.

La disposition des trois types de densités sur le territoire permet de conserver les vues sur la rivière et les montagnes. Chaque densité propose différentes typologies d'habitation.

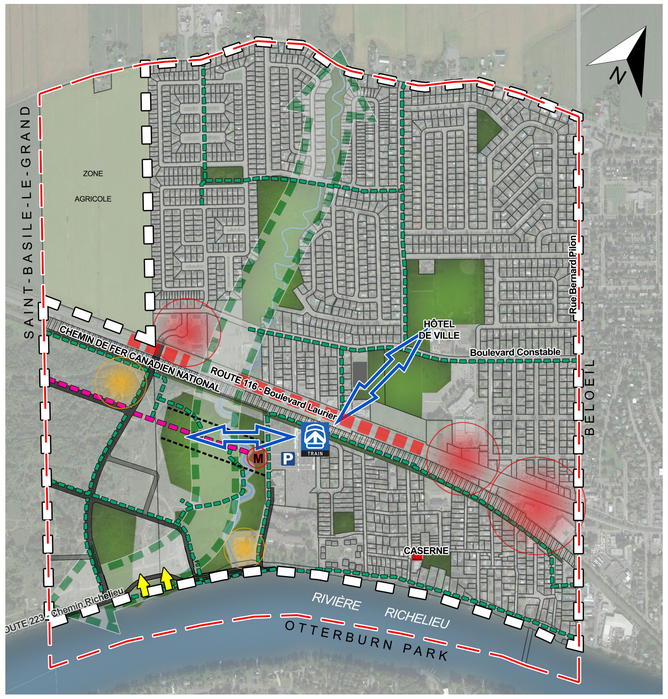
Le plan de développement ci-dessous présente :

- Les parcs et espaces de conservation valorisés et proposés ;
- Le secteur résidentiel de forte densité (4 à 6 étages) ;
- Le secteur résidentiel de moyenne densité (3 ou 4 étages) ;
- Le secteur résidentiel à densité différée (2 ou 3 étages) ;
- Les pôles commerciaux-mixtes qui permettront d'accueillir des commerces de proximité et/ou des résidences.

PLAN DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

LÉGENDE

- Aire TOD
- Parc et espace de conservation
- Corridor pour la piste multifonctionnelle express
- Corridor vert
- Marché public
- Secteur à vocation commerciale
- Secteur à vocation commerciale-mixte
- Consolidation du boulevard Laurier
- Corridor de déplacement
- Déplacement de la route 223
- Piste multifonctionnelle
- Piste multifonctionnelle express



Le concept d'organisation spatiale reprend l'ensemble des éléments de diagnostic, des préoccupations citoyennes ainsi que l'analyse des forces, faiblesses et opportunités et établit les lignes directrices de la proposition d'aménagement de la planification détaillée.

Le plan concept d'organisation spatiale, tel que présenté ci-dessus, reflète les éléments porteurs de la vision d'aménagement :

- Corridor vert ;
- Corridor pour la piste multifonctionnelle express ;
- Marché public ;
- Secteurs commerciaux ;
- Consolidation et restructuration de certaines voies publiques de circulation ;
- Corridor de déplacements ;
- Déplacement de la route 223 ;
- Pistes multifonctionnelles ;
- Piste multifonctionnelle express.

L'ensemble des éléments structurants converge aux pourtours de la gare McMasterville qui agit comme pôle attractif vecteur d'un développement compact et complet. Les éléments parcs, espaces verts et de conservation complètent la trame verte et bleue et assurent la continuité du corridor vert longeant le ruisseau Bernard.

PLAN DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

LÉGENDE

- Consolidation du boulevard Laurier
- Voie ferrée
- Ruisseau Bernard
- Espace de conservation
- Marché public
- Parc et espace de conservation
- Résidentiel forte densité
- Résidentiel moyenne densité
- Résidentiel densité différée
- Pôle commercial-mixte
- Secteur à redévelopper

Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

apur urbanistes conseils
1 · 514 · 725 · 2770

McMasterville

Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

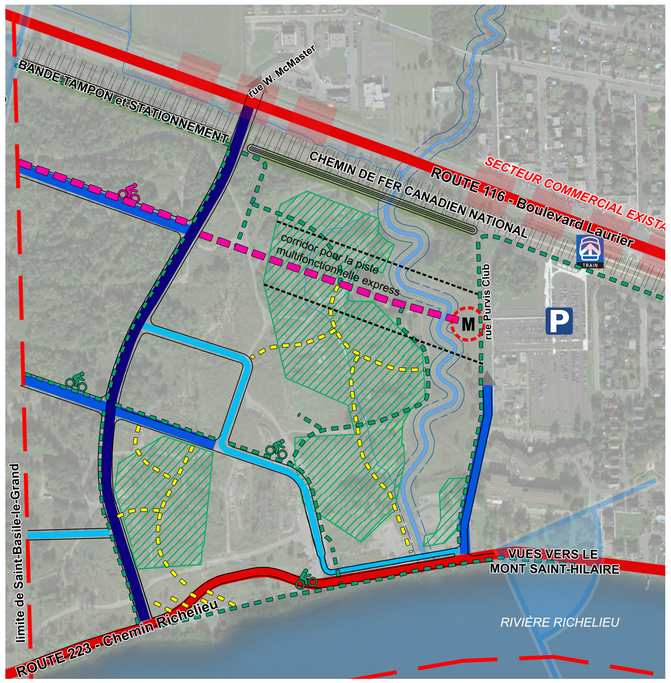
MOBILITÉ, SÉCURITÉ ET ACCESSIBILITÉ

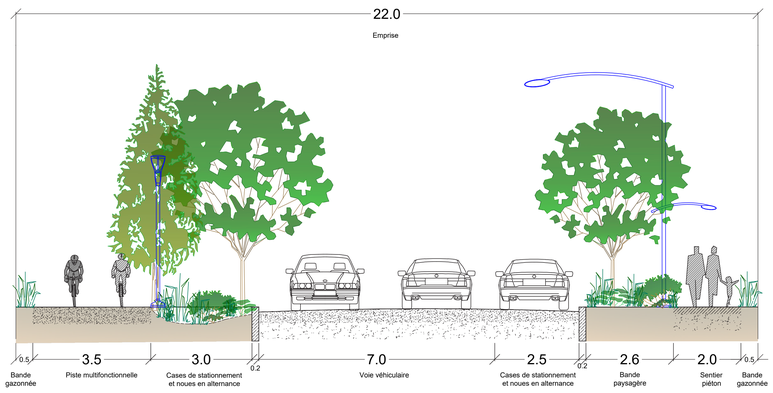
La mobilité, la sécurité et l'accessibilité s'avèrent l'épine dorsale de la planification envisagée. Effectivement, la trame urbaine, caractérisée par ses réseaux routiers, piétonniers et cyclables, guide grandement le développement et établit la réussite d'un développement de type TOD.

PLAN DE LA HIÉRARCHISATION DES RÉSEAUX ROUTIER, TRANSPORT ACTIF ET EN COMMUN

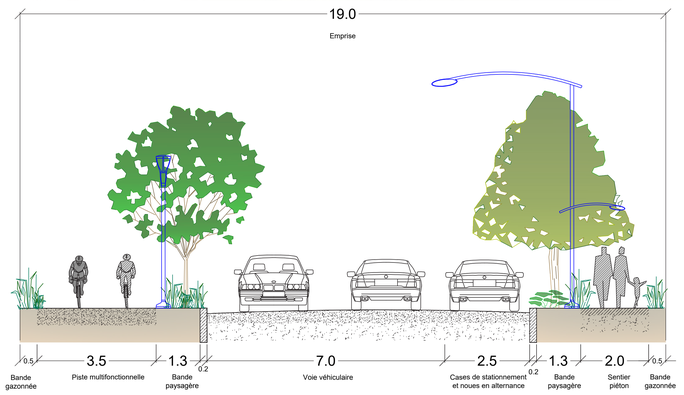
LÉGENDE

- Consolidation du boulevard Laurier
- Voie ferrée
- Ruisseau Bernard
- Espace de conservation
- Marché public
- Route régionale
- Rue collectrice
- Rue sous-collectrice
- Rue locale
- Piste mutlifonctionnelle
- Piste multifonctionnelle express
- Parcours champêtre

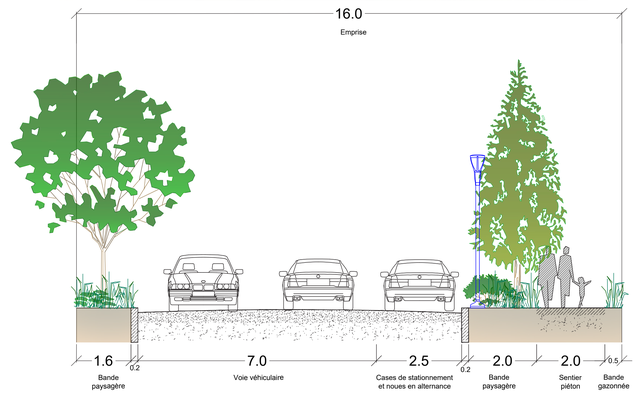




Collectrice proposée



Sous-collectrice proposée



Rue locale proposée

Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

apur urbanistes conseils
1 · 514 · 725 · 2770

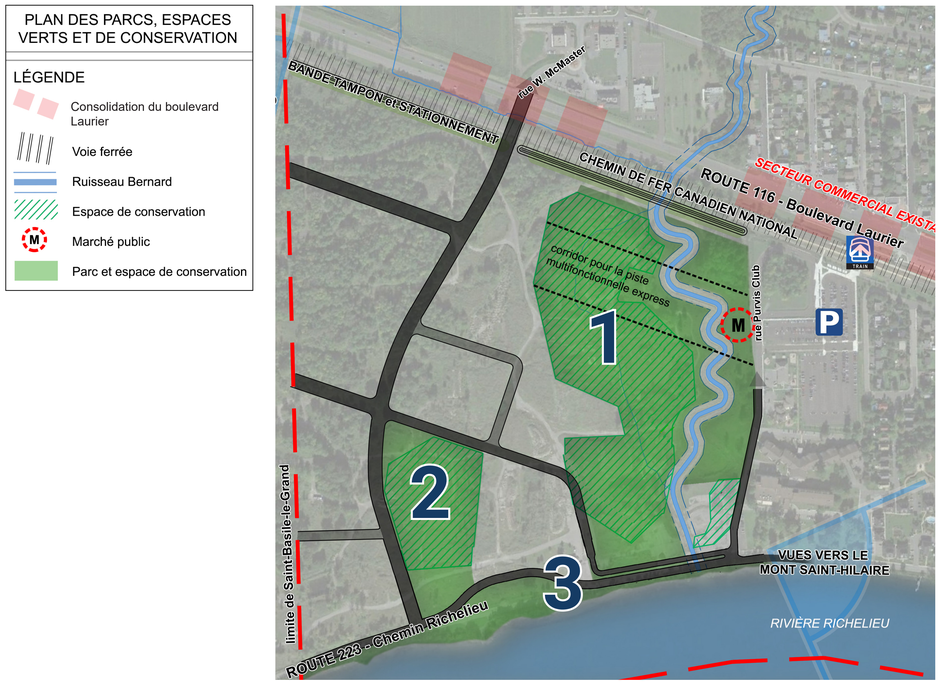
McMasterville

Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS

L'environnement, les paysages et les milieux naturels doivent être perçus comme des éléments positifs au développement. Effectivement, ils participent à une saine qualité de vie, améliorent la santé publique, et nous permettent de rêver et de contempler.



Trois grands espaces verts et de conservation se situent dans le secteur à développer et permettent de profiter de pistes et sentiers sécuritaires pour les piétons et les cyclistes.

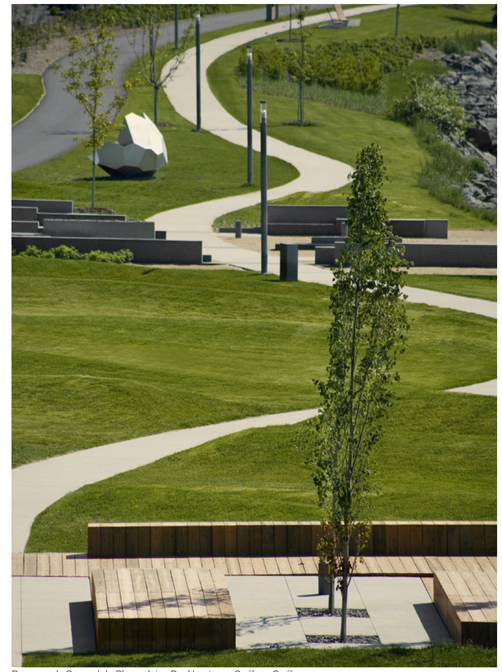
1. Le plus grand espace de conservation, situé entre la gare McMasterville et le développement résidentiel projeté, crée une zone tampon où les visiteurs et résidents peuvent circuler via des pistes multifonctionnelles et des sentiers pédestres.

2. La seconde zone de conservation, prenant une place centrale à l'intérieur du site, est localisée au nord de la route 223. Elle propose des espaces de détente et des passages sécuritaires pour résidents habitant à proximité.

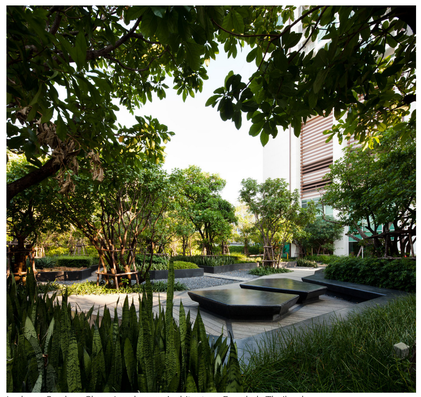
3. Le déplacement de la route 223 permet de profiter d'un troisième espace vert et donne accès aux berges de la rivière Richelieu à l'ensemble de la population.

Ainsi, chaque résident trouve à proximité de son logement, un grand espace vert aménagé permettant de circuler d'un bout à l'autre du projet, tout en sécurité.

Déplacement du chemin Richelieu et création d'un parc en bordure de la rivière



Promenade Samuel de Champlain - Real Lestage, Québec, Québec



Ladprao Garden - Shma Landscape Architecture, Bangkok, Thailande

Promenade Samuel de Champlain - Real Lestage, Québec, Québec

Park Ming Mongkol - Landscape Architect 49 Ltd, Saraburi, Thailande

Ladprao Garden - Shma Landscape Architecture, Bangkok, Thailande

Nansen park - Bjobekk & Lindheim, Oslo, Norvège

Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

apur urbanistes conseils
1 · 5 1 4 · 7 2 5 · 2 7 7 0

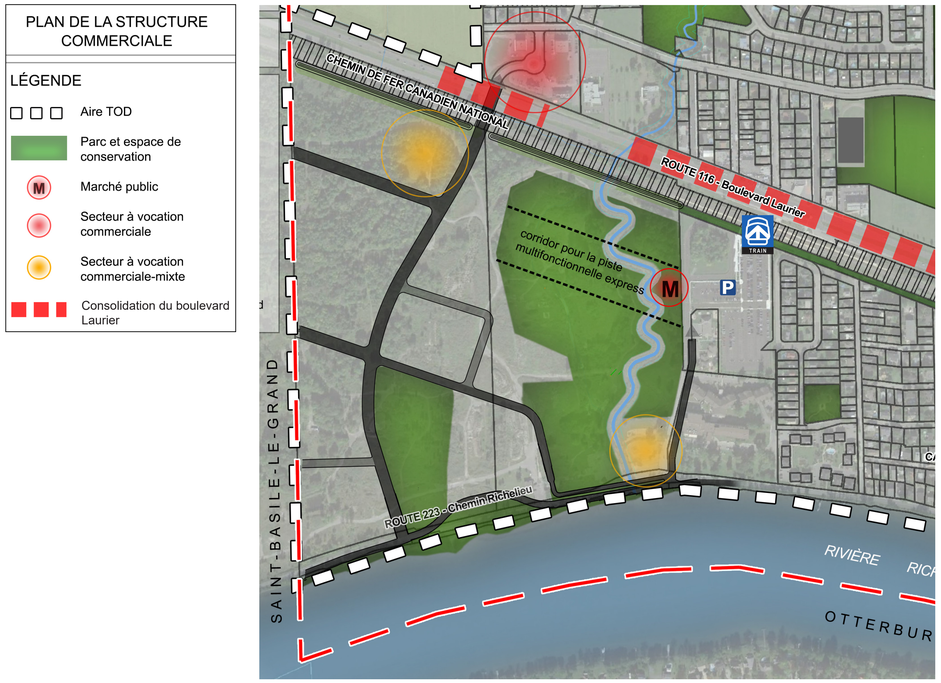
McMasterville

Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

IDENTITÉ, CADRE BÂTI ET MILIEUX DE VIE

Le sentiment d'appartenance à une municipalité et à un quartier est un élément primordial à la création de communautés saines où il fait bon vivre. Il faudra s'assurer de mettre en valeur les éléments identitaires des lieux.



1. Le pôle commercial est localisé à proximité des secteurs de fortes et moyennes densités, au sud de la route 116. Des mesures de mitigation visant à atténuer les nuisances liées au bruit et aux vibrations devront être proposées. Les bâtiments de quatre étages maximum permettront d'accueillir de nombreux commerces et autres services et ainsi répondre à plusieurs besoins courants.

2. Le marché public, localisé à l'ouest de la gare McMasterville, est facilement accessible par la piste multifonctionnelle express pour les résidents du nouveau développement. Il permet aux voyageurs de passage et en attente de profiter d'une offre de biens courants.

3. Ces deux pôles commerciaux permettent de donner accès aux résidents à des services et utilités de manière efficace, sans avoir besoin d'utiliser leur voiture obligatoirement.

Exemples résidentiel densité différée

Habitation unifamiliale jumelée ou habitation bifamiliale isolée
Westboro Infill - Christopher Simmonds architect, Ottawa, Ontario, Canada

Habitation trifamiliale jumelée
Westboro Infill - Christopher Simmonds architect, Ottawa, Ontario, Canada

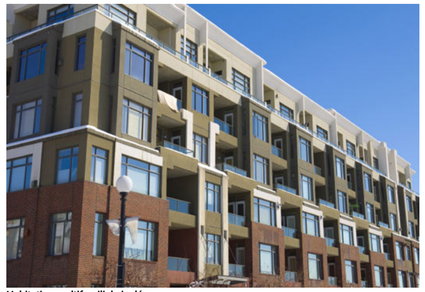
Exemples résidentiel moyenne densité

Habitation multifamiliale isolée
Pinhey Street - Christopher Simmonds architect

Habitation multifamiliale isolée
Mirabel, Québec, Canada

Exemples résidentiel forte densité

Habitation multifamiliale isolée
Val-Bélair, Québec, Canada



Habitation multifamiliale isolée
Val-Bélair, Québec, Canada

Exemples marché public

Marché public de Longueuil - Atelier Pierre Thibault, Longueuil, Canada

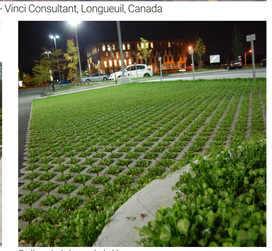
Marché public - Tectoniques, Tarare, France

Marché Lionel-Daunais - Sylvie Perrault architectes/Atelier Urban Face inc., Boucherville, Canada

Exemples aire de stationnement

Passage piétonnier, stationnement du Mountain Equipment CO-OP - Vinci Consultant, Longueuil, Canada

Stationnement corporation d'habitation Jeanne-Mance - exp., Montréal, Québec



Dalles de béton alvéolées

Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

apur urbanistes conseils
1 · 514 · 725 · 2770

McMasterville

Planification détaillée de l'aire TOD optimale de la gare McMasterville

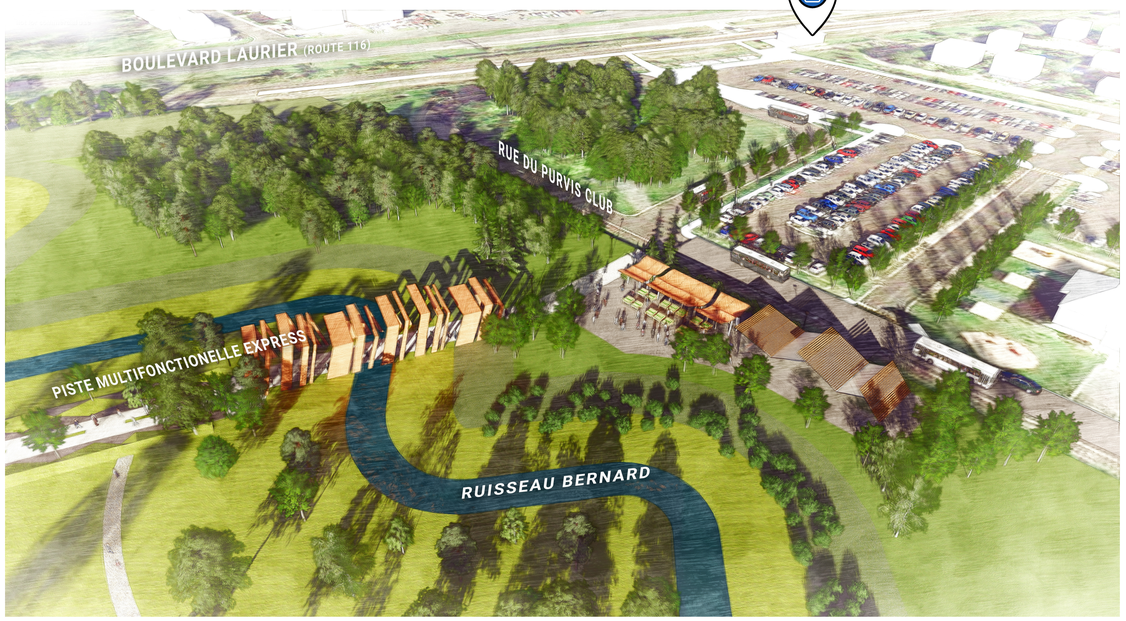
Approche novatrice en matière d'intégration du transport intermodal dans l'aménagement du territoire construit

ESQUISSES D'AMBIANCE

ILLUSTRATIONS D'ARTISTE À TITRE INDICATIF SEULEMENT

CONCEPT DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE VERS LE NORD

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU MARCHÉ PUBLIC



PISTE MULTIFONCTIONNELLE EN BORDURE DE LA COLLECTRICE

PISTE MULTIFONCTIONNELLE EXPRESS EN DIRECTION DE LA GARE

Avec la participation financière de la :

Communauté métropolitaine de Montréal

apur urbanistes conseils
1 · 514 · 725 · 2770