

PPU secteur central

Assemblée publique

27 mai 2024



 atelier
urbain

Ordre du jour

1. Ouverture de l'assemblée et mot de bienvenue
2. Contexte et démarche
3. Principes de base
4. Présentation du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central
5. Mise en œuvre
6. Autres modifications au plan d'urbanisme
7. Période de questions et commentaires
8. Allocution de clôture et levée de l'assemblée



Atelier Urbain



Un catalyseur collectif

L'Atelier Urbain est une firme d'aménagement, d'urbanisme et de design urbain qui se démarque par son approche novatrice. Le nom de l'entreprise évoque l'espace d'échange de savoirs, de collaboration et de conception intégrée qui la caractérise.

Contexte et démarche



Plan particulier d'urbanisme

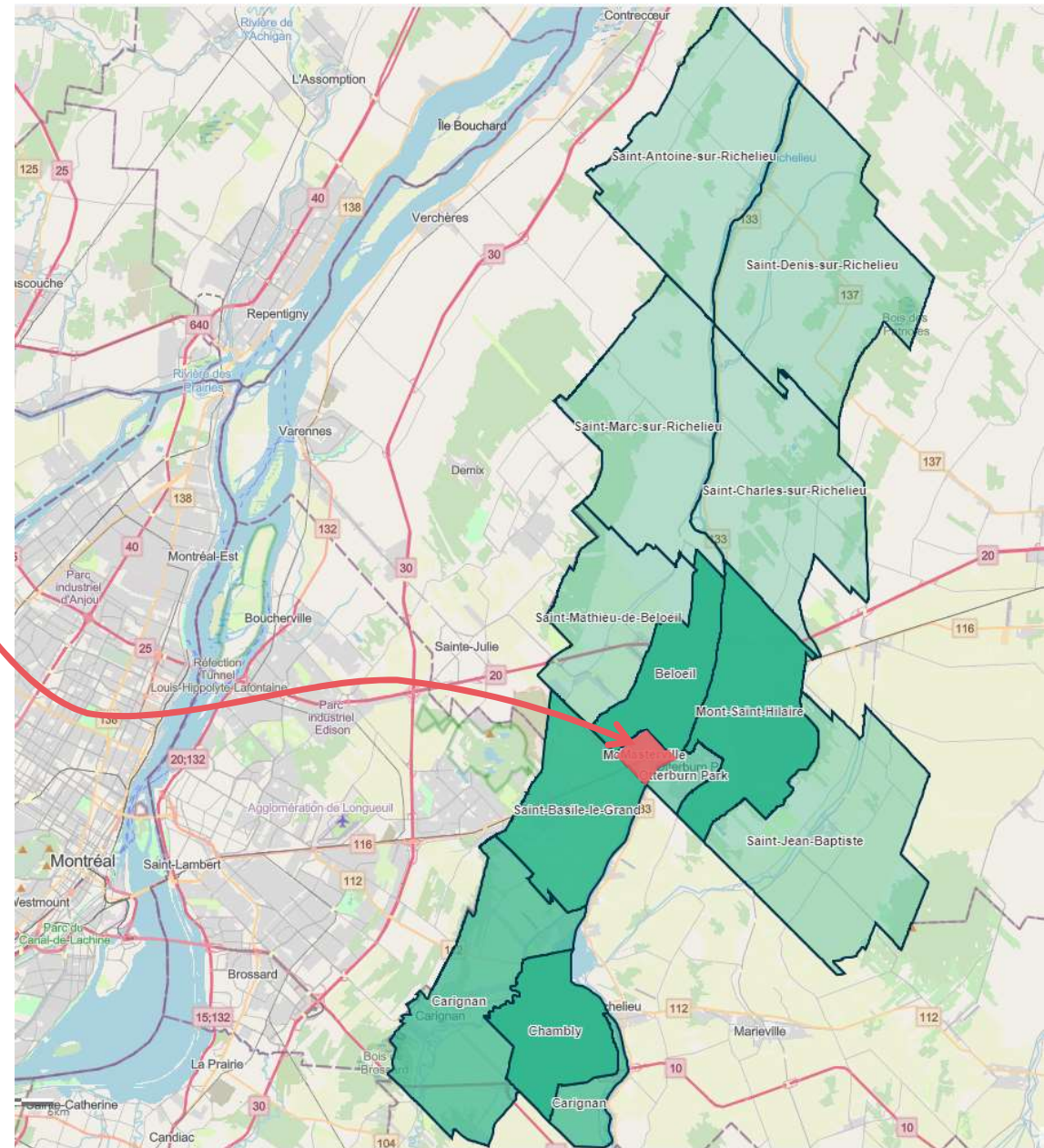


À quoi ça sert?

- Outil de planification en matière d'aménagement et d'urbanisme
- Définit la vision et les orientations pour un secteur particulier
- Détaille les affectations du sol et la densité de son occupation
- Identifie les actions, les outils de gestion et de prise de décision pour mettre en œuvre la vision
- En dialogue avec les autres documents de planification de la Ville, la MRC et la CMM

Contexte d'intervention

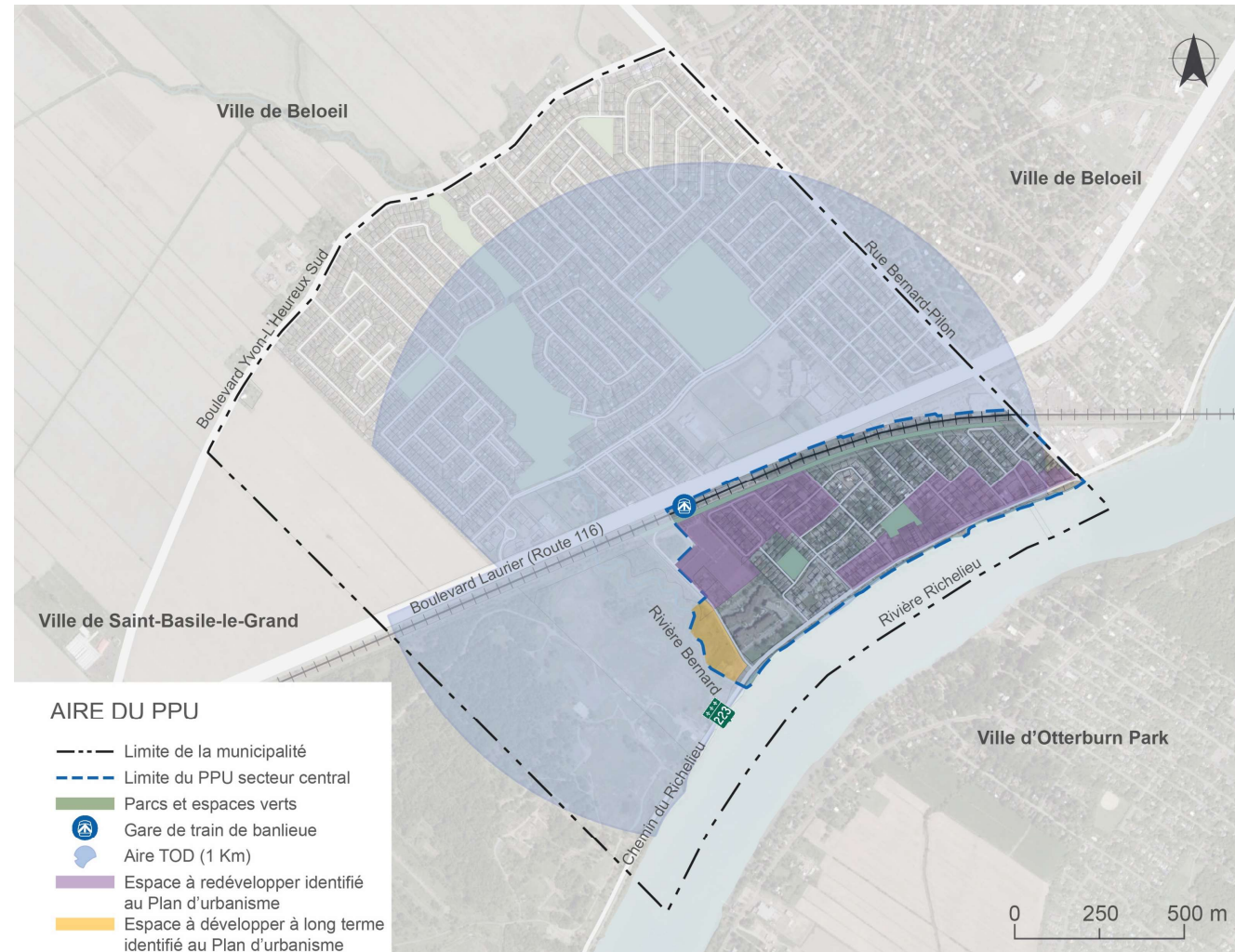
- Région métropolitaine
- MRC La Vallée-du-Richelieu
- Ville de McMasterville



Contexte d'intervention

Secteur central

- Secteur à l'intérieur d'une aire TOD
- Secteur urbain : Un potentiel de redéveloppement



Rappel de la démarche

Démarrage et analyse du territoire
– Mars 2022

Exercice de vision avec le Conseil
municipal – Août 2022

Atelier collaboratif avec
groupes cibles – Novembre 2022

Atelier de présentation avec le Conseil
municipal – Décembre 2023

Lancement des procédures
d'adoption – Mai 2024

Présentation et assemblée
publique – Mai 2024

Entrée en vigueur du PPU secteur
central – Août 2024 (prévu)

Principes de base



Hiérarchie des outils urbanistiques

Plan métropolitain d'aménagement
et de développement (PMAD)



Schéma d'aménagement et de
développement durable (SADD)



Plan d'urbanisme

Plan particulier d'urbanisme
(PPU)

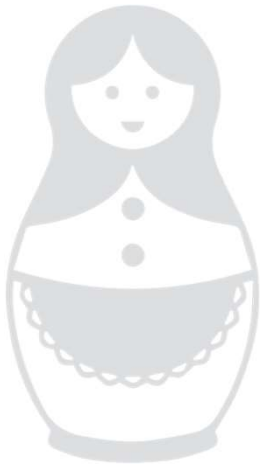


Règlements d'urbanisme

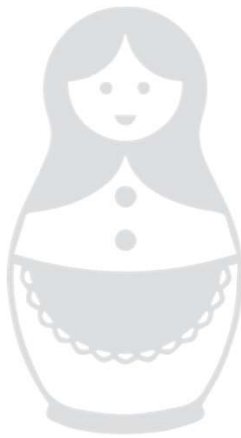
Principe de conformité

En conformité avec le **Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD)**

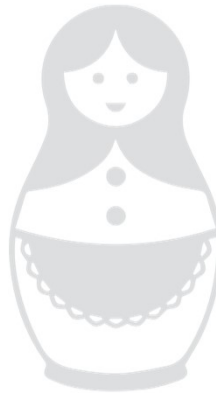
On peut toujours être plus sévère, mais jamais plus permissif!



Orientations
du ministère
(MAMH)



PMAD
(CMM)



SADD
(MRC)



Plan
d'urbanisme + PPU



Règlements
d'urbanisme

Plan d'urbanisme

La différence entre un plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme



Définir la **vision** et
les **intentions**
d'aménagement

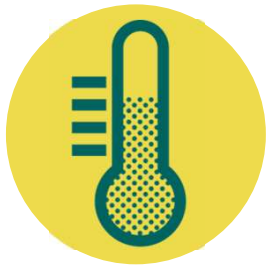


Encadrer et **contrôler**
les interventions
sur le territoire

Présentation du PPU du secteur central



Enjeux principaux



**Les changements
climatiques**



L'offre en logement



**La gestion de la
densité**



La mobilité durable



**La préservation du
cadre de vie existant**



**La mise en valeur
patrimoniale**

Vision

«Le secteur central devient un quartier urbain remarquable et résolument tourné vers sa rivière. Il profite des investissements tant publics que privés pour verdir et améliorer le milieu vers une mobilité de proximité connectée. La densification qu'on y retrouve est juste et intelligente, unissant le passé sur les traces de l'avenir.»

Orientations issues de la vision

A– Design identitaire et audacieux

Le redéveloppement du secteur central est accompagné d'interventions urbaines soignées qui témoignent de l'essence historique du quartier et qui sont aussi marquées par une signature audacieuse, révélant les paysages tant naturels qu'urbains. Ces appels se traduisent tant par les aménagements au sol, par le mobilier urbain, que par l'architecture.



Orientations issues de la vision

B – Déplacement de proximité et connectivité

Le secteur central offre un milieu de vie sécuritaire et convivial pour tous. La façon de se déplacer dans le secteur est transformée par des aménagements actifs et attrayants qui assurent une connectivité facilitée tant vers les points d'intérêt du quartier qu'avec l'ensemble des services de la ville.



Orientations issues de la vision

C – Densification invitante

Le secteur central accueille une forme urbaine modulée, qui intègre les notions de compacité et de gestion des hauteurs afin de créer un quartier sensible à l'échelle humaine. La maximisation des opportunités de redéveloppement amène une certaine mixité des usages en deux pôles, créant un va-et-vient d'activités. Ce cadre bâti est supérieur, répondant aux plus hautes attentes de développement responsable et de réduction de l'empreinte écologique.



Interventions d'aménagement



A- Design identitaire et audacieux

Design urbain : Créer un milieu de vie attractif :

Pôle de la gare et lien avec la rivière

- Redéveloppement du stationnement d'EXO comme lieu de rencontre
- Points de contact avec la rivière Richelieu
- Mobilier urbain et signalétique mettant en valeur les éléments naturels et identitaires du secteur



B – Déplacement de proximité et connectivité

Verdissement, gestion de l'eau et mobilité active :

Créer un milieu sécuritaire

- Mitigation de la vitesse
- Réaménagement de certaines rues : bande de plantation et de biorétention et réseau de pistes multifonctionnelles
- Verdissement des projets immobiliers
- Prolongement et reconnexion du sentier Oka-Mont-Saint-Hilaire
- Aménagement pour assurer l'accessibilité universelle du tunnel piéton près de la gare



B – Déplacement de proximité et connectivité

Stratégie de stationnement durable : Créer un milieu répondant aux impératifs climatiques et aux besoins

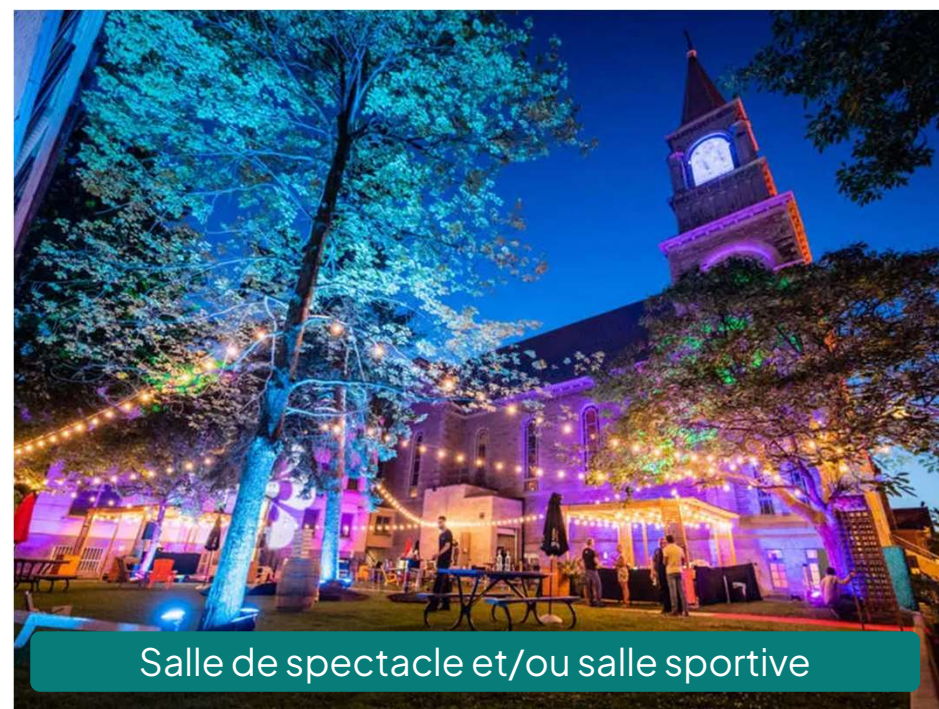
- Réduire le stationnement de surface causant des ilots de chaleur urbains
- Exigence en matière de stationnements souterrains pour les projets immobiliers d'envergure
- Aménagement des stationnements favorisés en cour arrière et latérale
- Vignettes et bornes de paiement pour stationnement sur rue près des pôles de densification
- Aménagement des aires de surface esthétique et bénéfique pour l'environnement



C – Densification invitante

Stratégie communautaire : Créer un milieu de vie complet

- Maintien et bonification des pôles communautaires existants : Église et édifice Frédéric-Lacasse
- Bonifier et diversifier l'offre à la population : Offre multigénérationnelle
- Accessibilité et mixité des types d'habitation (forme urbaine et grandeur de logement)



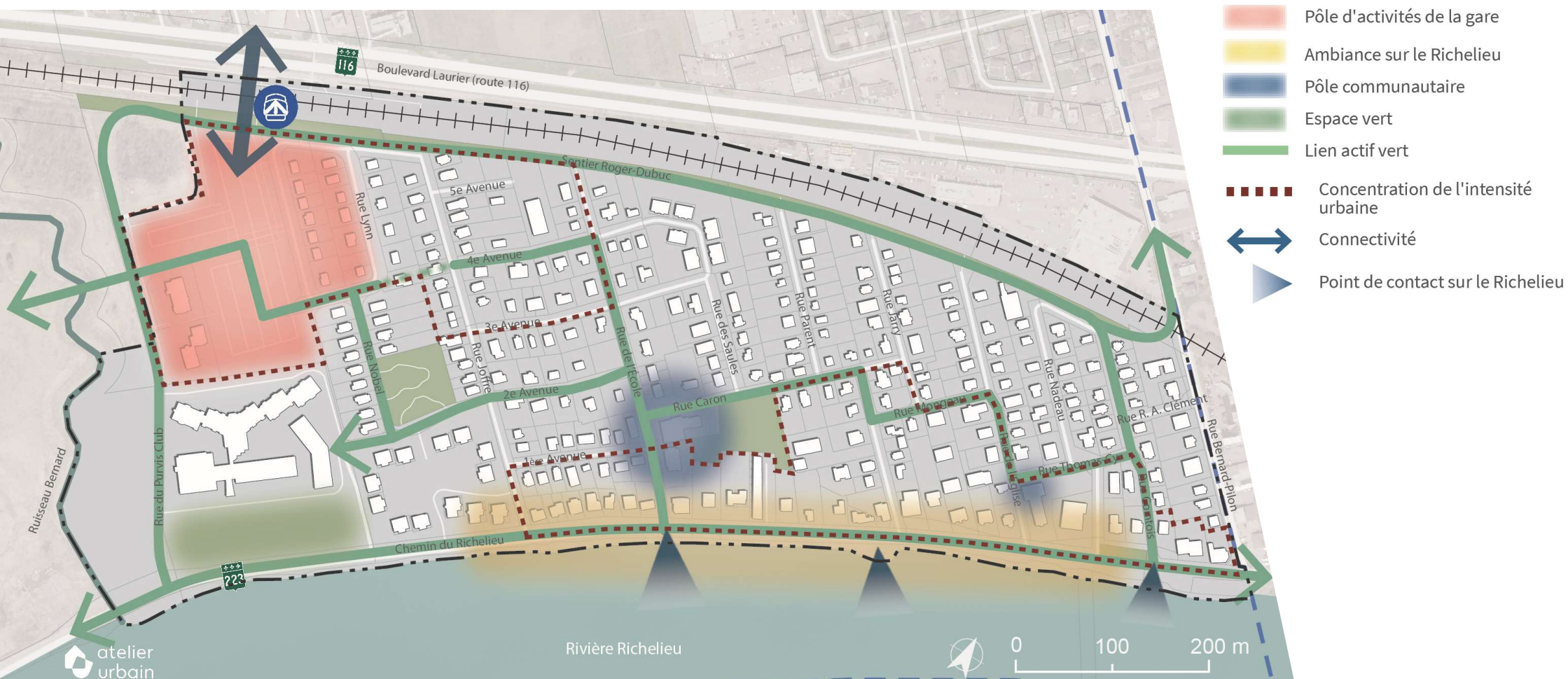
C – Densification invitante

Développement et redéveloppement : créer un milieu de bon voisinage

- Concentration en 2 pôles de densification stratégiques : Pôle d'activité de la gare et Ambiance sur le Richelieu
- Transition des hauteurs et intensités urbaines avec les secteurs existants
- Gestion par type de densité : Balises d'aménagement normatives et discrétionnaires modulées selon le contexte d'insertion



Concept d'organisation spatiale



Mise en œuvre



Stratégies réglementaires

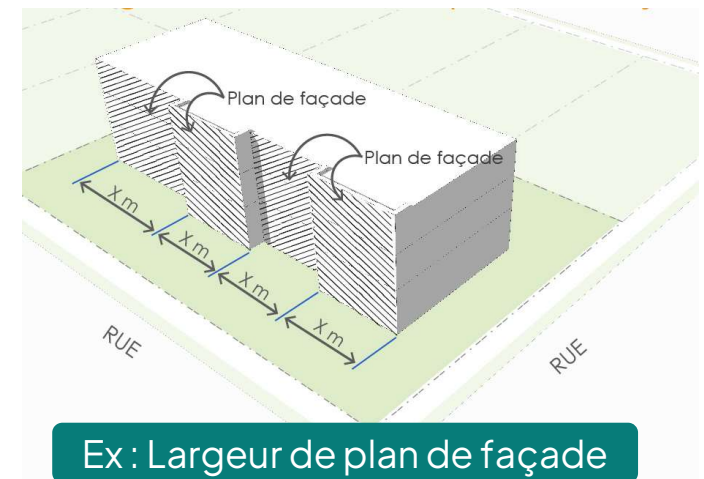
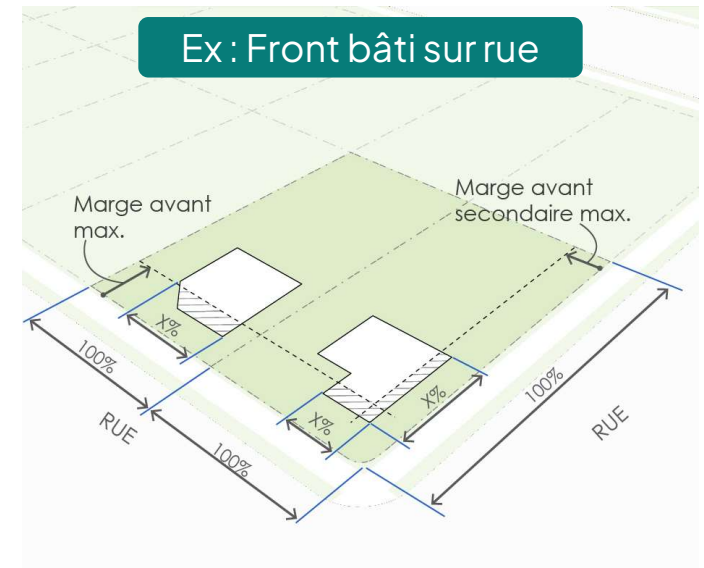
Balises d'aménagement qui encouragent l'intégration urbaine de qualité

Application

- Balises normatives minimales pour toute nouvelle construction

Règlements concernés

- Règlement sur le zonage (# 382)
- Règlement sur les PPCMOI
- Règlement de lotissement (# 383)
- Règlement de construction (# 384)



Stratégies réglementaires

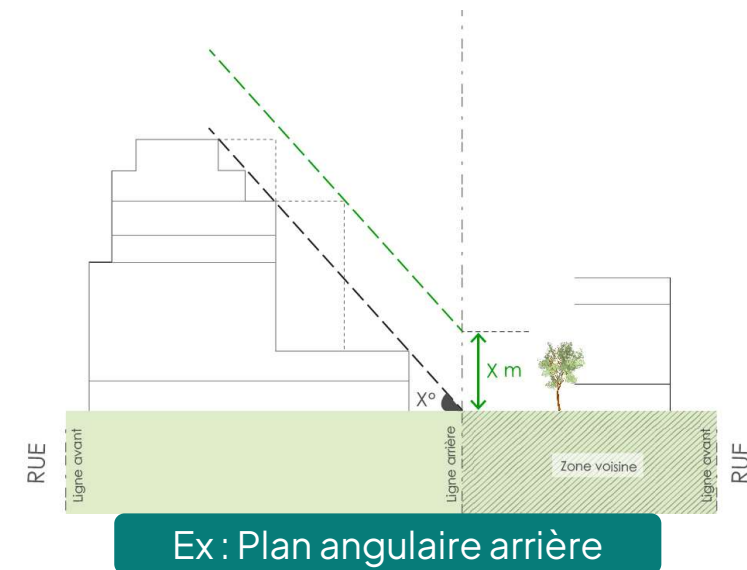
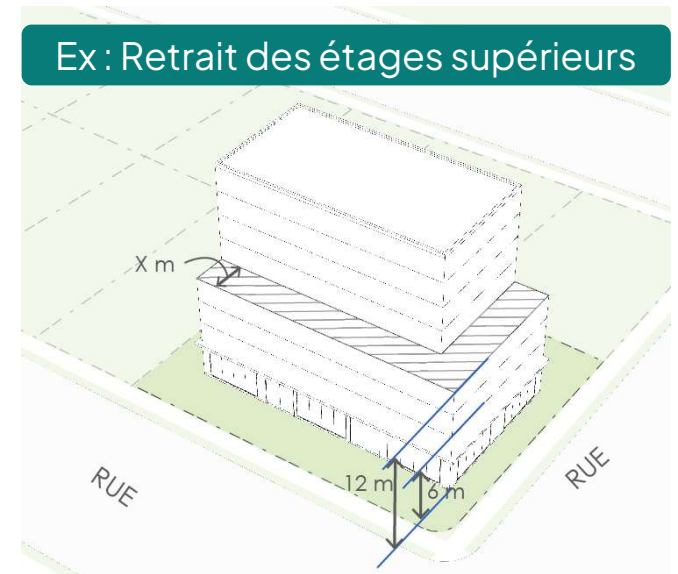
Balises d'aménagement qui encouragent l'intégration urbaine de qualité

Application

- Balises normatives minimales pour toute nouvelle construction
- Balises normatives supérieures pour les projets d'envergures

Règlements concernés

- Règlement sur le zonage (# 382)
- Règlement sur les PPCMOI
- Règlement de lotissement (# 383)
- Règlement de construction (# 384)



Stratégies réglementaires

Balises d'aménagement qui encouragent l'intégration urbaine de qualité

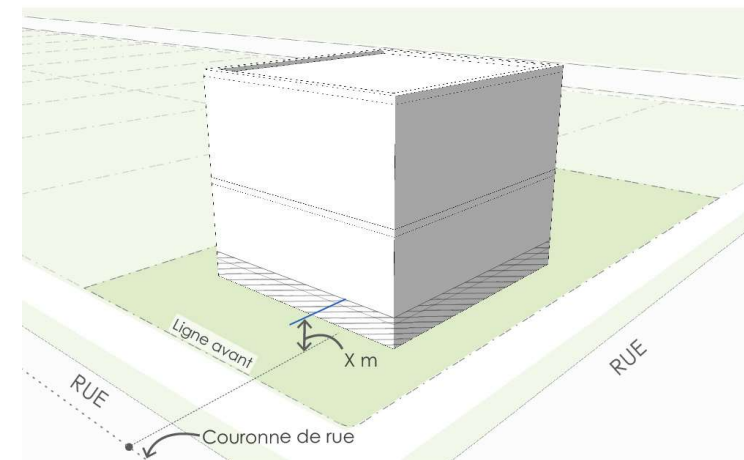
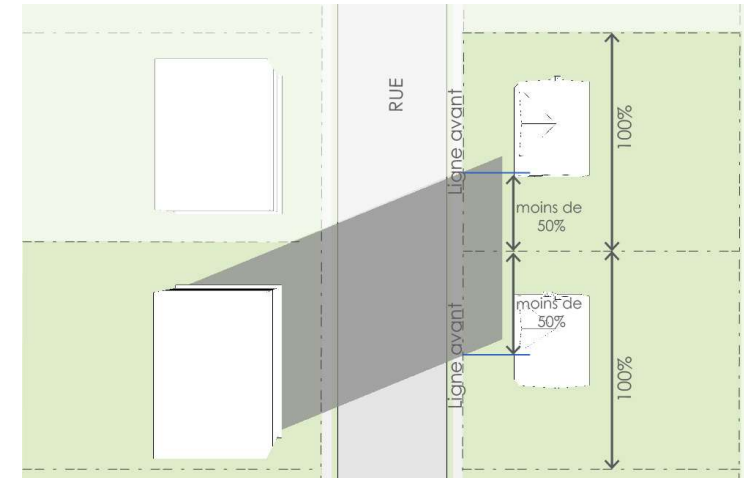
Application

- Balises normatives minimales pour toute nouvelle construction
- Balises normatives supérieures pour les projets d'envergure
- Balises discrétionnaires pour moduler la forme

Règlements concernés

- Règlement sur les PIIA (# 381)
- Règlement sur les PPCMOI

Ex : Ensoleillement



Ex : Hauteur du rez-de-chaussée

Stratégies de gestion de la densité et des usages

Gestion des hauteurs au bénéfice de l'abordabilité

Bonus à la densité

- Encadrement par hauteur maximale et hauteur maximale de surhauteur
- Exiger des gains pour la communauté : logements abordables ou familiaux

Normes de construction durable pour accélérer la transition écologique

Règlement de zonage (# 382) et Règlement de construction (# 384)

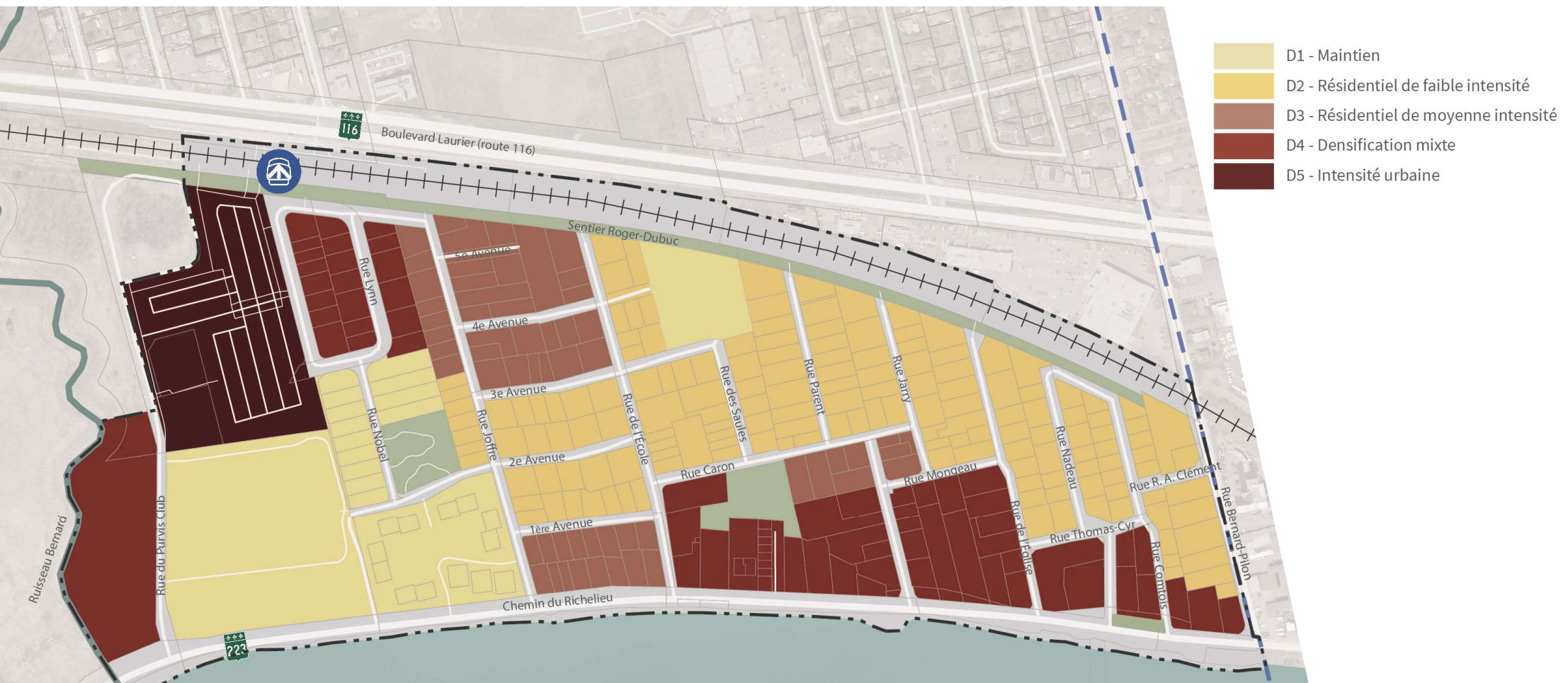
- Végétalisation des terrains
- Efficacité énergétique des bâtiments
- Gestion optimale des eaux de pluie in situ

Gestion de la mixité

Règlement de zonage (# 382) et Règlement sur les usages conditionnels (# 407)

- Autorisation ou exigence de la mixité au rez-de-chaussée dans les pôles d'ambiance

Découpage du territoire



Affectations du territoire

D1

Maintien

- Résidentielle
- Normes actuelles

D2

Résidentiel de faible intensité

- Résidentielle
- Commerciale sur Bernard-Pilon
- 3 étages maximum



D3

Résidentiel de moyenne intensité

- Résidentielle
- 4 étages maximum



Affectations du territoire

D4

Densité mixte

- Résidentielle
- Commerciale au rez-de-chaussée
- Publique, parc et espace vert
- 6 étages maximum (bonus)



D5

Urbain

- Résidentielle
- Commerciale
- Mixte
- Publique, parc et espace vert
- 8 étages maximum (bonus)



D1			D2			D3			D4			D5		
Lotissement	Projet intégré		☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Largeur d'un lot, maximum		☐	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)	30 (Note 1)
	Projet de remembrement cadastral			☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Implantation et front bâti	Front bâti , minimum (%)		☐	50	60	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Alignement		☐		☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Retraits et modulations	Largeur d'un plan de façade principale, maximum (m)		☐	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Retrait avant des étages supérieurs au 3 ^e étage, minimum (m)		☒		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Plan angulaire latéral, maximum				45 °	45 °	45 °	45 °	45 °	45 °	45 °	45 °	45 °	45 °
	Plan angulaire arrière, maximum							45 °	45 °	45 °	45 °	45 °	45 °	45 °
Architecture	Hauteur minimale d'un étage au rez-de-chaussée (m)						4	4	4	4	4	4	4	4
	Ensoleillement				☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	Hauteur minimale du plancher du rez-de-chaussée				☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	Ouverture, rez-de-chaussée résidentiel, minimum (%)			25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Ouverture, rez-de-chaussée commercial, minimum (%)						40	40	40	40	40	40	40	40
	Ouverture, autres étages, minimum (%)			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15

● Disposition normative

○ Disposition discrétionnaire

☐ Conservation des dispositions actuelles

Architecture (suite)	Distance entre deux entrées de bâtiment				○	○
	Percées visuelles et perméabilité			○	○	○
	Forme de toiture	○ (Note 2)		○	○	○
	Rythme des ouvertures	○ (Note 2)		○	○	○
	Matériaux	○ (Note 2)	●	●	○	○
	Balcons et ornementsations	○ (Note 2)			○	○
Mobilité et stationnement	Aménagement piéton			○	○	○
	Stationnement pour vélo			1 par 2 logements ou chambres	1 par 2 logements ou chambres et minimum 3 pour l'affectation commerciale	1 par 2 logements ou chambres et minimum 3 pour l'affectation commerciale, mixte et publique
	Accessibilité universelle	□	○	●	●	●
	Proportion d'un terrain en surface imperméable, maximum (%)		50	50	30	30
	Verdissement et gestion de l'eau	● (Note 3)	●	●	●	●
	Entrée charretière mutualisée		●	●	●	●
	Canopée dans les stationnements (%)	40 (Note 3)	40	40	40	40
Aménagement d'un terrain	Préservation des arbres matures situés dans les marges	●	●	●	●	●
	Plantation d'arbres	●	●	●	●	●
	Coefficient de biotope par surface	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●
	Qualité des aménagements en cour avant	○	○	○	○	○
Retombées pour la collectivité	Parcs et espaces verts publics (%)		10	10	10	10
	Logements sociaux, familiaux et abordables			○	○	○
	Bâtiments durables	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●	○ ●

Outils et moyens

Programmes et financement

Le conseil municipal pourra établir ses priorités en fonction des budgets disponibles quant aux programmes et financements en lien avec le PPU.

Études, planification et stratégies approfondies

- Politique du logement
- Étude commerciale et patrimoniale
- Étude de circulation et du transport en commun
- Plan d'aménagement du chemin Richelieu
- Plan directeur de design urbain et de mobilité

Outils et moyens



Programmes et financement

Contribution financière

- Pouvoir de déterminer une contribution au développement pour le financement des infrastructures ou équipements municipaux (LAU, art. 145.21)

Programme d'acquisition d'immeubles

- Pouvoir d'acquisition d'immeuble dans le secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le PPU
- Pouvoir de détenir et d'administrer un immeuble

Incitatifs

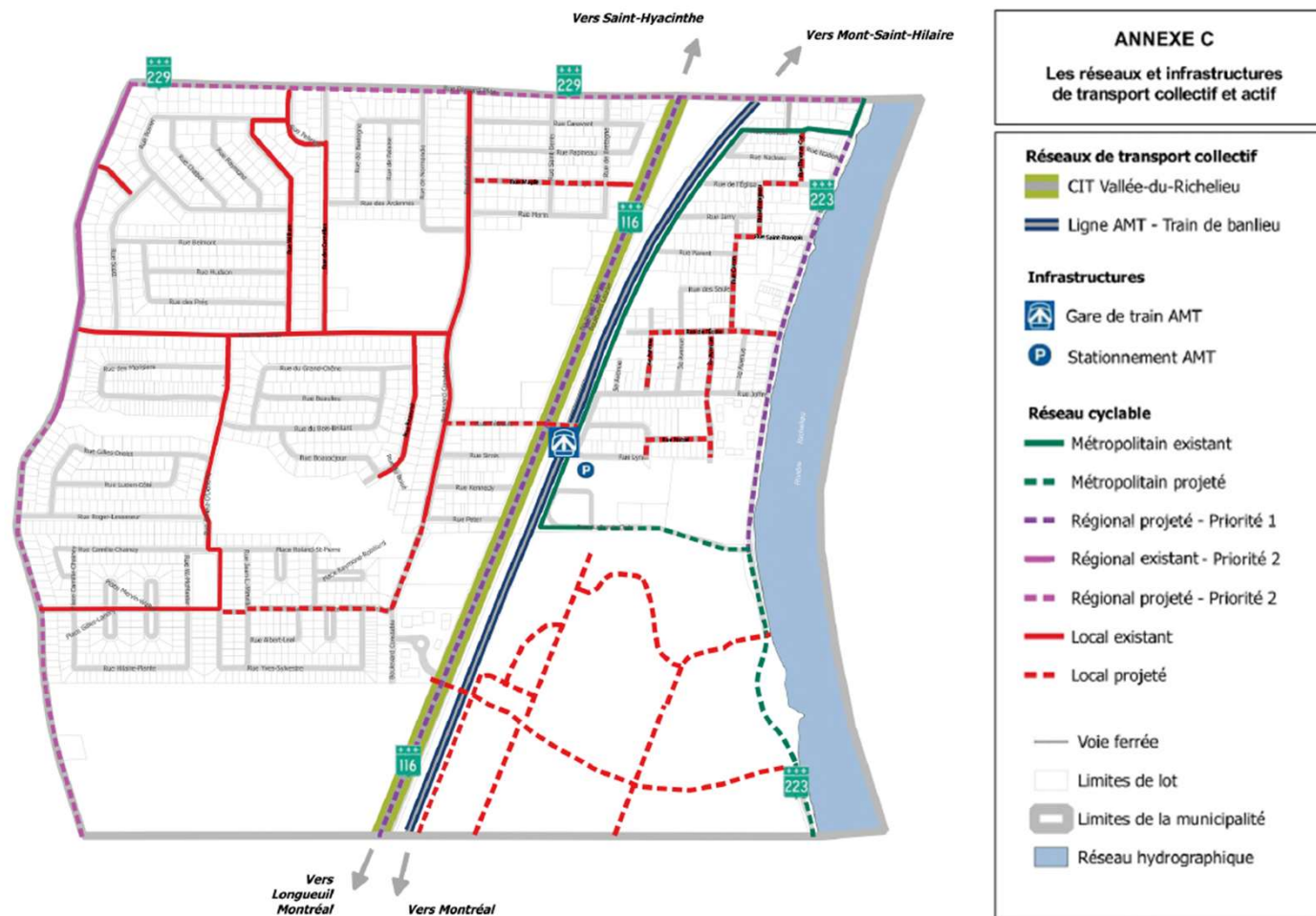
- Programme d'aide et politiques municipales pour supporter la communauté

Autres modifications au plan d'urbanisme

Autres modifications au plan d'urbanisme

- Ajustements afin d'intégrer la nouvelle vision apportée par le Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville;
- Mises à jour, notamment au niveau :
 - Des aspects légaux encadrant un plan d'urbanisme;
 - De l'identification des pistes cyclables et des routes régionales,
 - De certaines projections sur les besoins en matière résidentielle;
 - Des infrastructures d'aqueduc et d'égout;
 - De la désignation de certaines parties du territoire pour utiliser leur positionnement géographique plutôt que le nom de leur propriétaire;

Autres modifications au plan d'urbanisme



Autres modifications au plan d'urbanisme

- Désignation des maisons de la rue Nobel comme un ensemble patrimonial d'intérêt;
- Indication que McMasterville est désormais une ville et non une municipalité;

Processus d'adoption

Processus d'adoption

Étapes	Date
✓ Adoption du projet de règlement	6 mai 2024
✓ Publication d'un avis public annonçant l'assemblée	10 mai 2024
➤ Assemblée publique	27 mai 2024
❑ Analyse des questions et commentaires reçus au cours de l'assemblée	
❑ Adoption du règlement avec ajustements, si nécessaire	3 juin ou 8 juillet 2024
❑ Analyse et émission du certificat de conformité par la MRC de la Vallée-du-Richelieu	20 août 2024
❑ Entrée en vigueur	Vers la fin août 2024

Processus d'adoption

Les dispositions du projet de règlement numéro 388-10-2024 modifiant le règlement sur le plan d'urbanisme numéro 388-00-2008 de la Ville de McMasterville afin d'y intégrer le Plan particulier d'urbanisme du secteur central de McMasterville ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.

Période de questions et commentaires



Questions et commentaires



Le citoyen qui désire poser une question ou faire un commentaire lors de la période de questions, doit s'identifier avec son nom et son adresse:

Chaque citoyen peut poser toute question pertinente en lien avec le projet de règlement en consultation. Selon le nombre de participants, le temps alloué pour poser une question ou émettre un commentaire doit permettre à chacun des participants de s'exprimer. Ainsi, le temps alloué à chacun sera réparti équitablement.

