

PPU secteur de la Terre Faubert

24 octobre 2024

Assemblée publique de
consultation

Charte de participation

Présentation de l'animatrice et engagements

- Faciliter la participation de toutes et tous, dans un esprit de neutralité et d'écoute;
- Agir de manière équitable et respectueuse avec les participants;
- Permettre l'expression d'une diversité des points de vue.

Charte de participation

Engagements des participants

- S'écouter les uns les autres;
- Participer aux échanges dans un esprit de tolérance et d'ouverture aux idées des autres;
- Mettre entre parenthèses l'intérêt individuel au profit de l'intérêt collectif;
- Participer à l'élaboration de propositions durables et adaptées aux besoins de la communauté;
- Demeurer respectueux dans les échanges. Aucun écart de langage, aucune forme de violence ne seront tolérés;
- Limiter son intervention à une question et une sous-question sur le même sujet pour donner la chance à tout le monde d'intervenir.

Charte de participation

Engagements du Conseil municipal

- Écouter;
- Initier et encadrer la soirée;
- Alimenter la réflexion;
- Recevoir le résultat de la séance d'information.

Ordre du jour

Mot d'ouverture

Retour sur la démarche de consultation

Retour sur la consultation en ligne

Modifications proposées au PPU à la suite des commentaires reçus

Présentation des règlements de concordances

Prochaines étapes

Période d'échanges

Retour sur la démarche de consultation

Février
2024

Consultation publique

- Sous forme d'atelier de travail

Juin
2024

Consultation publique

- Sous forme d'assemblée publique
- Mise en ligne (présentation et PPU préliminaire)
- Boîte électronique

Septembre
2024

Adoption des projets de règlements

Retour sur la démarche de consultation

**Octobre
2024**

Consultation publique

- Assemblée publique de consultation requise par la loi (LAU)

**Novembre
2024**

Adoption des règlements

- Adoption des règlements finaux

**Début hiver
2025**

Entrée en vigueur

- Entrée en vigueur du PPU et des règlements

**Année
2025**

Plan du développement

- Présentation du projet de développement par le promoteur

Retour sur la consultation en ligne

Retour sur la consultation en ligne

Statistiques

35 commentaires provenant de **40** personnes ou groupes de personnes :

- **2** mémoires;
- **7** lettres ou documents joints;
- **1** seul document ne provenait pas d'un citoyen;
- **16** résidents dans le quartier environnant;
- **26** s'opposent au développement projeté et au PPU;
- **9** font des propositions pour bonifier le PPU.

Partage des documents et commentaires reçus

Principales préoccupations

- Augmentation de la circulation sur l'avenue Brahms et la rue Desmarais qui serviront de corridor scolaire;
- Impacts de la circulation sur le quartier environnant (étude de circulation);
- Impacts sonores sur le quartier existant (mesures à mettre en place pour les réduire, étude acoustique);
- Nuisances et camionnage durant la construction;
- Gestion des eaux de ruissellement;
- Conservation de l'accès au boisé et aux milieux naturels;
- Augmentation des îlots de chaleur;
- Perte d'espaces naturels et de biodiversité;
- Risques de santé publique pour les habitations situées près de l'autoroute (pollution et bruit).

Principales raisons des oppositions

- Perte d'espaces naturels et de milieux humides;
- Perte d'un site pour en faire de l'agriculture urbaine;
- Absence d'études présentées à la population dans le cadre du PPU;
- Densifier d'abord les secteurs centraux de la Ville au lieu de la Terre Faubert
- Demande que la Ville produise ses propres études de caractérisations avant d'aller de l'avant avec le PPU;
- Demande que la Ville procède à l'achat du site ou encourage le propriétaire à faire un don écologique;
- Capacité des réseaux d'infrastructures municipales;
- Perte de tranquillité dans le quartier avoisinant;
- Aucun maximum de logements imposés, ni de minimum de logements sociaux et abordables;
- Le projet présenté n'est pas un milieu de vie complet.

Partage des documents et commentaires reçus

Principales propositions

- Respecter la faune et la flore et conserver leurs habitats; 
- Augmenter le pourcentage d'espaces préservés; 
- Installer des panneaux d'informations pour les milieux naturels et les sentiers d'interprétation dans les zones naturelles; 
- Promouvoir les constructions écoresponsables; 
- S'assurer de la résilience du projet face aux changements climatiques; 
- Quartier certifié LEED;
- Conserver le plus possible les arbres existants pour les zones tampons; 
- Prévoir une zone de protection et une densité plus faible autour des milieux humides conservés; 
- Viser une canopée importante pour le projet; 
- Créer un milieu de vie complet avec un accès à des commerces de proximité; 
- Inclure des recommandations de la santé publique pour les bâtiments situés le long de l'autoroute; 
- Privilégier la plantation d'essences d'arbres connues pour filtrer la poussière et les polluants tels que l'orme, le chêne ou le hêtre; 
- Inclure des logements sociaux ou abordables dans le projet;
- Fixer un nombre maximal de logements dans le projet;
- Bonifier les installations récréatives proposées; 
- Prévoir des mesures d'atténuations de la circulation dans le projet et pour les rues qui seront connectées au projet de développement; 
- Voir la possibilité de créer un accès direct via l'autoroute 30;
- Prévoir des espaces pour de l'agriculture urbaine en faisant référence au passé agricole de la Terre (jardins communautaires, ferme urbaine, plantations comestibles, verger urbain.) 

Présentation du PPU

Version projet



Modifications proposées au PPU

Orientation 1

S'assurer d'une intégration harmonieuse dans le milieu d'insertion

Objectifs

- Développer un milieu de vie en respect du milieu d'insertion
- Privilégier un développement en compacité afin de préserver un maximum de couvert végétal
- Préserver les milieux humides d'intérêts et mettre en valeur le paysage naturel
- Privilégier une gradation des hauteurs des bâtiments
- Assurer une transition harmonieuse entre le cadre bâti et le milieu de vie existant
- Encadrer l'intégration du développement au paysage et au cadre bâti existant
- Créer des espaces d'agriculture urbaine en référence au passé agricole du site

Orientation 2

Faire un projet structurant et de qualité

Objectifs

- Augmenter l'offre en parcs et espaces verts
- Assurer que les parcs et espaces verts soient accessibles et adaptés aux besoins de la population
- Sécuriser et rendre conviviaux les déplacements actifs
- Favoriser la mise en place de nouveaux parcours actifs
- Atténuer le paysage autoroutier
- Minimiser les problèmes de circulation automobile sur le réseau viaire
- Prévoir des mesures d'apaisement de la circulation sur les rues projetées et existantes lorsque nécessaire

Orientation 3

Garantir la faisabilité technique du développement

Objectifs

- Déterminer les besoins en matière d'infrastructures urbaines
- Prévoir l'emploi de matériaux minimisant le bruit autoroutier
- Prévoir des mesures de mitigation pour les bâtiments en bordure de l'autoroute qui prennent en compte les nuisances liées au bruit et à la pollution
- Favoriser la mise en place d'infrastructures vertes

Orientation 4

Planifier de façon durable

Objectifs

- Minimiser les impacts du développement sur les habitats humains et fauniques présents et environnants
- Favoriser la biodiversité végétale
- Assurer la résilience du développement face aux changements climatiques
- Accroître une meilleure gestion des eaux de ruissellement
- Prévoir des aménagements durables favorisant les surfaces perméables et le maintien d'un couvert végétal
- Prévoir une trame de rues qui favorisent le déploiement des transports collectifs et actifs
- Valoriser les constructions écoresponsables et la diversité en architecture

Modifications proposées au PPU

Concept d'organisation spatiale



Modifications proposées au PPU

Balises d'aménagement

Trame viaire	<ul style="list-style-type: none">• Prévoir un accès secondaire au site via la rue Paganini;• Privilégier des tracés de rues organiques combinés avec des mesures d'apaisement de la circulation afin d'éviter la vitesse de prioriser les modes de transports actifs et collectifs.
Volumétrie et implantation	<ul style="list-style-type: none">▪ L'implantation des bâtiments à proximité de l'autoroute doit tenir compte des nuisances liées à la pollution sonore et au bruit en s'assurant de prévoir des mesures de mitigation telles que l'orientation des façades, des balcons et des cours sur le côté opposé à l'autoroute, l'orientation des bâtiments et la plantation d'essences d'arbres aidant la filtration par exemple l'hêtre, l'orme ou le chêne et/ou la présence d'écrans ou de murs végétaux.
Cadre bâti et implantation (Architecture)	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la diversité architecturale;• Pour les bâtiments localisés à proximité de l'autoroute, prévoir des mesures de mitigation comme l'insonorisation du bâtiment et de la fenestration, l'aménagement intérieur (en positionnant les pièces comme les chambres à coucher à l'opposé de l'autoroute), l'emplacement des prises d'air et l'utilisation de filtres à air à haute-efficacité.
Parcs et espaces verts	<ul style="list-style-type: none">• Des espaces pour aménager des jardins communautaires et/ou projets d'agriculture urbaine afin de souligner le passé agricole devront aussi être intégrés au réseau de parcs et espaces verts proposés. Les plantations comestibles ainsi que la plantation d'arbres fruitiers devront être présents dans les espaces publics.
Verdissement (Domaine privé)	<ul style="list-style-type: none">• Nouvelle réglementation sur les arbres va s'appliquer et augmenter le nombre de plantation privée requis;• Les espaces de stationnement intérieur sont à privilégier.
Mixité	<ul style="list-style-type: none">• Le rez-de-chaussée des bâtiments devra accommoder les piétons et inclure des usages actifs comme des salles communautaires, des équipements collectifs et des commerces de proximité pour les résidents du quartier. Les lobbies devront être bien éclairés, invitatants et s'intégrer à l'aire publique.

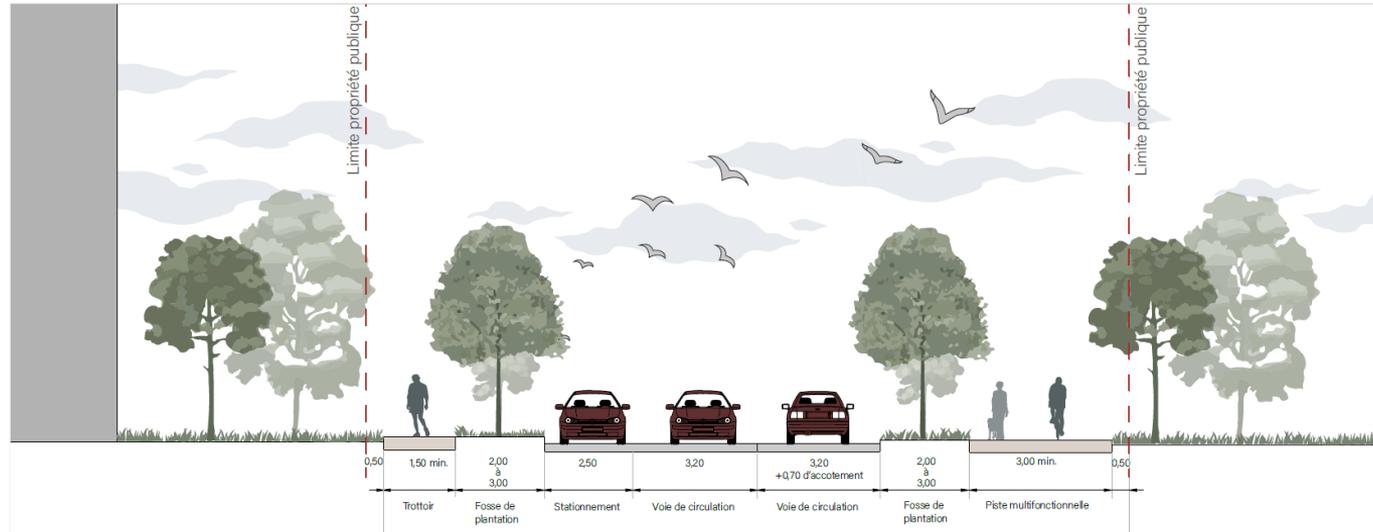
Modifications proposées au PPU

Balises d'aménagement

Aménagement de rue

- Éviter les grandes parties linéaires et favoriser les tracés organiques
- Mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation, notamment aux intersections.
- Privilégier les mesures d'apaisement:
 - Intersections surélevées
 - Avancées à mi-chaussée
 - Terre-plein central ou végétation en bordure des rues.

Coupe type de la voie collectrice



Modifications proposées au PPU

Concept d'aménagement



Présentation de l'amendement au plan d'urbanisme

Présentation des règlements de concordance

Modification au règlement de plan d'urbanisme

Ajout de l'annexe « N »: Programme particulier d'urbanisme (PPU) secteur de la Terre Faubert

Ajout de l'article 7.6 introduisant le PPU

Dans une optique d'optimiser le développement sur les rares espaces vacants restant sur son territoire et d'encadrer les futurs projets immobiliers, le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur de la Terre Faubert se veut un outil de planification du secteur adjacent à l'autoroute 30 entre le boulevard Saint-Jean-Baptiste et le boulevard Pierre-Boursier. Il vise à encadrer le développement et l'aménagement de la Terre Faubert de manière cohérente et intégrée.

Ainsi, le PPU est un véritable guide pour le développement du site, selon la vision de la Ville en collaboration avec les souhaits de la communauté. L'intégration harmonieuse dans le milieu d'insertion prend une grande place dans les enjeux identifiés et oriente les balises d'aménagement pour l'aménagement du site.

Par ailleurs, le PPU s'inscrit dans la mouvance contemporaine et introduit des dispositions visant l'atteinte des objectifs de développement durable, de réduction des îlots de chaleur, de gestion des eaux de surface et d'augmentation des déplacements actifs et collectifs sécuritaires et confortables.

- Le nouveau projet fera également l'objet d'un PIIA (article 7.1.2)

Présentation de l'amendement au zonage

Présentation des règlements de concordance

Plan de zonage et grilles des usages et des normes



Présentation des règlements de concordance

Plan de zonage et grilles des usages et des normes

Zones H-418 et H-438

- Multifamilial (type maison en rangée)
- 2 à 3 étages
- 70 log./ha (densité visée)
- Minimum de 60 % de cases de stationnement intérieur exigé (4 à 6 logements minimum de 50%)



Présentation des règlements de concordance

Plan de zonage et grilles des usages et des normes

Zone H-439

- Multifamilial
- 3 à 6 étages
- 80 log./ha (densité visée)
- Minimum de 60 % de cases de stationnement intérieur exigé
- Piscine, potager, spa et serre permis sur les toits des bâtiments



Présentation des règlements de concordance

Plan de zonage et grilles des usages et des normes

Zone H-440

- Multifamilial
- Commerces de proximité permis au rez-de-chaussée (sous certaines conditions)
- 4 à 8 étages
- 100 log./ha (densité visée)
- Minimum de 75 % de cases de stationnement intérieur exigé
- Piscine, potager, spa et serre permis sur les toits des bâtiments
- Mesures de mitigations additionnelles (bâtiments dans une bande de 150 m de l'autoroute 30) : Prises d'air sur façades opposées à l'autoroute + bâtiment et fenestrations insonorisés.



Présentation des règlements de concordance

Plan de zonage et grilles des usages et des normes

Zone H-441

- Multifamilial
- 4 à 12 étages
- 100 log./ha (densité visée)
- Minimum de 75 % de cases de stationnement intérieur exigé
- Piscine, potager, spa et serre permis sur les toits des bâtiments
- Mesures de mitigations additionnelles (bâtiments dans une bande de 150 m de l'autoroute 30) : Prises d'air sur façades opposées à l'autoroute + bâtiment et fenestrations insonorisés.



Présentation des règlements de concordance

Plan de zonage et grilles des usages et des normes

Zones P-442 et P-443

- Conservation à l'état naturel et parcs et espaces verts

Zone P-444

- Parcs et espaces verts
- Bande tampon boisée de 10m (6m min. lorsqu'il y a une rue publique) le long de la limite avec le quartier existant



Modifications proposées au règlement de zonage

Modifications (applicables pour les zones H-418, H-438, H-439, H-440 et H-441)

Stationnements

- Réduction du ratio minimum de stationnement par logement à 1,2 case/logement au lieu de 1,5;

Aménagement des stationnements extérieurs

- Les stationnements extérieurs doivent être aménagés avec des îlots de verdure et des arbres à moyen ou grand déploiement à chaque 12 cases de stationnement;
- Minimum 20% de la surface pavée extérieur doit être aménagées en pavé écologique et perméable et/ou en aire de biorétention (trottoirs, allées, aires de stationnement, espaces libres);
- Les aires de stationnement extérieures en cour avant (lorsque permis) doivent être camouflées de la rue (butte, muret, végétation).

Présentation de l'amendement au PIIA

Présentation des règlements de concordance

Modifications au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

Structure et développement

1

Développer un milieu de vie complet en favorisant un développement en compacité et en respect du milieu d'insertion.

Architecture et implantation des bâtiments

1

Assurer une transition harmonieuse entre le cadre bâti et le milieu de vie existant.

2

Développer un ensemble architectural distinctif, harmonieux et de qualité.

3

Favoriser une architecture qui tient compte des nuisances sonores et de la pollution engendrée par l'autoroute.

4

Favoriser la construction de bâtiments durables à faible impact environnemental.

5

Intégrer les équipements d'appoint et les composantes fonctionnelles des bâtiments à leur architecture, afin de limiter l'impact visuel.

Présentation des règlements de concordance

Modifications au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

Qualité des aménagements extérieurs et des aires de stationnement

- 1 Assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres tout en favorisant les principes de développement durable.
- 2 Aménager les accès et les aires de stationnement de façon à minimiser leur impact visuel, limiter les îlots de chaleur et le volume des eaux de ruissellement vers les égouts pluviaux.
- 3 Assurer l'intégration architecturale des stationnements intérieurs intégrés à un bâtiment.
- 4 Favoriser un système efficace de la gestion des déchets et des matières recyclables afin de diminuer, le plus possible, les impacts environnementaux et visuels.

Mobilité

- 1 Assurer la perméabilité et la connectivité de la trame viaire urbaine de manière à permettre une bonne cohésion entre la circulation locale et de transit.
- 2 Promouvoir les déplacements actifs et le transport en commun, afin de réduire la dépendance à l'automobile.
- 3 Minimiser et apaiser la circulation automobile sur le réseau viaire et à proximité des espaces publics structurants.

Prochaines étapes

Suite à l'assemblée publique de consultation	Finalisation du PPU et des règlements avant l'adoption finale (analyse des demandes et des commentaires reçus)
Séance du conseil municipal du 18 novembre	Adoption finale du PPU et des règlements de concordance
Séance du conseil des maires de la MRC de janvier 2025	Approbation de la MRC
Début février 2025	Entrée en vigueur



Période d'échanges

MERCI !

Châteauguay

