

Vous trouverez ci-joint les réponses aux principales questions adressées à la Ville dans le cadre de l'élaboration d'un quartier TOD autour du stationnement incitatif de l'AMT. Notez que ce document sera évolutif : visitez régulièrement le www.ville.laprairie.qc.ca pour obtenir les nouvelles versions.

Les questions et les réponses sont présentées par grands thèmes, soit :

- *Les obligations réglementaires;*
- *L'intégration au milieu;*
- *L'organisation spatiale du futur projet;*
- *Les déplacements routiers et en mode actif;*
- *Marché cible du projet;*
- *Protection de l'environnement;*
- *L'architecture;*
- *Parcs et espaces verts;*
- *Mise en œuvre.*

OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Q -1: La Ville et le promoteur vont-ils nous mettre devant un fait accompli?

R : Non, le concept détaillé du développement de ce terrain ne se fera pas avant d'avoir complété **la phase 1 de concordance** avec le schéma de la MRC et indirectement avec le PMAD. Cette phase doit prendre fin au plus tard le 8 février 2016.

Ce n'est qu'au début de l'année 2016 que nous convoquerons la population à nouveau pour parler d'un projet concret, à travers un programme particulier d'urbanisme (PPU) détaillé. Ce sera ce qu'on pourrait appeler **la phase 2 de concordance**.

En deux mots, à l'automne, nous allons vous consulter et vous faire participer à la confection **des grandes lignes directrices d'aménagement** qui vont régir les grands principes et critères d'acceptabilité d'un éventuel projet de développement. Nous insistons : **vous allez être consultés à chacune des étapes de la planification de l'aire TOD.**

Q-2 : Est-ce que les immeubles existants dans l'aire TOD font partie du calcul de la densité à atteindre de 30 logements à l'hectare?

R : Non, parce que, tel que défini au schéma d'aménagement de la MRC, ces immeubles se situant dans l'aire TOD ne feront pas l'objet d'une requalification, c'est-à-dire d'un changement d'usage ou d'une reconstruction après démolition.

Q-3 : On dit que le TOD est situé sur le terrain de golf dû à la présence du stationnement incitatif, pourquoi ne pas faire déplacer le stationnement de l'AMT ailleurs ?

R : La stratégie de localisation de ce stationnement de l'Agence métropolitaine de transport (AMT) n'est pas de la juridiction de la Ville de La Prairie. Par contre, on peut vous dire qu'au schéma de la MRC de Roussillon, le golf est aussi situé à l'intérieur d'une affectation structurante multifonctionnelle le long du seul corridor de transport identifié à La Prairie : le boulevard Taschereau. Comme vous le savez, cette intersection (avenue du Golf et boulevard Taschereau) constitue un transit important pour le transport collectif, notamment en direction du centre-ville de Montréal et d'un pôle régional institutionnel d'éducation important à Longueuil.

Q-4 : Quel est le seuil de densité résidentielle qui s'appliquera au redéveloppement du terrain de golf?

R : Conformément au PMAD, le seuil de densité résidentielle est établi à 30 logements/ha, soit environ 1 800 unités.

Q-5 : Comment se calcule cette densité?

R : Conformément au PMAD, il s'agit d'un rapport entre le nombre total d'unités résidentielles et la superficie de terrain brute potentiellement développable incluant les rues, les parcs publics, les équipements publics et communautaires de desserte locale (ex. : école primaire) et les usages mixtes (disposant d'une composante habitation), mais excluant les zones destinées exclusivement aux usages commerciaux et de bureaux, les industries et les espaces de conservation.

Q-6 : Pourquoi l'aire TOD a-t-elle été étendue au-delà du rayon de 500 mètres du terminus d'autobus comme le prévoit le PMAD ?

R : Beaucoup de MRC de la CMM ont dû ajuster le territoire d'application des dispositions relatives au développement d'un TOD en fonction d'un découpage territorial défini par des limites physiques existantes et des limites cadastrales.

Q-7 : Pourquoi le maire n'a pas voté contre le règlement 170 au conseil de la MRC, la Ville aurait pu être en désaccord pour conserver le golf?

R : Le règlement 170 de la MRC est un règlement de concordance avec le PMAD. Cette concordance est obligatoire, tout comme il est obligatoire pour les Villes de la MRC de faire concorder sa réglementation à celle du règlement 170. C'est un peu comme une chaîne de concordances obligatoires dictées par la CMM et par des orientations d'aménagement durable du gouvernement provincial qui se trouvent tout en haut du cadre de planification.

Q-8 : Pourquoi la Ville n'a pas mis en place les mesures nécessaires pour sauvegarder la pérennité du terrain du golf et ses activités?

R : Le PMAD de la CMM prévoit que d'ici 2031, 40% de la croissance urbaine se concentrera dans les aires TOD et les corridors structurants comme le boulevard Taschereau. Le terminus d'autobus de La Prairie et les terrains autour constituent une aire TOD au sens du PMAD. La Ville a donc l'obligation de modifier sa réglementation afin d'y permettre la réalisation d'un projet urbain. Il n'appartient pas à la Ville de décider quand le terrain de golf cessera ses activités ni quand la propriétaire procédera à son redéveloppement à des fins résidentielles. Rappelons que 155 aires TOD ont été identifiées sur le territoire de la CMM, dont 7 à l'échelle de la MRC.

INTÉGRATION AU MILIEU

Q-9 : Comment allez-vous traiter l'interface entre les résidences actuellement adossées au terrain de golf et les futurs développements?

R : Le plan devra prévoir une typologie résidentielle comparable au développement existant à leur immédiate interface. Par ailleurs, plusieurs options peuvent être envisagées pour améliorer la cohabitation de l'existant avec le proposé (ex. : conserver les bandes d'arbres existantes, prévoir de plus grandes marges arrière pour les nouveaux développements, créer un parc linéaire à la limite des lots existants, etc.).

Q-10 : Quelle sera la hauteur maximum des constructions?

R : Le seuil de densité peut être atteint en faisant usage d'une diversité de typologies résidentielles tout en poursuivant des objectifs d'harmonisation avec le milieu bâti existant, notamment en matière de hauteur et de volumétrie.

Q-11 : Qu'est-ce qui sera conservé du terrain existant?

R : La question est prématurée. Néanmoins, la volonté première de la Ville est de conserver le maximum d'arbres et d'étangs. Nous prévoyons effectuer une analyse exhaustive du terrain pour recenser les percées visuelles d'intérêt, le couvert forestier, les niveaux de terrain, etc. Nous souhaitons aussi connaître les orientations des citoyens face aux éléments à conserver.

Q-12 : Quelle sera la vocation future du chalet de golf?

R : La question se pose, mais la Ville n'a pas encore établi la vocation préférentielle de cette construction stratégiquement localisée.

ORGANISATION SPATIALE DU FUTUR PROJET

Q-13 : Est-ce qu'on peut réaliser un concept de quartier très dense près du boulevard Taschereau dans un secteur du golf (disons la moitié du terrain) pour laisser intacte l'autre moitié du terrain près des résidences unifamiliales? Est-ce qu'on prévoit une ceinture verte importante entre les résidences existantes et le projet de développement?

R : Le concept TOD prévoit la création d'un quartier complet à typologie d'habitations variables avec une densité moyenne de 30 logements à l'hectare. On y prévoit aussi de la mixité sociale et fonctionnelle (résidences-commerces de proximité, parcs et espaces verts, réseau piétonnier et cyclable) avec un souci d'intermodalité avec le transport collectif.

Avant toute chose, dans un premier temps la Ville souhaite la participation des citoyens afin d'établir les grandes lignes directrices d'aménagement qui guideront un éventuel projet de développement pour créer un milieu de vie exceptionnel en phase avec les préoccupations de la population et particulièrement avec les citoyens du voisinage. C'est pourquoi la Ville organise à l'automne des rencontres avec la population (le 17 septembre et le 22 octobre 2015) sous forme d'ateliers de travail. C'est dans le cadre de ces rencontres que la population pourra concrètement exprimer ses préoccupations relatives aux espaces verts et aux aires de dégagement entre le quartier existant et un éventuel projet de développement.

Q-14 : Qu'est-ce qu'on va pouvoir conserver du terrain actuel de l'aire TOD?

R : La réponse à la question précédente (numéro 13) s'applique. Ajoutons qu'obligatoirement, pour l'ensemble sur terrain, la vocation « golf » doit être remplacée dans nos outils d'urbanisme par la vocation « quartier TOD ».

Q-15 : Comment répartirez-vous les densités résidentielles sur le site?

R : Les ensembles résidentiels les plus denses devraient normalement être groupés à proximité du terminus de l'AMT de sorte que la densité régressera en gagnant les résidences unifamiliales existantes.

Q-16 : Y aura-t-il un coeur civique à ce projet comme on en voit dans d'autres TOD?

Il y a définitivement un besoin de mettre en valeur les terrains avoisinant le terminus d'autobus pour accroître le caractère convivial et piétonnier de ce secteur. Le plan devra répondre à cet objectif, mais cela n'exclut pas qu'il y ait d'autres espaces dans le projet propices au rassemblement et à l'élévation du sentiment d'appartenance à ce nouveau quartier.

Q-17 : Y aura-t-il une nouvelle école sur le site?

R : L'analyse des besoins à cet effet devra être réalisée avec la commission scolaire.

Q-18 : Est-ce qu'il y aura des usages commerciaux pour desservir cette nouvelle population?

R : Il est clair que des études devront être réalisées pour identifier la nouvelle offre commerciale la plus adéquate aux besoins de la population et la plus économiquement viable. La mixité de fonctions urbaines résidentielle-commerciale fait partie des caractéristiques obligatoires d'une aire TOD.

LES DÉPLACEMENTS ROUTIERS ET EN MODE ACTIF

Q-19 : Quelle approche privilégiez-vous en matière de déplacements?

R : Puisqu'il s'agit d'un TOD, le projet devra démontrer que l'organisation de l'espace favorise les déplacements actifs (piétons/cyclistes) notamment vers le stationnement incitatif et une utilisation accrue du transport en commun, tout en assurant des conditions adéquates pour les déplacements automobiles.

Q-20 : Est-ce que le projet regroupera un réseau de pistes cyclables?

R : Assurément, le projet favorisera les déplacements actifs via un réseau de pistes cyclables utilitaires, mais aussi des boucles destinées davantage à la promenade. Le tout sera en lien avec le réseau municipal existant et le stationnement incitatif.

Q-21 : Quels seront les points d'accès routiers au site?

R : Le site devrait normalement disposer au minimum de deux accès routiers. Selon les conclusions des ateliers de travail avec la population et des grandes lignes directrices d'aménagement qui en découleront, des études de circulation devraient confirmer la pertinence des lignes directrices retenues.

MARCHÉ CIBLE DU PROJET

Q-22 : Quelle sera la valeur marchande des unités du projet?

R : Le caractère obligatoire de mixité sociale propre à un TOD oblige la Ville à prévoir une gamme étendue d'acheteurs potentiels grâce à une grande variété de typologies résidentielles qui ira d'unifamiliales isolées aux condos en hauteur. La Ville vise à offrir des produits de qualité, en adéquation avec le prix du marché de projets comparables.

Q-23 : Y aura-t-il des résidences pour personnes âgées?

R : La Ville souhaiterait offrir des produits adaptés aux personnes âgées. Toutefois, il s'agit d'un domaine très spécialisé qui nécessite des analyses de marché très précises et la participation d'un constructeur/opérateur d'expérience.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Q-24 : Les propriétaires disposent-ils d'études de caractérisation biologique?

R : Les propriétaires détiennent une étude de caractérisation du milieu biophysique de même qu'une étude de caractérisation des sols. Ces études ont par ailleurs déjà été déposées au MDDELCC et les conclusions indiquent que rien n'est susceptible de compromettre la réalisation d'un projet sur le site.

Q-25 : La Ville poursuit-elle des objectifs de développement durable?

R : Conformément à son Plan stratégique, la Ville verra à définir des objectifs précis dans le cadre du développement du projet.

ARCHITECTURE

Q-26 : Est-ce que la Ville compte définir les caractéristiques architecturales à privilégier?

R : Cette question réfère à l'harmonisation du projet au cadre bâti existant, mais aussi à la signature de l'ensemble qui traduira son caractère unique sur le territoire de La Prairie. La Ville verra d'ailleurs à s'assurer du contrôle de l'architecture en enchâssant des objectifs et critères à cet effet dans un règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA).

Enfin le promoteur devra s'assurer que le style architectural retenu réponde au goût d'une vaste clientèle, que les matériaux choisis soient de qualité et durables et surtout, qu'il s'agisse d'une architecture intemporelle qui vieillira bien dans le temps.

PARCS ET ESPACES VERTS

Q-27 : Est-ce que le projet disposera de parcs publics?

R : Le concept n'est pas encore défini et la Ville compte beaucoup sur la participation de la population pour en définir les lignes directrices d'aménagement. Il est clair qu'un projet d'environ 1 800 unités générera des besoins en parcs et équipements pour desservir plus ou moins 5 000 personnes.

Q-28 : Comment ce projet pourra-t-il mettre en valeur le parc régional de la rivière Saint-Jacques?

R : La rivière Saint-Jacques fait partie du patrimoine naturel de la Ville de La Prairie. Son potentiel n'est pas entièrement exploité parce que les accès au parc sont limités. La Ville souhaite que le projet qui sera mis en oeuvre désenclave le parc en le rendant plus accessible et attrayant pour les résidents de La Prairie tout en mettant en valeur ses richesses faunique et floristique.

Q-29 : Comment les autres résidents de La Prairie pourront-ils profiter des parcs et espaces verts qui seront aménagés sur le terrain à redévelopper?

R : La Ville souhaite développer un projet ouvert sur la communauté de La Prairie. Ce faisant, il verra à ce que les parcs du projet soient en réseau avec l'offre récréative de la Ville via un nombre important de pistes et sentiers à l'usage de la marche et du vélo, mais aussi à celui de la raquette et du ski de randonnée en saison.

MISE EN ŒUVRE

Q-30 : Qui sont les promoteurs du projet?

R : Le terrain de golf est la propriété de trois sociétés enregistrées au Québec établies sur la Rive-Sud. Deux d'entre elles sont des promoteurs immobiliers tandis que la troisième est à la fois promoteur et constructeur et opère sous la raison sociale Jasmont.

Q-31 : Qui paiera pour les infrastructures?

R : La politique municipale en matière de financement des infrastructures est à l'effet que tous les travaux (égouts, aqueduc, voirie, éclairage et enfouissement) sont à la charge complète du promoteur.

Par contre, l'aménagement des parcs et les travaux d'infrastructures desservant un usage commercial peuvent être financés par un règlement d'emprunt applicable au secteur à développer.

Q-32 : Quel est le phasage du projet?

R : Le phasage du projet n'est pas connu pour le moment, puisque la Ville, en collaboration avec ses citoyens, n'a pas terminé l'exercice de concordance de ses règlements avec le schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, mis de l'avant son programme particulier d'urbanisme et réalisé les études pour le réseau d'infrastructures.

Q-33 : Quand le promoteur compte-t-il cesser les opérations du terrain de golf?

R : Pour le moment, le promoteur s'est engagé à maintenir le terrain de golf en opération jusqu'à l'automne 2016.