

RÉSUMÉ CONCERNANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO S-2337



Avis est donné que le règlement numéro S-2337 modifiant le schéma d'aménagement révisé S-77 de la Ville de Mirabel de façon à ajouter audit schéma un plan particulier d'urbanisme (PPU) concernant l'aire multifonctionnelle TOD de la gare de Saint-Janvier, dans le secteur de Saint-Janvier est entré en vigueur le 2 octobre 2019.

En résumé le règlement numéro S-2337 concerne ce qui suit :

Critères et principes d'aménagements d'une aire TOD

Une aire de Transit Oriented Development (TOD) « est un développement immobilier de moyenne à haute densité structuré autour d'une station de transport en commun à haute capacité, comme une gare de train. Situé à distance de marche d'un point d'accès important du réseau de transport collectif, le TOD offre des opportunités de logement, d'emploi et de commerce et n'exclut pas l'automobile. Le TOD peut être un nouveau projet ou un redéveloppement selon une conception facilitant l'usage des transports collectifs et actifs autour de ce secteur central majeur.

À cet effet, le PPU gare Saint-Janvier doit prendre en considération le guide d'aménagement pour les aires TOD de la CMM afin d'illustrer les divers principes d'aménagement sur lesquels s'appuiera le développement de cette zone. À cet effet, ce guide précise qu'un PPU de ce type peut s'inspirer des dispositions suivantes :

- a) assurer, aux piétons et cyclistes, des liens directs aux points d'accès de transport en commun qui soient séparés, par le tracé ou par des aménagements appropriés, des aires de stationnement;
- b) réduire la distance de marche réelle (calcul au sol) entre les résidences et les points d'accès de transport en commun par le biais, notamment, de parcours directs;
- c) assurer la continuité et le confort des déplacements piétonniers et cyclables en liant les parcours en un réseau (rues, sentiers, voies multifonctionnelles, etc.) continu et étendu;
- d) favoriser la perméabilité du quartier aux déplacements actifs, en privilégiant, par exemple, un découpage de la trame en îlots de taille réduite ou en aménageant des passages actifs;
- e) assurer l'apaisement de la circulation automobile pour les voies de circulation routière n'appartenant pas au réseau routier supérieur par des aménagements et normes pouvant inclure, par exemple, des:
 - traverses piétonnières surélevées ou marquées au sol aux intersections;
 - chicanes;
 - avancées de trottoirs;
 - plantations en bordure de voie;
 - etc.
- f) autoriser le stationnement sur rue que sur un côté pour les rues de desserte locale, lorsque possible;
- g) assurer la présence de trottoirs en continu, préférablement des deux côtés de la rue ou minimalement sur un côté de la rue;
- h) encourager l'établissement d'activités non résidentielles, notamment les commerces et services de proximité en privilégiant leur localisation dans et à proximité du coeur du quartier et au rez-de-chaussée;
- i) limiter les surfaces occupées par les aires de stationnement automobile en fixant un nombre maximal de cases de stationnement par logement;
- j) diversifier les prescriptions de hauteur des bâtiments;
- k) limiter les entrées charretières en cours avant et latérales;

- l) limiter la profondeur maximale autorisée pour les marges de recul des bâtiments, par exemple, en :
 - réduisant les marges latérales et encourageant la mitoyenneté des bâtiments;
 - réduisant la profondeur des cours arrières et en favorisant leur partage sous forme de cours semi-privées;
 - permettant le morcellement de lots déjà bâtis.
- m) assurer la récupération et la rétention des eaux de pluie;
- n) favoriser des aménagements paysagers adaptés au milieu.

Une des caractéristiques principales de ce projet de règlement est le coefficient de densité d'occupation du sol qui est de 60 logements minimum pour un hectare.

Les affectations actuelles du sol au schéma

Au schéma d'aménagement, l'aire TOD est visée par l'affectation « Multifonctionnelle TOD ». Sur le territoire de Mirabel, c'est le seul endroit où cette affectation est identifiée. À cet effet, l'affectation permet principalement les usages résidentiels et mixtes (résidentiel obligatoire combiné à des usages commerciaux, de bureau, institutionnels ou communautaires) dans un taux de priorité de 60 % de la zone au minimum. Par la suite, l'espace peut être complété par des activités commerciales, de bureau, institutionnelles, récréatives intensives, d'utilité publique et de conservation sur un maximum de 40 % de la zone. Quelques terrains du PPU sont situés en affectation du sol « Agricole ». C'est notamment le cas du site de la gare. Cette affectation permet évidemment l'agriculture et les activités forestières en priorité. Cependant, dans certains cas spécifiques de droits particuliers en vertu de la Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles (LPTAA), l'affectation peut permettre de réaliser des usages tels que l'habitation, des commerces et des usages institutionnels, notamment. Les usages d'utilité publique et de conservation sont aussi permis en fonction de différentes conditions particulières.



