

PRÉSENTATION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT du site de l'Hippodrome Lachenaie

Rencontre citoyenne

13 juin 2022



Terrebonne
Une histoire de vie

Présentations

- **Robert Morin**, conseiller municipal - district 10
- **Robert Chicoine**, directeur à la Direction de l'urbanisme durable
- **Éliane Lessard**, chef de division planification urbaine, Direction de l'urbanisme durable
- **Raphael Beauséjour**, chef de division infrastructures, Direction du génie
- **Claude Delage**, président d'Alternative Capital Group. Inc.



Terrebonne
Une histoire de vie

Déroulement de la soirée

1. Mot de bienvenue
2. Mise en contexte
3. 1ère période de questions et commentaires (Ville)
4. Présentation du projet – promoteur
5. Prochaines étapes
6. 2^e période de questions et commentaires



Terrebonne
Une histoire de vie

Mot de bienvenue

- **Robert Morin**
Conseiller municipale - district 10



Terrebonne
Une histoire de vie

Mise en contexte : localisation



Mise en contexte

- **2014** – La Ville a réalisé un plan directeur de requalification du secteur incluant l'hippodrome, le site de la Moody et le parc industriel Léveillé.
- Secteur de requalification
Vision pour l'ensemble du secteur : créer un milieu de vie (vocation principalement résidentielle).



Terrebonne
Une histoire de vie

Mise en contexte : historique

- **2018** – Le promoteur entame des discussions avec la Ville pour le redéveloppement du site de l'hippodrome.
- **Mai 2020** - La Ville adopte un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble dont le site de l'hippodrome est visé, en prévision d'une éventuelle requalification du site.
- **Novembre 2020** – Le promoteur dépose officiellement une demande pour l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- **Janvier 2021** – Le règlement sur les PAE est modifié afin de permettre que l'usage habitation unifamiliale et les résidences collectives puissent être autorisées.
- **Septembre 2021** - Avis préliminaire favorable du Comité consultatif d'urbanisme
- **Octobre 2021** – Le Comité de coordination au développement municipal débute l'analyse de la demande de projet de développement.



Mise en contexte : plan d'aménagement d'ensemble

Qu'est-ce qu'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ?

Le PAE permet à la Ville de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour un secteur défini.

La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme ne viendront qu'au moment où un promoteur dépose et fait approuver un PAE pour le territoire concerné.

Afin d'obtenir cette approbation, le PAE doit respecter certains objectifs que la Ville a énoncés sous forme de critères d'évaluation.



Terrebonne
Une histoire de vie

Mise en contexte : plan d'aménagement d'ensemble

Le règlement sur les PAE prévoit les dispositions suivantes pour le PAE-02: HIPPODROME

Usages potentiels:

- Habitation;
- Hébergement : résidence collective (ex. résidence pour personnes âgées);
- Institutionnel : parcs, espaces verts, services institutionnels et utilitaires.

Densité applicable :

- Minimum de 24 logements/hectare \pm 150 unités d'habitations
 - *Un maximum 640 unités d'habitations



Terrebonne
Une histoire de vie

Mise en contexte : plan d'aménagement d'ensemble

Le règlement sur les PAE prévoit les dispositions suivantes pour le PAE-02: HIPPODROME

Critères spécifiques:

Le plan d'aménagement soumis est évalué selon les critères spécifiques suivants :

1. L'**âme** et l'**esprit** du projet intègrent des références à la présence de l'**hippodrome**;
2. Un **lien actif et véhiculaire** est planifié afin de rejoindre la **rue Grande-Allée**;
3. Le projet soutient des gabarits pouvant **respecter l'interface avec le cadre bâti environnant**, tout en favorisant une gradation d'échelle vers le cœur du secteur de plan d'aménagement d'ensemble;
4. L'aménagement d'un espace vert est planifié afin de favoriser la présence d'**îlot de fraîcheur**;
5. Le projet permet de **conserver la bande végétale existante bordant la rue Dollard** et favorise une interaction avec celle-ci;
6. Une **zone tampon** est planifiée entre le site et la voie ferrée : cette zone permet l'aménagement d'un lien multifonctionnel.



Terrebonne
Une histoire de vie

Enjeux

- Circulation
 - Une analyse antérieure (2014) dénombre un potentiel de 2400 logements additionnels dans le secteur Léveillé;
 - Une étude globale du secteur est en cours pour adresser les interventions requises afin de soutenir la requalification du secteur Léveillé.
- Capacité des infrastructures actuelles
 - Une étude sur les mesures compensatoires à entreprendre dans le bassin versant du poste de pompage Saint-Pierre est en cours de réalisation.



1ère période de questions et commentaires



Terrebonne
Une histoire de vie

Présentation du projet (promoteur)



Terrebonne
Une histoire de vie

Prochaines étapes

- Le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) doit faire l'objet d'une approbation par le conseil municipal;
- Rédiger le cadre réglementaire (modification au règlement de zonage);
- Processus d'adoption du cadre règlement par le conseil municipal, incluant la tenue d'une **consultation publique**;
- Préparation des plans et devis pour l'ensemble du développement;
- Réalisation des protocoles d'entente (selon le phasage du projet);
- Travaux d'infrastructures (selon le phasage du projet);
- Émission des permis de construction.



Terrebonne
Une histoire de vie

2e période de questions et commentaires



Terrebonne
Une histoire de vie

Merci



Terrebonne

Une histoire de vie