

REFONTE DU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE TERREBONNE



TERRITOIRE TERREBONNE

IMAGINEZ NOTRE AVENIR

CONSULTATION AUPRÈS DES GRANDS ACTEURS ÉCONOMIQUES

RAPPORT DE SYNTHÈSE, 9 MAI 2024



Table des matières

Table des matières	1
PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE	2
Mise en contexte	2
Objectifs poursuivis	3
Analyse et rédaction	3
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	4
1. Milieu de vie	4
Planification et mise en oeuvre des projets : l'importance de permettre la flexibilité des projets et d'une communication renforcée entre les acteurs et la Ville	4
L'optimisation des espaces de stationnements	5
Le développement des secteurs résidentiel, industriel et commercial	5
La création de secteurs mixtes et dynamiques	6
2. Environnement et transition écologique	7
La lutte contre les îlots de chaleur	8
La protection des espaces naturels	9
La réduction de l'empreinte écologique des activités et des projets de développement	9
3. Mobilité	10
La bonification du transport collectif	10
La valorisation et la sécurisation du transport actif	11
Annexe 1 - Personnes participantes	13
Annexe 2 - Résultats du sondage interactif	14



PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Mise en contexte

La Ville de Terrebonne a initié une démarche de refonte de son plan d'urbanisme. Afin d'alimenter cette démarche, la Ville souhaite consulter sa population (élu.es, citoyens et citoyennes, commerçants, acteurs économiques, organismes communautaires, jeunes, familles, personnes habituellement éloignées des processus de participation publique, etc.) pour connaître ses besoins, ses enjeux et ses suggestions. Dans ce cadre, la Ville de Terrebonne prévoit mener six activités consultatives :

- Une consultation auprès des élu.e.s municipaux.
- Un sondage en ligne auprès de l'ensemble de la population.
- Une consultation auprès des acteurs économiques.
- Deux activités de consultation auprès des populations habituellement éloignées des processus de consultation.
- Un forum citoyen.

L'INM a pour mandat d'accompagner la Ville de Terrebonne dans la conception, la préparation, et l'animation de ces activités de consultation. Elle en analyse aussi les résultats qu'elle retranscrit dans des rapports synthétiques.

Le présent rapport fait état des **résultats de la consultation auprès des grands acteurs économiques de la Ville de Terrebonne, ayant eu lieu le 27 mars 2024**. Au total, 19 personnes ont participé à l'événement (annexe 1, liste des personnes participantes). Ils et elles ont été répartis en 3 tables de discussion, d'une dizaine de personnes, pour discuter des trois thèmes suivants :

1. Le milieu de vie
2. L'environnement et la transition écologique
3. La mobilité

Chaque bloc de discussion d'une vingtaine de minutes a été précédé d'un sondage interactif en direct (annexe 2, résultats du sondage interactif), afin de saisir les impressions globales en termes priorités et de pistes d'action souhaitées.

Objectifs poursuivis

La consultation avait pour objectifs de connaître les besoins et les enjeux des grands acteurs économiques, et de recueillir des suggestions qui viendront alimenter et bonifier la rédaction du nouveau plan d'urbanisme.

Analyse et rédaction

L'INM a procédé à l'analyse des résultats recueillis à travers les tables de discussion. Ce rapport ne présente pas l'intégralité des propos, mais une synthèse des grandes tendances, ainsi que certaines perceptions minoritaires mais évocatrices des divergences de points de vue. Le mandat confié à l'INM n'incluait pas de vérifier si les commentaires s'appuyaient sur des données vérifiées, ni d'en faire une évaluation factuelle, ni d'émettre de recommandations.

Les résultats sont présentés selon les trois thèmes de discussion.



PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

1. Milieu de vie

Afin de promouvoir un environnement de vie complet et attractif, ainsi que la coexistence harmonieuse des secteurs résidentiel, commercial et industriel, les personnes consultées soulignent que les projets de développement doivent avoir la capacité d'être flexibles et novateurs. La clarté des normes municipales est également indispensable pour garantir un développement optimal.

Par ailleurs, les espaces de stationnement pour les véhicules motorisés (des personnes résidentes, visiteuses ou clientes) constituent un enjeu commun. Selon la majorité des personnes consultées, l'optimisation du stationnement est essentielle, avec des solutions adaptées aux besoins variés.

Les acteurs expriment, aussi, leur volonté de contribuer à un milieu de vie attractif, avec des initiatives favorisant des milieux de vie mixtes et l'attraction d'investisseurs pour dynamiser les secteurs. Des secteurs propices au développement sont identifiés, avec une nécessité de réviser la réglementation en matière de zonage pour permettre un développement optimal.

Planification et mise en oeuvre des projets : l'importance de permettre la flexibilité des projets et d'une communication renforcée entre les acteurs et la Ville

En raison de la complexité du territoire et de la diversité des besoins de la population, les acteurs économiques jugent essentiel d'avoir une réglementation qui permette une certaine flexibilité de leurs projets et activités. Ainsi, la planification et le développement des projets doivent être flexibles. Cette flexibilité devrait notamment prendre en compte :

- L'évolution des besoins dans le temps. Un projet peut répondre aux besoins actuels, mais il peut ne pas être adapté aux besoins de la prochaine décennie;

- La créativité dans le développement des projets, en valorisant les connaissances et expertises des différents acteurs.

En outre, de nombreuses personnes soulignent l'importance que les attentes, les exigences et les normes municipales soient claires afin de favoriser le développement optimal des activités. De plus, les acteurs économiques doivent également pouvoir exprimer leurs besoins et leurs intérêts dans le cadre de la planification des projets. Pour renforcer la collaboration entre la municipalité et les acteurs économiques et garantir une compréhension mutuelle et éclairée, certaines personnes suggèrent, par exemple, d'organiser des tables rondes impliquant les différents acteurs économiques et la municipalité.

L'optimisation des espaces de stationnements

La majorité des personnes participantes remarque que la voiture individuelle est le moyen de transport prédominant à Terrebonne¹. Par conséquent, la question des espaces de stationnement soulève des préoccupations autant pour les résidentes et résidents de Terrebonne que pour les visiteuses et visiteurs de la ville. Certains secteurs se trouvent confrontés à une pénurie de places de stationnement tandis que d'autres en disposent en excès ou font face à des défis liés à un aménagement non optimal.

Pour répondre aux enjeux liés au stationnement, diverses propositions sont avancées, notamment :

- Concevoir de nouveaux stationnements de manière plus intégrée à l'environnement et plus attrayants, par exemple en optant pour des stationnements publics, végétalisés, ou à plusieurs niveaux;
- Adapter l'aménagement des stationnements en fonction du type d'unités d'habitation plutôt que de simplement se baser sur leur nombre de logements (ou la surface du bâtiment, etc), afin de mieux répondre aux besoins variés des résidentes et résidents, et des clientes et clients. Par exemple, une famille pourrait nécessiter plusieurs espaces de stationnements, tandis qu'une personne vivant seule pourrait se contenter que d'un seul;
- Encourager l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques avant le démarrage de nouveaux projets résidentiels, pour faciliter et accélérer leur développement;
- Réaménager et configurer certains boulevards pour permettre le stationnement sur rue et faciliter l'accès aux commerces et aux services.

Le développement des secteurs résidentiel, industriel et commercial

Pour favoriser la création d'un milieu de vie complet et attrayant, les participantes et participants estiment que les secteurs suivants devraient être prioritaires pour un développement résidentiel :

- Le secteur La Plaine;

¹ L'enjeu des transports est plus largement abordé dans la section 3, portant sur la mobilité

- Le Parc industriel Léveillé, propice à la création d'un nouveau quartier résidentiel
- L'ouest de la Gare Terrebonne, au sud de l'autoroute 640, puisqu'il s'agit d'un axe structurant avantageux pour les travailleuses et travailleurs;
- Au nord de l'autoroute 640, vis-à-vis le secteur Lachenaie;
- Les Jardins Angora, situé le long d'une des artères principales;
- Le secteur entourant le Rang Saint-François;
- Le secteur entre le chemin Martin, la Trans-Terrebonne et l'autoroute 337;
- Le secteur entre le Parc Joseph-Bourgouin et l'autoroute 640;
- Le secteur de l'ancienne pépinière, propice à une densité et un développement commercial.

Des zones favorables au développement ou à la revitalisation industrielle (notamment appréciées par leur accessibilité optimale), sont identifiées, notamment :

- Le secteur est de la ville, au nord de l'autoroute 640;
- Le long de l'autoroute 640 (côté nord et sud), entre l'autoroute 335 et le Cégep de Lanaudière. Le Parc Industriel 640 Sud-Urbano est notamment un espace à optimiser
- La zone des étangs aérés.

Des zones favorables au développement ou à la revitalisation commerciale sont identifiées, en particulier :

- Le Domaine-du-Boisé;
- Le Vieux-Terrebonne, car le secteur commercial y est déjà développé mais nécessite une revitalisation, selon quelques personnes, car il « manque d'amour »;
- L'ancien terrain utilisé par la défense nationale (champ de tir Saint-Maurice).

Quelques personnes soutiennent également le besoin d'améliorer l'accès à certains secteurs commerciaux via les axes routiers principaux, tel que la montée Masson, pour désengorger l'accès au chemin Gascon souvent aux prises de trafic.

La création de secteurs mixtes et dynamiques

La grande majorité des acteurs consultés expriment leur volonté de contribuer à la création d'un environnement de vie attractif et agréable. À cette fin, plusieurs propositions visant à dynamiser la ville, notamment :

- Apporter une « valeur ajoutée » au développement des terrains vacants en y créant des synergies (économie, emploi, travailleurs, habitants). Mettre en œuvre diverses initiatives pour attirer les acteurs économiques et promouvoir la ville, comme la création d'un centre de congrès.

Un grand nombre de participantes et participants manifestent leur intérêt pour la promotion de commerces de proximité, facilement accessibles à pied depuis le lieu de résidence. Ainsi, ces personnes prônent la conception de quartiers combinant les fonctions résidentielles et commerciales. Cette mixité d'usages favoriserait l'émergence de zones dynamiques et contribuerait à créer un environnement de vie complet. Certaines personnes soutiennent

l'intégration de commerces au sein même des bâtiments résidentiels, tandis que d'autres préfèrent des structures distinctes pour les deux types d'établissements. Quelques secteurs se démarquent pour un développement mixte, notamment :

- Le secteur Urbanova, pour sa localisation centrale et son offre de commerces et de services. Selon quelques personnes, Urbanova est un secteur pertinent pour accueillir une densification, tout en offrant des logements abordables. Le développement résidentiel et commercial devrait être priorisé notamment dans les zones suivantes : PAT 02, 03, 04, 05, 08, 09 et 11;
- Le secteur Lachenaie, pour sa proximité avec la Gare Terrebonne et les grands axes routiers. Plusieurs personnes soutiennent, notamment, que l'offre de logement est insuffisante;
- La zone commerciale actuelle le long de l'avenue Claude-Léveillé, à redévelopper pour y intégrer aussi des habitations.

Quelques personnes soulignent néanmoins que la réglementation actuelle en matière de zonage constitue un obstacle au développement commercial et résidentiel optimal. Entre autres :

- La réglementation sur le développement résidentiel, comme celle du secteur Urbanova, limite la hauteur des constructions et la densification. Cette restriction réduit le potentiel de logements à construire, laissant les promoteurs avec des terrains sous-exploités en raison des contraintes en termes d'étages;
- Également, une personne suggère qu'il serait bénéfique de modifier le zonage avant de présenter un projet, afin de réduire le risque de réticence des citoyennes et citoyens;
- Certaines zones sont soumises à une réglementation qui restreint un développement mixte (à la fois résidentiel et commercial). Plusieurs personnes soutiennent que pour développer un milieu de vie complet et attrayant, les zones devraient pouvoir accueillir les deux types de développement;
- De manière générale, plusieurs personnes estiment qu'il est nécessaire de revoir le zonage ou d'assurer une flexibilité dans la réglementation, afin de pouvoir mieux exploiter les terrains existants.

2. Environnement et transition écologique

La transition écologique et la préservation de l'environnement préoccupent la majorité des participantes et participants. Plusieurs îlots de chaleur sont identifiés sur le territoire de la ville. Pour les contrer, des mesures sont proposées, telles que la plantation d'arbres dans les zones critiques, l'aménagement de toits verts et le verdissement des espaces de stationnement. Certains suggèrent également de privilégier la construction en hauteur pour libérer plus d'espaces verts.

La protection des espaces naturels, en particulier le long de la rivière des Mille-Îles et dans les zones environnantes, est considérée comme essentielle. Pour cela, il est

proposé de revitaliser ces zones, de créer des accès directs à la rivière et d'aménager des sentiers pédestres et cyclables.

Plusieurs participantes et participants appellent à une action concertée pour réduire l'empreinte écologique des activités et des projets de développement. Par exemple, il est recommandé d'encourager la collaboration entre la Ville et les promoteurs immobiliers pour développer des projets cohérents et durables. La standardisation des pratiques écoresponsables est également souhaitée, avec des initiatives telles que la promotion d'une conception intégrée des projets, l'intégration de pratiques d'économie circulaire et l'encouragement des toitures blanches et des matériaux de construction durables.

La lutte contre les îlots de chaleur

Les participantes et participants identifient des îlots de chaleurs plus préoccupants sur le territoire, notamment causés par les zones commerciales et par les espaces de stationnements, notamment :

- Dans le Domaine-du-Boisé, autour de l'intersection de la montée Major et l'autoroute 337;
- Le long du Boulevard Moody, autour des Galeries Terrebonne;
- Le long du chemin Gascon;
- Le stationnement des Jardins d'Angora;
- Le secteur de l'Hôpital Pierre-Le Gardeur, le Centre Lachenaie et le secteur commercial à l'Est;
- Le secteur de la Gare Terrebonne.

Pour remédier à ces îlots de chaleur, plusieurs participantes et participants préconisent l'augmentation de la végétation, notamment par la plantation d'arbres dans les zones critiques, la promotion des toits verts et le verdissement des espaces de stationnement. Certains suggèrent également de favoriser la construction en hauteur pour libérer plus d'espaces verts dans la ville.

La protection des espaces naturels

La majorité des participantes et participants mettent en évidence l'importance de préserver et de revitaliser les zones riveraines le long de la rivière des Mille-Îles, en particulier les secteurs de la côte Terrebonne, en face de l'île Saint-Jean, et près du Vieux-Terrebonne, en face de l'Île-des-Moulins. Un consensus émerge quant à la nécessité de valoriser davantage ce cours d'eau et d'encourager l'accès du public à ses rives en aménageant des sentiers pédestres et cyclables. Il est largement reconnu que la protection des rives doit être conciliée avec leur accessibilité pour le bien-être de la communauté.

Les espaces naturels suivants devraient également être protégés ou développés, dans une perspective d'encourager la biodiversité, notamment :

- Le secteur sud de l'autoroute 640, entre le Golf Le Versant et l'Avenue Claude-Léveillé;
- Le couloir des lignes d'Hydro-Québec, notamment en plantant une mixité de plantes;
- Les Club de Golf Le Boisé et Le Mirage.

La réduction de l'empreinte écologique des activités et des projets de développement

Plusieurs participantes et participants font part de leur volonté et de leurs efforts pour réduire l'empreinte écologique de leurs activités et de leurs projets de développement, dans le cadre d'une transition écologique.

Pour y parvenir, plusieurs personnes préconisent d'abord la nécessité d'encourager le travail collaboratif entre les acteurs. Cela impliquerait notamment de :

- Encourager la collaboration entre la Ville et les promoteurs immobiliers, pour garantir une vision cohérente du développement;
- Fixer des objectifs communs et proposer des solutions adaptées à chaque type d'acteur, telle que l'installation de panneaux solaires ou le verdissement des espaces bétonnés;
- Favoriser la flexibilité et l'innovation pour des projets réellement durables.

Il est également proposé de promouvoir le développement d'immeubles durables, en standardisant les pratiques écoresponsables. Notamment :

- Favoriser une conception intégrée des projets dès les premières étapes, afin de faire des choix éclairés en matière d'architecture, de matériaux de construction et d'aménagement;
- Intégrer, en collaboration avec la Chambre de commerce, des pratiques d'économie circulaire à travers les grands donneurs d'ouvrage des secteurs industriels;
- Promouvoir les toitures blanches par le renforcement de la réglementation pour les nouvelles constructions de bâtiments;
- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction carboneutres ou durables, comme le bois plutôt que le béton.

3. Mobilité

Dans une démarche de transition écologique et pour assurer une mobilité efficace à Terrebonne, l'amélioration du transport collectif est prioritaire; l'offre de service est jugée comme inefficace et insuffisante, selon plusieurs personnes. Il est ainsi proposé d'améliorer la connectivité des quartiers, d'instaurer des lignes d'autobus directes et d'accroître la fréquence des services. Pour réduire la dépendance à la voiture, les participantes et participants suggèrent également de réduire les espaces de stationnement, de mettre en place des systèmes de navettes et de promouvoir le covoiturage.

Par ailleurs, la création de quartiers de proximité est préconisée pour favoriser les déplacements actifs. Cependant, les réseaux cyclables actuels sont jugés insuffisants et peu sécurisés. Pour encourager les modes de déplacement actifs, il est donc proposé de garantir la sécurité et la continuité des pistes cyclables, d'installer des supports à vélos sécurisés, ou de mettre en place de services de location de vélos. Des mesures visant à promouvoir le transport actif auprès des jeunes sont également proposées.

La bonification du transport collectif

Les personnes participantes reconnaissent que la voiture demeure le principal mode de transport à Terrebonne, tandis que les transports en commun sont peu utilisés en raison de leur inefficacité actuelle par rapport à la voiture. Dans une perspective de transition écologique, la grande majorité des participantes et participants soutient la nécessité d'améliorer l'offre de service de transports collectifs pour encourager l'utilisation de ce mode de déplacement et changer les habitudes. Voici les principales pistes d'action proposées :

- Améliorer la connectivité entre les quartiers résidentiels et les centres névralgiques tels que le Cégep, l'hôpital, le centre-ville et les zones industrielles;
- Créer une ligne d'autobus directe d'est en ouest de la ville, avec une fréquence élevée pour inciter à délaisser la voiture;
- Renforcer la desserte du secteur Urbanova pour attirer davantage de résidentes et résidents et de commerces, en envisageant notamment des navettes entre les zones résidentielles et industrielles;
- Établir des voies réservées aux autobus sur les grandes artères pour améliorer leur efficacité;
- Accroître la fréquence et la portée des services d'autobus en réalisant des enquêtes sur les habitudes de déplacement de la population pour mieux répondre à leurs besoins;
- Faciliter les déplacements intercommunaux, notamment vers Montréal, en offrant une ligne express jusqu'au Terminus Montmorency à Laval;
- Proposer des horaires de service adaptés aux habitudes des jeunes afin de les inciter à adopter rapidement les transports en commun;
- Explorer la possibilité d'électrifier les transports tout en développant des aménagements favorables à la mobilité active pour compléter cette transition.

En parallèle, pour réduire l'usage de la voiture, plusieurs personnes soulignent également l'importance de :

- Réduire le ratio d'espaces de stationnement dans les nouveaux bâtiments résidentiels, jugé excessif par plusieurs. Il est nécessaire de modifier les normes réglementaires en conséquence;
- Mettre en place des systèmes de navettes ou d'auto-partage, en partenariat avec la Chambre de commerce et les grands employeurs, pour desservir en priorité les principaux centres d'activité professionnelle;
- Promouvoir le covoiturage en instaurant par exemple des voies réservées sur les axes routiers principaux pour encourager cette pratique.

La valorisation et la sécurisation du transport actif

Dans une optique de transition écologique, plusieurs participantes et participants expriment la nécessité de favoriser l'usage du transport actif à Terrebonne. Cependant, peu d'entre eux déclarent effectuer régulièrement des déplacements à pied, principalement en raison de l'éloignement des services et des commerces. Pour remédier à cette situation, plusieurs soutiennent l'idée de développer des quartiers de proximité, permettant ainsi l'accessibilité à pied des services et des commerces. L'objectif est de réduire les incitations à utiliser la voiture pour se déplacer.

Par ailleurs, la plupart des personnes jugent que les pistes cyclables actuelles ne sont pas adéquates. Il est donc impératif de revitaliser ou d'étendre celles déjà existantes, selon elles. Cela inclut notamment :

- D'améliorer la sécurité des pistes cyclables. De manière générale, selon plusieurs personnes, ces voies ne garantissent pas un niveau de sécurité adéquat, ce qui décourage l'utilisation du vélo comme moyen de transport;
- D'établir des liaisons entre les zones résidentielles et les pôles centraux;
- De garantir la continuité des pistes cyclables sans interruption, en évitant par exemple les pistes cyclables qui se terminent brusquement;
- De développer des voies multifonctionnelles pour accommoder tous les types de déplacements actifs;
- D'assurer un accès sécurisé aux cyclistes aux centres de distribution Metro et Sobeys;

Des pistes cyclables devraient être bonifiées ou de nouvelles devraient être créées, notamment dans les secteurs suivants :

- Le centre de la ville;
- Le long du Boulevard des Seigneurs, permettant de connecter le grand boisé et le Vieux-Terrebonne;
- Le long de la rive, en particulier dans le Vieux-Terrebonne;
- Les pôles industriels et les zones plus résidentielles, en bonifiant le Circuit Trans-Terrebonne. Par exemple, ajouter un ou des accès au circuit à partir d'Urbanova et ajouter une piste cyclable sur le viaduc traversant la rivière;

- Le long de la rivière Mascouche. L'ajout d'une piste cyclable permettrait, par le fait même, de valoriser et d'offrir un accès à cet espace naturel.

En parallèle des efforts pour améliorer les pistes cyclables, plusieurs autres propositions émergent pour encourager l'utilisation du vélo. Il est notamment suggéré :

- D'encourager les entreprises à réduire l'offre de stationnement pour les voitures destinée à leurs employées et employés, tout en installant des infrastructures telles que des supports à vélos et des douches pour faciliter l'usage du vélo comme mode de déplacement;
- D'installer des supports à vélo sécurisés dans tous les quartiers de la ville pour encourager l'usage du vélo;
- D'élargir la couverture du service de Bixi et évaluer une expansion plus étendue;
- De mettre en place des possibilités de location de vélos au terminus Terrebonne pour faciliter les déplacements jusqu'au Vieux-Terrebonne, en améliorant ainsi l'accessibilité du Vieux-Terrebonne;
- De développer des outils pour promouvoir le transport actif auprès des jeunes.

Annexe 1 - Personnes participantes

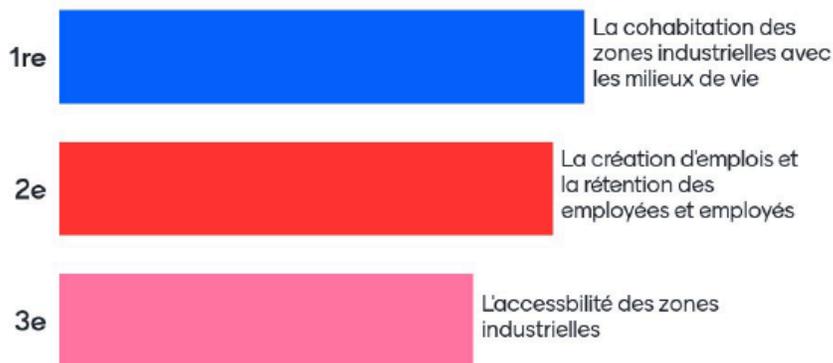
Mathieu	Jean-Marie	Construction Vilan inc
geoffray	ancinon	Fonds immobilier de solidarité FTQ
Nicolas	Rivard	Groupe Mathieu
Julien-Karl	Bellomo Dugre	District Moody
Pierre	Berthiaume	Chambre de commerce et d'industrie Les Moulins
Bernard	Pilon	Chambre de commerce et d'industrie Les Moulins
Yan	Le Houillier	Magma
Sophie	Bourgouin	Groupe Bourgouin
Steve	Chaumont	GBI / Groupe Bourgouin
X	X	Les Constructions Martin Cousineau Inc.
Robert	Roy	Forum
Genevieve	Goyette	Les entreprises Réjean Goyette
Francois	Barnabé	Corporation Immobilière Domicil Inc.
Pierre Paul	Bou langer	Cité 2000 (Montréal) courtier ltée
Marc-André	Bérubé	Brasswater
Simon	Canieau	SmartCentres
Marie-Eve	Boudreau	Groupe GDI inc.
Gaëtan	Breault	Prestige Terrebonne
Frédéric	Gariépy	Medifice

Annexe 2 - Résultats du sondage interactif

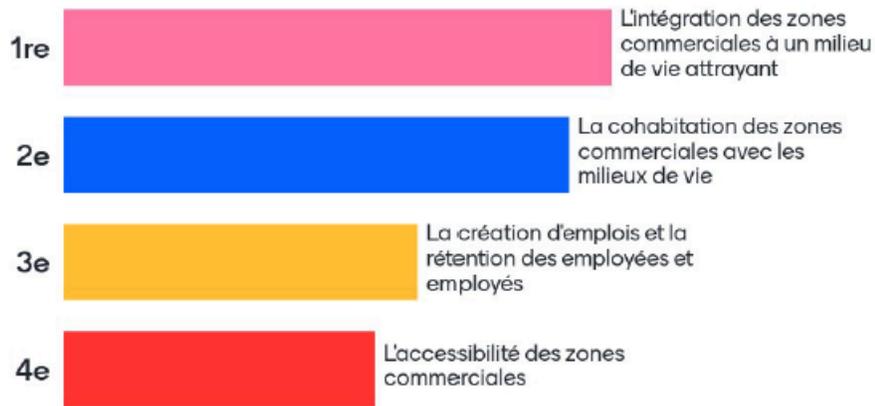
BR&D OLACE
Je suis ici en tant que...



MIEUX DE VIE
Classez les défis des zones industrielles de Terrebonne, du plus prioritaire au moins prioritaire



Classez les défis des zones commerciales de Terrebonne, du plus prioritaire au moins prioritaire



En un ou deux mots, qu'est-ce qui vous vient à l'esprit lorsqu'on parle de transition écologique ?

14 réponses



Qu'est-ce que la Ville doit prioriser pour faire face aux changements climatiques ?



En un ou deux mots, qu'est-ce qui contribuerait à l'amélioration significative des déplacements à Terrebonne ?

14 réponses



Quels éléments devaient être prioritaires à Terrebonne afin d'améliorer les déplacements ?

