

**POURQUOI LES ARTICLES  
DU PU QUI TRAITENT DE  
L'ACCÈS AUX BERGES NE  
SEMBLENT PAS RESPECTÉS?**



# PLAN D'URBANISME

## Orientations et règlements

### Plan d'urbanisme: orientations

- Outil de planification pour l'aménagement de la Ville
- Doit être conforme au Schéma de la MRC
  - Qui doit être conforme à la CMM (PMAD)
    - Qui doit être conforme aux orientations gouvernementales
- Les changements ne sont pas opposables aux citoyens (pas de processus d'approbation)

### Règlements d'urbanisme

- Permettent l'application du PU
- Doivent être conformes au PU
- Les changements peuvent être opposables aux citoyens (approbation par les personnes habiles à voter dans certains cas)

### Rencontre d'objectifs

- Favoriser l'accès aux berges (3.2.7)
- Favoriser l'arrivée de nouveaux résidents et diversifier l'offre résidentielle (3.2.2)

### 3.2.7: Les parcs et espaces verts aménagés (extrait)

- Dans cette perspective, la Ville doit également s'assurer **que dans le cadre d'un redéveloppement à proximité des rives, des espaces publics soient prévus afin de garantir un accès à l'eau** aux résidents et une réappropriation des berges par la population.

### 3.2.2: La population et l'habitat (extrait)

- En continuant d'être attractif du point de vue des constructions unifamiliales, **une amélioration de la diversification de la typologie de l'offre résidentielle contribuera à élargir l'offre avec des logements multifamiliaux**. De plus, la Ville est appelée à densifier certains secteurs de son territoire en lien avec la présence d'une aire TOD et de corridor métropolitain de circulation. La Ville pourra saisir l'opportunité offerte par **le redéveloppement pour densifier graduellement son territoire, tout en diversifiant sa typologie résidentielle**.

**Ces articles concordent avec d'autres sections du PU et du Schéma d'aménagement de la MRC.**

# PLAN D'URBANISME

## Accès aux berges Analyse de l'orientation 3.2.7

**Orientation importante  
sans être une obligation**

### Gestes concrets

- Parc de la Pointe de Brucy
- Quai de la 34e avenue

### À venir

- Déménagement du garage municipal
  - Aménagement pour meilleur accès aux berges

# PLAN D'URBANISME

## Analyse du terrain visé

**Aucune offre de vente du terrain à la Ville**

**VIP ne serait pas intéressée à acquérir le terrain (ex.: parc)**

- Dépenses : coûts d'acquisition + aménagement + entretien
- Coût de renonciation : taxes municipales sur un terrain déjà construit
- Accès très difficile
  - Non sécuritaire
  - Pas de stationnement ni de piste cyclable

**Terrain privé**

- Accès aux berges : déjà interdit
  - Aucune perte par rapport à la situation actuelle

# PLAN D'URBANISME

## Diversification de l'offre résidentielle (3.2.2)

### Multifamiliale VS unifamiliale

- Densification VS bungalow, maison unique

### Besoins à VIP

- Accès à la propriété
- Couples qui vendent leurs maisons (après départ des enfants)
- Jeunes familles (4 ½ et 5 ½)
- Très peu de ce type de logements à VIP

### Permet la densification

- Secteur urbanisé
- Près de l'aire TOD +/- 2 km de la gare et 90 mètres d'un arrêt d'autobus
- Support aux commerces locaux

# POURQUOI NE PAS PRIORISER L'AIRE TOD?

**La CMM (PMAD): vise 60% de la densification dans les aires TOD (1 km autour d'un équipement majeur de transport en commun)**

- Sur TOUT le territoire: 82 municipalités

**TOD: lorsque c'est possible**

**On ne contrôle pas le marché (selon les demandes/besoins)**

**Pourquoi ne pas avoir déjà densifié dans l'aire TOD alors que c'est identifié au PU – Ex. : clinique vétérinaire?**

- Déjà construit – commercial autorisé
  - Ce terrain n'a pas fait l'objet d'un redéveloppement

**Droits sur des terrains existants**

- Modifications réglementaires selon les projets: après analyse et orientations

**PU à revoir dans les deux prochaines années**

# IMPLANTATION AU SOL

Pourquoi 40 % et non pas 30%?

**Le nombre d'unités de logement permet : stationnements sous-terrain**

**Un commerce (ex.: spa, hôtel, restaurant) = beaucoup de stationnement**

**Diminuer les îlots de chaleur (objectif 2 du PU au 3.2.7)**

- Réduction des aires de stationnement
- Aménagement paysager et plantations prévues

**Donc: oui, 40% mais moins d'asphalte et plus de verdure**