VILLE DE DEUX-MONTAGNES

AVIS PUBLIC – ASSEMBLÉE PUBLIQUE AUX FINS DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT Nº 1751

Aux personnes intéressées par le :

- **Premier projet de règlement nº 1751** - *Règlement modifiant le Règlement du Plan d'urbanisme révisé (Règl. nº 1732) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme de l'Entrée Ouest*

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

1. Lors d'une séance tenue le 15 avril 2025, le conseil de la Ville de Deux-Montagnes a adopté le premier projet de règlement suivant : **Premier projet de règlement nº 1751** - *Règlement modifiant Règlement du Plan d'urbanisme révisé (Règl. nº 1732) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme de l'Entrée Ouest*

2. Une assemblée publique aux fins de consultation aura lieu le **jeudi 8 mai 2025, à 19 h,** à la salle du conseil municipal, située au 803, chemin d'Oka.

3. Au cours de cette assemblée, il sera expliqué le projet de règlement et les conséquences de son adoption et les personnes ou organismes qui désirent s'exprimer pourront alors le faire.

4. Le premier projet de règlement n° 1751 n'est pas assujetti à la procédure d'approbation par les personnes habiles à voter.

5. Le premier projet de règlement nº 1751 concerne l'ensemble du territoire de la Ville.

6. Le premier projet de règlement peut être consulté au bureau du soussigné, à l'hôtel de ville situé au 803, chemin d'Oka à Deux-Montagnes, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h et de 13h à 17h, et le vendredi de 8h30 à 12h, ainsi que sur le site Web de la Ville au www.ville.deux-montagnes.qc.ca .

Deux-Montagnes, le 16 avril 2025.

Jacques Robichaud, avocat, o.m.a.
Greffier et directeur des Services juridiques

PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE DEUX-MONTAGNES
VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1751

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme révisé (Règl. nº 1732) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme de l'Entrée Ouest

CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT que le conseil peut adopter un ou des programmes particuliers d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 15 avril 2025 ;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le règlement nº 1732 intitulé « Règlement du Plan d'urbanisme révisé » est modifié par l'ajout du « Programme particulier d'urbanisme / Entrée Ouest », joint au présent règlement comme annexe «1» pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 2

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____
Denis Martin, maire

_____
Jacques Robichaud, greffier

Adopté à une séance du conseil,
tenue le 15 avril 2025

Annexe 1

VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

/ ENTRÉE OUEST

AVRIL 2025

Document rédigé sous la supervision de: Sylvain Gariépy, Urbaniste, permis numéro 983 Avec la participation de:
Maude Brochu, Urbaniste stagiaire

MOT DU MAIRE

Chers citoyennes et citoyens de Deux-Montagnes,

C'est avec fierté que je vous présente le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'Entrée ouest, élaboré par la Ville de Deux-Montagnes à la lumière des commentaires reçus depuis plus de trois ans. Ce document reflète la vision d'aménagement et de développement de la municipalité et constitue un outil de référence pour procéder à un développement viable et harmonieux des derniers terrains vacants sur notre territoire.

Maints efforts ont été déployés au cours des dernières années pour maintenir la santé des finances municipales, malgré une croissance urbaine ralentie par la pénurie de terrains vacants. Le développement immobilier demeure néanmoins la principale source de revenus nous permettant de maintenir et de bonifier la qualité des services aux citoyens. Les projets de construction sur les terrains vacants de l'Entrée ouest constituent donc une opportunité de générer des revenus supplémentaires et de diversifier l'offre de logements pour retenir la population et attirer de nouveaux résidents sur notre territoire. Par l'adoption d'un PPU, nous nous assurons que les constructions projetées s'insèrent harmonieusement à leur milieu et que les infrastructures urbaines soient en mesure d'absorber l'arrivée de nouveaux résidents.

Le PPU de l'Entrée ouest a été élaboré par la Ville de Deux-Montagnes avec la collaboration des citoyens qui ont participé aux États généraux (2010) et aux Comités consultatifs citoyens (2011) ainsi que divers commentaires reçus. La vision et les orientations contenues dans le PPU s'inspirent également des politiques et outils règlementaires qui régissent l'aménagement de notre territoire.

Je vous invite donc à prendre connaissance du PPU et à continuer de vous impliquer pour faire en sorte que notre ville se développe dans le respect des intérêts de tous les citoyens.

Denis Martin
maire de Deux-Montagnes

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 7
1.1 PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE 9
1.2 UN PPU COMME OUTIL D'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 9
2. CONTEXTE DE PLANIFICATION 11
2.1 SECTEUR D'APPLICATION DU PPU 13
2.1.1 Localisation stratégique 13
2.1.2 Limites du secteur de planification 13
2.1.3 Caractérisation du milieu 17
2.2 COMPOSANTES STRUCTURANTES DU MILIEU 19
2.2.1 Topographie et zone de contraintes naturelles 19
2.2.2 Axes de mobilité 19
2.3 POTENTIELS ET CONTRAINTES 20
3. DIAGNOSTICS ET ENJEUX 25
4. CADRE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 29
4.1 LA VISION GLOBALE D'AMÉNAGEMENT 31
4.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 31
4.2.1 Optimiser l'utilisation du sol en proposant une diversité de typologies résidentielles 31
4.2.2 Respecter des critères architecturaux visant à uniformiser et bonifier le cadre bâti 32
4.2.3 Mettre en valeur les percées visuelles d'intérêt vers le Lac des Deux-Montagnes 32
4.2.4 Aménager le site de manière écoresponsable 32
4.2.5 Assurer le confort et la sécurité des différents usagers de la route 32
5. CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL 33
5.1 INTERVENTIONS EN AMÉNAGEMENT SUR LE SITE 35
5.1.1 Affectations du sol 35
5.1.2 Hauteur et densité du cadre bâti 35
5.1.3 Transports actif et collectif 35
5.2 CADRE RÈGLEMENTAIRE APPLICABLE AU TERRITOIRE DU PPU 41
5.2.1 Règlement de zonage 41
5.2.2 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 41
6. MISE EN OEUVRE 43
6.1 PLAN D'ACTIONS 45

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

PLANS

PLAN 1. Localisation stratégique du secteur à l'échelle régionale 13
PLAN 2. Limites du territoire de PPU 15
PLAN 3. Caractérisation du milieu et zones de contraintes 21
PLAN 4. Axes de mobilité 23
PLAN 5. Concept d'organisation spatiale 37
PLAN 6. Hauteurs presctrites 39

FIGURES

FIGURE 1. Terrain vacant de la portion sud aux abords du Lac des Deux-Montagnes 17
FIGURE 2. Propriété de l'Abbaye Sainte-Marie-des-Deux-Montagnes observée du chemin d'Oka 17
FIGURE 3. Cadre bâti hétérogène caractérisant le secteur 18
FIGURE 4. Usine de filtration des eaux usées et résidence pour aînés en bordure du Lac des Deux-Montagnes 18
FIGURE 5. Chemin d'Oka au niveau de l'Entrée ouest 19

TABLEAUX

TABLEAU 1. Potentiels et contraintes du secteur 20
TABLEAU 2. Plan d'actions 45

1 INTRODUCTION

1. INTRODUCTION

1.1 PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'Entrée ouest exprime la volonté de la Ville de Deux-Montagnes de consolider la trame urbaine en favorisant l'appropriation et le développement de ce secteur situé à limite ouest de la municipalité et aux abords d'une route d'envergure régionale, le chemin d'Oka (Route 344).

À ce titre, les deux terrains vacants disposés de part et d'autre du chemin d'Oka représentent les dernières opportunités de développement à l'échelle municipale puisque la ville a atteint une certaine maturité de son développement immobilier. L'usage résidentiel étant quasi-généralisé sur le territoire de Deux-Montagnes, les finances de la Ville se retrouvent limitées par la stagnation de la croissance immobilière. L'objectif est donc d'optimiser le développement sur les dernières parcelles constructibles vacantes et ainsi accroître les revenus fonciers de la Ville sans pour autant augmenter le fardeau fiscal des citoyens.

En tant que membre de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la Ville de Deux-Montagnes a de surcroît participé à l'élaboration et l'adoption du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) dont l'un des principaux objectifs consiste à optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires de *Transit-Oriented Development* (TOD) (PMAD, objectif 1.2). Conséquemment, cet objectif incite les municipalités à redynamiser et à consolider leurs tissus urbains existants.

En somme, il importe d'encadrer les formes du développement sur les derniers terrains vacants de ce secteur afin d'assurer que celles-ci se réalisent de façon harmonieuse avec le cadre bâti existant. Cette raison a donc motivé la Ville de Deux-Montagnes à élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) spécifiquement pour l'Entrée ouest.

1.2 UN PPU COMME OUTIL D'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) constitue la meilleure stratégie pour optimiser la consolidation de la trame urbaine dans le respect du cadre bâti existant. Cet outil permet aux municipalités de formuler une vision du développement et d'adapter son cadre règlementaire pour un secteur présentant des caractéristiques particulières. L'entrée de ville constitue un lieu de prédilection pour la visibilité de Deux-Montagnes et les projets de construction autorisés dans ce secteur doivent refléter la vision de la Ville à cet effet. Le PPU de l'Entrée ouest répond donc à cet objectif et constituera un outil de référence essentiel pour tous les partenaires impliqués dans les projets de développement aux abords de l'extrémité ouest du chemin d'Oka à Deux-Montagnes.

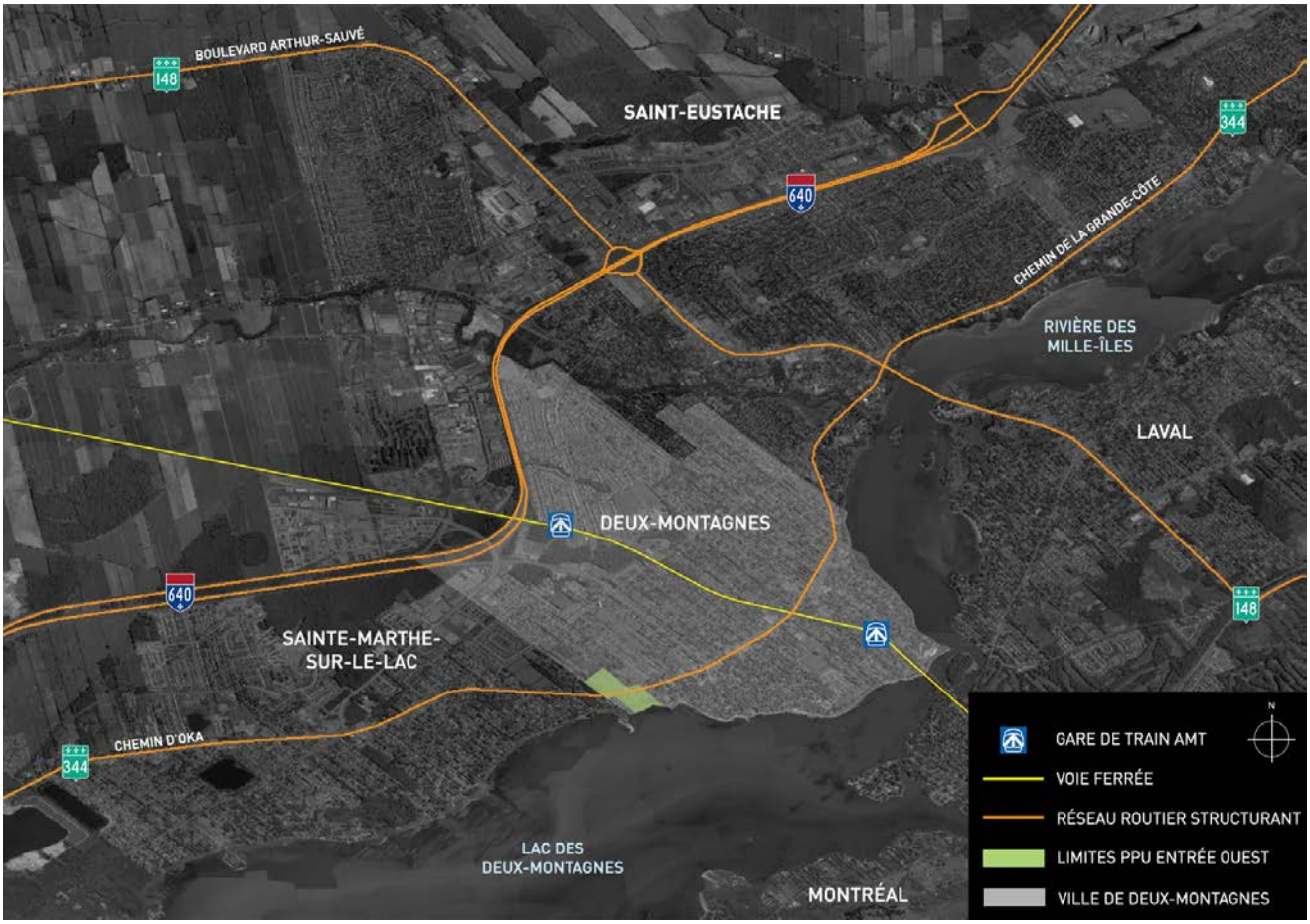
2 CONTEXTE DE PLANIFICATION

2. CONTEXTE DE PLANIFICATION

2.1 SECTEUR D'APPLICATION DU PPU

2.1.1 Localisation stratégique

Le secteur de l'Entrée ouest est situé à la limite sud-ouest de la Ville de Deux-Montagnes, à la frontière de la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Plan 1). Le site borde de part et d'autre le chemin d'Oka (route 344), un axe routier provincial. Il est également situé à une distance approximative de 1,5 km de deux gares de train de banlieue de l'Agence métropolitaine de transport (AMT) qui permettent aux résidents de rejoindre le centre-ville montréalais en moins de 40 minutes.



PLAN 1. Localisation stratégique du secteur à l'échelle régionale (Source fond de plan: Bing Map)

2.1.2 Limites du secteur de planification

Le secteur visé par le PPU est délimité par la frontière municipale à l'ouest et se subdivise en deux zones séparées par le chemin d'Oka (Plan 2). La partie située au nord de la route principale comprend une portion de la propriété de l'Abbaye Sainte-Marie-des-Deux-Montagnes et s'étend jusqu'à la 27e Avenue vers l'est. L'inclusion des propriétés existantes localisées du côté ouest de la 27e Avenue au territoire couvert par le PPU vise à assurer que tout projet de développement sur le terrain vacant s'inscrira harmonieusement avec le milieu environnant. La seconde zone rejoint quant à elle le Lac des Deux-Montagnes au sud et la 26e Avenue à l'est. La zone riveraine au Lac des Deux Montagnes est située dans la plaine inondable et des restrictions de construction s'y appliquent. Les limites du secteur de planification ont été déterminées lors de l'adoption et de l'entrée en vigueur de l'amendement au Plan d'urbanisme (PU) en 2012.

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ENTRÉE OUEST, DEUX-MONTAGNES, QC

VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PLAN 2. LIMITES DU TERRITOIRE DE PPU

PROVENCHER ROY + URBANISME	ÉCHELLE 1:3000	27/05/2013

2.1.3 Caractérisation du milieu

Le territoire couvert par le présent PPU comprend deux grandes propriétés exemptes de constructions et s'étend à l'est sur le milieu résidentiel déjà consolidé. Le terrain au sud du chemin d'Oka abritait autrefois un établissement de soins de santé démoli en l'an 2000. Il s'agit aujourd'hui d'un espace vacant longé par une allée pavée accédant au bord de l'eau et aboutissant sur un débarcadère informel vers le Lac des Deux-Montagnes. Le terrain tire son attrait de perspectives visuelles intéressantes vers le lac.

FIGURE 1 : Terrain vacant de la portion sud aux abords du Lac des Deux-Montagnes

La portion nord comprend quant à elle une partie de la propriété de l'Abbaye Sainte-Marie-des-Deux-Montagnes fondée en 1936 qui chevauche deux entités administratives, soit les Villes de Deux-Montagnes et de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. Un des derniers boisés d'intérêt de la municipalité orne le terrain de l'Abbaye mais le couvert végétal se fait plus épars sur la parcelle comprise par le secteur du PPU. La propriété est ceinturée par une clôture de fer forgé à la limite de l'emprise du chemin d'Oka.

FIGURE 2 : Propriété de l'Abbaye Sainte-Marie-des-Deux-Montagnes observée du chemin d'Oka

Le quartier adjacent au secteur se caractérise par un cadre bâti hétérogène et une trame de rues perpendiculaires au chemin d'Oka. Les façades de bâtiments donnent sur cette route provinciale (Plan 3) bordée d'arbres matures. L'entrée de ville est quant à elle marquée par la présence d'un panneau à l'effigie de Deux-Montagnes.

Plusieurs typologies définissent les bâtiments adjacents à l'artère collectrice et les rues avoisinantes : maisons unifamiliales isolées et jumelées, immeubles multifamiliaux, de même qu'un bâtiment mixte avec un commerce au rez-de-chaussée. Les hauteurs des constructions, érigées pour la plupart au cours des années 1980, varient de un (1) à deux (2) étages. Un bâtiment locatif se distingue cependant avec un gabarit de trois (3) étages. Un immeuble à condos de trois (3) étages construit en 2012 au sud du chemin d'Oka s'ajoute au lot de constructions et s'harmonise aux condominiums de même gabarit situés du côté de la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

FIGURE 3. Cadre bâti caractérisant le secteur

Immédiatement à l'est du secteur PPU, une usine de filtration des eaux et ses installations, incluant un débarcadère de plaisance, est implantée au bord de l'eau. Adjacente au terrain de l'usine, une résidence pour aînés de trois (3) étages est érigée. Un parc est également aménagé en marge du chemin d'Oka et abrite un jeu de pétanque et du mobilier urbain destinés aux résidents des habitations adjacentes.

FIGURE 4. Usine de filtration des eaux usées et résidence pour aînés en bordure du Lac des Deux-Montagnes

2.2 COMPOSANTES STRUCTURANTES DU MILIEU

Certaines composantes de l'environnement du secteur faisant l'objet du présent PPU jettent les bases pour la planification du site. Elles sont détaillées ci-dessous :

2.2.1 Topographie et zone de contraintes naturelles

Le secteur du PPU de l'Entrée ouest prend en majeure partie son assise sur le Plateau inférieur, unité géographique caractérisée par une topographie relativement plane et où les niveaux du sol se maintiennent aux alentours de 20 à 30 mètres d'altitude (Plan d'urbanisme, section 1.3). On remarque toutefois une plus forte dénivellation au niveau du sol situé dans la portion sud du secteur et qui se jette dans le Lac des Deux-Montagnes. Une partie du site se situe par ailleurs à l'intérieur de la plaine inondable, zone dont les limites sont illustrées au Plan 3. Sur cette dernière, « toutes les constructions, les ouvrages et les travaux susceptibles de détruire ou de modifier la couverture végétale des rives ou de porter le sol à nu ou d'en affecter la stabilité sont assujetties à l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation. » [Néanmoins,] « la réglementation actuelle de zonage permet les nouvelles constructions à l'intérieur de la zone inondable à risque élevé (0-20 ans) si des normes d'immunisation sont prévues. » (Plan d'urbanisme, 2009, section 2.5.1).

2.2.2 Axes de mobilité

Situé de part et d'autre du chemin d'Oka (route 344), une route d'envergure régionale, le secteur du PPU est bien desservi par voie routière. Le territoire est également accessible pour les automobilistes par la 20e Avenue qui relie le chemin d'Oka à l'autoroute 640. Tel que mentionné plus tôt, le secteur se trouve à plus de 1,5 kilomètre des deux gares de train de banlieue implantées sur le territoire de Deux-Montagnes, ce qui rend l'accès des piétons à celles-ci relativement ardue. À l'intérieur d'un rayon de 500 mètres, distance de marche acceptable pour la plupart des gens, le secteur est desservi par le réseau d'autobus du Conseil intermunicipal de transport des Laurentides (CITL). La ligne d'autobus #93 (Plan 4) relie les deux gares en passant par la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et effectue des arrêts sur le chemin d'Oka à la hauteur de la 26e Avenue à une fréquence de 30 minutes. Aucune installation municipale ne vient encadrer la desserte en transport collectif dans ce secteur. L'arrêt est simplement marqué par une affiche sur poteau à même le trottoir, sans abribus ou saillie pour améliorer le confort des usagers.

Sur le chemin d'Oka, un trottoir est présent seulement du côté sud à partir de la 27e Avenue et prend fin à la limite de la Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac. La chaussée est partagée entre les différents modes de transport tels que l'automobile, le transport collectif et le vélo. L'aménagement de la route privilégie donc les déplacements véhiculaires plutôt qu'actifs.

FIGURE 5. Chemin d'Oka au niveau de l'Entrée ouest

En somme, voici un tableau résumant les potentiels et les contraintes du milieu :

TABLEAU 1. Potentiels et contraintes du secteur

POTENTIELS	CONTRAINTES
• Percée visuelle vers le Lac des Deux-Montagnes; • Accès physique aux berges du lac; • Terrains vacants et constructibles; • Possibilité de consolidation de la trame urbaine; • Desserte en autobus de la CITL vers les gares de train de banlieue; • Couvert végétal dense et mature (patrimoine arboricole); • Présence d'un axe routier d'envergure régionale (chemin d'Oka, accès routier et cyclable).	• Aménagement routier qui ne favorise pas la cohabitation entre automobilistes et cyclistes, rendant peu attrayants et peu sécuritaires les déplacements actifs; • Absence de trottoir du côté nord du chemin d'Oka entre la limite municipale et la 27e Avenue; • Faible densité du cadre bâti; • Présence de la plaine inondable; • Absence de commerces de proximité; • Aucun aménagement pour favoriser l'utilisation du transport collectif.

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ENTRÉE OUEST, DEUX-MONTAGNES, QC

VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PLAN 3. CARACTÉRISATION DU MILIEU ET ZONES DE CONTRAINTES

PROVENCHER ROY + URBANISME | ÉCHELLE 1:3000 | 27/05/2013

2e AVE

7e NUE

9

3

9

3

e AVE

e NUE

LAC DES DEUX-MONTAGNES

LÉGENDE

- LIMITE PPU
- RÉSEAU AUTOBUS LOCAL
- BANDE CYCLABLE EN VOIE PARTAGÉE PROJETÉE
- RÉSEAU ARTÉRIEL

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ENTRÉE OUEST, DEUX-MONTAGNES, QC

VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PLAN 4. AXES DE MOBILITÉ

PROVENCHER ROY + URBANISME	ÉCHELLE 1:3000	27/05/2013

3 DIAGNOSTICS ET ENJEUX

DENSITÉ ET UNIFORMITÉ DU TISSU RÉSIDENTIEL

Les bâtiments résidentiels, dont la présence est prédominante sur l'ensemble du territoire du PPU, sont généralement de faible gabarit (1-2 étages) et affichent une facture architecturale hétéroclite. À cela s'ajoute, immédiatement à l'ouest du secteur, à la limite de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, un ensemble immobilier comprenant huit (8) bâtiments de condominiums d'une hauteur de trois (3) étages et mezzanine. Des interventions sont donc souhaitables pour optimiser l'utilisation du sol et harmoniser la facture architecturale du cadre bâti tout en diversifiant l'offre résidentielle.

Enjeu 1. Encadrer l'aménagement des terrains à développer afin d'optimiser l'utilisation du sol et d'assurer l'intégration harmonieuse du nouveau cadre bâti à son environnement

MIXITÉ SOCIALE

Tel que mentionné plus tôt, les maisons unifamiliales demeurent la typologie dominante au sein du milieu résidentiel, à l'intérieur des limites du PPU mais également sur l'ensemble du territoire de Deux-Montagnes. Si ce type d'habitation s'avère idéal pour accueillir des jeunes familles, il importe de diversifier l'offre de logements pour attirer d'autres types de ménages au sein de la collectivité et pour contrer l'exode de ceux dont l'offre actuelle ne répond pas à leurs besoins. On pense notamment aux deuxièmes et troisièmes acheteurs, aux couples sans enfant, aux personnes seules et aux retraités qui désirent s'établir ou rester dans l'environnement unique et pittoresque que constitue la Ville de Deux-Montagnes, sans pour autant devoir occuper et entretenir une grande maison.

Enjeu 2. Proposer une diversité de typologies résidentielles pour attirer de nouveaux résidents à Deux-Montagnes et retenir ceux qui y vivent déjà

MOBILITÉ

L'aménagement actuel du chemin d'Oka nuit à la mobilité active dans le secteur (absence de trottoir du côté nord entre la limite municipale et la 27e Avenue et aucun espace pour les cyclistes). L'emprise de la voie publique autour de l'arrêt d'autobus de la ligne # 93 n'est pas non plus aménagée pour maximiser le confort des usagers du transport collectif. Avec l'arrivée projetée de nouveaux résidents dans le quartier, il importe de sécuriser l'environnement et de le rendre plus attrayant pour les piétons, les cyclistes et les usagers du service d'autobus.

Enjeu 3. Aménager la voie publique le long du chemin d'Oka afin de favoriser les déplacements actifs et collectifs

4 CADRE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

4. CADRE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

4.1 LA VISION GLOBALE D'AMÉNAGEMENT

L'objectif du PPU de l'Entrée ouest est d'encadrer le développement des terrains vacants afin d'optimiser l'utilisation du sol et de s'assurer que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au cadre bâti existant tout en assurant des percées visuelles sur le Lac des Deux-Montagnes pour le plus grand nombre de résidents. Cette démarche s'inscrit dans la volonté de la Ville de satisfaire aux orientations du Plan d'urbanisme (PU) et aux exigences du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) qui consistent, entre autres choses, à optimiser le développement urbain à l'extérieur des aires de Transit Oriented Development (TOD) sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine.

4.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Le PPU de l'Entrée ouest repose sur cinq (5) grandes orientations visant une requalification des terrains vacants dans le respect de la vision de la Ville de Deux-Montagnes. Celles-ci se traduiront par des amendements au règlement de zonage et à celui sur les Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Elles sont les suivantes :

4.2.1 Optimiser l'utilisation du sol en proposant une diversité de typologies résidentielles;

4.2.2 Respecter des critères architecturaux visant à uniformiser et bonifier le cadre bâti;

4.2.3 Mettre en valeur les percées visuelles d'intérêt vers le Lac des Deux-Montagnes;

4.2.4 Aménager le site de manière écoresponsable;

4.2.5 Assurer le confort et la sécurité des différents usagers de la route.

4.2.1 Optimiser l'utilisation du sol en proposant une diversité de typologies résidentielles

Dans un contexte où la typologie de résidence unifamiliale domine l'ensemble du territoire de la collectivité, une diversification du cadre bâti permettrait de mieux refléter la réalité du marché immobilier actuel. Le modèle de construction à privilégier sur les terrains vacants consiste donc à bâtir des unités résidentielles de plus petite superficie permettant d'accueillir des ménages moins nombreux. Dans une perspective de compression des dépenses, une étude réalisée par le C.D. Howe Institute (2002)[1] révèle qu'un développement urbain compact aurait pour effet de réduire de près de 50 % les coûts de construction pour les promoteurs et de diminuer de près de 30 % les frais d'entretien des réseaux viaires et les infrastructures publiques (égouts et aqueduc) pour les municipalités. Le processus de densification du cadre bâti devra néanmoins répondre aux objectifs suivants :

4.2.1.1 Privilégier une densification douce du cadre bâti (2 à 3 étages hors-sol);

4.2.1.2 Offrir une diversité de typologies résidentielles (maisons unifamiliales, maisons de ville, condos, lofts, etc.);

4.2.1.3 Aménager des espaces communs et privés de qualité (terrasses, cours communes, jardinets, etc.) et préservant la tranquilité du voisinage

4.2.1.4 Orienter les bâtiments de manière à maximiser les vues vers le lac pour tous les résidents.

1 Slack, E., C.D. HOWE INSTITUTE (2002). «Municipal Finance and the Pattern or Urban Growth», Commentary. No 160. 25p. <http://www.cdhowe.org/pdf/commentary_160.pdf> (Référence tirée du PMAD (2012), objectif 1.2)

4.2.2 Respecter des critères architecturaux visant à uniformiser et bonifier le cadre bâti

Dans la mesure où les bâtiments érigés au sein du secteur présentent actuellement des caractéristiques disparates, il importe que les nouvelles constructions n'exacerbent pas l'hétérogénéité du cadre bâti. Néanmoins, les concepteurs doivent éviter de créer des pastiches de modèles de construction traditionnelle et opter pour une facture architecturale contemporaine. Ainsi, les nouveaux bâtiments devront :

4.2.2.1 Être composés de matériaux nobles répondant à des critères de durabilité;

4.2.2.2 Emprunter des teintes de couleur sobres et harmonisées aux constructions existantes;

4.2.2.3 Maximiser les superficies fenêtrées;

4.2.2.4 Respecter les contraintes liées à la présence de la plaine inondable en bordure de l'eau.

4.2.3 Mettre en valeur les percées visuelles d'intérêt vers le Lac des Deux-Montagnes

La proximité au lac constitue une richesse collective pour les citoyens de Deux-Montagnes. Conséquemment, le fait de procéder à la construction d'un ensemble de bâtiments sur l'un des derniers lots vacants (portion sud du secteur du PPU) devrait chercher à mettre en valeur les vues vers le Lac des Deux-Montagnes.

4.2.4 Aménager le site de manière écoresponsable

Afin de respecter la vision municipale et les exigences de durabilité du PMAD, les nouvelles constructions à l'intérieur du secteur du PPU devront tendre vers une plus-value environnementale et donc répondre aux objectifs de durabilité suivants :

4.2.4.1 Favoriser une orientation de bâtiments maximisant l'utilisation du solaire passif;

4.2.4.2 Privilégier une gestion écologique des eaux de ruissellement en minimisant la superficie de surfaces imperméables;

4.2.4.3 Adopter des mesures de lutte aux îlots de chaleur (matériaux de revêtement aux couleurs claires, végétation, etc.);

4.2.4.4 Préserver le couvert végétal existant et planter des arbres supplémentaires au sein des zones non-construites.

4.2.5 Assurer le confort et la sécurité des différents usagers de la route

L'élaboration d'un PPU pour le secteur de l'Entrée ouest constitue une opportunité d'améliorer l'aménagement de la voie publique. Tel que mentionné plus haut, la cohabitation harmonieuse entre les différents usagers de la route et la promotion des modes de transport alternatifs constituent un enjeu au cœur de la planification urbaine pour ce secteur. Ainsi, l'aménagement de la voie publique devra respecter les objectifs ci-dessous:

4.2.5.1 Favoriser la sécurité des piétons en prolongeant le trottoir du côté nord du chemin d'Oka à partir de la 27e Avenue;

4.2.5.2 Ajouter du mobilier urbain (banc public, abribus, etc.) à proximité de l'arrêt d'autobus situé à la hauteur de la 26e Avenue.

5 CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL

5. CADRE DE GESTION DE L'OCCUPATION DU SOL

5.1 INTERVENTIONS EN AMÉNAGEMENT SUR LE SITE

Le concept d'organisation spatiale pour le secteur de l'Entrée ouest est illustré au Plan 5 et respecte le Cadre d'aménagement et de développement décrit au Chapitre 4.

5.1.1 Affectations du sol

À l'intérieur du secteur PPU, la typologie d'habitation inclut : des maisons unifamiliales, des maisons de ville en rangées et des lofts. Sur le chemin d'Oka, en plus de l'usage résidentiel, du commerce de proximité sera permis au rez-de-chaussée.

À l'intérieur du secteur PPU, la typologie d'habitation prévoira :

1º au sud du chemin d'Oka : des maisons unifamiliales et un immeuble à plus haute densité, soit de 6 ou 8 logements ou unités ;

2º au nord du chemin d'Oka : des maisons de vill en rangées, des condos et des lofts.

5.1.2 Hauteur et densité du cadre bâti

La hauteur des bâtiments dans le secteur de PPU (Plan 6) variera entre deux (2) et trois (3) étages hors-sol.

Sur les terrains vacants à développer :

1º au nord du chemin d'Oka, la hauteur maximale sera de trois (3) étages hors-sol ;

2º au sud du chemin d'Oka, la hauteur minimale et maximale, pour une partie du terrain faisant face au chemin d'Oka, de 3 étages hors-sol, et pour le reliquat du terrain, de 2 étages hors-sol ;

5.1.3 Transport actif et collectif

Un réaménagement du chemin d'Oka afin de rendre plus attrayants et sécuritaires les transports actifs et collectifs sera étudié. Il serait justifié de réviser et de bonifier l'aménagement de l'arrêt dans le secteur PPU afin de le rendre plus confortable et sécuritaire et ainsi rejoindre une plus grande portion de la population. L'avènement d'un projet résidentiel sur le terrain vacant au nord du chemin d'Oka devrait aussi impliquer le prolongement du trottoir de ce côté de la rue. Finalement, bien qu'aucune piste cyclable ne soit prévue sur cet axe structurant, des pictogrammes de vélo pourront être dessinés au sol afin de sensibiliser les automobilistes à la présence de cyclistes, tel que représenté au Plan 3.

2e AVE

7e NUE

CHEMIN D'OKA

CHEMIN D'OKA

e AVE

7 NUE

LAC DES DEUX-MONTAGNES

LÉGENDE

- LIMITE PPU
- AXE STRUCTURANT
- ENTRÉE VILLE DEUX-MONTAGNES
- TERRAINS VACANTS
- CADRE BÂTI EXISTANT À RESPECTER
- PERSPECTIVES INTÉRESSANTES BERGES

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME ENTRÉE OUEST, DEUX-MONTAGNES, QC

VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PLAN 5. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

PROVENCHER ROY + URBANISME | ÉCHELLE 1:3000 | 27/05/2013

VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
ENTRÉE OUEST, DEUX-MONTAGNES, QC

PLAN 6. HAUTEURS PRESCRITES

ÉCHELLE :	DATE :	PRÉPARÉ PAR :
1:3000	2015-01-13	MARTIN PELLETIER, T.P.

LÉGENDE :
- LIMITE PPU
- LIMITES DES ZONES
- 2 — 2 ÉTAGES MAX
- 3 — 3 ÉTAGES MAX

GESTION DU TERRITOIRE
60a, 20e AVENUE
DEUX-MONTAGNES (QUÉBEC)
450-473-4909 / FAX: 450-473-0936

VILLE DE DEUX-MONTAGNES

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
ENTRÉE OUEST, DEUX-MONTAGNES, QC

PLAN 7. OCCUPATION DU SOL
DES TERRAINS VACANTS

ÉCHELLE :	DATE :	PRÉPARÉ PAR :
1:3000	2015-01-19	MARTIN PELLETIER, T.P.

LÉGENDE :

- LIMITE PPU
- LIMITES DES TERRAINS VACANTS
- 1 MAISONS UNIFAMILIALES
- 2 RÉSIDENTIEL MULTI-FAMILIALE
- 3 MAISONS DE VILLE ET LOFTS

GESTION DU TERRITOIRE
626, 20e AVENUE
DEUX-MONTAGNES (QUÉBEC)
450-415-8885 / FAX. 450-415-8888

5.2 CADRE RÈGLEMENTAIRE APPLICABLE AU TERRITOIRE DU PPU

Le cadre réglementaire sera ajusté afin de refléter le cadre d'aménagement et de développement décrit au chapitre 4. Dans le cadre de la mise en œuvre du PPU de l'Entrée ouest, certaines modifications seront envisagées, de façon non limitative, pour les règlements de zonage et sur les PIIA, dont les suivantes :

5.2.1 Règlement de zonage

- Permettre une hauteur de trois (3) étages sur les deux (2) terrains vacants;
- Redéfinir les limites des zones R1-43 et R1-44, et en créer de nouvelles à partir de celles-ci, ce qui permettra d'offrir une diversité de typologies de logement à la population résidente et future. Les normes et les usages prévus aux grilles des normes et des usages des zones existantes et projetées seront révisés en fonction des orientations d'aménagement et de développement spécifiées pour ce PPU.

5.2.2 Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

- Ajouter de nouveaux critères au secteur PIIA visant à harmoniser l'intégration de nouvelles constructions résidentielles au milieu environnant;
- Prévoir des critères visant à préserver le couvert arboricole ou à bonifier l'aménagement paysager, principalement aux abords des quartiers résidentiels existants;
- Préciser des objectifs et des critères d'aménagement écoresponsables visant la réduction des îlots de chaleur et une gestion optimale des eaux de ruissellement.

6 MISE EN OEUVRE

6. MISE EN OEUVRE

6.1 PLAN D'ACTIONS

Le plan d'action synthétise l'ensemble des actions ciblées à l'intérieur du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'Entrée ouest. Les actions projetées et les moyens à employer pour y parvenir sont détaillés pour chacune des grandes orientations d'aménagement et de développement décrites à la section 4.2.

TABLEAU 2. Plan d'actions

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 4.2.1 OPTIMISER L'UTILISATION DU SOL EN PROPOSANT UNE DIVERSITÉ DE TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 4.2.2** RESPECTER DES CRITÈRES ARCHITECTURAUX VISANT À UNIFORMISER ET BONIFIER LE CADRE BÂTI **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 4.2.3** METTRE EN VALEUR LES PERCÉES VISUELLES D'INTÉRÊT VERS LE LAC DES DEUX-MONTAGNES	
ACTION	MOYENS
Planifier et encadrer le développement	• Révision du cadre réglementaire; • Démarches auprès de promoteurs; • Études de circulation (débits et configuration routière) portant sur l'impact potentiel des nouveaux projets sur le réseau artériel; • Programme d'infrastructures urbaines; • Plan directeur d'aqueduc; • Négociations avec Hydro-Québec et autres compagnies de services publics pour la relocalisation des infrastructures aériennes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 4.2.4 AMÉNAGER LE SITE DE MANIÈRE ÉCORESPONSABLE	
ACTION	MOYENS
Inciter les initiatives privées de construction écologique	• Révision du cadre réglementaire (ex: pour la diminution des îlots de chaleur et la gestion intégrée des eaux de ruissellement); • Programme de remboursement des frais de certification environnementale (ex : LEED) ou crédits de taxes pour le respect des normes NOVO-CLIMAT.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 4.2.5 ASSURER LE CONFORT ET LA SÉCURITÉ DES DIFFÉRENTS USAGERS DE LA ROUTE	
ACTION	MOYENS
Bonifier l'aménagement du chemin d'Oka	• Programme d'aménagement du domaine public; • Étude d'opportunités portant sur le prolongement éventuel du réseau cyclable sur le chemin d'Oka.