



Takoma Park

MINOR MASTER PLAN AMENDMENT



Conditions existantes



Partenariats

La ville de Takoma Park offre :

- Un soutien au partenariat en faveur de l'engagement des parties prenantes
- Le recueil de données relatives aux conditions existantes
- Une planification environnementale liée à l'ordonnance sur les arbres de la ville et aux autorités de gestion des eaux pluviales
- L'élaboration de recommandations, en particulier concernant le développement économique, le logement et les sites scolaires potentiels

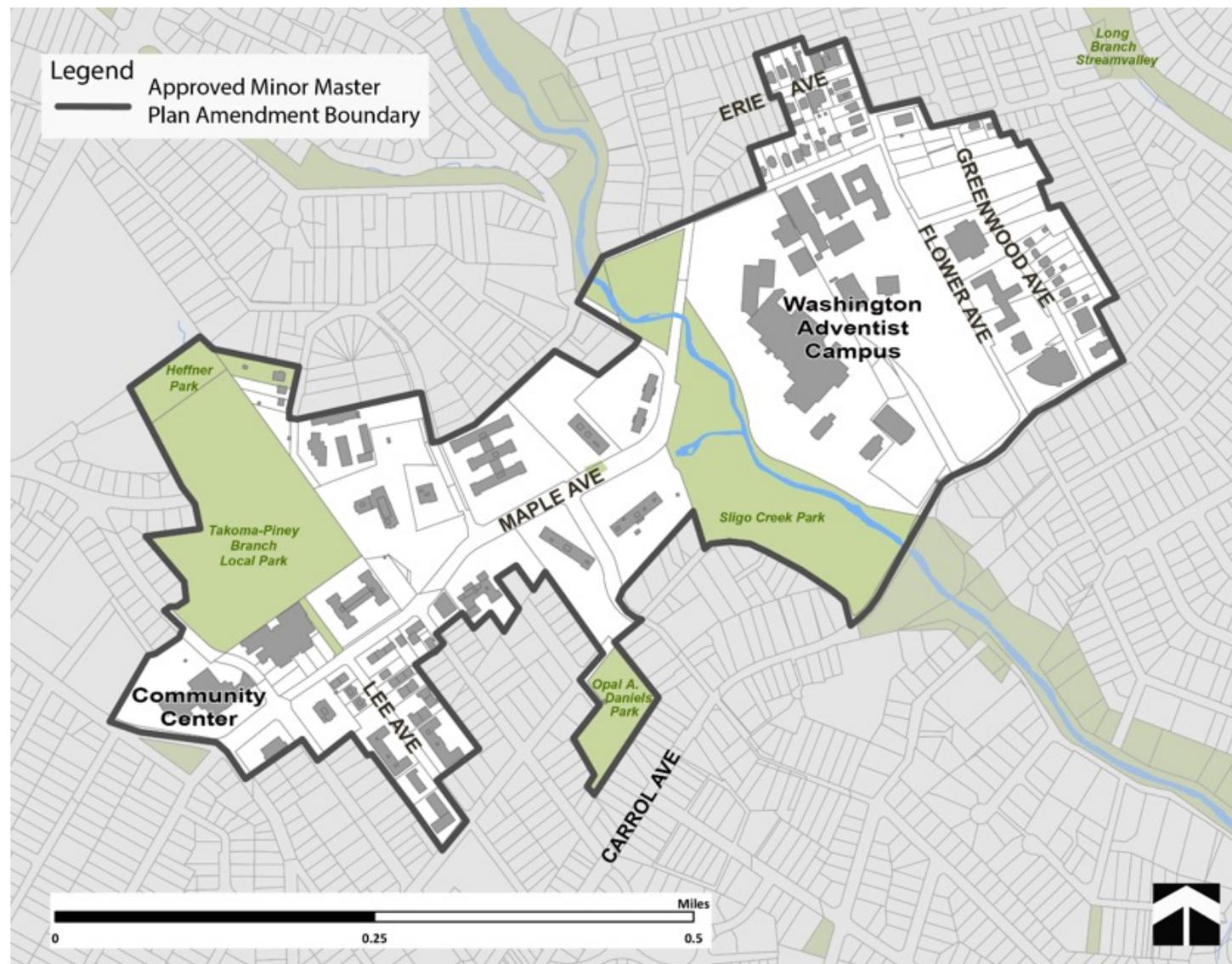
Les autres partenaires du plan comprennent :

- Propriétaires de propriétés multifamiliales
- Fournisseurs de logements abordables
- Principaux employeurs et institutions
- Agences gouvernementales du comté, y compris les écoles publiques du comté de Montgomery

Limites

- Mise à jour du *Plan directeur de Takoma Park 2000*
- Étendue des travaux et limites approuvées le 30 septembre 2021

Limites de l'amendement au Plan directeur mineur de Takoma Park



Ordre du jour

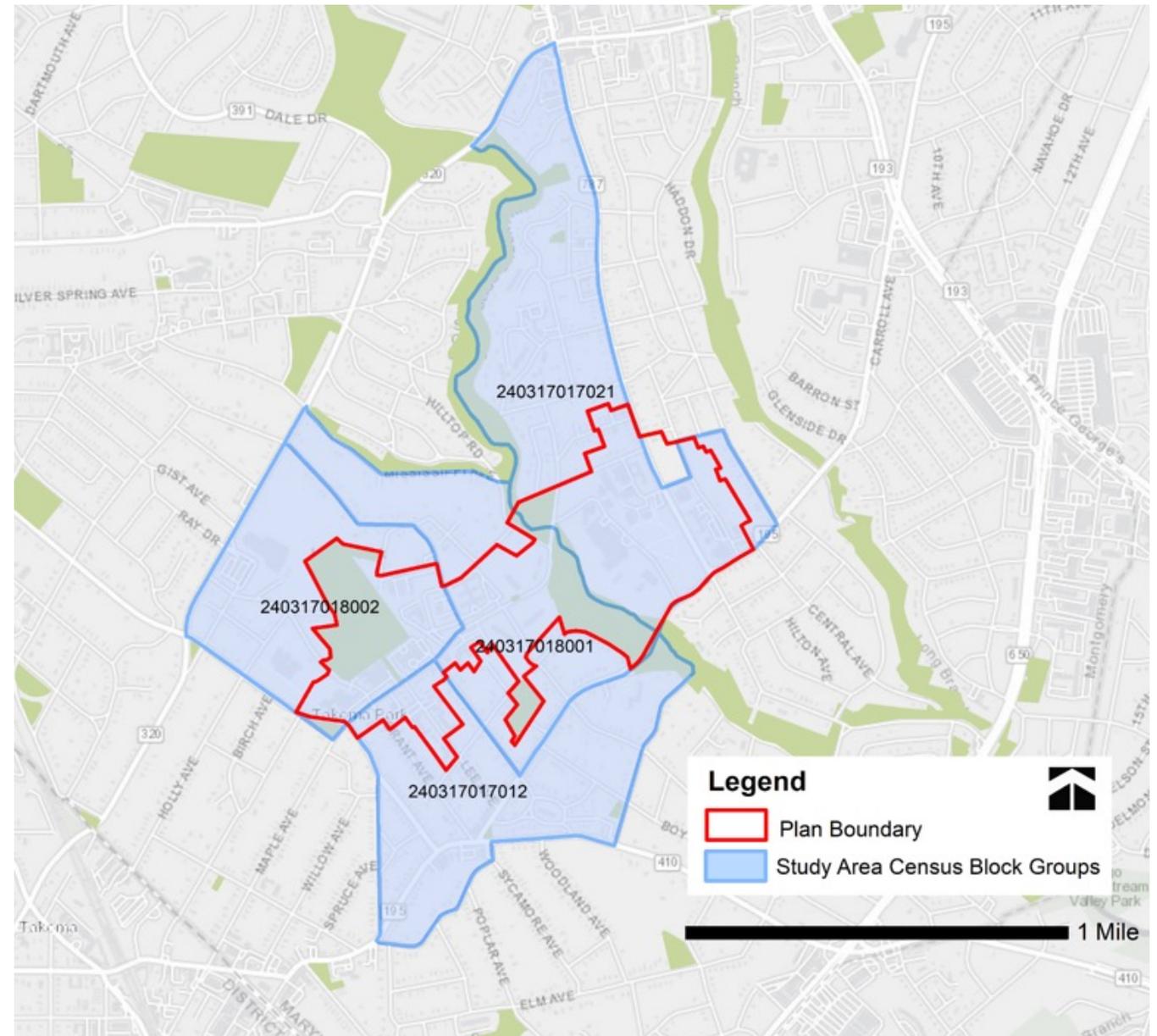
- Qui vit ici ? - Données démographiques
- Quel est l'aspect de la zone du plan ? – Utilisation des terrains, zonage et aménagement urbain
- Où nous rassemblons-nous ? - Parcs et espaces ouverts
- Comment nous déplaçons-nous ? - Transport
- Dans quelle mesure notre communauté est-elle écologique ? – Environnement
- Où vivons-nous ? – Logement
- Comment sommes-nous soutenus ? – Ressources communautaires, infrastructures et écoles
- Qu'avons-nous entendu ? – Engagement communautaire
- Prochaines étapes

Qui vit ici ?

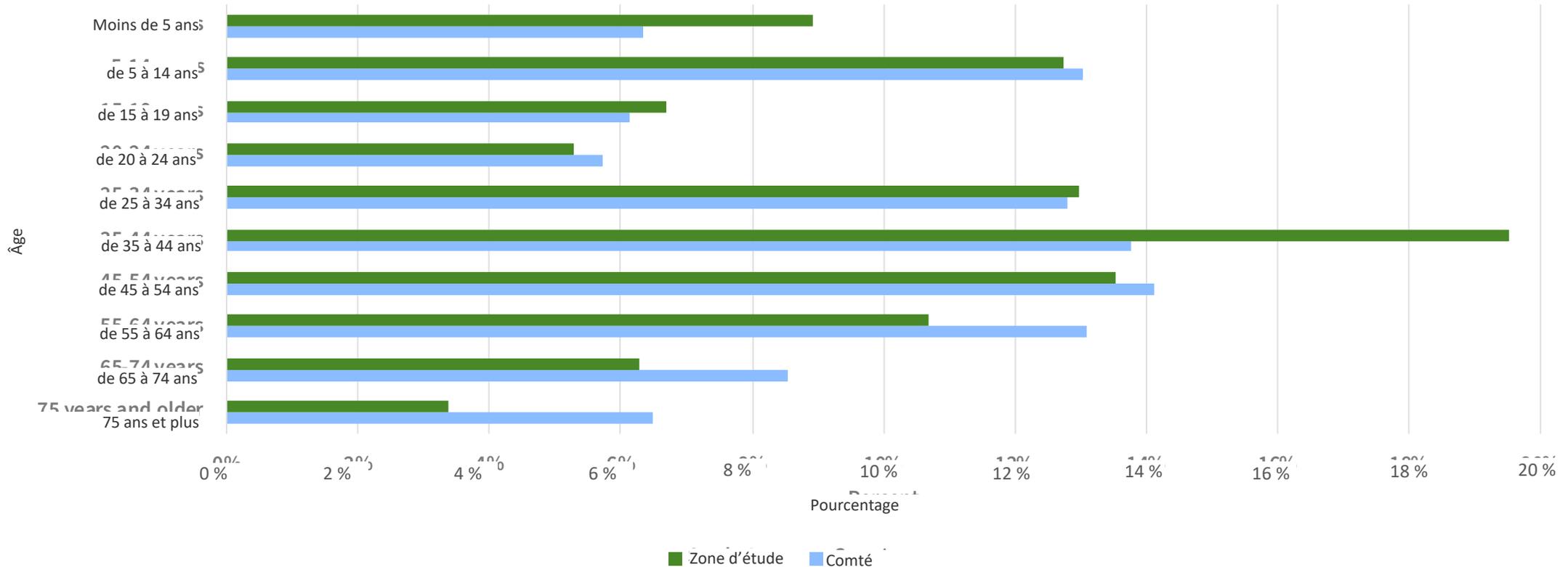
Données démographiques

Zone d'étude

- Population totale : 7 770
- Foyers : 2 943

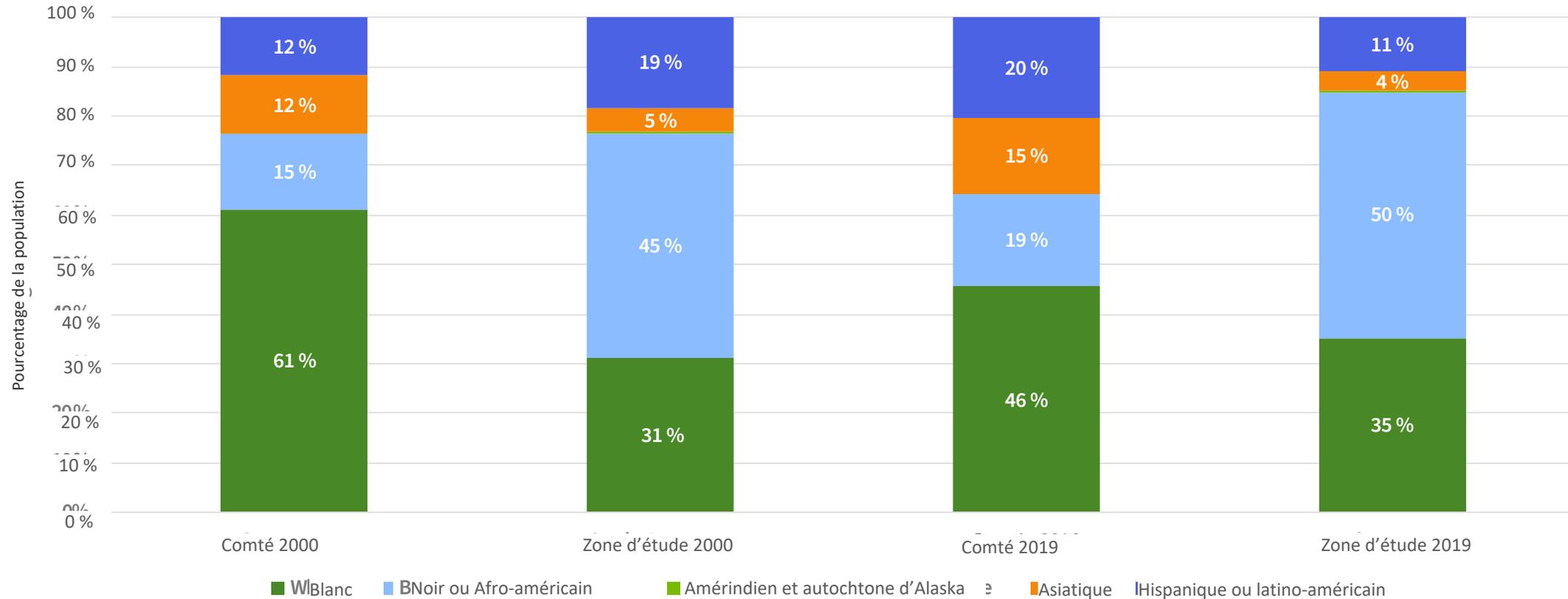


Zone d'étude - Répartition par âge



Source : 2015-2019 ACS (Alternative Community Service)

Zone d'étude - Race et origine ethnique



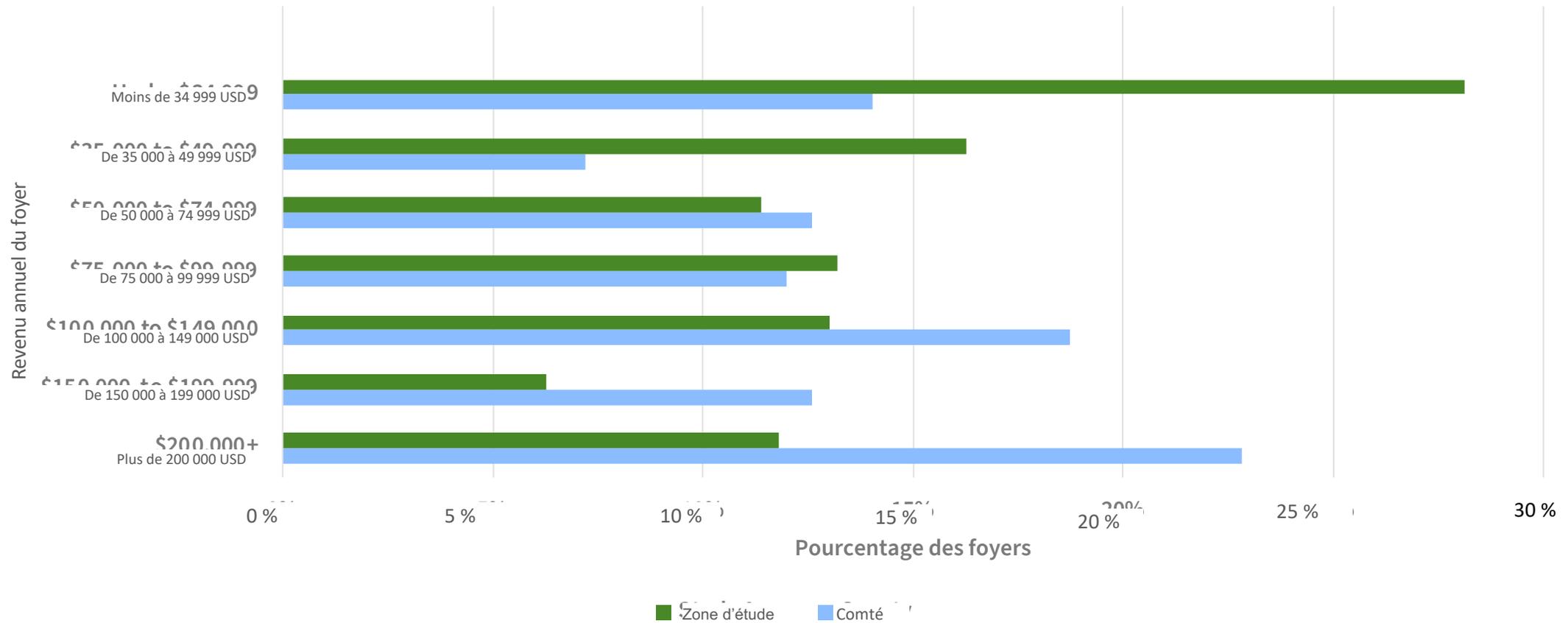
Source : Recensement États-Unis 2010 et ACS 2015-2019

Zone d'étude - Langue

- **12 % des foyers de la zone d'étude parlent un anglais limité**
 - 8 % des foyers parlent espagnol
 - 12 % des foyers parlent d'autres langues indo-européennes
 - 3 % des foyers parlent d'autres langues asiatiques et des îles du Pacifique
 - 21 % des foyers parlent d'autres langues

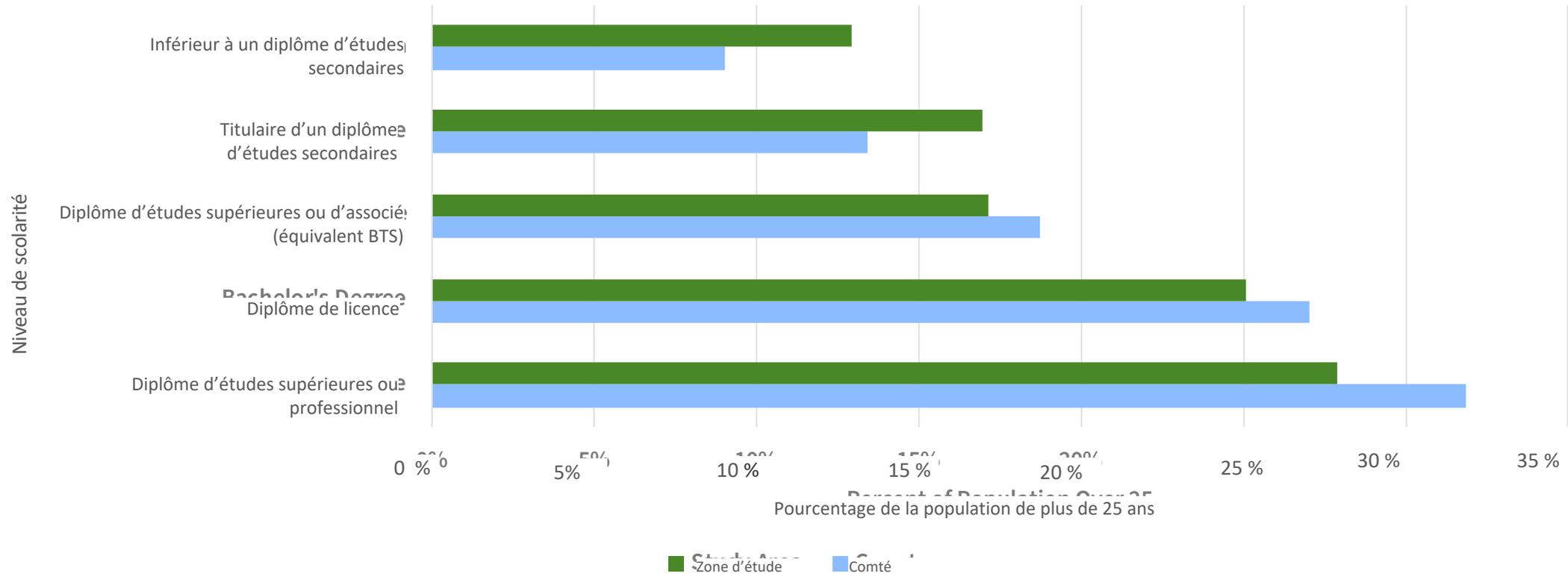
Source : 2015-2019 ACS (Alternative Community Service)

Zone d'étude - Répartition des revenus



Source : 2015-2019 ACS (Alternative Community Service)

Zone d'étude - Niveau de scolarité



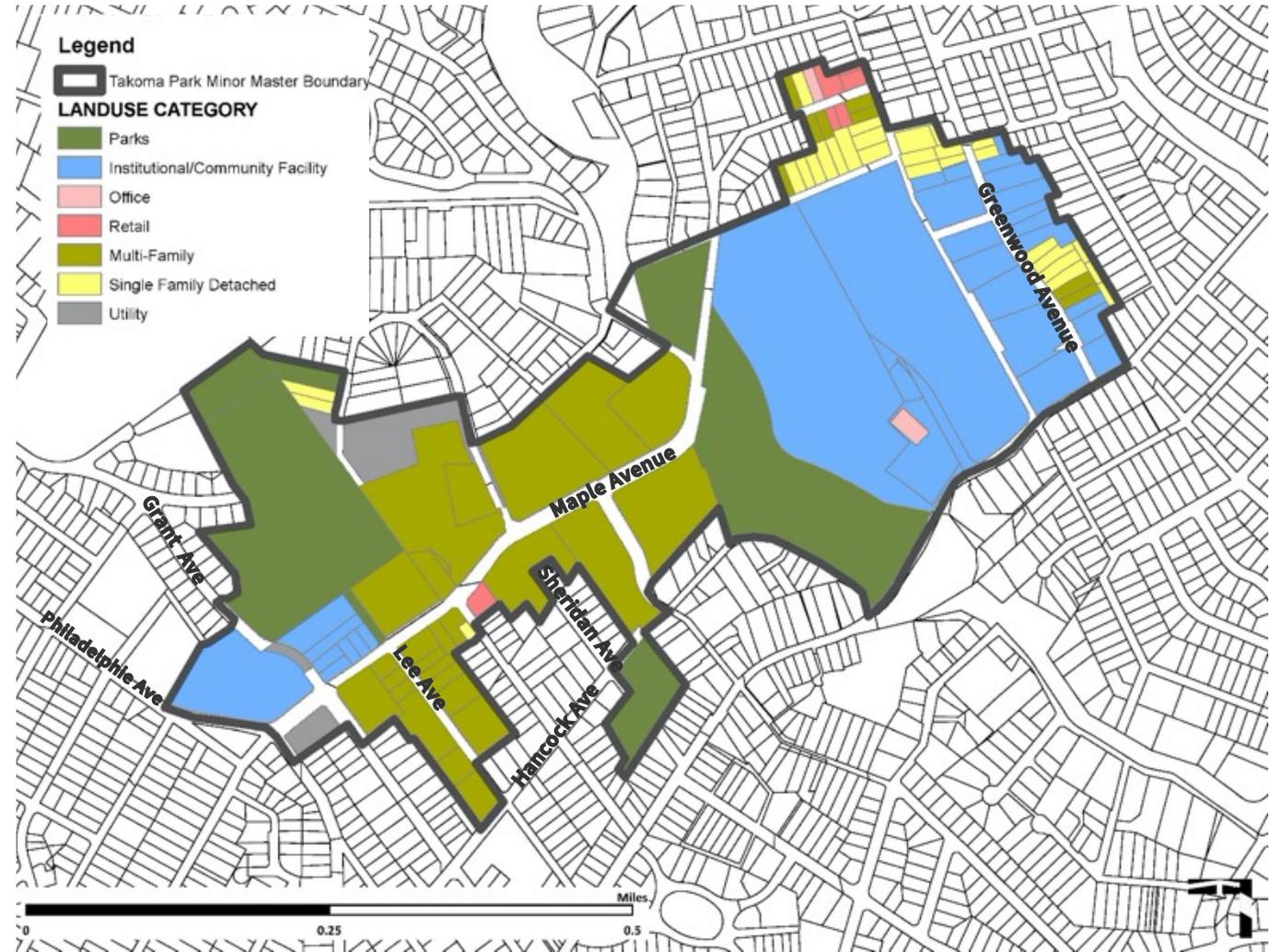
Source : 2015-2019 ACS (Alternative Community Service)

Quel est l'aspect de la zone du plan ?

Utilisation des terrains, zonage et aménagement urbain

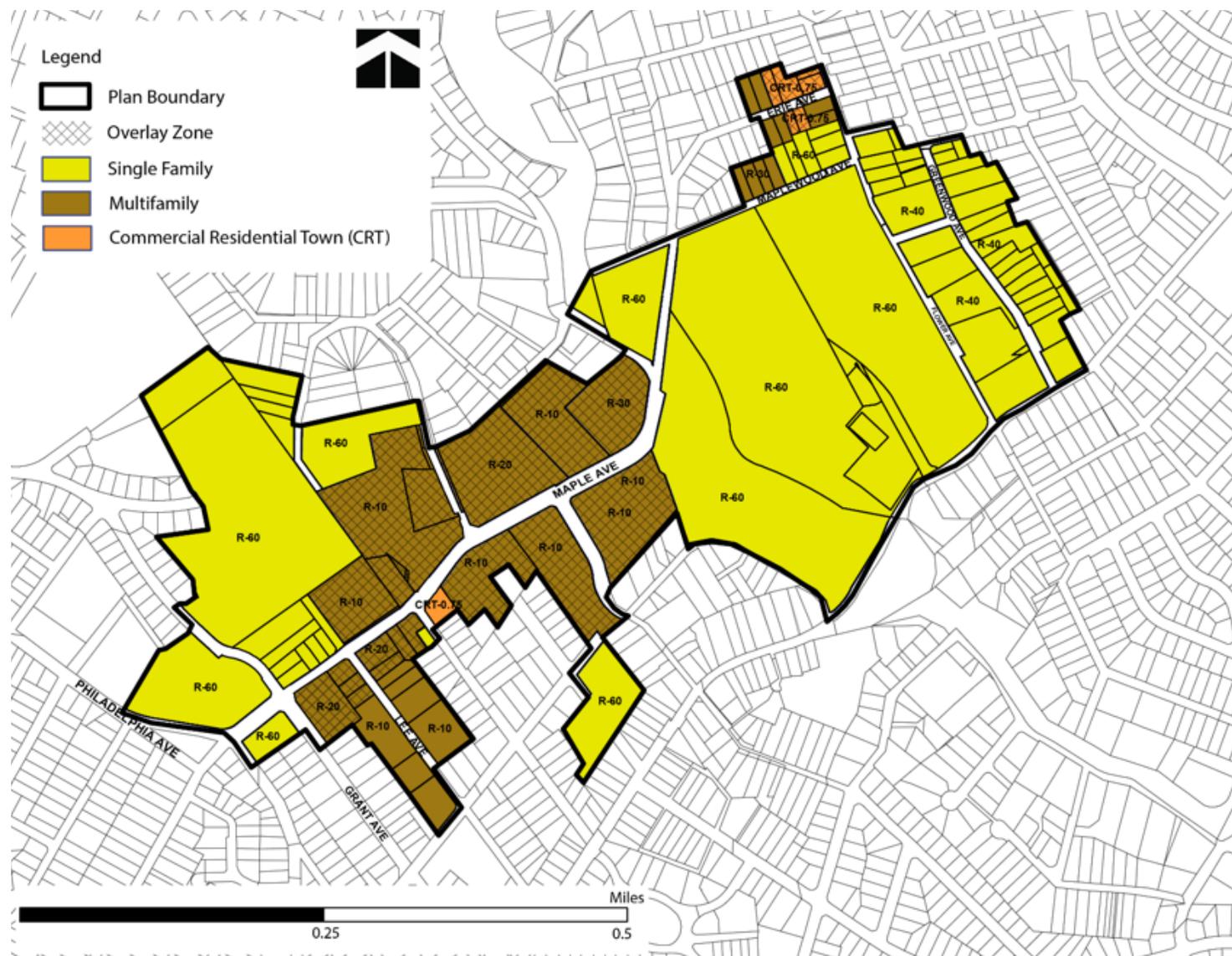
Utilisation des terrains

Utilisation des terrains	Acres (hectares)	% de la zone du plan
Infrastructure institutionnelle/communautaire	73,12	47,0 %
Parcs	33,35	21,4 %
Logements multifamiliaux	32,40	20,8 %
Logements unifamiliaux séparés	11,65	7,5 %
Services d'utilité publique	3,55	2,3%
Vente au détail	1,22	0,8 %
Bureaux	0,30	0,2 %
Total	155,59	100,0 %



Zonage

Zone	% de la zone du plan
Ville résidentielle commerciale - CRT - 0,75	1 %
Multifamilial - R-10	19 %
Multifamilial - R-20	5 %
R-30	3 %
R-40	11 %
R-60	61 %



Utilisation de la densité

Capacité résidentielle existante - Zone d'amendement du plan directeur mineur de Takoma Park	Logements
Total des logements existants construits aujourd'hui	1 339
Capacité totale : Zonage cartographié actuel	1 192
Capacité construite en pourcentage	112 %

Capacité commerciale existante - Zone d'amendement du plan directeur mineur de Takoma Park	Pieds carrés (m²)
Total des pieds carrés (m ²) existants construits aujourd'hui	30 755
Capacité totale : Zonage cartographié actuel	38 941
Capacité construite en pourcentage	79 %

Aménagement urbain

Campus adventiste de Washington

- Université - essentiellement de style néo-colonial
- Hôpital - Style institutionnel contemporain des années 1970
- Comprend une série de bâtiments conçus par Ronald Senseman, ainsi que l'église Sligo, conçue par J. Raymond Mims



Aménagement urbain

Maple Avenue

- Principalement construite avant 1960
- Couverture d'arbres centenaires
- Trottoirs
- Stationnement dans la rue
- Vastes parcs de stationnement en surface



Aménagement urbain

Lee Avenue

- Bâtiments résidentiels de hauteur moyenne
- Couverture d'arbres centenaires
- Rue étroite
- Vastes parcs de stationnement en surface
- Topographie escarpée

No
Image

No
Image

No No
Image Image

Aménagement urbain

Quartiers commerciaux/de vente
au détail

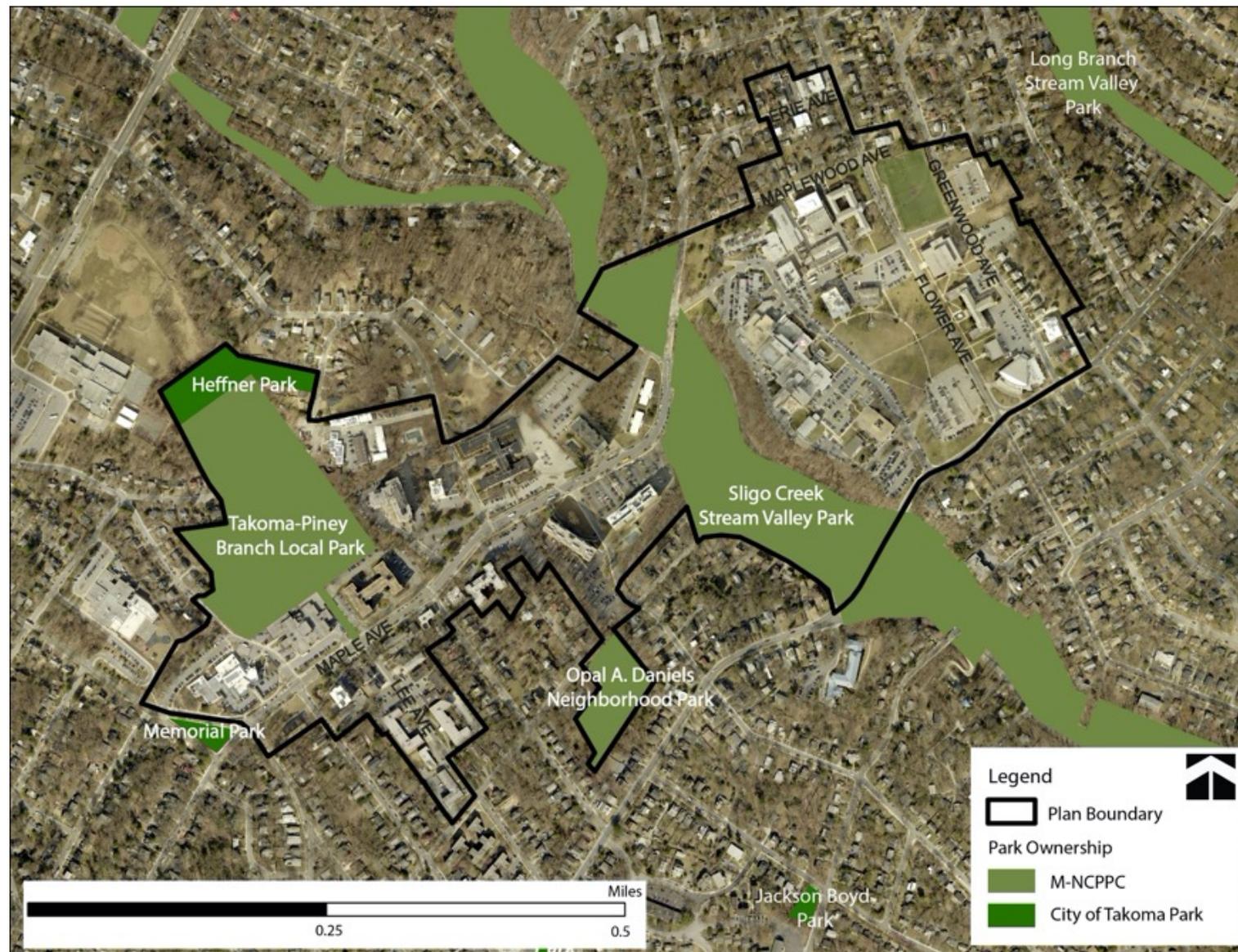
- Bâtiments de un et deux étages
- Construits entre 1940 et 1970
- Façades sur rue



Où nous rassemblons-nous ?

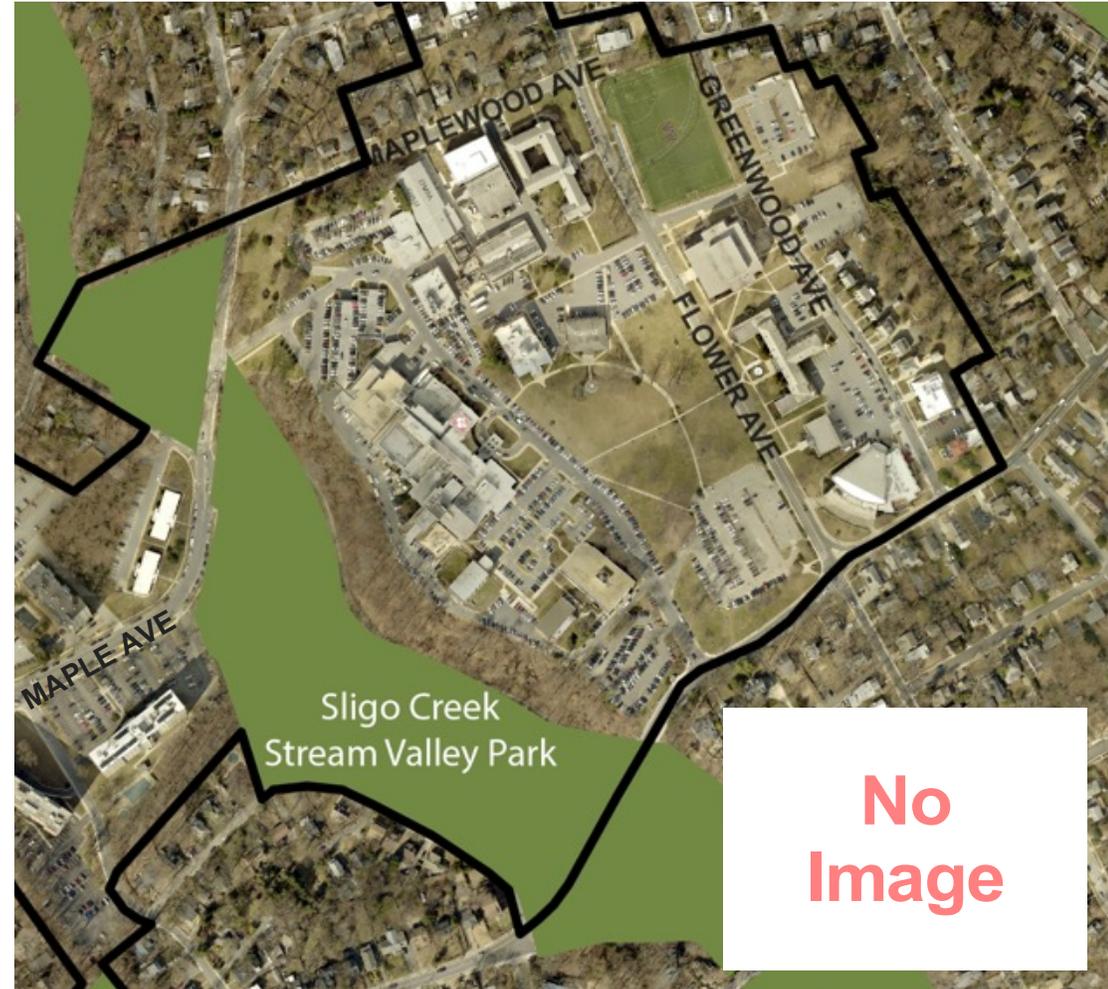
Parcs et espaces ouverts

Parcs



Sligo Creek Park

No
Image
No
Image



Crédit : Google Maps/Streetview

Takoma-Piney Branch Park et Heffner Park



No
Image

No

Image



Opal A. Daniels Park



No
Image
CARROLL AVE
No
Image

Analyse des espaces publics dynamisés (Energized Public spaces, EPS)

**No
Image**

Analyse des espaces publics dynamisés (Energized Public spaces, EPS)

No
Image

Comment nous déplaçons-nous ?

Transport

Indicateurs de performance du système de transport

- Accessibilité aux emplois (voiture et transports en commun)
- Durée du trajet (voiture et transports en commun)
- VMT (vehicle-mile traveled / véhicule-miles parcourus) par habitant
- Part du mode de conduite hors voiture (trajet jusqu'au lieu de travail)
- Accessibilité faiblement contraignante aux vélos

Remarque : L'accessibilité faiblement contraignante aux vélos est déclarée au niveau du **comté**. Tous les autres indicateurs sont mentionnés au **niveau de la zone** d'action.

Transports en commun

La zone du plan offre plusieurs options de réseau de transports en commun :

- Ligne rouge du métro WMATA – Gare de Takoma
- Métrobus WMATA
- Bus Montgomery County Ride On (6 itinéraires)
- Itinéraires en bus de MDOT/MTA Commuter
- Navette 111 entre l’université du Maryland et College Park
- La Purple Line – inauguration prévue en 2026

MAP LEGEND

Rail Lines



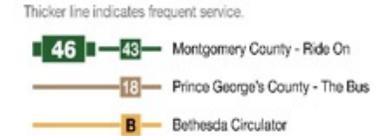
Metrobus Frequent Service



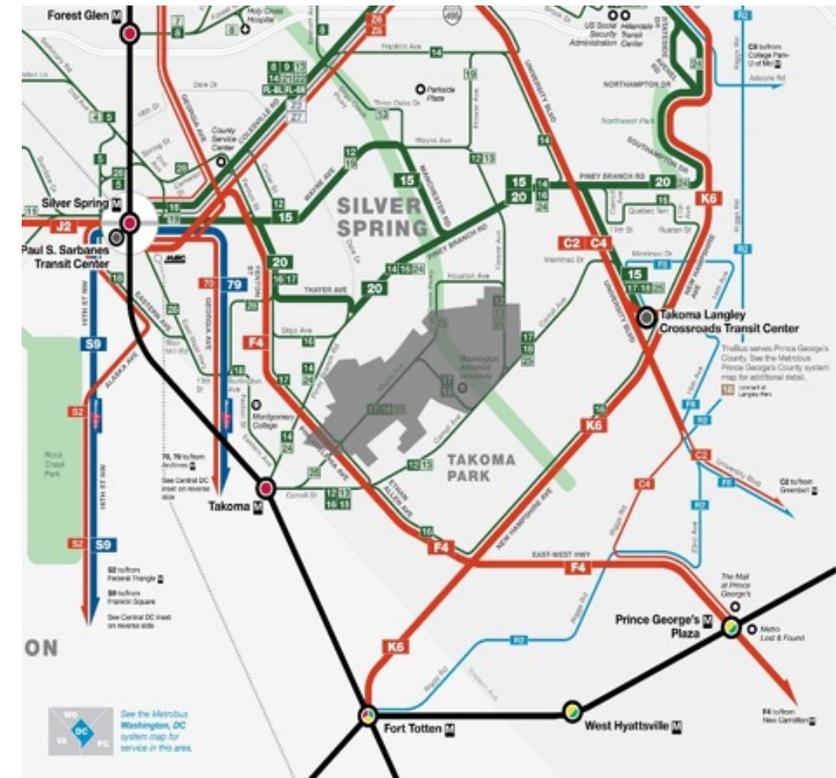
Metrobus Routes



Bus Routes Operated by City/County Systems



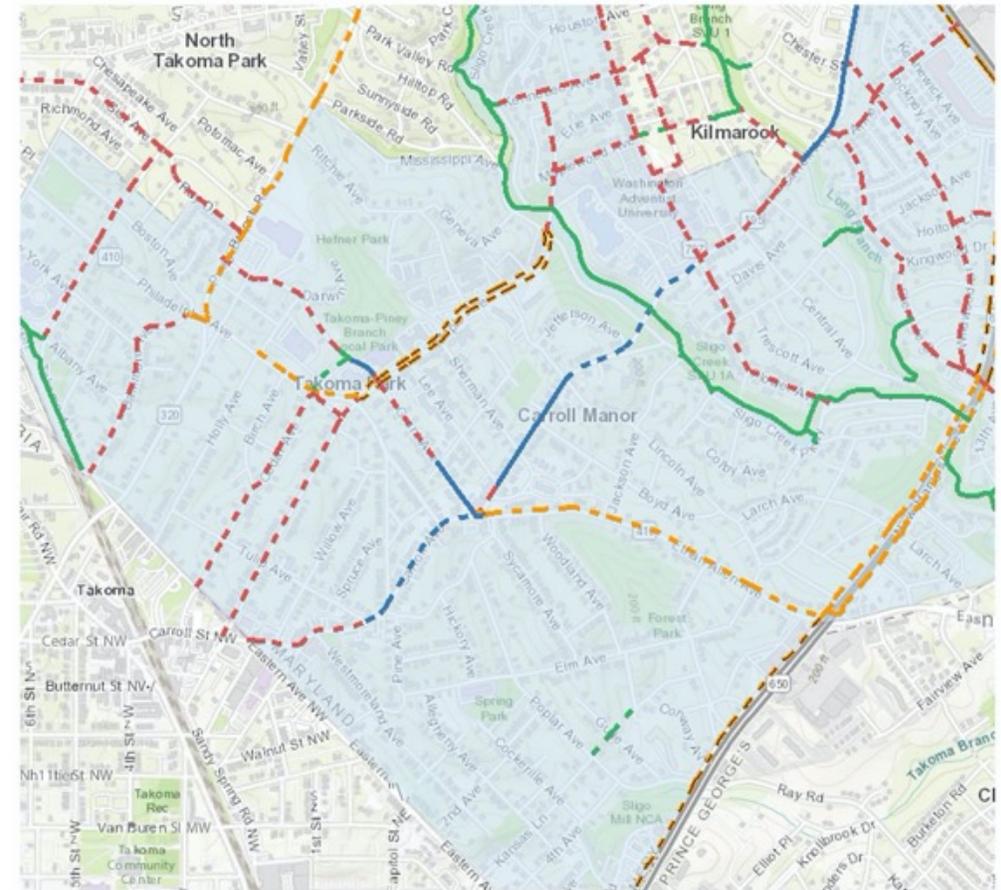
Map Symbols



Pistes cyclables

La zone du plan comprend plusieurs pistes cyclables existantes et proposées :

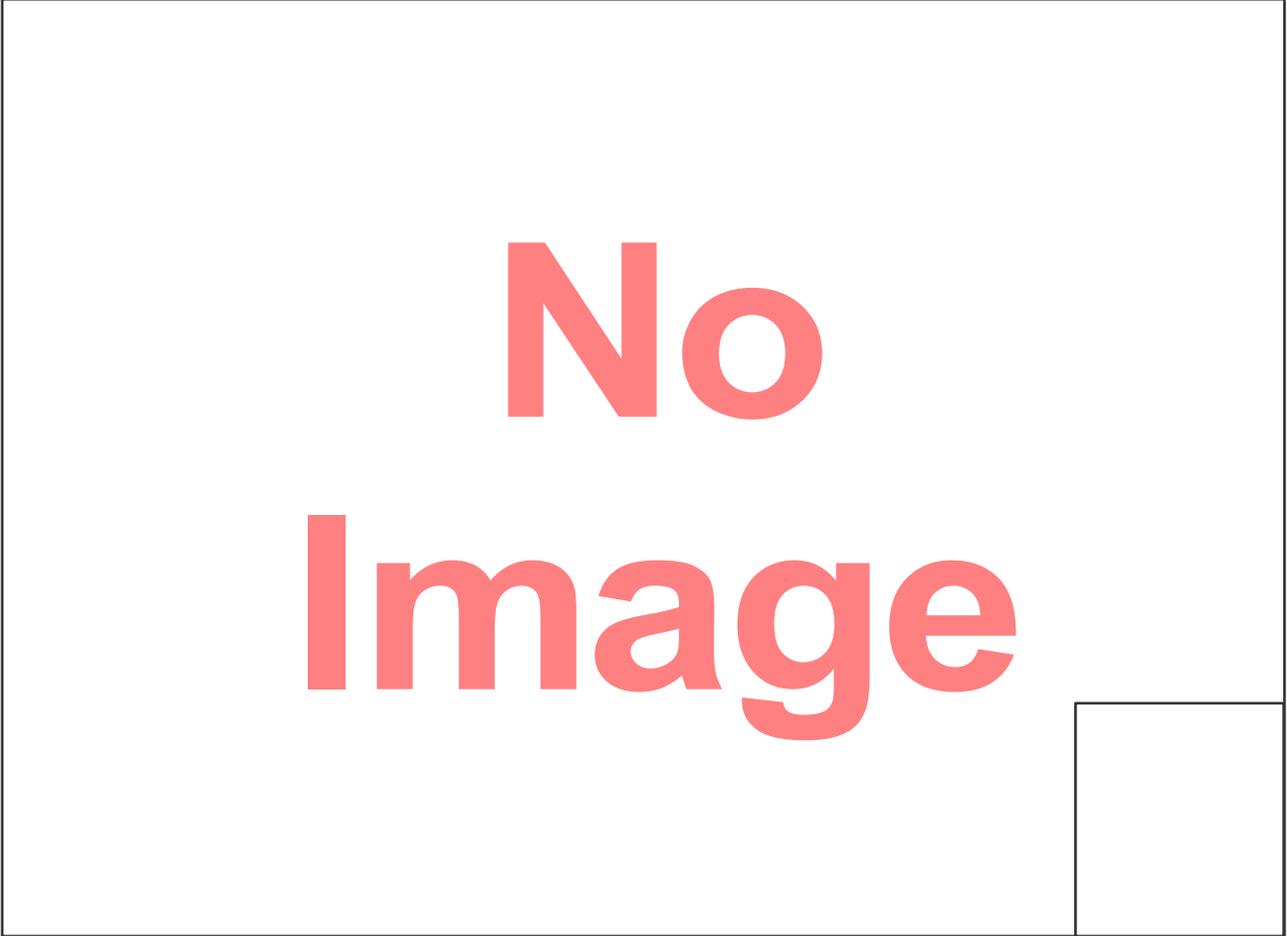
- Pistes cyclables marquées existantes sur Carroll et Flower Ave
- Routes à circulation partagée proposées sur Carroll et Flower Ave
- Voies pour vélos séparées proposées sur Maple Ave
- Piste existante sur Sligo Creek



Existing	Proposed	
		Trails
		Sidepaths
		Separated Bike Lanes
		Striped Bikeways
		Bikeable Shoulders
		Shared Roads

Zones d'analyse du réseau de transport et de la circulation

- Réseau du modèle TRAVEL/4MP et structure TAZ appliqués afin d'étayer le Plan du centre-ville de Silver Spring et des communautés adjacentes



No
Image

Détermination de la suffisance des transports

- La zone d'action parente de la zone du plan est la zone d'action Silver Spring/Takoma Park*.
- La zone du plan est trop petite pour que les recommandations relatives à l'utilisation proposée des terrains et des transports affectent de manière significative la suffisance des transports au niveau de la zone d'action. **Par conséquent, les résultats des indicateurs calculés à partir de l'analyse des transports du plan SSDAC (Silver Spring Downtown Adjacent Communities/Communautés adjacentes au centre-ville de Silver Spring) peuvent être utilisés pour le TPMMPA.**

* Telle que définie avant l'adoption de la GIP (Growth and Infrastructure Policy/Politique relative à la croissance et aux infrastructures) 2020-2024.

Résultats des indicateurs

Scénario	Accessibilité aux voitures (Emplois) *1	Accessibilité aux transports en commun (Emplois) *2	VHT (minutes) *3	PHT (minutes) *4	VMT par habitant *5	NADMS *6
Conditions existantes en 2015	1 944 075	372 556	17,06	47,85	10,53	51,37 %
Conditions existantes en 2015 avec recommandations VZ et suppression des opérations RL sur US29 et MD97	1 945 961	403 653	17,21	48,29	10,52	51,63 %
Année 2045 LU et Réseau du Plan directeur du Quartier d'affaires de SS (Silver Spring) adopté en 2000	2 215 096	647 323	18,63	47,73	9,96	58,58 %
Année 2045 LU + VZ du Plan directeur proposé Recommandations et suppression des opérations RL sur US29 et MD97	2 212 081	646 963	18,61	47,67	9,93	58,41 %

Remarque : Toutes les données sont calculées à partir de l'analyse des transports du plan SSDAC.

*1 Total des emplois/population totale

*2 Total des emplois/population totale

*3 Total VHT/Total des trajets en voiture, VHT désigne le temps de trajet en véhicule

*4 PHT total/Total des trajets en transports en commun, PHT désigne le temps de trajet par personne

*5 Total VMT/(Total Pop+Total Emp), VMT désigne nombre de miles (km) parcourus par véhicule

*6 trajets hors voiture/total des trajets, NADMS désigne la part du mode de conduite hors voiture

Principaux enseignements à retenir

Comparaison des conditions existantes par rapport aux conditions futures prévues :

Les indicateurs devraient s'améliorer au fil du temps. Nos plans directeurs nous conduisent dans la bonne direction.

Comparaison du plan adopté par rapport au plan proposé :

Les résultats des indicateurs sont **généralement** équivalents, suggérant que les recommandations du plan proposé préservent la suffisance des transports.

Dans quelle mesure notre communauté est-elle écologique ?

Environnement

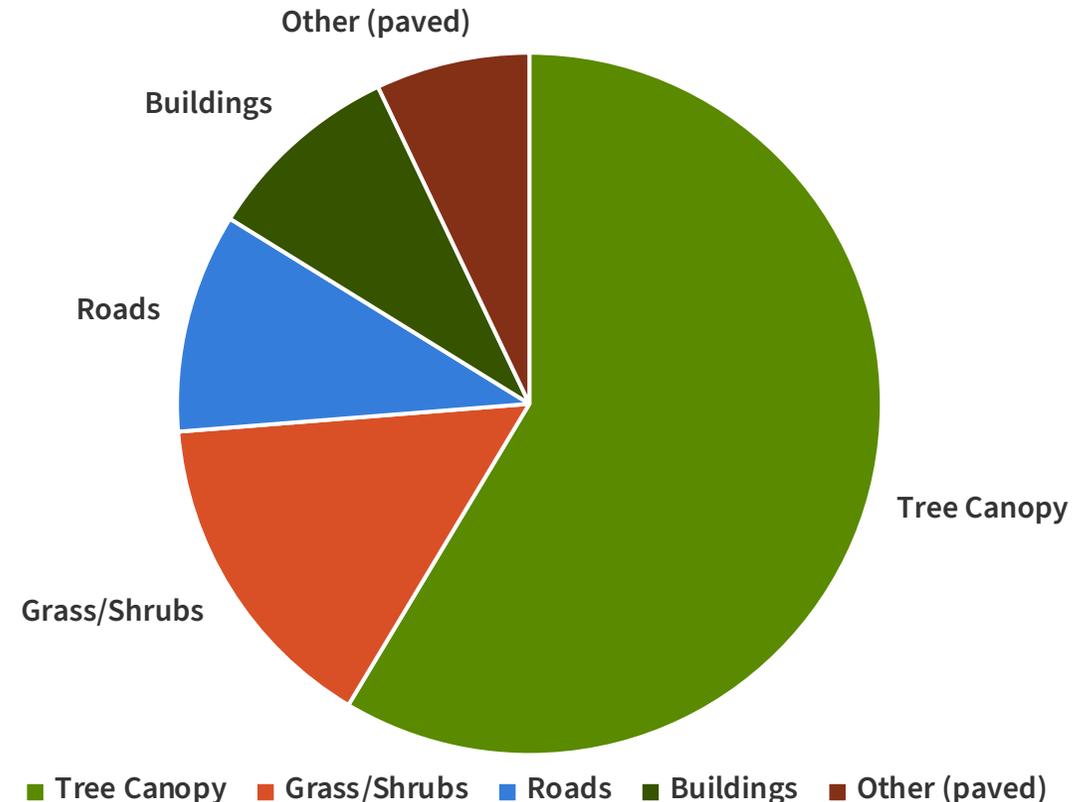
Couverture arborée et végétale

Sources de couverture arborée

- Zones boisées/forestières
- Arbres de rue
- Arbres résidentiels
- Arbres publics/de parc

Menaces sur la couverture arborée

- Espèces invasives
- Perte de forêt
- Perte de diversité des espèces
- Animaux et espèces nuisibles
- Changement climatique

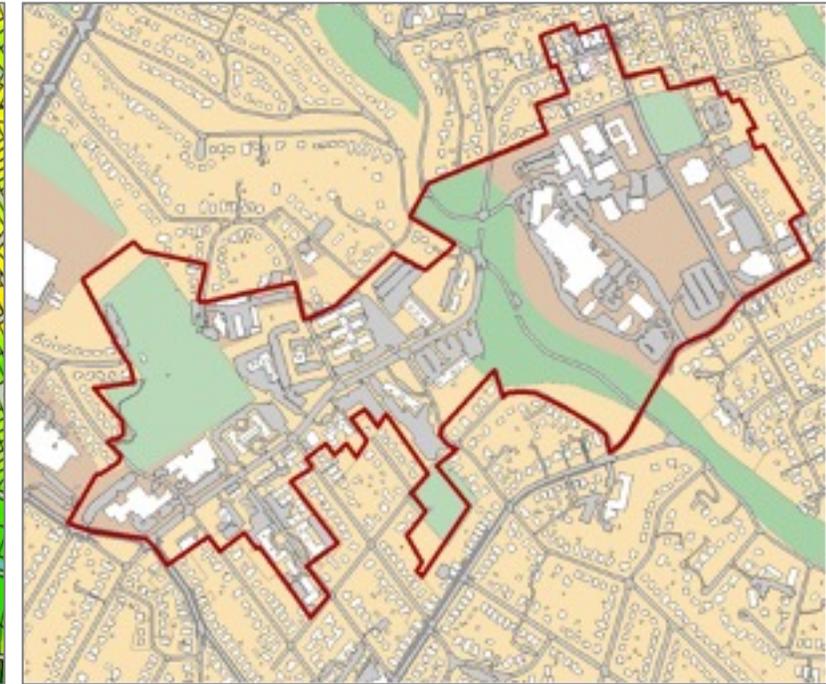


¹Source : [Rapport 2018 sur la couverture arborée de Takoma Park](#)

Îlot de chaleur

Facteurs contributifs :

- Température de l'air
- Couverture arborée
- Matériaux de surface
- Environnement bâti



Élevée : 97° F (36°C)



Modérée : 85° F (29°C)



Faible : 79° F (26°C)



Zones vertes



Parcs de stationnement en surface



Bâtiments/toitures

Surfaces imperméables



Parcs de stationnement en surface pour les appartements le long de Maple Ave

No

No

Image

Image



Bâtiments –
20 %



Routes et parcs de
stationnement – 36 %



Non pavée - 44 %

²Source : [Anacostia Watershed Society \(Société du b](#)

Installations de gestion des eaux pluviales (SWM) (2018)



Installations de SWM (stormwater management/gestion des eaux pluviales) autorisées



Installations de SWM publiques



Stationnement en surface à l'Université adventiste de Washington



Installations de SWM à l'Université adventiste de Washington le long de Flower Ave

³Source : [Ville de Takoma Park](#)

Certifications de bâtiment écologique (LEED)

Bâtiments LEED dans la zone d'étude

1. Auditorium de Takoma Park – 7500 Maple Ave
2. Bibliothèque de Takoma Park – 101 Philadelphia Ave
3. Centre des professions de santé et de bien-être de la WAU – 717 Maplewood Ave

Autres bâtiments LEED de Takoma Park

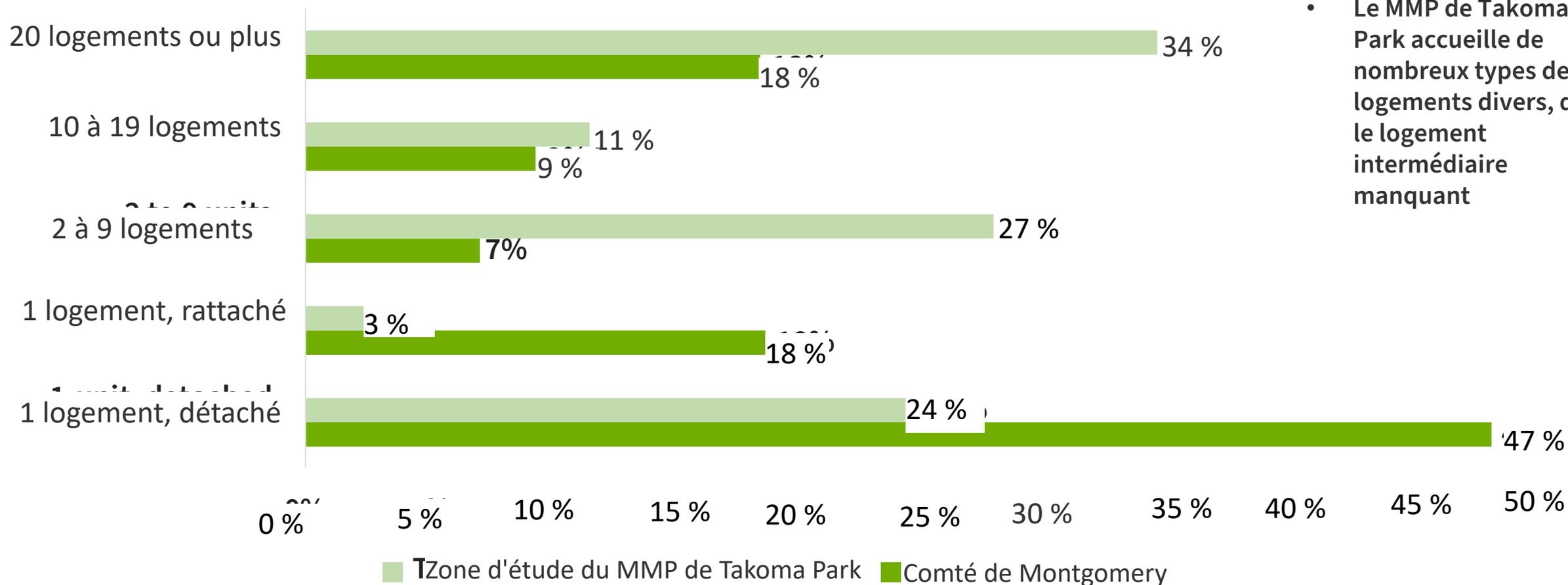
- 7009 Woodland Ave
- 6507 Highland Ave
- 7600 Takoma Ave
- 7305 Jackson Ave

No
Image

Où vivons-nous ?

Logement

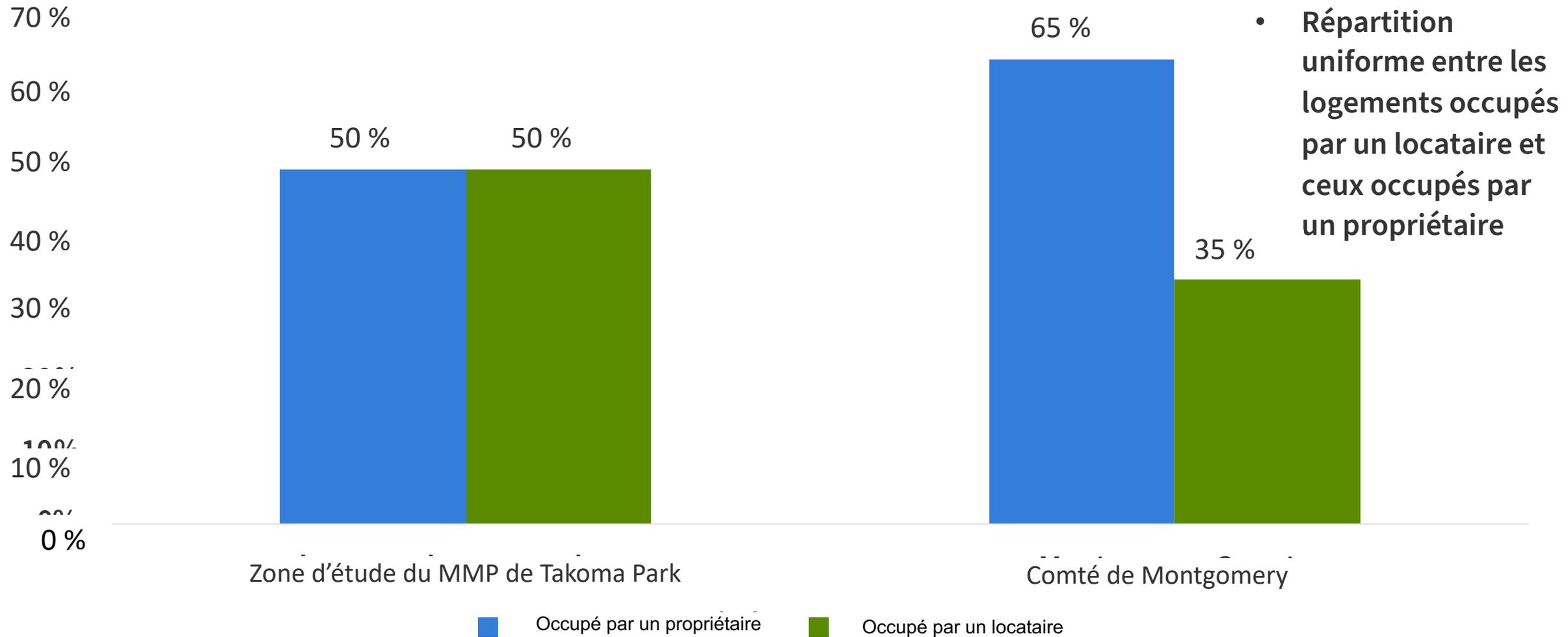
Logements dans la structure



- Le MMP de Takoma Park accueille de nombreux types de logements divers, dont le logement intermédiaire manquant

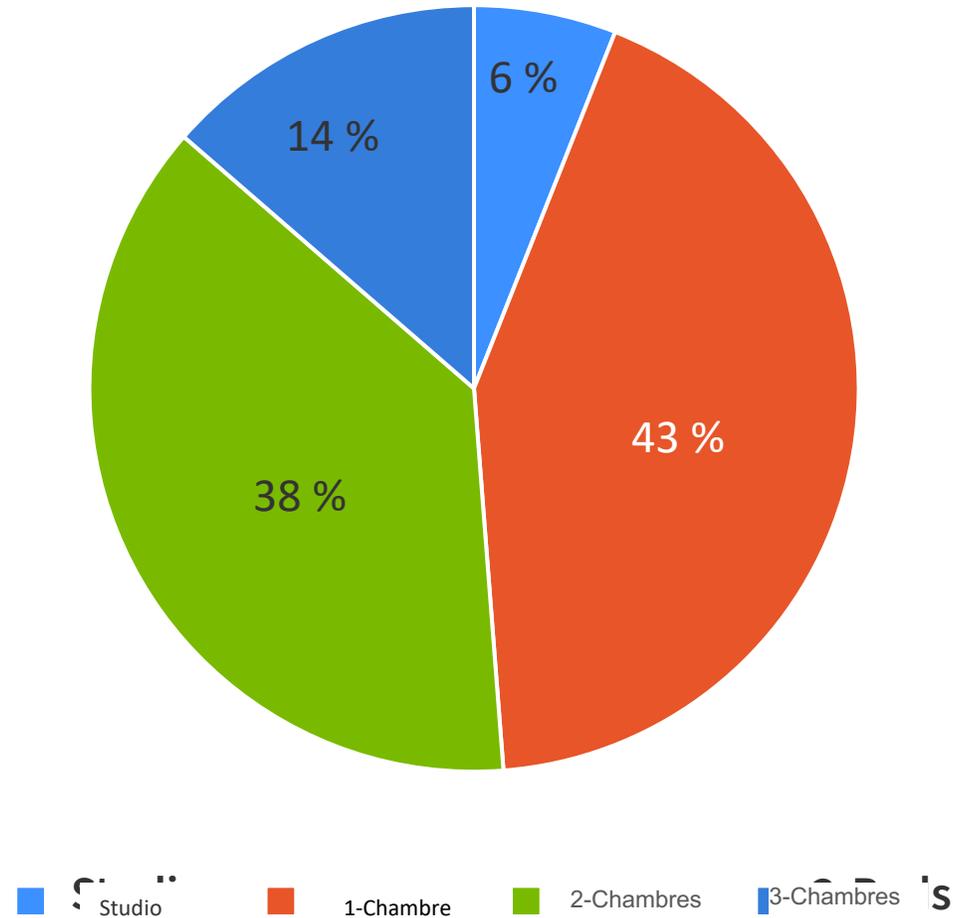
Source : ACS quinquennal 2015-2019

Type d'occupation



Logements en location par nombre de chambres

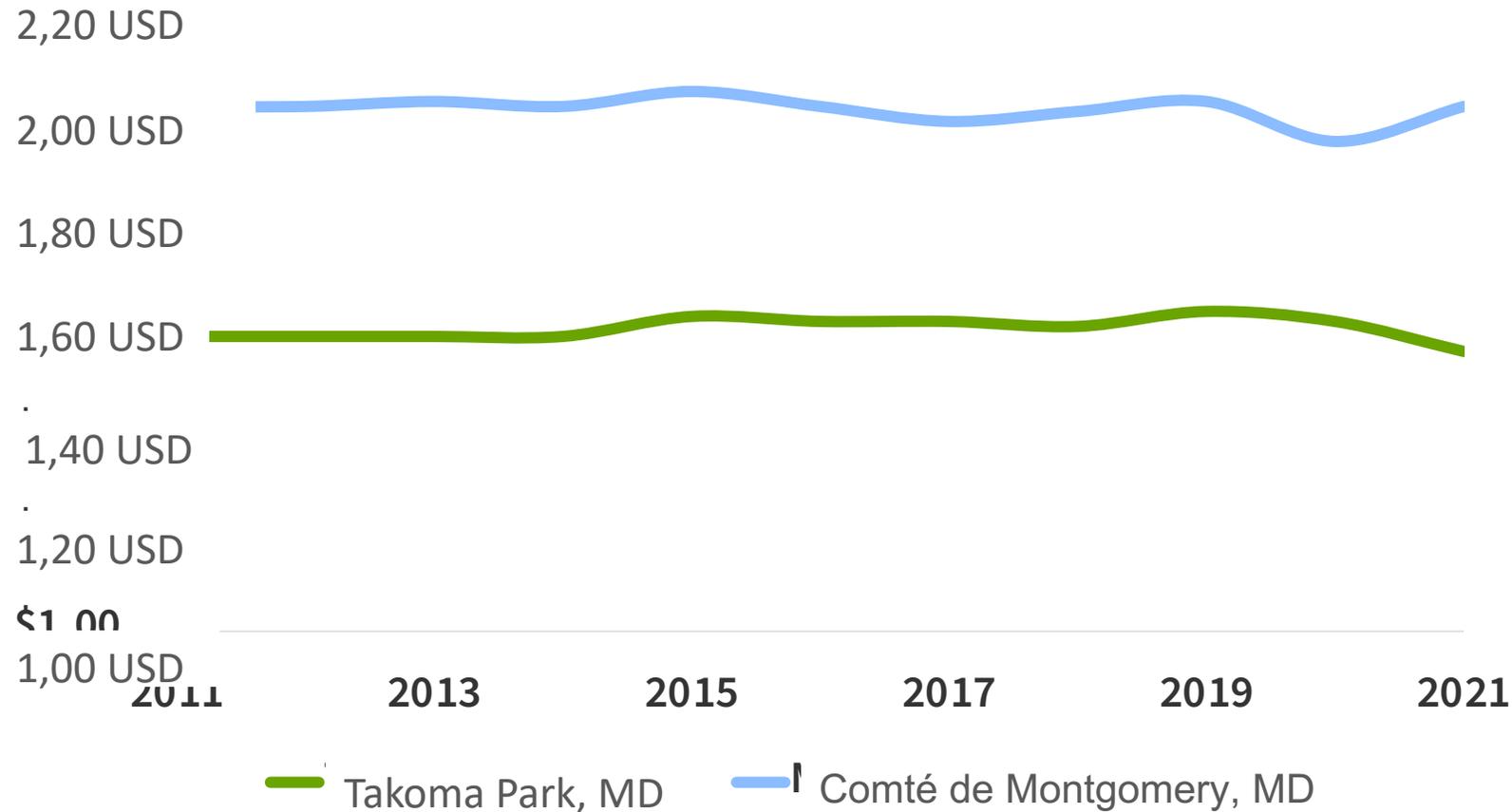
- Plus de la moitié des logements en location de Takoma Park sont de taille familiale, avec 2 chambres ou plus



Logement abordable

- Plus de 500 logements pour personnes à revenus limités dans la zone du plan
- Les partenaires du logement abordable comprennent :
 - Montgomery Housing Partnership
 - Coalition du comté de Montgomery pour les sans-abris
 - Partenaires communautaires d'entreprise/Entreprise de développement de la préservation communautaire
 - Fournisseurs de logements pour seniors

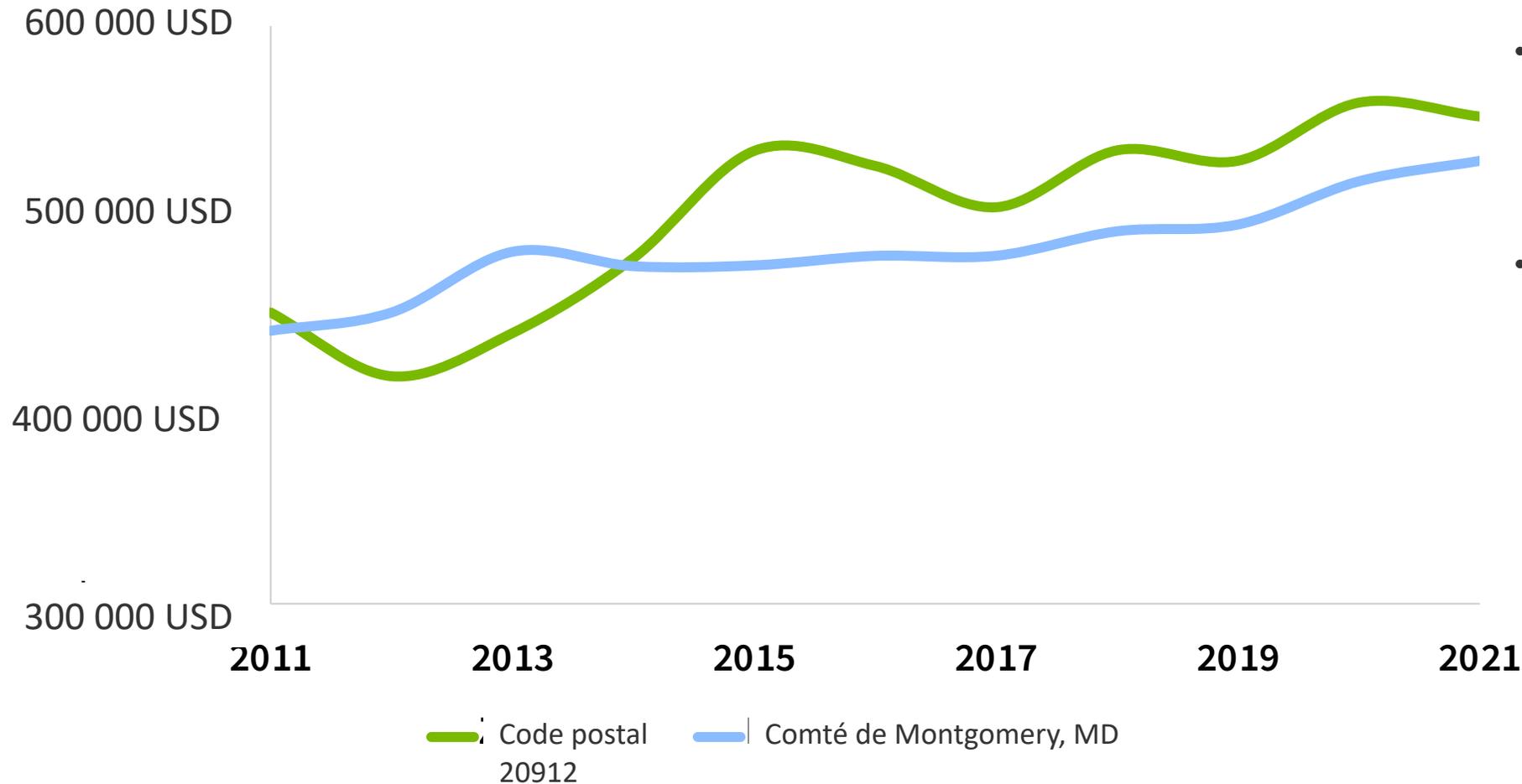
Loyer effectif/pied carré (m²) (ajusté sur l'inflation)



- Le loyer effectif moyen/pied carré (m²) est inférieur de 30 % à celui du comté
- Loyer effectif moyen de 1 887 USD dans le comté contre 1 313 USD dans Takoma Park en 2021*
- *De nombreuses installations de location à Takoma Park font actuellement l'objet d'une stabilisation des loyers et ne peuvent pas augmenter le loyer au-delà de l'indemnité de stabilisation des loyers de la ville

Source : CoStar

Prix médian vendu (ajusté sur l'inflation)



- Solidité du marché de la vente tant dans le comté qu'à Takoma Park (Code postal 20912)
- Prix de vente médian de 4 % plus élevé dans la zone correspondant au Code postal 20912 que dans le comté (prix ajusté sur l'inflation) en 2021.

Source : MRIS

Comment sommes-nous soutenus ?

Ressources communautaires, infrastructures et écoles

Écoles publiques (jusqu'au niveau de la terminale)

Lycée
Blair

La zone du plan est desservie par les écoles du MCPS (Montgomery County Public Schools/Écoles publiques du comté de Montgomery), suivantes :

- Lycée
 - Lycée Blair (Consortium Downcounty)
- Collèges
 - Collège International Silver Spring
 - Collège de Takoma Park
- Écoles primaires
 - École primaire de Rolling Terrace
 - École primaire de Takoma Park (K-2) [jusqu'au CE1] / école primaire de Piney Branch (3-5) (niveau CE2 - CM2)

Collège International
de Silver Spring

No

École primaire de
Rolling Terrace

Imag

Collège de
Takoma Park

École primaire
de Takoma Park

École primaire de
Piney Branch

École primaire de Rolling Terrace—Collège international de Silver Spring—Lycée Blair
École primaire de Takoma Park/école primaire de Piney Branch—Collège de Takoma Park—Lycée Blair

Écoles publiques (jusqu'au niveau de la terminale)

Projections d'utilisation pour l'année scolaire 2026-2027* :

- Lycée
 - Lycée Blair : 123 % d'utilisation (- 644 places)
 - est prévu pour bénéficier d'une aide par l'intermédiaire des changements de limites en 2027, lorsque les projets d'investissement dans le Lycée Northwood & Woodward seront terminés.
- Collèges
 - Collège international de Silver Spring : 95 % d'utilisation (+ 57 places)
 - Collège de Takoma Park : 84 % d'utilisation (+ 220 places)
- Écoles primaires
 - École primaire de Rolling Terrace : 104 % d'utilisation (- 29 places)
 - Écoles primaires de Takoma Park / Piney Branch : 91 % d'utilisation (+ 106 places)
 - identifiée pour un Projet d'investissement majeur, planification des fonds demandée dans la CIP pour les exercices financiers 2023-2028.

*d'après le test scolaire annuel préliminaire pour l'année 2023, reflétant les réductions non recommandées du MCPS sur la CIP pour les exercices financiers 2023-2028.

No
Image

No
Image

Source de l'image : MCPS

Ressources communautaires

1. Bibliothèque de Takoma Park, Maryland
2. Centre communautaire de Takoma Park – Centre des citoyens Sam Abbott
3. Piscine – École primaire de Piney Branch
4. Centre communautaire Heffner Park
5. Infrastructures de travaux publics
6. Hôpital adventiste de Washington
7. Université adventiste de Washington
8. Collège de Takoma Park (en dehors des limites du plan)

En dehors des limites du plan (non indiqué sur la carte)

- Service des pompiers volontaires de Takoma Park
- Centre de loisirs de Takoma Park

No
Image

No
image



No
Image

No
Image

Qu'avons-nous entendu ?

Engagement communautaire

Outils et résultats de l'engagement

Séances d'envois
spontanés

Campagne de
démarchage

Dépliants et
newsletters

Entretiens/Enquêtes
en ligne

+ 500 commentaires

155 - abonnés à la
Lettre électronique

209 - enquêtes
effectuées

Contacter les gens où ils sont

- Marchés agricoles
- Événements communautaires
- Campagne de démarchage

No
Image

No
Image

No
Image

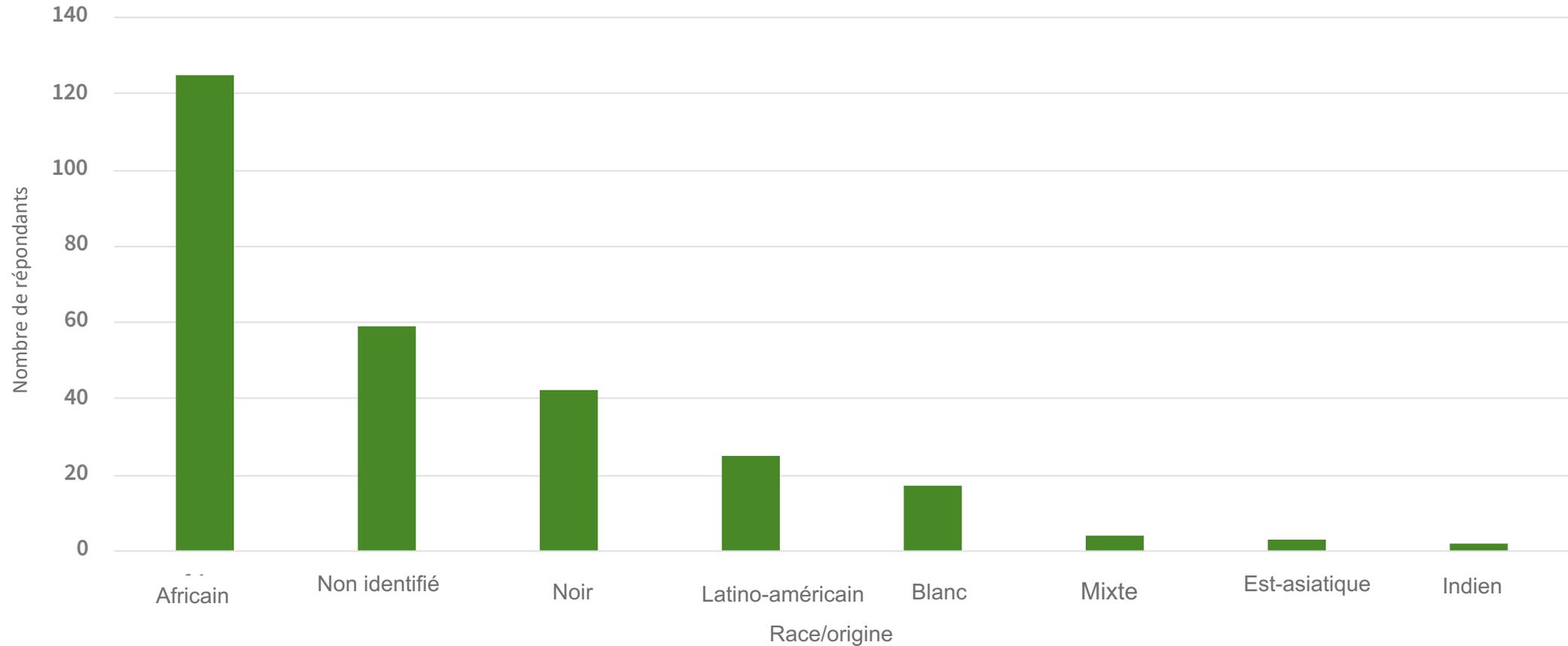
No
Image

Campagne de démarchage

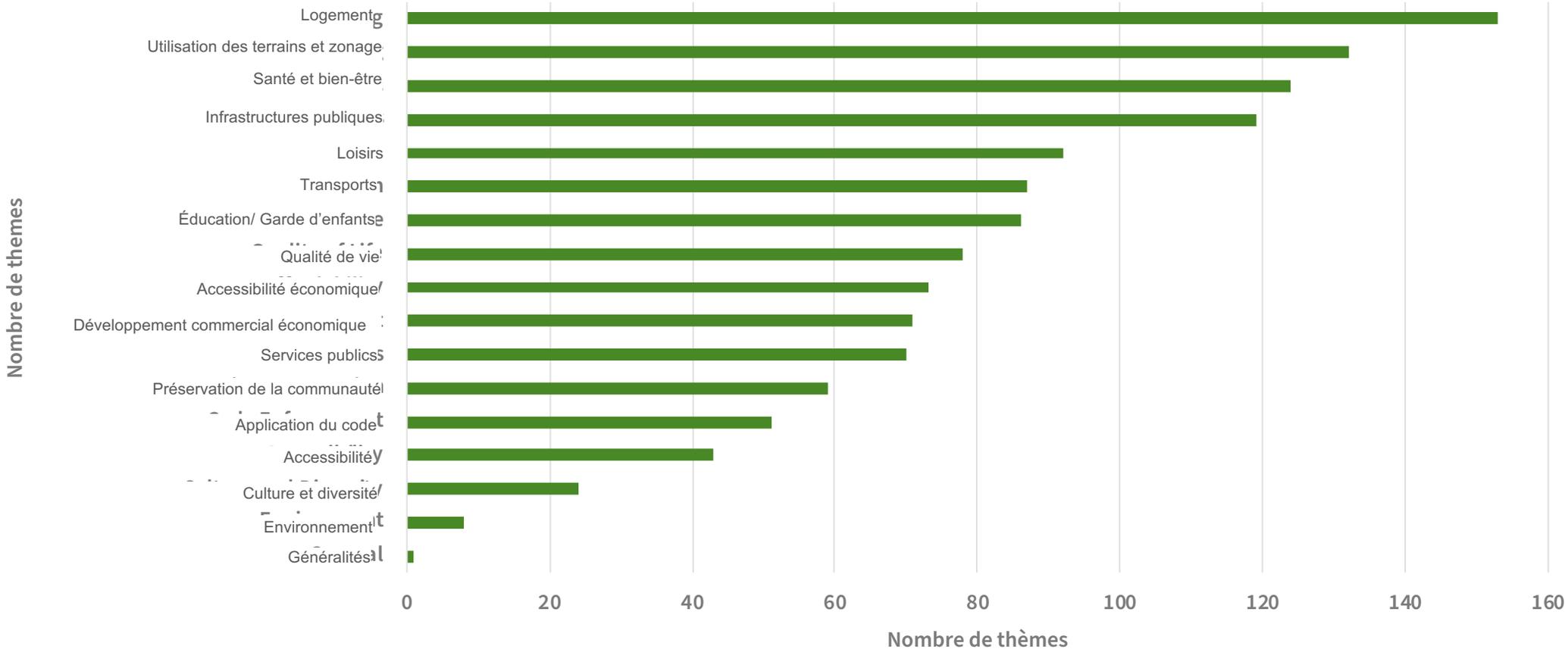
- Axé sur les logements multifamiliaux et la WAU
- Bénévoles et personnel rémunéré
 - Résidents
 - Personnel du conseil et gouvernement local
- Phase 1 (décembre 2021)
 - 1 200 dépliants distribués
 - 239 entretiens
 - préoccupations principales
 - Logement
 - Utilisation des terrains et zonage
 - Santé et bien-être
- Phase 2 – (mars – avril 2022)

No
Image

Participation à la campagne par race/origine ethnique



Thèmes de la campagne



Prochaines étapes

Calendrier du plan

Étendue des travaux : Automne 2021

Conditions existantes Automne 2021 – Hiver 2022

Vision et recommandations préliminaires : Printemps 2022 – Été 2022

Version préliminaire des progrès réalisés : Été 2022 - Automne 2022

Audiences publiques/Sessions de travail : Automne 2022 – Hiver 2022

Projet du Conseil de planification : Hiver 2022

Examen du comté/Audiences/Sessions de travail : Hiver 2023 – Printemps 2023

Adoption du Plan par la Commission : Été 2023

Modification de la carte régionale : Été 2023

Préservation historique

Présentation du Conseil de planification le 21 avril

- Informations historiques contextuelles préliminaires
- Présentation des sujets et sites d'importance historique

Nous contacter

Melissa Williams, Chef de projet

TakomaParkMMA@montgomeryplanning.org

301.495.4642

Inscrivez-vous pour recevoir notre lettre électronique

www.montgomeryplanning.org/takomapark

No
Image