

# Ce que nous avons entendu de votre part jusqu'à présent



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

**JOURNÉE PORTES OUVERTES**

Depuis septembre 2021, nous avons écouté plus de 550 membres de la communauté nous dire ce qu'ils voulaient voir se produire dans l'avenir pour le plan du secteur. Le résumé complet de ce que nous avons entendu se trouve dans les actualités sur l'engagement communautaire.

## PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS À RETENIR



Les résidents aiment vivre à Takoma Park



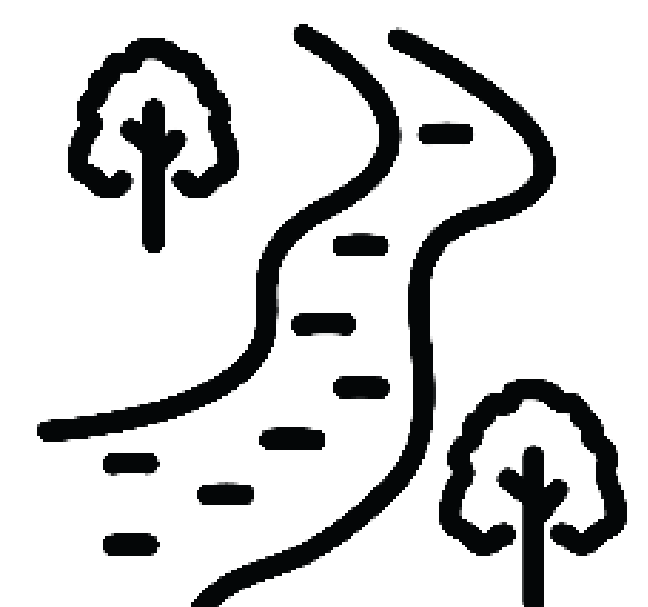
Désir de logements abordables sur le campus adventiste de Washington



Une inquiétude demeure concernant la perte de l'hôpital et le souhait d'avoir un établissement de soins d'urgence ou d'une clinique de santé



Désir d'options de commerces accessibles à pied sur le campus adventiste de Washington, en particulier une épicerie



Le Sligo Creek Stream Valley Park est un patrimoine important qui doit être protégé



Envie d'aménagements publics sur le campus adventiste de Washington, tels qu'un espace pour les rassemblements communautaires, un centre de remise en forme et une piscine



**Les plans directeurs** sont des analyses complètes requises par la loi pour modifier le zonage. Ils documentent une vision sur 20 ans pour le développement physique d'un plan et font des recommandations afin d'aider à mettre en œuvre cette vision.

## **Ce que les plans directeurs PEUVENT faire**

- Guider le développement privé et l'investissement public.
- Faire des recommandations sur l'utilisation des terres, le zonage, les parcs et les espaces ouverts, les transports, l'environnement, la conception et les ressources historiques.

## **Ce que les plans directeurs ne PEUVENT PAS faire**

- Forcer le redéveloppement.
- Déterminer des emplacements spécifiques pour certaines entreprises.

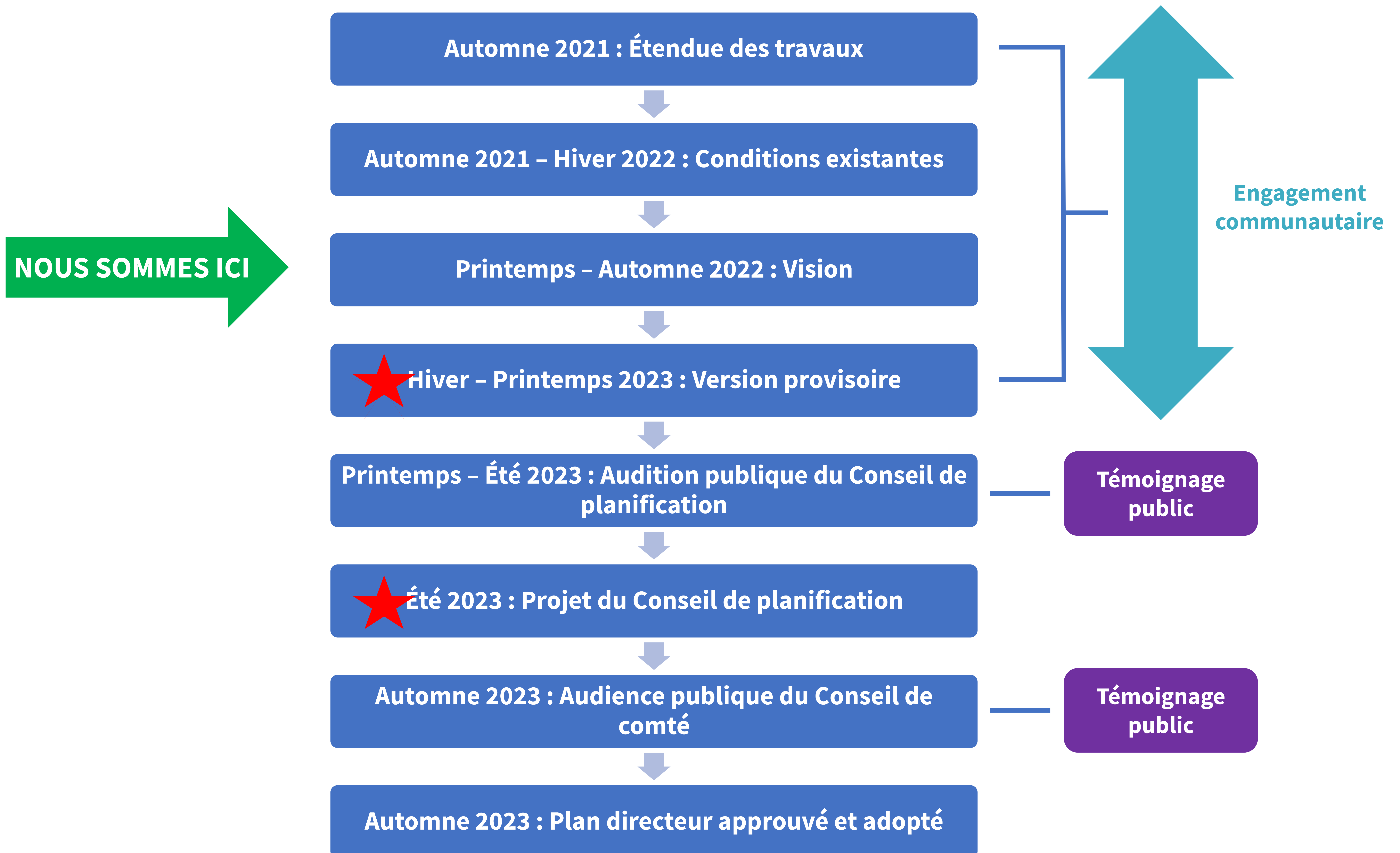


# Calendrier du plan



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



★ Nécessite la résolution de soutien du conseil municipal de Takoma Park

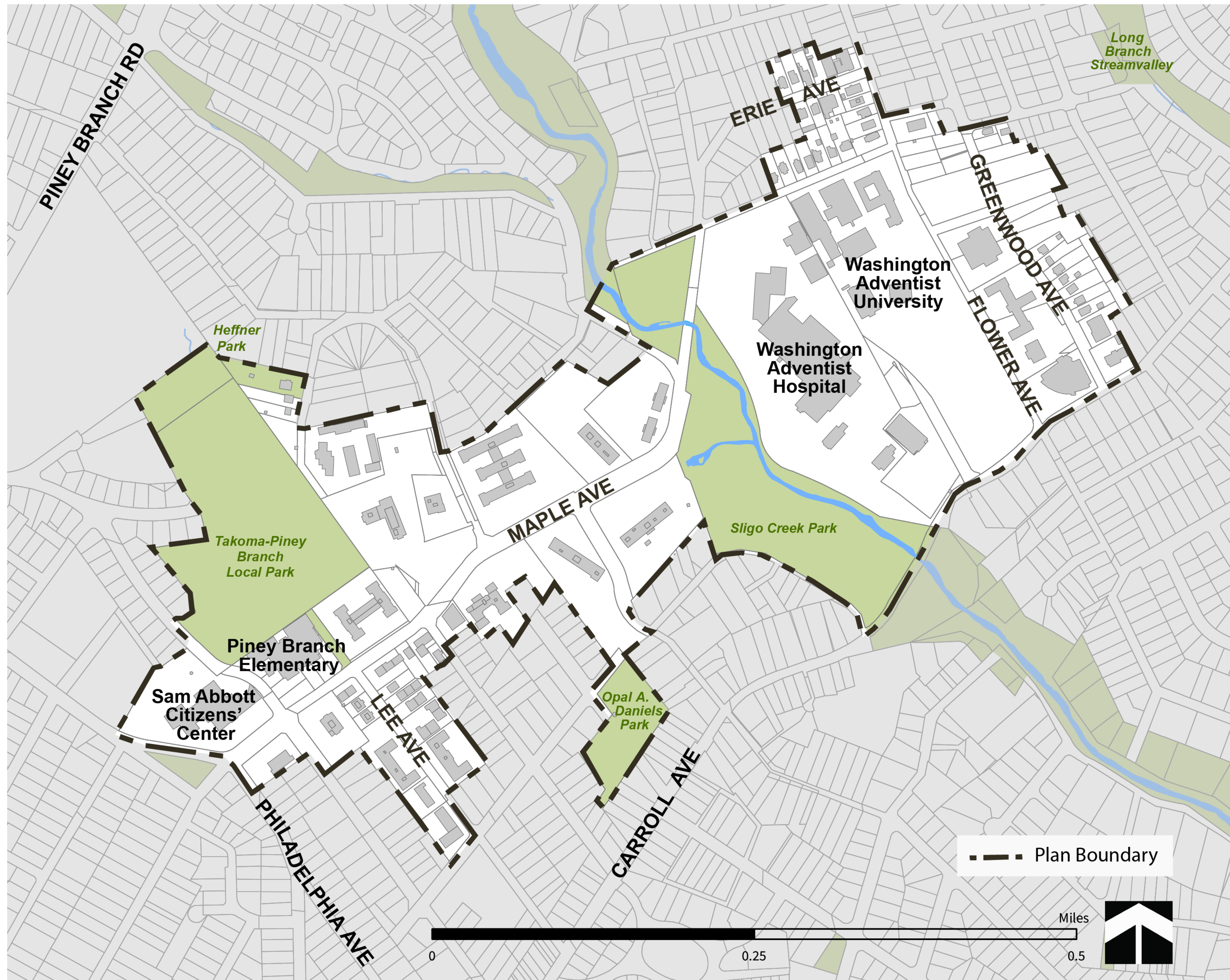


# Limite du plan



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



Le champ d'application des travaux et la limite du plan ont été approuvés par le Conseil de planification du comté de Montgomery le 30 septembre 2021.

Le périmètre du plan comprend plusieurs repères communautaires :

- Université adventiste de Washington
- Ancien site de l'hôpital adventiste de Washington
- École primaire de Piney Branch
- Centre des citoyens Sam Abbott

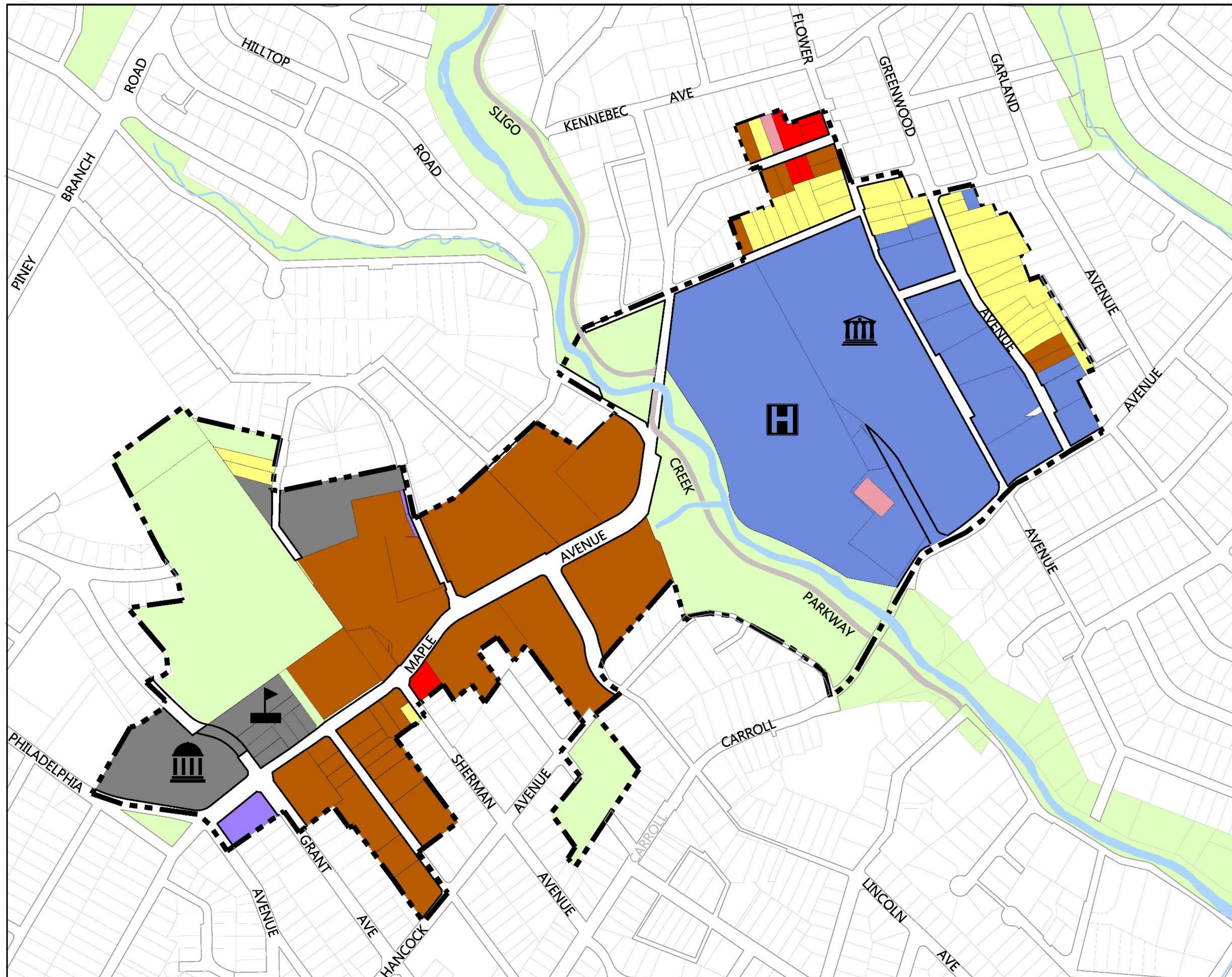





# Utilisation des terres existantes



Takoma Park  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



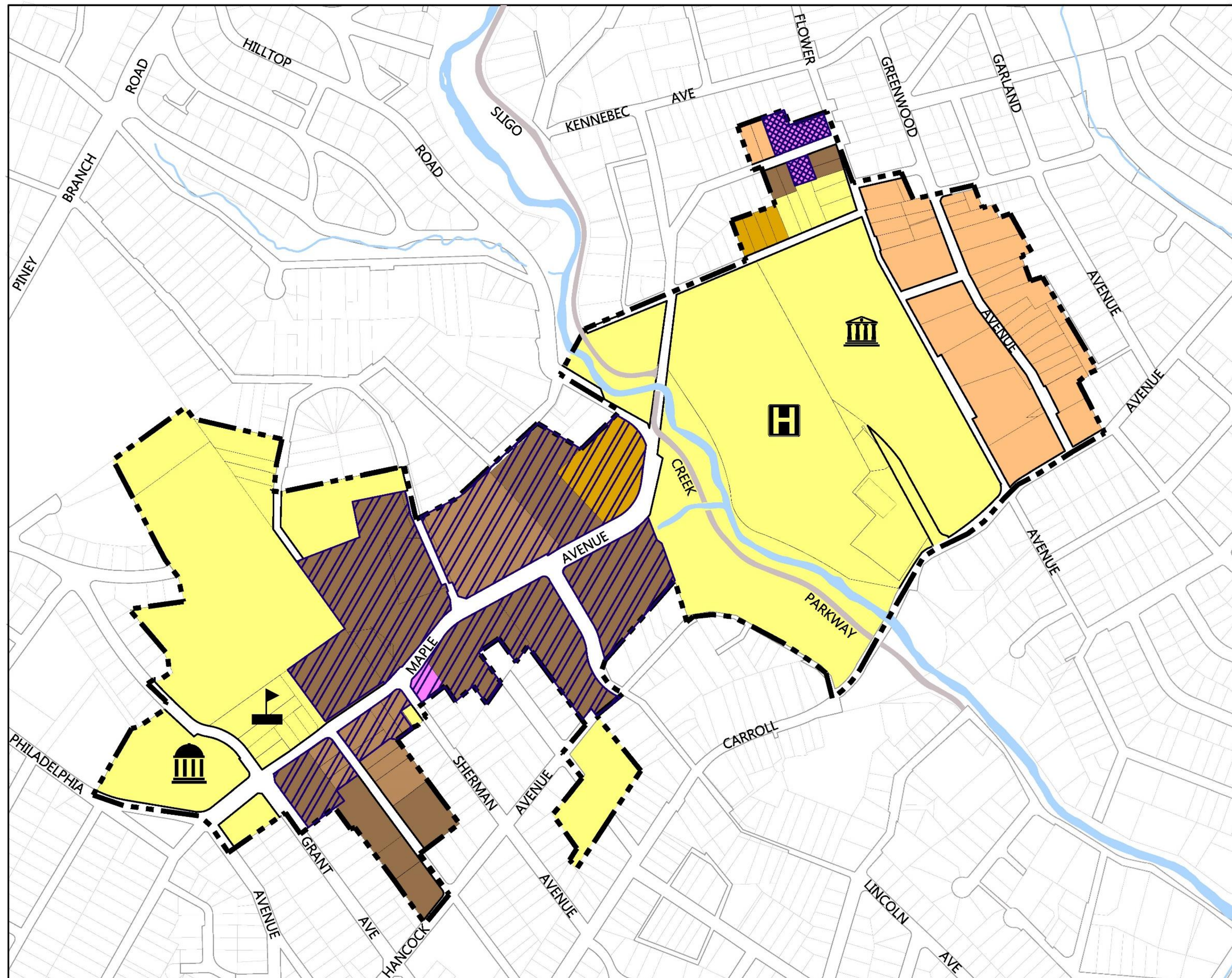
-  École primaire de Piney Branch
-  Université Adventiste de Washington
-  Hôpital Adventiste de Washington
-  Centre des citoyens Sam Abbott
-  Logements unifamiliaux
-  Logements
-  Commerces de détail
-  Bureaux
-  Institutionnel/Communauté
-  Installation
-  Gouvernement
-  Services d'utilité publique
-  Parcs
-  Limite de la zone de planification

0 500'





# Zonage existant



- École primaire de Piney Branch
- Université Adventiste de Washington
- Hôpital Adventiste de Washington
- Centre des citoyens Sam Abbott
- Résidentiel monofamilial R-60
- Résidentiel monofamilial R-40
- Résidentiel multifamilial à faible densité R-30
- à densité moyenne R-20
- Résidentiel multifamilial multifamilial à haute densité R-
- CRT Commercial/Résidentiel Usage mixte
- Takoma Park/East Silver Zone de recouvrement du
- Commerces de détail au service de la communauté
- Limite de la zone de planification



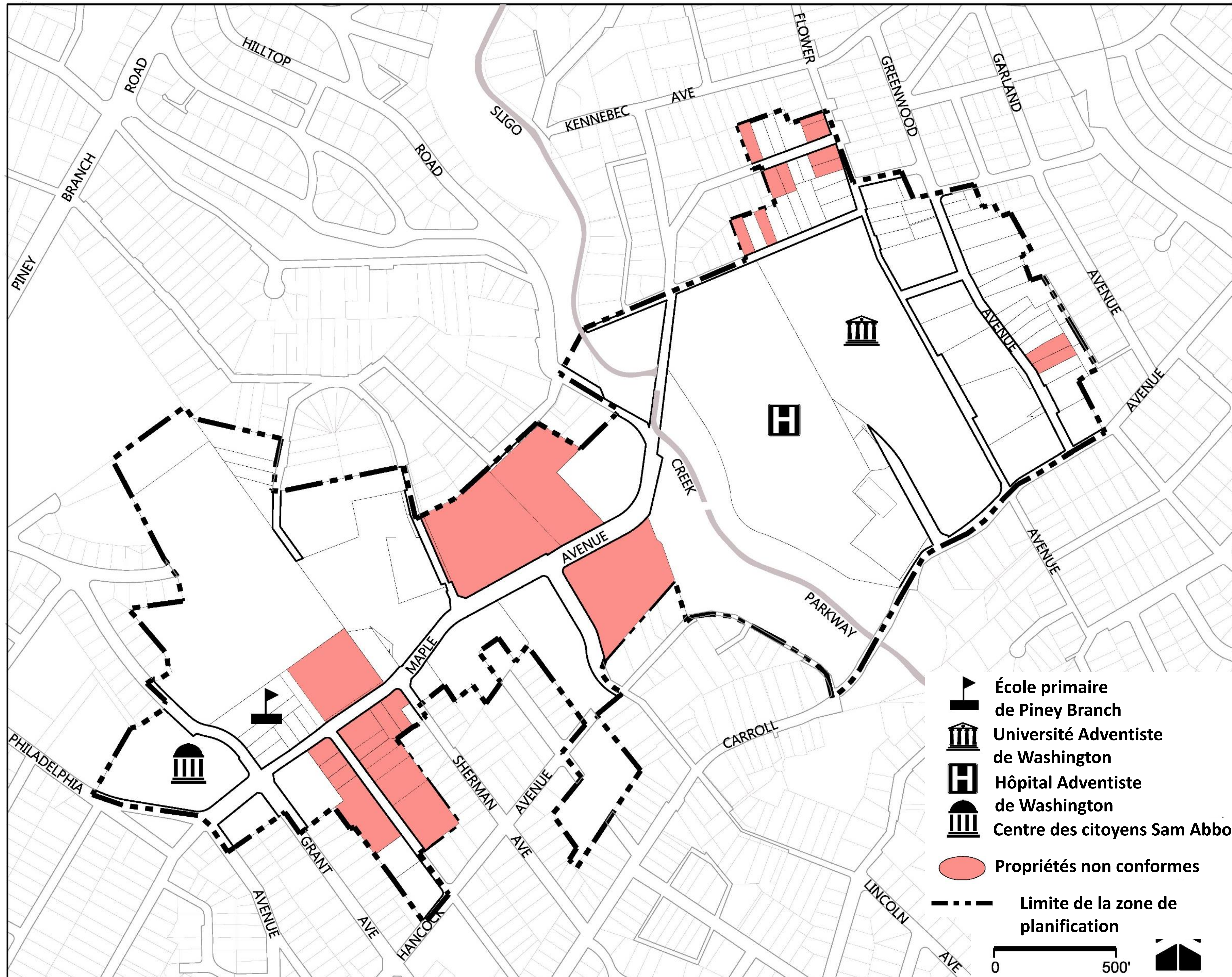


# Propriétés non conformes



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



## Qu'est-ce qu'une propriété non conforme ?

Une propriété où le bâtiment existant ne répond plus (ne se conforme plus) aux exigences du code de zonage.

## Pourquoi existe-t-il des propriétés non conformes ?

Les propriétés non conformes apparaissent généralement lorsque l'ordonnance de zonage est mise à jour après la construction d'un bâtiment et après que les normes ont été mises à jour. Les propriétés qui ne répondent pas aux nouvelles réglementations sont étiquetées non conformes.

## Pourquoi est-ce important ?

Le processus d'amendement mineur du plan directeur est l'occasion d'examiner le zonage des propriétés non conformes et de déterminer si le zonage doit être modifié afin que les bâtiments existants soient conformes.



## Qu'est-ce qu'une « zone » ?

Une classification légale qui régleme les utilisations des terrains et les paramètres physiques des bâtiments d'une propriété. Ces paramètres comprennent, entre autres, la densité (nombre de bâtiments), la taille (la hauteur) et l'emplacement sur un site (distance par rapport aux limites de propriété). La densité peut être définie comme une taille de lot minimale, un nombre maximal d'unités d'habitation autorisées par hectare de terrain ou un rapport de surface au sol maximal.

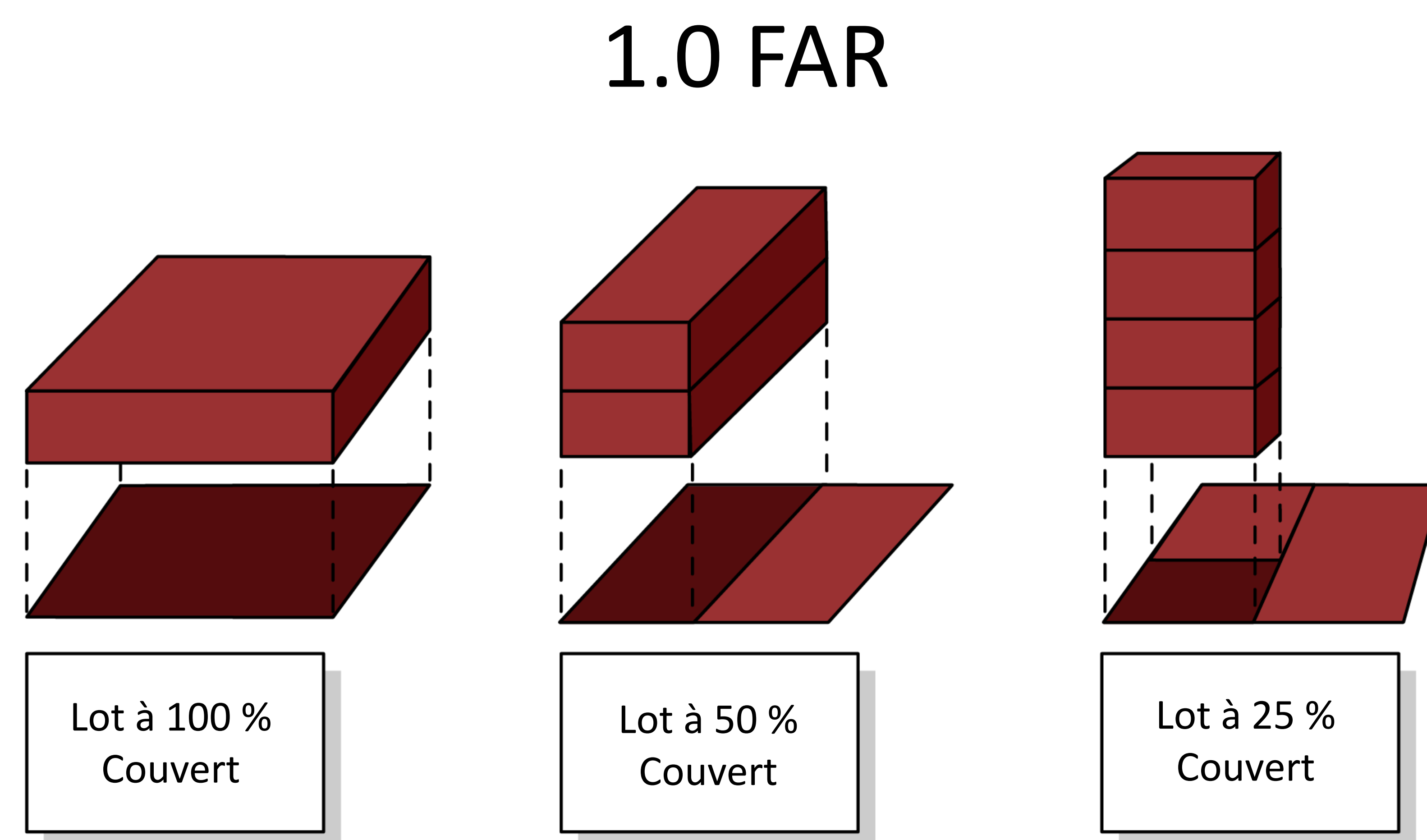
## Qu'est-ce que le ratio de surface au sol (Floor Area Ratio, FAR) ?

Le ratio de surface au sol est une mesure de la densité de développement. Un FAR plus élevé signifie qu'un développement plus dense est autorisé sur une propriété. Le FAR est le rapport entre la surface brute au sol d'un bâtiment et la surface de la propriété sur laquelle il est situé.

Par exemple, sur une propriété (un terrain) d'une superficie de 50 000 pieds carrés et un FAR de 1,0, on pourrait construire un bâtiment d'un maximum de 50 000 pieds carrés. Comme indiqué sur la droite, cette surface constructible pourrait s'intégrer dans un bâtiment d'un étage qui couvre l'ensemble de la propriété, ou dans un bâtiment plus élevé qui couvre une moins grande part de la propriété.

## Qu'est-ce qu'une zone de superposition ?

Une zone cartographiée qui impose un ensemble d'exigences ou de restrictions en plus de celles de la zone sous-jacente. Le terrain est développé dans les conditions et exigences de la zone sous-jacente et de la zone de superposition.



**Ratio de  
surface  
au sol  
(FAR)**

=

**Bâtiment  
(Surface en pieds carrés)**

**Terrain (Surface en pieds  
carrés)**

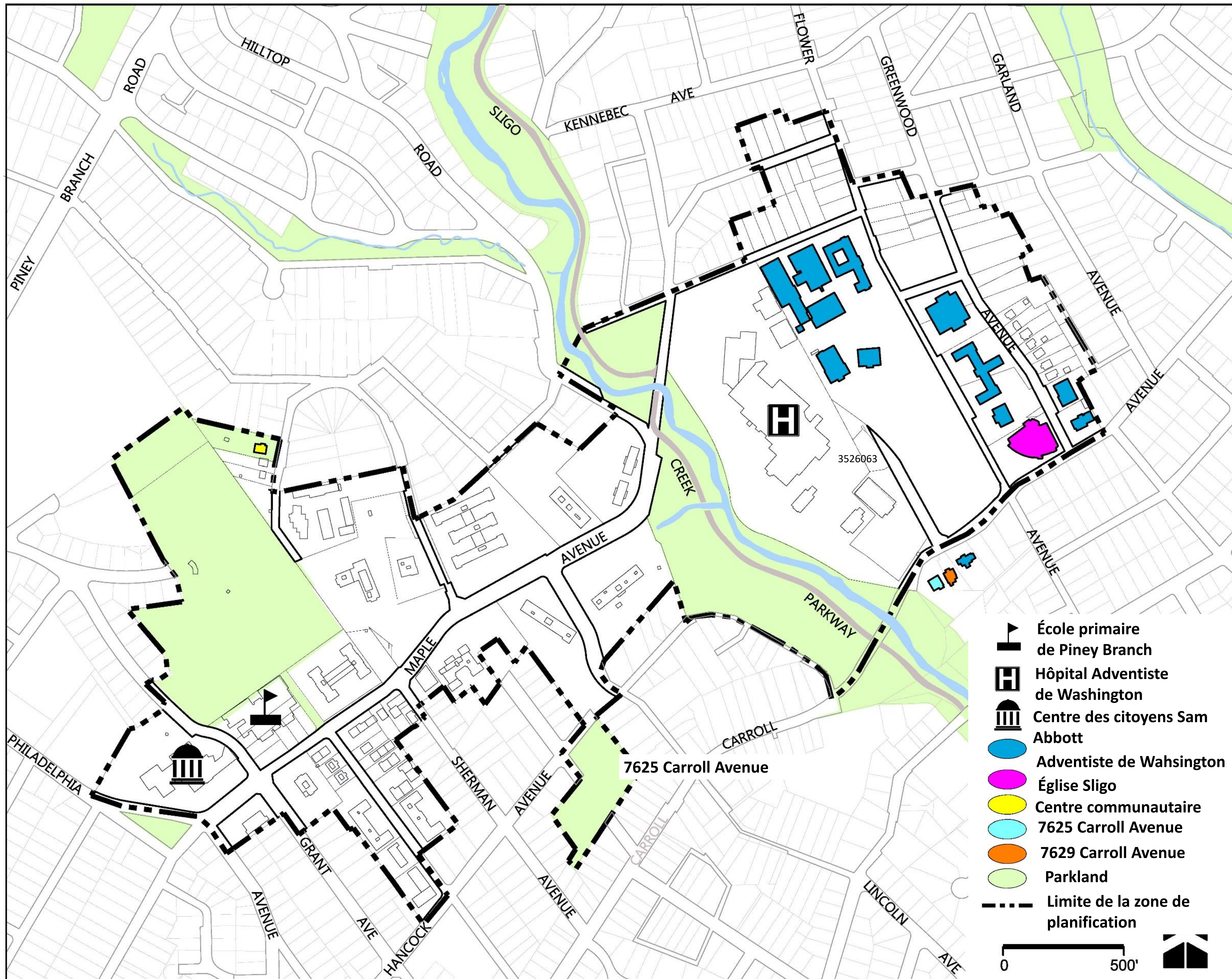


# Préservation historique



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



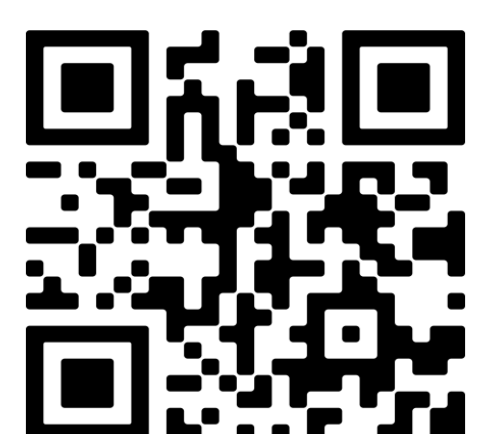
Pour chaque plan directeur, le personnel rédige un récit de l'histoire de la communauté, examine les sites et/ou districts potentiels pour la désignation historique et identifie les opportunités d'explorer et de rendre hommage à l'histoire locale dans la zone du plan.

## Quelles sont les étapes du processus de désignation historique ?

La désignation des ressources au *plan directeur pour la préservation historique* nécessite l'approbation de la Commission de préservation historique, du Conseil de planification et du Conseil de comté. Des opportunités de commentaires publics sont disponibles à chaque étape du processus.

## Quels sites et thèmes sont à l'étude ?

Les centres déjà identifiés pour une étude future sont indiqués à gauche. Ces lieux reflètent l'héritage de l'Église adventiste du septième jour et l'héritage afro-américain de Takoma Park. D'autres travaux sont en cours pour identifier d'autres sites et thèmes potentiels liés à l'histoire LGBTQ+, à l'environnement et aux installations publiques.



Scannez pour en savoir plus sur les sites historiques et les thèmes potentiels que nous étudions dans le plan de zonage.



Dites-nous ce que vous en  
pensez !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

**Les monuments communautaires importants  
pour moi sont (endroits, arbres, bâtiments,  
collines, écoles etc.)...**



# La conception durable et fondée sur la nature est...



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



**Arbres en sol profond**



**Agriculture urbaine**



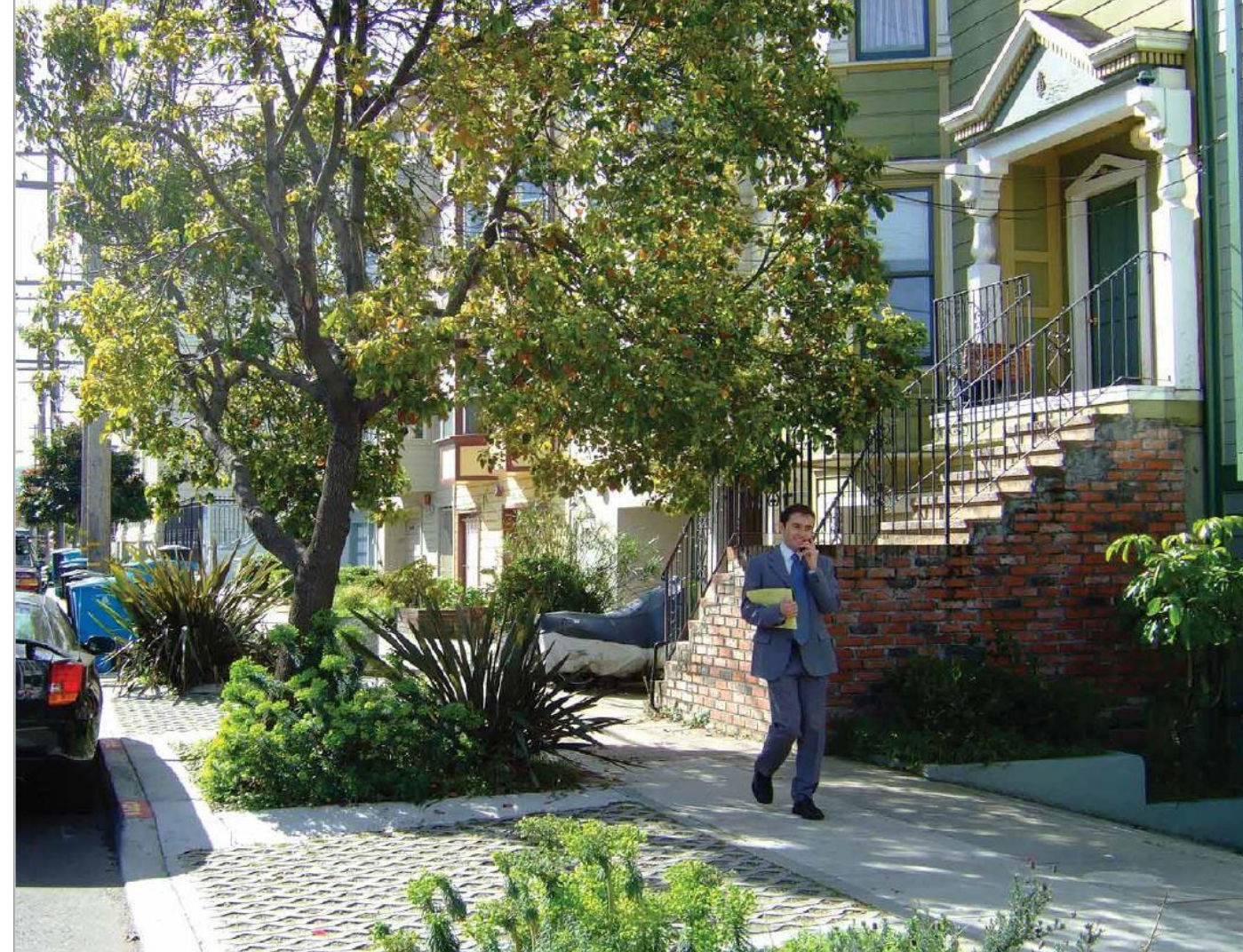
**Espaces de jeu ombragés**



**Végétation native stratifiée**



**Végétation intégrée**



**Surfaces poreuses**



**Faune urbaine**



**Toits verts**



**Bâtiments durables**



**Bâtiments solaires**



**Gestion intégrée des eaux pluviales**



**Rues et pistes cyclables**

**Quelle importance accordez-vous à la conception basée sur la nature ?**

**TRÈS IMPORTANT**

**ASSEZ IMPORTANT**

**PAS IMPORTANT DU TOUT**



# Gestion des eaux pluviales



Takoma Park  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

## Problèmes causés par des eaux pluviales incontrôlées :

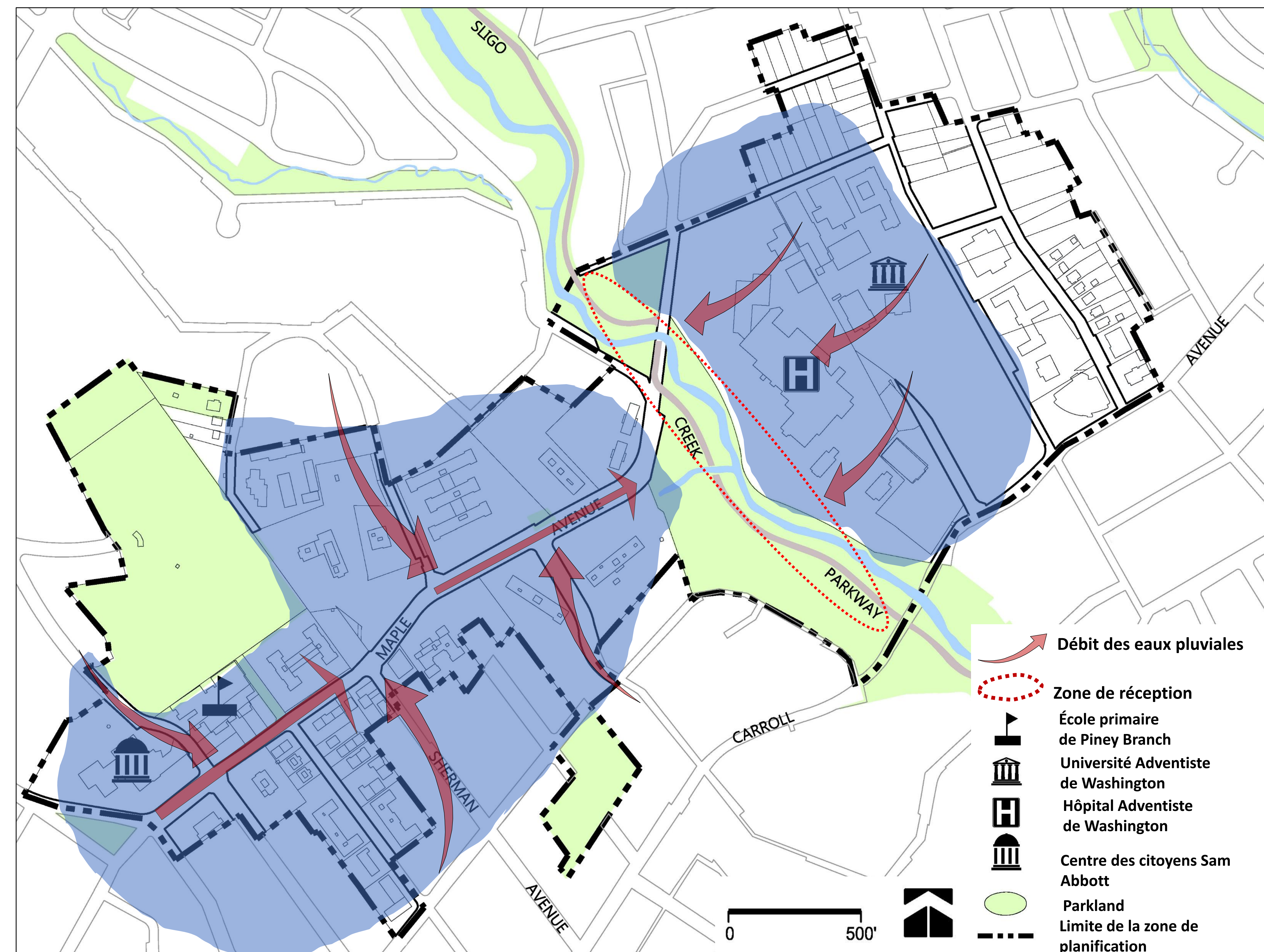
- Ruissellement non traité des routes et des parkings
- Inondations
- Réduction de la qualité de l'eau
- Berges érodées
- Réduction de la vie aquatique
- Perte d'arbres



## Processus de la ville de Takoma Park :

- Permis de gestion des eaux pluviales pour la construction privée de :
  - Nouvelles maisons unifamiliales et annexes aux maison unifamiliales qui occupent plus de 5 000 pieds carrés du site
  - Tout bâtiment commercial, résidentiel multifamilial, industriel ou institutionnel, quelle que soit la taille des perturbations
- Les frais de gestion des eaux pluviales payés par les résidents de la ville soutiennent les améliorations dans les rues/propriétés publiques
- Les maisons existantes et autres bâtiments construits avant les règles de gestion des eaux pluviales ne sont pas nécessaires pour gérer les eaux pluviales

## Flux des eaux pluviales dans la zone de planification





# Stratégies de gestion des eaux pluviales

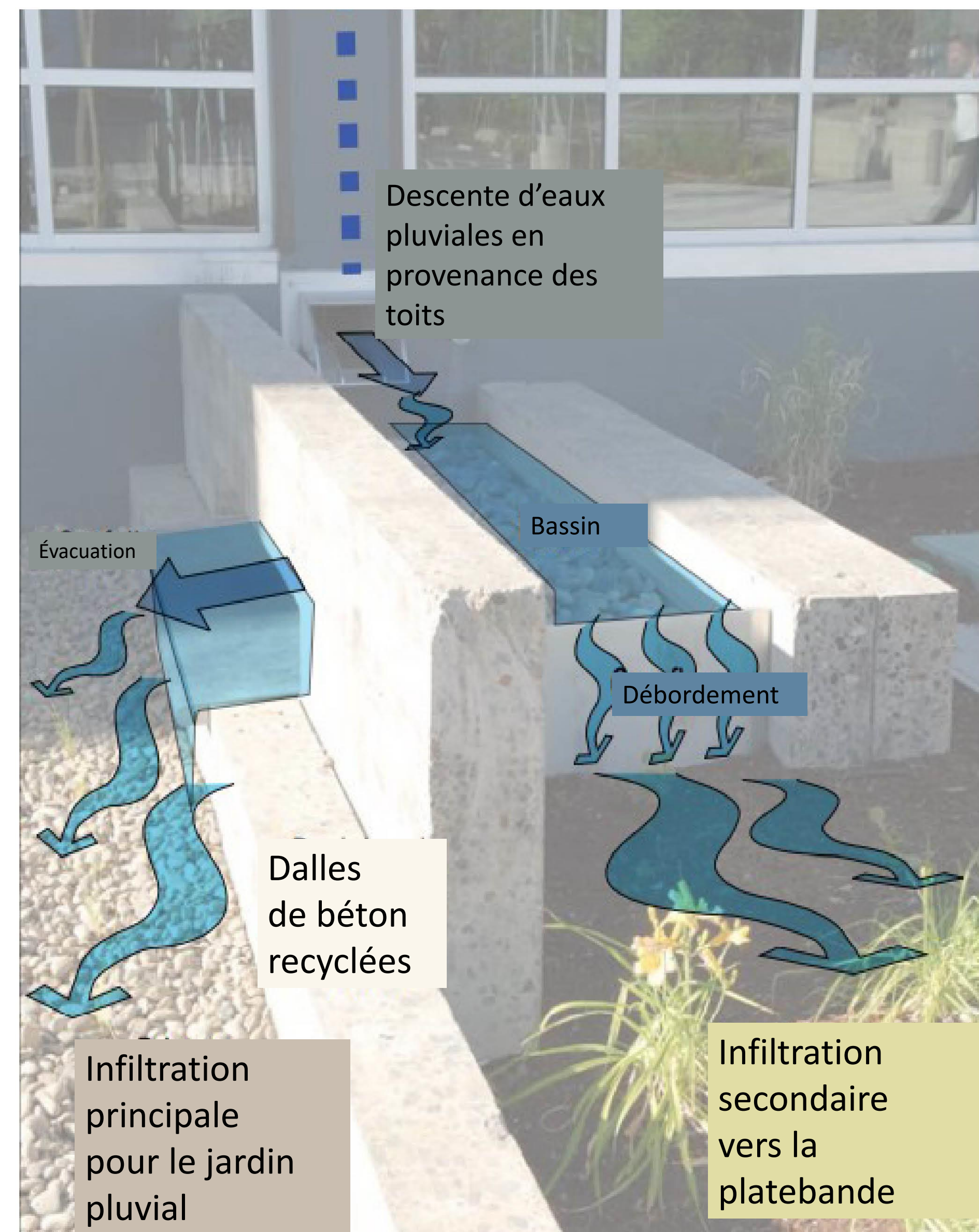


**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



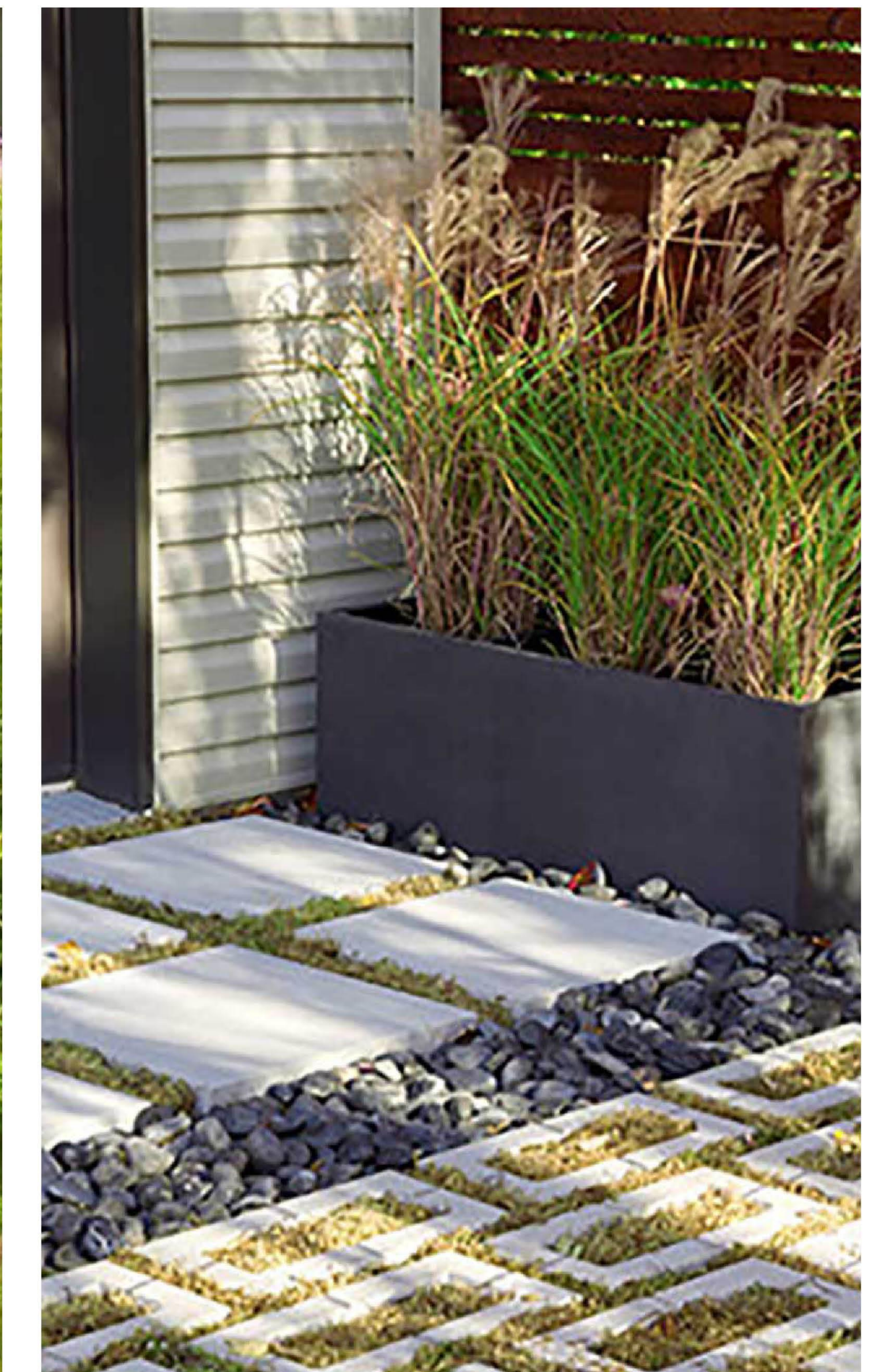
Surfaces poreuses Streetscape



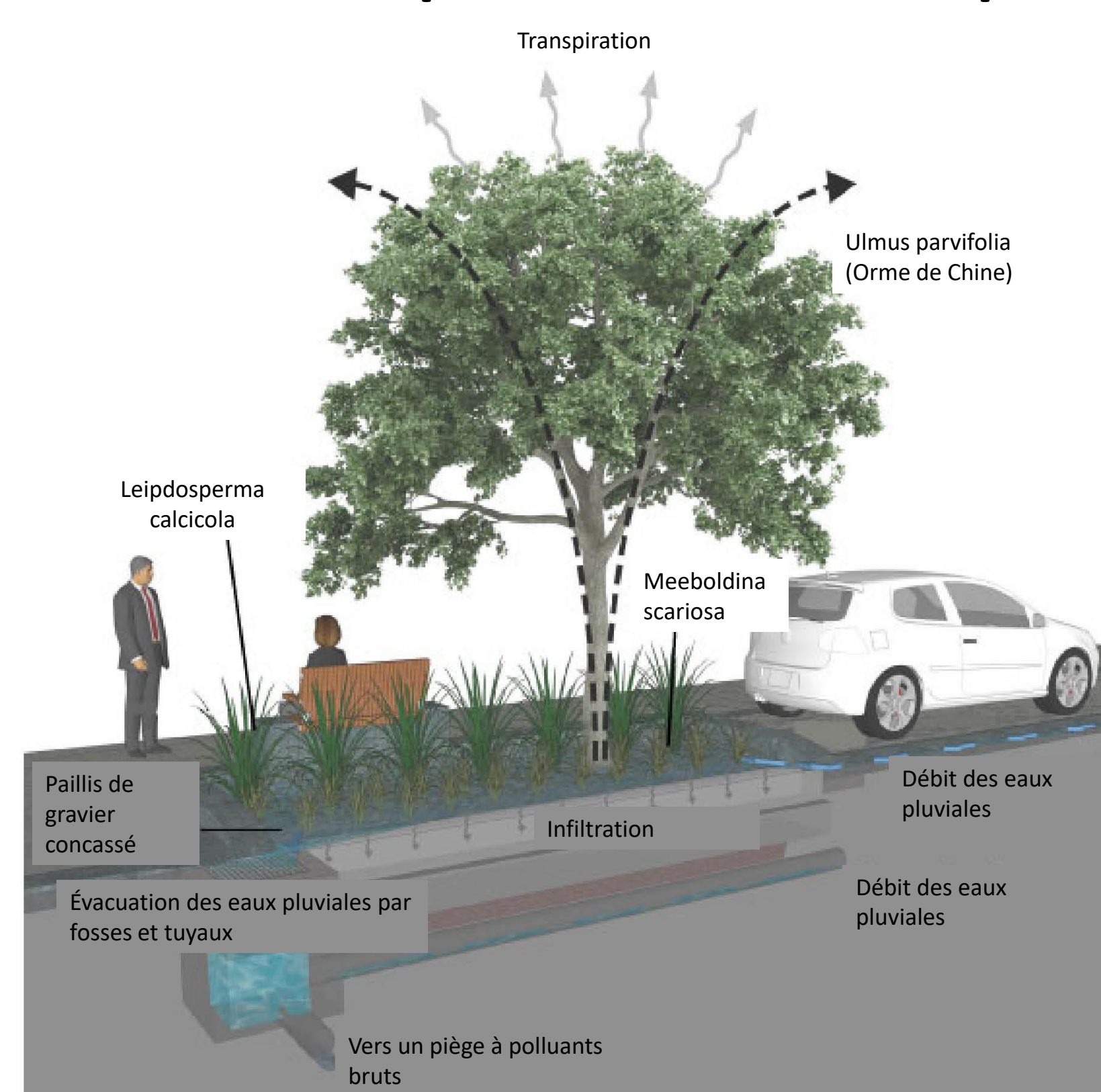
Traitement des ruissellements de toits



Jardins de pluie résidentiels



Passerelles poreuses



Les rues qui traitent



Gestion intelligente des eaux pluviales



Biowales



# Dites-nous ce que vous en pensez !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

## **Comment pouvons-nous encourager une gestion étendue des eaux pluviales sur les propriétés privées ?**

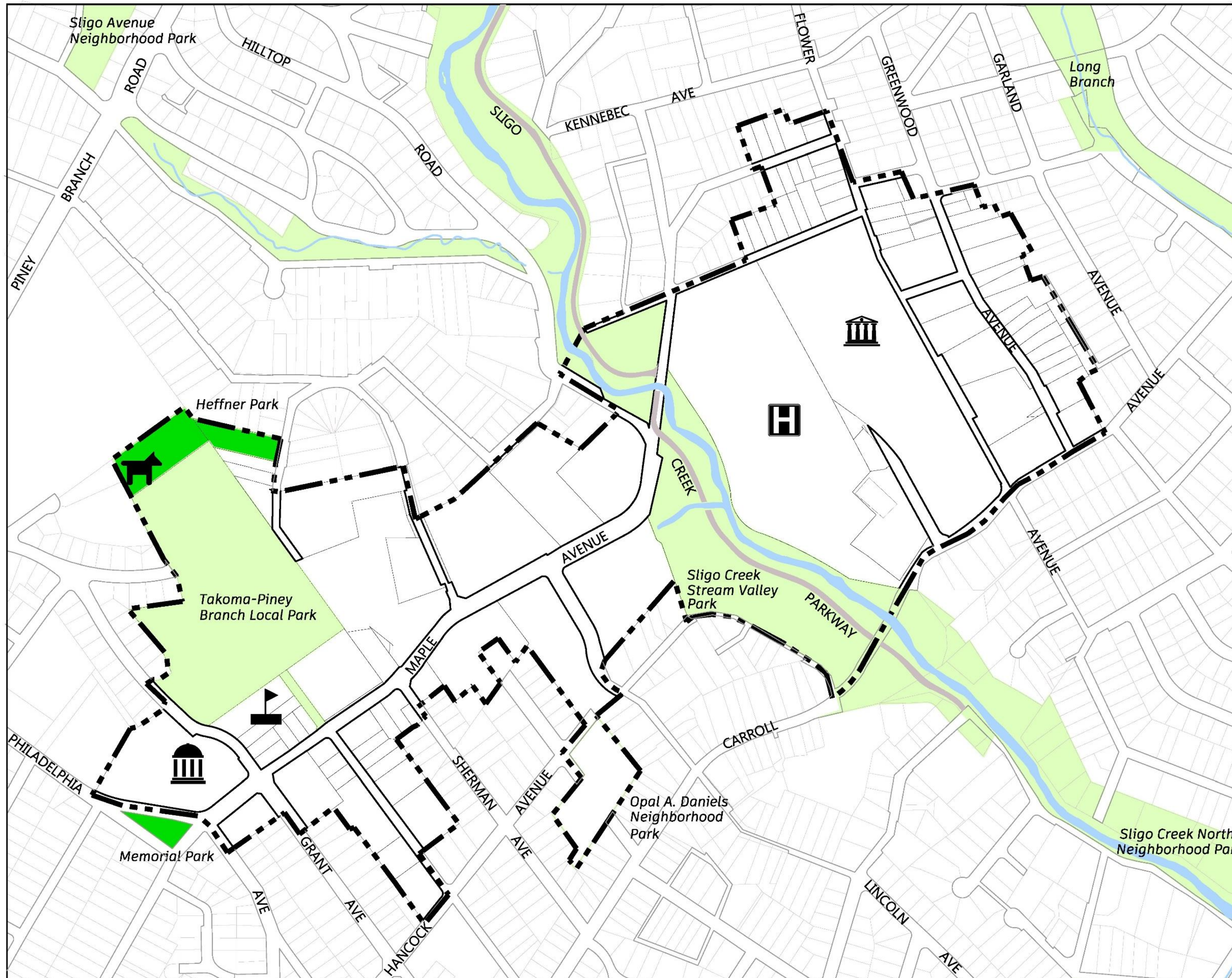


# Parcs et espaces ouverts

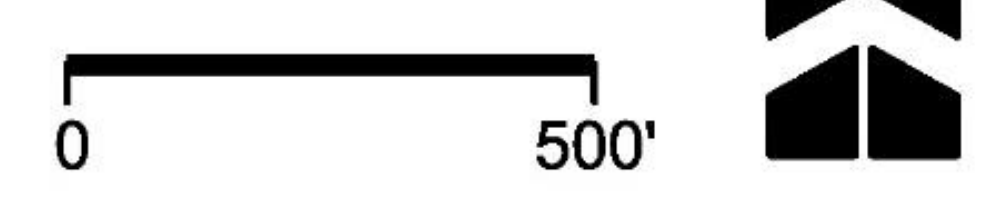


**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES



-  Parc pour chiens Takoma Park
-  École primaire de Piney Branch
-  Université Adventiste de Washington
-  Hôpital Adventiste de Washington
-  Centre des citoyens Sam Abbott
-  Ville de Takoma Park
-  M-NCPPC
-  Limite de la zone de planification





# Parcs et installations de loisirs existants



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

**JOURNÉE PORTES OUVERTES**



## 1. Parc Sligo Creek Stream Valley

Trajet de surface dure



## 2. Parc Opal A. Daniels

Terrain de jeux, abri pour pique-nique



## 3. Parc local Takoma-Piney Branch

Terrain de jeux, skate park, abri pour pique-nique, Volleyball, football, basket-ball, softball



## 4. Parc Hefner

Terrain de jeux, abri pour pique-nique, communauté  
Bâtiment



## 5. Parc pour chiens Takoma Park



## 6. Centre des citoyens Sam Abbott

Auditorium, salles communautaires, bibliothèque, Studio de danse, programmes pour jeunes, studio d'art

[MONTGOMERYPLANNING.ORG/TPMMA](http://MONTGOMERYPLANNING.ORG/TPMMA)





# Dites-nous quels sont vos 3 principaux choix !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

## Quels sont les équipements d'espace public en extérieur que vous aimeriez avoir dans la zone du plan ?



1. Espace ouvert libre



2. Terrains rectangulaires/de football



3. Terrains de sport (futsal/terrain de football, tennis, pickleball)



4. Parc à jets d'eau



5. Lieux de fitness pour adultes



6. Espace de représentations en extérieur



7. Aire de jeux/espace naturels



8. Remise en état du ruisseau



9. Jardin communautaire



Dites-nous ce que vous en  
pensez !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

**Maple Avenue devrait être un endroit où...**



Dites-nous ce que vous en pensez !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

# **Le campus adventiste de Washington et le centre Erie devraient être un lieu où...**



# Dites-nous ce que vous en pensez !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

**JOURNÉE PORTES OUVERTES**

## **Ma qualité de vie dans la zone du plan peut être améliorée en...**



# Dites-nous quels sont vos 2 principaux choix !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

## Quel type de nouveau logement doit être prioritaire le long de Maple Avenue ?



**1. Maisons de ville**



**2. Duplex, triplex et/ou quadruplex (2 à 4 unités)**



**3. Logements multifamiliaux de hauteur moyenne**



**4. Logements multifamiliaux de grande hauteur**



# Dites-nous quels sont vos 2 principaux choix !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

**JOURNÉE PORTES OUVERTES**

**Quel type de nouveau logement doit être prioritaire sur  
le Campus adventiste de Washington ?**



**1. Logements unifamiliaux**



**2. Maisons de ville**



**3. Duplex, triplex et/ou quadruplex  
(2 à 4 unités)**



**4. Logements multifamiliaux de hauteur moyenne à élevée**



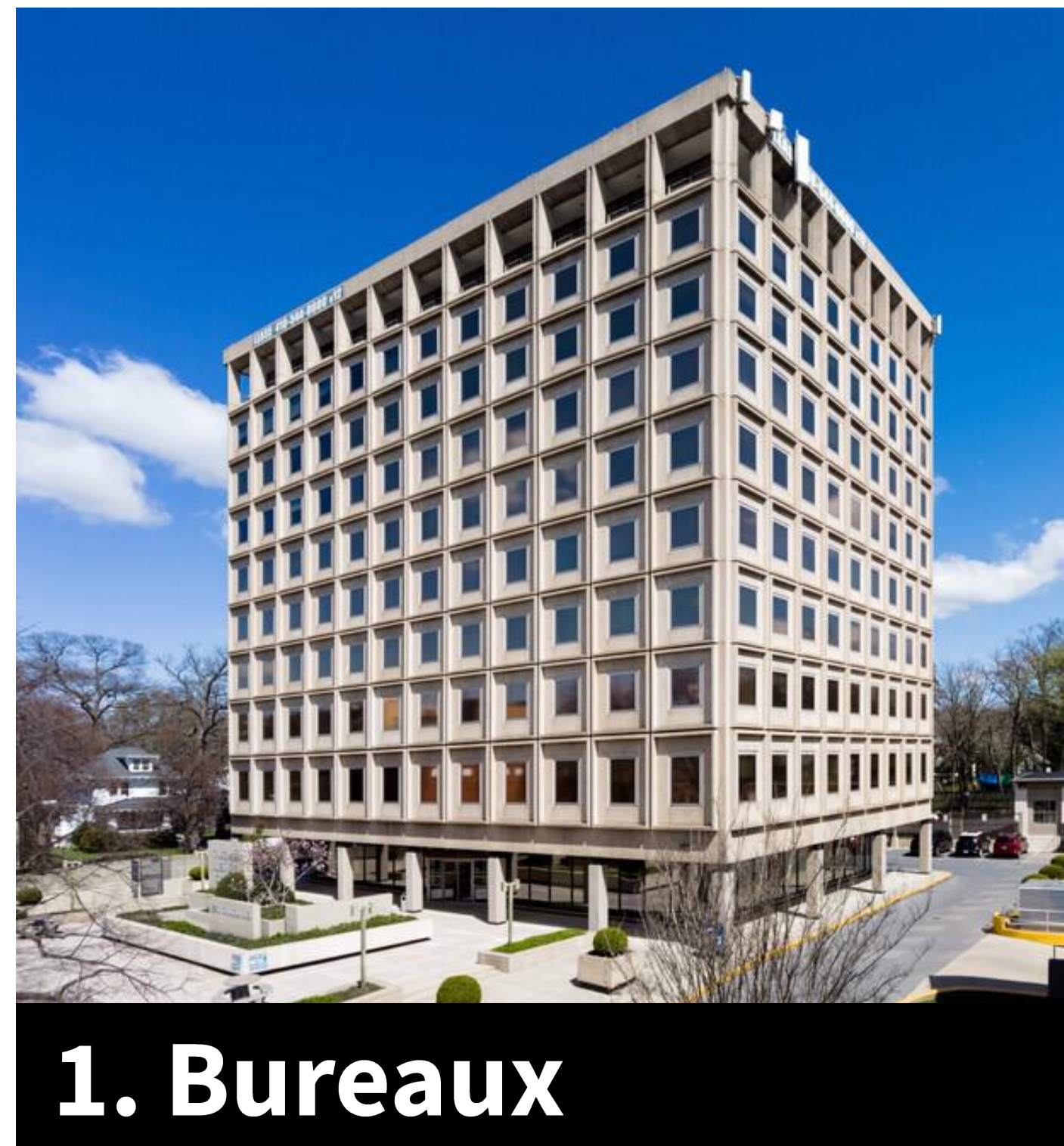
# Dites-nous quels sont vos 2 principaux choix !



**Takoma Park**  
MINOR MASTER PLAN AMENDMENT

JOURNÉE PORTES OUVERTES

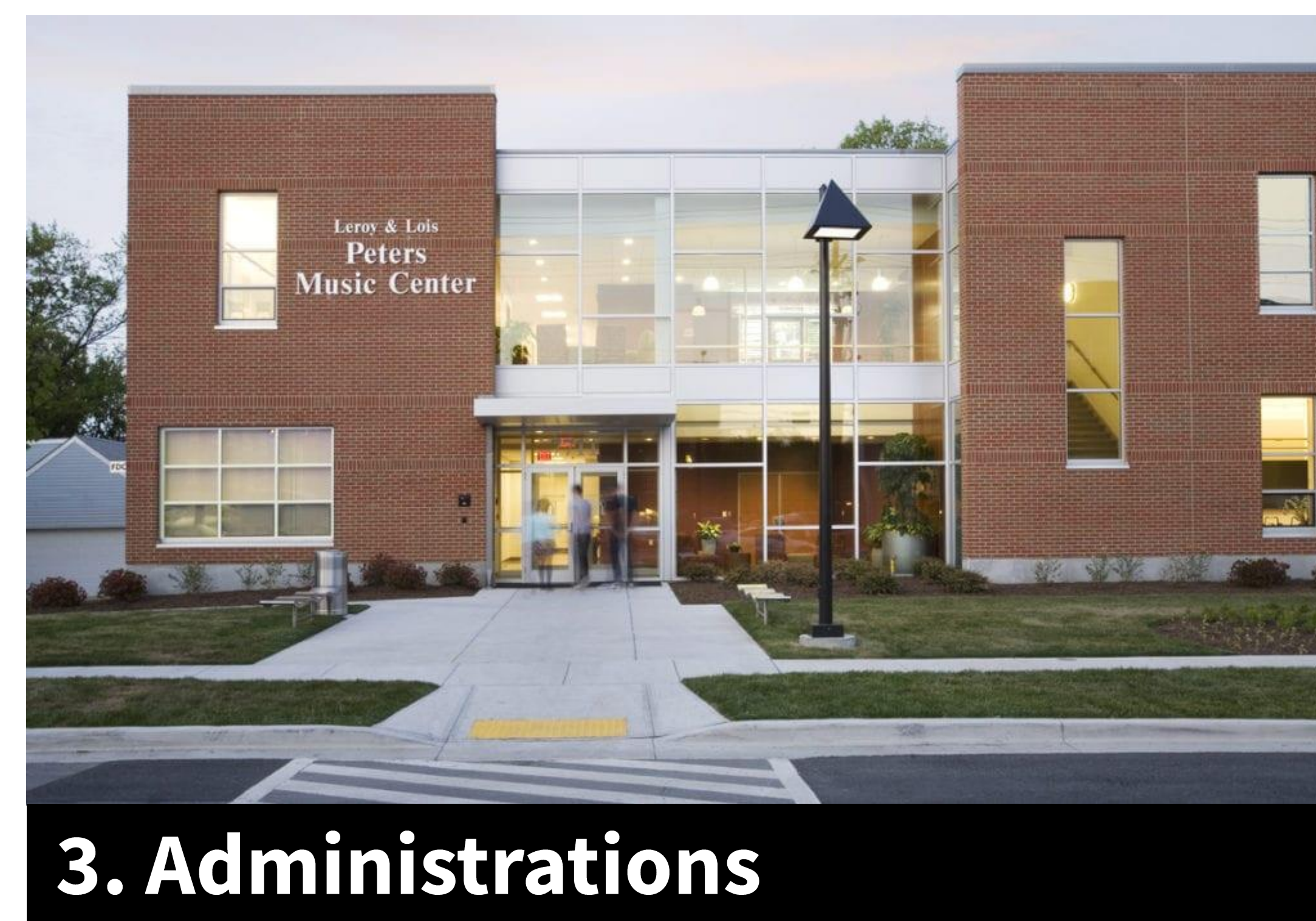
## Quel type d'utilisation des terres non résidentielles doit être priorisé dans le plan zonal ?



**1. Bureaux**



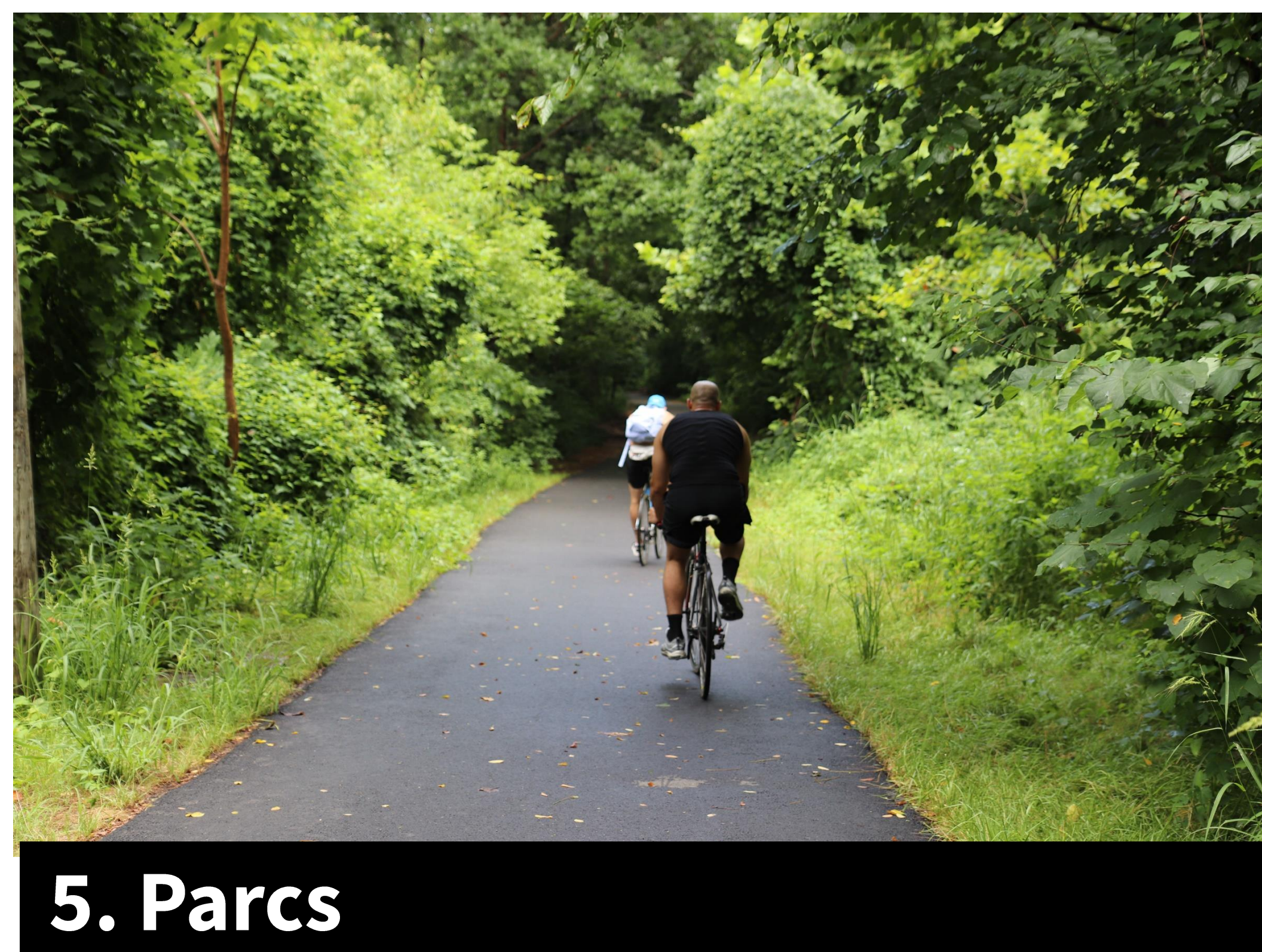
**2. Commerces de détail**



**3. Administrations**



**4. Loisirs**



**5. Parcs**



**6. Espaces de rassemblement**



**7. Soins de santé**





**N'hésitez pas à ajouter des commentaires ou des questions supplémentaires !**