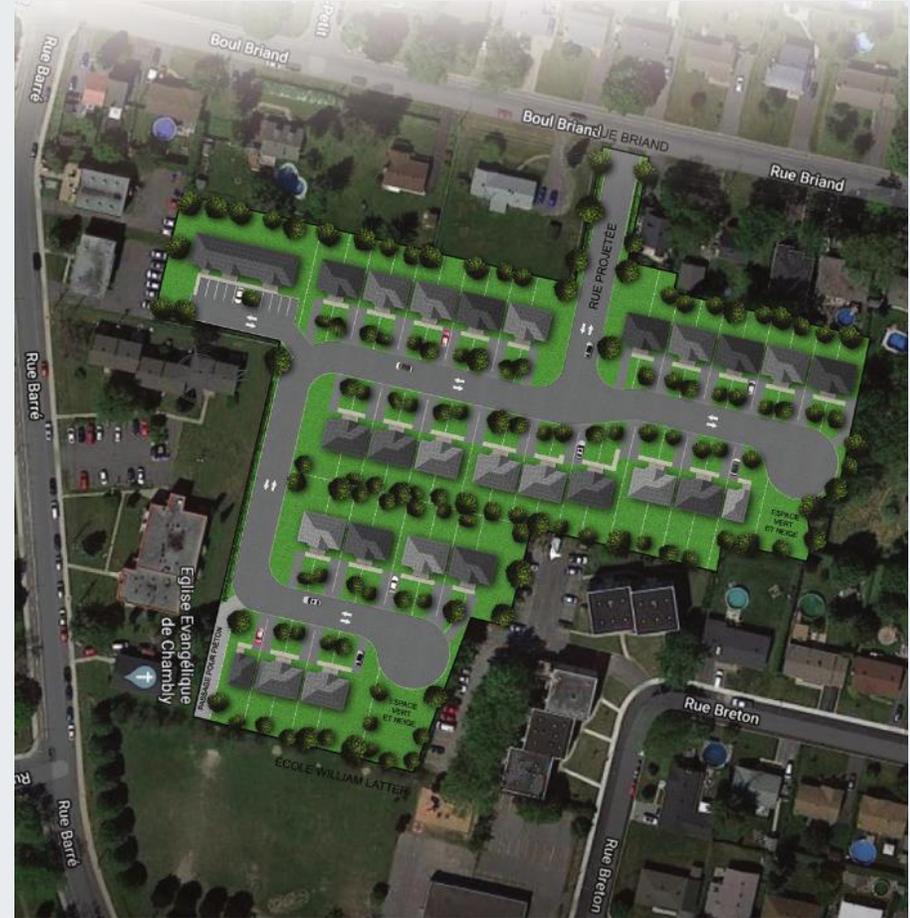




CHAMBLY

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN BRIAND





# Sommaire

CHAMBLY



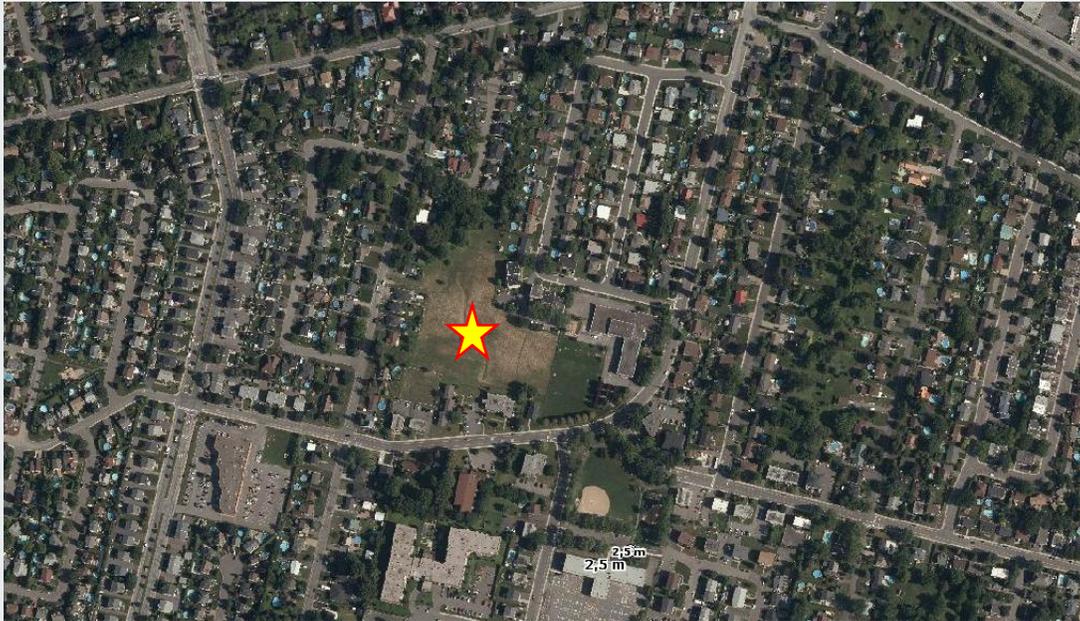
1. Présentation du projet
2. Projet de développement immobilier
3. Environnement et développement durable
4. Circulation et infrastructures
5. Retombées fiscales et sociales
6. Règlements d'urbanisme
7. Calendrier



CHAMBLY

# 1. Présentation du projet

## Localisation



- Emplacement situé entre les rues Briand, Barré et Breton.
- Occupe la zone R-042 en entier

## Profil du promoteur

- 9152-3415 Québec inc.  
– M. Éric Gagnon, président

## Réalisations à Chambly

- Projet intégré de la rue Oscar-Viau
- Projet intégré de l'avenue De Salaberry



## Clientèle ciblée

- Clientèle variée

## Investissements financiers

- 25 à 30 M\$ - Projet Urbain Briand



CHAMBLY

# 1. Présentation du projet (suite)

- **Projet de développement immobilier**
  - **54 unités d'habitation unifamiliales**
    - 48 unités jumelées
    - 1 unité isolée
    - 5 unités contiguës
  - Une nouvelle rue portant le toponyme Pierre-Gauthier (1924-2021), vétéran de la Seconde Guerre mondiale
  - 2 cases de stationnement par unité
  - Bâtiments de deux étages
  - Superficie du site : près de 2 hectares (20 000 m<sup>2</sup>)
  - Réseau d'électricité semi-enfoui





CHAMBLY

## 2. Projet de développement immobilier

- **Projet de faible densité dans un cadre bâti existant**

Différents modèles d'habitations unifamiliales sont proposés afin d'offrir une architecture variée, tout en étant complémentaires

- Deux modèles de maisons contemporaines sont proposés
- Chaque modèle propose trois variations de couleurs





CHAMBLY

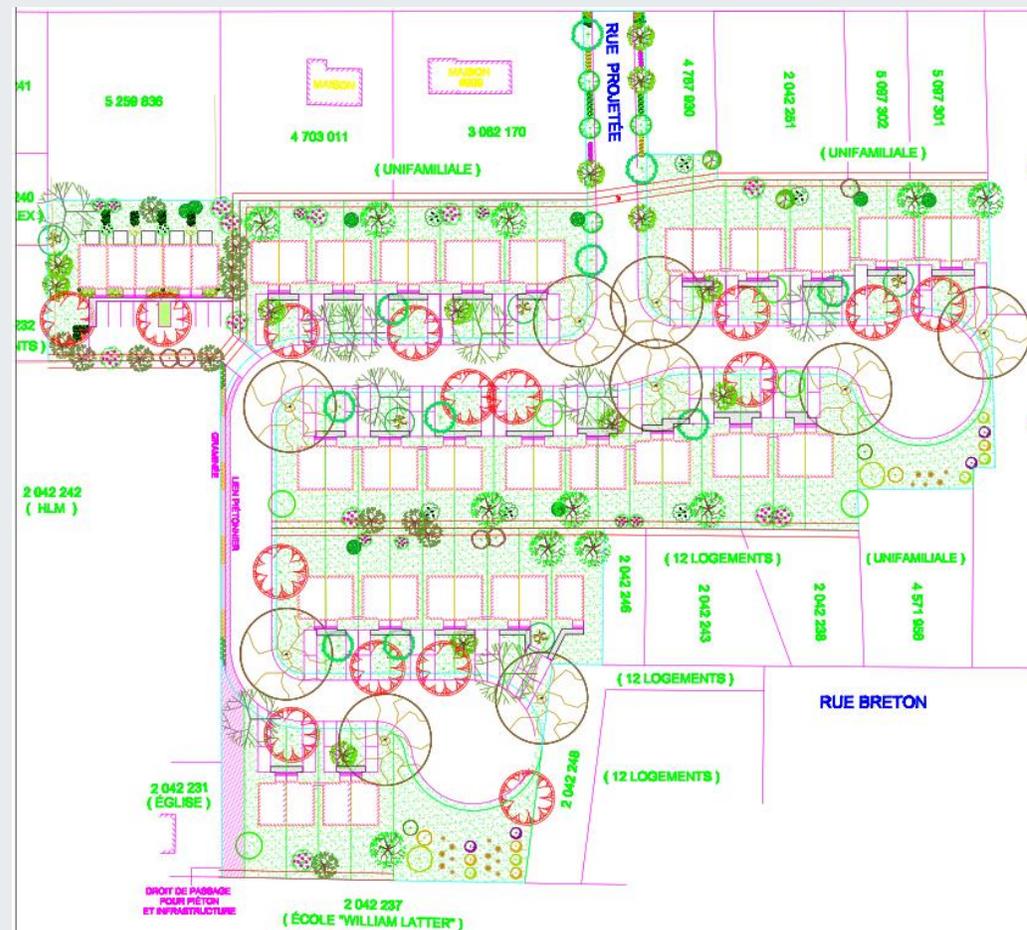
# 3. Environnement et développement durable

## Impact sur le milieu existant

Plan d'aménagement paysager comprenant les aménagements suivants :

- Plantation de 2 arbres par habitation jumelée ou isolée, soit 1 arbre en marge avant et 1 arbre en marge arrière, ainsi qu'une généreuse plantation d'arbres sur le terrain accueillant les 5 unités contiguës (totalisant 120 à 130 arbres);
- Variété de 7 espèces d'arbres à grand déploiement et de 6 espèces d'arbres à moyen déploiement;
- Espaces réservés aux potagers dans les 2 espaces verts;
- Aménagement de noues de rétention pour la gestion des eaux pluviales (fossés végétalisés)
- Robinetterie et toilettes à faible débit
- Bornes de recharge électriques (optionnel)
- Éclairage de rue au DEL et réduction de l'intensité pour la nuit

Situé à proximité des écoles primaires et secondaire, ainsi que du réseau de transport collectif et actif.





CHAMBLLY

# 4. Circulation et infrastructures

## Impacts sur la circulation

### Circulation véhiculaire

- Accès véhiculaire au site seulement par la rue Briand

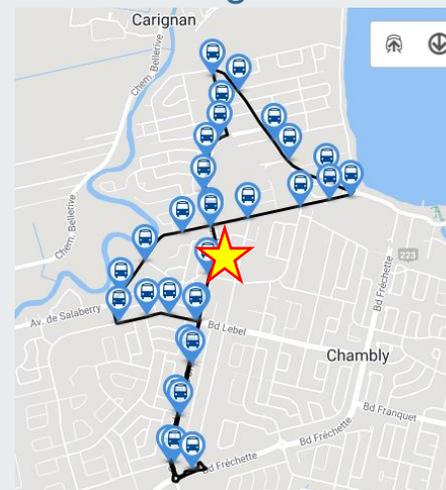
### Transport actif

- Piste cyclable bidirectionnelle de la rue Barré, débutant à l'intersection de la rue Cartier; accès au site par la passerelle proposée et le terrain de l'école William Latter.
- Les autres pistes cyclables à proximité sont situées sur l'avenue De Salaberry et le boulevard Brassard.



## Transport collectif

- Les lignes 106, 107, 488, 680, 681 et 685 de transport en commun empruntent le boulevard Brassard et l'avenue De Salaberry.
  - Arrêts d'autobus situés aux intersections du boulevard Brassard et de la rue Barré, ainsi que l'avenue De Salaberry et la rue Briand.
  - EXO se tient informé des projets de développement sur le territoire, afin d'évaluer l'ajout ou le réaménagement d'arrêts d'autobus.





CHAMBLY

## 4. Circulation et infrastructures (suite)

### Impacts sur les infrastructures

- Le Service du génie confirme que les infrastructures municipales pourront supporter ce projet immobilier.
- Le site est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout, mais devront toutefois être prolongés pour cette nouvelle rue. Le prolongement sera réalisé par le promoteur.





CHAMBLY

## 5. Retombées fiscales et sociales

### Retombées fiscales Retour vers la communauté

- 27 600 \$ en redevances (payées de 2010 à 2013)

Cession pour fins de parc (10 % de la valeur des terrains) en vertu du règlement de lotissement.

- 168 000 \$ en revenus de taxation annuels

### Retour vers la communauté chamblyenne

Projets planifiés au programme d'immobilisation

Exemples de projets municipaux :

- Centre communautaire : 13 M\$
- Réfection terrain de soccer des Patriotes : 155 000 \$
- Aménagement édifice Joseph-Ostiguy : 1,9 M\$
- Centre nautique Gervais-Désourdy : 8 M\$





CHAMBLY

## 5. Retombées fiscales et sociales (suite)

### Retombées fiscales Retour vers la communauté

- **Bénéfices pour les Chamblyens**
  - **Offre en matière de logements pour la clientèle jeune et moins jeune, dans un contexte de crise du logement et de croissance démographique**
    - Taux d'inoccupation très faible à 3,6 %, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, pour l'ensemble des logements de la municipalité
    - Population estimée de Chambly selon l'Institut de la statistique du Québec :

**2020** : 31 441

**2030** : 36 783

**2040** : 40 267

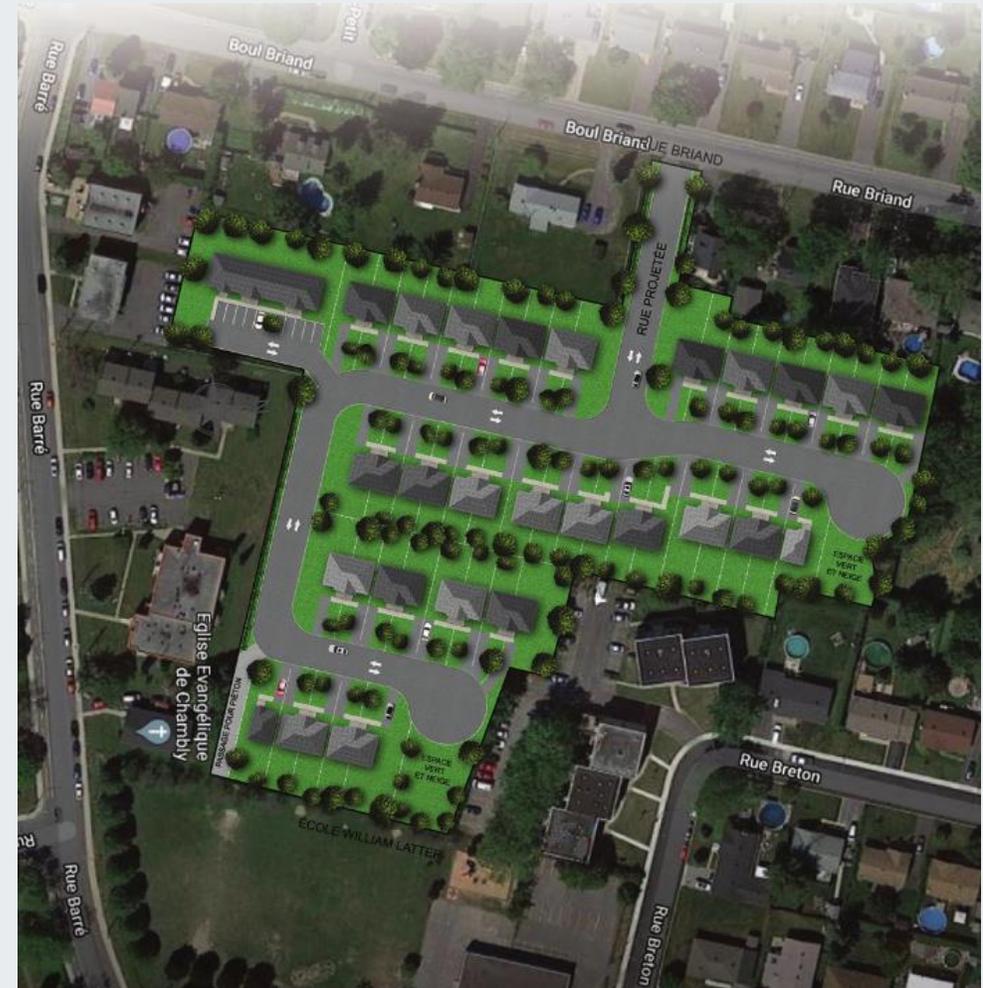


CHAMBLY

## 5. Retombées fiscales et sociales (suite)

### Retombées fiscales Retour vers la communauté

- **Bénéfices pour les Chamblyens**
  - **Projet à faible densité adapté à son milieu environnant**; impacts limités sur la population du secteur
  - Densité comparable à celle du secteur, soit environ 27 logements à l'hectare
  - Aménagements extérieurs excédant les normes de base du règlement de zonage
  - Terrain de l'école William Latter accessible par la nouvelle rue et par la passerelle, pour accéder au transport actif
  - Lutte contre les changements climatiques
    - Redéveloppement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, freine l'étalement urbain et l'empiétement sur les terres agricoles

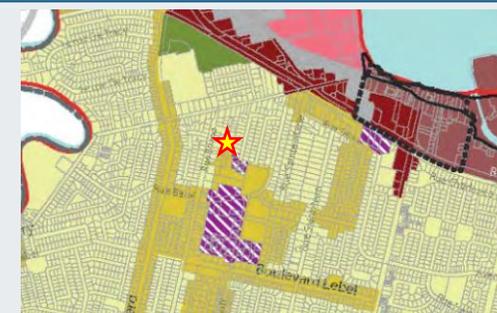
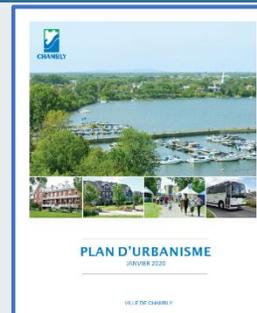




# 6. Règlements d'urbanisme

## Outils d'urbanisme

- ▶  **Schéma d'aménagement MRC de La Vallée-du-Richelieu**  
Affectation résidentielle compatible pour la zone R-042
  
- ▶  **Plan d'urbanisme – Règlement 2020-1430**  
**CONFORME** aux objectifs d'aménagement dans l'aire de paysage « périurbaine de moyenne densité »
  - Maintenir la croissance résidentielle en assurant la densification et le redéveloppement des terrains, en harmonie avec le milieu environnant
  - Densité de 20 à 30 logements à l'hectare
  
- ▶  **Règlement de zonage – Règlement 2020-1431**  
Zone résidentielle R-042
  - **Usage résidentiel, conforme**
  - **Hauteur des bâtiments de 2 étages, conforme**



### 4.2.5 Aire de paysage 4 – Périurbaine de moyenne densité (P4-B)

PARAMÈTRES	DESSCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage regroupe les secteurs résidentiels développés depuis le début des années 2000 au sud-ouest du territoire urbain, ainsi que des secteurs plus anciens principalement concentrés autour de certaines collectrices (Brassard, Lebel, Franquet et de Gentilly, notamment). Ces derniers sont plus hétérogènes en termes d'années de construction, mais ont principalement été développés dans les années 1980, 1990 et 2000. Le cadre bâti est diversifié et se caractérise par une concentration de duplex, triplex et d'immeubles multifamiliaux allant jusqu'à trois étages. Certains de ces immeubles sont implantés en projet intégré. Le tracé des rues est plutôt rectiligne et forme des boucles.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Maintenir la croissance résidentielle en assurant la densification et le redéveloppement des terrains en harmonie avec le milieu environnant, particulièrement dans les corridors de transport et l'aire TOD,</li> <li>■ Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens</li> <li>■ Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité</li> <li>■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels</li> <li>■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques</li> </ul>
Fonctions autorisées	Dominante : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitation</li> </ul> Autres : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Commerces et services de proximité</li> <li>■ Publique et institutionnelle</li> </ul>
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Moyenne : 20-30 logements par hectare brut</li> </ul>
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m <sup>2</sup>
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Isolée</li> <li>■ Jumelée</li> <li>■ Contiguë</li> </ul>
Mention spéciale	



## 6. Règlements d'urbanisme (suite)

### Outils d'urbanisme

- ▶ **Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)** – Règlement 2017-1359 (démarche terminée en juin 2021)

Évaluation rigoureuse par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

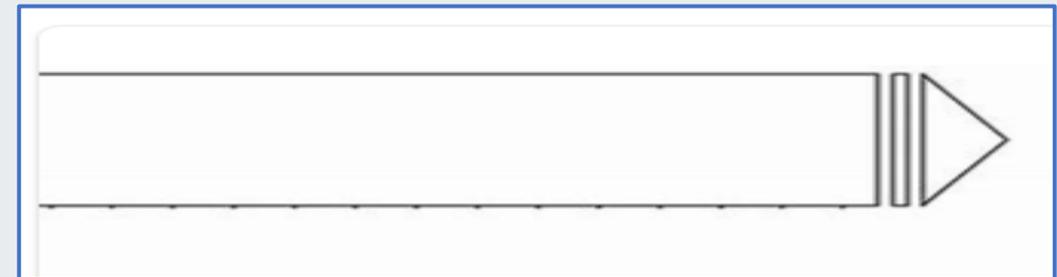
- Intégration du projet en lien avec le milieu environnant
- Qualité et variété de l'architecture
- Initiatives environnementales et aménagement paysager de qualité
- Accès au site par transport actif

### Processus d'approbation et étapes subséquentes

- Approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale par le CCU et le conseil municipal (1<sup>er</sup> juin 2021)
- Les travaux de construction de la nouvelle rue et du projet de développement sont prévus en 2023-2024

2020

Refonte réglementaire autorisant les habitations unifamiliales et les projets intégrés dans la zone R-042





# 7. Calendrier

**15.02.2021**

**Comité consultatif  
d'urbanisme (CCU)**

Avis favorable du CCU avec  
commentaires pour bonifier  
et améliorer le projet

**01.06.2021**

**Conseil municipal - Décision**

Approbation du projet par le conseil  
municipal avec les conditions du CCU

**2023**

**Émission des permis de construction**

Construction de la nouvelle rue et des  
nouvelles résidences en phases

**Comité consultatif d'urbanisme  
– Avis favorable**

Recommandation favorable du CCU avec  
conditions sur la variété des modèles de  
bâtiment et des matériaux

**10.05.2021**

**Réception des plans et devis**

Finalisation des ententes entre la Ville et  
le promoteur, ainsi que le MELCCFP

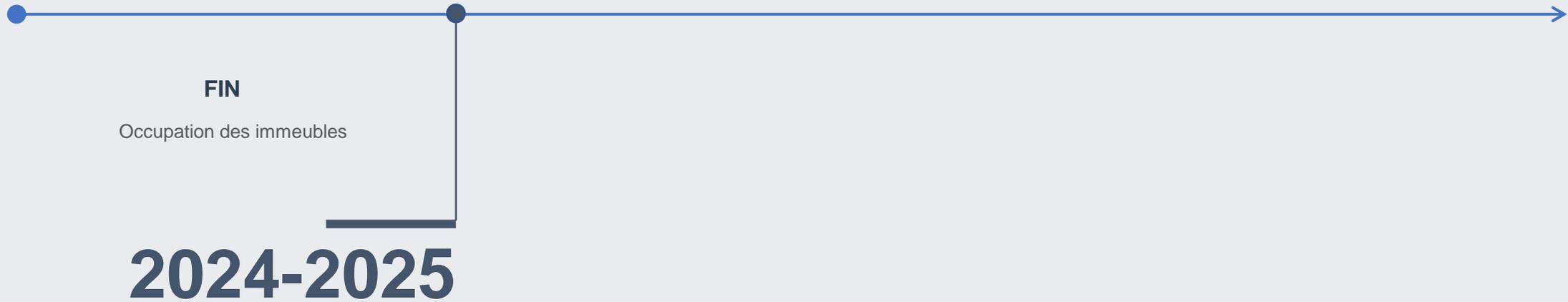
**2022**

**Nous sommes ici**



CHAMBLY

# 7. Calendrier (suite)





CHAMBLY

# PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN BRIAND

