

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE DE CHAMBLY

L'AUTHENTICITÉ D'UN HAUT LIEU
HISTORIQUE QUI CONTINUE DE S'ÉCRIRE
AU FIL DE L'EAU

Résumé



LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

S'inscrivant dans les orientations de son plan d'urbanisme révisé en 2020, ce PPU constitue un geste concret pour renforcer le caractère distinctif de la Ville de Chambly en misant sur ses éléments identitaires. Si la croissance que connaît aujourd'hui le centre-ville est synonyme de vitalité économique, celle-ci engendre une forte pression immobilière sur ses espaces bâtis et naturels qui, en grande partie, constituent son patrimoine.

Ce document officiel de planification, composante du plan d'urbanisme, prévoit une planification détaillée d'un secteur faisant face à des changements et à d'importantes pressions en matière de développement immobilier. Le PPU permettra à la Ville de Chambly de préciser sa vision et ses intentions d'aménagement pour son centre-ville patrimonial et récréotouristique et de répondre à d'importants enjeux de mise en valeur patrimoniale, de mobilité et de préservation du cadre de vie de la population chamblyenne.

Le projet de PPU a été adopté et les règlements de concordance ont été adoptés par le conseil municipal le 7 juin 2022. La consultation publique se tiendra le 28 juin 2021. Le document complet du PPU est disponible sur le site web de la ville sous l'onglet « Espace Chambly ».

TERRITOIRE D'APPLICATION



AIRE DU PPU

- - - Limite du PPU

■ Parcs et espaces verts

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Forces

- Le caractère patrimonial du secteur agissant comme facteur d'attractivité pour les résidents et les visiteurs ;
- La présence de commerces et services de proximité;
- Une offre commerciale qui se distingue par son créneau spécialisé, artisanal et local.
- La présence d'attraits agissant comme générateurs d'achalandage tant local que régional;
- Les sites de Parcs Canada comme richesse patrimoniale, culturelle, récréative et paysagère;
- Un caractère identitaire bien défini qui bénéficie d'un rayonnement régional.



Faiblesses

- Une circulation lourde sur l'avenue Bourgogne en période estivale;
- Un réseau cyclable interrompu au niveau du bassin de Chambly;
- Un aménagement du domaine public qui encourage peu les déplacements actifs;
- L'achalandage automobile important sur boulevard de Périgny;
- De vastes superficies de stationnement;
- Des sous-ensembles ayant une forme urbaine déstructurée.



Opportunités

- La présence de terrains ayant un potentiel de redéveloppement élevé;
- La mise en réseau des différents attraits;
- La mise en valeur du bassin de Chambly;
- Le secteur de l'agroalimentaire en croissance;
- Un achalandage élevé permettant de renforcer la structure commerciale et l'ambiance sur rue;
- La collaboration active des acteurs économiques, culturels et communautaires, en plus de la Ville.



Contraintes

- Une pression immobilière et démographique sans précédent;
- Des bâtiments d'intérêt patrimonial requérant des travaux d'entretien de façon continue;
- Un achalandage élevé sur le bassin de Chambly grâce au tourisme nautique;
- La cohabitation des différents modes de déplacement et les nuisances associées;
- La gestion du stationnement disponible pour les visiteurs en période d'achalandage élevé;
- La préservation de la qualité de vie des résidents du secteur en contexte touristique;
- La qualité de l'eau du bassin et la mise en valeur du plan d'eau.

LA VISION

« L'harmonie règne au centre-ville. Que ce soit entre la nature et les activités, entre le patrimoine et le développement urbain, entre les résidents et les visiteurs, l'authenticité du lieu tourné vers ses plans d'eau d'une qualité exceptionnelle et ses paysages fait le bonheur des citoyens, touristes et gens d'affaires. »

LES ORIENTATIONS

1 Le centre-ville est d'une authenticité remarquable se révélant dans son patrimoine d'hier et son histoire d'aujourd'hui qui continue de s'écrire dans l'architecture des nouveaux projets

1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du secteur afin de renforcer l'ambiance unique du centre-ville;
2. Contribuer à la création du patrimoine de demain par une architecture exemplaire qui s'intègre bien dans son milieu;
3. Atteindre l'équilibre des fonctions et répondre aux besoins futurs dans le centre-ville en permettant une nouvelle offre de logements et d'hébergement;
4. Consolider l'esprit de communauté des Chamblyennes et Chamblyens et préserver le mode de vie des résidents.

2 Le centre-ville s'appuie sur son identité dont la force de l'eau et le génie humain pour concevoir des rues et des espaces publics à la hauteur de la richesse de son paysage

1. Tourner les aménagements vers le bassin de Chambly et le canal de Chambly afin d'assurer leur mise en valeur, leur protection et leur accessibilité;
2. Améliorer et créer de nouveaux lieux de rassemblement et de détente afin de répondre aux besoins des résidents et des touristes;
3. Révéler l'identité du centre-ville de Chambly autour de son patrimoine bâti, naturel et culturel

3 Le centre-ville est le cœur de l'écosystème d'affaires et culturel de Chambly, une destination conviviale et accessible qui profite de l'achalandage régional pour stimuler son économie locale

1. Créer un réseau synergique entre les gens d'affaires au bénéfice de l'économie locale;
2. Investir le domaine public pour le rendre agréable et sécuritaire pour la marche et le vélo afin que les usagers priorisent les déplacements actifs dans le centre-ville;
3. Optimiser l'accès et l'utilisation des stationnements hors-rue et sur rue du centre-ville et connecter le centre-ville aux infrastructures de transport collectif.

PLAN D'AMÉNAGEMENT

L'évaluation des retombées fiscales directes du PPU révèle que les projets en construction pourraient générer des revenus supplémentaires de 15 M\$ d'ici les 20 prochaines années si le développement immobilier atteint la moitié de son plein potentiel et 30 M\$ s'il atteint son plein potentiel. Seulement les revenus de taxes foncières ont été estimés et non les dépenses engendrées par le développement projeté. Les retombées sont également au niveau social environnemental.



Bonification des aménagements des abords du Fort-Chambly

Prolongement de la promenade riveraine jusqu'à la jetée sans compromettre la descente de bateaux

Redéveloppement du terrain vacant

Redéveloppement du terrain du motel

Bonification des aménagements du parc des Ateliers

Relocalisation de la rue Migneault

Centre communautaire et bureaux

Parc et stationnement

Redéveloppement du terrain du Maxi

Aménagement d'une nouvelle rue

Redéveloppement du terrain de la CIBC et des abords de la rue Petrozza

Aménagement d'une entrée de centre-ville distinctive

Aménagement de places publiques

Redéveloppement des terrains de la Place Chambly

Évaluer la possibilité de baisser la vitesse automobile sur le boulevard Périgny

Réaménagement du boulevard Fréchette

Réaménagement du centre nautique et évaluer la possibilité d'intégrer une piscine sur le bassin de Chambly

Bonification des aménagements de la promenade riveraine

Réaménagement de l'avenue Bourgogne

PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE

Stratégie de circulation

- Aménagement d'une nouvelle rue parallèle à Périgny, entre Fréchette et Maurice (voie de contournement);
- Déplacement de la rue Migneault vers le sud;
- Aménagement d'un sens unique sur la rue Bourgogne, entre Fréchette et Maurice;
- Stationnement sur rue le long de Fréchette et de Périgny;
- Prolongement de la promenade riveraine.

Stratégie de gestion du stationnement

- Ajout de cases de stationnement sur rue;
- Nouveau stationnement public;
- Adoption du règlement 2022-1482 qui pourrait permettre l'aménagement de nouvelles places de stationnement public;
- Nouvelles exigences pour qu'un nombre équivalent à 25 % des cases soit accessible au public dans tout bâtiment de 300 m² comprenant un usage commercial;
- Ajout d'un pourcentage maximal de surface pavée afin de limiter l'aménagement des stationnements de surface et favoriser les stationnements en souterrain ou en basilaire;
- Nouvelles exigences pour l'aménagement des stationnements de surface afin d'intégrer l'utilisation de matériaux perméables et la plantation d'arbres;
- Nouvelles exigences pour l'aménagement de stationnements pour vélos, de places réservées à l'autopartage et de bornes pour voitures électriques.

Stratégie d'aménagement paysager

- Aménagements distinctifs pour les entrées du centre-ville;
- Aménager le Parc des Ateliers et améliorer les accès au site du Fort de Chambly en collaboration avec Parcs Canada;
- Intégrer davantage de mobilier de détente;
- Prévoir des placettes, des parcs de voisinage et des espaces de rencontre;
- Améliorer et multiplier les accès à l'eau et les infrastructures en lien au nautisme;
- Intégrer l'eau dans les aménagements paysager publics;
- Bonification de la plantation d'arbres et d'arbustes sur la propriété publique.

Programme d'acquisition d'immeubles

- Le PPU établit un programme d'acquisition d'immeubles permettant à la Ville de Chambly d'acquérir tout immeuble situé dans ce secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le document.

STRATÉGIES RÉGLEMENTAIRES

Les types de milieux

Le découpage proposé pour le centre-ville de Chambly est issu d'une analyse des caractéristiques morphologiques. Des normes sont prévues pour chacun des types de milieux.



CARTE DES TYPES DE MILIEUX

- Parcs et espaces verts / Conserver les espaces verts
- Urbain patrimonial / Maintenir le caractère patrimonial du milieu en assurant une évolution harmonieuse
- Urbain paysager / Réinterpréter la forme urbaine qui s'intègre harmonieusement au cadre bâti et permet de conserver les vues sur le Bassin
- Urbain compact / Favoriser une intensification de l'utilisation du sol et créer une vitrine du centre-ville
- Civique / Mettre en valeur le pôle civique et permettre son évolution tout en contrôlant la qualité architecturale
- Hauteur maximale

* Possibilité de hausser le nombre d'un ou deux étages avec bonification du projet (vue sur le bassin et accès à la promenade riveraine)

Type de milieu no.2
Urbain patrimonial



Intention
Maintenir le caractère patrimonial du milieu en assurant une évolution harmonieuse du secteur en accord avec son identité culturelle.

Usages compatibles
Résidentiel
R-6 Logement aux étages
Commercial
C-1 Commerce local
C-2 Commerce de service
C-4 Commerce de restauration
C-5 Commerce d'hébergement
C-8 Commerce d'amusement
C-9 Commerce récréotouristique
Public
P-1 Loisirs et culture
P-3 Infrastructure et équipement

Structure de bâtiment

	Isolé, Jumelé
Hauteur (étages) côté nord	2 - 2
Hauteur (étages) côté sud	2 - 3
Marge avant min. (m)	1
PIIA applicable	✓



Aperçu de la fiche sur le type de milieu Urbain patrimonial



Aperçu du type de milieu Urbain paysager

PROJETS D'INTERVENTIONS MUNICIPALES

Propositions d'intervention sur les terrains municipaux

1. Le réaménagement de l'avenue Bourgogne, entre Fréchette et Maurice
2. Le réaménagement de l'avenue Bourgogne, face au parc des Ateliers
3. L'aménagement d'une nouvelle rue parallèle au boulevard de Périgny
4. Le réaménagement du boulevard Fréchette
5. Le réaménagement du boulevard Périgny
6. L'aménagement de la promenade riveraine
7. Le réaménagement du secteur du Parc des Ateliers, en collaboration avec Parcs Canada



Réaménagement de l'avenue Bourgogne entre Fréchette et Maurice



Réaménagement du boulevard Fréchette

PROJETS D'INTERVENTIONS MUNICIPALES



Aménagement d'une nouvelle rue parallèle au boulevard de Périgny

Un tronçon de rue commerciale dynamique, transformé en espace de rencontre

- Élargissement de l'espace pour les piétons;
- Espace pour terrasse et *parklet* en continu du côté sud;
- Chaussée et trottoirs à même niveau et intégration d'un pavé distinct;
- Bande de plantations avec biorétention du côté nord avec mobilier;
- Intégration des principes d'accessibilité universelle;
- Court terme : sens unique vers l'est pour la circulation automobile;
- Moyen terme : rue partagée pour les piétons, cyclistes et navettes;
- Long terme : configuration de la rue partagée étendue jusqu'à la Mairie / reconfiguration des accès aux immeubles résidentiels sur le tronçon.



Réaménagement de l'avenue Bourgogne entre Fréchette et Maurice

Une voie pour améliorer la fluidité automobile dans l'ensemble du centre-ville

- Circulation à double sens;
- Aménagement de larges trottoirs des deux côtés de la rue;
- Aménagement de bandes de plantations avec biorétention;
- Intégration de bande de plantation pour camoufler les stationnements de surface.

L'AUTHENTICITÉ D'UN HAUT LIEU
HISTORIQUE QUI CONTINUE DE S'ÉCRIRE AU
FIL DE L'EAU

