



Reddition de compte Processus du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Chambly

Au cours de la dernière année, le Service de la planification et du développement du territoire de la Ville de Chambly et la firme d'urbanisme l'Atelier Urbain, ont travaillé à l'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Chambly, afin de se doter d'une vision d'aménagement et de planifier les prochaines interventions de développement du centre-ville. Le PPU est un outil encadré par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* aux articles 85 et 85.1. Celui-ci répond à d'importants enjeux de mise en valeur patrimoniale, de mobilité, d'environnement, de croissance économique et de préservation du cadre de vie de la population chamblyenne.

La démarche d'adoption du PPU centre-ville a nécessité la réalisation de plusieurs étapes, échelonnées sur une période de neuf mois, allant de décembre 2020 à août 2021 :

Étape 1 : Contexte et diagnostic

Les parties prenantes ont établi un portrait du contexte particulier de Chambly, de son centre-ville et de sa population, afin de bien comprendre les enjeux (diagnostic), permettant de rédiger un document de planification solide et concret.

Étape 2 : Séances de travail

Cinq séances participatives de travail ont eu lieu entre février et juin 2021, afin de mettre en commun et d'intégrer les attentes, les idées, les expériences des acteurs du milieu et des partenaires du développement, pour que la planification et la croissance du centre-ville reflètent les choix de la communauté.

Ces dernières ont réuni une cinquantaine de personnes, notamment : résidants et commerçants du centre-ville; investisseurs et promoteurs; représentants de la Chambre de commerce et d'industrie du Bassin-de-Chambly, de Parcs Canada et de la Société d'histoire de la Seigneurie de Chambly; membres des tables consultatives municipales – *Développement économique et achat local*, de même que *Culture, histoire, patrimoine et toponymie*, du comité consultatif d'urbanisme (CCU); directeurs municipaux, conseillère en développement économique et élus municipaux.

Étape 3 : Vision et orientations d'aménagement

S'en est suivie la rédaction de la vision et des orientations d'aménagement, constituant l'étape au cœur du PPU, expliquant ses principaux objectifs, les moyens pour y parvenir, de même que les actions concrètes à entreprendre dans le cadre d'un échéancier précis, à court, moyen et long termes.

Étape 4 : Présentation aux services municipaux

Un document préliminaire a été présenté aux directeurs des services municipaux, pour fins de commentaires. Une telle démarche a impliqué, entre autres, le Service de la planification et du développement du territoire, le Service des travaux publics, le Service loisirs et culture et le développement économique.

Étape 5 : Présentation du document préliminaire

Une présentation du projet de PPU mis à jour a été faite auprès du comité consultatif d'urbanisme (CCU), des tables consultatives municipales déjà impliquées, de même qu'au conseil municipal.

Étape 6 : Révision du document

Le projet de PPU a été révisé, à la suite des commentaires formulés lors des différentes présentations et séances de travail, pour ensuite être présenté à la population, afin qu'elle puisse en prendre connaissance, formuler ses commentaires et ses questions.

Étape 7 : Adoption du PPU

Lors de l'assemblée du 1^{er} juin 2021, le conseil municipal a procédé à l'adoption du projet de règlement du PPU. Il s'agit d'une étape légalement requise pour pouvoir procéder à une consultation publique écrite.

Étape 8 : Consultation publique écrite

Puisque la loi exige la tenue d'une seule séance de consultation publique, la Ville de Chambly a consulté la population du 9 au 25 juin 2021. À l'issue de cette dernière, qui a été productive, la municipalité s'est enrichie d'une centaine de commentaires et d'une trentaine de questions adressées aux élus, portant notamment sur le bassin de Chambly, le patrimoine, la densification, le développement durable, la diversité sociale, les finances, le nouveau tracé de rue et le transport actif.

Parmi les commentaires formulés par les citoyens, plusieurs seront dirigés vers les tables consultatives, les organismes ou les services municipaux concernés. Parmi les sujets abordés, on dénote un désir d'améliorer la qualité de l'eau du bassin, de préserver le caractère patrimonial du milieu urbain, de valoriser la gastronomie locale et l'hébergement touristique, de contrôler la densification et de créer des milieux de vie à l'échelle humaine, d'agir pour diminuer les îlots de chaleur et contrer les changements climatiques.

Reddition de compte

À la suite de commentaires issus de la consultation publique, les élus municipaux ont demandé à apporter des modifications ou précisions au PPU centre-ville, lesquelles feront partie de la version finale du document.

Ces changements portent sur ce qui suit :

LE BASSIN ET L'EAU

Dans le cadre du prolongement de la promenade riveraine, l'aménagement et les moyens visant à minimiser les impacts sur les riverains seront précisés. Son

accès sera assuré à l'année, notamment par le déneigement et le maintien d'attraits artistiques éphémères, adaptés aux saisons.

Des interventions liées à l'amélioration de la qualité de l'eau seront détaillées par le biais, par exemple, d'actions telles que l'implantation de jardins de pluie, prévus dans le réaménagement des rues.

CULTURE ET PATRIMOINE

Afin de respecter le caractère patrimonial du centre-ville, des modifications au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) seront apportées pour favoriser une réinterprétation architecturale de qualité, dans le secteur De Périgny et une mise en valeur du patrimoine bâti dans le secteur de l'avenue Bourgogne.

Quant à la préservation d'immeubles patrimoniaux et aux projets de redéveloppement, l'on se référera à l'inventaire patrimonial, comme c'est le cas pour le Motel Mon Repos, en tenant compte de sa conservation et de son intégration. La notion de zonage incitatif «bonus zoning» sera détaillée. Celle-ci permettra selon les milieux, l'ajout d'étages supplémentaires à ceux permis au règlement de zonage, selon certaines conditions liées à une offre additionnelle de cases de stationnement pour le public ou à la réalisation de dégagements latéraux pour assurer des percées visuelles vers le bassin de Chambly.

En matière de commerces de restauration, il sera permis d'opérer un restaurant aux étages supérieurs des immeubles, sur un toit-terrasse, pour que les citoyens profitent des vues sur le bassin de Chambly. Afin d'encourager la gastronomie locale et limiter la restauration rapide, le service au volant sera interdit dans le secteur visé par le PPU centre-ville.

DENSITÉ

Le PPU centre-ville propose une densification et une gradation des hauteurs, permettant un redéveloppement de l'espace, en harmonie avec le contexte et les particularités des différents milieux de vie formant le centre-ville.

En bordure du boulevard De Périgny, la hauteur sera limitée à cinq étages (plutôt que les six étages initialement proposés), avec une mesure de zonage incitative permettant l'ajout d'un à deux étages supplémentaires, tout en bonifiant le projet immobilier au bénéfice du public.

L'offre de stationnement constitue un défi au redéveloppement du centre-ville. Aussi, la mesure incitative vise à accroître le nombre de cases de stationnement accessibles pour le public.

Mesures de bonification :

- 25 % des cases exigées devront être accessibles au public pour tout projet immobilier;
- 50 % des cases exigées aux deux étages supplémentaires d'un projet immobilier devront être ajoutées et accessibles au public.

Certains immeubles du boulevard Fréchette seront inclus à l'intérieur du périmètre à redévelopper, en raison de leur faible occupation au sol, afin de favoriser la revitalisation de cette portion du boulevard.

Une zone de transition, située entre le boulevard De Périgny et l'avenue Bourgogne, permettra un maximum de quatre étages.

La portion nord de l'avenue Bourgogne, entre les deux sites historiques nationaux du Canal-de-Chambly et du Fort Chambly, fera l'objet d'une mesure de zonage incitative liée à la préservation des vues sur le bassin de Chambly.

Une bande de huit mètres, à partir de la limite avant du terrain, sera limitée à deux étages. Au-delà de cette bande, deux étages, supplémentaires seront autorisés selon certaines conditions, au bénéfice du public.

Mesures de bonification :

- Un dégagement latéral d'un minimum de quatre mètres par étage supplémentaire, afin d'offrir une vue vers le bassin à partir de la rue.
- Dans l'espace latéral, aménagement d'un sentier unissant l'avenue Bourgogne à la future promenade riveraine.
- Les deux étages supplémentaires sont autorisés uniquement pour les portions de bâtiment en recul de huit mètres, par rapport à la façade avant du bâtiment.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

De nouvelles normes seront ajoutées aux règlements de zonage et au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du secteur centre-ville, répondant aux sensibilités et à la vision de redévelopper, en limitant notre empreinte pour les générations futures.

Ces nouvelles normes visent les projets immobiliers, qui devront prévoir :

- L'installation de bornes de recharge électrique.
- La plantation d'arbres à l'intérieur d'une aire de stationnement qui, à maturité, devra former une canopée recouvrant 40 % de la surface minéralisée.
- Des cases de stationnement réservées à l'auto-partage.
- Des cases de stationnement réservées au vélo.
- Un aménagement paysager contribuant à créer des zones d'ombre.
- Une intégration de matériaux écologiques ou favorisant une haute efficacité énergétique.
- Des matériaux de revêtement de sol d'une aire de stationnement perméable favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales et la bio rétention.

Le PPU propose des projets publics et des interventions qui favorisent un meilleur environnement.

- Morcellement des grandes surfaces et création d'îlots favorisant la mobilité active.
- Le réaménagement de l'avenue Bourgogne, en intégrant des plantations avec bio rétention.
- Le réaménagement du boulevard Fréchette, comprenant de nouvelles bandes cyclables unidirectionnelles.
- Le prolongement de la promenade riveraine jusqu'au lieu historique national du Fort-Chambly.

Dépôt final du PPU et adoption

L'étape finale, qui comprend l'adoption du règlement du PPU centre-ville et des règlements de concordance zonage et plan d'implantation et d'intégration architecturale (PPIA), est prévue lors de l'assemblée du conseil du **mardi 31 août 2021**, selon les normes prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.