



CHAMBLY



AVIS DE MOTION
20 août 2024, R. 2024-1430-02A

AVIS DE MOTION
5 novembre 2024, R. 2024-1430-03A

PLAN D'URBANISME

JANVIER 2020

VILLE DE CHAMBLY

CHAMBLY

RÈGLEMENT NUMÉRO 2020-1430 PLAN D'URBANISME

CERTIFICAT

Adoption du règlement 2020-1430, le ____ 2020

2020-1430-01A

30 janvier 2023

M^{me} Alexandra Labbé, mairesse

M^e Sandra Ruel, greffière

TABLE DES MATIÈRES

MOT DE LA MAIRESSE	1
1. DÉMARCHÉ DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME	3
1.1 UNE DÉMARCHÉ QUI S'INSCRIT DANS LA LIGNÉE DES PLUS RÉCENTS OUTILS DE PLANIFICATION DE LA VILLE	3
1.2 CONTEXTE ACTUEL DE PLANIFICATION	4
1.3 L'APPROCHE INTÉGRÉE DE PLANIFICATION	4
2. PORTRAIT DU TERRITOIRE	7
2.1 TERRITOIRE	7
2.2 UNE HISTOIRE AU CŒUR DES ÉCHANGES	11
2.3 DÉMOGRAPHIE ET HABITATION	13
2.4 COMMERCE ET SERVICES PUBLICS	19
2.5 INDUSTRIE	25
2.6 AGRICULTURE	29
2.7 LOISIRS, CULTURE ET RÉCRÉOTOURISME	33
2.8 PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGE	39
2.9 MOBILITÉ	45
2.10 MILIEUX NATURELS	53
2.11 CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES	57
3. LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE	61
3.1 L'ÉNONCÉ DE VISION	61
3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET INTERVENTIONS	61
3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	67
3.4 PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE L'AIRE TOD	71
4. STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE	73
4.1 LES AIRES DE PAYSAGE ET LES PLANS DIRECTEURS D'AMÉNAGEMENT	73
4.2 FICHES DESCRIPTIVES DES AIRES DE PAYSAGE	79
4.2.1 Aire de paysage 1- Naturelle (P1)	81
4.2.2 Aire de paysage 2 – Agricole (P2)	82
4.2.3 Aire de paysage 3 – Industrielle (P3)	83
4.2.4 Aire de paysage 4 – Périurbaine de faible densité (P4-A)	84
4.2.5 Aire de paysage 4 – Périurbaine de moyenne densité (P4-B)	85
4.2.6 Aire de paysage 4 – Périurbaine de forte densité (P4-C)	86
4.2.7 Aire de paysage 6 – Périurbaine récréative (P4-D)	87
4.2.8 Aire de paysage 5 – Périurbaine (P5)	88
4.2.9 Aire de paysage 6 – Villageoise (P6)	89
4.2.10 Aire de paysage 7 – Centre-ville et secteur récréotouristique (P7)	90
4.2.11 Plan directeur d'aménagement (PDA) Bourgogne Ouest	91
4.2.12 Plan directeur d'aménagement (PDA) Boulevard De Périgny	92
4.2.13 Plan directeur d'aménagement (PDA) du Canal	93
4.2.14 Plan directeur d'aménagement (PDA) du Transit-oriented development (TOD) centre	94
4.2.15 Plan directeur d'aménagement (PDA) Secteur Simard	95
4.2.16 Plan directeur d'aménagement (PDA) Chambly Le Bourg	96
4.2.17 Plan directeur d'aménagement (PDA) Agricole Industriel	97

4.3	SEUILS DE DENSITÉ ET POTENTIEL D'ACCUEIL	98
5.	PLAN D'ACTION	103
6.	BIBLIOGRAPHIE	109
	ANNEXE A : STATISTIQUES	110

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Logigramme du plan d'urbanisme.....	5
Figure 2. Chambly et sa région.....	9
Figure 3. Bande chronologique	12
Figure 4. Grandes phases de développement résidentiel	17
Figure 5. Commerces et services.....	23
Figure 6. Industrie	27
Figure 7. Agriculture	31
Figure 8. Loisirs, culture et récréotourisme	37
Figure 9. Patrimoine et paysage.....	41
Figure 10. Réseau routier.....	49
Figure 11. Transport actif et collectif	51
Figure 12. Milieux naturels d'intérêt.....	55
Figure 13. Contraintes naturelles et anthropiques.....	59
Figure 14. Concept d'organisation spatiale.....	69
Figure 15. Aires de paysages	75
Figure 16. Plan des affectations des aires de paysage.....	77
Figure 17. Terrains vacants et à redévelopper	99
Figure 18. Seuils minimaux moyens de densité requis	101

MOT DE LA MAIRESSE



Je vous invite à parcourir cette version révisée du plan d'urbanisme de la Ville de Chambly lequel tire parti des requêtes et des préoccupations partagées par la population, par rapport au plan d'urbanisme déposé en 2017.

Cette démarche s'insère dans un contexte de planification à une échelle plus vaste, comprenant les orientations régionales de la MRC de La Vallée-du-Richelieu et celles de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), dont Chambly fait partie. Ce document de référence présente une vision d'aménagement du territoire de Chambly sur un horizon de planification d'une quinzaine d'années. Appuyée par une analyse rigoureuse du contexte et des enjeux actuels, cette vision se déploie en grandes orientations. Ces dernières visent notamment à renforcer le caractère distinctif de notre Ville, enrichie par ses 350 années d'histoire; à offrir des milieux de vie de grande qualité; à développer et faciliter l'accès aux divers modes de déplacement; à limiter notre empreinte sur l'environnement. Il est important de léguer aux prochaines générations une Ville en santé, issue d'un travail collectif impliquant la population, les partenaires ainsi que les paliers gouvernementaux.

Les grandes orientations de ce plan se traduisent dans l'organisation spatiale du territoire. À cet effet, le plan d'urbanisme innove en proposant une nouvelle approche intégrée de planification, en lien avec les tendances les plus récentes en matière d'urbanisme. Se greffent à celle-ci une stratégie réglementaire et un plan d'action témoignant de notre engagement à prendre des décisions respectant l'environnement, la capacité d'accueil des infrastructures, la rentabilité des projets et la qualité de vie de notre population, dans une vision d'avenir.

Travaillons ensemble ! Nous partageons tous le même objectif, soit de permettre à Chambly de s'épanouir en tant que communauté et surtout, de bien grandir !

Bonne lecture !

A handwritten signature in black ink, reading "Alexandra Labbé". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Madame Alexandra Labbé,
Mairesse

1. DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

1.1 UNE DÉMARCHE QUI S'INSCRIT DANS LA LIGNÉE DES PLUS RÉCENTS OUTILS DE PLANIFICATION DE LA VILLE

Depuis l'adoption du précédent plan d'urbanisme en 1991, la Ville de Chambly a élaboré et mis en œuvre un certain nombre d'outils de planification touchant à divers sujets, particulièrement au cours des quinze dernières années. Ces outils sont autant d'éléments essentiels à considérer lors de la révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme. Les objectifs, les orientations et les pistes d'interventions de ces plans et de ces politiques constituent une base solide qui rassemble les enjeux de développement et les réalités locales. Les processus de consultation qui ont mené leur élaboration en font aussi des outils démocratiques porteurs des aspirations et des préoccupations des Chamblyens et Chamblyennes.

Le plan de développement stratégique (PDS) 2003-2016, mis à jour en 2009, a constitué le document de référence guidant l'ensemble des plans et politiques élaborés au cours des dernières années. La volonté d'offrir un milieu de vie exceptionnel à tous ses citoyens, et en particulier aux familles, ressort comme étant au cœur des préoccupations de la Ville. Pour ce faire, la Ville misait notamment sur la qualité de son offre de services et d'infrastructures communautaires et de loisirs, dont le rayonnement devait assurer à Chambly un rôle de leader régional, en particulier dans le domaine récréotouristique. La consolidation d'un pôle touristique à vocation régionale faisait d'ailleurs partie des interventions proposées. Le centre-ville devait également devenir une véritable destination commerciale pour les résidents et visiteurs, un pôle de services, mais aussi un milieu de vie. La mise en valeur du patrimoine culturel et paysager était également un moyen de révéler l'identité de la ville. Enfin, Chambly entamait un virage vert, et s'engageait notamment dans la protection des milieux naturels.

Désirant concrétiser ses orientations les plus structurantes en matière d'aménagement, la Ville s'est dotée de deux programmes particuliers d'urbanisme (PPU). Adopté en 2005, le PPU du secteur central visait l'émergence d'un centre-ville dynamique, convivial et habité à l'interface entre le Vieux-Chambly et le boulevard De Périgny. Le second, adopté en 2006, visait la consolidation du secteur récréotouristique, en misant principalement sur le développement d'un véritable pôle d'activités et de services à vocation touristique entre les deux lieux historiques nationaux du Fort-Chambly et du Canal-de-Chambly. **Les PPU adoptés en 2005 et 2006 sont remplacés par le PPU du centre-ville patrimonial et récréotouristique de Chambly, adopté en 2022.**

(R. 2022-1430-01A, a.1)

La Ville a également adopté plusieurs politiques de manière à orienter l'action municipale dans des domaines clés au cœur de ses préoccupations : politique culturelle (2002), politique familiale (2008) et politique environnementale (2009).

Le plan de mobilité active, adopté en 2011, traduit quant à lui l'engagement de la Ville vers des modes de déplacements plus durables. En ciblant des interventions très concrètes sur les réseaux piétonniers et cyclables, le plan visait à favoriser le transport actif pour en faire une véritable alternative à l'automobile.

Ainsi, la recherche d'une qualité de vie exceptionnelle, l'attention portée aux besoins des familles, l'offre de services communautaires, la consolidation du pôle récréotouristique d'envergure régionale, la création d'un véritable centre-ville, la mise en valeur du patrimoine naturel, historique et paysager, la protection de l'environnement et des milieux naturels, ainsi que l'engagement envers les modes de transport actifs et collectifs apparaissent comme des principes récurrents des outils de planification des dernières années.

1.2 CONTEXTE ACTUEL DE PLANIFICATION

La révision du plan d'urbanisme s'inscrit dans un nouveau cadre de référence en matière d'aménagement et de planification du territoire de la grande région de Montréal. En effet, l'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) le 12 mars 2012 vient désormais teinter l'ensemble des outils de planification de la région métropolitaine, aussi bien régionaux que locaux. Les orientations du PMAD en matière d'aménagement visent principalement à optimiser l'utilisation de l'espace, en privilégiant la densification et le redéveloppement du territoire urbain plutôt que son expansion. Cette densification est particulièrement privilégiée aux abords des infrastructures de transport collectif, avec la création de quartiers de type *transit-oriented development* (TOD). Pour ce faire, le PMAD introduit des seuils minimaux de densité, à l'échelle régionale, que devront respecter les nouveaux développements résidentiels. Le PMAD se positionne également en faveur du transport collectif et, plus généralement, des modes de transports alternatifs à l'auto-solo. Enfin, la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt, des paysages et du patrimoine bâti figurent également parmi les objectifs du PMAD.

L'entrée en vigueur le 20 novembre 2014, du règlement modifiant le Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de La Vallée-du-Richelieu aux fins de concordance au PMAD de la CMM fait en sorte que la Ville de Chambly doit assurer la concordance de ses outils de gestion du territoire à ce nouveau cadre de planification. Le SAR intègre désormais les orientations et objectifs du PMAD en les précisant et les adaptant aux caractéristiques de son territoire. La Ville de Chambly se doit donc d'intégrer à ses outils de planification et de gestion du territoire ces nouvelles obligations.

1.3 L'APPROCHE INTÉGRÉE DE PLANIFICATION

L'approche adoptée pour la réalisation du plan d'urbanisme se veut innovante et en lien avec les tendances les plus récentes en matière d'urbanisme. Elle s'inspire des théories américaines du *New Urbanism* et des méthodes d'analyse typomorphologique européennes. Ce mouvement visait à faire de la forme urbaine existante la ligne directrice à respecter dans le cadre de nouveaux développements, en plus de préciser des types d'espaces publics et de mobilier urbain s'y rattachant.

L'approche intégrée retenue est à mi-chemin entre l'approche normative classique et le *form-based zoning*. Alors que l'approche conventionnelle se concentre davantage sur la séparation des fonctions et le contrôle de la densité, le *form-based zoning* permet plutôt de mettre en relation l'interface des domaines privé et public, tout en octroyant une place prépondérante à l'architecture et au design des espaces publics. Dans l'approche traditionnelle, la planification des quartiers repose sur le regroupement de fonctions d'une même famille, voire même de fonctions quasi similaires, ce qui a pour répercussion l'homogénéisation des quartiers. À l'inverse, l'approche intégrée sur laquelle repose ce plan d'urbanisme considère les bâtiments existants, notamment la façade, les voies de circulation, les parcs et le mobilier, en un seul ensemble formant un « tout » et en interrelation constante.

L'inclusion de cette approche aura pour avantage l'amélioration de la planification d'ensemble du territoire par la prise en compte de l'interrelation des éléments qui composent la forme urbaine de la ville.

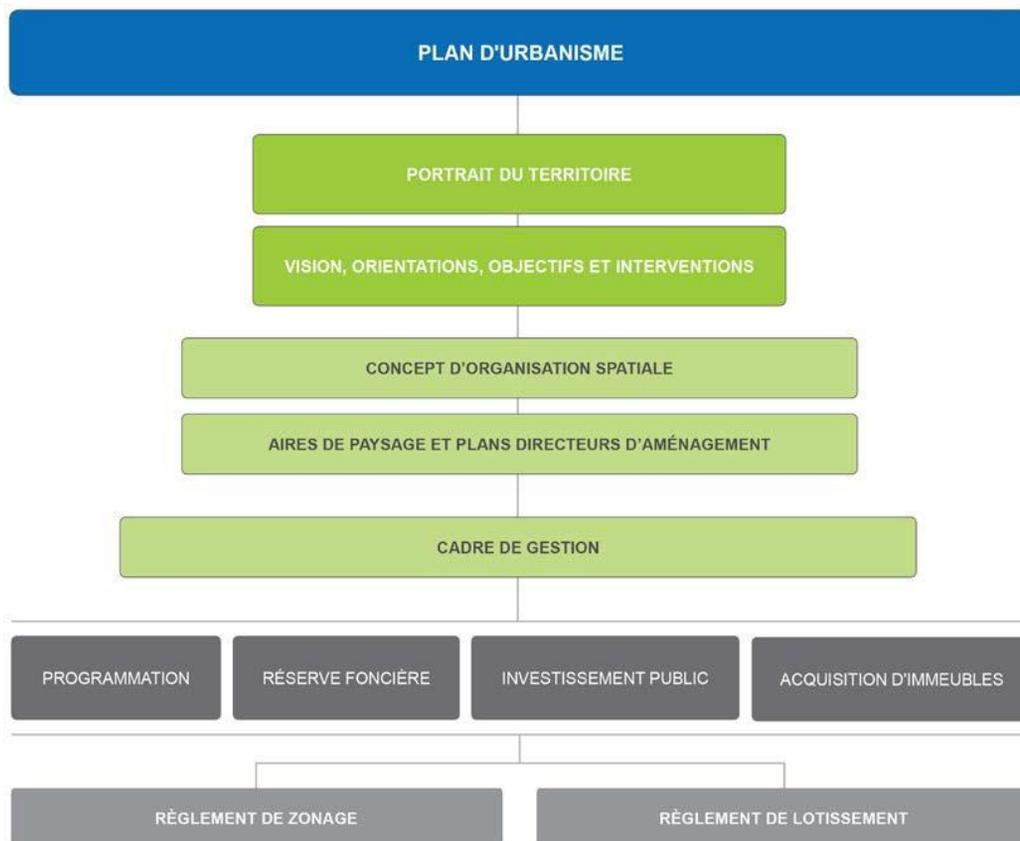
Ainsi, les moyens d'action proposés dans ce plan s'appuient essentiellement sur l'**identité** de la ville et le respect des éléments de forme urbaine existante en :

- unifiant les espaces privés et publics entre eux;
- rendant ces espaces plus accessibles et plus animés;
- intégrant les caractéristiques architecturales et morphologiques dans la planification de nouveaux quartiers;
- misant sur les formes urbaines hétérogènes et complémentaires.

Enfin, l'intégration du *form-based zoning* permet de répondre à des enjeux plus contemporains en matière d'aménagement, et ce, en rendant l'appareil municipal plus **opérationnel**. Les moyens d'action proposés dans le plan d'urbanisme constituent de véritables projets urbains et fédèrent l'ensemble des politiques et plans de la municipalité en :

- favorisant les actions nécessaires à la réalisation des projets;
- reliant les outils d'urbanisme entre eux;
- améliorant la synergie entre les personnes et les départements
- optimisant les procédés de développement, de régulation et de maîtrise du sol;
- décloisonnant les champs d'expertise.

Figure 1. Logigramme du plan d'urbanisme



2. PORTRAIT DU TERRITOIRE

2.1 TERRITOIRE

Établie en bordure de la rivière Richelieu et du bassin de Chambly, Chambly bénéficie d'un emplacement avantageux à seulement 20 minutes de Montréal par l'autoroute 10, et à proximité de la frontière américaine via l'autoroute 35. Cet emplacement stratégique, au carrefour de ces deux axes majeurs, fait de la ville la principale porte d'entrée de la CMM depuis les Cantons de l'Est et les états de la Nouvelle-Angleterre.

Au niveau administratif, Chambly est située en Montérégie, dans la couronne Sud de la CMM et fait partie des 13 municipalités de la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Municipalité la plus peuplée de la MRC, elle se situe au 17^e rang des municipalités de la CMM en termes de dynamisme démographique¹.

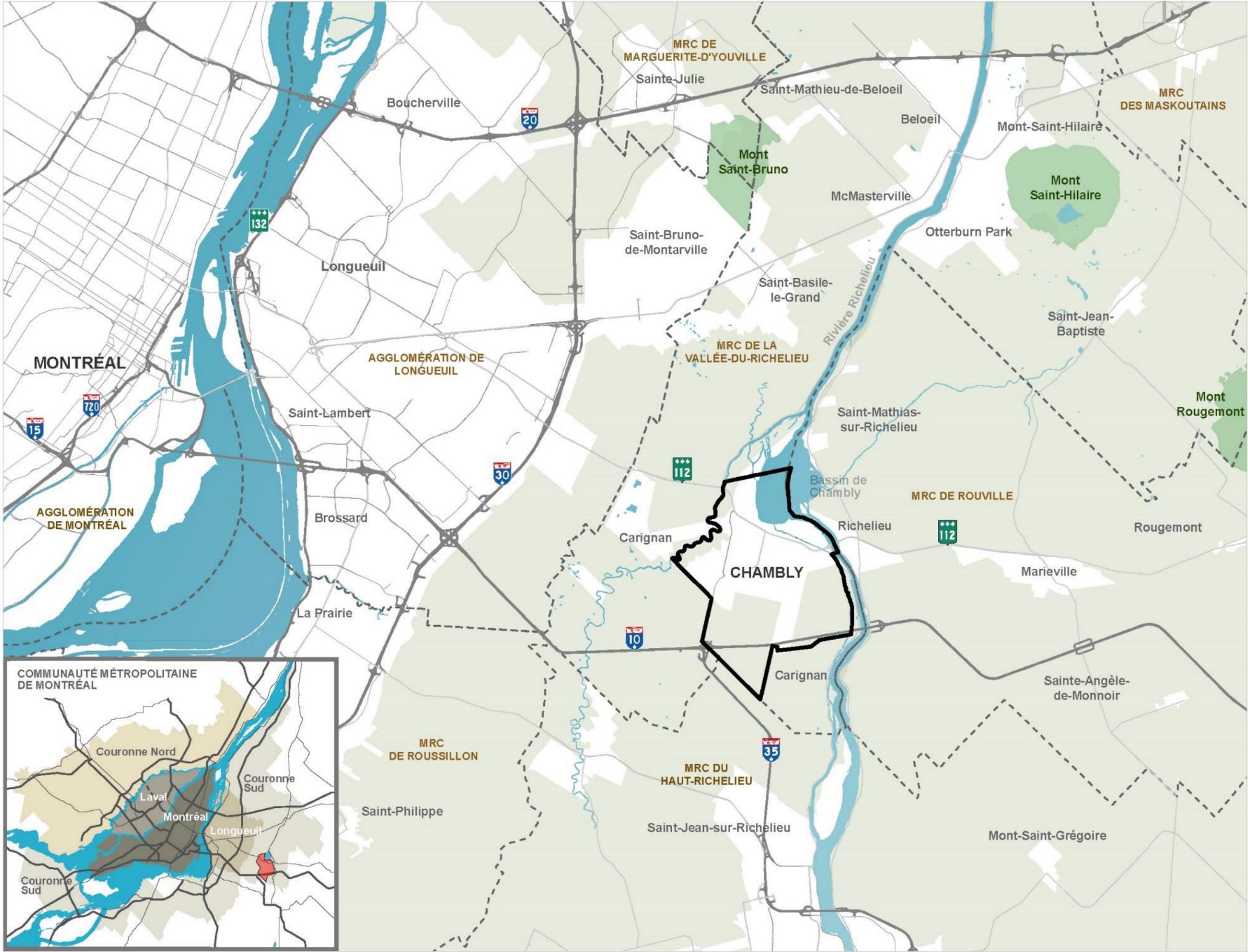
La ville occupe un territoire de 25,11 km², dont plus de la moitié (13,21 km²) est comprise à l'intérieur de son périmètre urbain. Le territoire est en grande partie délimité par les cours d'eau : le bassin de Chambly au nord, la rivière l'Acadie à l'ouest, la rivière Richelieu et le Canal de Chambly à l'est. Chambly partage la majeure partie ses limites administratives avec la ville de Carignan à l'ouest et au sud, ainsi qu'avec Saint-Jean-sur-Richelieu au sud.

Les anciens noyaux villageois s'étendent le long de l'avenue Bourgogne, en bordure du bassin de Chambly et de la rivière Richelieu. Le boulevard De Périgny (route 112) traverse le territoire d'est en ouest et marque la limite entre le Vieux-Chambly et les secteurs résidentiels modernes. Le canal de Chambly traverse également la ville et délimite le secteur de Chambly-Canton. Les terres agricoles s'étendent quant à elles à l'est et au sud du territoire.

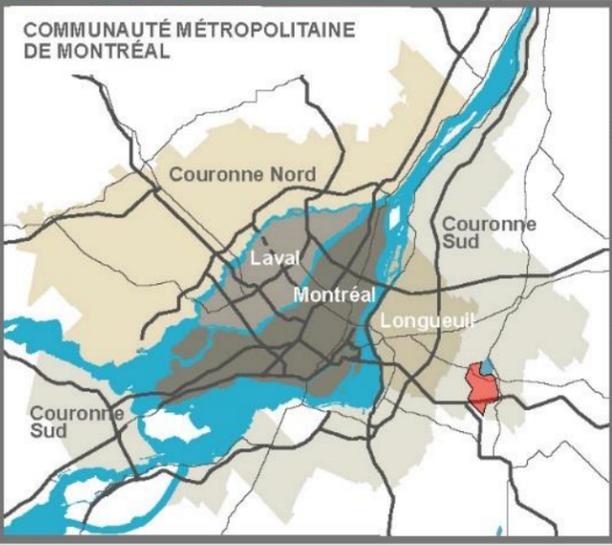
L'identité de la ville est fortement marquée par les éléments naturels que sont le bassin de Chambly et la rivière Richelieu, ainsi que par la richesse de son patrimoine bâti témoignant de ses 350 ans d'histoire. Le Fort et le Canal qui portent son nom ont grandement participé à faire de Chambly une destination récréotouristique renommée. La ville a également acquis une certaine renommée dans le domaine de la bière et de la gastronomie, célébrées chaque année dans le cadre du festival Bières et Saveurs.

¹ Source : CMM (Variation de la population pour la période 2006-2011).

CHAMBLY ET SA RÉGION



- Limite des MRC
- Zone agricole
- Montérégiennes



2.2 UNE HISTOIRE AU CŒUR DES ÉCHANGES

Chambly possède une riche histoire qui remonte à 1665, lorsqu'un fort en bois est construit au pied des rapides de la rivière Richelieu afin de protéger la Nouvelle-France des incursions iroquoises. La concession d'une seigneurie à Jacques de Chambly en 1672 favorise l'établissement des premiers colons et peu à peu, deux noyaux villageois se forment de part et d'autre du fort reconstruit en pierre en 1711. Ces deux noyaux deviendront le cœur de deux municipalités distinctes en 1845 : Chambly Bassin, à l'ouest du fort, et Chambly- Canton à l'est.

L'activité militaire à Chambly culmine lors de la Guerre de 1812 avec les États-Unis, pendant laquelle les Britanniques établissent un vaste camp militaire à l'est du fort. Chambly se développe notamment en profitant de la présence de la rivière Richelieu, qui est alors le principal axe de communication entre la Vallée du Saint-Laurent et l'est des États-Unis, ainsi que d'un chemin carrossable qui la relie à Longueuil depuis 1665. De nombreuses industries, notamment des usines de textile, s'implanteront le long des rapides afin de profiter de la force du courant.

L'ouverture du canal de Chambly en 1843 joue un rôle majeur dans le développement de la ville. En facilitant la navigation sur la rivière Richelieu, il favorise l'accroissement des échanges commerciaux avec la Nouvelle-Angleterre, ce qui engendre un important essor économique pour la ville. Chambly renforce également ses liens avec la métropole grâce à une voie de chemin de fer aménagée en 1873 jusqu'à Longueuil. Ce nouvel axe participe également à faire de Chambly un haut lieu de villégiature pour les Montréalais, dont plusieurs font construire des résidences secondaires au bord du Bassin et de la rivière Richelieu. Ville moderne, Chambly produit sa propre électricité grâce à un barrage et une centrale hydroélectrique construits sur la rivière Richelieu en 1899. La centrale possède alors les générateurs les plus puissants au monde, ce qui permet notamment à Chambly de répondre aux besoins de ses industries, mais aussi de vendre ses surplus à Montréal.

Dans les années 1960 et 1970, la construction de l'autoroute 35 et surtout de l'autoroute 10, et la modernisation de la route 112 (boulevard De Périgny), accélèrent grandement le rythme de développement de Chambly. Ces nouveaux axes modernes rapprochent Chambly de Montréal, ce qui attire de nombreux ménages à la recherche d'une maison unifamiliale. De grands secteurs résidentiels sont ainsi construits au sud du boulevard De Périgny, tandis que de nombreux commerces et grandes surfaces s'implantent le long de ce dernier. Le plus vaste, le centre d'achat Place Chambly, ouvre ses portes en 1968.

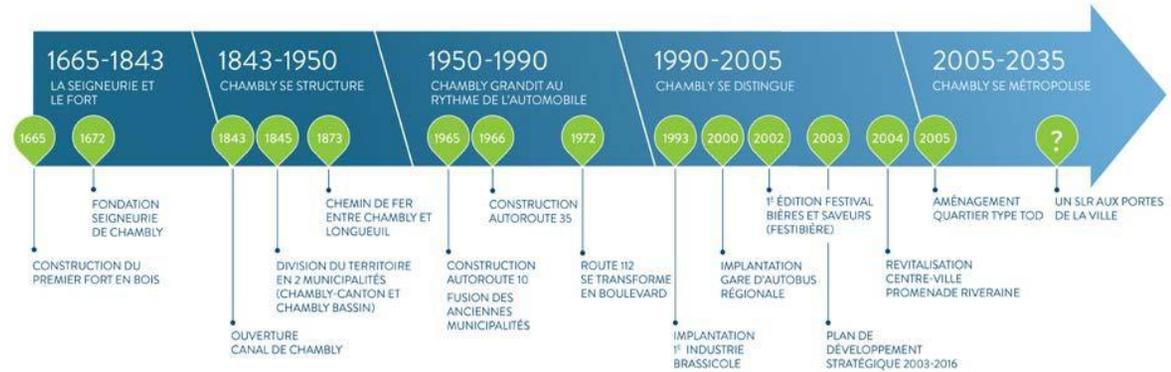
L'implantation d'une première microbrasserie en 1993 marque le début d'une nouvelle renommée pour Chambly, associée à la bière et plus largement à la gastronomie. Un festival dédié à la bière tient sa première édition en 2002 sous le nom de Festibière. Renommé Bières et Saveurs, l'évènement devient rapidement le plus important évènement brassicole du Québec et attire plusieurs dizaines de milliers de visiteurs à Chambly chaque année. Il propose également la dégustation de produits du terroir. La ville développe également sa vocation récréotouristique alors que la navigation de plaisance remplace la navigation commerciale sur le canal, laquelle a cessé dans années 1970.

L'implantation du terminus d'autobus métropolitain au début du 21^e siècle génère un nouvel essor de développement résidentiel au sud de la ville. Un nouveau quartier prend forme autour du terminus sous une forme plus dense et plus compacte que les quartiers traditionnels de banlieue, selon l'approche de *transit-oriented development* (TOD). Chambly se distingue également par la réalisation de projets résidentiels inspirés par les dernières tendances en matière d'urbanisme.

Ce nouveau dynamisme incite la Ville à se doter d'un premier Plan de développement stratégique en 2003, de manière à baliser son développement. Parallèlement, Chambly s'engage dans la revitalisation de son centre-ville et la mise en valeur son patrimoine bâti et paysager. En 2004, la portion centrale de l'avenue Bourgogne est réaménagée et une promenade riveraine est aménagée en bordure du Bassin. De nombreux bâtiments sont restaurés et de nouveaux commerces s'installent, insufflant un nouveau dynamisme au Vieux-Chambly. La Ville se dote d'ailleurs de nouveaux outils de planification visant à consolider son centre-ville et son secteur touristique, avec l'adoption de deux Programmes particuliers d'urbanisme en 2005 et 2006.

Aujourd'hui, face à la diminution de la disponibilité des terrains vacants développables à l'intérieur du périmètre urbain et aux nouvelles dispositions encadrant la croissance urbaine au niveau régional et métropolitain, la Ville se doit de consolider son territoire urbain en densifiant les secteurs développables et en procédant au redéveloppement de certains terrains sous-utilisés. Des investissements majeurs en transport collectif ont récemment été complétés ou sont projetés de manière à améliorer la mobilité sur les grands axes régionaux et métropolitains. L'arrivée du réseau électrique métropolitain (REM) dans l'axe de l'autoroute 10, dont le terminus est en cours de réalisation au carrefour de l'autoroute 10 et de l'autoroute 30, rapproche davantage Chambly de Montréal et consolide son rôle de plaque tournante du transport métropolitain.

Figure 3. Bande chronologique



2.3 DÉMOGRAPHIE ET HABITATION

UN PÔLE RÉGIONAL PARMIS LES PLUS DYNAMIQUES DE LA RIVE-SUD

Avec 27 985 habitants en 2015, Chambly constitue le principal pôle résidentiel de la MRC de la Vallée-du-Richelieu². En 2011, sa population représentait 22 % de la population de la MRC.

La ville a connu un important accroissement démographique depuis les dernières décennies, alors que sa population a plus que doublé entre 1981 et 2011 (+110 %), soit la deuxième plus forte croissance de la MRC³. Entre 2001 et 2011, sa population est passée de 20 342 habitants à 25 571 habitants, soit une augmentation de 26 %. Elle connaît donc un dynamisme démographique similaire à celui des villes comme La Prairie (+24 %) et Mont-Saint-Hilaire (+28 %), mais dépasse largement Beloeil et Saint-Bruno-de-Montarville sur ce point (+9 % chacune). Parmi les villes comparables voisines, seule Saint-Basile-le-Grand a connu une croissance nettement supérieure (+35 %).

Au niveau métropolitain, Chambly se situe également au 17^e rang des 82 municipalités en termes de dynamisme démographique entre 2006 et 2011, et au 6^e rang des municipalités situées sur la Rive-Sud⁴.

C'est le groupe des 15-24 ans qui a connu la plus forte augmentation parmi les différents groupes d'âge (+69 %), suivi par les 55-64 ans (+65 %) et par les 45-54 ans et plus (+56 %). L'âge médian est passé de 35,1 ans à 36 ans entre 2001 et 2011, signe d'un léger vieillissement de la population, mais Chambly reste la plus jeune des villes comparables de la couronne Sud⁵. Les 0-14 ans représentent 21 % des résidants, tandis que 10 % de la population a 65 ans ou plus.

UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE APPELÉ À SE POURSUIVRE

Entre 2001 et 2011, le nombre de ménages à Chambly est passé de 7 567 à 9 810, ce qui représente une augmentation de 30 %. Le nombre de ménages a donc augmenté plus rapidement que la population (+26 %), ce qui illustre une légère diminution de la taille des ménages. Les ménages de Chambly se composaient en moyenne de trois personnes en 2011, ce qui est plus que la moyenne de la MRC (2,6).

Selon les plus récentes projections démographiques pour les municipalités⁶, Chambly devrait accueillir 4 399 nouveaux ménages entre 2011 et 2031, soit une augmentation de 45 %. Il s'agit de la plus forte augmentation parmi les villes de la MRC, telles que Mont-Saint-Hilaire (+32 %), Saint-Basile-le-Grand (+29 %) et Beloeil (+18 %). Chambly est donc appelée à consolider sa position de pôle régional, à condition toutefois de disposer d'espaces résidentiels suffisants pour accueillir la croissance projetée.

TROIS GRANDS SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIELS

L'habitation occupe une place prédominante au sein de la ville alors que 60 % du territoire urbain est voué à la fonction résidentielle. Bien que Chambly ait été fondée il y a plus de 350 ans, le cadre bâti résidentiel est généralement récent : les logements antérieurs à 1960 ne représentaient que 11,3 % du total en 2011. À l'inverse, plus de 41 % des logements avaient été construits après 1991.

L'âge des bâtiments résidentiels varie toutefois grandement selon les secteurs. Le développement des quartiers résidentiels s'est fait du Nord vers le Sud, selon deux grandes phases de développement formant deux couronnes autour du Vieux-Chambly. Ainsi, les logements construits avant 1960 sont essentiellement

²Décret de population du Québec pour l'Année 2015, portant le numéro 1125-2015 et été publié dans la Gazette officielle du Québec le 30 décembre 2015.

³Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu, Annexe C, Tableau C-4.

⁴CMM, Observatoire du Grand Montréal

⁵Profil sociodémographique, Ville de Chambly, Avril 2015

⁶Institut de la statistique du Québec, Nombre de ménages privés projetés, municipalités du Québec, scénario A - Référence, 2011-2031

concentrés au nord du boulevard De Périgny, dans le Vieux-Chambly ainsi que dans les secteurs adjacents développés à partir des années 1940. La première couronne, au sud du boulevard De Périgny, correspond à la période de développement 1960-1990, tandis que la deuxième couronne correspond aux secteurs développés à partir de 1991, principalement dans la partie sud du territoire.

UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE QUI ÉVOLUE VERS UN MODÈLE PLUS DENSE

La maison unifamiliale isolée constitue le produit résidentiel le plus répandu à Chambly. En 2011, la ville comptait 9 805 logements, dont près de 59 % étaient composés de maisons unifamiliales isolées. Les appartements dans des immeubles de moins de cinq étages constituaient le second type de logement le plus répandu (29 %). Enfin, la ville ne compte aucun bâtiment résidentiel de cinq étages ou plus.

Toutefois, en 2015, seuls 20 % des nouveaux logements étaient des maisons unifamiliales isolées, tandis que 39 % étaient localisés dans des constructions bifamiliales jumelées, ce qui représente un tiers des permis de construction émis⁷. Ceci illustre la tendance à la densification du territoire, phénomène entamé principalement depuis le début des années 2000. Ces types de constructions plus denses sont principalement localisés le long des grandes artères collectrices ainsi que dans les développements récents.

Cette situation s'explique en partie par la volonté de la Ville d'optimiser le développement de son territoire. La hausse de la valeur moyenne des logements, qui a été de près de 41 % entre 2006 et 2011 pour s'établir à 269 203 \$, explique également ce phénomène. Il s'agit d'une augmentation légèrement supérieure à celle observée à l'échelle régionale (+36 % pour la MRC).



UN DYNAMISME RÉSIDENTIEL MENACÉ PAR LA RARETÉ DES ESPACES DISPONIBLES

Malgré un certain ralentissement du marché immobilier observé au Québec, Chambly a conservé un rythme de développement résidentiel relativement constant au cours des dernières années. Après un pic historique de plus de 550 nouveaux logements en 2011, la ville a accueilli entre 225 et 300 nouveaux logements par an. Bien que les efforts de densification aient permis de ralentir l'étalement urbain, le développement résidentiel est en voie de combler les derniers espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain et le potentiel d'accueil est très limité. Cette pénurie d'offre aura également des effets sur le prix des logements, et donc sur l'attractivité de la ville, notamment pour les jeunes familles.

⁷ Statistiques des permis de la Ville de Chambly, Nouvelle construction résidentielle, Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

Points forts

- Une population parmi les plus jeunes de la couronne Sud
- Une grande attractivité régionale appelée à se poursuivre
- Le maintien du développement résidentiel malgré l'essoufflement du marché de l'immobilier
- L'adoption d'un modèle de développement plus dense

Éléments à perfectionner

- Le maintien du caractère architectural des secteurs résidentiels anciens (première couronne)
- L'offre de logements adaptée à la réalité économique et démographique
- L'optimisation de l'occupation du territoire urbain

GRANDES PHASES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL



- Phases de construction
- Avant 1960
 - 1960 - 1990
 - 1990 - 2015
- Limite municipale
- Périimètre d'urbanisation



2.4 COMMERCE ET SERVICES PUBLICS

Le territoire de Chambly compte près de 300 entreprises œuvrant dans le domaine des commerces et services, occupant environ 9 % du territoire urbain. Ces dernières se concentrent principalement autour d'une artère commerciale régionale, de deux anciens noyaux villageois situés sur l'avenue Bourgogne et d'un pôle commercial situé au sud du territoire urbain. Au total, ces entreprises génèrent environ 3 600 emplois à Chambly⁸. Au niveau régional, Chambly doit faire face à une compétition importante dans l'offre commerciale pour les biens durables et semi-durables, notamment de la part des grands pôles commerciaux que sont le Dix30, le Mail Champlain, les Promenades St-Bruno et le Carrefour Richelieu. Sur le territoire de Chambly, le nombre d'espaces vacants voués au développement commercial se raréfie.

ÉMERGENCE D'UNE « FOOD CULTURE »

Chambly fait figure de précurseur au Québec alors que plusieurs microbrasseries s'y sont implantées depuis les années 1990. Cela a donné le ton au développement de ce créneau distinctif sur l'ensemble du territoire québécois. À cela s'ajoute la présence de plusieurs restaurants indépendants et commerces alimentaires locaux, permettant le développement d'une véritable « food culture » au sein de la population.

LE BOULEVARD DE PÉRIGNY

Le boulevard De Périgny constitue la principale artère commerciale du territoire de Chambly et compte un total de 76 établissements (760 emplois) répartis entre le boulevard Industriel et la limite administrative avec la ville de Carignan. La portée de cet axe commercial est régionale et compte 25 % des commerces et services de Chambly. L'offre commerciale comprend bon nombre de magasins à grande surface, plusieurs commerces automobiles, ainsi que la Place Chambly. Cet axe concentre une grande variété de commerces et services, et notamment de nombreux commerces de proximité. Le type de développement commercial se caractérise par une faible occupation au sol des bâtiments, par de vastes aires de stationnement et par la forte présence des enseignes dans le paysage urbain. Cette artère subit la concurrence de l'offre commerciale des grands pôles régionaux. De plus, la présence de l'ancienne voie de chemin de fer, aujourd'hui désaffectée, fait qu'elle n'offre qu'une seule façade commerciale, du côté nord, sur la majorité de son tracé. On observe également un certain débordement des activités commerciales du boulevard sur l'avenue Bourgogne Ouest, notamment des commerces liés à l'automobile.

LE NOYAU VILLAGEOIS DE CHAMBLY BASSIN, CŒUR DU CENTRE-VILLE

Le secteur d'activité de Chambly Bassin s'articule autour de l'avenue Bourgogne, à l'ouest du canal. Cette concentration de commerces et de services de portée locale s'étire sur environ 700 mètres et comporte plus d'une vingtaine d'établissements. Plusieurs commerces de restauration, ainsi que des services récréotouristiques sont présents autour de la Marina. Depuis 2004, d'importants investissements publics ont permis de revitaliser ce noyau villageois. Le cadre bâti a fait l'objet de travaux de rénovation et des aménagements sur le domaine public ont permis d'améliorer l'esthétisme du secteur et de redonner à l'avenue Bourgogne un caractère de centre-ville. De plus, l'adoption d'un PPU en 2005 a permis de consolider l'avenue Bourgogne et d'initier le redéveloppement du boulevard Fréchette et la rue Pétrozza, dans le but de conforter ce secteur comme cœur culturel et commercial de Chambly.

⁸Registre des entreprises, Ville de Chambly, 2015



LE NOYAU VILLAGEOIS DE CHAMBLY-CANTON

Un second noyau villageois s'étend sur l'avenue Bourgogne à l'est du fort. On y trouve une vingtaine de commerces et services de proximité desservant principalement les résidents du secteur de Chambly-Canton. Il n'y a toutefois pas de véritable concentration commerciale, puisque les commerces sont disséminés sur une longue distance et souvent entrecoupés de résidences. Le marché public extérieur, qui se tient tous les samedis à l'intérieur du parc de la Commune, offre des produits frais et locaux et constitue un attrait pour l'ensemble des résidents de Chambly. C'est également dans ce secteur que se trouve le Café-Théâtre de Chambly.

LE PÔLE FRÉCHETTE / BRASSARD



Le pôle commercial du boulevard Fréchette est le développement commercial le plus récent sur le territoire de Chambly. Ce dernier s'est constitué autour du carrefour giratoire à l'intersection des boulevards Fréchette et Brassard. L'important développement résidentiel au sud de l'aire urbaine a permis l'émergence de ce nouveau pôle de commerces de grande surface. La proximité du stationnement incitatif et le positionnement stratégique du secteur favorisent également le développement de commerces et de services de proximité comme une épicerie, une pharmacie et des restaurants. Ce pôle regroupe plus d'une quinzaine de places d'affaires et environ 350 emplois. Un aréna privé comportant trois patinoires complète l'ensemble. Seul un terrain enclavé est encore disponible pour du développement.

LES PÔLES SECONDAIRES

Quelques pôles de commerces et services de proximité et de portée très locale sont également répartis sur le territoire de Chambly : sur le boulevard Fréchette, à l'intersection de la rue Anne-le-Seigneur, sur le boulevard Franquet et sur le boulevard Brassard, au coin de la rue Barré.

LES SERVICES PUBLICS

Le centre civique autour de la Mairie regroupe des services administratifs, des équipements collectifs et des institutions. Noyau institutionnel historique de la ville, il se situe à l'intersection de l'avenue Bourgogne et de la rue Martel. Cette concentration regroupe la Mairie, le centre administratif et communautaire, l'École De Bourgogne et le Centre d'hébergement Saint-Joseph (CHSLD).

Sept écoles primaires (Commission scolaire des Patriotes et Commission scolaire Riverside), dont une anglophone et une exclusivement maternelle, desservent l'ensemble des quartiers de Chambly. L'école secondaire de Chambly offre des classes de première, deuxième et troisième secondaire, les classes de quatrième et cinquième secondaire s'ajouteront sous peu, favorisant la rétention des jeunes à Chambly. Un centre de formation universitaire (université du troisième âge) lié à l'Université de Sherbrooke offre des cours à Chambly. Un total de 23 établissements de service de garde et quatre centres de la petite enfance sont aussi présents sur le territoire. Le nombre important de services de garde illustre le dynamisme démographique et la forte proportion de jeunes dans la population chamblyenne.

Le Centre jeunesse de la Montérégie situé sur la rue l'avenue De Salaberry offre des services spécialisés aux enfants, aux jeunes en difficulté et à leur famille. Ce centre offre des services de nature psychosociale et de réadaptation, comprenant ou non l'hébergement.

En opération depuis octobre 2019, le Pôle culturel, à l'angle du boulevard De Périgny et de la rue Maurice, regroupe une bibliothèque, une salle d'exposition et une salle polyvalente d'une capacité de 400 sièges pour la tenue d'événements, notamment pour les arts de la scène.

Points forts

- La desserte adéquate en commerces et services de proximité
- La vitalité commerciale du centre-ville, renforcée grâce à l'adoption du PPU
- L'émergence de commerces artisanaux axés sur la gastronomie et la production locale (microbrasserie, etc.)
- Présence d'un marché public extérieur (Parc de la Commune)
- Le développement d'un nouveau Pôle culturel

Éléments à perfectionner

- Les fuites commerciales vers les grands centres commerciaux de la région
- La définition de la vocation des différents pôles commerciaux
- Les liens entre les différents pôles de commerces et de services publics
- L'aménagement et la qualité architecturale des axes commerciaux (De Périgny, Bourgogne)
- L'interface entre les commerces de l'avenue Bourgogne et la promenade riveraine



COMMERCE ET SERVICES

- Ensembles commerciaux
- Artère commerciale régionale (Boul. de Périgny)
- Noyau villageois de Chambly Bassin
- Noyau villageois de Fort Chambly
- Pôle Fréchette / Brassard
- Autres pôles secondaires
- Services
- Centre de la petite enfance
 - 1 Centre de la petite enfance La boîte à soleil
 - 2 Centre de la petite enfance Franquette la grenouille
 - 3 Centre de la petite enfance Les frimousses du Fort
 - 4 Centre de la petite enfance L'enfant Zoo
- École
 - 1 École de Bourgogne
 - 2 École de la Passerelle
 - 3 École de Salaberry
 - 4 École Saint-Jacques-De Chambly
 - 5 École Sainte-Marie
 - 6 École secondaire de Chambly
 - 7 École William-Latter
 - 8 École Madeleine-Brousseau
- Édifice municipal
 - 1 Mairie
 - 2 Centre administratif et communautaire
 - 3 Pôle culturel de Chambly
 - 4 Centre sportif Robert-Lebel (Aréna)
- Lieu de culte
 - 1 Église Saint-Joseph-de-Chambly
 - 2 Église Évangélique Baptiste de Chambly
 - 3 St. Stephen Anglican Church
 - 4 Église Très-Saint-Cœur-de-Marie
- Bureau de poste
- Les centres jeunesse de la Montérégie
- Caserne de pompier Serge-Caron
- CHSLD (Centre d'hébergement Saint-Joseph)
- Clinique médicale
- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation



2.5 INDUSTRIE

Par le passé, le développement industriel de Chambly s'est effectué autour du canal. Cependant, seul Unibroue est encore en activité dans ce secteur. Témoin du passé industriel de Chambly, le bâtiment de l'usine Bennett Fleet est en attente d'un projet de reconversion.

L'ouverture du boulevard Industriel à partir de 1965 et la création du parc industriel de part et d'autre de ce dernier ont favorisé le déplacement des activités industrielles du secteur du canal vers ce nouvel axe de développement. La proximité de l'autoroute 10, tout en favorisant l'émergence du parc industriel le long du boulevard Industriel, a aussi amené l'implantation de certains usages industriels épars en bordure du chemin de la Grande-Ligne, à l'intérieur de la zone agricole.

UN PARC INDUSTRIEL DYNAMIQUE

Le parc industriel de Chambly, de 10 000 000 pi²(930 000 m²), se caractérise par sa structure linéaire. Ce dernier s'est développé dans l'axe du boulevard Industriel, à partir du boulevard De Périgny vers l'autoroute 10. Le développement du parc industriel s'est effectué de manière cyclique à partir de 1965. Le parc industriel regroupait, en 2015, 77 entreprises et près de 2 000 emplois.

Du côté est du boulevard Industriel, les terrains ont une faible profondeur en raison de la présence de la zone agricole. Ce lotissement a donc favorisé l'implantation de nombreuses PME. Tandis que du côté ouest, la superficie des lots est plus importante.

Bien qu'il s'agisse d'un pôle de développement principal à l'échelle régionale, le parc industriel de Chambly est considéré comme secondaire à l'échelle du territoire de la CMM.

L'EXTENSION DU PARC INDUSTRIEL, UNE DYNAMIQUE FAVORABLE À LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

À la suite d'une exclusion de la zone agricole en 1992, le parc industriel de Chambly a été agrandi d'une superficie de 8 500 000 pi²(790 000 m²). Ces nouveaux terrains, localisés au sud-ouest et à proximité de l'autoroute 10, ont fait l'objet d'une planification d'ensemble en 1996. Ce plan d'ensemble et le lotissement qui en découle ont permis l'implantation de plus grandes entreprises. La Ville a aussi été partie prenante de ce développement en aménageant la rue Samuel-Hatt et en implantant des réseaux d'infrastructures d'égouts et d'aqueduc sur les rues Patrick-Farrar, John-Yule et Samuel-Hatt en 1998.

Depuis quelques années, la Ville de Chambly s'implique activement dans le développement du parc industriel. Une vingtaine de terrains, totalisant près de 350 000 m², ont été mis en vente et l'implantation des infrastructures d'aqueduc et d'égouts a été réalisée. Actuellement, le potentiel de développement du parc industriel s'élève à 214 000 m², soit 21,38 hectares, répartis sur une douzaine de terrains. Ces terrains ont une superficie variant entre 9 000 m² et 26 000 m².

À LA RECHERCHE D'UN CRÉNEAU DE SPÉCIALISATION

La diversité des types d'entreprises présents dans le parc industriel constitue à la fois une force, en limitant sa dépendance par rapport à un secteur d'activité économique, mais aussi une faiblesse, car cela limite le développement d'un créneau de spécialisation ou d'une grappe industrielle. La mise en avant d'un créneau de spécialisation spécifique permettrait de développer l'attractivité du parc industriel et la synergie entre les entreprises tout en facilitant la mise en marché des terrains disponibles.

Les principaux secteurs d'activités des entreprises présentes dans le parc industriel sont les suivants :

- Agroalimentaire : deux entreprises et 605 emplois;
- Commerce de gros : 14 entreprises et 515 emplois;

- Industrie manufacturière : 19 entreprises et 310 emplois;

Les Aliments Cargill, une entreprise œuvrant dans le secteur agroalimentaire et implantée à Chambly depuis le début des années 2000, est le principal employeur du parc industriel avec ses 500 employés. Les entreprises industrielles présentes sur le territoire de Chambly sont principalement des petites et des moyennes entreprises (PME). Cette situation démontre la vitalité et le dynamisme de l'entrepreneuriat local.

Le secteur du boulevard Industriel situé à proximité du boulevard De Périgny et de l'avenue Simard se définit principalement par une mixité d'usages industriels et commerciaux. Les activités de ces commerces s'apparentent tout de même à des activités industrielles, soit parce que leurs opérations nécessitent de grandes superficies de terrain pour l'entreposage extérieur ou bien que leurs activités génèrent certaines nuisances.

UN POSITIONNEMENT AVANTAGEUX, UNE ACCESSIBILITÉ À AMÉLIORER

L'absence de connexion directe avec l'autoroute 10 nuit à l'accessibilité et, par conséquent, à l'attractivité du parc industriel. Actuellement, il faut longer l'autoroute des Cantons-de-l'Est, en empruntant la rue Patrick-Farrar sur une distance de 2,5 kilomètres, avant d'accéder à l'autoroute par l'unique accès sur le territoire de la Ville de Chambly. L'implantation d'un nouvel accès sur l'autoroute 10 permettrait de relier plus efficacement le boulevard Industriel à l'autoroute 10. Cette autoroute constitue l'une des principales portes d'entrée de la région métropolitaine. Le positionnement du parc industriel à proximité de cet axe de transport majeur contribue à son attractivité et à sa compétitivité à l'échelle régionale et métropolitaine.

Points forts

- Le dynamisme du parc industriel
- Le nombre et l'envergure des terrains disponibles pour le développement, et la capacité d'accueil des infrastructures
- La diversité des types d'entreprises présentes dans le parc industriel
- La qualité des aménagements

Éléments à perfectionner

- L'accessibilité du parc industriel (absence de sortie dédiée depuis l'autoroute 10)
- Le développement d'un créneau de spécialisation industrielle
- Le positionnement du parc industriel à l'échelle régionale et métropolitaine
- La vocation du secteur Simard et des entreprises implantées en lien avec le canal

INDUSTRIE



- Secteur industriel
- Secteur mixte (industriel et commercial)
- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation



2.6 AGRICULTURE

UNE VASTE ZONE AGRICOLE AYANT PEU DE RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

La zone agricole permanente représente 47,7 % du territoire de la ville, soit 11,88 km² (1 188 ha). Le territoire visé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) n'a subi aucune modification entre 1987 et 2010. Le territoire agricole est toutefois scindé en trois secteurs différents, de part et d'autre du parc industriel et de l'autoroute 10. Les secteurs situés au nord de l'autoroute 10 sont ainsi relativement enclavés et peu accessibles, alors que la machinerie agricole doit parfois emprunter des axes routiers très achalandés tel que la rue Patrick-Farrar, qui constitue le principal accès au parc industriel.

La majorité des sols de la zone agricole est de classe 2, c'est-à-dire qu'ils présentent des limitations modérées pour l'agriculture. Leur gestion et leur culture sont relativement faciles et il est possible d'obtenir un rendement moyennement élevé à élevé pour une gamme assez étendue de cultures⁹. La surabondance d'eau et le manque de drainage constituent les principales contraintes à l'agriculture. Ce classement s'explique aussi par la présence de milieux humides.

Bien que près de la moitié du territoire de Chambly soit occupé par la zone agricole, ce secteur d'activité a peu de poids dans l'économie locale. En effet, selon la CMM, seules deux exploitations sont actuellement en activité et leur créneau d'activité, les grandes cultures (maïs, soja, canola, etc.), ne génère que peu de retombées en terme d'emploi. De par la superficie de sa zone agricole et le type d'exploitation en activité, Chambly ne constitue pas un pôle agricole à l'échelle régionale ou métropolitaine.

À l'heure actuelle, près de 900 ha sont exploités à des fins agricoles (75 % du territoire agricole), alors que plus de 200 ha sont occupés par des milieux boisés et des friches arbustives¹⁰. La superficie de ces bois et la présence de milieux humides en font des milieux naturels d'intérêt environnemental. De plus, certains usages non agricoles se sont développés au fil du temps, principalement le long du chemin de la Grande-Ligne. Il s'agit principalement de résidences et d'industries légères, mais on y trouve également une usine de recyclage de cartons. Enfin, il convient de noter que la valeur des terres agricoles a grandement augmenté au cours des dernières années. Cette réalité fait en sorte que les investissements requis pour la création d'un établissement agricole, ou pour le transfert d'une exploitation existante sont très élevés et plus difficiles à rentabiliser¹¹.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGROTOUTISME ET DE L'AGRICULTURE URBAINE

Malgré le faible nombre d'entreprises agricoles, certaines exploitations offrent des produits et services agrotouristiques. Depuis 2009, la ferme Guyon s'est développée au sein de la zone agricole, à proximité du croisement des autoroutes 10 et 35. Cet établissement agrotouristique majeur propose notamment un marché fermier, un centre horticole et une ferme pédagogique. Le Centre équestre de Chambly situé sur le chemin de la Grande-Ligne offre également des cours d'équitation ainsi que diverses activités aux amateurs de chevaux.

Enfin, l'agriculture séduit de plus en plus de citoyens qui souhaitent cultiver eux-mêmes leurs aliments. La Société d'horticulture et d'écologie de Chambly, Richelieu, Carignan (SHECRC), un organisme sans but lucratif, participe à la mise en place d'initiatives citoyennes en lien avec l'agriculture urbaine. Depuis 2016, la Ville de Chambly met à la disposition de la SHECRC un terrain sur l'avenue Simard, à proximité du Parc Robert-Lebel, pour l'aménagement d'un jardin communautaire qui totalise près de 80 jardinets. Enfin, Chambly a de plus été une des premières villes au Québec à autoriser les poulaillers en milieu urbain, signe de son intérêt pour le développement de l'agriculture urbaine.

⁹ Agriculture et Agroalimentaire Canada, Inventaire des terres du Canada

¹⁰ CMM, Portrait statistique agricole de la MRC de La Vallée-du-Richelieu

¹¹ Idem

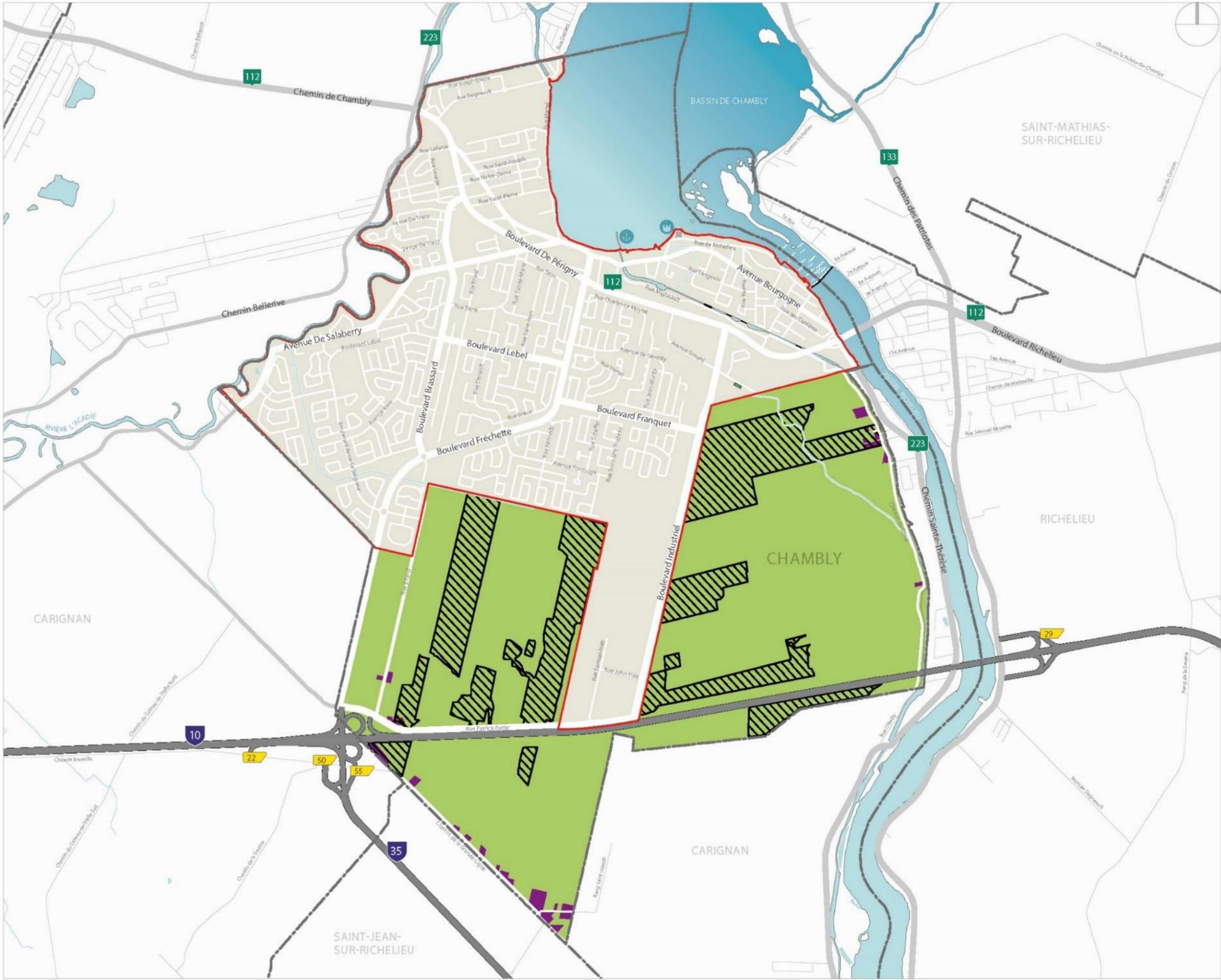
Points forts

- La superficie importante de la zone agricole
- L'offre agrotouristique croissante
- La volonté de développer l'agriculture urbaine

Éléments à perfectionner

- La planification du secteur agricole de Chambly
- La valorisation des milieux boisés en zone agricole

AGRICULTURE



-  Massif boisé
-  Zone agricole
-  Usage non agricole
-  Agriculture urbaine (jardins communautaires)
-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation



2.7 LOISIRS, CULTURE ET RÉCRÉOTOURISME



La Ville de Chambly est réputée pour la qualité de ses infrastructures récréatives et de loisirs, ainsi que pour ses parcs. À l'échelle régionale et métropolitaine, la Ville est aussi reconnue comme un pôle culturel et touristique d'importance. La diversité des équipements et des installations sportives et culturelles, la qualité des parcs et des espaces verts, la richesse de son histoire et de son patrimoine et les nombreux événements et festivals d'envergure permettent à Chambly de se démarquer en offrant un cadre de vie dynamique à ses citoyens. Ces éléments font également de Chambly une destination de choix pour la population régionale et pour les touristes.

DES ÉQUIPEMENTS ET DES INSTALLATIONS DIVERSIFIÉES

Chambly a su miser sur son caractère riverain en mettant en place des équipements nautiques de qualité, comme la marina privée liée au quai fédéral, le Centre nautique Gervais-Désourdy et la rampe de mise à l'eau pour les embarcations. La marina de Chambly, avec ses 285 places, et le Centre Gervais-Désourdy, qui offre des services de location de divers type d'embarcations, sont des équipements majeurs qui génèrent un achalandage important et permettent de mettre en valeur le potentiel nautique du Bassin, du Canal et de la rivière Richelieu. Le canal de Chambly constitue une infrastructure récréative de portée régionale et métropolitaine très prisée pour la navigation de plaisance.

Plusieurs grands équipements sportifs à caractère local tels le Centre aquatique de Chambly, le Centre sportif Robert-Lebel (aréna) et un aréna privé s'ajoutent aux services offerts aux citoyens. En plus de ces grands équipements, la Ville a aussi mis en place divers équipements et installations sportives disséminés sur l'ensemble du territoire. Il y a notamment une piscine extérieure, deux aires de jeux d'eau, huit patinoires de quartier, une patinoire aménagée sur le canal, un planchodrome, des terrains de baseball, de soccer, de tennis et de pétanque, etc. Un sentier de ski de randonnée de sept kilomètres est aménagé en marge du parc industriel, à l'intérieur d'un massif boisé. La diversité des infrastructures sportives permet donc d'offrir une gamme d'activités variées à la population.

Le Pôle culturel qui comprend une bibliothèque et une salle polyvalente de 400 sièges, permet d'accueillir des événements majeurs, ainsi que la tenue d'activités culturelles et artistiques. Cette nouvelle infrastructure permet de renforcer le positionnement de Chambly comme destination culturelle régionale.

DES PARCS ET DES ESPACES VERTS DE QUALITÉ

Le territoire de Chambly compte une quarantaine de parcs municipaux de taille variée et bien répartis sur l'ensemble du territoire. Sur ce nombre, plus d'une dizaine comprennent également des équipements sportifs. Parmi les principaux parcs et espaces verts de Chambly, il y a notamment :

- le parc des Ateliers à l'entrée du Canal, où se tiennent des représentations artistiques ou musicales;
- le parc Martel en bordure du Bassin, qui comprend une promenade riveraine;
- le parc Robert-Lebel sur l'avenue Simard, qui constitue un pôle d'équipements sportifs,
- le parc des Patriotes, sur la rue Anne-le-Seigneur, qui dessert les développements résidentiels à l'ouest du territoire urbanisé et qui comprend également plusieurs équipements sportifs.

DES PLACES PUBLIQUES AU CŒUR DE L'ANIMATION DU NOYAU VILLAGEOIS

Le noyau villageois de Chambly compte sept places publiques qui sont localisées pour la plupart dans l'axe de l'avenue Bourgogne. La principale place de Chambly est la Place de la Seigneurie, qui accueille une grande variété d'activités et de spectacles.

DES RÉSEAUX RÉCRÉATIFS STRUCTURANTS

La promenade riveraine qui longe le bassin de Chambly et la rivière Richelieu comporte une piste cyclable ainsi qu'un sentier piétonnier. La Route Verte, dont le tracé longe notamment le Canal et traverse le noyau villageois, à laquelle s'ajoutent plus de 20 kilomètres de pistes cyclables locales, permet d'offrir aux cyclistes une variété de parcours qui mettent en valeur les principaux attraits de la Ville.

DES ATTRAITS TOURISTIQUES RENOMMÉS



La Ville de Chambly accueille chaque année près de 450 000 touristes¹². Le fort Chambly ainsi que le lieu historique national du Canal-de-Chambly constituent les principaux attraits touristiques. Ces deux équipements récréotouristiques d'envergure supra-régionale attirent environ 300 000 visiteurs annuellement¹³.

Le noyau villageois est également doté d'un cadre bâti qui comporte plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial, mis en valeur par un circuit d'interprétation touristique. Un plan de conservation et des programmes de préservation et d'éducation ont aussi été mis en place.

Les équipements et les infrastructures sportives, de loisir et culturelles, de même que les événements et les festivals permettent également d'attirer des visiteurs à Chambly.

Toutefois, la capacité d'hébergement limitée nuit au développement du tourisme. Le nombre de chambres offert actuellement sur le territoire de Chambly est insuffisant pour répondre à l'affluence, notamment durant l'été et particulièrement lors des grands événements. L'absence de centre de congrès mine aussi l'attractivité pour la clientèle touristique d'affaires. L'implantation d'un Centre d'interprétation et d'accueil touristique pourrait aussi contribuer à l'amélioration des services offerts aux touristes, tout en mettant en valeur les événements, les activités et les attraits du territoire.

UNE VILLE ÉPICURIENNE QUI CÉLÈBRE LA CULTURE SOUS TOUTES SES FORMES

Tout au long de l'année, plusieurs événements et festivals se tiennent sur le territoire de Chambly. Le plus connu est le festival Bières et Saveurs, qui se tient au début du mois de septembre de chaque année depuis 2002. Ce festival attire environ 60 000 festivaliers et amateurs de bières et de produits du terroir et se déroule à proximité du fort Chambly.

Divers événements et activités se tiennent sur les places publiques et dans les parcs municipaux tout au long de l'année : Fête nationale, fête du Canada, fêtes de quartier, spectacles de musique, danses, projection de films en plein air, symposium, etc.



¹² Plan de développement stratégique 2009-2016

¹³ Plan directeur des infrastructures sportives, de plein air, communautaires, culturelles et touristiques

Points forts

- La présence d'attraits touristiques d'envergure supra-régionale
- La diversité des activités, des équipements et des installations sportives, culturelles offertes à la population
- La reconnaissance de Chambly comme hôte de festivals et d'événements attractifs
- Les réseaux cyclables et récréatifs de plein air développés

Éléments à perfectionner

- L'accessibilité à la rivière Richelieu et au bassin.
- La capacité d'hébergement
- L'offre d'activités hivernales
- Le manque d'attraits et de services destinés à une clientèle touristique entre les deux lieux nationaux historiques

LOISIRS, CULTURE ET RÉCRÉOTOURISME



- 4** Activités culturelles
 - 1 Place de la Seigneurie
 - 2 Parc des Ateliers
 - 3 Café-théâtre de Chambly
 - 4 Pôle culturel de Chambly
- 5** Activités sportives
 - 1 Piscine extérieure
 - 2 Centre aquatique de Chambly
 - 3 Centre nautique Gervais-Désourdy
 - 4 Isatis Sport Chambly
 - 5 Centre sportif Robert-Lebel (Aréna)
- Marina
- Parcs
- Parc des Rapides
- Pôle récréotouristique
- Promenade riveraine
- Route verte
- Route des champs
- Réseau cyclable local
- Réseau cyclable local projeté
- Sentier de ski de randonnée
- Bureau d'accueil touristique
- Canal de Chambly
- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation



2.8 PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGE

La Ville de Chambly regroupe sur son territoire des ensembles patrimoniaux d'importance, des bâtiments cités, classés et reconnus, de même que plusieurs lieux historiques nationaux. Les bâtiments et les lieux témoins de ce riche passé se retrouvent principalement aux abords du bassin de Chambly et à l'intérieur du secteur patrimonial composant le noyau villageois ancien. D'ailleurs, l'inventaire des bâtiments d'intérêt réalisé par la Ville en 2013, identifie quelque 123 bâtiments de valeur moyenne à exceptionnelle.

UN NOYAU VILLAGEOIS FORT DE SES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

Des ensembles villageois et patrimoniaux ont été identifiés sur le territoire de Chambly par la MRC de La Vallée-du-Richelieu et la CMM. Cette reconnaissance régionale et métropolitaine est liée à la forte densité de bâtiments anciens qui se situe notamment à proximité du fort Chambly et sur les rues de Richelieu et Martel. Ces ensembles regroupent une trentaine de bâtiments d'intérêt patrimonial, dont trois bâtiments cités, deux reconnus et un classé monument historique.



Plusieurs lieux historiques nationaux se trouvent sur le territoire, dont celui du Fort-Chambly et du Canal-de-Chambly. La présence d'une concentration significative de composantes patrimoniales témoigne de la spécificité historique de Chambly et constitue l'un des piliers identitaires de la communauté.

La reconnaissance des éléments patrimoniaux et historiques à plusieurs échelles, allant du niveau local, en passant par la MRC et par les paliers supérieurs de gouvernement, démontre le poids et le rayonnement de ces attraits.

Un projet de revitalisation de l'avenue Bourgogne et plus spécifiquement du centre-ville a été réalisé au début des années 2000. Ce projet comprenait des investissements de 23 millions de dollars. Ce projet est venu compléter un programme de subventions mis en place dans les années 1990 dans le but de favoriser la rénovation du cadre bâti du Vieux-Chambly. Par la suite, la Ville de Chambly a entrepris une démarche de réflexion qui a conduit en 2006 à l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central à vocation touristique.

DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS STRUCTURANT L'IDENTITÉ CHAMBLYENNE

La Ville de Chambly dispose de plusieurs éléments naturels et construits, structurant l'identité du territoire. Ces éléments ont contribué à structurer le développement et continuent d'avoir une influence majeure.

Le bassin de Chambly est sans conteste un élément naturel incontournable dans le paysage chamblyen. Les pourtours de ce dernier, principalement dans le secteur de la rue Martel et de l'avenue Bourgogne, offrent des points de vue exceptionnels sur ce cours d'eau, sur le fort Chambly et sur les Montérégiennes. En effet, il est possible d'apercevoir à partir de plusieurs endroits le mont Saint-Bruno, le mont Saint-Hilaire et le mont Rougemont à l'horizon.



À partir de la rue de Richelieu, quelques points de vue permettent d'apercevoir la rivière Richelieu et plus particulièrement les rapides.

En plus des points de vue paysagers naturels offerts, la route 223, les rues de Richelieu et Martel, ainsi que l'avenue Bourgogne constituent également une route panoramique de portée régionale et métropolitaine. Cet

axe panoramique traverse également les ensembles patrimoniaux et villageois offrant des perspectives visuelles sur le cadre bâti patrimonial.

Les principaux éléments structurants du paysage de Chambly sont :

- Les points de vue et les panoramas aux abords du bassin de Chambly et à partir de la rue de Richelieu;
- Le cadre bâti des ensembles patrimoniaux villageois et les bâtiments patrimoniaux;
- Le Canal-de-Chambly et le Fort-Chambly;
- La zone agricole et les chemins offrant des paysages ruraux et des points de vue sur les massifs boisés;
- La route panoramique régionale/métropolitaine longeant la rivière Richelieu et le bassin de Chambly.

Points forts

- La qualité et la diversité du cadre bâti d'intérêt patrimonial
- La présence de lieux historiques et patrimoniaux reconnus par les différents paliers de gouvernement
- La présence d'une route panoramique de portée régionale et métropolitaine
- La multitude des points de vue sur les grandes composantes paysagères métropolitaines
- La force et le potentiel identitaire des éléments structurant le paysage chamblyen.

Éléments à perfectionner

- Les coûts liés aux projets de rénovation et de mise en valeur du cadre bâti d'intérêt patrimonial
- L'aménagement des entrées de ville depuis les grands axes routiers
- L'apparence de certains bâtiments anciens qui nécessiteraient des rénovations

PATRIMOINE ET PAYSAGE



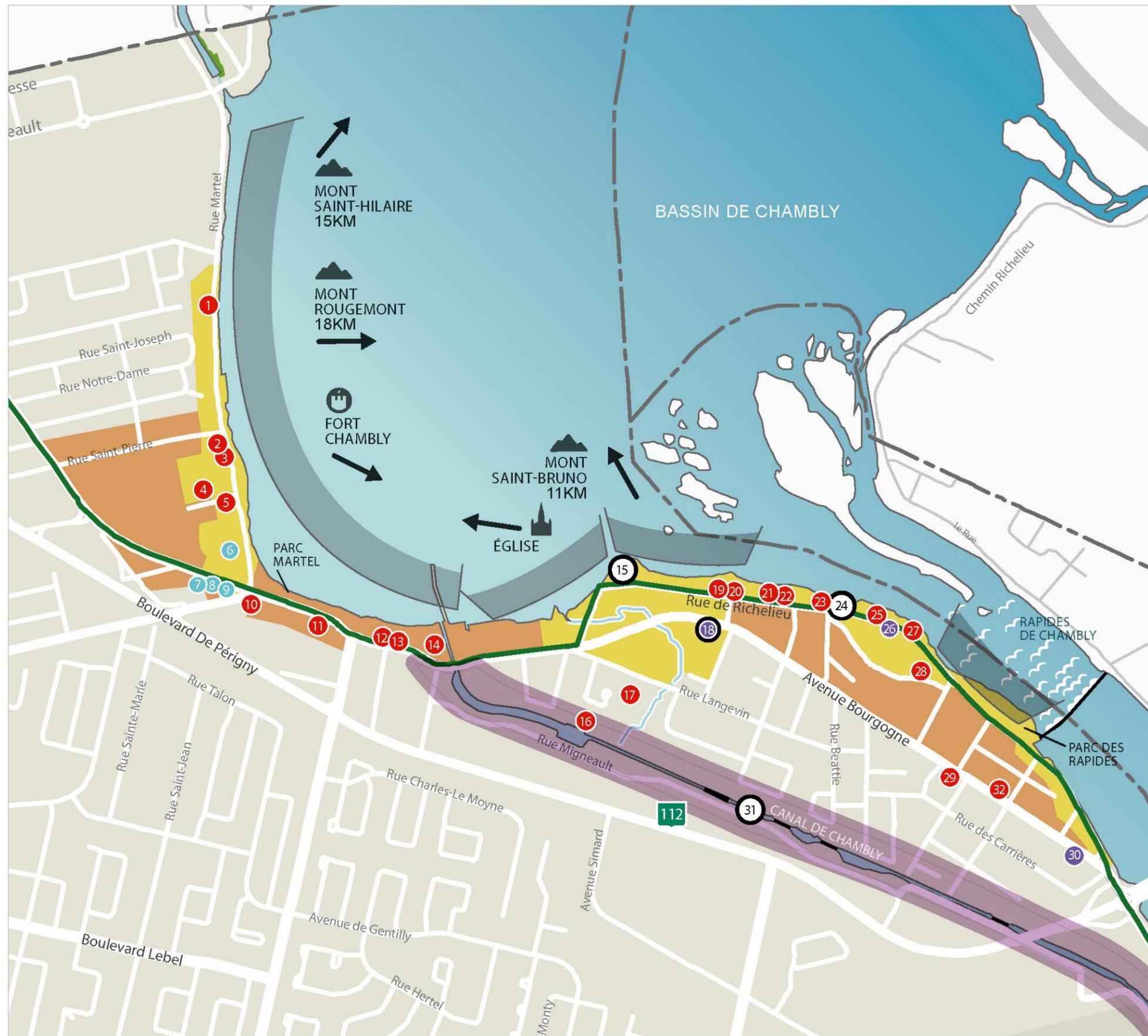
-  Lieu historique national du Canada
-  Bâtiment classé (MCCQ)
-  Bâtiment cité (Ville)
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial (sans statut)

- Ensembles d'intérêt métropolitain :
-  Ensemble villageois
-  Ensemble patrimonial

-  Point de vue d'intérêt
-  Perspective visuelle
-  Route panoramique métropolitaine
-  Couvert forestier
-  Canal de Chamby et écluses

-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation





PATRIMOINE ET PAYSAGE

- Lieu historique national du Canada
- Bien patrimonial classé (MCCQ)
- Immeuble patrimonial cité (Ville)
- Bâtiment d'intérêt patrimonial (sans statut)

- Ensembles d'intérêt métropolitain :
- Ensemble villageois
- Ensemble patrimonial

- Point de vue d'intérêt
- Perspective visuelle
- Route panoramique métropolitaine
- Canal de Chamblly et écluses

- Limite municipale

BÂTIMENTS, MONUMENTS ET PLAQUE

- 1 Plaque commémorative de Emma Lajeunesse
- 2 Maison Raiche
- 3 Maison Brouillet
- 4 Église Saint-Joseph et presbytère
- 5 Maison Martel
- 6 Centre administratif & communautaire (Ancien Couvent des Dames de la congrégation de N.D.)
- 7 Caserne de pompiers du Village du Bassin-de-Chamblly
- 8 Mairie de Chamblly
- 9 Le Monument à De Salaberry
- 10 Maison Allard
- 11 Maison Taupier
- 12 Ancienne bibliothèque de Chamblly
- 13 La Vieille Banque
- 14 Maison du Surintendant du Canal de Chamblly
- 15 Le Fort de Chamblly
- 16 Les Ateliers du Canal de Chamblly
- 17 Maison Austin
- 18 Église St-Stephen
- 19 Corps de Garde
- 20 Maison Durcharme
- 21 Maison Beattie
- 22 Maison du Commandant
- 23 La Boulangerie
- 24 Le Manoir De Salaberry
- 25 Maison Walker
- 26 Manoir Hertel de Rouville
- 27 Le Studio Cullen
- 28 Maison du Gouverneur
- 29 Maison Howard (presbytère)
- 30 Maison Thomas-Whitehead
- 31 Canal-de-Chamblly
- 32 La Caserne de pompiers et l'hôtel de ville du Village du Canton de Chamblly



2.9 MOBILITÉ

LES PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS

Les concentrations d'activités commerciales, institutionnelles, récréotouristiques ou industrielles, de même que les équipements sportifs et collectifs, forment des pôles générateurs de déplacements. De par leur nature, ils constituent des points d'attractivité sur le territoire, qui attirent une clientèle variée et abondante.

Les principaux pôles générant des déplacements sur le territoire de Chambly sont les suivants :

Pôles commerciaux :

Le centre-ville, le boulevard De Périgny, le noyau villageois de Fort-Chambly, la concentration commerciale autour du carrefour giratoire sur le boulevard Fréchette/Brassard, ainsi que de plus petits pôles secondaires.

Pôles industriels :

Le parc industriel de Chambly et la brasserie Unibroue.

Grands équipements sportifs :

Le Centre aquatique et les arénes (Centre sportif Robert-Lebel, Isatis).

Grands équipements / pôles institutionnels :

Le centre civique à proximité de l'hôtel de ville (services administratifs), le Centre jeunesse de la Montérégie, les écoles (primaires et secondaires), le Pôle culturel.

Pôle récréotouristique :

Sur l'avenue Bourgogne en bordure du bassin de Chambly (à proximité de l'entrée du canal et de la marina et du centre nautique).

AU CARREFOUR D'AXES DE TRANSPORT STRUCTURANTS

Bien desservi en infrastructures de transport, les autoroutes, les routes nationales et les circuits de transport en commun permettent de relier le territoire de Chambly aux principaux pôles d'activités de la région et de mettre en valeur son positionnement géographique avantageux à l'échelle métropolitaine. Porte d'accès sud-est de la CMM, Chambly constitue un point stratégique du réseau routier supérieur métropolitain.

UNE HAUSSE IMPORTANTE DES DÉPLACEMENTS

La mobilité est au cœur des enjeux de développement urbain à Chambly. Actuellement, près de 80 % des résidents travaillent à l'extérieur du territoire municipal, ce qui génère un nombre important de déplacements quotidiens et qui occasionne une surcharge d'usagers sur le réseau routier local et régional, notamment aux heures de pointe. Jumelée à cela, la croissance soutenue de la population de Chambly depuis le début des années 2000 accentue davantage la pression sur les infrastructures routières existantes.

À ce sujet, une étude d'opportunité pour l'élargissement de la route 112 a permis de constater la nécessité d'intervenir sur cet axe, tout en y favorisant le transport en commun. L'élargissement de cet axe résoudrait bon nombre de problématiques notamment en ce qui concerne la fluidité, la fonctionnalité et l'efficacité des déplacements sur la route 112, particulièrement en transport collectif.

Le prolongement de la voie réservée sur l'autoroute 10 et sur le boulevard Fréchette ainsi que l'aménagement d'une sortie exclusive pour les autobus a permis d'améliorer l'efficacité des autobus en provenance de Montréal qui étaient affectés par la congestion routière.

Le nombre élevé de déplacements vers l'extérieur du territoire génère une masse critique d'utilisateurs du transport en commun, ce qui offre une excellente occasion de développer les infrastructures de transport collectif. D'ailleurs, la ville de Chambly se démarque par son taux élevé d'utilisation du transport en commun, qui s'élevait, en 2014, à 18,1 % (Tableau 1). De plus, ce taux est en forte augmentation par rapport à 2011, alors qu'il était de 13,6 %¹⁴.

Tableau 1. Part modale du transport collectif par conseil intermunicipal de transport, 2014

Conseil intermunicipal de transport (CIT)	Part modale
Chambly-Richelieu-Carignan	18,1 %
Roussillon	13,4 %
Le Richelain	16,2 % *

* Donnée 2015

UN RÉSEAU ROUTIER BIEN STRUCTURÉ

Le territoire de Chambly bénéficie d'une excellente accessibilité routière. L'autoroute des Cantons-de-l'Est (A-10), reliant Montréal à Sherbrooke, passe au sud du noyau urbain. L'autoroute de la Vallée-des-Forts (A-35) débute sur le territoire de Chambly, à partir de l'autoroute 10. Cette autoroute est le principal lien routier entre Montréal et Boston. Avec son prolongement prévu vers la frontière canado-américaine, l'A-35 viendra se connecter directement avec l'Interstate 89.

Les routes 112 et 223 complètent le réseau routier supérieur de Chambly. La route 112 (boulevard De Périgny), un lien est-ouest, dessert l'ensemble des régions du sud du Québec. Elle constitue l'un des principaux axes reliant Chambly à Montréal. Tandis que la route 223, un lien nord-sud, longe la rive ouest de la rivière Richelieu et dessert la région de la Montérégie-Est.

Le réseau routier municipal est bien structuré et quadrille le territoire. Les différents secteurs de la ville sont desservis par des voies collectrices et locales qui permettent de relier facilement les différents pôles d'activités. Le boulevard Fréchette constitue le principal axe nord-sud donnant accès au centre-ville depuis l'autoroute.

Le réseau routier de Chambly se distingue également par la présence de plusieurs carrefours giratoires, notamment dans l'axe du boulevard Fréchette. La Ville de Chambly a d'ailleurs été l'une des premières municipalités du Québec à implanter ce type d'aménagement sur son territoire.

DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN COMMUN EN DÉVELOPPEMENT

En ce qui concerne le transport en commun, Exo, un organisme public de transport en commun, dessert l'ensemble de la région métropolitaine, en plus de fournir des liaisons vers Montréal (jusqu'en novembre 2021), Longueuil et Saint-Jean-sur-Richelieu. L'implantation du Réseau électrique métropolitain (REM) dans l'axe de l'autoroute 10, pour relier Brossard au centre-ville de Montréal et à l'aéroport Montréal-Trudeau, permettra à la fois d'améliorer la desserte de transport en commun et de réduire les temps de déplacement pour les usagers chamblyens. La station terminale de la Rive-Sud devrait être implantée au sud-est du quartier Dix30 et comprendre un stationnement incitatif de 3000 places. Un corridor de transport structurant, dans l'emprise désaffectée de l'ancienne voie ferrée, est actuellement à l'étude.

Sur le territoire de Chambly, le service de transport adapté est offert par l'entreprise Handi-Bus.

¹⁴ Source : Gestrans

Un stationnement incitatif est aménagé sur le boulevard Fréchette à l'entrée de la ville. Ce stationnement, appartenant à Exo, offre 575 cases et il est desservi par des circuits d'autobus express effectuant la liaison avec Montréal (jusqu'en novembre 2021), Longueuil et Saint-Jean-sur-Richelieu. En plus de ce stationnement incitatif, la Ville de Chambly met également à profit les infrastructures municipales. Les aires de stationnements des équipements municipaux, tel le Centre sportif Robert-Lebel et le parc des Patriotes sont mis à profit pour mettre à la disposition des citoyens 139 cases supplémentaires. Des navettes locales assurent le transport de ces usagers vers le terminus d'autobus.



DES AMÉNAGEMENTS FAVORABLES AUX TRANSPORTS ACTIFS



Le réseau cyclable couvre l'ensemble du territoire de Chambly. La Route Verte traverse le centre-ville, en passant notamment par la route 223 et l'avenue Bourgogne. Tandis que le réseau cyclable municipal dessert les différents quartiers de la ville et relie les principaux équipements et destinations, notamment les parcs. Des prolongements de ce réseau sont d'ailleurs prévus afin de desservir les nouveaux secteurs résidentiels et de créer des connexions entre les voies cyclables existantes. Des raccourcis piétonniers et cyclables ont également été implantés dans les développements récents afin de faciliter les transports actifs. La Ville de Chambly a d'ailleurs élaboré un Plan de mobilité active en 2011 dans le but de favoriser ce type de déplacements et de coordonner les aménagements et les interventions réalisés sur son territoire.

DES INTERVENTIONS EN FAVEUR DE LA MOBILITÉ DURABLE RÉCOMPENSÉES

La Ville de Chambly s'est montrée proactive en matière de mobilité durable. Ces diverses actions ont d'ailleurs été récompensées, et ce, tant au niveau provincial qu'à l'international.

Les principaux prix obtenus par Chambly sont les suivants :

- Grand prix d'excellence de l'AQTR 2013 – Association québécoise des transports – Projet : *Un nouveau transport collectif.*
- *LivCom Awards 2013 (Finaliste, Socio-EconomicProjects) – The International Awards for LiveableCommunities – Projet : Des actions pour la mobilité durable.*
- Prix mérite Ovation municipale 2013 – Union des municipalités du Québec – Projet : *Des actions pour la mobilité durable.*

Points forts

- La localisation stratégique de Chambly, au carrefour de grandes infrastructures de transport et à l'entrée de la CMM
- La présence d'un pôle intermodal
- Le taux d'utilisation du transport en commun
- La proactivité et l'engagement des autorités municipales pour la mobilité durable, notamment en termes de transport actif
- Les grands projets de transport en commun en cours de planification à l'échelle métropolitaine

Éléments à perfectionner

- La fluidité de la circulation
- La mobilité à l'échelle régionale, particulièrement en transport collectif
- La desserte du parc industriel
- Le franchissement du boulevard De Périgny par les piétons et cyclistes
- La mise à niveau de certaines infrastructures cyclables.



RÉSEAU ROUTIER

- Corridor de transport métropolitain
- Réseau autoroutier
- Réseau artériel :
 - National
 - Régional
 - Municipal (collectrice de transit)
- Réseau collecteur principal
- Réseau collecteur secondaire
- Réseau local
- Pont tournant (fermetures ponctuelles)
- Carrefour giratoire
- Pôles générateurs de déplacement
 - Pôle commercial
 - Centre aquatique
 - Centres jeunesse de la Montérégie
 - Aréna
 - Écoles
 - 1 École de Bourgogne
 - 2 École de la Passerelle
 - 3 École de Salaberry
 - 4 École Saint-Jacques-De Chamby
 - 5 École Sainte-Marie
 - 6 École secondaire de Chamby
 - 7 École William-Latter
 - 8 École Madeleine-Brousseau
 - Secteur industriel
 - Pôle culturel de Chamby
 - Pôle institutionnel
 - Pôle récréotouristique
 - Terminus d'autobus et stationnement incitatif
- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation





TRANSPORT ACTIF ET COLLECTIF

- Terminus d'autobus et stationnement incitatif
 - Stationnement incitatif extra
 - Axe de rabattement d'autobus
 - Corridor de transport collectif structurant (corridor à l'étude)
 - Réseau de transport en commun métropolitain
 - Route verte
 - Réseau cyclable local
 - Réseau cyclable local projeté
 - Pont tournant (fermetures ponctuelles)
-
- Pôles générateurs de déplacement**
 - Pôle commercial
 - Centre aquatique
 - Centres jeunesse de la Montérégie
 - Aréna
 - Écoles
 - 1 École de Bourgogne
 - 2 École de la Passerelle
 - 3 École de Salaberry
 - 4 École Saint-Jacques-De Chambly
 - 5 École Sainte-Marie
 - 6 École secondaire de Chambly
 - 7 École William-Latter
 - 8 École Madeleine-Brousseau
 - Secteur industriel
 - Pôle du Savoir, de l'histoire et de la culture (projeté)
 - Pôle institutionnel
 - Pôle récréotouristique
-
- Limite municipale
 - Périmètre d'urbanisation



2.10 MILIEUX NATURELS

Le périmètre d'urbanisation de la Ville de Chambly est presque entièrement développé et l'importance des activités dans la zone agricole font en sorte de limiter la superficie des milieux naturels présents sur le territoire. Les milieux naturels toujours présents sont donc fragmentés et d'une superficie limitée.

Ces milieux naturels se caractérisent par :

- un réseau hydrographique dominé par les rivières Richelieu et L'Acadie et le bassin de Chambly;
- des milieux d'intérêt écologique composés notamment des îlots, des chenaux, des milieux humides et d'un refuge faunique;
- la présence de plusieurs massifs boisés.

UNE HYDROGRAPHIE STRUCTURANT LE DÉVELOPPEMENT

Le territoire de la Ville de Chambly se situe en totalité dans le bassin versant de la rivière Richelieu. Cette importante rivière relie le lac Champlain au fleuve Saint-Laurent. Les rives du secteur situé en bordure de la rue Martel sont plutôt artificialisées. Le bassin formé par la rivière Richelieu constitue également l'une des composantes naturelles et identitaires majeures de Chambly.

L'un des principaux affluents de la rivière Richelieu, la rivière L'Acadie se situe en partie sur le territoire de Chambly et cette dernière en constitue la limite ouest. Les rives de la rivière L'Acadie ont conservé, presque en totalité, leur état naturel.

La présence de rapides sur la rivière a aussi créé un environnement propice aux interventions humaines. Le canal de Chambly, longeant la rivière Richelieu, a été aménagé afin de contourner les rapides et de permettre la navigation en amont, tandis que le barrage Chambly, sur le cours de la rivière Richelieu, a été réalisé pour tirer profit de l'énergie hydraulique.

DES ÎLES CRÉANT UN MILIEU NATUREL D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Le débit important et fluctuant de la rivière Richelieu, la présence de rapides, la nature géologique du sol et la topographie en plaine, favorisent l'émergence d'îlots qui évoluent au fil du temps. Les îles situées en aval des rapides, au point de connexion avec le bassin de Chambly, ont d'ailleurs été désignées par le gouvernement du Québec comme étant le refuge faunique Pierre-Étienne-Fortin. La réserve faunique est située à cheval entre Chambly et la ville de Richelieu. Cet archipel regroupe une flore abondante abritant les essences arboricoles typiques de la plaine argileuse du Saint-Laurent et abrite des aires de reproduction de plusieurs espèces de poissons, dont l'alose savoureuse, l'esturgeon jaune, le chevalier de rivière et, surtout, les deux frayères les plus importantes connues au monde du chevalier cuirvé, une espèce désignée menacée¹⁵.

DES MILIEUX HUMIDES FRAGMENTÉS ET ISOLÉS

Les milieux humides présents sur le territoire de la Ville de Chambly sont presque tous situés dans la zone agricole protégée, principalement dans les secteurs boisés. La présence de plusieurs ruisseaux et de cours d'eau intermittents crée un environnement propice à différents types de milieux humides. La fragmentation des milieux humides en raison de la présence de noyaux urbains denses, des activités agricoles et des voies de circulation, rendent difficile la création d'un corridor écologique reliant les principaux milieux humides présents sur le territoire.

¹⁵ Ville de Chambly. 2013. Chambly au fil de l'eau, au fil du temps, p. 13 (http://www.ville.chambly.qc.ca/wp-content/uploads/2010/07/chambly_au_fil_eau_et_du_temps1.pdf)

Un plan de conservation des milieux humides, identifiant notamment les priorités de conservation, a été réalisé par la Ville de Chambly en avril 2015. Le plan a identifié deux principaux secteurs d'intérêt, qui regroupent la majorité des milieux humides ayant un rang de priorité de conservation élevée ou très élevée :

- Le secteur localisé directement à l'ouest du parc industriel, au nord de l'autoroute 10;
- Le secteur situé au nord-est du parc industriel.

Notons également que des aires de compensation ont été créées dans le parc industriel pour préserver certains milieux humides, par le biais d'une entente entre le gouvernement du Québec et la Ville. Lors du prolongement des services de la rue Samuel-Hatt, la Ville a démontré son intérêt pour la protection de ces milieux naturels en s'engageant à protéger 212 200 m² de rives, de milieux humides et terrestres.

UN COUVERT FORESTIER MATURE ET DIVERSIFIÉ

Les massifs boisés présents sur le territoire de Chambly se retrouvent majoritairement dans la portion agricole. En 2009, la superficie boisée correspondait 11,63 % de l'ensemble du territoire¹⁶. De plus, les pressions anthropiques liées à la croissance des activités urbaines ont engendré une fragmentation et une importante diminution de superficies boisées au cours des dix dernières années.

Selon une étude de caractérisation des milieux boisés réalisée en 2014, le seul bois ayant une valeur très significative est situé à l'est du parc industriel dont la superficie et les qualités environnementales en font un bois d'intérêt élevé¹⁷. Ce bois ainsi que les autres bois répertoriés, comportant un pointage moins élevé, doivent faire l'objet de mesures de conservation.

Un corridor forestier écologique d'intérêt régional a été identifié par la MRC au sud-ouest du territoire. Ce corridor se poursuit sur le territoire de Carignan, mais la présence de l'autoroute 10 constitue une barrière physique importante.

Points forts

- Le réseau hydrographique important et structurant pour le territoire
- La présence d'une partie du Refuge faunique Pierre-Étienne-Fortin sur le territoire
- Le corridor écologique d'intérêt régional

Éléments à perfectionner

- La protection des milieux humides (adoption du plan de conservation)

¹⁶ Plan de conservation des milieux humides (2015)

¹⁷ Étude complémentaire des boisés du parc industriel (2014)

MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT



-  Corridor écologique d'intérêt régional
-  Milieu humide
-  Refuge faunique
-  Massif boisé d'intérêt
-  Conservation
-  Cours d'eau
-  Cours d'eau intermittent
-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation



2.11 CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

Certains secteurs du territoire de la Ville de Chambly comportent des contraintes particulières pour le développement. Ces contraintes peuvent être d'origine naturelle ou liée à l'activité humaine et donc, de nature anthropique.

IDENTIFICATION DES CONTRAINTES

Le plan d'urbanisme doit reprendre les contraintes régionales identifiées au schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de La Vallée-du-Richelieu et de les préciser pour en refléter le caractère local.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PARTICULIÈRES

Le SAR prévoit également des dispositions réglementaires applicables aux secteurs soumis à des contraintes particulières. Ces dispositions normatives sont intégrées à la réglementation qui découle du présent plan d'urbanisme.

CONTRAINTES NATURELLES

Zone inondable : Aux abords de la rivière Richelieu, du bassin de Chambly et de la rivière L'Acadie, des zones inondables de faible et de grands courants représentent un risque pour la sécurité. Elles sont illustrées schématiquement sur le Plan des contraintes du plan d'urbanisme, mais réfèrent toutefois aux plans cités en référence au règlement de zonage pour leur délimitation exacte.

Zone de glissement de terrains : Aux abords des rivières Richelieu et l'Acadie, des zones de glissement de terrains représentent un risque pour la sécurité. Ces zones correspondent provisoirement à une bande de 20 mètres aux abords de ces rivières, elles seront illustrées à moyen terme (relevé gouvernemental) pour mieux en préciser les limites.

CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Contrainte sonore en lien avec un corridor routier : L'autoroute 10 et la route 112 constituent des contraintes à l'occupation du sol en raison des nuisances sonores liées au fort débit de circulation. Toutefois, seule la route 112 se trouve en milieu urbain.

Équipements de filtration et d'épuration des eaux : Des bassins d'épuration sont en opération sur le territoire de Chambly, dans le parc industriel. L'occupation du sol est limitée à proximité de cette infrastructure en raison des incidences environnementales potentielles pour les résidents.

Site d'élimination et de valorisation des déchets : Un centre de valorisation et de recyclage de carton se situe au 3718, chemin de la Grande-Ligne. Ce type de site représente une contrainte au niveau environnemental et esthétique et constitue un site contaminé.

Dépôt de neiges usées : Un site de dépôt à neige est localisé sur le boulevard Industriel, à proximité de la station d'épuration. Les activités de ce type de site se doivent d'être conformes aux dispositions visant la protection de l'environnement.

Corridors de transport d'énergie et poste d'énergie électrique : L'utilisation du sol et la qualité paysagère du territoire sont affectées par la présence d'un poste de distribution d'électricité d'Hydro-Québec 120-25 kV localisé sur le boulevard De Périgny, à l'intérieur du périmètre urbain, et de lignes de transport d'énergie. La ligne d'énergie électrique (120 kV) relie le poste de Chambly et le poste L'Acadie en traversant les quartiers résidentiels de la ville, alors qu'une autre ligne dessert le parc industriel et qu'une dernière rejoint la ville de Richelieu.

CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET NATURELLES



-  Dépôt de neiges usées
-  Site d'élimination et de valorisation des déchets
-  Bassin d'épuration
-  Ligne de transport d'énergie électrique
-  Poste de distribution d'électricité
-  Contraintes sonores
-  Zone à risque d'inondation (Relevé gouvernemental) et risque de glissement de terrain potentiel
-  Limite municipale
-  Périmètre d'urbanisation



3. LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

3.1 L'ÉNONCÉ DE VISION

En 2035, Chambly a renforcé son caractère distinctif en mettant en valeur son patrimoine bâti, ses ensembles villageois et ses paysages riverains. La ville est une destination récréotouristique reconnue pour ses attraits patrimoniaux, ses activités nautiques et de cyclotourisme ainsi que ses nombreux festivals et activités culturelles. C'est également une destination gourmande, avec un centre-ville proposant une véritable expérience centrée autour de la gastronomie et des microbrasseries.

L'intersection des autoroutes 10 et 35 constitue un carrefour stratégique faisant de Chambly une porte d'entrée majeure de la CMM. Le transport collectif est de plus en plus populaire auprès des résidants, mais l'urbanisation croissante des villes voisines a aggravé les problèmes de congestion routière et le stationnement incitatif est saturé. Chambly redouble donc d'ardeur afin d'obtenir le prolongement du Réseau électrique métropolitain (REM) jusqu'à son territoire et devenir un grand pôle de transport collectif métropolitain. Parallèlement, les résidants ont adopté les modes actifs pour un grand nombre de leurs déplacements locaux grâce à des aménagements confortables, efficaces et sécuritaires.

Le périmètre urbain étant entièrement développé depuis plusieurs années, certains secteurs désuets ou sous-utilisés sont redéveloppés. Ainsi, malgré une demande soutenue et une densification du territoire, la croissance de la population a ralenti en raison de ces contraintes. Le boulevard De Périgny se distingue par une offre commerciale abondante et diversifiée, tandis que son paysage s'est grandement amélioré grâce à des aménagements de qualité et à échelle humaine.

Chambly se distingue également par la grande qualité de ses projets d'aménagement et de constructions qui s'inspirent de principes d'urbanisme novateurs. La Ville est devenue un véritable chef de file en matière d'urbanisme et est reconnue comme une ville audacieuse offrant une grande qualité de vie à ses citoyens. Les constructions et les aménagements intègrent désormais les meilleures pratiques en termes de développement durable, réduisant ainsi l'empreinte écologique de la ville.

3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET INTERVENTIONS

Cinq grandes orientations ont été définies en lien avec l'énoncé de vision et le portrait du territoire :

1. **Renforcer le caractère distinctif de la ville en misant sur ses éléments identitaires ;**
2. **Faire de Chambly un pôle économique dynamique et reconnu à l'échelle métropolitaine ;**
3. **Planifier Chambly comme principal point d'accès intermodal de mobilité à l'échelle régionale et métropolitaine ;**
4. **Offrir des milieux de vie de grande qualité ;**
5. **Réduire l'empreinte écologique de la ville et offrir un environnement sain et sécuritaire.**

Le tableau suivant présente, pour chaque grande orientation, les objectifs associés et les interventions qui permettront l'atteinte de ces objectifs et, finalement, la réalisation de la vision.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	INTERVENTIONS
1. RENFORCER LE CARACTÈRE DISTINCTIF DE LA VILLE EN MISANT SUR SES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES	1.1. Préserver et mettre en valeur les paysages identitaires	1.1.1. Réviser le plan particulier d'urbanisme du secteur central à vocation récréotouristique 1.1.2. Élaborer un inventaire des paysages identitaires (naturels, urbains, ruraux) 1.1.3. Poursuivre l'aménagement des entrées de ville 1.1.4. Adapter spécifiquement les dispositions réglementaires applicables aux terrains riverains de la route panoramique métropolitaine, de la Route Verte et de l'autoroute 10, relativement à l'architecture, l'aménagement des terrains et l'affichage 1.1.5. Poursuivre l'implantation des grands projets à caractère culturel afin d'assurer la vitalité et le dynamisme du Vieux-Chambly
	1.2. Protéger les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial	1.2.1. Reconnaître officiellement les bâtiments et ensembles d'intérêt en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel 1.2.2. Calibrer les outils réglementaires en fonction de l'inventaire patrimonial et des caractéristiques des aires de paysage
	1.3. Soutenir le développement de la « food culture »	1.3.1. Adapter la réglementation de manière à favoriser l'implantation de microbrasseries et commerces du terroir
2. FAIRE DE CHAMBLY UN PÔLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET RECONNU À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE	2.1. Augmenter le nombre d'emplois et la diversité des entreprises à l'intérieur du parc industriel	2.1.1. Aménager un accès direct au parc industriel depuis l'autoroute 10 2.1.2. Concentrer les usages industriels légers et commerces lourds dans le secteur de l'avenue Simard 2.1.3. Revoir les usages autorisés et les normes réglementaires afin de ne pas restreindre l'implantation d'industries potentielles 2.1.4. Réviser les dispositions normatives de la réglementation d'urbanisme relatives à l'implantation, au gabarit, à l'architecture et à l'aménagement paysager particulièrement aux principales entrées du parc industriel et de la vitrine autoroutière
	2.2. Développer et consolider les créneaux industriels existants	2.2.1. Élaborer et mettre en œuvre un programme d'accompagnement favorisant l'implantation de nouvelles entreprises structurantes sur le territoire 2.2.2. Rédiger un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de répondre aux besoins particuliers des entreprises s'implantant dans le prolongement de la rue Samuel-Hatt.
	2.3. Consolider le cœur du pôle récréotouristique	2.3.1. Réviser le PPU en prévoyant notamment, l'amélioration de l'aménagement paysager des terrains, la mise en valeur des bâtiments d'intérêt, l'implantation d'une infrastructure d'hébergement, d'un « Espace du patrimoine » élargi (culinaire, patrimonial, etc.) et la conservation de la marina. 2.3.2. Poursuivre le partenariat avec Parcs Canada dans la mise en valeur des Lieux historiques nationaux, particulièrement dans le périmètre du parc des Ateliers 2.3.3. Assurer une intégration du Pôle culturel à la dynamique commerciale et culturelle de l'avenue Bourgogne (parc des ateliers, place de la seigneurie)
	2.4. Consolider les axes commerciaux et améliorer leur attractivité	2.4.1. Adapter la réglementation de manière à conférer une image distinctive et améliorer la convivialité du boulevard De Périgny (encadrement de la rue, aménagement paysager, architecture de qualité, affichage harmonisé) 2.4.2. Concentrer les commerces de grande surface et à vocation régionale le long du boulevard De Périgny et les commerces de fortes nuisances dans le secteur de l'avenue Simard 2.4.3. Réaménager une partie du Grand Boulevard à des fins de stationnement commercial et évaluer l'opportunité de réaménager ou de requalifier la rue Sénécal à des fins commerciales 2.4.4. Revoir les normes réglementaires de manière à favoriser la densification et le redéveloppement des terrains commerciaux du boulevard De Périgny 2.4.5. Sur l'avenue Bourgogne, particulièrement hors du centre-ville, encadrer l'aménagement des terrains, la rénovation des bâtiments et limiter les commerces de type artériel 2.4.6. Améliorer les aménagements paysagés dans l'emprise ferroviaire du boulevard De Périgny 2.4.7. Maintenir et favoriser l'implantation de bâtiments à usages mixtes sur l'avenue Bourgogne Est et Ouest 2.4.8. Élaborer et mettre en œuvre un programme d'aménagement pour favoriser l'embellissement du plan directeur d'aménagement (PDA) Bourgogne Ouest
	2.5. Stimuler la consolidation du centre-ville	2.5.1. Revoir le PPU en lien avec le développement de la « food culture », et l'optimisation de l'occupation des grands espaces commerciaux 2.5.2. Revoir les normes de zonage en conformité au PPU modifié de manière à encourager le redéveloppement des terrains bordant le boulevard Fréchette et la rue Pétrozza

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	INTERVENTIONS
3. PLANIFIER CHAMBLY COMME PRINCIPAL POINT D'ACCÈS INTERMODAL DE MOBILITÉ À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET MÉTROPOLITAINE	3.1. Renforcer Chambly comme pôle de transport collectif métropolitain dans la perspective de l'implantation du REM dans l'axe de l'A10 3.2. Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les différentes échelles de mobilité et modes de transports, afin de garantir la fluidité et l'efficacité des déplacements	3.1.1. Élaborer un document de planification détaillée pour l'aire TOD du terminus d'autobus 3.1.2. Examiner la possibilité de réserver de l'espace pour l'aménagement d'un stationnement incitatif ou d'une future gare à l'intersection des autoroutes 10 et 35 3.2.1. Poursuivre la réalisation des interventions prévues au Plan de mobilité active 3.2.2. Implanter, lorsque nécessaire, des mesures d'apaisement de la circulation sur le réseau local 3.2.3. Exiger, pour les projets d'envergure, la production d'un plan de gestion des déplacements 3.2.4. Repenser, en collaboration avec le MTQ, l'aménagement de la route 112 notamment pour accorder plus de place aux transports actif et collectif afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité 3.2.5. Réaliser le bouclage de l'avenue Bourgogne et de la rue Daigneault afin d'assurer la connectivité du réseau local et réaménager l'intersection Bourgogne / De Périgny
4. OFFRIR DES MILIEUX DE VIE DE GRANDE QUALITÉ	4.1. 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, lorsque le contexte le permet 4.2. Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens 4.3. Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité 4.4. Maintenir et optimiser l'offre de services, d'équipements et d'infrastructures de qualité et diversifiée 4.5. Contribuer à l'augmentation de 6% de la superficie des terres en culture 4.6. Assurer la protection du territoire agricole, le développement et la diversification des activités agricoles tout en tenant compte de l'environnement 4.7. Soutenir le développement de l'agriculture urbaine	4.1.1. Permettre la reconversion des terrains industriels bordant le canal à des fins résidentielles et commerciales 4.1.2. Réviser les normes réglementaires de manière à atteindre les densités minimales prescrites pour les terrains identifiés au plan 4.1.3. Mettre en place un registre de suivi cartographié permettant de faire un bilan annuel de la densité des nouvelles constructions 4.1.4. Évaluer, dans le cadre de l'élaboration d'un PPU, les possibilités de redéveloppement à l'intérieur de l'aire TOD 4.1.5. Procéder à l'élaboration d'une politique de densification et de redéveloppement 4.1.6. Rédiger un règlement sur les PPCMOI pour encadrer la requalification des terrains dans l'axe du canal de Chambly 4.1.7. Dans le cadre de projets de développement ou de redéveloppement, évaluer les opportunités de densification et de diversification des typologies d'habitation tout en assurant une intégration harmonieuse avec le milieu d'accueil 4.2.1. Revoir les objectifs et critères de PIIA afin de mieux encadrer la rénovation, la transformation ou la démolition/reconstruction des bâtiments et conserver le caractère des quartiers 4.2.2. Réviser le cadre réglementaire de manière à assurer la conservation des arbres matures 4.3.1. Revoir les objectifs et critères de PIIA de manière à viser la haute qualité architecturale, paysagère et urbanistique des nouvelles constructions 4.3.2. Intégrer des dispositions favorisant les bonnes pratiques de construction actuelles (écologiques, critères LEED, etc.) 4.4.1. Poursuivre l'implantation des niveaux 4 et 5 à l'école secondaire de Chambly 4.4.2. Mettre à jour le plan directeur des infrastructures sportives, de plein-air, communautaires, culturelles et touristiques 4.4.3. Implanter des infrastructures de de loisirs légères afin de favoriser l'accès à la population de massifs boisés en zone agricole (sentiers pédestres et d'interprétation, piste de ski de fond, hébertisme, etc.) 4.5.1. Participer activement avec la MRC à la mise en œuvre de l'Outil régional de développement et de mise en valeur de la zone agricole (ODZA) 4.5.2. Soutenir l'implantation d'une institution de recherche et de formation en agroalimentaire 4.5.3. Soutenir les initiatives citoyennes visant à cultiver des espaces publics sous-utilisés 4.6.1. Revoir la réglementation afin de permettre le développement de l'agrotourisme 4.6.2. Établir une stratégie de remembrement des terres agricoles morcelées 4.7.1. Adopter des dispositions réglementaires visant à encourager l'implantation de potagers et de jardins communautaires dans les nouveaux projets résidentiels 4.7.2. Revoir la réglementation afin de permettre les potagers en cour avant 4.7.3. Soutenir les initiatives citoyennes visant à cultiver des espaces publics sous-utilisés 4.7.4. Évaluer la possibilité d'autoriser d'autres formes d'agriculture urbaine (apiculture, serres sur les toits, etc.)

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	INTERVENTIONS
5. RÉDUIRE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE DE LA VILLE ET OFFRIR UN ENVIRONNEMENT SAIN ET SÉCURITAIRE	5.1. Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels 5.2. Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques	5.1.1. Intégrer de nouvelles dispositions réglementaires visant la réalisation de bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels plus écologiques (efficacité énergétique, faible consommation d'eau, etc.) 5.1.2. Adopter des normes et objectifs visant la gestion écologique des eaux de pluie (sols perméables, filtration naturelle, etc.), particulièrement pour les sites commerciaux et industriels 5.1.3. Adopter un règlement sur l'utilisation de l'eau potable 5.1.4. Restreindre les usages autorisés dans les bois, les milieux naturels et les milieux humides d'intérêt à des usages compatibles avec leur conservation et contrôler l'abattage d'arbre 5.1.5. Affiner les connaissances sur les bois du territoire et identifier des mesures favorisant leur connectivité et le cas échéant leur restauration 5.1.6. Adapter les outils réglementaires de manière à favoriser la conservation des milieux humides identifiés dans le Plan de conservation 5.2.1. Favoriser des aménagements visant la diminution des îlots de chaleur (verdissement des stationnements, toits clairs, etc.) 5.2.2. Elaborer un plan de gestion de la foresterie urbaine comprenant un programme de plantation massive 5.2.3. Elaborer un plan d'action visant la réduction des GES municipaux 5.2.4. Intégrer les dispositions réglementaires relatives aux nuisances sonores en bordure des axes routiers et aux zones inondables 5.2.5. Prohiber les usages contraignants à proximité des milieux de vie ou assurer l'aménagement de mesures de mitigation adéquates

3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale illustre les orientations d'aménagement énoncées dans la section précédente. L'objectif du concept d'organisation spatiale est d'illustrer sur un même plan les orientations d'aménagement et principaux secteurs d'intervention pour les 20 prochaines années qui feront de Chambly une véritable collectivité durable, dynamique, attractive et distinctive.



RENFORCER LE CARACTÈRE DISTINCTIF DE LA VILLE EN MISANT SUR SES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES

OFFRIR DES MILIEUX DE VIE DE GRANDE QUALITÉ

PLANIFIER CHAMBY COMME PRINCIPAL POINT D'ACCÈS INTERMODAL DE MOBILITÉ À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET MÉTROPOLITAINE

FAIRE DE CHAMBY UN PÔLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET RECONNU À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

- Entrée de ville
- Ensembles villageois et patrimoniaux
- Zone agricole
- Artère commerciale régionale
- Centre-ville
- Pôle récréotouristique
- Promenade riveraine
- Axe récréotouristique
- Pôle industriel
- Secteur de transition industriel / commercial
- Aire TOD
- Espace boisé récréatif
- Pôle de transport potentiel à évaluer
- Axe majeur de transport collectif métropolitain
- Axe majeur de transport collectif métropolitain à l'étude
- Accès autoroutier
- Terminus d'autobus et stationnement incitatif
- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation



3.4 PLANIFICATION DÉTAILLÉE DE L'AIRE TOD

Le secteur compris à l'intérieur de l'aire TOD entourant le terminus d'autobus régional, tel qu'identifié au plan des affectations, devra faire l'objet d'une planification détaillée, conformément aux objectifs et dispositions prévues au schéma d'aménagement de la MRC. Ce secteur étant déjà entièrement construit, il s'agira notamment d'évaluer le potentiel de redéveloppement et de consolidation à des fins résidentielles dans l'optique de contribuer à l'atteinte de l'objectif métropolitain visant à diriger 40% de la croissance des ménages à l'intérieur des aires TOD.

4. STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

4.1 LES AIRES DE PAYSAGE ET LES PLANS DIRECTEURS D'AMÉNAGEMENT

Les aires de paysage relèvent de l'analyse séquentielle des paysages dominants de Chambly. Il s'agit d'une relecture du territoire municipal sous un angle architectural et paysager et d'une méthode d'analyse innovante et unique qui repose sur la définition du caractère architectural et identitaire d'une localité. Plus spécifiquement, les aires de paysages sont découpées en fonction des composantes du milieu naturel, des caractéristiques architecturales des bâtiments et en fonction de la morphologie du territoire. L'approche innove en remplaçant la méthodologie conventionnelle basée sur la ségrégation des usages qui a longtemps encouragé une culture dépendante à l'automobile, l'étalement urbain, la détérioration des quartiers historiques, et la négligence de la sécurité des piétons.

C'est ainsi que les grandes affectations du territoire s'arrimeront aux différents paysages que l'on retrouve à Chambly, et sur lesquelles sera basée la réglementation d'urbanisme.

Le territoire de la ville a ainsi été divisé en 17 aires de paysage. De ce nombre, dix correspondent à des secteurs dotés de caractéristiques visuelles et physiques communes, et sont disséminés à travers la ville.

- Naturelle (P1)
- Agricole (P2)
- Industrielle (P3)
- Périurbaine de faible densité (P4-A)
- Périurbaine de moyenne densité (P4-B)
- Périurbaine forte densité (P4-C)
- Périurbaine récréative (P4-D)
- Périurbaine (P5)
- Villageoise (P6)
- Centre-ville et secteur récréotouristique (P7)

Les sept autres aires de paysage se distinguent de celles énoncées précédemment en raison de leur singularité. Ces dernières possèdent des caractéristiques paysagères uniques à l'échelle de la ville, et méritent à ce titre une attention particulière en matière de planification. Chacune d'entre elles est donc identifiée comme un Plan directeur d'aménagement (PDA).

- PDA Bourgogne Ouest
- PDA Boulevard De Périgny
- PDA du Canal
- PDA du TOD centre
- PDA Secteur Simard
- PDA Chambly Le Bourg
- PDA Agricole Industriel

Le plan suivant localise les différentes aires de paysage composant le territoire de la ville, tandis que le transect qui suit les illustre de manière schématique. Pour chacune de ces aires, une fiche descriptive présente les principales caractéristiques et propose une ou plusieurs orientations d'aménagement. Elle indique également les fonctions autorisées, faisant ainsi le lien entre ces aires et les affectations du sol.

AIRES
DE PAYSAGES



P1
Naturelle

P2
Agricole

P3
Industrielle

P4-A
Périurbain
Faible densité

P4-B
Périurbaine
Moyenne densité

P4-C
Périurbaine
Forte densité

P4-D
Périurbaine
récréative

P5
Périvillageoise

P6
Villageoise

P7
Centre-ville / secteur
récréotouristique



PDA
Boulevard de
Périgny

PDA
du Canal

PDA
TOD centre

PDA
Chambly Le Bourg

PDA
Simard

PDA
Bourgogne Ouest

PDA
Industriel agricole



GRANDES AFFECTATIONS



- P1 - Naturelle
- P2 - Agricole
- P3 - Industrielle
- P4 A - Périurbaine faible densité
- P4 B - Périurbaine moyenne densité
- P4 C - Périurbaine forte densité
- P4 D - Périurbaine récréative
- P5 - Périurbaine
- P6 - Villageoise
- P7 - Centre-ville et secteur récréotouristique
- PDA - Bourgogne Ouest
- PDA - De Périgny
- PDA - du Canal
- PDA - TOD centre
- PDA - Simard
- PDA - Chamby Le Bourg
- PDA - Agricole industrielle
- P5 - Périurbaine - 2024-1430-03A
- PDA - Agricole industrielle - 2024-1430-03A
- PPU centre-ville patrimonial et récréotouristique
- Aire TOD métropolitaine
- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation

(R.2022-1430-01A)

AVIS DE MOTION
5 NOVEMBRE 2024, R. 2024-1430-03A



4.2 FICHES DESCRIPTIVES DES AIRES DE PAYSAGE

Une fiche descriptive a été réalisée pour chaque aire de paysage. Cette fiche sert de lien entre les orientations de développement et la mise en œuvre de la stratégie réglementaire. Chacune de ces aires comprend huit paramètres qui viennent encadrer leur planification. L'intégration de ces paramètres contribue à la création de quartiers plus sécuritaires, axés sur la convivialité, l'animation et la durabilité.

Il est important de noter que dans le cadre d'une modification au règlement de zonage ou encore de l'approbation d'un projet en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), l'analyse de la conformité au plan d'urbanisme doit inclure les fiches descriptives des aires de paysage.

Les caractéristiques générales de l'aire de paysage

La fiche associée à chacune des aires de paysage présente, sous forme de texte, les caractéristiques physiques et visuelles de celles-ci. Les particularités du tissu urbain y sont également décrites afin de bien saisir la « forme » de l'aire de paysage. Ce résumé des caractéristiques permet de saisir, d'une part, les particularités physiques de l'aire et, d'autre part, l'ambiance générale qui s'y trouve.

Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial

Les bâtiments et sites d'intérêt patrimonial identifiés par la MRC dans son Schéma d'aménagement sont listés pour chaque aire de paysage dans laquelle ils se trouvent.

Les objectifs d'aménagement

La fiche reprend les différents objectifs et moyens de mise en œuvre du chapitre précédent qui peuvent s'appliquer à chacune des aires de paysage. Dans certains cas, des objectifs spécifiques ont été ajoutés.

Les activités

La fiche identifie, parmi les grandes familles d'activités, celles autorisées à l'intérieur de l'aire de paysage. Le règlement de zonage doit respecter cette classification des usages ainsi que les usages autorisés. Pour certaines grandes familles d'activités, des spécifications ont été apportées.

La densité brute

La fiche présente la densité appropriée afin de respecter à la fois la volumétrie existante de même que les objectifs d'aménagement. Il s'agit d'un seuil minimal de logement par hectare brut à atteindre.

TYPE DE DENSITÉ	SEUIL MINIMAL À ATTEINDRE
Faible	10-15 logements par hectare brut
Moyenne	20-30 logements par hectare brut
Forte	30-40 logements par hectare brut

*Il est important de noter qu'en plus des densités précédemment énoncées, le chapitre relatif aux seuils de densité identifie des seuils minimaux spécifiques à certains terrains voués à un développement et/ou à un redéveloppement tel qu'exigé au PMAD de la CMM et repris par le SAR de la MRC de la Vallée-du-Richelieu. Lorsqu'applicables, ces densités ont préséance sur celles énoncées dans le présent chapitre.

Le terrain suggéré pour une unifamiliale isolée

Lorsque cela est applicable, chaque fiche suggère une superficie minimale. La superficie est déterminée en fonction des usages à la fois existants et projetés.

Une opération cadastrale non conforme à la fiche en termes de superficie peut être autorisée par le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) si elle respecte les autres éléments de la fiche descriptive de l'aire de paysage.

Implantation du bâtiment

La fiche apporte des précisions à l'égard du mode d'implantation autorisé dans l'aire de paysage. Il peut s'agir soit d'une implantation isolée, jumelée ou contiguë.

Mention spéciale

Une mention spéciale peut être indiquée. Cette mention a pour objectif de préciser certains paramètres contenus dans la fiche qui méritent une attention particulière ou qui font l'objet d'une précision normative.

NOTE : Dans le respect des caractéristiques et des objectifs d'aménagement de l'aire de paysage, la réglementation peut ponctuellement différer des normes relatives aux activités et à la densité suggérées dans les fiches descriptives des aires de paysage. De plus, il se peut que la réglementation soit différente dans certaines zones lorsqu'un projet particulier a été approuvé par la Ville de Chambly.

4.2.1 Aire de paysage 1- Naturelle (P1)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Les secteurs dits « naturels » correspondent aux vastes espaces peu ou non transformés par l'homme qui méritent d'être protégés en raison de leur valeur écologique. L'aire de paysage comprend l'ensemble des grands bois du territoire, principalement situé en zone agricole, et dont plusieurs abritent des milieux humides. L'aire comprend également le refuge faunique Pierre-Étienne- Fortin et le chenal de l'île Demers. Ces milieux doivent être protégés et peuvent être mis en valeur par des aménagements légers à des fins récréatives ou d'interprétation. Les constructions en lien avec la conservation ou la pratique de l'acériculture peuvent y être permises si elles ne nécessitent pas l'ouverture de nouvelles rues.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels <p>Dominante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Conservation
Fonctions autorisées	<p>Autres (sauf dans le refuge faunique Pierre-Étienne-Fortin et le chenal de l'île Demers) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Récréation extensive ■ Gîte touristique, dans une résidence existante ■ Exploitation agricole d'une érablière ■ Résidences existantes
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Faible : 0 à 10 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	Les constructions projetées doivent respecter les normes relatives à la coupe d'arbres.

4.2.2 Aire de paysage 2 – Agricole (P2)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage correspond aux grandes terres cultivées en zone agricole, qui sont généralement déboisées sur plus de 90 % de leur superficie. Les cultures s'étendent sur des lots étroits et très profonds, orientés perpendiculairement à la rivière Richelieu ou au bassin de Chambly. On compte peu de bâtiments dans cette aire, qui sont principalement implantés le long du chemin de la Grande-Ligne et du rang Saint-Joseph. Le cadre bâti y est hétérogène et les usages exercés y sont parfois autres qu'agricoles (habitations, industries légères). Les bâtiments agricoles sont essentiellement composés de hangars et de silos. On y trouve également quelques maisons rurales anciennes. Les rares chemins publics sont rectilignes ou suivent les courbes du canal de Chambly.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Assurer la protection du territoire agricole, le développement et la diversification des activités agricoles tout en tenant compte de l'environnement
Fonctions autorisées	<p>Dominante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Agriculture <p>Autres usages ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ ou bénéficiant de droits acquis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation unifamiliale existante ■ Habitation unifamiliale accessoire à une exploitation agricole, adjacente à une voie de circulation existante ■ Commerce de détail ou de services complémentaire aux activités agricoles, lorsqu'adjacent à une voie de circulation existante ■ Agrotourisme (gîtes touristiques et tables champêtres) ■ Atelier de production artisanale ■ Industrie agroalimentaire, indissociable à une exploitation agricole existante ■ Publique et institutionnelle (seulement équipement municipal adjacent à une voie de circulation existante et équipement d'utilité publique) ■ Récréation extensive légère (sans installation permanente spécifiquement dédiée) ■ Autres usages non agricoles existants ou bénéficiant d'une autorisation de la CPTAQ avant le 2 février 2007
Densité brute	n/a
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	-
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	<p>Un logement complémentaire de type bi-génération est autorisé dans une unité habitation unifamiliale seulement.</p> <p>Un équipement municipal est autorisé s'il est adjacent à une voie de circulation existante.</p>

4.2.3 Aire de paysage 3 – Industrielle (P3)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage correspond à la partie du parc industriel de Chambly située au sud de l'avenue Simard. Cette aire accueille principalement des industries légères et des industries manufacturières de petite à grande envergure. Les lots situés à l'est du boulevard Industriel ont une profondeur très faible, ce qui a conditionné un cadre bâti de faible gabarit implanté près de la rue. À l'opposé, les terrains situés à l'ouest du boulevard sont de plus grande superficie, surtout le long de la rue Samuel- Hatt, où l'on retrouve de vastes bâtiments industriels. Les aires de stationnement sont situées en cours avant et latérales, mais l'espace situé devant la façade des bâtiments est généralement gazonné. De vastes espaces d'entreposage ou de manœuvre occupent souvent le reste du terrain. Des arbres sont alignés le long des rues et quelques îlots boisés subsistent sur certains terrains.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Augmenter le nombre d'emplois et la diversité des entreprises à l'intérieur du parc industriel ■ Développer et consolider les créneaux industriels existants ■ Soigner particulièrement l'architecture des bâtiments en vitrine de l'autoroute 10 ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominante : <ul style="list-style-type: none"> ■ Industrie Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerce lourd et entreposage ■ Commerces et services en support aux activités industrielles ■ Publique et institutionnelle, compatible avec la fonction industrielle
Densité brute	n/a
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée, ■ Jumelée ■ Contiguë
Mention spéciale	

4.2.4 Aire de paysage 4 – Périurbaine de faible densité (P4-A)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage couvre une grande partie des secteurs résidentiels, principalement situés au sud du boulevard De Périgny. Développée entre les années 1960 et 2000, cette aire se caractérise par la forte prédominance de maisons unifamiliales isolées d'un à deux étages. Les lots sont de dimensions relativement similaires. On y trouve également quelques habitations jumelées ou plus rarement contigües, ainsi que des équipements communautaires de plus grand gabarit (écoles, Centre Jeunesse, aréna). La trame de rue adopte un tracé curviligne ou forme des boucles à partir d'un tracé rectiligne. Dans les secteurs les plus anciens, la présence d'arbres matures marque également le paysage.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens ■ Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominante : <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerces et services de proximité ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Faible : 10-15 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée ■ Contigüe
Mention spéciale	

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

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
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"> ■ 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, ■ Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens ■ Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominante : <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerces et services de proximité ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Moyenne : 20-30 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée ■ Contigüe
Mention spéciale	

4.2.6 Aire de paysage 4 – Périurbaine de forte densité (P4-C)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage correspond au secteur de l'ancien golf de Chambly ainsi qu'à deux petits secteurs situés le long des rues Denault et Talon. Cette aire de paysage se caractérise par sa forte densité, avec une prédominance d'ensembles de bâtiment multifamiliaux de deux à trois étages, parfois implantés en projet intégré, ainsi que d'habitations unifamiliales et bifamiliales en rangée. Le secteur de l'ancien golf fait l'objet d'un redéveloppement récent mais comprend également quelques bâtiments datant du milieu du XXe siècle. Les autres secteurs regroupent des bâtiments datant des années 1980 et 2000.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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, lorsque le contexte le permet ■ Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominante : <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerces et services de proximité ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte : 30 logements par hectare brut et plus
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée ■ Contigüe
Mention spéciale	

4.2.7 Aire de paysage 6 – Périurbaine récréative (P4-D)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage regroupe les trois grands parcs de la ville (Gilles-Villeneuve, des Patriotes, Robert-Lebel). Il s'agit de grands espaces verts façonnés par l'homme, majoritairement aménagés pour les activités sportives et récréatives extérieures. On y trouve également quelques bâtiments en support aux activités extérieures (piscine) ou accueillant des activités récréatives intérieures (aréna municipal). Quelques massifs boisés subsistent par endroits.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ Publique et institutionnelle à vocation récréative et sportive Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Récréation extérieure
Densité brute	n/a
Terrain suggéré pour un une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	

4.2.8 Aire de paysage 5 – Périvillageoise (P5)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage regroupe deux secteurs adjacents aux anciens noyaux villageois. Il s'agit de secteurs résidentiels principalement composés de maisons unifamiliales isolées. Elle se caractérise par la prédominance de maisons construites dans les années 1940 et 1950, ainsi que par la présence de maisons villageoises. Le cadre bâti est diversifié, de même que la dimension des lots et l'implantation des bâtiments. Le tracé des rues est plutôt orthogonal, mais présente des variations dans son orientation. Les nombreux arbres matures participent également au caractère de l'aire de paysage.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Les Ateliers du Canal de Chambly ■ Maison Austin ■ Canal-de-Chambly
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens, en particulier le gabarit des bâtiments anciens et la trame de rue ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominante : <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Récréation extérieure ■ Commerces et services de proximité ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Faible : 10-15 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	

4.2.9 Aire de paysage 6 – Villageoise (P6)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	<p>Cette aire de paysage regroupe deux secteurs correspondant aux anciens noyaux villageois. Le premier s'articule autour de l'avenue Bourgogne et s'étend jusqu'à la rivière Richelieu. L'avenue Bourgogne concentre plusieurs commerces de proximité, mais aussi des résidences, parfois dans le même bâtiment. Le second s'étend le long des rues Saint-Pierre et Martel et comprend le noyau institutionnel formé autour de l'église Saint-Joseph, dont le clocher constitue un repère. Le cadre bâti résidentiel et commercial de cette aire de paysage se caractérise par son ancienneté, son architecture villageoise typique, un faible gabarit et une implantation isolée très proche de la rue. Les lots sont généralement profonds, mais de faible largeur. Les terrains riverains sont plus larges et accueillent quant eux des résidences plus cossues, dont plusieurs sont reconnues pour leur intérêt patrimonial. Les rues sont relativement étroites et leur tracé est rectiligne ou suit le profil des rives. Le paysage est verdoyant et marqué par la présence de nombreux arbres matures, ainsi que par les vues sur la rivière et le bassin.</p>
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Plaque commémorative d'Emma Lajeunesse ■ Maison Raiche ■ Maison Brouillet ■ Église Saint-Joseph et presbytère ■ Maison Martel ■ Centre administratif & communautaire (Ancien Couvent des Dames de la congrégation de N.D.) ■ Maison Ducharme ■ Maison Beattie ■ Maison du Commandant ■ La Boulangerie ■ Le Manoir De Salaberry ■ Maison Walker ■ Manoir Hertel de Rouville ■ Le Studio Cullen ■ Maison du gouverneur ■ Maison Howard (presbytère) ■ Maison Thomas-Whitehead ■ La Caserne de pompiers et l'hôtel de ville du Village du Canton de Chambly
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mettre en valeur les paysages identitaires ■ Protéger les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial ■ Consolider les axes commerciaux et améliorer leur attractivité ■ Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	<p>Dominantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation ■ Commerces et services de proximité <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Moyenne : 20-30 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour un une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	

4.2.10 Aire de paysage 7 – Centre-ville et secteur récréotouristique (P7)

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	<p>Cette aire de paysage s'étend principalement le long de la partie centrale de l'avenue Bourgogne, de part et d'autre du canal. Il s'agit d'un secteur mixte, typique d'un centre-ville, mais qui comprend une forte composante récréotouristique et patrimoniale. Cette aire concentre en effet la plupart des attraits touristiques de la ville, et plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial. Elle offre de nombreux commerces et services répondant aux besoins des visiteurs, mais aussi des Chamblyens.</p> <p>Le cadre bâti est diversifié, mais se caractérise par une trame urbaine villageoise composée de bâtiments de petit gabarit (un à deux étages) implantés près de la rue, et dont l'architecture traditionnelle participe au caractère pittoresque des lieux. Des stationnements occupent une grande partie des cours arrière et latérales des bâtiments commerciaux, alors que de nombreuses terrasses sont aménagées en cour avant. Les terrains sont traditionnellement étroits et profonds, à l'exception du secteur du fort, où ils sont beaucoup plus vastes.</p> <p>Les bâtiments résidentiels récents se distinguent par leur gabarit plus important (jusqu'à quatre étages) et leur implantation en retrait de la rue.</p> <p>Le secteur Est se distingue également par la présence du fort, de bâtiments patrimoniaux et institutionnels, et son cadre bâti de faible densité. En bordure du boulevard de Périgny, on trouve également des commerces de grande surface.</p> <p>Cette aire comprend de nombreux espaces publics favorables aux rassemblements et notamment des grands parcs riverains offrant de belles vues sur le Bassin et les rapides. Le tracé de l'avenue Bourgogne est légèrement sinueux, tandis que les autres rues sont rectilignes.</p>
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maison Allard ■ Maison Taupier ■ Ancienne bibliothèque ■ La Vieille Banque ■ Maison du Surintendant du Canal de Chambly ■ Le Fort de Chambly ■ Église St-Stephen ■ Corps de Garde ■ Canal-de-Chambly
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mettre en valeur les paysages identitaires ■ Protéger les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial ■ Soutenir le développement de la « food culture » ■ Consolider le cœur du pôle récréotouristique ■ Consolider les axes commerciaux et améliorer leur attractivité ■ Stimuler la consolidation du centre-ville ■ Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens ■ Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	<p>Dominantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation ■ Commerce et services de proximité ■ Commerces et services en support à l'activité touristique (restauration, galeries d'art, etc.) ■ Commerces de destination, en bordure du boulevard de Périgny ■ Récréation <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hébergement ■ Bureaux ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Moyenne: 20-30 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	

4.2.11 Plan directeur d'aménagement (PDA) Bourgogne Ouest

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	<p>Cette aire de paysage correspond à la portion ouest de l'avenue Bourgogne entre l'avenue de Salaberry et le boulevard de Périgny, ainsi que certaines parties des rues résidentielles adjacentes. L'avenue Bourgogne se compose d'un ensemble discontinu de commerces et services très divers, entrecoupés de résidences. Le cadre bâti est hétérogène et composé de petits bâtiments résidentiels construits avant 1960 (de type plex, bungalow ou maison villageoise), ainsi que de bâtiments commerciaux construits durant la seconde moitié du 20^e siècle. Plusieurs de ces derniers sont d'apparence vétuste.</p> <p>Les stationnements occupent tous les espaces libres des terrains commerciaux, qui ne comprennent aucun aménagement paysager.</p> <p>Le resserrement de la gamme d'usages commerciaux autorisés ainsi que la rénovation du cadre bâti et des aménagements des terrains commerciaux permettra d'améliorer l'image et la convivialité de cette aire de paysage.</p>
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Caserne de pompiers du Village du Bassin-de-Chambly ■ Mairie de Chambly ■ Le Monument à De Salaberry
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Consolider les axes commerciaux et améliorer leur attractivité ■ 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, lorsque le contexte le permet ■ Maintenir l'attrait des secteurs résidentiels anciens ■ Maintenir et favoriser l'implantation de bâtiments à usages mixtes sur l'avenue Bourgogne
Fonctions autorisées	<p>Dominantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation ■ Commerces et services de proximité <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Moyenne: 20-30 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	

4.2.12 Plan directeur d'aménagement (PDA) Boulevard De Périgny

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage regroupe les commerces implantés le long du boulevard De Périgny. Il s'agit d'une artère commerciale regroupant des bâtiments aux gabarits variés, dont plusieurs grandes surfaces. Il s'agit de bâtiments d'un à deux étages ayant généralement un toit plat. On y trouve principalement des commerces de détail, des services de proximité et des restaurants. De vastes aires de stationnement entourent généralement les bâtiments, lesquels sont implantés très en retrait de la rue ou en fond de terrain. Toutefois, de petits bâtiments viennent peu à peu s'implanter dans ces espaces libres, à proximité de la rue, fournissant un meilleur encadrement de l'espace public. Le manque d'aménagement paysager, la présence de vastes stationnements, l'affichage commercial abondant et l'architecture de certains bâtiments affectent négativement l'image du secteur.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Canal-de-Chambly
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Consolider les axes commerciaux et améliorer leur attractivité ■ Stimuler la consolidation du centre-ville ■ Favoriser l'établissement de commerces à vocation régionale ■ 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, lorsque le contexte le permet ■ Réduire l'impact environnemental des aménagements urbains et protéger les milieux naturels ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerce de destination ■ Commerce et services de proximité Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation ■ Publique et institutionnelle
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte : 30-40 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée
Mention spéciale	Les commerces d'une superficie de plancher de 5 000 m ² et plus doivent être localisés en bordure de la route 112

4.2.13 Plan directeur d'aménagement (PDA) du Canal

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage regroupe les terrains situés aux abords du canal de Chambly, à proximité du viaduc de la route 112. Elle se caractérise par la présence de friches industrielles (anciennes usines Bennett Fleet et Agrico), de terrains vacants ainsi que de l'usine Unibroue. Des massifs boisés bordent le boulevard de Périgny. Bien que situé le long d'une artère commerciale régionale, ce secteur comporte plusieurs contraintes qui limitent les possibilités d'aménagement à des fins commerciales (servitudes gaz métropolitain, ancienne emprise de la voie ferrée, cadastre dysfonctionnel, géométrie du boulevard De Périgny et pont du canal de Chambly). De plus, l'attrait que représente le canal rend ses abords propices à un redéveloppement à des fins résidentielles et commerciales.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> ■ Canal-de-Chambly
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le développement commercial dans l'axe du boulevard De Périgny ■ Favoriser la réalisation de projets à vocation résidentielle et commerciale dans l'axe du Canal de Chambly ■ Mettre en valeur le Canal de Chambly
Fonctions autorisées	Dominantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerce de destination ■ Commerce et services de proximité ■ Habitation Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Industrie existante ■ Publique et institutionnelle ■ Récréation
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte : 30-40 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée
Mention spéciale	Les commerces d'une superficie de plancher de 5 000 m ² et plus doivent être localisés en bordure de la route 112

4.2.14 Plan directeur d'aménagement (PDA) du Transit-oriented development (TOD) centre

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage est localisée autour de la gare d'autobus et du stationnement incitatif. Cette aire à vocation mixte regroupe un pôle de commerces et services ainsi que des ensembles résidentiels denses, principalement développés à partir des années 2000. Les bâtiments commerciaux sont de gabarit varié. Le boulevard Fréchette accueille principalement des grandes surfaces commerciales implantées en fond de terrain et entourées de vastes aires de stationnement. Les ensembles résidentiels regroupent des bâtiments multifamiliaux de trois étages souvent implantés en projet intégré. Ils partagent leurs stationnements, situés en cour latérale ou arrière. Le stationnement incitatif occupe une grande partie de la servitude de la ligne électrique qui traverse l'aire de paysage. Le boulevard Fréchette se caractérise par la présence de carrefours giratoires.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Renforcer Chambly comme pôle de transport collectif métropolitain dans la perspective de l'implantation d'un SLR dans l'axe de l'A-10 ■ Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les différentes échelles de mobilité et modes de transports ■ 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, lorsque le contexte le permet ■ Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité
Fonctions autorisées	Dominantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation ■ Commerces et services de proximité Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Publique et institutionnelle ■ Récréation
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Forte : 30-40 logements par hectare brut
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée ■ Contigüe
Mention spéciale	Multifonctionnalité

4.2.15 Plan directeur d'aménagement (PDA) Secteur Simard

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage s'étend le long de l'avenue Simard au sud du boulevard De Périgny. Elle regroupe des industries légères ainsi que des activités commerciales générant des nuisances ou nécessitant beaucoup d'entreposage. Les bâtiments sont de gabarits variés, mais de faible hauteur, et implantés en retrait de la rue. Des aires de stationnement occupent les cours avant ou latérales, tandis que des aires d'entreposage sont situées en cour arrière. Le paysage est également marqué par la présence d'une ligne hydro-électrique le long de l'avenue Simard.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Augmenter le nombre d'emplois et la diversité des entreprises à l'intérieur du parc industriel ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	Dominantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ Industrie légère ■ Commerce lourd et entreposage Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Autres industries ■ Commerce et services complémentaires à l'emploi
Densité brute	n/a
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée ■ Contigüe
Mention spéciale	

4.2.16 Plan directeur d'aménagement (PDA) Chambly Le Bourg

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage est localisée à l'extrémité sud du territoire urbain, à l'est du boulevard Fréchette. Il s'agit d'un secteur résidentiel à l'identité propre, développé en projet d'ensemble, caractérisé par une diversité de modèles partageant un style inspiré de l'architecture victorienne. Les maisons unifamiliales isolées sont prédominantes, mais on trouve également plusieurs maisons jumelées et des petits immeubles prenant l'apparence de maisons jumelées ou en rangée. Les rues sont de largeur réduite, leur tracé est curviligne et forme des boucles. Les parcs sont mis en valeur par leur position centrale dans l'axe des principales voies d'accès.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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, lorsque le contexte le permet ■ Distinguer l'offre résidentielle de Chambly par des projets novateurs et de grande qualité
Fonctions autorisées	Dominantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitation Autres : <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerces et services de proximité
Densité brute, fonction résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Faible : 10-15 logements par hectare brut ■ Forte : 30-40 logements à l'hectare pour le redéveloppement
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	450 m ²
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée ■ Jumelée ■ Contigüe
Mention spéciale	

4.2.17 Plan directeur d'aménagement (PDA) Agricole Industriel

PARAMÈTRES	DESCRIPTIF
Caractéristique(s) générale(s)	Cette aire de paysage est localisée au sud du territoire, au coin du chemin de la Grande-Ligne et du rang Saint-Joseph. Elle correspond à l'emplacement d'une usine de recyclage et de valorisation des déchets, située en zone agricole. Le bâti se caractérise par sa grande superficie à l'architecture purement fonctionnelle, implanté avec un recul important de la rue. L'aménagement paysager est limité à une partie de la cour avant, laquelle est majoritairement occupée par du stationnement pour autos. Les autres cours entièrement utilisées à des fins de chargement, stationnement et d'entreposage. La faible esthétique du site et les nuisances associées aux activités (camionnage, bruit) en font une contrainte pour le milieu environnant.
Bâtiments et sites d'intérêt patrimonial	-
Objectifs d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gérer et atténuer les risques et les nuisances, notamment ceux en lien avec les changements climatiques
Fonctions autorisées	<p>Dominantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Valorisation des déchets ■ Agriculture <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerce de faible nuisance (seulement la vente en gros de bois et de matériaux de construction et la vente au détail de matériaux pour l'aménagement paysager). ■ Commerce lourd et entreposage (seulement la vente au détail de machinerie lourde, l'entreposage de produits de la ferme (sauf l'entreposage en vrac à l'extérieur) et silos, et autres entreposages (sauf entreposage de pneus, de déchets dangereux ou de toutes autres matières hautement inflammables)).
Densité brute	n/a
Terrain suggéré pour une unifamiliale isolée	n/a
Implantation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ■ Isolée
Mention spéciale	

(A.M. 20 août 2024, R. 2024-1430-02A, a.1)

4.3 SEUILS DE DENSITÉ ET POTENTIEL D'ACCUEIL

De manière à répondre à ses objectifs d'optimiser l'utilisation du territoire urbain, le plan d'urbanisme fixe des seuils minimaux de densité résidentielle applicables aux terrains vacants et à redévelopper à des fins résidentielles entre 2011 et 2031, conformément aux seuils prescrits par la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Exprimés en logements par hectare, il s'agit d'une densité brute basée sur une superficie qui comprend également les infrastructures et services publics (rues, parcs, etc.). Ces seuils diffèrent selon que les terrains se trouvent à l'intérieur de l'aire TOD (secteur entourant la gare d'autobus régional), du corridor de transport métropolitain et régional (portion ouest de l'axe de la route 112) ou en dehors de ces deux secteurs. Ils sont applicables aux terrains d'une superficie brute de 0,5 ha ou plus ayant un frontage d'au moins 30 m. Les densités minimales hors de l'aire TOD et du corridor de transport sont variables et augmentent par tranche de cinq ans (Tableau 2).

En excluant les secteurs actuellement en développement, seul un grand terrain vacant à vocation résidentielle subsiste sur le territoire. Quatre autres terrains ont été identifiés comme redéveloppables à des fins résidentielles, se sont des terrains industriels désaffectés situés en bordure du canal ou des terrains situés à l'intérieur de secteurs résidentiels développés entre les années 1950-1980, tous situés hors de l'aire TOD et du corridor de transport métropolitain. L'ensemble de ces terrains totalise une superficie d'environ 8 ha. Les projets résidentiels ou mixtes devront minimalement respecter les seuils de densité prescrits au Tableau 2. Le plan intitulé « Terrains vacants et à redévelopper » illustre la localisation l'aire TOD et du corridor de transport, ainsi que les terrains identifiés pour le développement et le redéveloppement.

Tableau 2. Seuils minimaux de densité applicables aux terrains vacants et à redévelopper (2011-2031)

SECTEUR	SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ (log/ha)
Aire TOD et corridor de transport	30
Hors TOD	21

POTENTIEL D'ACCUEIL

Les secteurs en développement sur le territoire municipal entre 2011 et 2015, suivant l'entrée en vigueur du PMAD, ont permis d'accueillir près de 1791 nouvelles unités de logement, ce qui représente une densité moyenne de 27,54 logements/hectare. Les terrains vacants ou les sites, sur lesquels des projets de redéveloppement sont en cours, représentant une superficie de 8,0 hectares devraient permettre l'ajout de 761 nouvelles unités de logement, pour une densité moyenne de 92,3 logements/hectare.

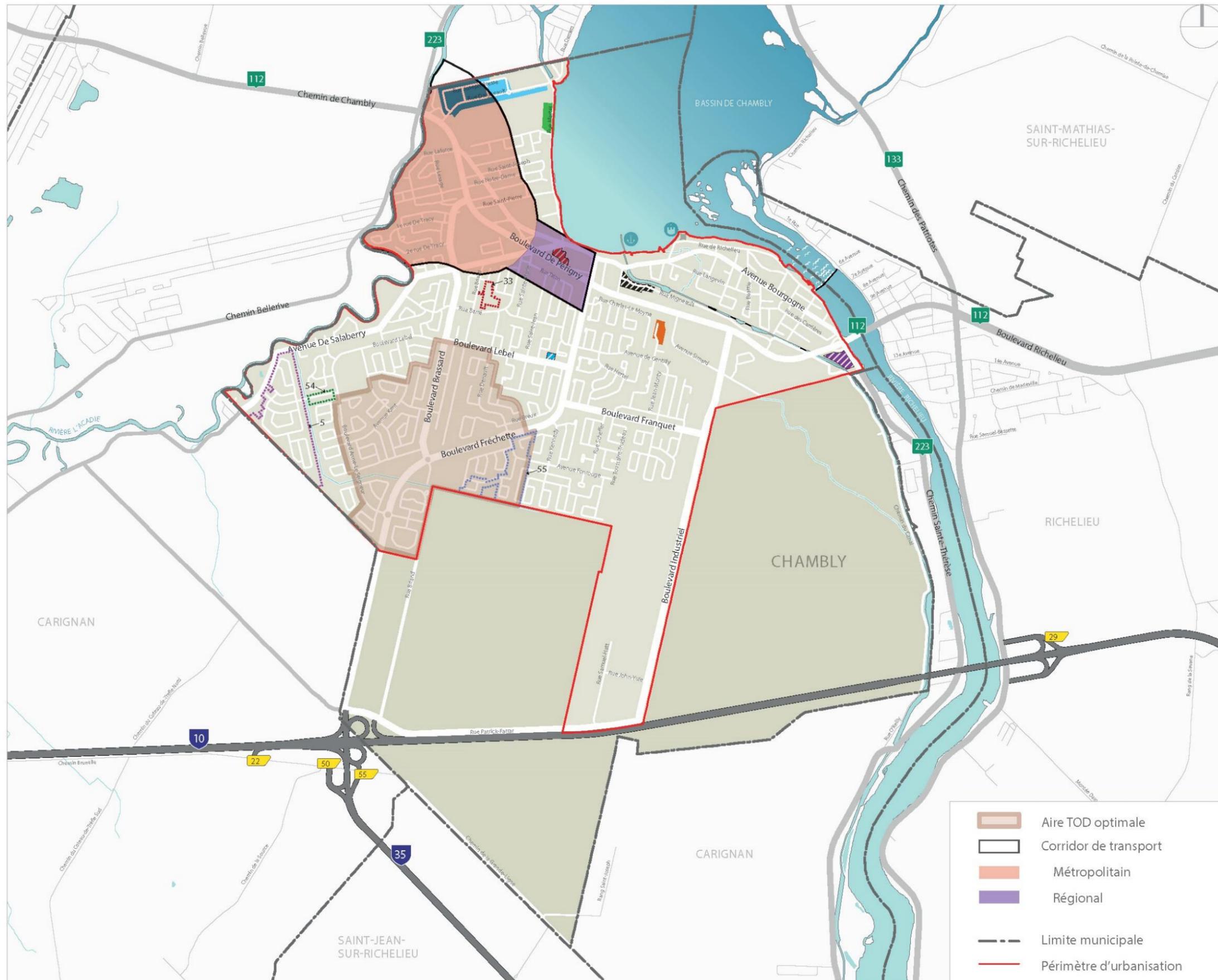
Il est à prévoir que d'autres sites feront l'objet de redéveloppement permettant de relever des défis tels que celui du vieillissement de la population en offrant des typologies d'habitations variées et adaptées à une clientèle qui souhaite diminuer la charge de travail reliée à l'entretien d'une propriété individuelle tout en demeurant dans son milieu de vie. Dans une perspective de réorganisation et de maximisation de certains espaces existants, Chambly maintiendra un potentiel d'accueil répondant à ses besoins.

TERRAINS VACANTS ET À REDÉVELOPPER



-  Terminus d'autobus et stationnement incitatif
-  Aire TOD métropolitaine
-  Terrain résidentiel vacant
-  Terrain commercial vacant
-  Terrain industriel vacant
-  Terrain à redévelopper
-  Corridor de transport
-  Métropolitain
-  Régional





SEUILS MINIMAUX MOYENS DE DENSITÉ REQUIS

TOUT LE TERRITOIRE	DENSITÉ REQUISE	MOYENNE APPLICABLE 2011 - 2031
2011 - 2016	18 log/ha	21 log/ha
2017 - 2021	20 log/ha	
2022 - 2026	22 log/ha	
2027 - 2031	24 log/ha	
Aire TOD	30 log/ha	
Corridor de transport	30 log/ha	

PROJET RÉSIDENTIELS 2011 / 2016	SUPERFICIE (ha)	DENSITÉ MINIMALE REQUISE	DENSITÉ RÉELLE	LOGEMENT MINIMAL REQUIS	LOGEMENT CONSTRUIT	ÉCART
Secteur 7C (5)	32,76	21 log/ha	23,81 log/ha	688	780	92
Rue Jean-Casgrain (54)	1,82	21 log/ha	28,57 log/ha	38	52	14
De Beaulac / De Moncourt (55)	8,23	30 log/ha	9,47 log/ha	247	78	-169
Golf phase 1, corridor de transport	10,3	30 log/ha	44,95 log/ha	309	463	154
Golf phase 1, hors corridor de transport	4,97	21 log/ha	19,52 log/ha	104	97	-7
Pierre-Cognac	1,55	21 log/ha	21 log/ha	33	33	0
Condo Martel	2,10	21 log/ha	60 log/ha	44	126	82
TOTAL	-	-	-	1463	1629	166

PROJET RÉSIDENTIELS PROJETÉ 2017 / 2031	SUPERFICIE (ha)	LOGEMENT PROJETÉ	DENSITÉ MINIMALE REQUISE	DENSITÉ PROJETÉE
Projet Briand	1,96	42	21 log/ha	21,43 log/ha
Jacques de Chamby, phase 1 à 3	1,48	202	30 log/ha	136,48 log/ha
Lebel	0,46	15	21 log/ha	32,61 log/ha
Chambly La Dame	1,91	60	21 log/ha	31,41 log/ha
La Bennett	2,41	442	21 log/ha	183,40 log/ha
TOTAL	8,22	759	-	92,34 log/ha



5. PLAN D'ACTION

Le plan d'urbanisme comprend un plan d'action ayant pour but la réalisation des interventions présentées dans la section portant sur la planification d'ensemble du territoire. Ce plan d'action prend la forme d'un programme détaillant les priorités établies par le conseil municipal de la Ville. Pour chaque intervention proposée, on y présente le ou les intervenants interpellés, un échéancier de réalisation ainsi que les coûts estimés associés.

INTERVENANT(S) IMPLIQUÉ(S)

Une nomination des intervenants impliqués a été proposée pour chaque moyen de mise en œuvre proposé. Il peut s'agir d'organismes communautaires, d'instances locales ou supra locales ou de développeurs de projets urbains.

ÉCHÉANCIER

Un échéancier a été déterminé pour chaque moyen d'action en fonction d'un délai approximatif de réalisation. Les détails sont présentés dans le tableau suivant :

ÉCHÉANCIER	DURÉE
Court	0 à 5 ans
Moyen	5 à 10 ans
Long	10 à 15 ans

COÛT ESTIMÉ

Le coût estimé de chaque moyen d'action se répartit selon trois fourchettes de dépenses, variant de « faible », « moyen » à « élevé ». Le détail de ces dépenses apparaît dans le tableau suivant :

COÛT	FOURCHETTE DE PRIX
Faible	0\$ à 10 000 \$
Moyen	10 000\$ à 100 000 \$
Élevé	100 000 \$ et +

INTERVENTIONS	INTERVENANT(S) IMPLIQUÉS	ÉCHÉANCIER	COÛT ESTIMÉ
ORIENTATION 1 : RENFORCER LE CARACTÈRE DISTINCTIF DE LA VILLE EN MISANT SUR SES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES			
Réviser le PPU du secteur central à vocation récréotouristique	Ville	Court	Moyen
Élaborer un inventaire des paysages identitaires (naturels, urbains, ruraux)	Ville	Court à moyen	Moyen à élevé
Poursuivre l'aménagement des entrées de ville	Ville	Moyen à long	Élevé
Adapter spécifiquement les dispositions réglementaires applicables aux terrains riverains de la route panoramique métropolitaine, de la Route Verte et de l'autoroute 10, relativement à l'architecture, l'aménagement des terrains et l'affichage	Ville	Court	Faible
Poursuivre l'implantation des grands projets à caractère culturel afin d'assurer la vitalité et le dynamisme du Vieux-Chambly	Ville	Court à long	Élevé
Reconnaitre officiellement les bâtiments et ensembles d'intérêt en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel	Ville	Court	Faible
Calibrer les outils réglementaires en fonction de l'inventaire patrimonial et des caractéristiques des aires de paysage	Ville	Court	Faible
Adapter la réglementation de manière à favoriser l'implantation de microbrasseries et commerces du terroir	Ville	Court	Faible
ORIENTATION 2 : FAIRE DE CHAMBLY UN PÔLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET RECONNU À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE			
Aménager un accès direct au parc industriel depuis l'autoroute 10	Ville et MTQ	Moyen à long	Élevé
Concentrer les usages industriels légers et commerces lourds dans le secteur de l'avenue Simard	Ville	Court	Faible
Revoir les usages autorisés et les normes réglementaires afin de ne pas restreindre l'implantation d'industries potentielles	Ville	Court	Faible
Réviser les dispositions normatives de la réglementation d'urbanisme relatives à l'implantation, au gabarit, à l'architecture et à l'aménagement paysager particulièrement aux principales entrées du parc industriel et de la vitrine autoroutière	Ville	Court	Faible
Élaborer et mettre en œuvre un programme d'accompagnement favorisant l'implantation de nouvelles entreprises structurantes sur le territoire	Ville	Court à moyen	Élevé
Rédiger un règlement sur les PPCMOI afin de répondre aux besoins particuliers des entreprises s'implantant dans la nouvelle zone industrielle	Ville	Court	Faible
Réviser le PPU en prévoyant notamment l'amélioration de l'aménagement paysager des terrains, la mise en valeur des bâtiments d'intérêt, l'implantation d'une infrastructure d'hébergement, d'un « Espace du patrimoine » élargi (culinaire, patrimonial, etc.) et la conservation de la marina.	Ville	Court à moyen	Moyen
Poursuivre le partenariat avec Parcs Canada dans la mise en valeur des Lieux historiques nationaux, particulièrement dans le périmètre du parc des Ateliers	Ville et Parcs Canada	En continu	Faible à élevé
Assurer une intégration du Pôle culturel à la dynamique commerciale et culturelle de l'avenue Bourgogne (parc des Ateliers, place de la Seigneurie)	Ville	Court à moyen	Faible à élevé
Adapter la réglementation de manière à conférer une image distinctive et améliorer la convivialité du boulevard De Périgny (encadrement de la rue, aménagement paysager, architecture de qualité, affichage harmonisé)	Ville	Court	Faible
Concentrer les commerces de grande surface et à vocation régionale le long du boulevard De Périgny et les commerces de fortes nuisances dans le secteur de l'avenue Simard	Ville	Court	Faible
Réaménager une partie du Grand Boulevard à des fins de stationnement commercial et évaluer l'opportunité de réaménager ou de requalifier la rue Sénécal à des fins commerciales	Ville et propriétaires	Moyen	Moyen à élevé
Revoir les normes réglementaires de manière à favoriser la densification et le redéveloppement des terrains commerciaux du boulevard De Périgny	Ville	Court	Faible
Sur l'avenue Bourgogne, particulièrement hors du centre-ville, encadrer l'aménagement des terrains, la rénovation des bâtiments et limiter les commerces de type artériel	Ville	Court	Faible
Améliorer les aménagements paysagers dans l'emprise ferroviaire en lien avec un éventuel réaménagement du boulevard De Périgny	Ville	Court à moyen	Moyenne
Maintenir et favoriser l'implantation de bâtiments à usages mixtes sur l'avenue Bourgogne Est et Ouest	Ville	Court	Faible
Élaborer et mettre en œuvre un programme d'aménagement pour favoriser l'embellissement du PDA Bourgogne Ouest	Ville	Court à moyen	Moyen
Revoir le PPU du secteur central en lien avec le développement de la « food culture », et l'optimisation de l'occupation des grands espaces commerciaux	Ville	Court	Moyen
Revoir les normes de zonage en conformité au PPU modifié de manière à encourager le redéveloppement des terrains bordant le boulevard Fréchette et la rue Pétrozza	Ville	Court	Faible

INTERVENTIONS	INTERVENANT(S) IMPLIQUÉS	ÉCHÉANCIER	COÛT ESTIMÉ
ORIENTATION 3 : PLANIFIER CHAMBLY COMME PRINCIPAL POINT D'ACCÈS INTERMODAL DE MOBILITÉ À L'ÉCHELLE RÉGIONALE ET MÉTROPOLITAINE			
Élaborer un document de planification détaillée (PPU) pour l'aire TOD du terminus d'autobus	Ville	Court à moyen	Moyen
Élaborer un document de planification d'ensemble pour le secteur de l'intersection des autoroutes 10 et 35 dans l'éventualité où une infrastructure de transport en commun s'implante dans ce quadrilatère	Ville	Moyen à long	Moyen à élevé
Poursuivre la réalisation des interventions prévues au Plan de mobilité active	Ville	Court	Moyen à élevé
Implanter, lorsque nécessaire, des mesures d'apaisement de la circulation sur le réseau local	Ville	Court à moyen	Moyen à élevé
Exiger, pour les projets d'envergure, la production d'un plan de gestion des déplacements	Ville	Court	Faible
Repenser, en collaboration avec le MTQ, l'aménagement de la route 112 notamment pour accorder plus de place aux transports actif et collectif afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité	Ville, MTQ	Court à Moyen	Élevé
Réaliser le bouclage de l'avenue Bourgogne et de la rue Daigneault afin d'assurer la connectivité du réseau local et réaménager l'intersection Bourgogne / De Périgny	Ville, MTQ	Court	Élevé
ORIENTATION 4 : OFFRIR DES MILIEUX DE VIE DE GRANDE QUALITÉ			
Permettre la reconversion des terrains industriels bordant le canal à des fins résidentielles et commerciales	Ville	Court	Faible
Réviser les normes réglementaires de manière à atteindre les densités minimales prescrites pour les terrains identifiés au plan	Ville	Court	Faible
Mettre en place un registre de suivi cartographié permettant de faire un bilan annuel de la densité des nouvelles constructions	Ville	Court	Faible
Évaluer, dans le cadre de l'élaboration d'un PPU, les possibilités de redéveloppement à l'intérieur de l'aire TOD	Ville	Court	Moyen
Procéder à l'élaboration d'une politique de densification et de redéveloppement	Ville	Court	Faible à moyen
Rédiger un règlement sur les PPCMOI pour encadrer la requalification des terrains dans l'axe du canal de Chambly	Ville	Court	Faible
Dans le cadre de projets de développement ou de redéveloppement, évaluer les opportunités de densification et de diversification des typologies d'habitation tout en assurant une intégration harmonieuse avec le milieu d'accueil	Ville	En continu	Faible
Revoir les objectifs et critères de PIIA afin de mieux encadrer la rénovation, la transformation ou la démolition/reconstruction des bâtiments et conserver le caractère des quartiers	Ville	Court	Faible
Réviser le cadre réglementaire de manière à assurer la conservation des arbres matures	Ville	Court	Faible
Revoir les objectifs et critères de PIIA de manière à viser la haute qualité architecturale, paysagère et urbanistique des nouvelles constructions	Ville	Court	Faible
Intégrer des dispositions favorisant les bonnes pratiques de construction actuelles (écologiques, critères LEED, etc.)	Ville	Court	Faible
Poursuivre l'implantation des niveaux 4 et 5 à l'école secondaire de Chambly	Ville, Commission scolaire	Court à moyen	Faible
Mettre à jour le plan directeur des infrastructures sportives, de plein-air, communautaires, culturelles et touristiques	Ville	Court à Moyen	Moyen
Implanter des infrastructures de loisirs légères afin d'en favoriser l'accès à la population (sentiers pédestres et d'interprétation, piste de ski de fond, hébertisme, etc.) à certains massifs boisés en zone agricole.	Ville	Moyen à long	Moyen à élevé
Participer activement avec la MRC à la mise en œuvre de l'Outil régional de développement et de mise en valeur de la zone agricole	Ville et MRC	Court à moyen	Faible à moyen
Revoir la réglementation afin de permettre le développement de l'agrotourisme	Ville	Court	Faible
Soutenir l'implantation d'une institution de recherche et de formation en agroalimentaire	Ville	Court à long	Faible
Établir une stratégie de remembrement des terres agricoles morcelées	Ville	Court à moyen	Faible à moyen
Adopter des dispositions réglementaires visant à encourager l'implantation de potagers et de jardins communautaires dans les nouveaux projets résidentiels	Ville	Court	Faible
Revoir la réglementation afin de permettre les potagers en cour avant	Ville	Court	Faible
Soutenir les initiatives citoyennes visant à cultiver des espaces publics sous-utilisés	Ville	Court à long	Faible
Évaluer la possibilité d'autoriser d'autres formes d'agriculture urbaine (apiculture, serres sur les toits, etc.)	Ville	Court à moyen	Faible

INTERVENTIONS	INTERVENANT(S) IMPLIQUÉS	ÉCHÉANCIER	COÛT ESTIMÉ
ORIENTATION 5 : RÉDUIRE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE DE LA VILLE ET OFFRIR UN ENVIRONNEMENT SAIN ET SÉCURITAIRE			
Intégrer de nouvelles dispositions réglementaires visant la réalisation de bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels plus écologiques (efficacité énergétique, faible consommation d'eau, etc.)	Ville	Court	Faible
Adopter des normes et objectifs visant la gestion écologique des eaux de pluie (sols perméables, filtration naturelle, etc.), particulièrement pour les sites commerciaux et industriels	Ville	Court	Faible
Adopter un règlement sur l'utilisation de l'eau potable	Ville	Court à moyen	Faible à moyen
Restreindre les usages autorisés dans les bois, les milieux naturels et les milieux humides d'intérêt à des usages compatibles avec leur conservation et contrôler l'abattage d'arbre	Ville	Court	Faible
Affiner les connaissances sur les bois du territoire et identifier des mesures favorisant leur connectivité et le cas échéant leur restauration	Ville	Court à moyen	Moyen
Adapter les outils réglementaires de manière à favoriser la conservation des milieux humides identifiés dans le Plan de conservation	Ville	Court	Faible
Favoriser des aménagements visant la diminution des îlots de chaleur (verdissage des stationnements, toits clairs, etc.)	Ville	Court	Faible
Élaborer un plan de gestion de la foresterie urbaine comprenant un programme de plantation massive	Ville	Moyen	Faible
Élaborer un plan d'action visant la réduction des GES municipaux	Ville	Moyen	Faible à moyen
Réaliser un plan de conservation des milieux humides	Ville	Moyen	Moyen
Intégrer les dispositions réglementaires relatives aux nuisances sonores en bordure des axes routiers et aux zones inondables	Ville	Court	Faible
Prohiber les usages contraignants à proximité des milieux de vie ou assurer l'aménagement de mesures de mitigation adéquates	Ville	Court	Faible

6. BIBLIOGRAPHIE

Principaux documents consultés dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme :

Chambly, au fil de l'eau et du temps, Ville de Chambly, 2013

Chambly, au plus fort de son histoire, Ville de Chambly, 2005

Étude sur la fonctionnalité du corridor de la route 112 à Longueuil, Carignan et Chambly, Étude d'opportunité, Rapport préliminaire, Ministère des Transports du Québec, 2015

Lieu historique national du Fort-Chambly, Parcs Canada

Observatoire Grand Montréal, Communauté métropolitaine de Montréal

Plan de conservation des milieux humides, Ville de Chambly, Établissement des priorités de conservation, Le Groupe SM, 2015

Plan de développement stratégique 2009-2016, Ville de Chambly, s.d.

Plan directeur des infrastructures sportives, de plein air, communautaires, culturelles et touristiques, Ville de Chambly, 2005

Plan de mobilité active, Ville de Chambly, 2011

Positionnement et potentiel de développement de la fonction commerciale du bassin de Chambly, Géocom, 2006

Profil socioéconomique, Ville de Chambly, 2015

Programme particulier d'urbanisme du secteur central, Ville de Chambly, 2005

Programme particulier d'urbanisme du secteur central à vocation récréotouristique, Ville de Chambly, 2006

Projections des ménages, municipalités du Québec, 2011-2031, Institut de la Statistique du Québec, 2014

Recensement de la population, Statistique Canada, 2001, 2006, 2011

Schéma d'aménagement révisé, MRC de la Vallée-du-Richelieu, 2007, incluant le règlement 32-12.17.1, 2014

ANNEXE A : STATISTIQUES

ÉVOLUTION DE LA POPULATION, 2001-2011				
	2001	2006	2011	2001-2011
Chambly	20 342	22 608	25 571	26 %
Beloil	19 053	18 927	20 783	9 %
Mont-Saint-Hilaire	14 270	14 720	18 200	28 %
Saint-Basile-le-Grand	12 385	15 605	16 736	35 %
MRC de la Vallée-du-Richelieu	96 150	106 762	116 773	21 %
La Prairie (hors MRC)	18 896	21 763	23 357	24 %
Saint-Bruno-de-Montarville (hors MRC)	23 843	24 388	26 107	9 %

Source : Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu, Annexe C, Tableau C-4, et Observatoire du Grand Montréal

ÉVOLUTION DES MÉNAGES PRIVÉS, 2001-2011				
	2001	2006	2011	2001-2011
Chambly	7 567	8 535	9 810	30 %
Beloil	7 254	7 465	8 385	16 %
Mont-Saint-Hilaire	5 514	6 160	7 160	30 %
Saint-Basile-le-Grand	4 392	5 735	6 180	41 %
MRC de la Vallée-du-Richelieu	36 168	40 595	45 075	25 %
La Prairie (hors MRC)	7 340	8 560	9 105	24 %
Saint-Bruno-de-Montarville (hors MRC)	8 680	9 230	9 990	15 %

Source : Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu, Annexe C, Tableau C-5, et Observatoire du Grand Montréal

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES PAR MÉNAGES, 2011-2031							
	2011	2016	2021	2026	2031	Variation 2011-2031	Nouveaux ménages 2011-2031
Chambly	9 847	11 132	12 375	13 396	14 246	45 %	4 399
Beloil	8 418	8 992	9 443	9 725	9 904	18 %	1 486
Mont-Saint-Hilaire	7 200	8 090	8 806	9 289	9 537	32 %	2 337
Saint-Basile-le-Grand	6 197	6 727	7 212	7 630	8 009	29 %	1 812
MRC de la Vallée-du-Richelieu	45 214	49 245	52 737	55 376	57 373	27 %	12 159
La Prairie (hors MRC)	9 107	9 822	10 440	10 948	11 390	25 %	2 283
Saint-Bruno-de-Montarville (hors MRC)	10 025	10 797	11 402	11 879	12 233	22 %	2 208

Source : Institut de la statistique du Québec, Nombre de ménages privés projetés, municipalités du Québec, scénario A - Référence, 2014

POPULATION TOTALE SELON L'ÂGE, CHAMBLY, 2001-2011					
	2001	2006	2011	2011 (%)	2001-2011
Total	20 340	22 605	25 570	100 %	26 %
0-14 ans	4 930	5 095	5 405	21 %	10 %
0-4 ans	1 385	1 475	1 955	8 %	41 %
5-14 ans	3 545	3 620	3 450	13 %	-3 %
15-24	2 365	2 770	3 990	16 %	69 %
15-19 ans	1 380	1 585	1 995	8 %	45 %
20-24 ans	985	1 185	1 995	8 %	103 %
25-34	2840	3 155	3 670	14 %	29 %
35-44	4 255	4 110	4 045	16 %	-5 %
45-54 ans	2 640	3 390	4 115	16 %	56 %
55-64 ans	1 555	2 085	2 560	10 %	65 %
65 ans et plus	1 740	1 995	2 515	10 %	45 %
85 ans et plus	130	175	250	1 %	92 %
Âge médian de la population	35,1	35,9	36,0	-	-

Source : Statistique Canada, Recensement de la population (2006, 2011) et Observatoire du Grand Montréal de la CMM (2001)

TYPE DE CONSTRUCTION, CHAMBLY	2011	%
Nombre total de logements privés	9 805	100 %
Maison isolée	5 780	59 %
Maison jumelée	610	6 %
Maison en rangée	280	3 %
Autre maison individuelle attenante	15	0 %
<i>Sous-total maison</i>	6 685	68 %
Appartement, duplex	265	3 %
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	2 865	29 %
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0	0 %

Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2011

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS	2006	2011	2006-2011
Municipalité			
Chambly	191 515	269 203	41 %
Beloeil	188 867	253 667	34 %
Mont-Saint-Hilaire	253 924	340 353	34 %
Saint-Basile-le-Grand	199 018	264 498	33 %
MRC	208 061	283 379	36 %

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2006, Enquête nationale auprès des ménages de 20

