



SOIRÉE D'INFORMATION CITOYENNE

PROJET « WOODBRIDGE »

27 JUIN 2023

LES PRÉSENTATIONS

- **M^{me} Carla Pierre-Paul**, conseillère municipale du district 5, visé par le projet
- **M^{me} Nathalie Lasalle**, conseillère municipale, présidente du comité consultatif d'urbanisme et de la commission de l'aménagement et du contrôle du territoire
- **M^{me} Martine Ethier**, directrice du Service du développement économique et de l'électrification des transports
- **M. Vassili-Étienne Buruiana**, chargé de projets – grands projets au Service de l'urbanisme et du développement durable
- **M. Alexandre Lebrun**, chargé de projets au Service de l'urbanisme et du développement durable
- **M^{me} Véronique Meunier**, chargée de communications au service des communications et des relations avec les citoyens
- **M. Yan Le Houillier**, président – Groupe Magma
- **M^{me} Émilie Bélair**, designer – coordonnatrice des ventes – Groupe Magma



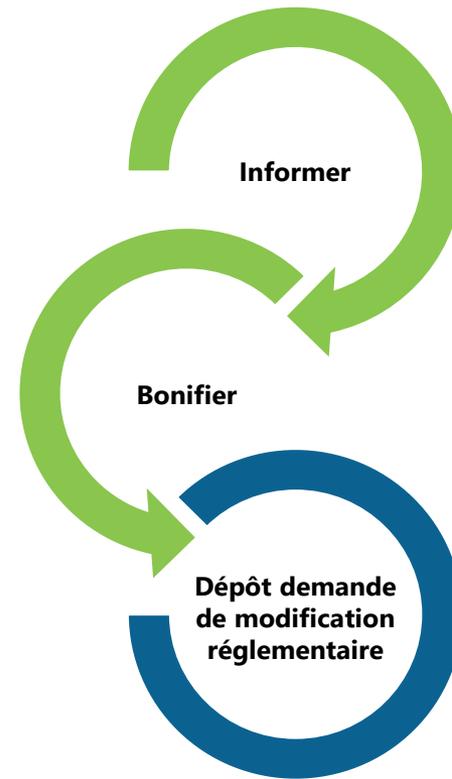
DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

- Objectifs de la séance
- Mise en contexte
- Présentation de la réglementation en vigueur
- Présentation du projet (Groupe Magma)
- Encadrement réglementaire
- Prochaines étapes du projet
- Période de questions



OBJECTIFS DE LA SÉANCE

- Présenter le projet de développement
- Obtenir les commentaires des citoyens riverains au projet
- Bonifier le projet en fonction des commentaires reçus
- Obtenir l'adhésion des citoyens

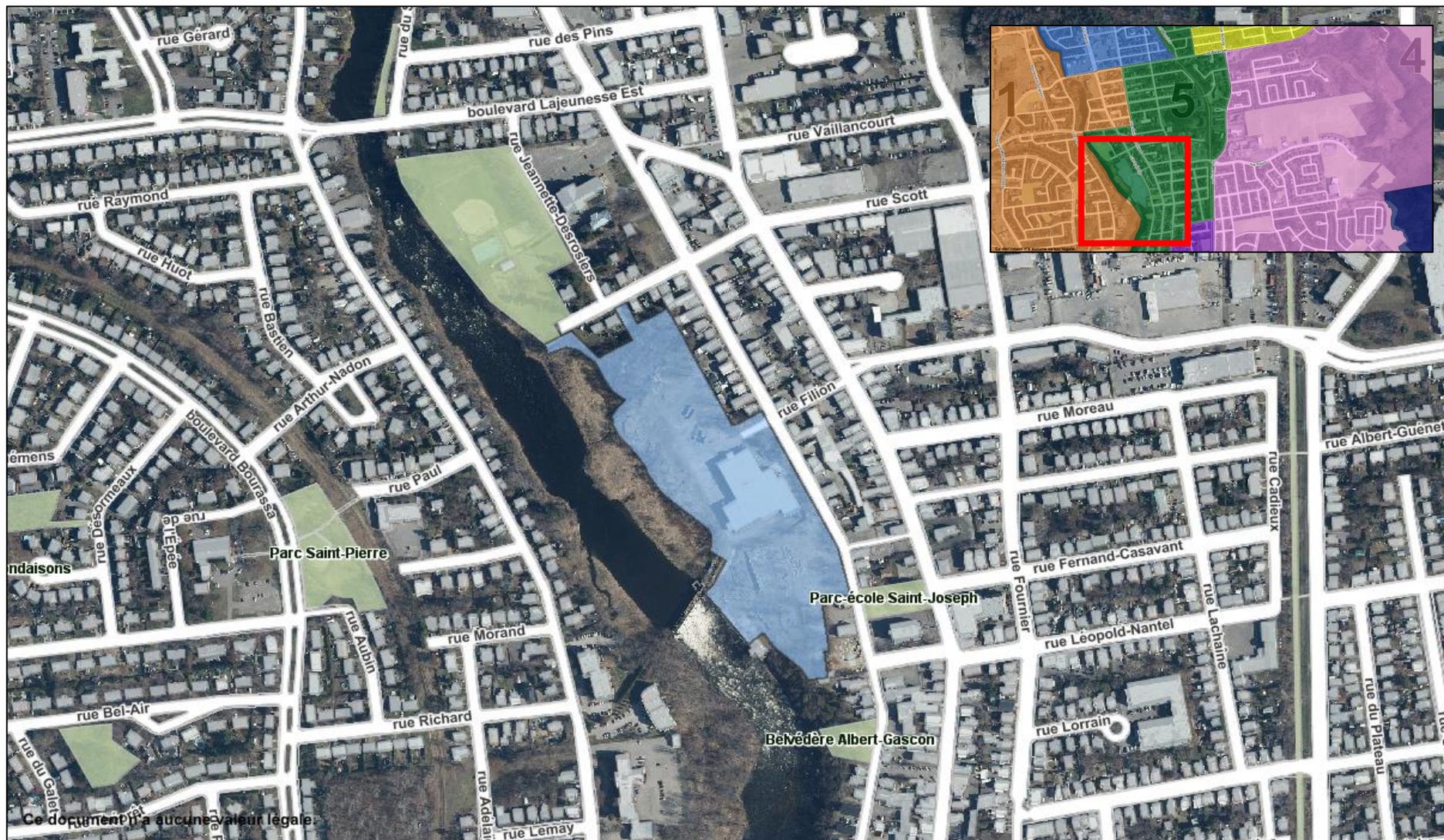


MISE EN CONTEXTE : SITUATION ACTUELLE

- Crise du logement
- Ralentissement des mises en chantier
- Densification pour répondre aux besoins
- Rôle des municipalités
- Rôle des développeurs
- Projets en collaboration
- Cohérence avec la vision stratégique de la première Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire
- Cohérence avec le plan stratégique 2023-2025 de la Ville

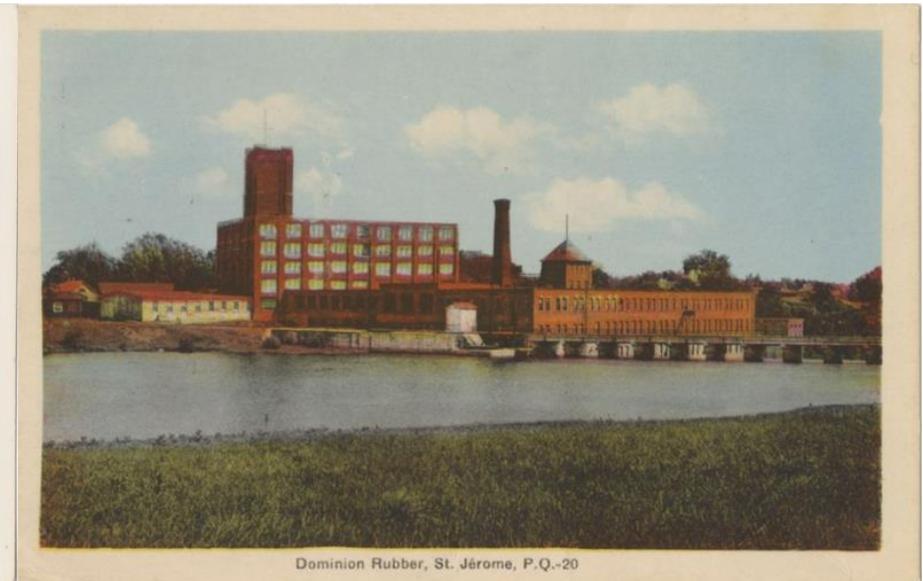


MISE EN CONTEXTE : LOCALISATION



MISE EN CONTEXTE : HISTORIQUE

- **1896** : La Boston Rubber s'installe à Saint-Jérôme
- **1896** : Érection d'une centrale hydroélectrique
- **1916** : La Dominion Rubber agrandit et hausse son édifice de 3 étages
- **1918** : Le CN fait construire une voie d'évitement qui enjambe la rivière du Nord sur un pont de ciment
- **1929** : La Dominion Rubber s'agrandit de 40 000 pi²
- **1980** : Des transactions immobilières : Dominion Rubber, B. Weinstein, Produits cellulaire Waterville, Woodbridge, Hydro P-1 Saint-Jérôme, etc.

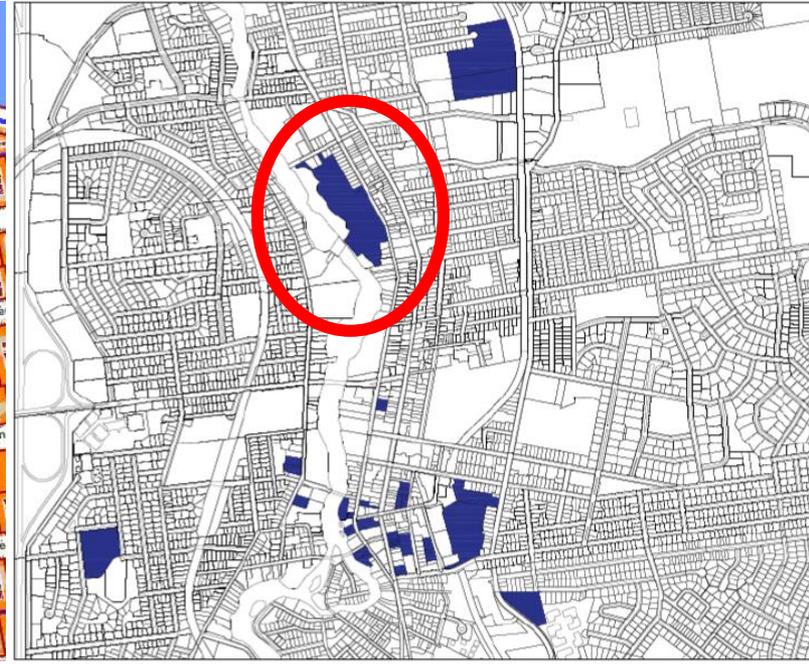
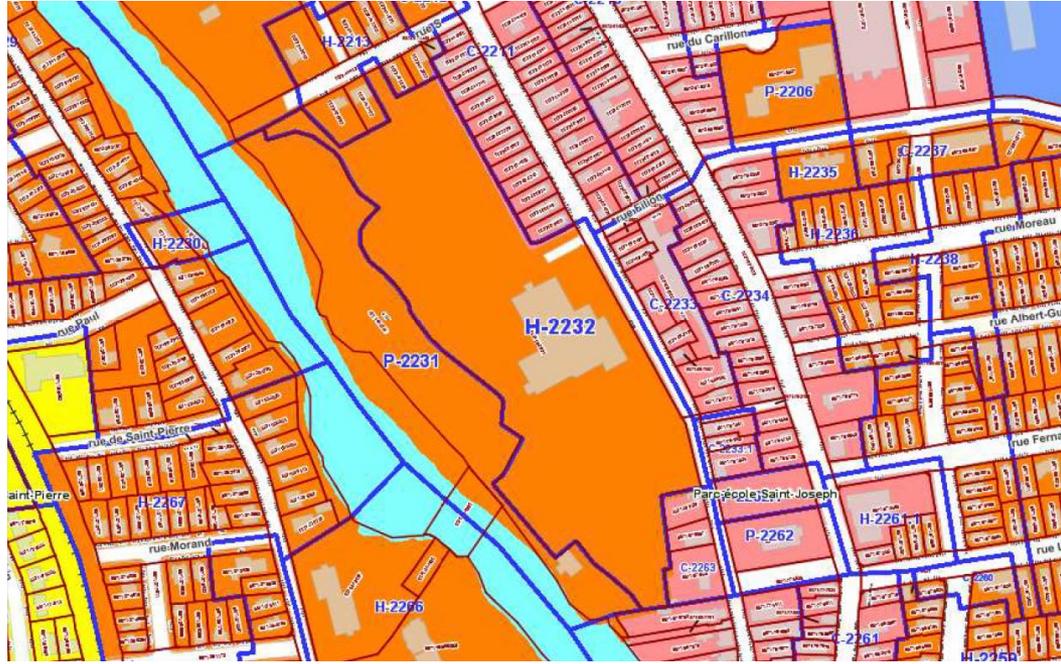


MISE EN CONTEXTE : SITE ACTUEL

- **1994** : Démolition d'une partie des bâtiments
- **Situation actuelle** :
 - Terrain contaminé
 - COOP de solidarité Gym X



MISE EN CONTEXTE : PLAN D'URBANISME

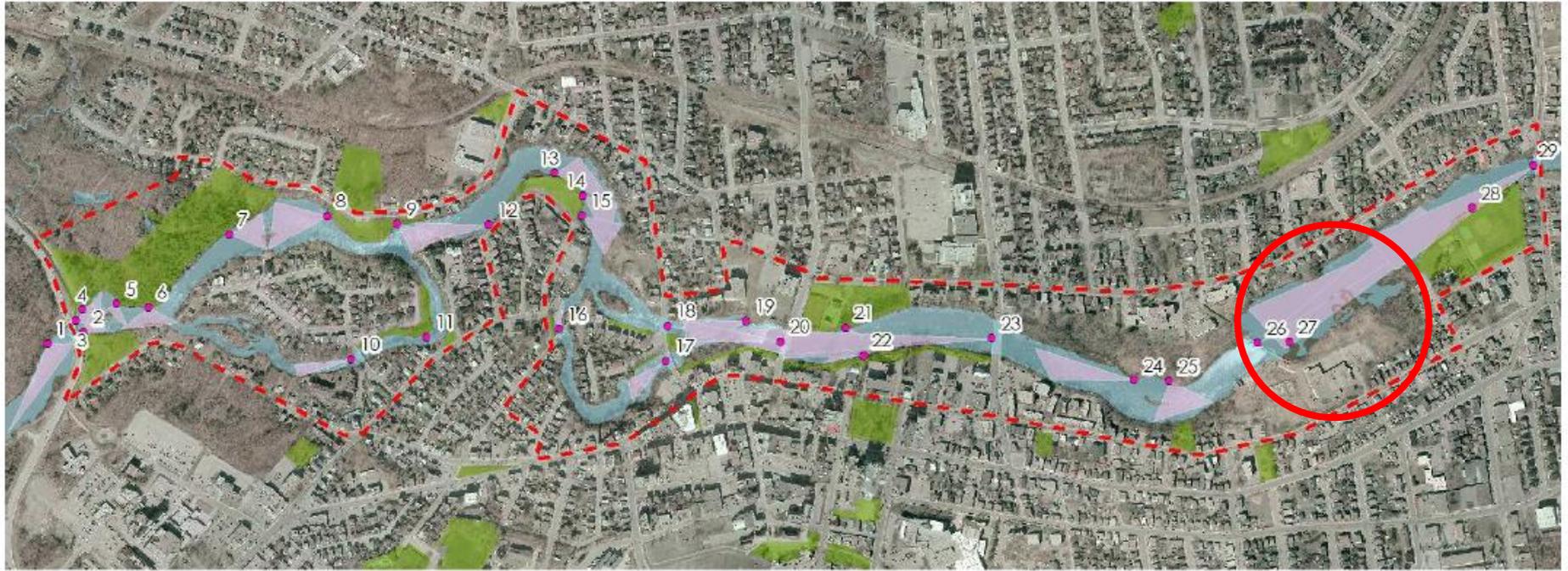


Affectation : Habitation de moyenne à forte densité

Aire à densifier et à requalifier : Aire où la Ville prévoit une densification de la fonction résidentielle et pour laquelle une réflexion sur les opportunités de requalification est souhaitable.

PLAN DE VALORISATION DE LA RIVIÈRE DU NORD

Figure 10. Paysages visuels de la rivière du Nord



Paysage

-  Limite de la zone d'étude
-  Parcs et espaces verts
-  1 Point de vue
-  Champ visuel

PLAN DE VALORISATION DE LA RIVIÈRE DU NORD



PLAN DE VALORISATION DE LA RIVIÈRE DU NORD

Figure 12. Propositions de travaux environnementaux



Proposition de travaux environnementaux

-  Limite de la zone d'étude
-  Zone d'érosion (3 endroits)
-  Site public de renaturation (10 sites: 2,1 ha)
-  Site de nettoyage d'espèces envahissantes (10 sites)

PLAN DE VALORISATION DE LA RIVIÈRE DU NORD

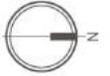
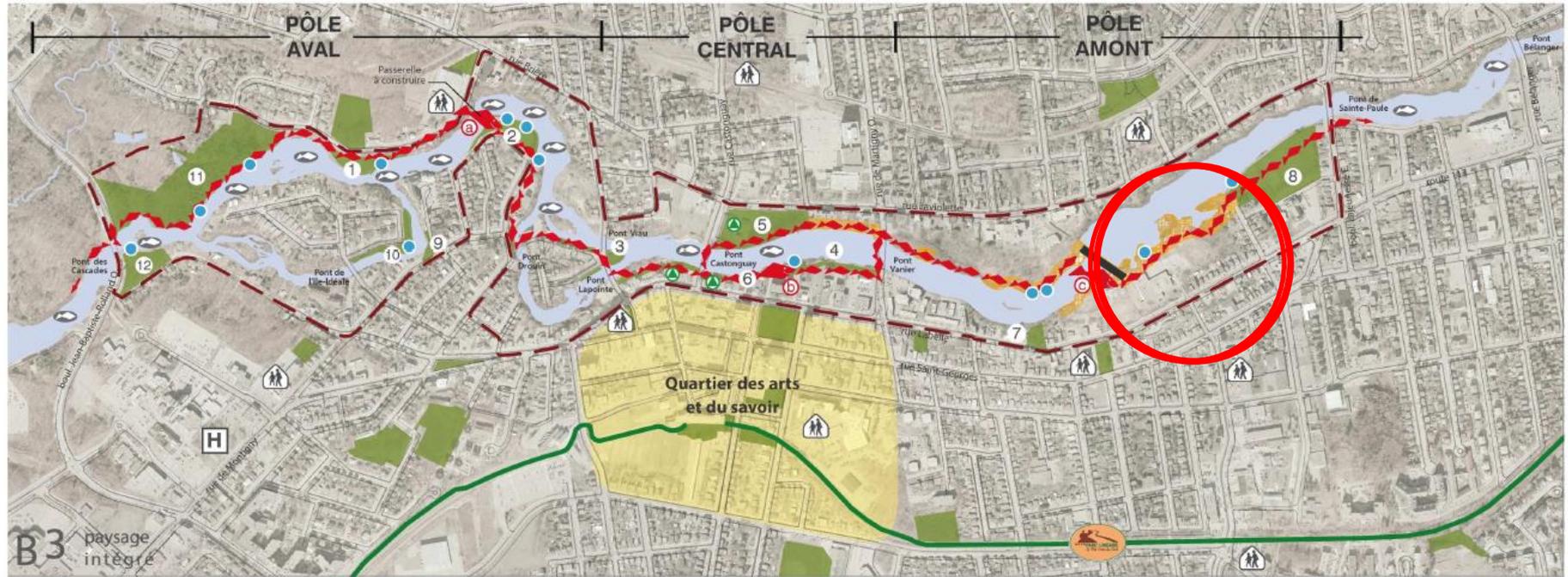


Figure 13. Plan concept



LÉGENDE

Parcours riverain proposé

PÔLE AVAL Thème «Naturel»

PÔLE CENTRAL Thème «Urbain et artistique»

PÔLE AMONT Thème «Éducatif»

Terrain riverain ou servitude de passage à acquérir

Site de pêche potentiel

Site d'accès à la rivière

Esquisse du pôle

Parc linéaire du P'tit train du nord

Jardin urbain

École

Hôpital

Espaces publics

① Parc Ludger-Duvernay

② Parc Sigefroy

③ Parc Île Perreault

④ Promenade de la rivière du nord

⑤ Parc de la Durantaye

⑥ Amphithéâtre Rolland

⑦ Belvédère Albert-Gascon

⑧ Parc Henri-Daoust

⑨ Espace vert Place Monaco

⑩ Espace vert rue Laval

⑪ Espace naturel rue Duvernay

⑫ Espace naturel rue Rolland

PLAN DE VALORISATION DE LA RIVIÈRE DU NORD

Figure 16. Esquisse d'aménagement du pôle amont (c)

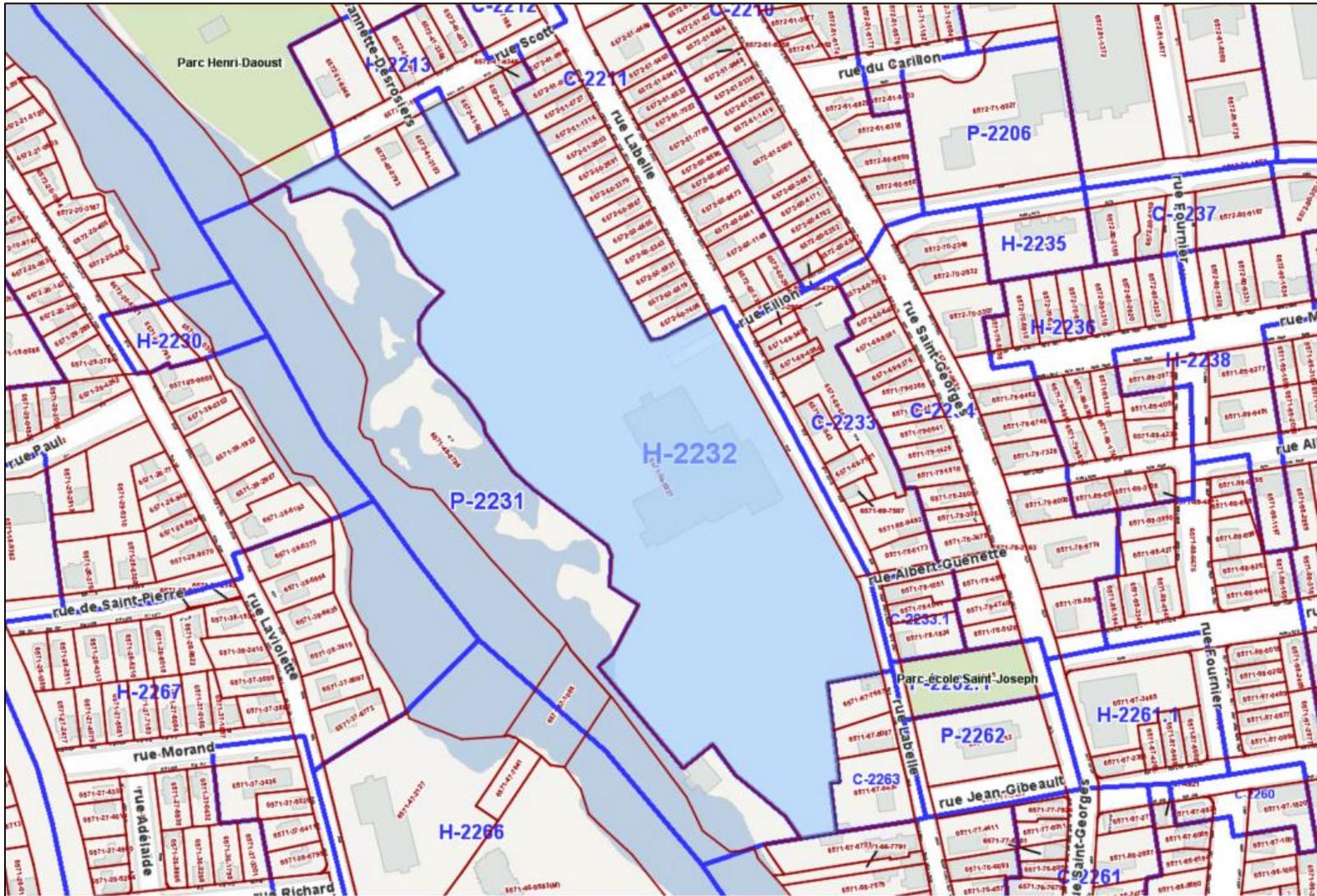


Pôle amont : thème éducatif (Figure 16)

Élément important du développement industriel de Saint-Jérôme le barrage construit en 1919 par la Dominion Rubber, renaît. Un espace polyvalent, pouvant accueillir des événements, expositions temporaires, etc. permet de bonifier l'offre touristique, récréative, culturelle de Saint-Jérôme tout en reliant les deux rives par un accès piéton et cyclable. Le site riverain accueille des jardins urbains ou des panneaux éducatifs explicatifs permettant de faire revivre l'histoire (production hydro-électrique, utilisation de la rivière, etc.)



MISE EN CONTEXTE : PLAN DE ZONAGE



MISE EN CONTEXTE : RÈGLEMENT DE ZONAGE



GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

Zone: H-2232

En vigueur

1- USAGES PERMIS							
CLASSES D'USAGES PERMISES	H-5	H-6	P-1				
USAGE SPECIFIQUEMENT PERMIS							
USAGE SPECIFIQUEMENT EXCLUS							
USAGE ADDITIONNEL	(1)						
2- STRUCTURES DU BÂTIMENTS							
ISOLÉE	X	X	X				
JUMELÉE							
CONTIGUE							
4- MARGES							
MARGE AVANT MIN	9.00	9.00	9.00				
MARGE LATÉRALE MIN	9.00	9.00	9.00				
MARGE LATÉRALE TOTALE MIN	18.00	18.00	18.00				
MARGE ARRIÈRE MIN	9.00	9.00	9.00				
5- DIMENSIONS DU BÂTIMENT							
BÂTIMENT LARGEUR MIN	15.00	15.00	15.00				
BÂTIMENT PROFONDEUR MIN	15.00	15.00	15.00				
BÂTIMENT SUPERFICIE MIN							
BÂTIMENT HAUTEUR ÉTAGE MIN	3	3	3				
BÂTIMENT HAUTEUR ÉTAGE MAX	4	4	4				
BÂTIMENT HAUTEUR MÈTRE MIN							
BÂTIMENT HAUTEUR MÈTRE MAX							
6- LOGEMENTS ET ÉTABLISSEMENTS							
NOMBRE LOGEMENT MIN	40						
NOMBRE LOGEMENT MAX							
NOMBRE ÉTABLISSEMENT MIN							
NOMBRE ÉTABLISSEMENT MAX							
7- TERRAIN INTÉRIEUR RÉGULIER							
TERRAIN LARGEUR MIN	40.00	40.00	40.00				
TERRAIN PROFONDEUR MIN	40.00	40.00	40.00				
TERRAIN SUPERFICIE MIN	1600.00	1600.00	1600.00				
8- DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES							
À L'USAGE							
À LA ZONE	(2); (3)						
NOTES				AMENDEMENTS			
(1) Chapitre 5, section 3, sous-section 2 (2) Chapitre 12, section 4, sous-section 1 (3) Chapitre 12, section 5, sous-section 49				No. RÉGL.		Date	

○ Usages autorisés :

- Habitation multifamiliale (H-5) de 40 logements minimum
- Habitation collective (H-6)
- Service public (P-1)

○ Hauteur autorisée :

- 3-4 étages
- 8 étages si situé à plus de 40 mètres de la rue

○ Marges prescrites :

- Avant : 9 M
- Latérales : 9 M
- Arrière : 9 M

MISE EN CONTEXTE : RÈGLEMENT DE ZONAGE



GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

Zone: H-2232

En vigueur

1- USAGES PERMIS									
CLASSES D'USAGES PERMISES	H-5	H-6	P-1						
USAGE SPECIFIQUEMENT PERMIS									
USAGE SPECIFIQUEMENT EXCLUS									
USAGE ADDITIONNEL	(1)								
2- STRUCTURES DU BÂTIMENTS									
ISOLÉE	X	X	X						
JUMELÉE									
CONTIGUE									
4- MARGES									
MARGE AVANT MIN	9.00	9.00	9.00						
MARGE LATÉRALE MIN	9.00	9.00	9.00						
MARGE LATÉRALE TOTALE MIN	18.00	18.00	18.00						
MARGE ARRIÈRE MIN	9.00	9.00	9.00						
5- DIMENSIONS DU BÂTIMENT									
BÂTIMENT LARGEUR MIN	15.00	15.00	15.00						
BÂTIMENT PROFONDEUR MIN	15.00	15.00	15.00						
BÂTIMENT SUPERFICIE MIN									
BÂTIMENT HAUTEUR ÉTAGE MIN	3	3	3						
BÂTIMENT HAUTEUR ÉTAGE MAX	4	4	4						
BÂTIMENT HAUTEUR MÈTRE MIN									
BÂTIMENT HAUTEUR MÈTRE MAX									
6- LOGEMENTS ET ÉTABLISSEMENTS									
NOMBRE LOGEMENT MIN	40								
NOMBRE LOGEMENT MAX									
NOMBRE ÉTABLISSEMENT MIN									
NOMBRE ÉTABLISSEMENT MAX									
7- TERRAIN INTÉRIEUR RÉGULIER									
TERRAIN LARGEUR MIN	40.00	40.00	40.00						
TERRAIN PROFONDEUR MIN	40.00	40.00	40.00						
TERRAIN SUPERFICIE MIN	1600.00	1600.00	1600.00						
8- DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES									
À L'USAGE									
À LA ZONE	(2); (3)								
NOTES							AMENDEMENTS		
(1) Chapitre 5, section 3, sous-section 2 (2) Chapitre 12, section 4, sous-section 1 (3) Chapitre 12, section 5, sous-section 49							No. RÉGL.		Date

○ Dispositions particulières

- Projets intégrés résidentiels
- Activités d'affaires à titre d'usage additionnel à l'habitation
- Tout bâtiment ou partie de bâtiment situé à plus de 40 mètres de la rue peut être d'une hauteur de 8 étages
- Marge d'isolement de 15 mètres requise pour tout bâtiment de plus de 3 étages
- Zone tampon de 6 mètres requise des lignes arrière des terrains sur les rues Scott et Labelle

MISE EN CONTEXTE : ENJEUX

Réglementation :

- Réglementation normative rigide
- Réglementation discrétionnaire déficiente

Autres constats :

- Insertion d'un projet de densification dans un milieu déjà bâti
- Site nécessitant des travaux de décontamination et de démolition
- Site nécessitant des investissements majeurs dans les infrastructures
- Site adjacent à un terrain municipal riverain à mettre en valeur
- Passé industriel à mettre en valeur
- Circulation accrue dans le secteur



MISE EN CONTEXTE : VISION

Créer un milieu de vie respectueux de son milieu d'insertion, favorisant la mixité sociale, la mobilité active et la mise en valeur du patrimoine naturel et industriel.

- Insertion harmonieuse du projet dans son milieu
- Encourager la mobilité active par la mise en place d'un lien multifonctionnel
- Créer un milieu de vie de qualité et attrayant
- Assurer un rappel du passé industriel
- Favoriser la mixité sociale
- Assurer une qualité architecturale
- Mettre en valeur la rivière du Nord



PRÉSENTATION DU PROJET

PAROLE AU PROMOTEUR

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

Amendement au Règlement sur le zonage :

- Usages autorisés (bâtiment mixte avec vente au détail au rdc)
- Hauteur en étages (modulation jusqu'à 12 étages)
- Marge latérale (garage souterrain et partie de bâtiment de 4 étages)
- Marge arrière (5 m en respectant la bande de protection riveraine)
- Densité maximale pour un projet intégré
- Aires de verdure (3 m de part et d'autre de l'accès par la rue Scott)
- Plantation d'arbres (tenant compte de la superficie disponible)

Amendement au Règlement sur les PIIA :

- Objectifs et critères d'évaluation permettant d'assurer :
 - L'insertion harmonieuse et la qualité architecturale des constructions
 - L'aménagement de milieux de vie extérieurs de qualité
 - Un rappel du patrimoine industriel du site

Procédure prévue au Règlement sur la démolition d'immeubles

PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET

ÉTAPE 1

Séance d'information et bonification du projet suite aux commentaires des citoyens riverains

ÉTAPE 2

Début de la procédure de modification réglementaire

ÉTAPE 3

Début du chantier une fois les autorisations obtenues (CA du MELCCFP, étude de circulation, démolition, protocole d'entente, etc.) et les permis émis



PROCÉDURE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ÉCHÉANCIER D'ADOPTION PRÉLIMINAIRE : AMENDEMENT ZONAGE ET PIIA

2023-08-29 : Adoption d'un premier projet de règlement

2023-09-01 : Avis public annonçant l'assemblée publique de consultation

2022-09-12 : Assemblée publique de consultation

2023-09-19 : Adoption d'un second projet de règlement

2023-09-27 : Parution de l'avis pour les demandes d'approbation référendaire

2023-10-05 : Fin de la période de demande d'approbation référendaire

2023-10-17 : Adoption du règlement

2023-11-21 : Entrée en vigueur du règlement (MRC)



PÉRIODE DE QUESTIONS



MERCI DE VOTRE PRÉSENCE

