

Le 17 avril 2024

Office de participation publique de Longueuil  
1111, rue Saint-Charles Ouest  
Bureau 552  
Longueuil (Québec) J4K 5G4

**OBJET : Opinion écrite pour les lots 2 878 302, 2 877 621 et 4 961 113 situés sur le chemin de Chambly à Longueuil**  
*N/Dossier : 42931902*

---

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à l'assemblée publique de consultation qui s'est tenue le 27 mars 2024, laquelle portait sur la modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil (projet de règlement CO 2024-1259), nous désirons, par la présente, vous faire part de notre volonté de modifier la vocation des lots indiqués en objet. **Nous formulons donc la demande voulant que les lots susmentionnés soient à vocation résidentielle.**

## CONTEXTE

K2 Kapital Real Estate inc. est propriétaire des lots mentionnés en objet situés sur le chemin de Chambly, dans l'arrondissement de Saint-Hubert à Longueuil, entre les boulevards Moïse-Vincent et des Promenades.

**TABLEAU 1 - LOCALISATION DU SITE VISÉ**



## HISTORIQUE DU DOSSIER

### 30 juin 2021 : dépôt d'un premier projet de développement

K2 Kapital Real Estate inc. a déposé un premier projet de développement commercial à l'été 2021. Le projet, sous sa forme initiale, nécessitait une modification au zonage pour deux éléments mineurs, soit une réduction de la marge avant et la réduction de la superficie minimale du bâtiment.

### 20 octobre 2021 : analyse du projet par la Ville de Longueuil

La Ville mentionnait que le projet proposé présentait une faible densité commerciale et ne permettait pas un développement du terrain à son plein potentiel. Toutefois, les enjeux de capacité de l'égout collecteur sud-est limitaient les possibilités de développement.

De plus, la Direction du développement économique n'était pas favorable à procéder à court terme à une modification de zonage pour autoriser le projet puisqu'elle était en réflexion sur la vocation des terrains à l'arrière du boulevard des Promenades

### 25 octobre 2021 : rencontre avec M. Denis Marchand de la Ville de Longueuil

Lors d'une rencontre avec M. Denis Marchand, chef du bureau de développement économique de la Ville de Longueuil, afin de discuter du projet de développement déposé, plusieurs enjeux ont été soulevés, soit :

1. Le plan régional des milieux humides et hydriques;
2. La planification du secteur;
3. Le potentiel de développement mixte.

#### Plan régional des milieux humides et hydriques

À cet effet, la Ville de Longueuil devait fournir un inventaire des milieux humides sur son territoire. Le travail avait déjà été entamé et une carte préliminaire indiquait la présence de milieux humides sur les vastes terrains vacants au nord de la propriété. En raison de ces informations, il était peu probable que le prolongement du boulevard se concrétise. Une réflexion plus globale sur la planification du secteur serait donc entreprise par la Ville.

#### Planification du secteur

Par suite des résultats du Plan régional des milieux humides et hydriques, la Ville signifiait vouloir réfléchir sur le potentiel des terrains vacants et la vision de développement pour le secteur.

À priori, la vocation des terrains derrière le boulevard des Promenades serait transformée afin d'y accueillir des usages industriels. Cependant, il semblait y avoir une ambivalence quant à l'usage souhaité, soit résidentiel ou industriel, pour les terrains situés le long du chemin de Chambly.

## Potentiel de développement mixte

Durant cette rencontre, la Ville a mentionné le potentiel du terrain visé pour des fins mixtes, soit commerciales et résidentielles. Il indique que le propriétaire du terrain à gauche du prolongement proposé du boulevard Moïse-Vincent souhaite développer le site pour du résidentiel haute densité. Une modification réglementaire serait cependant requise pour les deux terrains mentionnés.

Le site visé n'autorise pas l'usage résidentiel au Plan d'urbanisme ni au règlement de zonage. Cet aspect pourrait être révisé dans le processus de planification du secteur. À la suite d'une négociation avec la Ville, celle-ci pourrait entreprendre les démarches de modification au Plan d'urbanisme pour autoriser l'usage résidentiel multifamilial. Toutefois, la demande de changement de zonage devrait provenir du promoteur.

Suivant cette rencontre, il est important de mentionner que la Ville de Longueuil souhaitait que le **propriétaire du terrain visé, soit K2 Kapital Real Estate inc. lui donne le temps de compléter son analyse et sa planification du secteur avant de déposer un projet révisé.**

## DÉMARCHES ENTREPRISES PAR LE PROPRIÉTAIRE

### 8 mars 2023 : obtention d'une autorisation ministérielle (CA22) pour le remblai de milieux humides

Les résultats de l'inventaire des milieux humides de la Ville de Longueuil démontraient que certains ont été recensés sur le terrain visé. Afin de pouvoir développer son terrain, le propriétaire a donc procédé à une demande d'autorisation le 28 février 2023.

Conformément à l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2), le propriétaire des lots cités en objet de la présente a été autorisé, sous certaines conditions, à procéder au déboisement, au défrichage requis, ainsi qu'au remblaiement de deux (2) milieux humides.

Cette autorisation témoigne de l'engagement du propriétaire de préparer son terrain afin de procéder à son développement. Le remblayage des milieux humides devenait un élément essentiel pour poursuivre le développement dudit terrain.

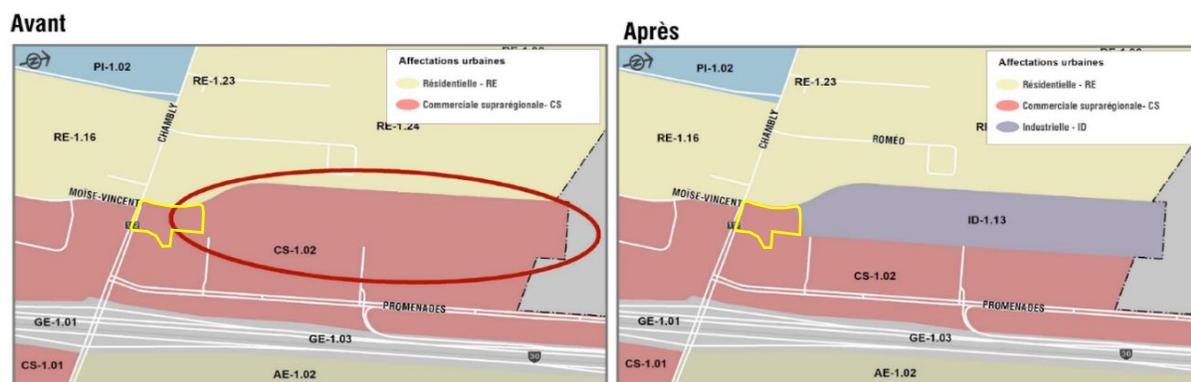
## CONTEXTE DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Selon notre compréhension, le règlement CA-2022-384 révisant le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil* est entré en vigueur le 18 décembre 2023. Subséquemment, une concordance est devenue requise au Plan d'urbanisme de Longueuil. Des modifications sont nécessaires pour apporter des ajustements ou précisions à certains éléments du Plan d'urbanisme afin d'assurer une meilleure application de ses orientations, objectifs et dispositions normatives.

Cette concordance touche la propriété mentionnée en objet en modifiant la carte 21 des affectations du sol du Plan d'urbanisme, en créant une affectation Industrielle (ID-1.13) à même une partie de l'affectation Commerciale suprarégionale (CS-1.02) à proximité du boulevard des Promenades, afin d'offrir de nouvelles

opportunités industrielles, sachant que le potentiel de consolidation commerciale dans ce secteur est limité, le tout tel qu'indiqué sur la figure ci-dessous.

**TABLEAU 2 - ZONE CIBLÉE PAR LE CHANGEMENT D'AFFECTATION**



**JUSTIFICATIF DE LA VILLE POUR LE CHANGEMENT D'AFFECTATION**

La vision de la Ville de Longueuil pour tous les terrains longeant des autoroutes, incluant l'A-30, est de les consolider comme pôle d'affaires et d'emplois. Dans la nouvelle affectation industrielle (ID-1.13), la Ville vise la venue d'industries de haute technologie, des industries légères ainsi que des bureaux. Celle-ci veut limiter au maximum l'entreposage extérieur ainsi que d'autres nuisances, notamment au niveau du bruit, de la vibration et de la poussière. Cette affectation aura pour but de s'arrimer avec les autres affectations aux alentours, notamment le résidentiel et le commercial.

**PROLONGEMENT DU BOULEVARD MOÏSE-VINCENT**

Durant l'assemblée publique de consultation, il a été confirmé par la Ville de Longueuil que le boulevard Moïse-Vincent ne serait pas prolongé. Suivant cette confirmation, en sus du changement de vocation en bordure du même boulevard, de nombreux citoyens et citoyennes ont exprimé leurs craintes. **En effet, la majorité de ces derniers aimeraient que la portion commerciale appelée à être modifiée en vocation industrielle devienne plutôt une vocation résidentielle.**

**UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE QUI S'ARRIME AVEC LA VISION DU SECTEUR MOÏSE-VINCENT ET DE CHAMBLY**

Dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil, la propriété se trouve à la fois dans le secteur de Moïse-Vincent et de Chambly. La Ville a établi une vision claire pour le secteur de Moïse-Vincent. Elle vise la création de milieux de vie diversifiés et des pôles économiques optimisés et dynamiques articulés autour d'un corridor multimodal bien intégré à ses composantes naturelles. Notons également l'un des principes fondamentaux de développement pour le secteur de Chambly qui est d'encourager le redéveloppement des terrains vacants ou dévitalisés à des fins résidentielles.

K2 Kapital Real Estate inc. adhère à cette vision en désirant implanter un projet résidentiel de qualité. Ce projet répondra à la volonté de la Ville de créer des milieux de vie diversifiés. En effet, la venue d'industries de haute technologie à proximité du pôle commercial existant viendra optimiser la vocation industrielle et économique du secteur, alors que l'ajout d'une vocation résidentielle à proximité du chemin de Chambly viendra compléter la vision d'aménagement d'un milieu mixte diversifié.

Un projet résidentiel sur les lots visés viendrait supporter la nouvelle zone d'emploi créée par la Ville. Assurer une offre adéquate en logements dédiés aux travailleurs de ce pôle sera une nécessité. D'ailleurs, créer des milieux de vie plus compacts en rapprochant les différents usages et en limitant les déplacements automobiles est une volonté claire du Plan d'urbanisme de la Ville.

La Ville a déjà mentionné vouloir limiter au maximum les nuisances que peuvent créer les zones industrielles en raison notamment de la proximité des zones résidentielles. Une réflexion a donc été faite en amont afin d'assurer une cohérence entre toutes les affectations. Une vocation résidentielle de plus grande importance s'insère donc dans cette cohérence.

De plus, une vocation résidentielle viendrait créer une zone de transition entre le milieu commercial existant et le milieu résidentiel de plus faible densité situé sur le chemin de Chambly. Rappelons que même si le prolongement du boulevard Moïse-Vincent n'aura visiblement pas lieu, la raison même de ce prolongement était de désengorger l'autoroute 30 en diluant les déplacements.

## **CONCLUSION**

Nous sommes d'avis que le changement de vocation proposé par la Ville s'arrime avec la vision évoquée dans le Plan d'urbanisme de venir créer un milieu de vie diversifié. L'assemblée publique de consultation est venue apporter une excellente opportunité d'autoriser une bonification de la vocation résidentielle dans le secteur visé en mettant l'accent sur la diversification souhaitée des usages. La venue de plusieurs nouveaux travailleurs nécessitera une offre variée de logements dans laquelle s'inscrit l'objectif de K2 Kapital Real Estate inc. de développer ses terrains à des fins résidentielles. D'ailleurs, les citoyens présents durant l'assemblée publique de consultation ont clairement manifesté leur souhait de préserver une importante vocation résidentielle dans le secteur.

La volonté de K2 Kapital Real Estate inc. de modifier la vocation commerciale à résidentielle des lots visés s'inscrit dans la vision établie par la Ville pour ce secteur. De plus, le projet viendra optimiser le développement du terrain à son plein potentiel en proposant une vocation résidentielle faisant une transition entre le milieu résidentiel de plus faible densité sur le chemin de Chambly et le pôle commercial en bordure de l'autoroute 30.

Si la Ville de Longueuil souhaite réellement préserver la vocation commerciale de ce secteur, un prolongement du boulevard Moïse-Vincent, se rendant minimalement jusqu'aux lots mentionnés en objet, sera requis afin de conserver la pertinence d'un usage commercial à cet endroit. Sinon, la Ville devra faire preuve d'ouverture en lien avec d'éventuelles modifications réglementaires afin d'accueillir un projet commercial viable.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à la présente et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink that reads "François Bourret". The signature is fluid and cursive, with the first letter of each name being capitalized and prominent.

François Bourret  
Urbaniste et chargé de projet – BC2

FB/hn

c.c. Marc-Antoine Vallée – BC2