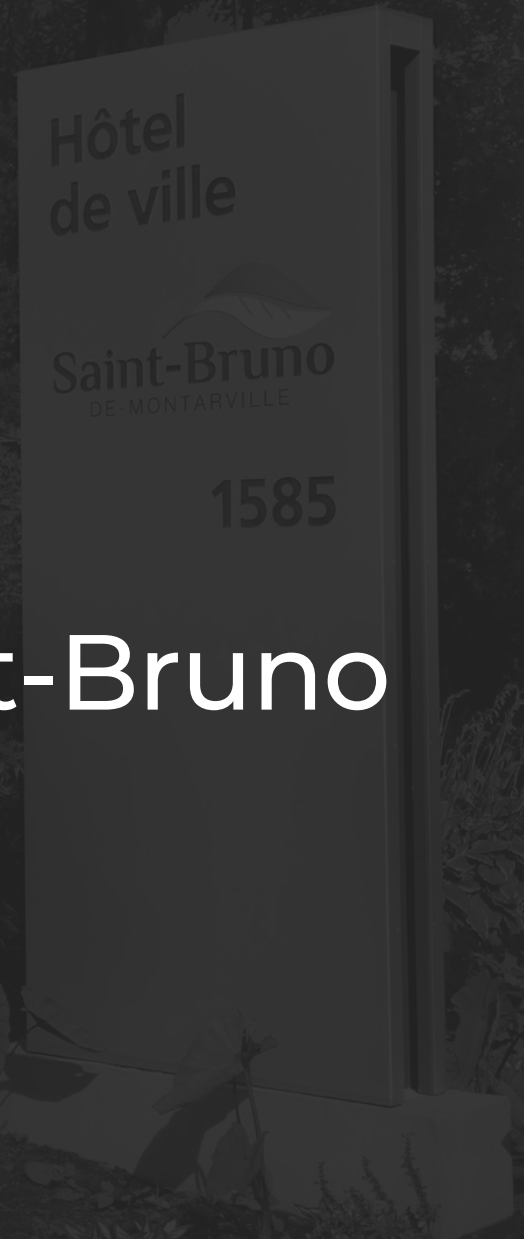




Le secteur Sabourin : un nouveau quartier pour Saint-Bruno

Consultation publique – 12 mars 2026



Déroulement

1. Présentation du déroulement (2 min)
2. Mot de bienvenue du maire (3 min)
3. Présentation sommaire du projet (45 min)
4. Période de question (1h30)
5. Fin de la séance



Mot de bienvenue
Ludovic Gris  Farand,
maire



Présentation du plan directeur d'aménagement Sabourin

Christian Charron, directeur

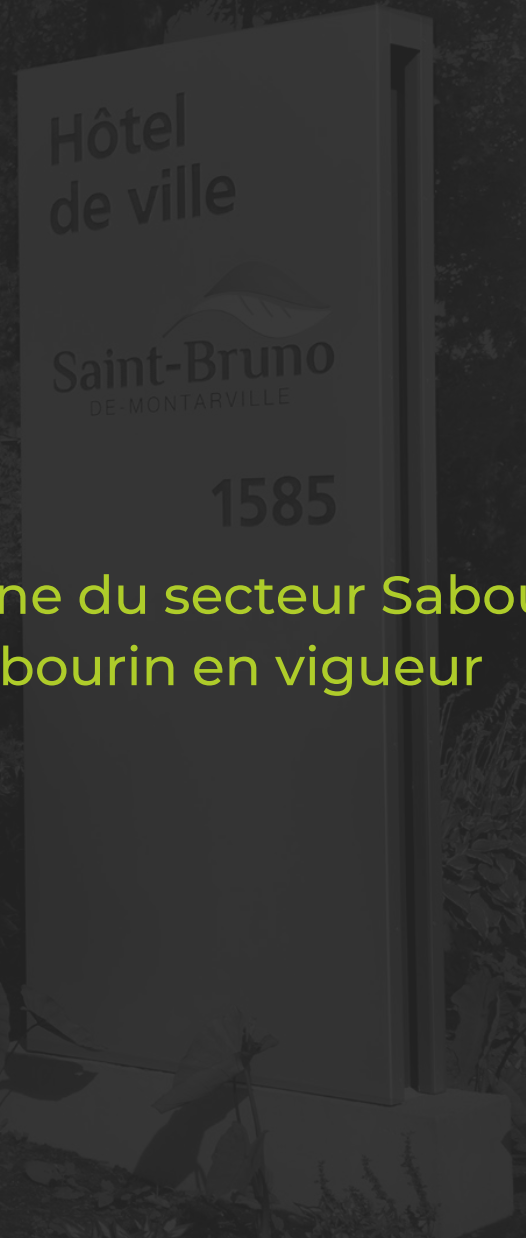
Christian Roy, directeur adjoint

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

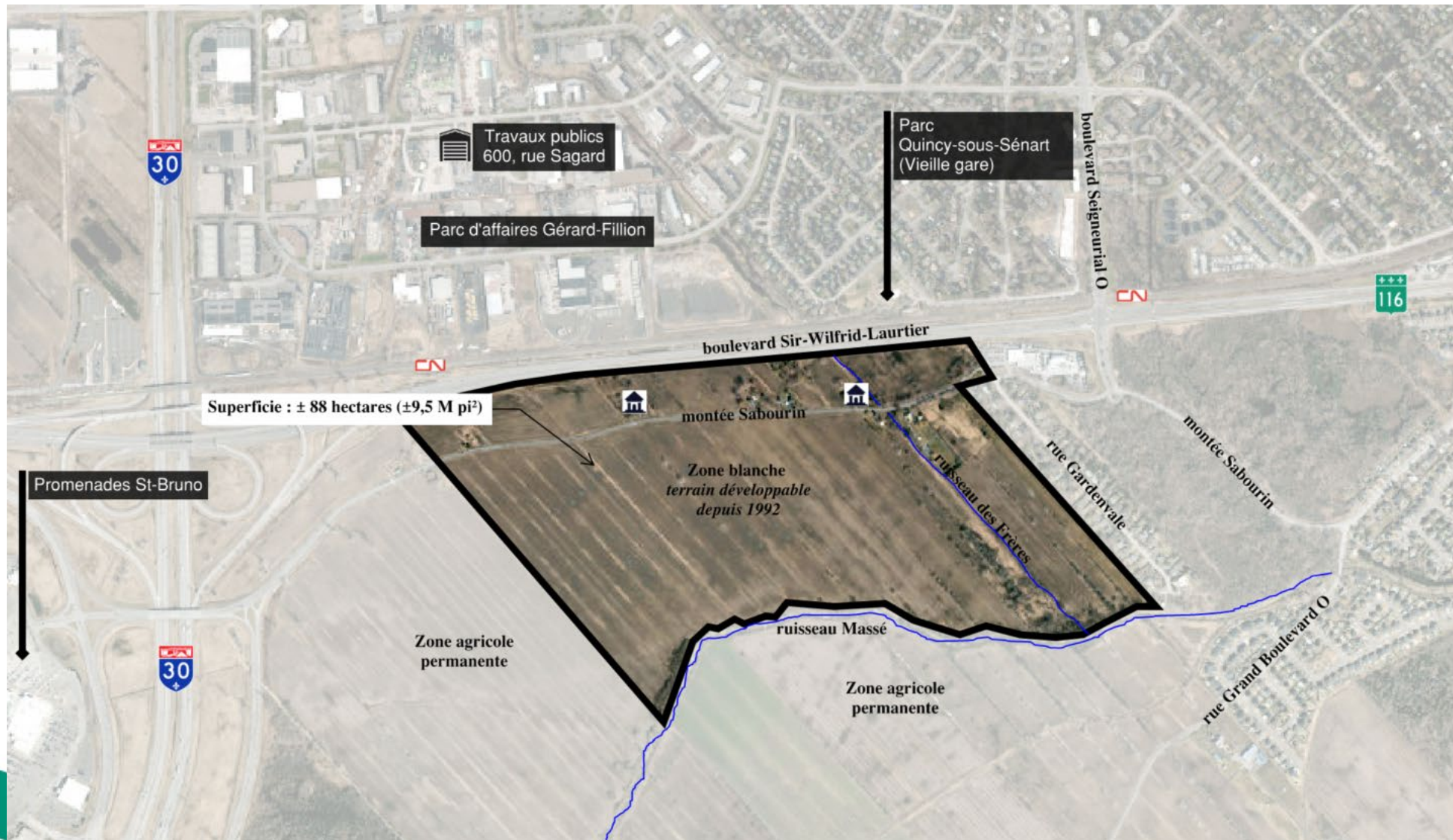


Introduction

- Mise en contexte et un historique de la planification urbaine du secteur Sabourin
- Résumé de la vision d'aménagement du PPU – secteur Sabourin en vigueur
- Évolution de la vision de développement



PPU – Secteur Sabourin / mise en contexte



PPU – Secteur Sabourin/mise en contexte

Patrimoine et paysage :

- Présence d'un tracé viaire ancien : montée Sabourin
- Bâtiments patrimoniaux d'intérêt
- Terres agricoles en culture
- Végétation clairsemée (en bordure des fossés de drainage)



PPU – Secteur Sabourin/mise en contexte

Étude récente 2021 - Qualité des sols par l'IRDA/Terres agricoles municipales

Des conditions de sol similaires à celles documentées sur les terres agricoles municipales voisines situées à $\pm 2,5$ km

Caractéristiques des sols

- Argile limoneuse
- Mauvais drainage
- Présence de compaction

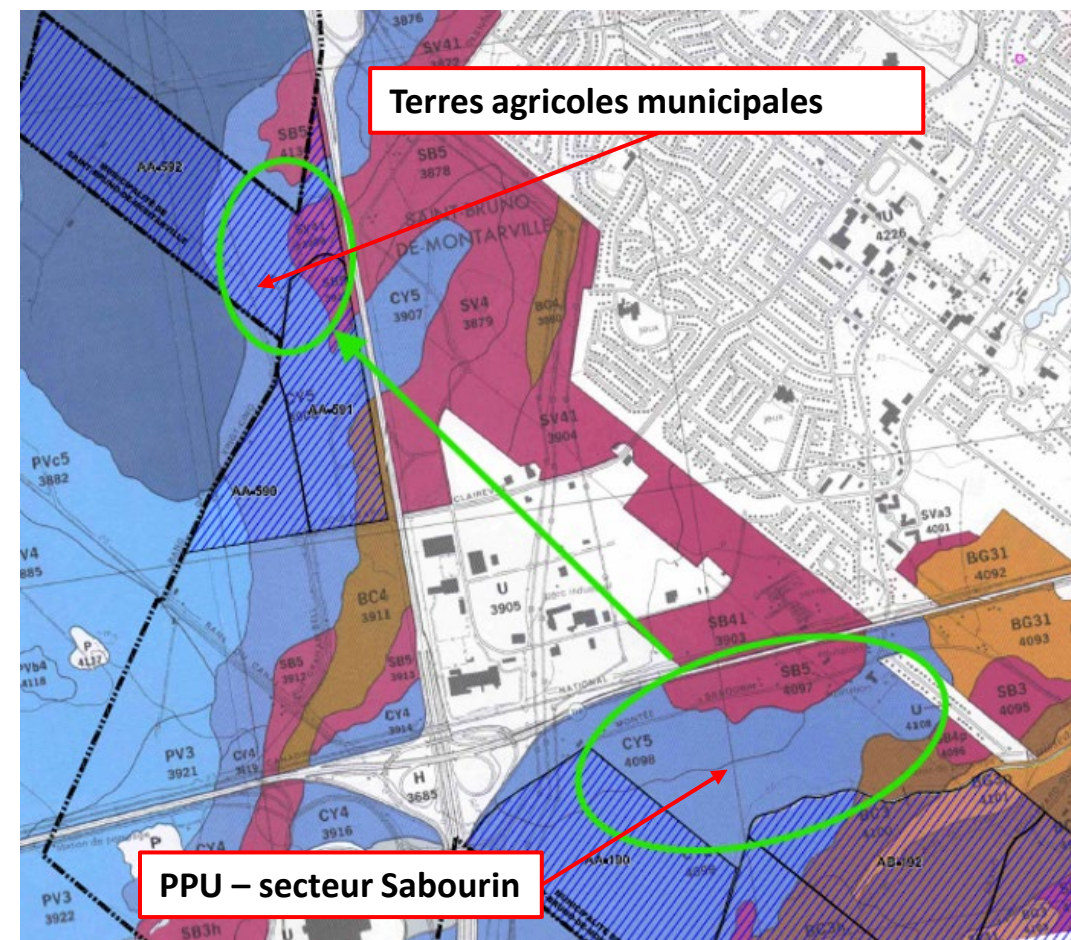
Potentiel agricole

Classe 3 « Sol comportant des limitations modérément graves qui restreignent le choix des cultures »

Limitations

Surabondance d'eau au printemps et structure indésirable ou lente perméabilité;

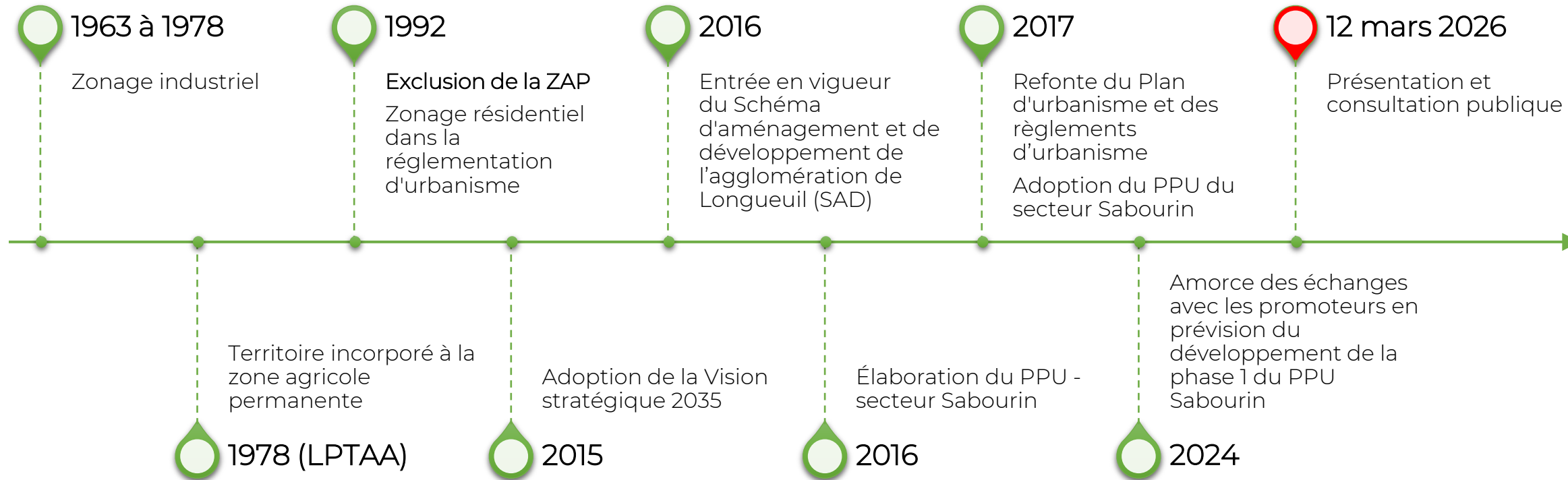
Les sols sont inadéquats pour la culture maraîchère à moins de procéder à une amélioration majeure du drainage et à l'installation d'infrastructures d'irrigation importantes



Conclusion : Les terres qui requièrent des investissements majeurs pour les rendre productives

Source : étude pédologique, comté de Chambly 1991, gouv. Canada

Historique de la planification urbaine



Énoncés structurants du PPU – secteur Sabourin

Consolidation du territoire et de l'urbanisation

- ❑ Superficie développable substantielle en zone blanche
- ❑ Développer une offre de commerces et services ne venant pas compétitionner celle du centre-ville.
- ❑ Comblir le déficit de parcs et espaces verts ainsi que de plateaux sportifs au sud du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier
- ❑ Augmentation de la richesse foncière de la Ville et optimiser l'utilisation du sol en étroite relation avec le cadre budgétaire
- ❑ Assurer une corrélation entre la croissance urbaine et la capacité d'accueil des infrastructures associées à l'hygiène du milieu.

Mobilité

- ❑ Créer un environnement favorable aux transports durables et actifs.
- ❑ Limiter les impacts du développement sur la circulation et favoriser les modes de déplacements actifs
- ❑ Création d'un pôle de transport proposant un stationnement incitatif, un dépose-minute, un point de chute d'autopartage, etc.;
- ❑ Faciliter les liens entre le quartier et le reste de la Ville

Légende :

❑ PPU en vigueur 2017

o Nouvelle vision 2025-2045



Énoncés structurants du PPU – secteur Sabourin

Création d'un milieu de vie de qualité

- ❑ Gérer harmonieusement l'interface avec les rues Gardenvale et des Muguets
- ❑ Offrir un cadre résidentiel propice à la mixité sociale et à la vie communautaire
- ❑ Faire du secteur Sabourin un véritable quartier avec une centralité et une mixité de fonctions;

Paysages

- ❑ Mettre en valeur l'entrée de ville
- ❑ Assurer la qualité paysagère de l'ensemble du secteur
- ❑ Mettre en place des mesures d'atténuation entre les deux phases de développement du PPU- secteur Sabourin

Préservation des milieux naturels

- ❑ Volonté de préserver les milieux écologiquement sensibles

Légende :

- ❑ PPU en vigueur 2017
- Nouvelle vision 2025-2045



En résumé

Actualisation de Plan particulier d'urbanisme (PPU) - secteur Sabourin

La Ville franchit donc ce soir, une étape importante dans son développement résidentiel : nous vous présentons le futur quartier Sabourin avec la trame urbaine proposée, les typologies résidentielles, les pôles d'activités, ses parcs, son réseau de piste cyclable et son ambiance, etc.

Premier volet :

- **Consolidation d'une partie du territoire et création d'un milieu de vie de qualité, en prévision d'une éventuelle mise en chantier**

Plan directeur d'aménagement résidentiel - Phase 1 du PPU – secteur Sabourin



Actualisation du Plan particulier (PPU) - secteur Sabourin

Second volet

- Dans un souci **d'améliorer la circulation et de diminuer la pression sur le compte de taxes**, la Ville propose de **modifier l'affectation du sol** afin de **créer un écoparc**.
- Éléments qui militent en faveur d'une modification de l'affectation afin d'accueillir des activités industrielles à valeur ajoutée :
 - ☐ Les revenus industriels génèrent 5X par 100 \$ évaluation que le résidentiel
 - ☐ La consommation d'eau est généralement 4X moins importante avec une activité industrielle
 - ☐ Gestion du camionnage est possible (interdictions)
 - ☐ Moins de déplacements anticipés qu'un usage résidentiel
 - ☐ Moins de pression sur les services municipaux

Vision de développement : changement d'affectation du PPU – secteur Sabourin (phase 2)





Présentation : Phase 1 - Plan directeur d'aménagement résidentiel

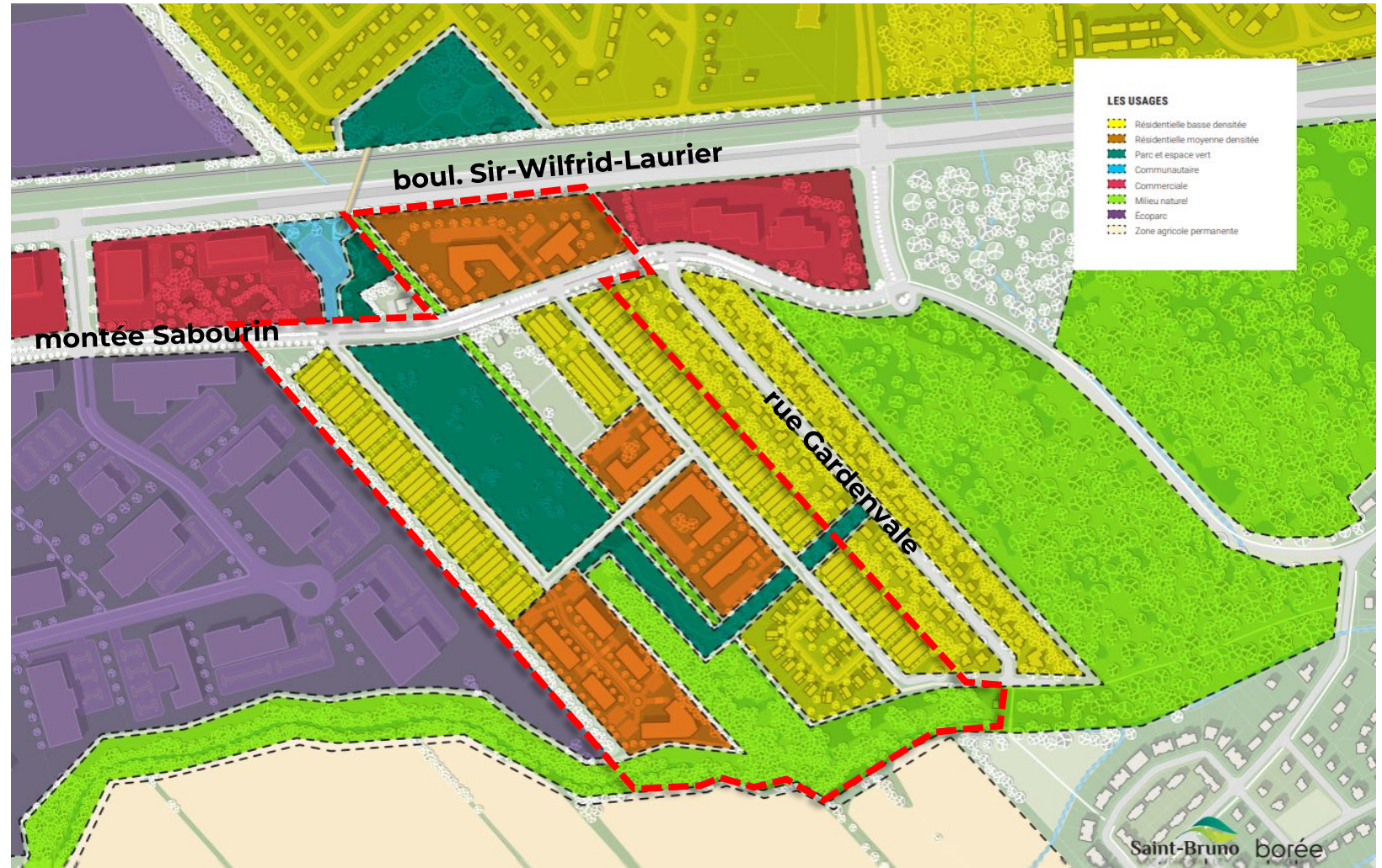
Mise en œuvre du Plan particulier d'urbanisme secteur Sabourin



Plan d'utilisation du sol – Phase 1 (résidentielle)

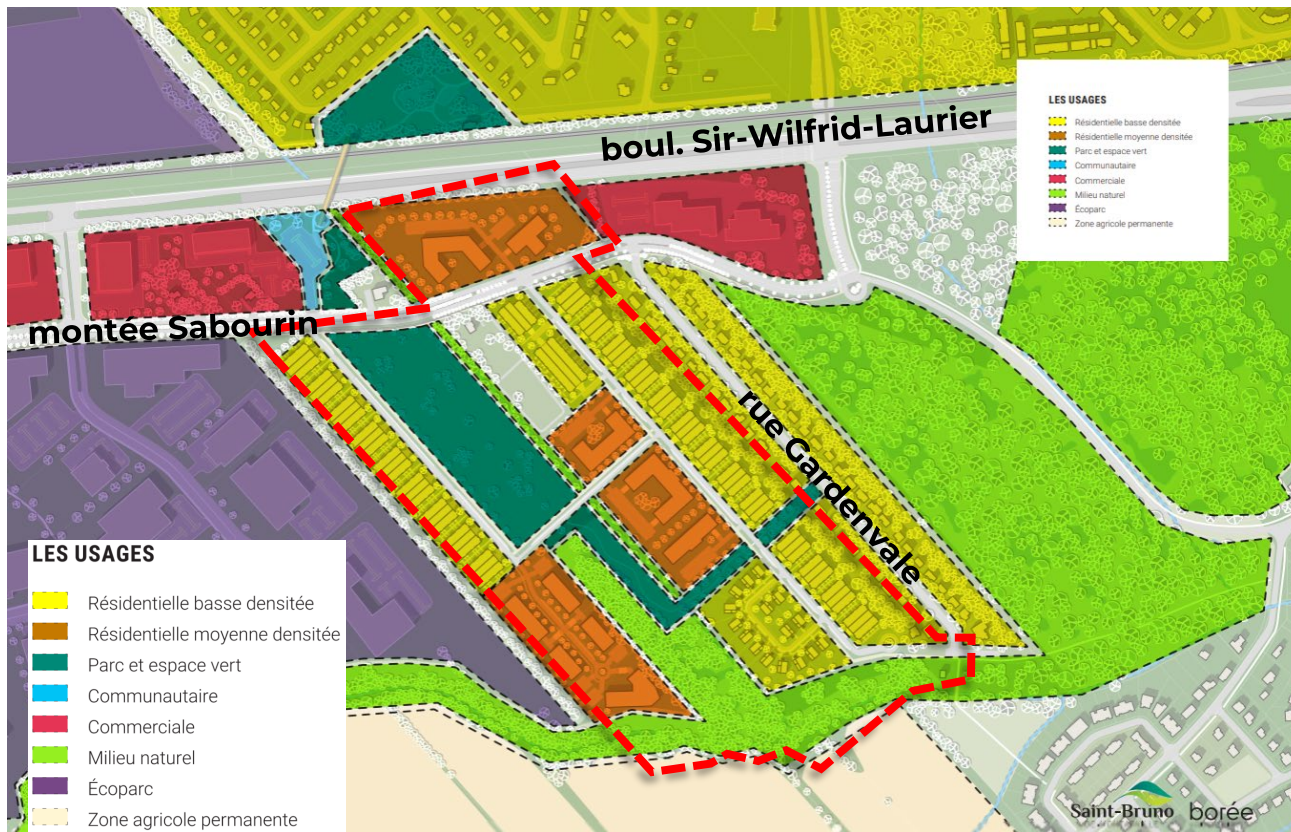
LES USAGES

-  Résidentielle basse densité
-  Résidentielle moyenne densité
-  Parc et espace vert
-  Communautaire
-  Commerciale
-  Milieu naturel
-  Écoparc
-  Zone agricole permanente

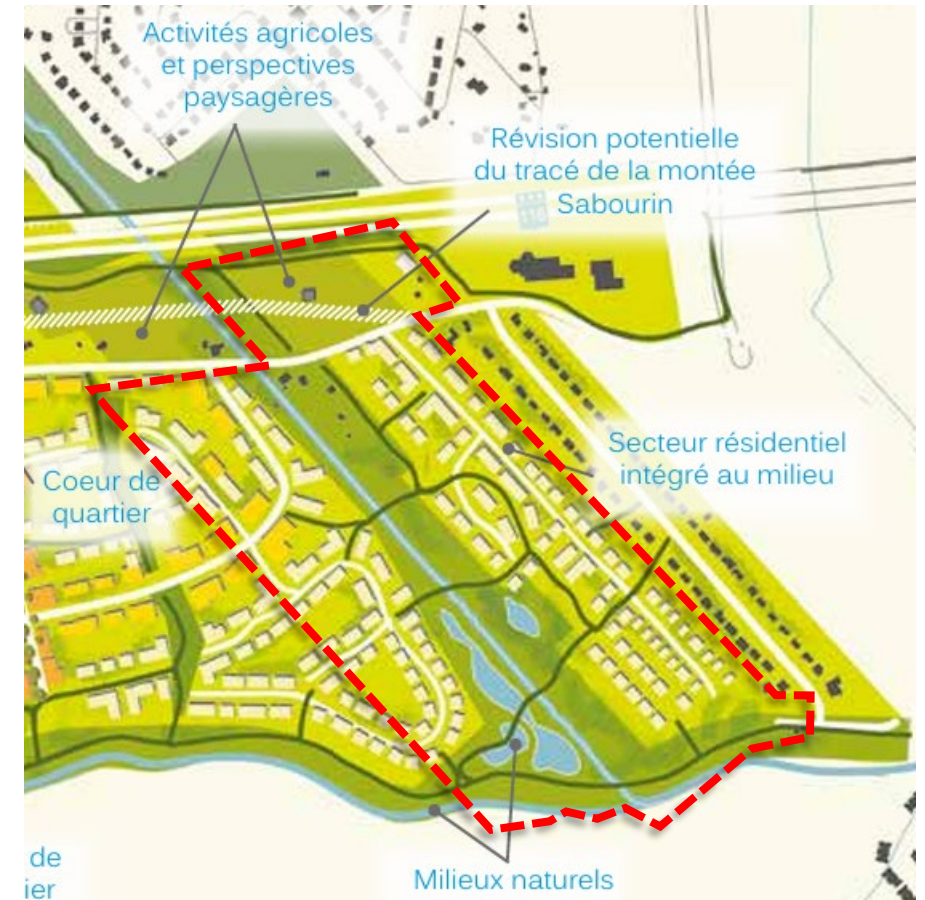


Concept d'organisation spatiale – Phase 1

Proposition d'aménagement (version mars 2026)



Concept du PPU en vigueur (2017)



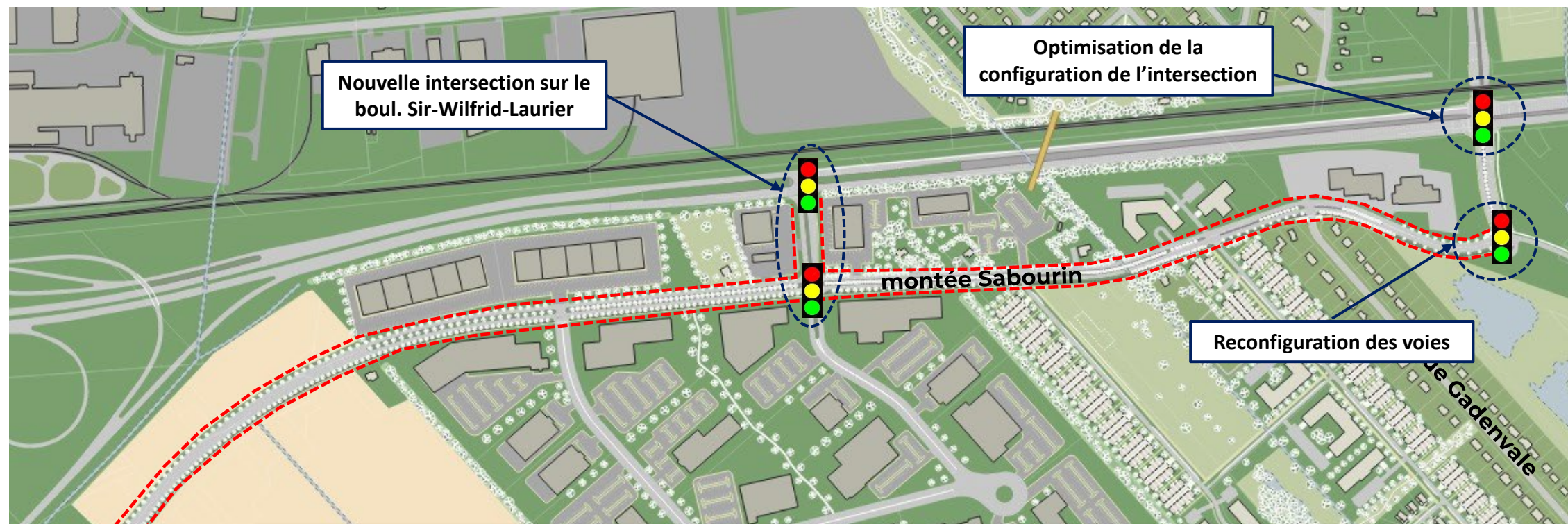
Phase 1 – Création d'un milieu de vie

Phase 1 – Résidentiel (sup. 280 749 m²)	
Parc et espace vert	53 000 m² (18,95 %)
Milieu naturel	33 812 m² (12,05 %)
Infrastructures	39 735 m² (14,15 %)
Développable	153 994 m² (54,85 %)
Développement de ± 885 logements	
16 maisons unifamiliales	1 à 2 étages
269 maisons de ville	2 étages
600 logements multifamiliaux	4 étages
Seuil de densité nette du projet – Phase 1	
Projeté : 58 log/ha	
Densité du nouveau PMADR	
2026-2031	52 log/ha
2032-2036	57 log/ha
2037-2041	63 log/ha



Le seuil de densité s'applique au moment d'émission du permis de construction sur un terrain.
Les premiers permis de construction sont estimés à être délivrés en 2029.

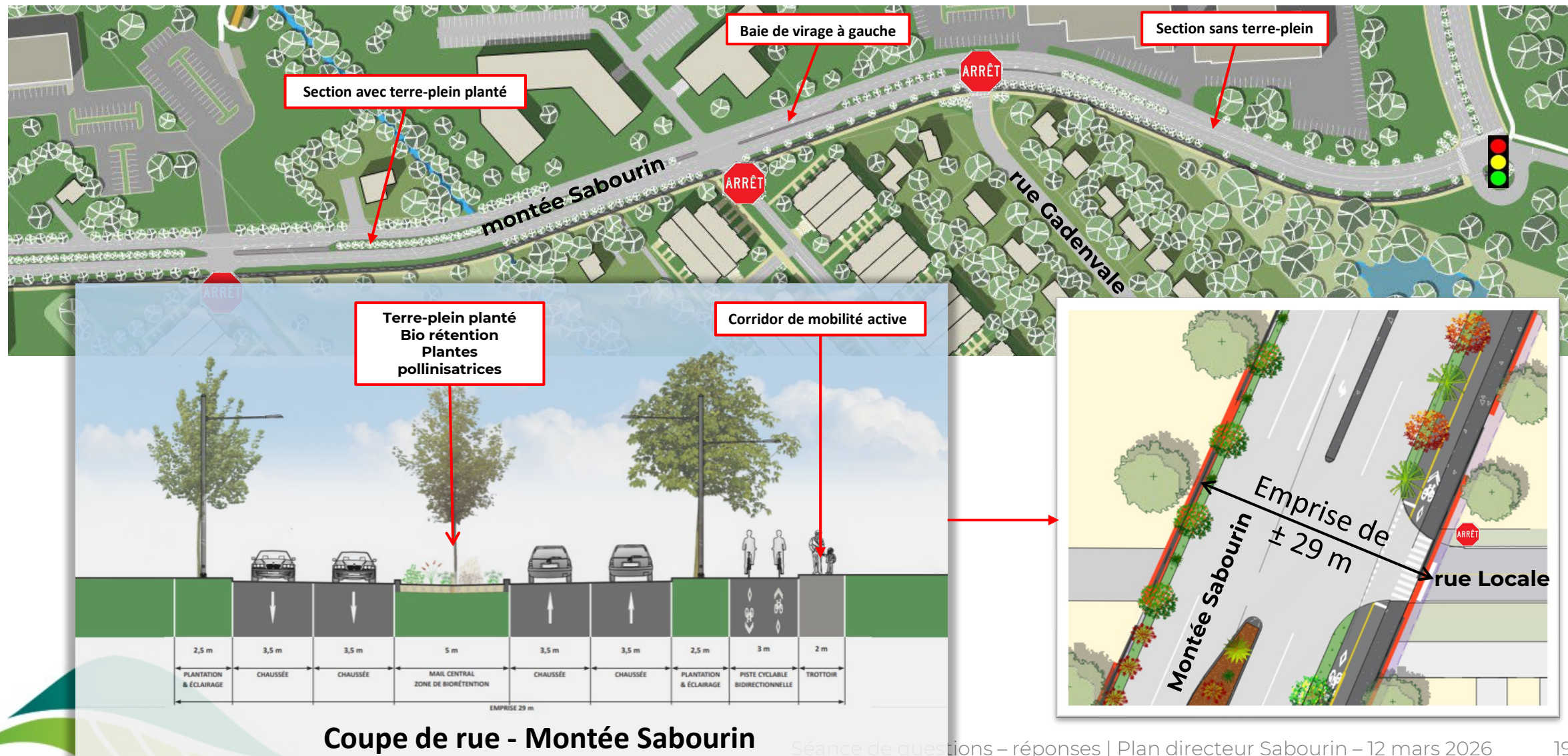
Urbanisation de la montée Sabourin



Création d'un boulevard urbain – Montée Sabourin

- Le tracé du boulevard s'inspire du tracé initial de la montée Sabourin
- Boulevard à 2 voies de circulations dans les deux sens
- L'élargissement s'effectue principalement dans les zones non construites au sud de la montée
- Peu ou pas d'expropriation de terrain et sinon de petite superficie
- **Alternative pour éviter les débordements lors d'un passage de train de marchandises**
- Option supplémentaire pour se déplacer dans l'axe Est-Ouest vers l'autoroute 30
- L'urbanisation de la montée rend possible l'intégration du service d'autobus du RTL

Urbanisation de la montée Sabourin – phase 1



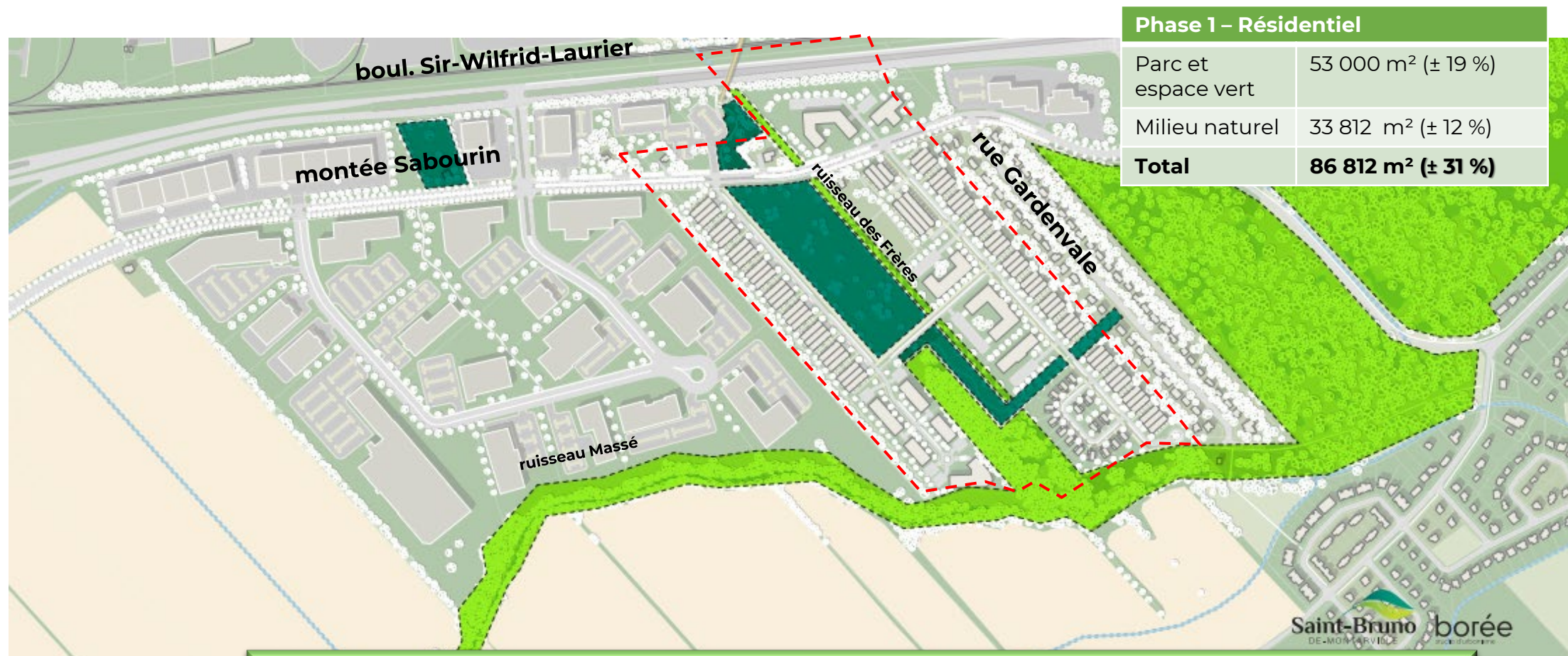
Vue du secteur résidentiel – phase 1



Vue du secteur résidentiel – phase 1



Parcs, espaces verts et milieux de conservation



**Préservation des milieux sensibles et
31 % du projet redonné à la collectivité en parcs et milieux naturels**

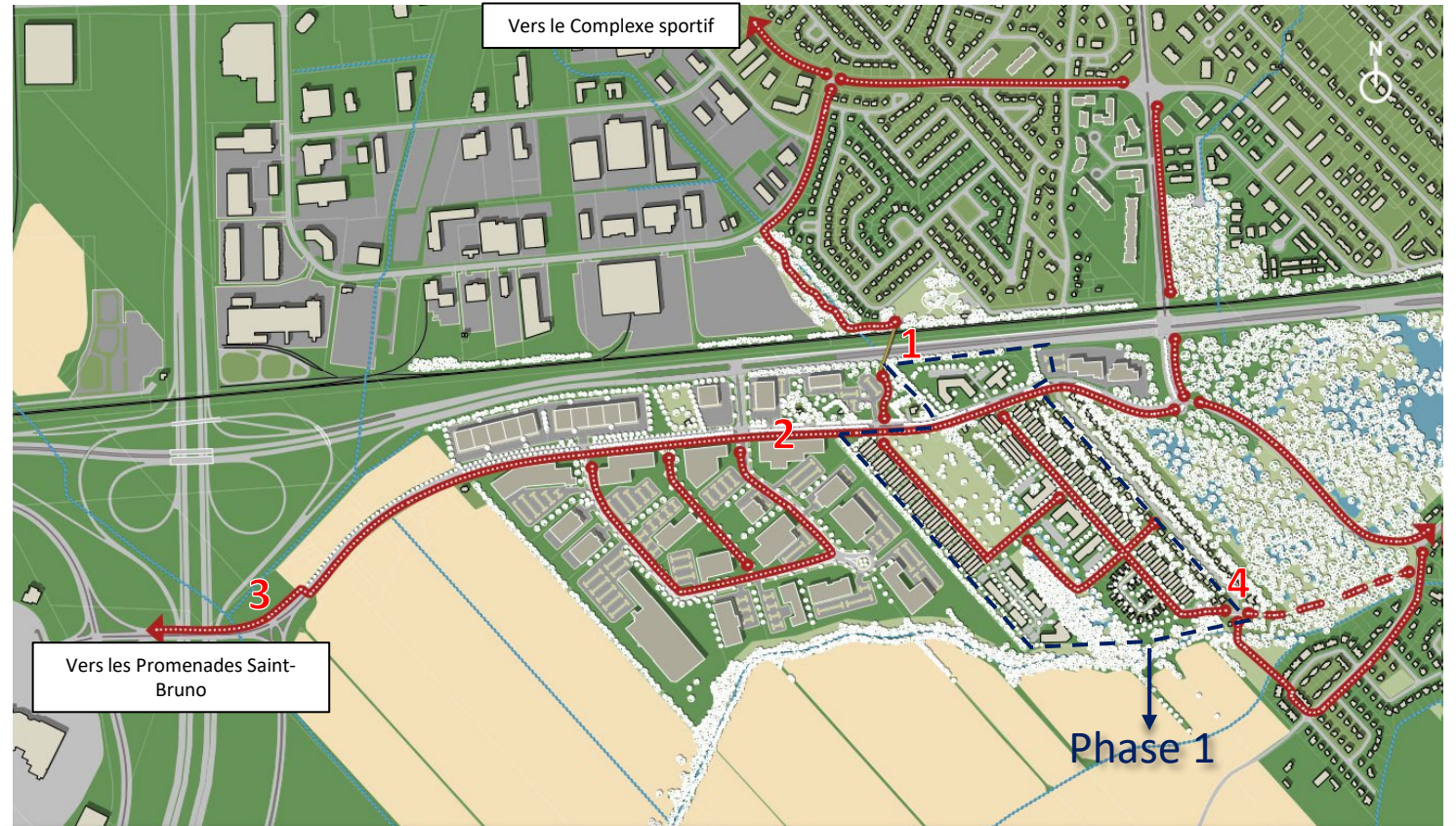
Réseau de mobilité active à consolider

Création d'un réseau interconnecté

- 1- Connectivité nord-sud assurée par une passerelle de mobilité active



- 2- Urbanisation de la montée Sabourin
- 3- Connectivité aux Promenades à consolider
- 4- Connection au réseau existant de la rue des Bolets



Un réseau structurant au service d'un milieu de vie durable et connecté.



Vue de la Phase 1 : interface et rue locale proposée



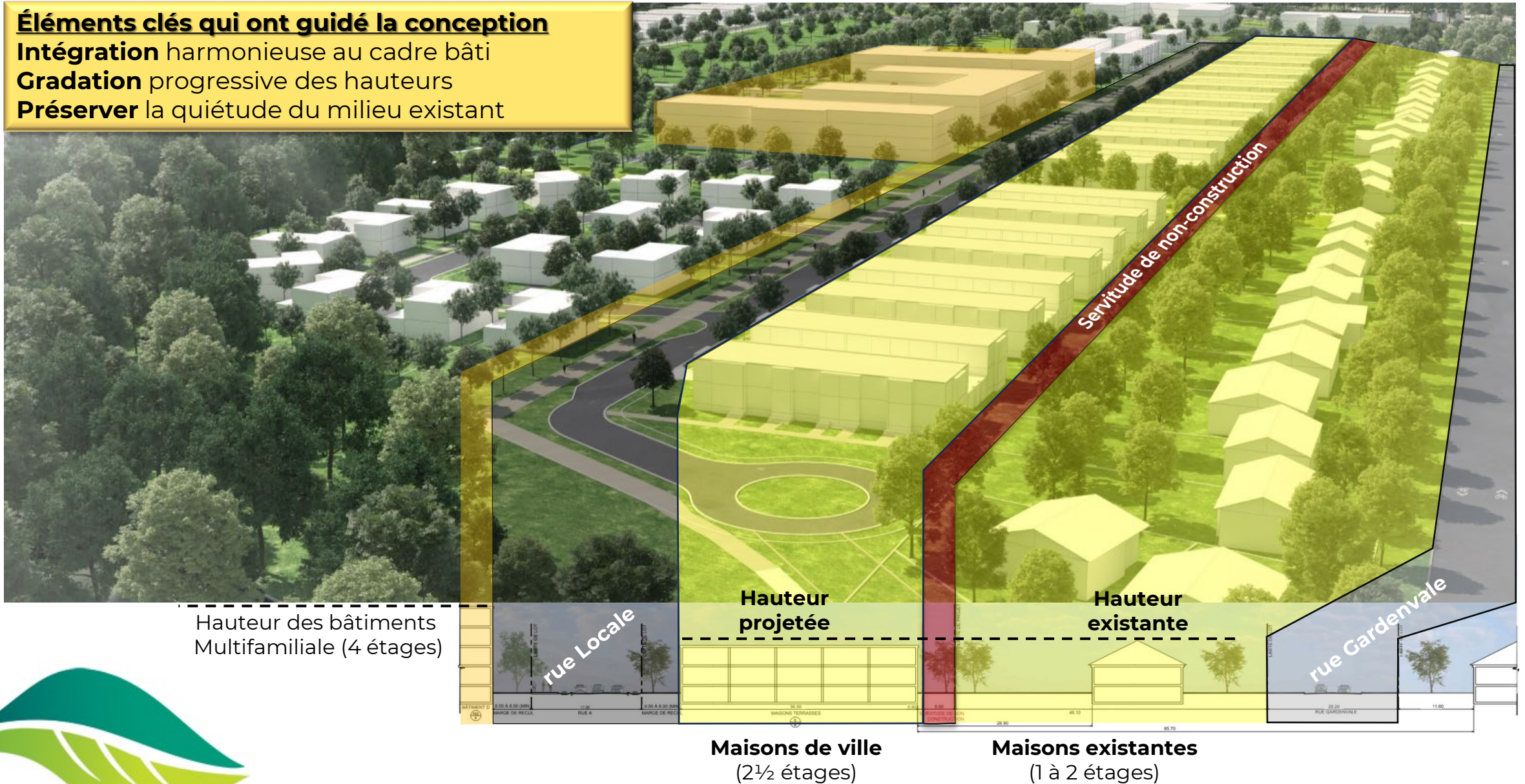
Vue de la Phase 1 – progression de gabarits

Éléments clés qui ont guidé la conception

Intégration harmonieuse au cadre bâti

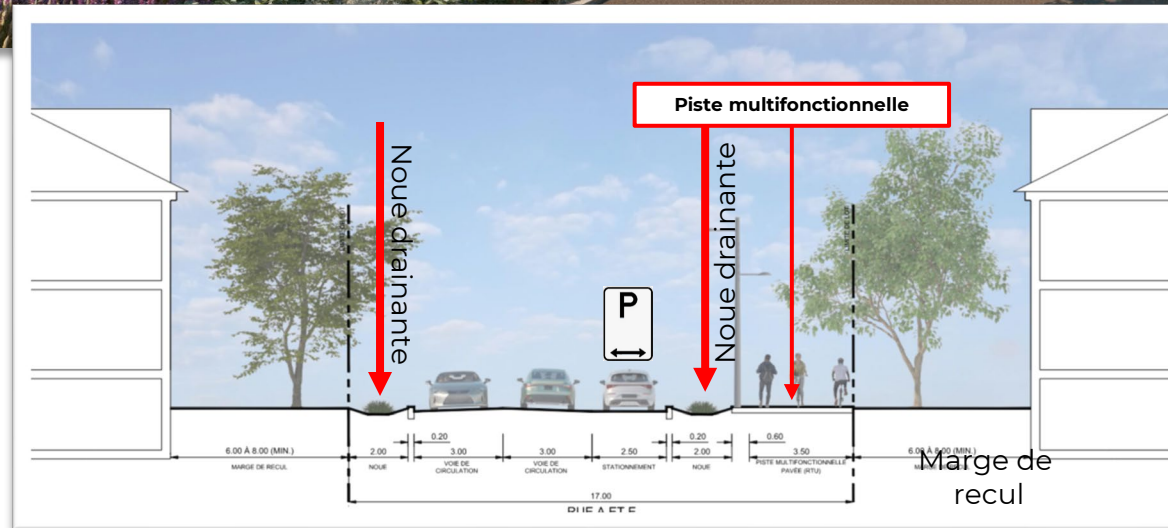
Gradation progressive des hauteurs

Préserver la quiétude du milieu existant



Vue de la phase 1 – Insertion urbaine





Parc-école

Développement d'un parc-école

Superficie totale $\pm 33\,571\text{ m}^2$ ($\pm 361\,355\text{ pi}^2$)

Superficie approximative réservée l'école
 $\pm 20\,000\text{ m}^2$ ($215\,000\text{ pi}^2$)

Superficie approximative du parc $13\,500\text{ m}^2$
($145\,312\text{ pi}^2$)

Programmation du parc (à titre indicatif)

Terrain de baseball

Modules de jeux (0-5 ans)

Modules de jeux (6-12 ans)

Terrain de basketball

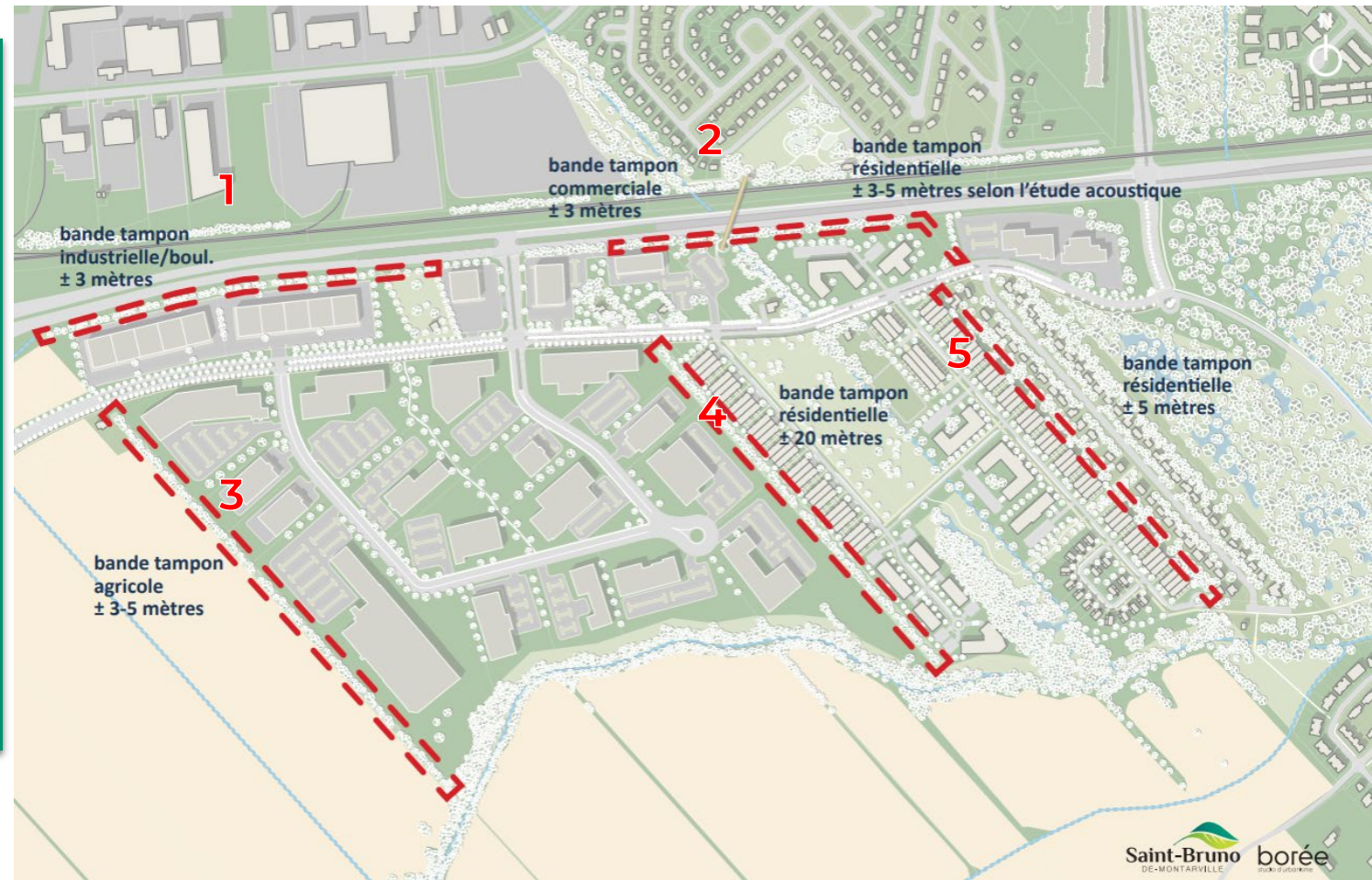


La programmation et le développement du parc-école seront définis en **concertation avec les citoyens**, puis intégrés à l'entente de travaux municipaux à venir entre la Ville et le promoteur.

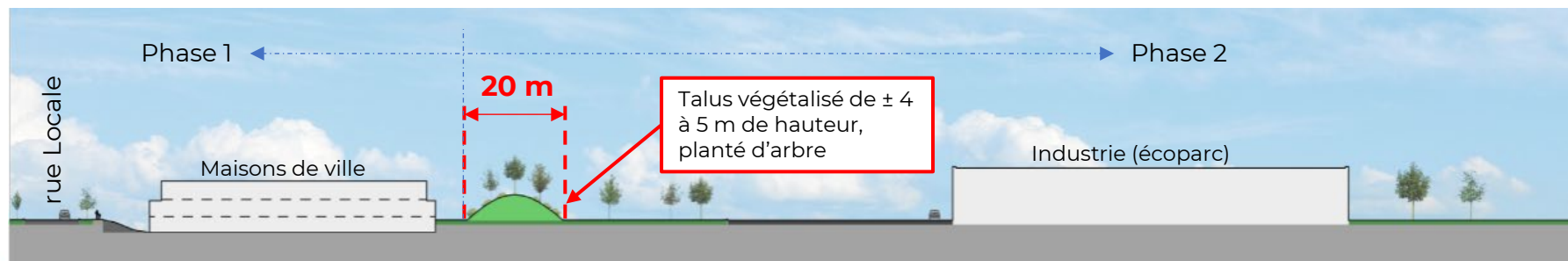


Création de bandes tampons

1. Bande tampon pour l'entrée de ville
2. Bande tampon obligatoire - Zone de contrainte sonore
3. Bande tampon entre la zone agricole et industrielle
4. Bande tampon entre la zone résidentielle et industrielle
5. Servitude de non-construction



Vue sur la bande tampon – Résidentiel/Industriel





Présentation : Phase 2 - Vision de développement
proposée et changement d'affectation

Actualisation du Plan particulier d'urbanisme secteur
Sabourin



Création d'un nouvel Écoparc industriel

Phase 2 – Écoparc industriel
Superficie : ± 6 millions de pi²

Objectifs ayant guidé la conception

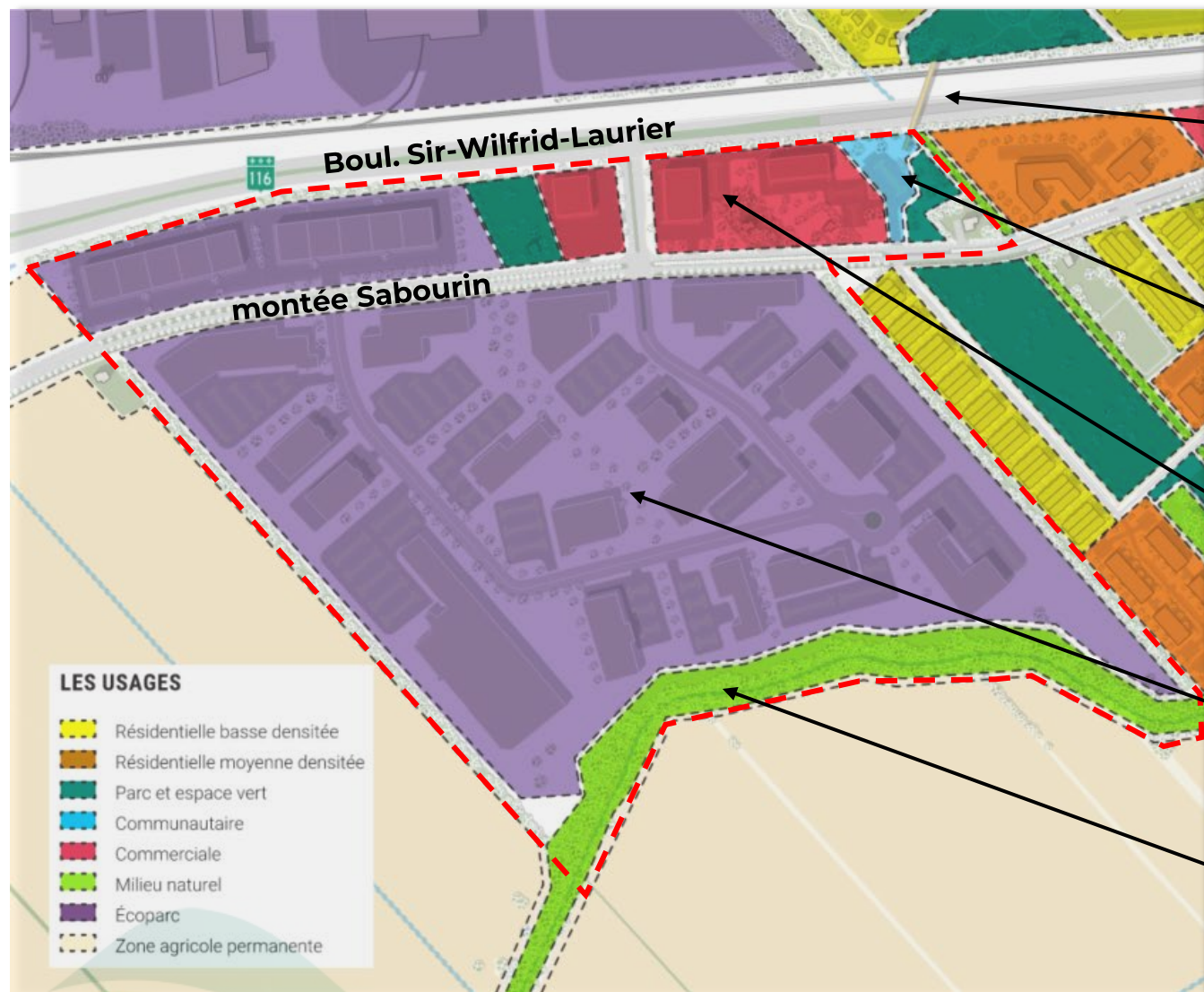
Minimiser les infrastructures routières

Assurer une répartition logique des superficies de terrain permettant des subdivisions en plusieurs lots distincts et de dimension variées

Créer un milieu de travail sécuritaire et convivial dans l'esprit d'un écoparc



Changement des affectations du sol



Nouvelle passerelle au-dessus du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier

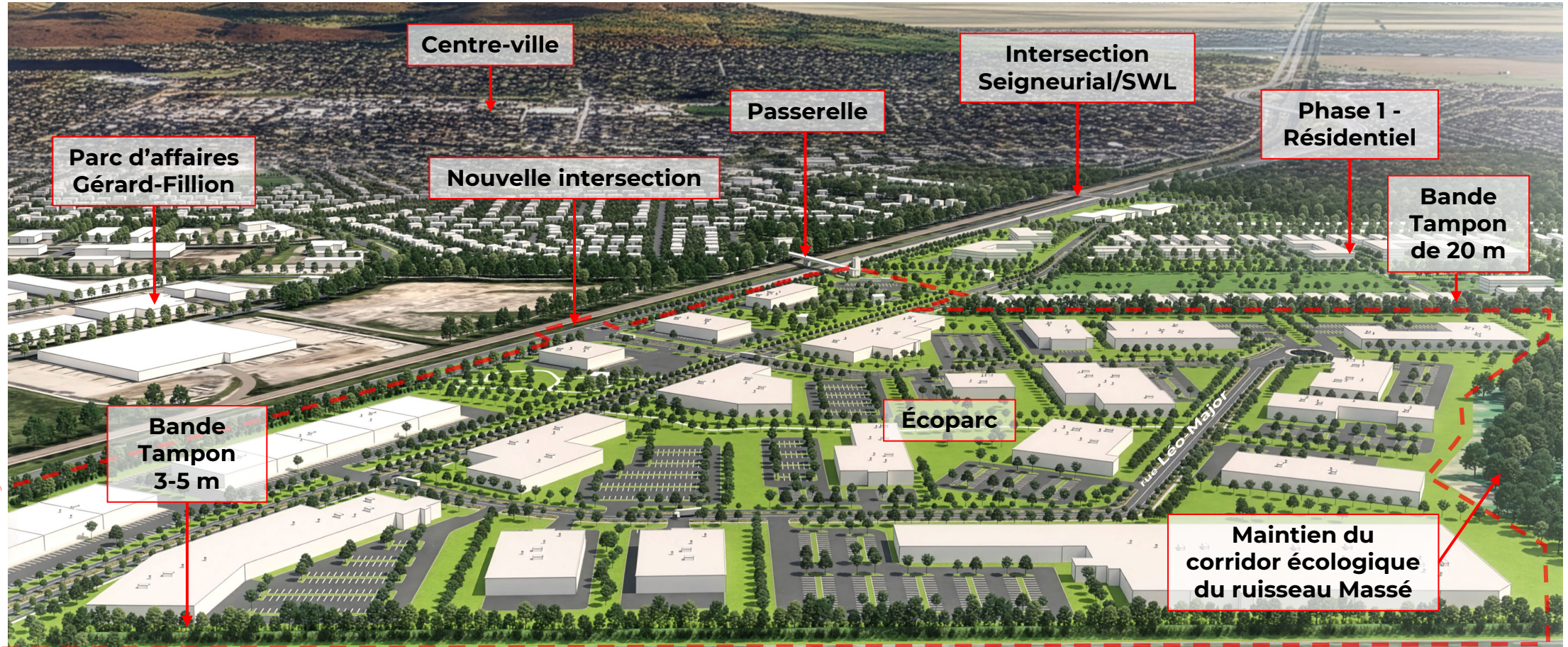
Développement d'un HUB de transport en commun et stationnement incitatif à proximité de la passerelle

Développement d'un pôle commercial et de services de proximité

Développement d'un Écoparc industriel

Maintien de la bande associée à la zone de conservation du ruisseau Massé

Vue de l'Écoparc



Principes d'aménagement

Écoparc à haute performance et de prestige

Implantation d'activités industrielles à faible impact

Interdiction de l'entreposage extérieur

Gestion rigoureuse des nuisances

Gestion optimale des eaux de ruissellement

Bio-rétention

Traitements qualitatifs des eaux

Infiltration

Optimisation du stationnement

Réduction des cases

Verdissement structurant

50 % de canopée

Lutte aux ilots de chaleur

Développement d'un cadre bâti performant

Efficacité énergétique,

Qualité architecturale

Construction durable

Conception d'une architecture de paysage soignée et résiliente

Végétaux indigènes,

Strates nourricières

Plantations adaptées au milieu

Création d'un Écoparc à valeur ajoutée

Innovation

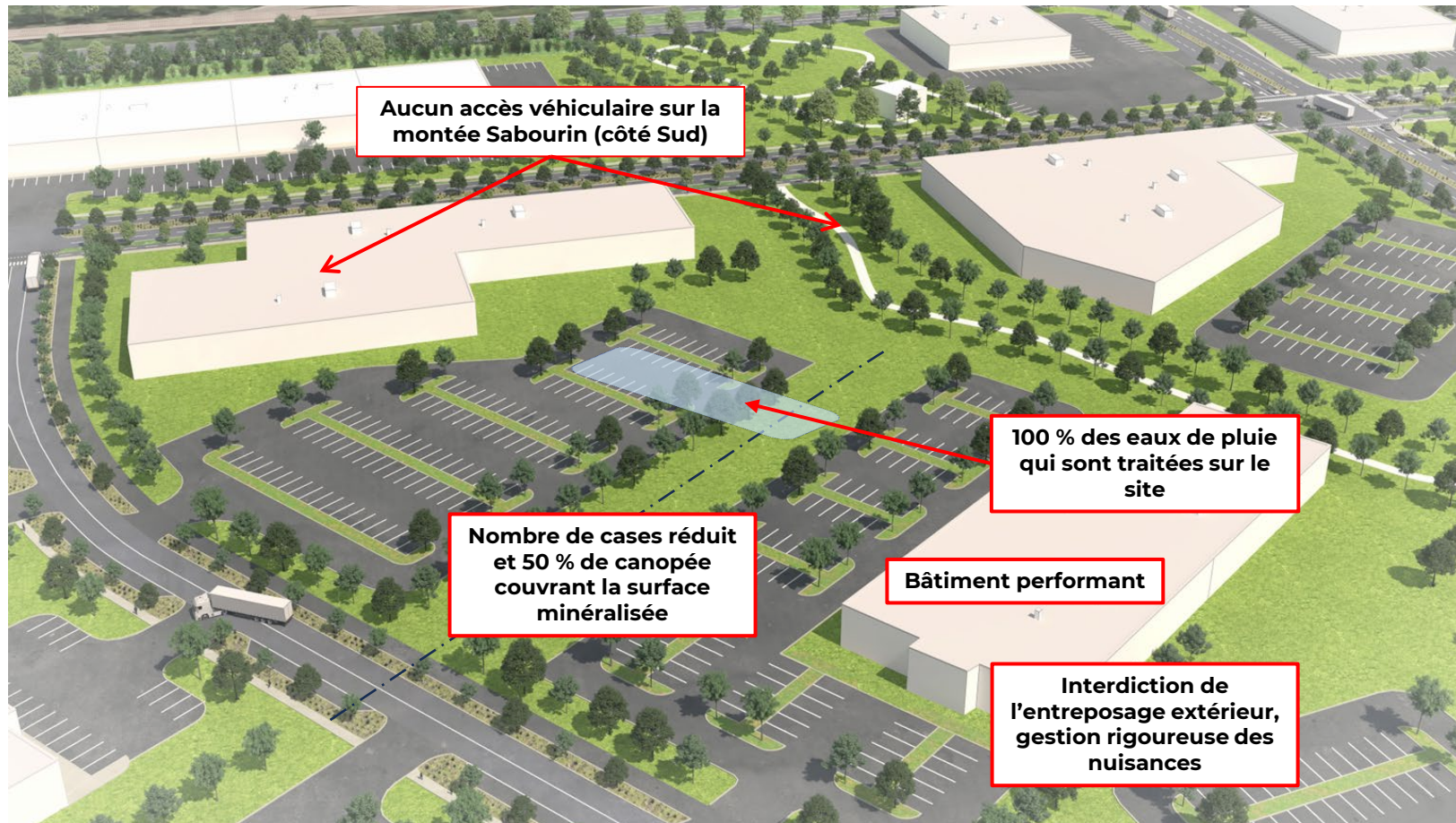
R & D

Pôles logistiques et stratégiques

Sièges sociaux



Vue de l'îlot central – exemples d'implantation avec les principes d'aménagement



Intersection – boul. Sir-Wilfrid-Laurier/ rue Léo-Major et montée Sabourin

Porte entrée d'un pôle économique structurant

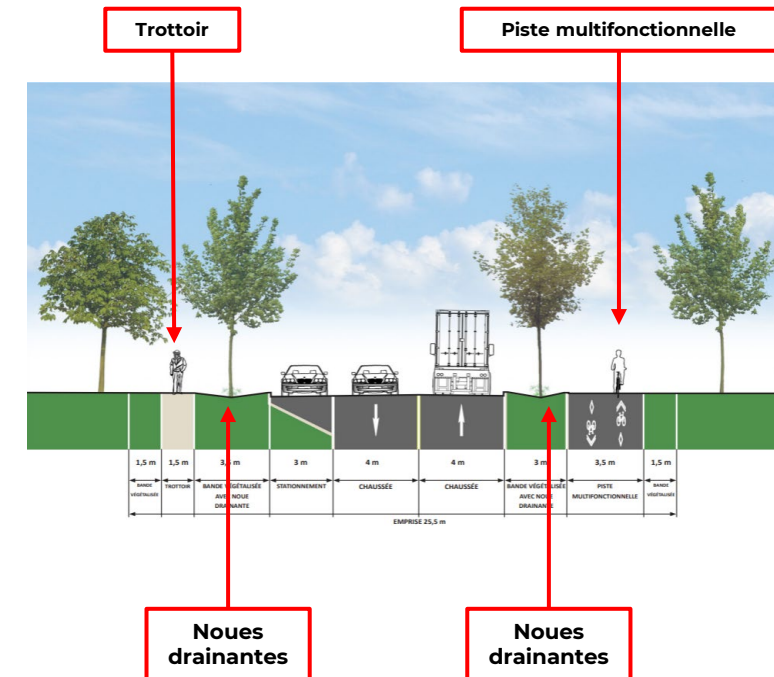


Intersection boulevard
Sir-Wilfrid-Laurier



Intersection montée
Sabourin et Léo-Major

Coupe de rue local Écoparc

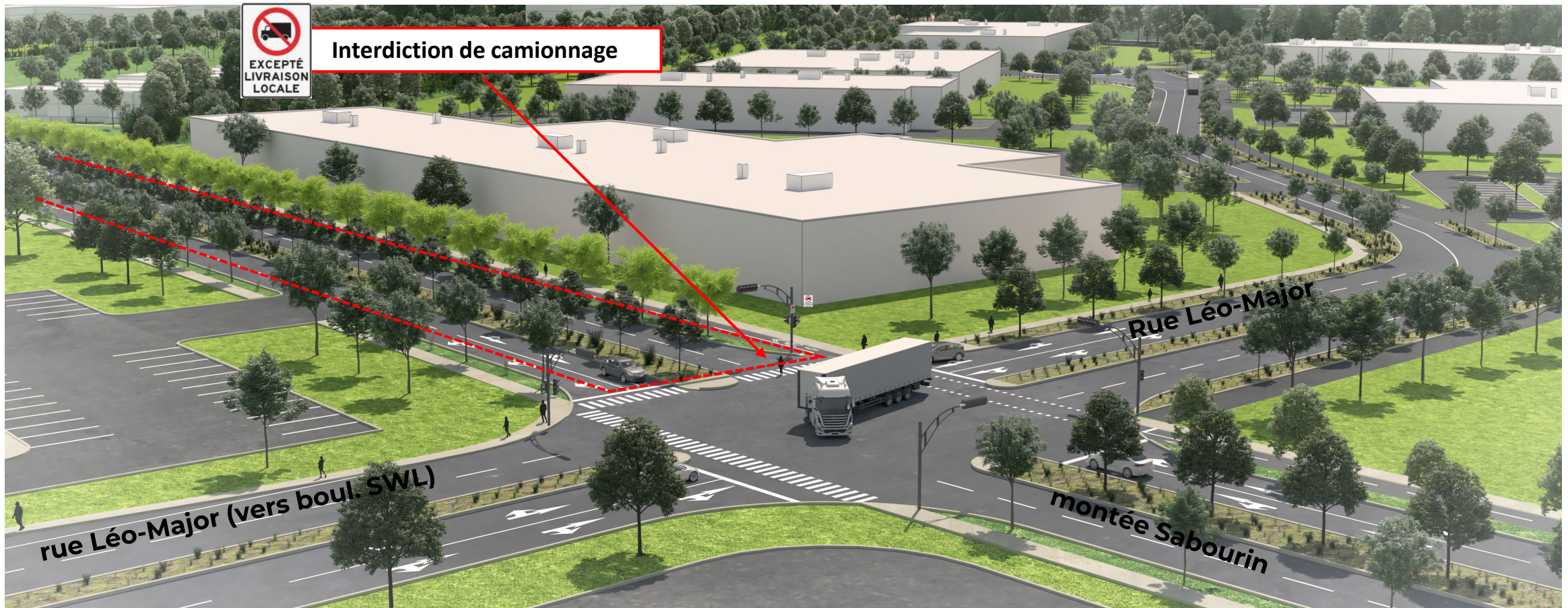


Conception afin d'assurer la sécurité des
usagers et la convivialité des déplacements
à l'intérieur de l'écoparc

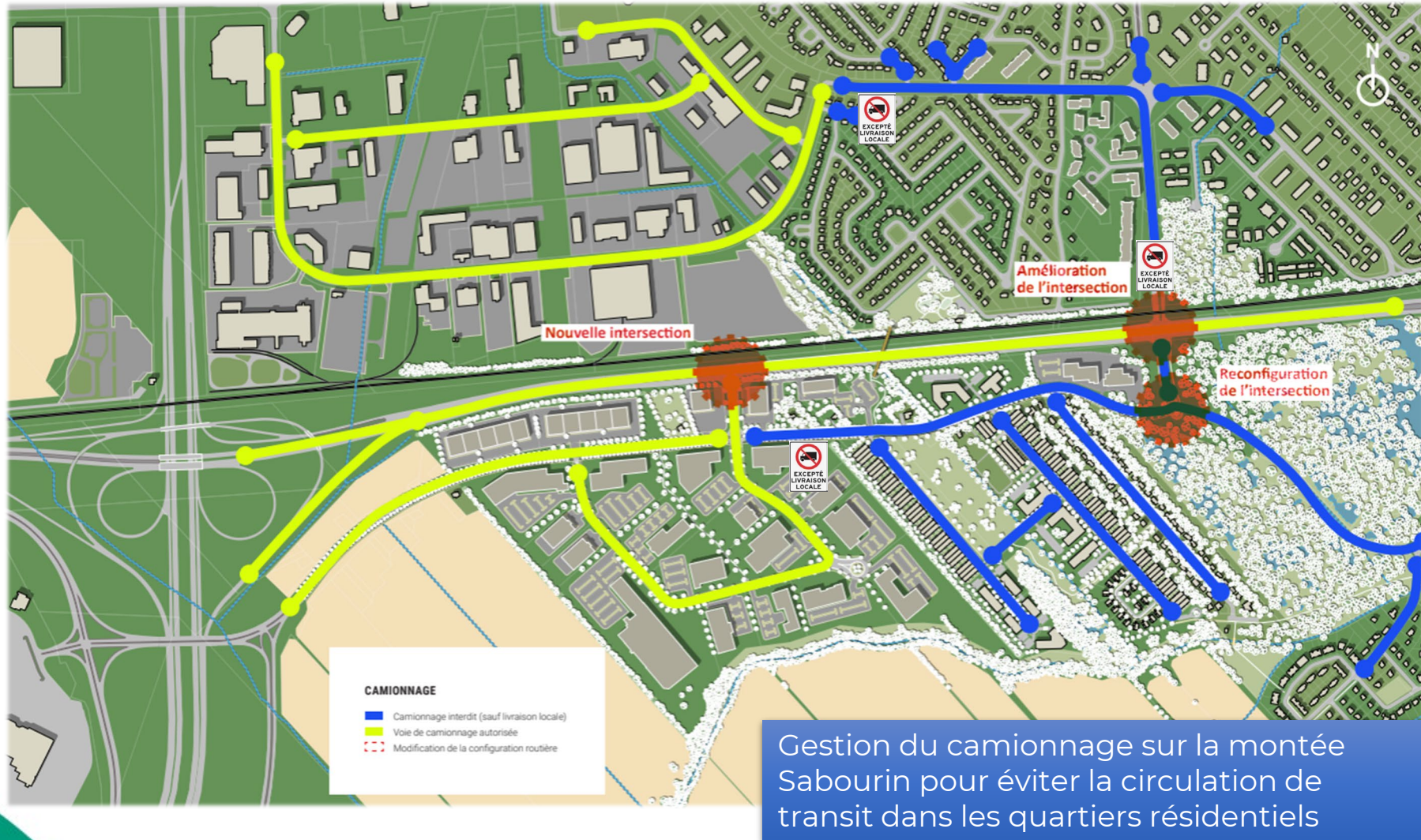
Nouvelle intersection du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et de la rue Léo-Major



Vue sur l'intersection montée Sabourin et rue Léo-Major (écoparc)



Gestion de camionnage - Interdiction de camionnage



Vue d'ensemble de l'Écoparc (proposition)



Vue générale du développement Sabourin





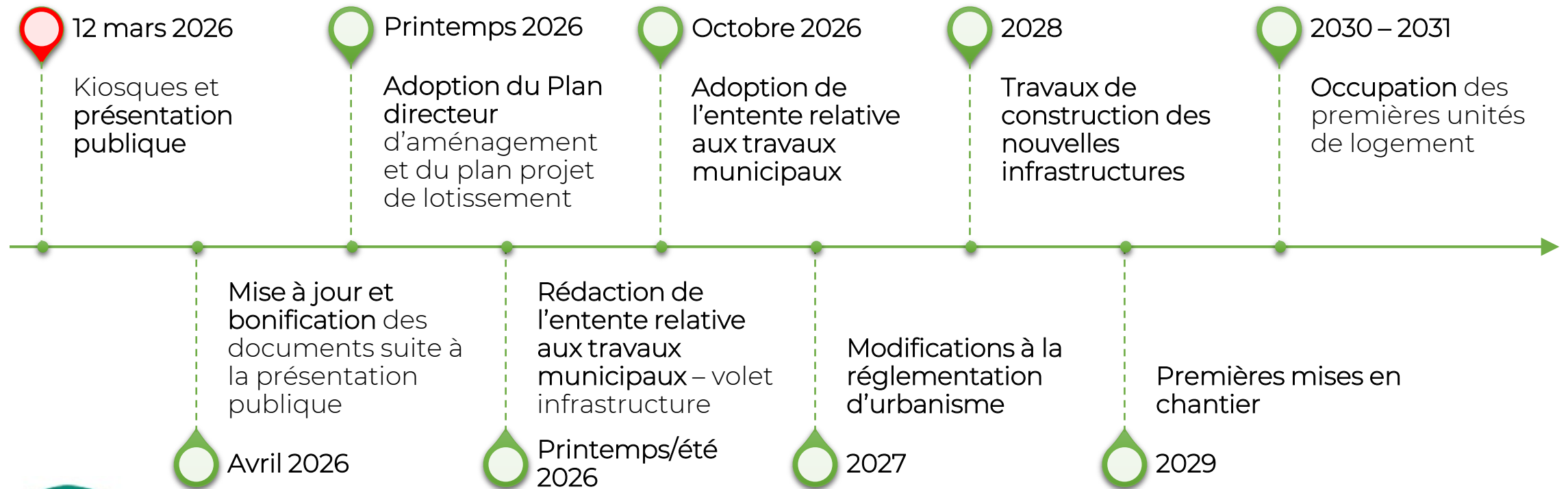
Échéancier

Prochaines étapes et chronologie



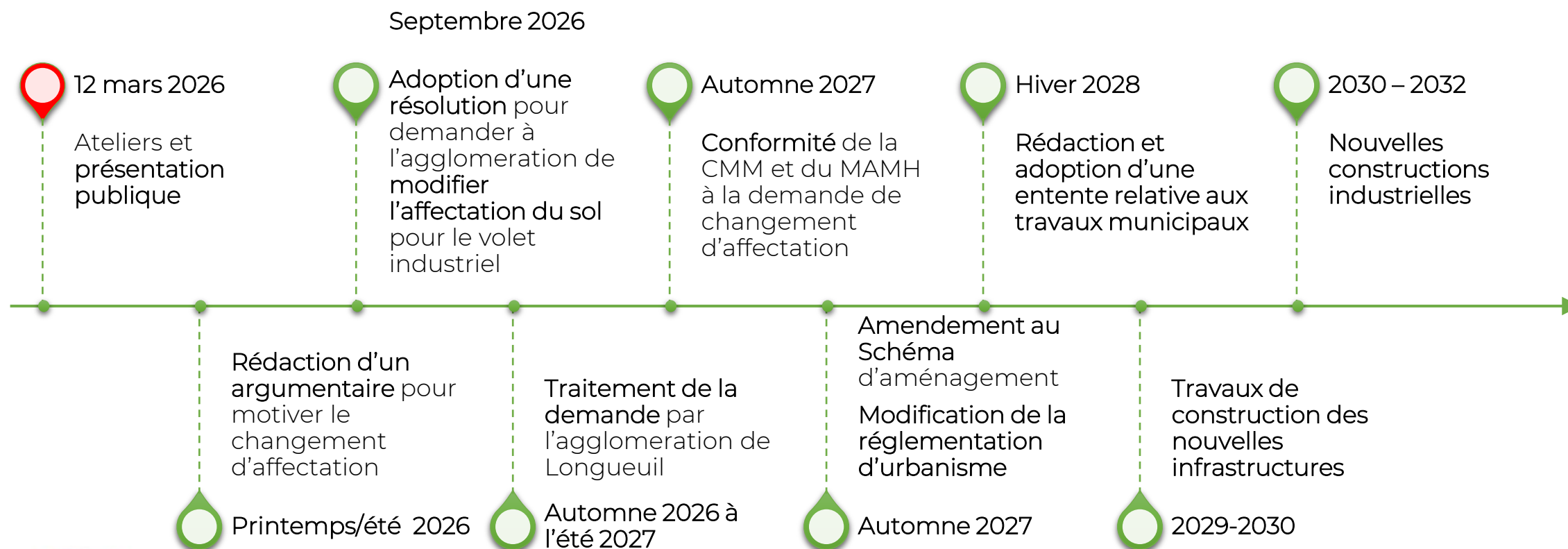
Prochaines étapes – Phase 1

Plan directeur d'aménagement – Volet résidentiel



Prochaines étapes – Phase 2

Demande de changement d'affectation du sol



Période de questions



Modalités de participation

- **Rappel: cette séance est filmée**
- **Lever la main** pour signaler que vous avez une question/souhaitez donner votre avis
- **Se présenter, si vous le souhaitez**
- **Intervenir:** maximum **1** minute
- S'exprimer de façon **respectueuse, claire et succincte**
- Écouter les réponses et les autres participants en demeurant **ouverts**





Merci

