

Document introductif et explicatif **du PPU rue de la Pomme**

Projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme, le règlement
de zonage et le règlement de lotissement

Table des matières

Choix de nom pour le projet	3
Porteur du projet.....	3
Qu'est-ce qu'un PPU?.....	3
Consultations publiques.....	4
Localisation et description physio-spatiale	4
Propositions préliminaires	6
Tracés de rue.....	6
Affectation et densité du sol.....	9
Volumétrie.....	10
Infrastructures et espaces verts.....	11
Listes d'acquisitions.....	11
Modifications règlementaires.....	12
Phasage du projet.....	12
Coûts, Revenus et autres considérations du projet	13
Conclusion.....	14
Annexes.....	15
Sondage : Selon vous.....	16
Revenus annuels des taxes municipales.....	17
Annexes richesse foncière ajoutée	19

Choix de nom pour le projet

Le nom du PPU rue de la Pomme a été choisi pour faire un lien avec le nom de la rue de l'Éden à laquelle la rue de la Pomme ira se connecter et l'industrie principale de la ville de Franklin. L'industrie de la pomiculture est très présente à Franklin depuis très longtemps et fait même parti des armoiries officielles de la municipalité depuis plus de 40 ans. Dans les années 1970s, la région de Franklin avait déjà la réputation d'être très fertile pour la pomiculture. La pomiculture et la transformation de la pomme sont les activités économiques et industrielles principales de la région. Les noms de végétaux sont intemporels et devraient être acceptés à la commission de toponymie du Québec.

Porteur du projet

M. Primeau, urbaniste-stagiaire, qui est le responsable de l'urbanisme et l'inspecteur municipal de Franklin, a déposé aux élus au courant du mois de novembre 2020 des croquis et des informations concernant les terrains visés par le PPU. Toutes vos questions et tous vos commentaires peuvent lui être redirigés, soit par téléphone au 450-827-2538 ou par courriel au urbanisme@municipalitedefranklin.ca.

Qu'est-ce qu'un PPU?

Le programme particulier d'urbanisme est un outil d'urbanisme qui permet de planifier à une échelle plus fine dans le plan d'urbanisme certains secteurs qui devraient être réalisés dans un avenir rapproché. Le PPU peut traiter de nouveaux secteurs ou bien sur le centre-ville.

Le PPU permet à la municipalité :

1. d'acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation;
2. de détenir et d'administrer l'immeuble;
3. d'exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis;
4. d'aliéner ou de louer l'immeuble aux fins prévues. La municipalité peut également décréter qu'elle accorde des subventions afin de favoriser les travaux conformes à ce programme.

Dans le cas présent, le PPU est utilisé afin de planifier harmonieusement la création d'un nouveau quartier résidentiel près du centre-ville de Franklin. À vol d'oiseau, l'entièreté du projet est à moins de 600 m de la rue de l'Église.

Consultations publiques

Toute modification du plan d'urbanisme doit faire l'objet d'une consultation publique. Une consultation publique informative et préliminaire aura lieu le 21 décembre au centre communautaire de Franklin sur la rue du Parc et par visioconférence à 18h30 pour sonder les résidents de Franklin pour la création d'un nouveau quartier dans le secteur de Saint-Antoine-Abbé. Nous recevrons vos commentaires jusqu'au 15 janvier 2021 pour cette première consultation informative avant de soumettre une version pour adoption.

Il y aura une seconde consultation publique, la date reste à déterminer, suite au dépôt d'une version substantiellement complète qui comprendra des indications sur les modifications proposées au règlement de zonage et au règlement de lotissement. Vous serez invité à nous partager vos commentaires afin de peaufiner le projet. Par la suite, une version amendée sera déposée pour au conseil qui pourra l'adopter à une assemblée municipale.

Localisation et description physio-spatiale

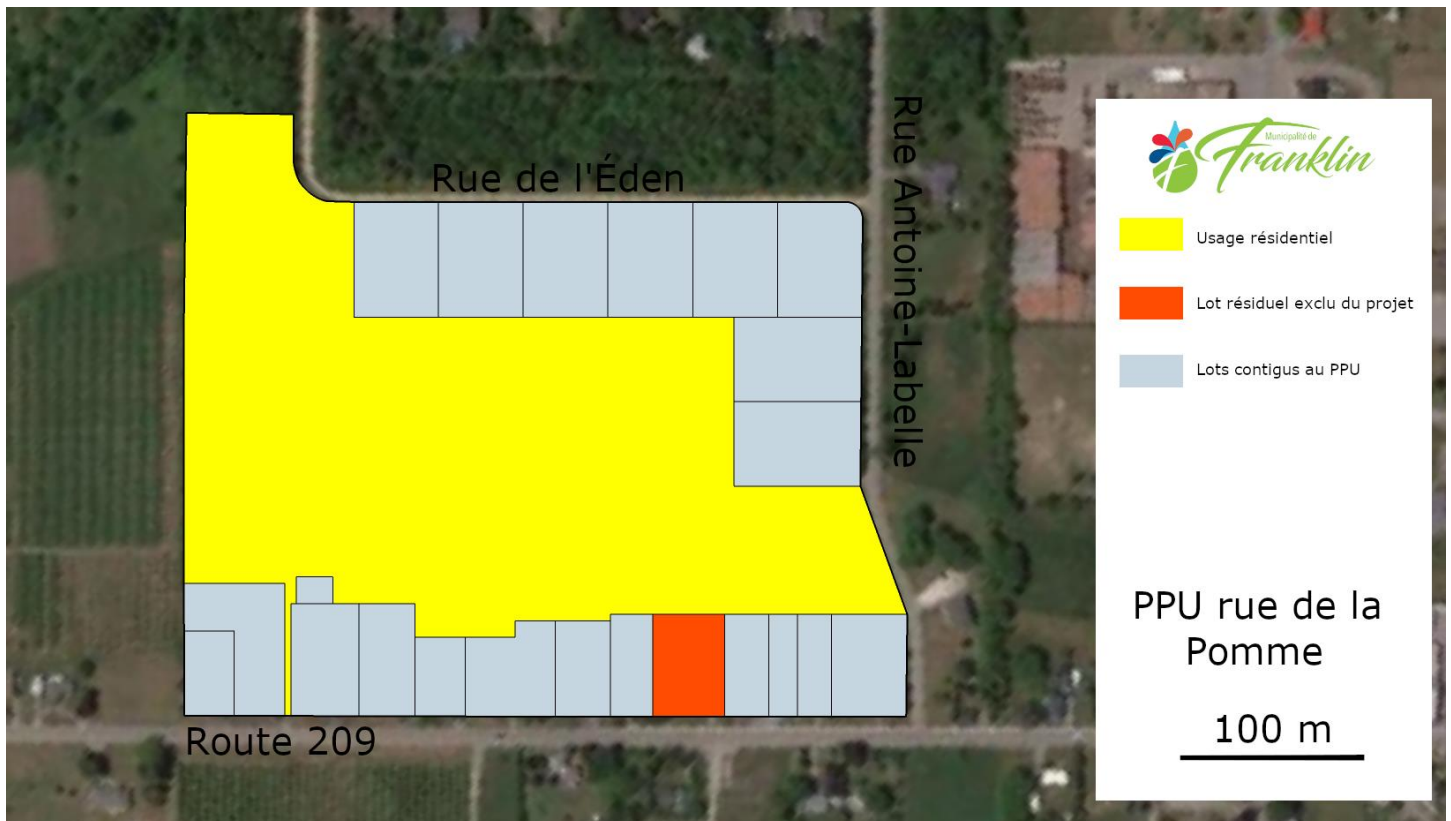
Le PPU rue de la Pomme est situé dans centre-ville de Franklin (Saint-Antoine-Abbé) au nord de la route 209, au sud de la rue de l'Éden et à l'ouest de la rue Antoine-Labelle. Le projet est composé de quatre lots privés (5621471, 5621482, 5621610 et 5621611). Les cinq lots ont une superficie de 64 182,3 m².





Google Maps

Le projet serait accessible par la rue Antoine-Labelle et par la rue de l'Éden. Le terrain principal a présentement frontage sur la route 209 et la majorité du terrain est boisé et en friche. Ce terrain a quelques dépressions naturelles et s'écoule vers le nord-est. Les terrains sur la rue de l'Éden sont boisés alors que celui sur Antoine-Labelle n'a que quelques arbres.



Google Maps et Sketchup

Propositions préliminaires

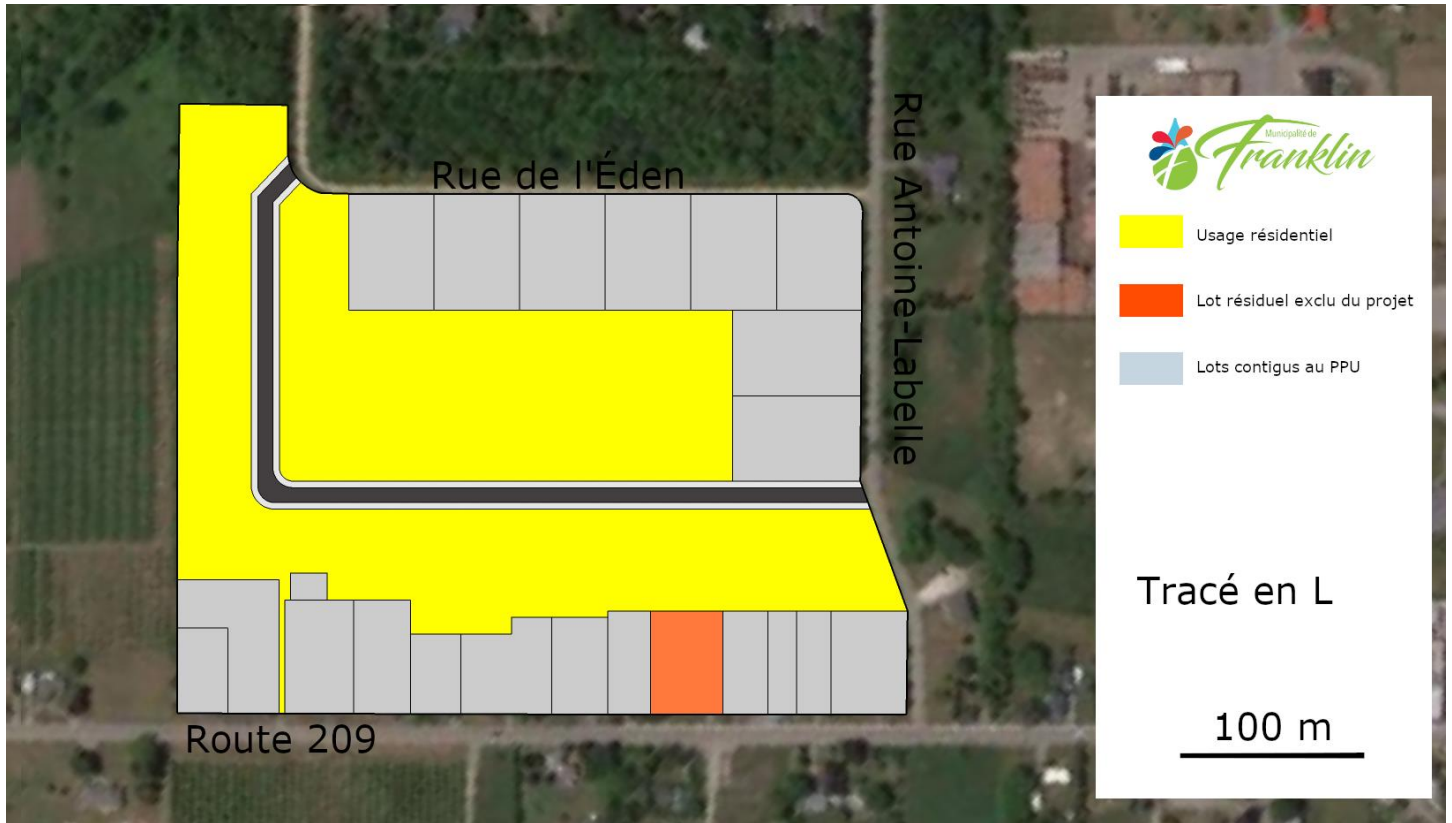
Certaines propositions préliminaires (voir les annexes), faites par M. Primeau, avancent la possibilité de construire un quartier de moyenne ou de haute densité afin de pouvoir diversifier l'offre de logements locatifs et pour premiers acheteurs. Considérant que ce nouveau quartier se situe dans le centre-ville et que les réseaux sont proches, il est primordial d'avoir une approche holistique pour ce nouveau quartier résidentiel afin qu'il puisse répondre aux besoins des résidents à proximité ainsi que les futurs résidents.

Pour l'usage, le nouveau quartier est prévu pour être exclusivement voué à la fonction résidentielle, aux parcs et aux espaces verts. Il serait également intéressant de conserver le plus d'arbre possible du site lors des constructions afin de conserver le plus de canopée possible et éviter de créer un îlot de chaleur.

Tracés de rue

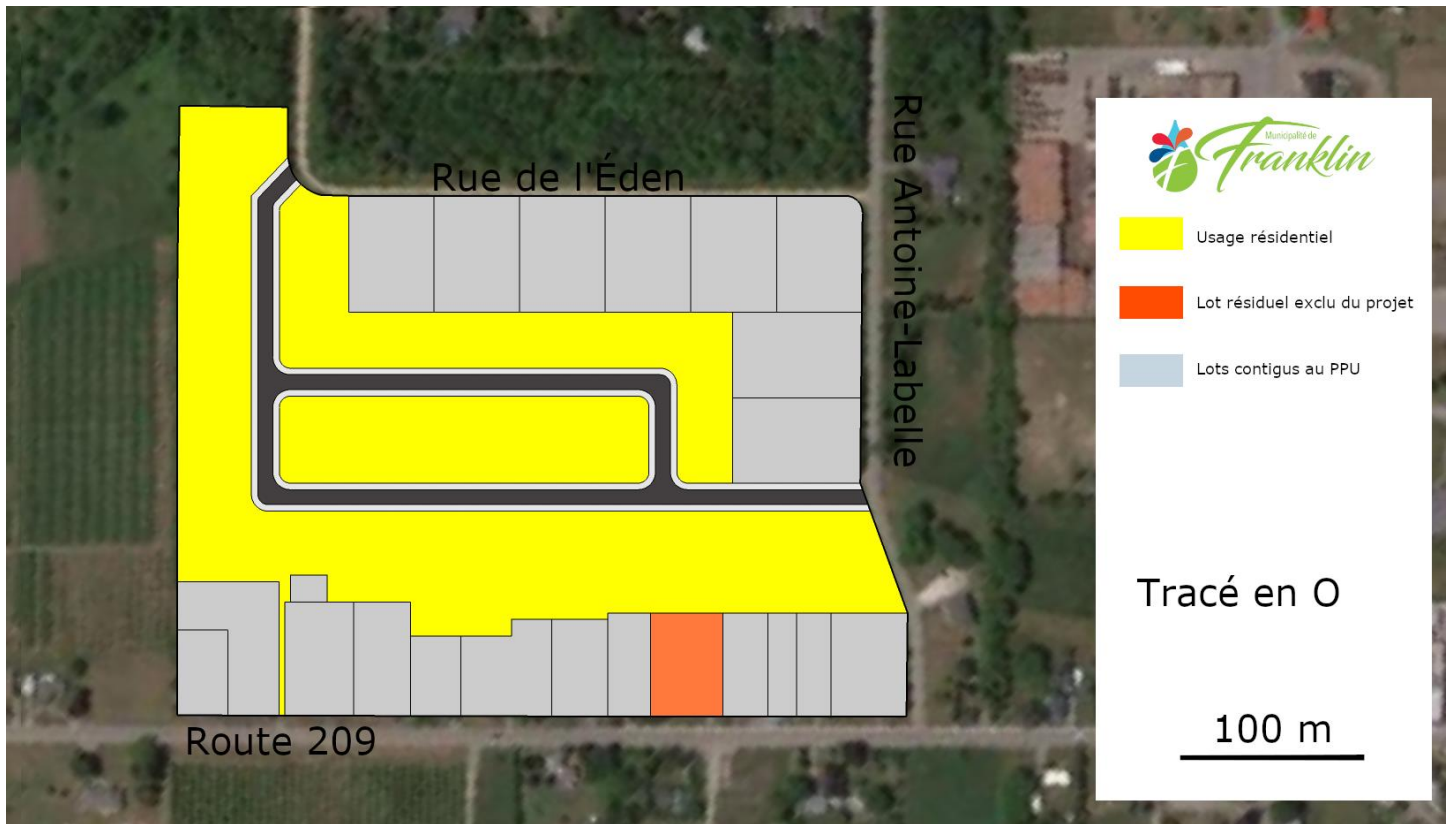
Trois tracés sont proposés pour le projet, bien que chacun des tracés pourrait être revu. Les options proposées sont réalistes et s'assurent de ne pas enclaver ce nouveau quartier dans le cas de travaux à l'entrée de la rue. (voir les annexes pour les différentes grandeurs de lots).

Tracé en L (502 m)



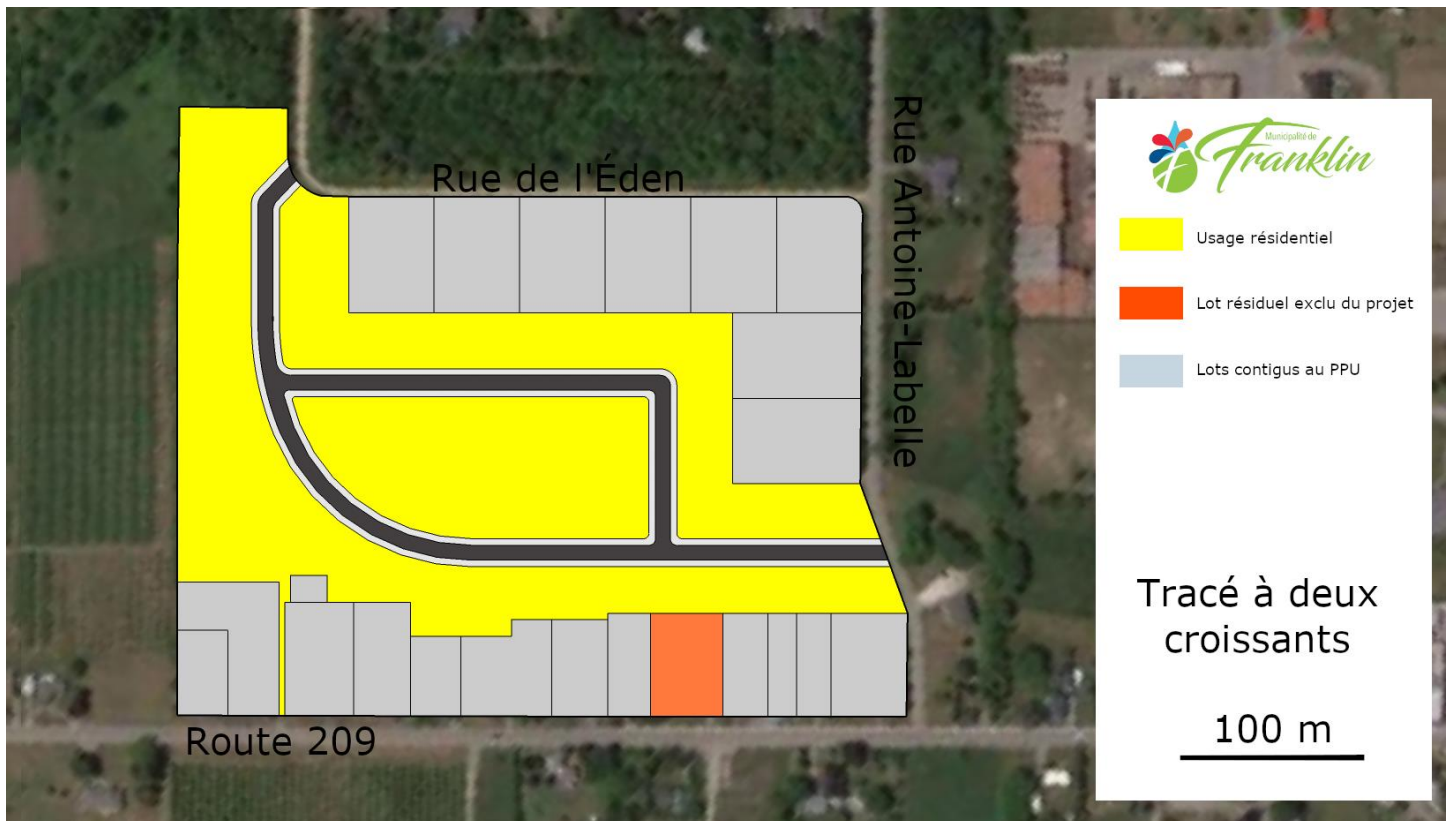
Google Maps & Sketchup

Tracé en O (777 m)



Google Maps & Sketchup

Tracé à deux croissants (688 m)



Google Maps & Sketchup

Affectation et densité du sol

Considérant que le cadre bâti de la municipalité est composé principalement propriété résidentielle unifamiliale isolée, il serait important de proposer de nouvelles typologies afin d’attirer les travailleurs de l’usine Leahy, des premiers acheteurs ou des gens qui se recherchent un pied à terre dans la région.

Toutes les options de lotissements et de typologies sont encore possibles. Les options les plus denses devraient être privilégiées considérant qu’il est déjà possible de construire des unifamiliales isolées dans tous les autres secteurs de la municipalité.

Nombre de portes qu’il est possible de construire en fonction de la typologie et du lotissement (arrondis vers le bas aux multiples de 5)

Lots 10 m x 25 m	Unifamiliale	Duplex	Triplex	Quadruplex	Multifamiliale (6)
Tracé en L	80	160	240	320	480
Tracé en O	115	230	345	460	690

Tracé à deux croissants	125	250	375	500	750
-------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Lots 15 m x 30 m	Unifamiliale	Duplex	Triplex	Quadruplex	Multifamiliale (6)
Tracé en L	50	100	150	200	300
Tracé en O	75	150	225	300	450
Tracé à deux croissants	75	150	225	300	450

Lots 20 m x 30 m	Unifamiliale	Duplex	Triplex	Quadruplex	Multifamiliale (6)
Tracé en L	35	70	105	140	210
Tracé en O	55	110	165	220	330
Tracé à deux croissants	55	110	165	220	330

Isolé

Un bâtiment isolé n'a aucun lien physique avec un autre bâtiment.

Jumelé

Un bâtiment jumelé est joint à un bâtiment par un mur mitoyen situé sur la ligne de lot.

Contigu (maison de ville)

Un bâtiment contigu est joint à deux bâtiments par des murs mitoyens situés sur les lignes de lots.

Volumétrie

Considérant le positionnement du quartier de la rue de la Pomme, il serait possible de proposer 3 ou 4 étages sans avoir de zone d'ombres qui causerait un préjudice aux propriétaires riverains du projet. Une hauteur de 12 m (toit plat) ou 15 m (toit à versants) serait à privilégier.

Infrastructures et espaces verts

La rue de la Pomme est une rue locale qui se connecte au nord sur la rue de l'Éden et à l'est sur la rue Antoine-Labelle. Considérant qu'il n'y a aucun milieu humide répertorié sur le site, il serait possible de revoir la topographie du site et de gérer les eaux de surface sur le site.

Tous les tracés se connectent entre la rue Antoine-Labelle et la rue de l'Éden pour éviter de créer une rue qui pourrait être enclavé par des travaux. Ces options facilitent la collecte des déchets, du recyclage et du compost, ainsi que les opérations de déneigement. Toutes les options prévoient des emprises de 15 m tel qu'exigé par la réglementation municipale. Au moins l'un des côtés de la rue devrait avoir un trottoir s'une largeur d'au moins 1.5 m. Il est fort probable qu'il y ait des lampadaires, entre 5 et 15.

À court terme, aucun aménagement ou mobilier urbain n'est proposé pour l'instant mais cette question sera réévaluée selon l'option retenue. Tous les scénarios finaux incluront au moins 10% d'espaces vert ou de parcs (6418,23 m²). Ces parcs pourront être aménagés de façon à gérer les eaux de surface du quartier. Il y a une servitude municipale pour se rendre au puits municipal qui sera possiblement convertie en lien piéton et cyclable entre ce quartier et la route 209.

Listes d'acquisitions

Pour réaliser le projet, il est possible qu'il soit nécessaire d'acquérir tous les terrains concernés par le PPU.

5 621 471 (49 815,0 m ²)
5 621 610 (4 678,6 m ²)
5 621 611 (4 013,9 m ²)
5 621 482 (5 674,8 m ²)

Modifications règlementaires

Les normes règlementaires de la rue de la Pomme devront être révisées de manière à permettre les nouvelles typologies et volumétries proposées. Nous attendrons vos commentaires avant de soumettre une version au conseil.

Nous créerons une nouvelle grille de spécification (la zone HC-xx) pour cette zone qui inclura les normes de lotissement et de zonage.

Ce nouveau quartier est prévu pour une fonction résidentielle, cependant les bureaux de professionnels et les autres usages accessoires à un logement résidentiel qui sont déjà acceptés pour l'ensemble des zones seront également acceptés dans cette zone.

Le Plan d'urbanisme devra être modifié afin d'inclure les dispositions de ce Programme particulier d'urbanisme. Ce nouveau quartier sera probablement inclus dans le règlement sur les PIIA. Les normes sur l'implantation, l'aménagement paysager, la volumétrie, le stationnement et toutes les autres variables seront incluses dans un guide pour les résidents et les demandeurs afin de faciliter son application.

Phasage du projet

La rue de la Pomme devrait être développée en une seule phase qui pourrait s'échelonner sur quelques années avant que tous les terrains soient construits. Lorsque le tracé sera choisi, la municipalité débutera un processus d'appel d'offre afin de réaliser les travaux d'infrastructure nécessaires au projet.

Coûts, Revenus et autres considérations du projet

Pour réaliser le projet, il faudra exproprier quatre terrains. Toutes les valeurs utilisées sont celles retrouvés au rôle d'évaluation de la municipalité. La vraie valeur sera déterminée par un évaluateur agréé. Il est possible que les montants soient plus élevés.

Expropriations

Lots	Valeur au livre pour le terrain
5 621 471 (49 815,0 m ²)	79 300 \$ + 40 000 \$ (garage non évalué)
5 621 610 (4 678,6 m ²)	54 200 \$
5 621 611 (4 013,9 m ²)	50 900 \$
5 621 482 (5 674,8 m ²)	59 200 \$
TOTAL (64 182.3 m²)	283 600 \$

La rue de la Pomme coutera entre 750 000 \$ et 1 800 000 \$ dépendant de l'option choisie. Les calculs sont basés sur 1 500 \$ par mètre linéaire et inclus l'asphaltage, les couches de fond et les deux réseaux. Le prix des trottoirs est calculé selon la présomption qu'il coûte 255 \$ par m² pour faire un trottoir en béton.

Construction de la rue incluant l'aqueduc et les égouts

	Pas de trottoirs (1500\$/m)	Avec un trottoir de 1.5 m sur un côté (1900\$/m)	Avec un trottoir de 1.5 m sur chaque côté (2300\$/m)
Rue en L (502 m)	753 000 \$	953 800 \$	1 154 600 \$
Rue en O (777 m)	1 165 500 \$	1 476 300 \$	1 787 100 \$
Deux croissants (688 m)	1 032 000 \$	1 307 200 \$	1 582 400 \$

Les revenus estimés du projet sont basés sur un prix unitaire de 50 000 \$ par terrains et n'incluent aucune dépense. Dans les faits, les terrains pourraient être vendus plus chers.

Revenus sur les ventes de terrains

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	4 000 000 \$ (80 lots)	2 500 000 \$ (50 lots)	1 750 000 \$ (35 lots)
Rue en O	5 750 000 \$ (115 lots)	3 750 000 \$ (75 lots)	2 750 000 (55 lots)

Deux croissants	6 250 000 \$ (125 lots)	3 750 000 \$ (75 lots)	2 750 000 (55 lots)
-----------------	-------------------------	------------------------	---------------------

Conclusion

Ce nouveau quartier représente un grand potentiel pour Franklin. Dépendant des options retenues, il pourrait y avoir entre 200 et 1 000 nouveaux résidents dans ce quartier. Cette nouvelle population représente la masse critique nécessaire pour que les commerces, les restaurants et autres lieux d'affaires s'implantent à Franklin.

L'année 2020 a changé les habitudes des acheteurs, beaucoup cherchent à s'établir à l'extérieur des grands centres urbains de la province tout en continuant de bénéficier des services qu'ils peuvent y trouver. Bien qu'il soit trop tôt pour connaître tous les impacts de l'année 2020, il est fort probable que grâce à ce nouveau quartier, Franklin puisse tirer son épingle du jeu afin d'aller se positionner comme une option réaliste pour les jeunes familles et les ouvriers.

Il ne reste qu'à recueillir vos commentaires afin de bonifier ce projet.

Annexes

Sondage : Selon vous

Quel tracé de rue est le meilleur et pourquoi?

Combien de logement devraient-ils y avoir par terrain et pourquoi?

Quelle typologie est la pire et pourquoi?

Devrait-il y avoir plusieurs typologies?

Quelle est la hauteur maximale des bâtiments (en étage ou en mètres)?

Devrait-on aller au-delà de 10% de la superficie en parc?

Quelles sont les choses que nous devrions adresser pour ce quartier?

Avez-vous d'autres commentaires?

Revenus annuels des taxes municipales

0.645 \$ du 1 000 \$ (0,000645 \$ par dollar)

Unifamiliale (1 logement par lot à 250 000 \$, tous les montants sont arrondis aux multiples de 500)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	13 000 \$	8 000 \$	5 500 \$
Rue en O	18 500 \$	12 000 \$	9 000 \$
Deux croissants	20 000 \$	12 000 \$	9 000 \$

Duplex (2 logements par lots à 150 000 \$ par porte, tous les montants sont arrondis aux multiples de 500)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	15 480 \$	9 675 \$	6 773 \$
Rue en O	22 253 \$	14 513 \$	10 643 \$
Deux croissants	24 188 \$	14 513 \$	10 643 \$

Triplex (3 logements par lots à 120 000 \$ par porte, tous les montants sont arrondis aux multiples de 500)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	18 576 \$	11 610 \$	8 000 \$
Rue en O	26 703 \$	17 415 \$	13 000 \$
Deux croissants	29 025 \$	17 415 \$	13 000 \$

Multiplex (6 logements par lots à 90 000 \$ par porte, tous les montants sont arrondis aux multiples de 500)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
--	--	--	--

Rue en L	27 864 \$	17 415 \$	12 191 \$
Rue en O	40 055 \$	26 123 \$	19 157 \$
Deux croissants	43 538 \$	26 123 \$	19 157 \$

Annexes richesse foncière ajoutée

Unifamiliale (1 logement par lot à 250 000 \$)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	20 000 000 (80 lots)	12 500 000 \$ (50 lots)	8 750 000 \$ (35 lots)
Rue en O	28 750 000 \$ (115 lots)	18 750 000 \$ (75 lots)	13 750 000 \$ (55 lots)
Deux croissants	31 250 000 \$ (125 lots)	18 750 000 \$ (75 lots)	13 750 000 \$ (55 lots)

Duplex (2 logements par lots à 150 000 \$ par porte)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	24 000 000 \$ (80 lots)	15 000 000 \$ (50 lots)	10 500 000 \$ (35 lots)
Rue en O	34 500 000 \$ (115 lots)	22 500 000 \$ (75 lots)	16 500 000 \$ (55 lots)
Deux croissants	37 500 000 \$ (125 lots)	22 500 000 \$ (75 lots)	16 500 000 \$ (55 lots)

Triplex (3 logements par lots à 120 000 \$ par porte)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	28 800 000 \$ (80 lots)	18 000 000 \$ (50 lots)	12 600 000 \$ (35 lots)
Rue en O	41 400 000 \$ (115 lots)	27 000 000 \$ (75 lots)	19 800 000 \$ (55 lots)
Deux croissants	45 000 000 \$ (125 lots)	27 000 000 \$ (75 lots)	19 800 000 \$ (55 lots)

Multiplex (6 logements par lots à 90 000 \$ par porte)

	Lots de 10 m x 25 m (Minimum 250 m ²)	Lots de 15 m x 30 m (Minimum 450 m ²)	Lots de 20 m x 30 m (Minimum 600 m ²)
Rue en L	43 200 000 \$ (80 lots)	27 000 000 \$ (50 lots)	18 900 000 \$ (35 lots)
Rue en O	62 100 000 \$ (115 lots)	40 500 000 \$ (75 lots)	29 700 000 \$ (55 lots)
Deux croissants	67 500 000 \$ (125 lots)	40 500 000 \$ (75 lots)	29 700 000 \$ (55 lots)

