



D U A U

DÉVELOPPEMENT URBAIN  
ET AMÉNAGEMENT URBAIN

# PRÉSENTATION CITOYENNE

PROJET DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

RUE THIBAUT SUD, ABERCORN

CLIENTS: ALARIE ET RÉMILLARD

No. de projet: D-2306-105

2025-05-08

Conseiller en développement, urbanisme et aménagement urbain

Longueuil, Qc  
J4J 4R2

<https://www.conseillerduau.com/>

D U A U  
DÉVELOPPEMENT, URBANISME  
ET AMÉNAGEMENT URBAIN

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>NOTRE MANDAT</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LOCALISATION DU PROJET</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PLAN D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE</b> .....	<b>6</b>
	3.1. Habitation unifamiliale contigüe .....	7
	3.2. Triplex contigu .....	8
	3.3. Multilogement de 8 logements .....	9
	3.4. Multilogement de 12 logements .....	10
	3.5. Parc et espace vert .....	11
<b>4.</b>	<b>INSPIRATIONS ARCHITECTURALES</b> .....	<b>12</b>
	4.1. Inspiration de la maison unifamiliale contigüe .....	12
	4.2. Inspiration du triplex contigu .....	13
	4.3. Inspiration du bâtiment multifamilial de 8 logements .....	14
	4.4. Inspiration du bâtiment multifamilial de 12 logements .....	15
	4.5. Inspiration du parc et des espaces verts .....	16
<b>5.</b>	<b>LE PROJET EN CHIFFRE</b> .....	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>PHASES DE DÉVELOPPEMENT PRÉVUES</b> .....	<b>18</b>
	6.1. Décontamination .....	18
<b>7.</b>	<b>RENDUS VISUELS</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>RETOMBÉES FISCALES</b> .....	<b>23</b>

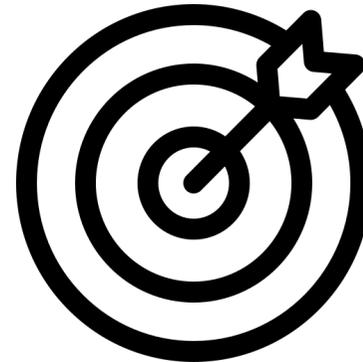
## 1. NOTRE MANDAT

M. Alarie et Rémillard ont mandaté notre firme DUAU, afin d'élaborer la vision de développement et d'aménagement du site de l'ancien moulin d'Abercorn.

Dans un deuxième temps, nous avons également comme tâches de prendre connaissance de la réglementation en vigueur afin de suggérer une stratégie d'amendement réglementaire.

### Objectif du document de présentation:

L'objectif est d'informer les citoyens d'Abercorn sur le projet de développement de Thibault Sud. Nous récolterons les commentaires des citoyens et répondrons à leurs questionnements.

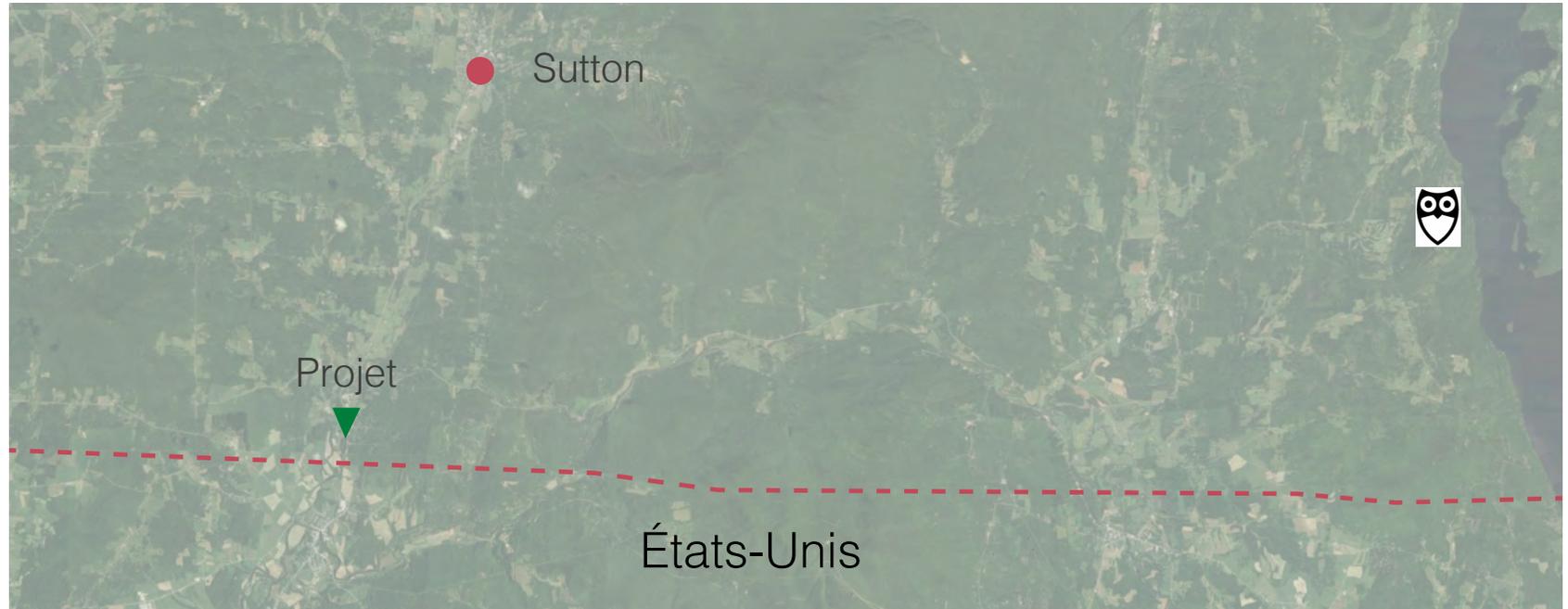


## 2. LOCALISATION DU PROJET

Le projet se situe à l'est de la route 139, à l'ouest des lots bordant la rue Thibault S, au sud de la rue Kindalane et au nord du lot 5 095 370. Celui-ci est composé des lots 6 427 004, 6 427 005, 6 427 007, 5 345 288 et 5 095 373.

Le projet est à proximité de la frontière canado-américaine, à 10 minutes en voiture (30 minutes à vélo) du village de Sutton ainsi qu'à 35 minutes en voiture de Owl's Head.

Figure 1 : Plan de localisation



### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE

Le plan d'aménagement préliminaire s'articule autour d'une emprise de rue publique traversant le terrain d'est en ouest. L'accessibilité en véhicule se réalise par la rue Thibault Sud, une demande d'accès devra être faite concernant la route 139 auprès du Ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD). Celle-ci doit provenir de la municipalité.

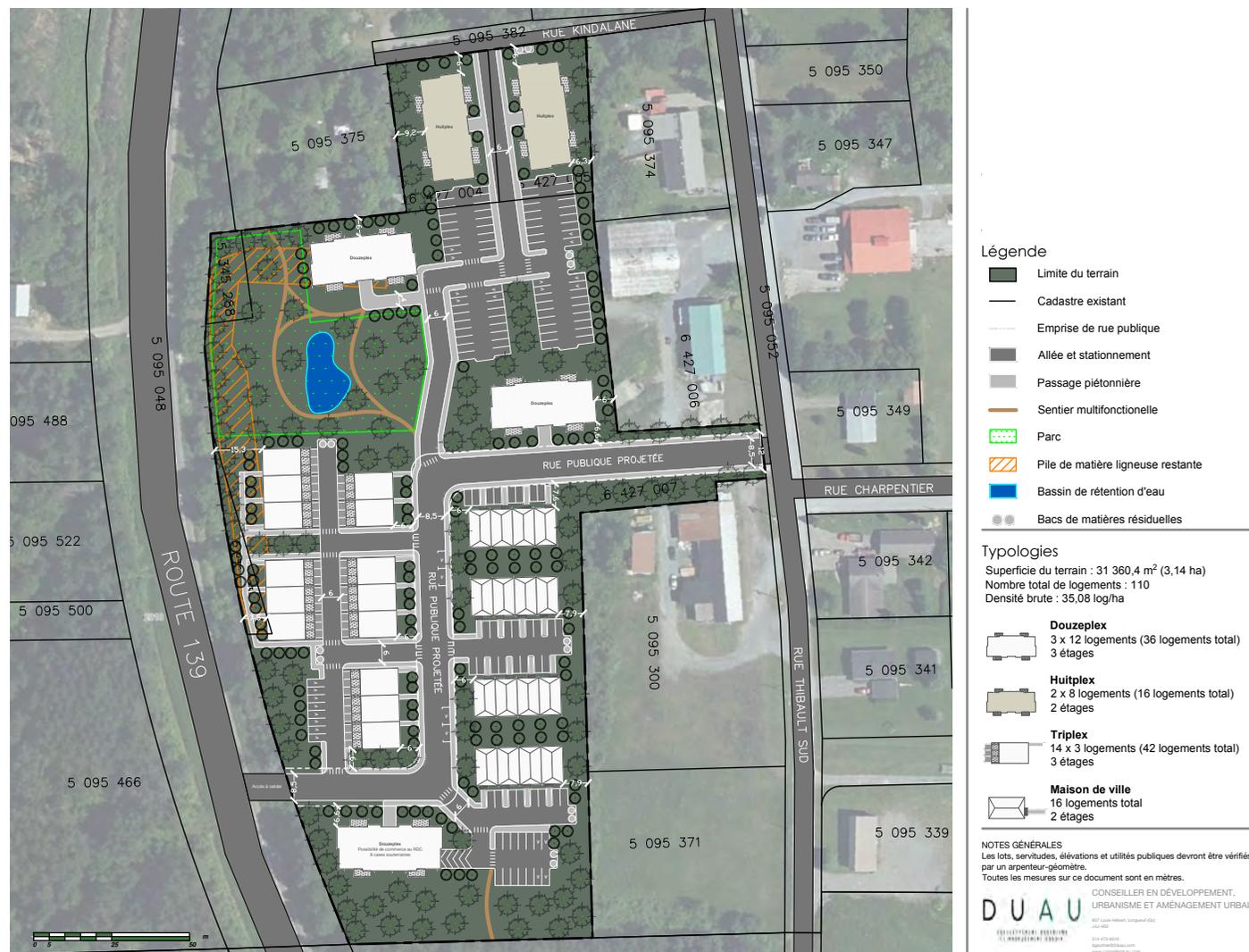
Le développement, dans sa phase actuelle, se veut résidentiel et composé de quatre différentes typologies d'habitation: maison unifamiliale contigüe, triplex contigu, multifamilial de 8 logements (2 étages) et multifamilial de 12 logements (3 étages).

La plupart des bâtiments de plus grandes hauteurs sont localisés le plus près possible de la 139 afin de les éloigner des bâtiments de plus faible hauteur sur Thibault Sud. Cela assure une transition des hauteurs harmonieuse.

La tenure du développement se déploiera sous forme de copropriété divise (projet intégré), ce projet possèdera donc des terrains privés (bâtiments et cours) et des espaces communs (espace vert, accès, stationnements et rue privée).

Au total, 110 logements s'implanteront dans le projet afin d'atteindre une densité de 35 logements/ha. Le nombre de logements précis reste toutefois à préciser suivant l'évolution du marché immobilier.

Figure 2 : Plan d'aménagement préliminaire



### 3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE

#### 3.1. Habitation unifamiliale contiguë

La première typologie est affectée à de l'habitation unifamiliale contiguë (ou maison de ville). L'accès aux stationnements se fait par une allée de circulation commune, sauf pour les quatre maisons au nord qui possèdent des cases accessibles par la rue publique projetée. Chaque logement possède une petite cour arrière. Quatre cases de stationnement en parallèle (0,25 case / logement) pour visiteurs sont prévues sur la rue.

Les dimensions des unités sont de 23 pieds de largeur par 39 pieds de profondeur et possèdent 2 260 pi<sup>2</sup> de superficie de plancher (excluant le sous-sol).

Elles sont regroupées entre la limite est du projet et l'emprise de rue projetée. Au total, 16 maisons de ville sont localisées dans le projet de développement.

Nous présumons que les maisons de ville attireront de jeunes familles ou bien des ménages recherchant à réduire l'entretien et la dimension de leur logement.



#### Légende

- Limite du terrain
- Cadastre existant
- Emprise de rue publique
- Allée et stationnement
- Passage piétonnière
- Sentier multifonctionnelle
- Parc
- Pile de matière ligneuse restante
- Bassin de rétention d'eau
- Bacs de matières résiduelles

#### Typologies

Superficie du terrain : 31 360,4 m<sup>2</sup> (3,14 ha)  
Nombre total de logements : 110  
Densité brute : 35,08 log/ha

- Douzeplex**  
3 x 12 logements (36 logements total)  
3 étages
- Huitplex**  
2 x 8 logements (16 logements total)  
2 étages
- Triplex**  
14 x 3 logements (42 logements total)  
3 étages
- Maison de ville**  
16 logements total  
2 étages

**NOTES GÉNÉRALES**  
Les lots, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur-géomètre.  
Toutes les mesures sur ce document sont en mètres.

### 3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE

#### 3.2. Triplex contigu

La typologie représentant le plus grand nombre de logements est localisée au centre du projet et à distance des bâtiments existants limitrophes. Ceux-ci possèdent 3 étages hors-sol, 1 120 pi<sup>2</sup> au sol et sont accessibles par la rue privée. On y retrouve 42 logements répartis dans 14 bâtiments.

Des stationnements communs sont situés en cour arrière. On y trouve trois garages au sous-sol (un garage par logement) ainsi qu'une case extérieure située à l'avant de chaque porte de garage. Un logement a donc deux cases de stationnement. Celles-ci sont localisées sous une terrasse arrière, permettant de dissimuler les véhicules depuis les habitations et de permettre un accès extérieur de qualité pour les résidents. Huit cases de stationnement sont prévues afin d'accueillir les visiteurs, assurant un ratio de 0,2 case / logement.

Nous présumons que les triplex accueilleront des jeunes, des personnes seules ou des personnes ayant besoin de réduire leur dimension de logement.



**Légende**

- Limite du terrain
- Cadastre existant
- Emprise de rue publique
- Allée et stationnement
- Passage piétonnière
- Sentier multifonctionnelle
- Parc
- Pile de matière ligneuse restante
- Bassin de rétention d'eau
- Bacs de matières résiduelles

**Typologies**

Superficie du terrain : 31 360,4 m<sup>2</sup> (3,14 ha)  
Nombre total de logements : 110  
Densité brute : 35,08 log/ha

- Dozeplex**  
3 x 12 logements (36 logements total)  
3 étages
- Huitplex**  
2 x 8 logements (16 logements total)  
2 étages
- Triplex**  
14 x 3 logements (42 logements total)  
3 étages
- Maison de ville**  
16 logements total  
2 étages

**NOTES GÉNÉRALES**  
Les lots, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur-géomètre.  
Toutes les mesures sur ce document sont en mètres.

**D U A U**  
CONSEILLER EN DÉVELOPPEMENT,  
URBANISME ET AMÉNAGEMENT URBAIN  
2011 Louise Hébert, Longueuil Qc  
2014-2015  
1014-1015  
1014-1015  
www.duaa.com

### 3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE

#### 3.3. Multilogement de 8 logements

Un multilogement composé de 2 étages hors-sol et possédant 8 logements est situé à la limite sud du projet.

Vingt-quatre (24) cases de stationnement (ratio de 1,5 case/logement) se situent à l'arrière du bâtiment. Quatre cases de stationnement supplémentaires pour les visiteurs sont également prévues (ratio de 0,25 case / logement).

La dimension du bâtiment est de 48 pieds de largeur par 116 pieds de profondeur totalisant une superficie au sol de 4 960 pi<sup>2</sup>. La superficie moyenne d'un logement est de 1 135 pi<sup>2</sup>. Un ascenseur (monte-charge) est prévu dans les plans originaux et pourra être intégré si la clientèle en a besoin.

Les personnes âgées désirant réduire leur superficie de logement et l'entretien lié à leur propriété seront la clientèle de ce type de bâtiment. Des premiers acheteurs (si se sont des condos) ou des jeunes pourraient également être intéressés.



**Légende**

- Limite du terrain
- Cadastre existant
- Emprise de rue publique
- Allée et stationnement
- Passage piétonnière
- Sentier multifonctionnelle
- Parc
- Pile de matière ligneuse restante
- Bassin de rétention d'eau
- Bacs de matières résiduelles

**Typologies**

Superficie du terrain : 31 360,4 m<sup>2</sup> (3,14 ha)  
Nombre total de logements : 110  
Densité brute : 35,08 log/ha

- Dozeplex**  
3 x 12 logements (36 logements total)  
3 étages
- Huitplex**  
2 x 8 logements (16 logements total)  
2 étages
- Triplex**  
14 x 3 logements (42 logements total)  
3 étages
- Maison de ville**  
16 logements total  
2 étages

**NOTES GÉNÉRALES**  
Les lots, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur-géomètre.  
Toutes les mesures sur ce document sont en mètres.

**DUAU**  
CONSEILLER EN DÉVELOPPEMENT, URBANISME ET AMÉNAGEMENT URBAIN  
1011, rue Saint-Jacques, Longueuil (QC)  
J4L 1P5  
514 381-1111  
info@duau.com  
www.duau.com

### 3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE

#### 3.4. Multilogement de 12 logements

Trois multilogements composés de 3 étages hors-sol et possédant 12 logements chacun sont situés à l'intérieur du projet.

Deux sont regroupés entre les multilogements de 8 unités et la rue publique projetée. Ceux-ci sont à proximité du parc. On dénombre 36 cases de stationnement pour les résidents aménagées à l'extérieur, ce qui représente un total de 18 cases (ratio de 1,5 case/logement) par logement. Huit cases supplémentaires pour les visiteurs sont également prévues (ratio de 0,3 case / logement).

Un multilogement de 12 unités avec stationnement souterrain est situé à la limite sud du terrain. 8 cases de stationnement souterraines sont prévues en plus des 10 cases extérieures pour les résidents et des quatre cases pour les visiteurs.

Les dimensions des bâtiments sont les mêmes que les huitplex. Nous présumons que la clientèle en sera la même, toutefois les stationnements souterrains seront plus dispendieux.

Les propriétaires du terrain sont ouverts à intégrer des commerces de proximités (dépanneur, café, bureau, etc.) au rez-de-chaussée du multilogement au sud du projet.



#### Légende

- Limite du terrain
- Cadastre existant
- Emprise de rue publique
- Allée et stationnement
- Passage piétonnier
- Sentier multifonctionnelle
- Parc
- Pile de matière ligneuse restante
- Bassin de rétention d'eau
- Bacs de matières résiduelles

#### Typologies

Superficie du terrain : 31 360,4 m<sup>2</sup> (3,14 ha)  
Nombre total de logements : 110  
Densité brute : 35,08 log/ha

- Douzeplex**  
3 x 12 logements (36 logements total)  
3 étages
- Huitplex**  
2 x 8 logements (16 logements total)  
2 étages
- Triplex**  
14 x 3 logements (42 logements total)  
3 étages
- Maison de ville**  
15 logements total  
2 étages

NOTES GÉNÉRALES  
Les lots, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur-géomètre.  
Toutes les mesures sur ce document sont en mètres.

## 3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PRÉLIMINAIRE

### 3.5. Parc et espace vert

Le projet prévoit un grand parc de 3 233 m<sup>2</sup>, représentant 10,3 % de la superficie du projet. L'aménagement d'un bassin de rétention d'environ 300 m<sup>2</sup> sera nécessaire afin de traiter l'eau de ruissellement du terrain. Celui-ci sera aménagé en petit lac (en bleu). Un talus composé de matière résiduelle accumulée et décontaminée (en hachure orange) est présent au fond du parc. Celui-ci sert d'écran acoustique, mais pourra également accueillir un sentier piétonnif offrant une vue magnifique de la région. Un adoucissement de la pente peut être réalisé afin d'intégrer une pente de glisse en hiver.

La programmation du parc n'est toutefois pas déterminée, la municipalité aura la responsabilité d'y aménager ce qu'elle souhaite selon les besoins de la population. Toutefois, à la demande de la municipalité, nous avons illustré des sentiers multifonctionnels permettant de traverser le projet du nord au sud.

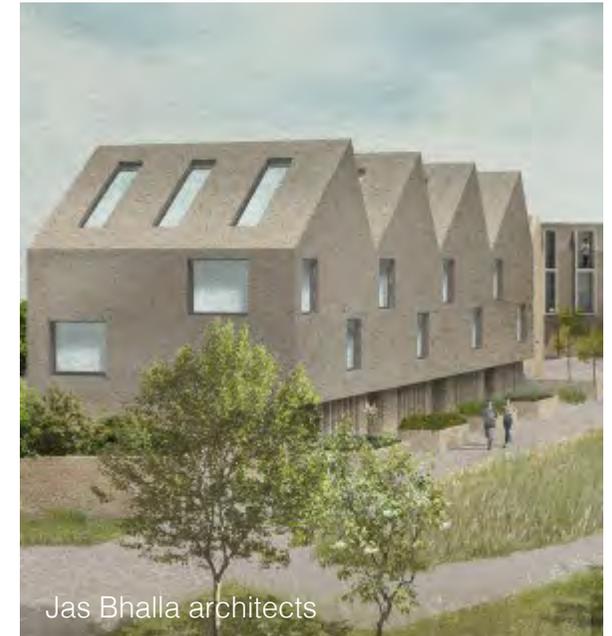
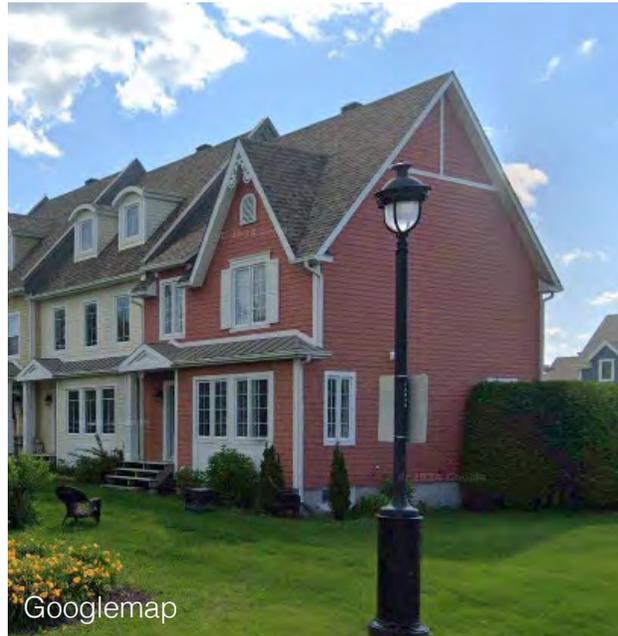
De plus, le projet prévoit la conservation des zones boisées concentrées au pourtour du terrain. Cela permettra au développement de mieux s'intégrer à son contexte d'insertion.



## 4. INSPIRATIONS ARCHITECTURALES

Dans cette section, nous intégrons des inspirations architecturales pour chacune des typologies de bâtiments proposés. Celles-ci ne sont que des archétypes et sont à titre d'exemples, les bâtiments finaux peuvent différer.

### 4.1. Inspiration de la maison unifamiliale contigüe



## 4. INSPIRATIONS ARCHITECTURALES

### 4.2. Inspiration du triplex contigu



## 4. INSPIRATIONS ARCHITECTURALES

### 4.3. Inspiration du bâtiment multifamilial de 8 logements



## 4. INSPIRATIONS ARCHITECTURALES

### 4.4. Inspiration du bâtiment multifamilial de 12 logements



## 4. INSPIRATIONS ARCHITECTURALES

### 4.5. Inspiration du parc et des espaces verts

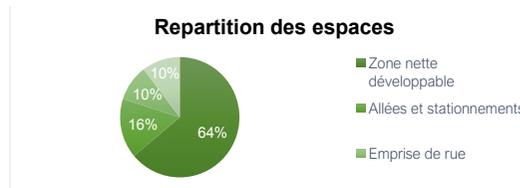


## 5. LE PROJET EN CHIFFRE

Vous trouverez ci-dessous des tableaux répartissant les différents espaces ainsi que des informations sur les bâtiments du projet.

Répartition des espaces			
Espaces	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Superficie totale (pi <sup>2</sup> )	% du projet
Zone nette développable	20 038,6	215 693,1	63,9%
Allées et stationnements	5 028,8	54 129,2	16,0%
Emprise de rue	3 060,4	32 941,8	9,8%
Parc	3 232,7	34 796,1	10,3%
<b>Superficie brute développable</b>	<b>31 360,4</b>	<b>337 560,2</b>	<b>100,0%</b>

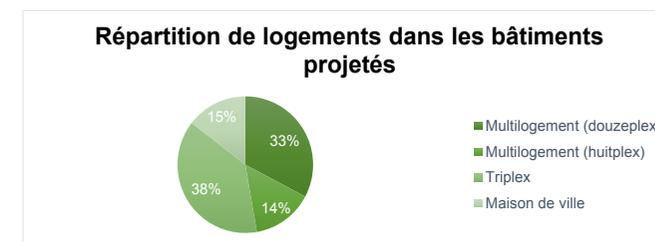
Les superficies sont approximatives et devront être validées par un arpenteur



Informations sur les bâtiments projetés									
Typologie	Nombre de unités	Nombre d'étages	Nombre de logements	Superficie au sol/unité (m <sup>2</sup> )	Superficie au sol totale (m <sup>2</sup> )	Superficie plancher brute/unité (m <sup>2</sup> )	Superficie plancher totale (m <sup>2</sup> )	Superficie plancher nette/unité (m <sup>2</sup> )	Superficie moyenne logement (m <sup>2</sup> )
Multilogement (douzeplex)	3	3	36	496,2	1 488,6	1 488,6	4 465,8	1 265,3	105,44
Multilogement (huitplex)	2	2	16	496,2	992,4	992,4	1 984,8	843,5	105,44
Triplex	14	3	42	104,1	1 457,4	312,3	4 372,2	296,7	98,90
Maison de ville	16	2	16	83,3	1 332,8	166,6	2 665,6	166,6	166,60
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>110</b>	<b>1 179,8</b>	<b>5 271,2</b>	<b>2 959,9</b>	<b>13 488,4</b>	<b>2 572,1</b>	<b>-</b>

Stationnement					
Typologie	Ratio de stationnement pour résidents	Nombre de cases pour résidents	Ratio de stationnement pour visiteurs	Nombre de cases pour visiteurs	Nombre de cases totales
Multilogement (douzeplex)	1,5	54	0,33	12	66
Multilogement (huitplex)	1,5	24	0,25	4	28
Triplex	2,0	84	0,2	8	92
Maison de ville	2,0	32	0	0	32
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>218</b>

Autres informations pertinentes sur le projet	
Critère	Projet
Densité brute d'habitation (log/ha)	35,08
Coefficient d'empreinte au sol (bâti/terrain)	0,26
Coefficient d'occupation au sol (plancher/terrain)	0,67
Longueur de rue proposée (m)	250,0



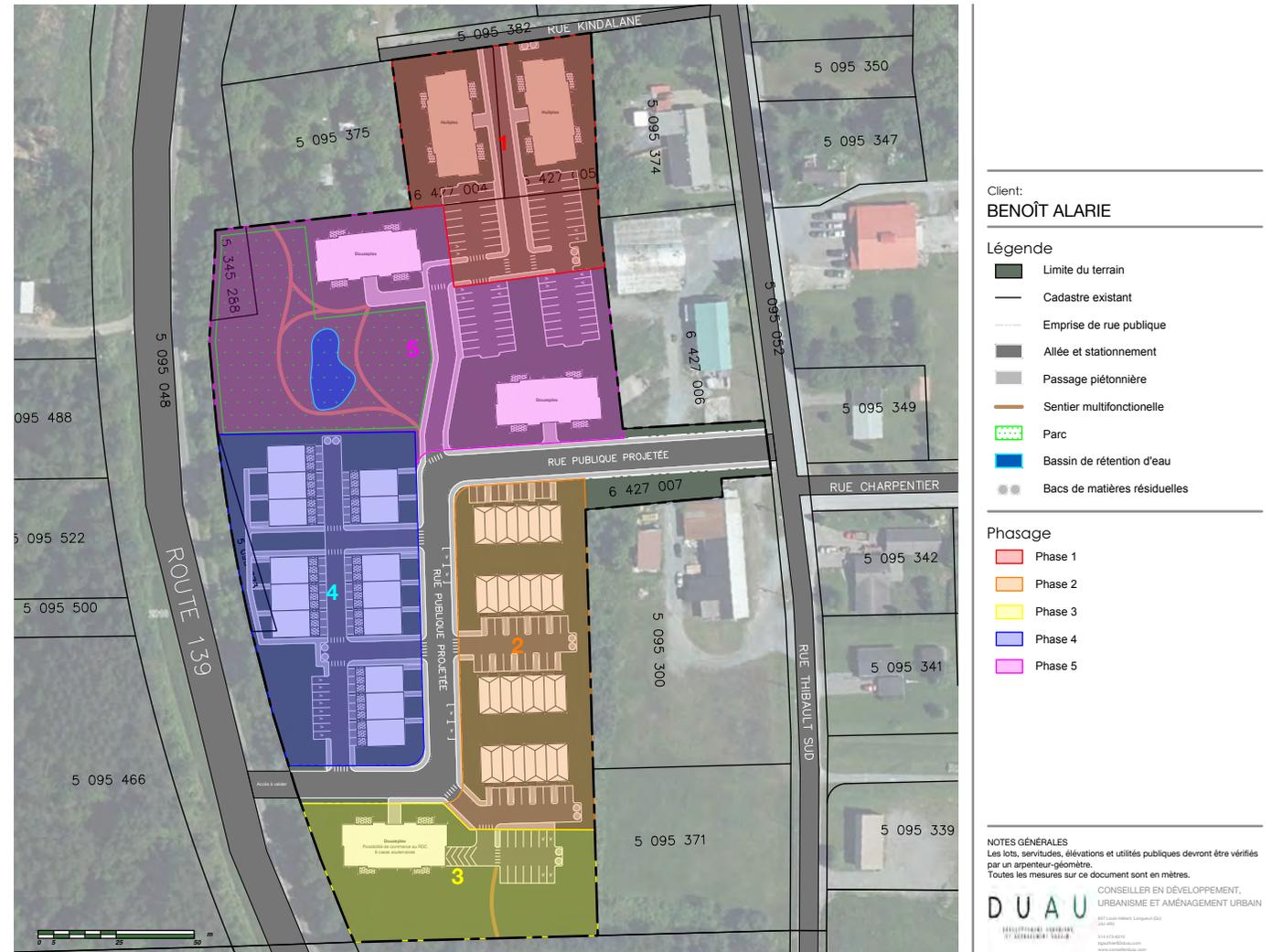
## 6. PHASES DE DÉVELOPPEMENT PRÉVUES

Ce plan illustre les phases de développement du projet, la phase 1 étant la première phase de construction et la phase 5 étant la dernière.

### 6.1. Décontamination

Une autorisation ministérielle fut obtenue suite à la décontamination du terrain. La municipalité possède le rapport complet.

Figure 3 : Plan des phases de développement



## 7. RENDUS VISUELS

Dans la présente section, nous vous présentons des rendus visuels permettant de bien comprendre comment le projet se déploiera dans le contexte d'insertion. Aucun plan de constructions n'est réalisé jusqu'à présent, les formes des toits et les composantes architecturales sont à titre indicatif et seront précisées ultérieurement. Les rendus visuels permettent d'orienter le Conseil quant aux volumes et aux gabarits des bâtiments ainsi que leurs insertions dans le village d'Abercorn.

Figure 4 : Axonométrie limite sud du projet



## 7. RENDUS VISUELS

Figure 5 : Axonométrie à partir du parc



## 7. RENDUS VISUELS

Figure 6 : Vue à partir de l'entrée Thibault Sud



## 7. RENDUS VISUELS

Figure 7 : Axonométrie à partir de la rue Kindalane



## 8. RETOMBÉES FISCALES

Nous avons réalisé une estimation des retombées fiscales d'un tel projet dans la municipalité d'Abercorn. Les tableaux suivants ventilent les données pertinentes afin de calculer les revenus municipaux du développement.

Nous estimons que le village d'Abercorn recevrait 264 391,10 \$ en revenu de taxation chaque année.

### Estimation préliminaire des retombées fiscales résidentielles

Retombées économiques du projet					Retombées économiques municipales		
Superficie plancher nette (pi <sup>2</sup> )	Valeur moyenne estimée du marché/pi <sup>2</sup>	Valeur totale estimée du projet	Valeur/unité	Valeur estimée au rôle d'évaluation du projet	Estimation taxes municipales / année <sup>1</sup>	Estimation des droits de mutation <sup>2</sup>	Estimation des coûts demande de permis <sup>3</sup>
145 183,48	345,00 \$	50 088 301,70 \$	455 348,20 \$	45 079 471,53 \$	264 391,10 \$	50 088,30 \$	75 609,51 \$

1. la valeur au rôle est calculée pour 0,5865\$/100\$ d'évaluation

2. Le montant est calculé à 1% de la valeur totale du projet

3. Le coût est calculé en fonction du règlement sur les permis et certificat #238, soit 50\$ + 2\$/1 000\$

### Estimation préliminaire des retombées fiscales

Valeur estimée au rôle d'évaluation du projet	Estimation taxes municipales / année <sup>1</sup>	Estimation des droits de mutation <sup>2</sup>	Estimation des coûts demande de permis <sup>3</sup>
45 079 471,53 \$	264 391,10 \$	50 088,30 \$	75 609,51 \$

D U A U

DÉVELOPPEMENT, URBANISME  
ET AMÉNAGEMENT URBAIN