



Projet de développement

Rues Thibault Nord et des Églises

Présenté par :

Michael Merten

et

Renaud Chartier

Courriel : abercorn.thibaultnord@gmail.com

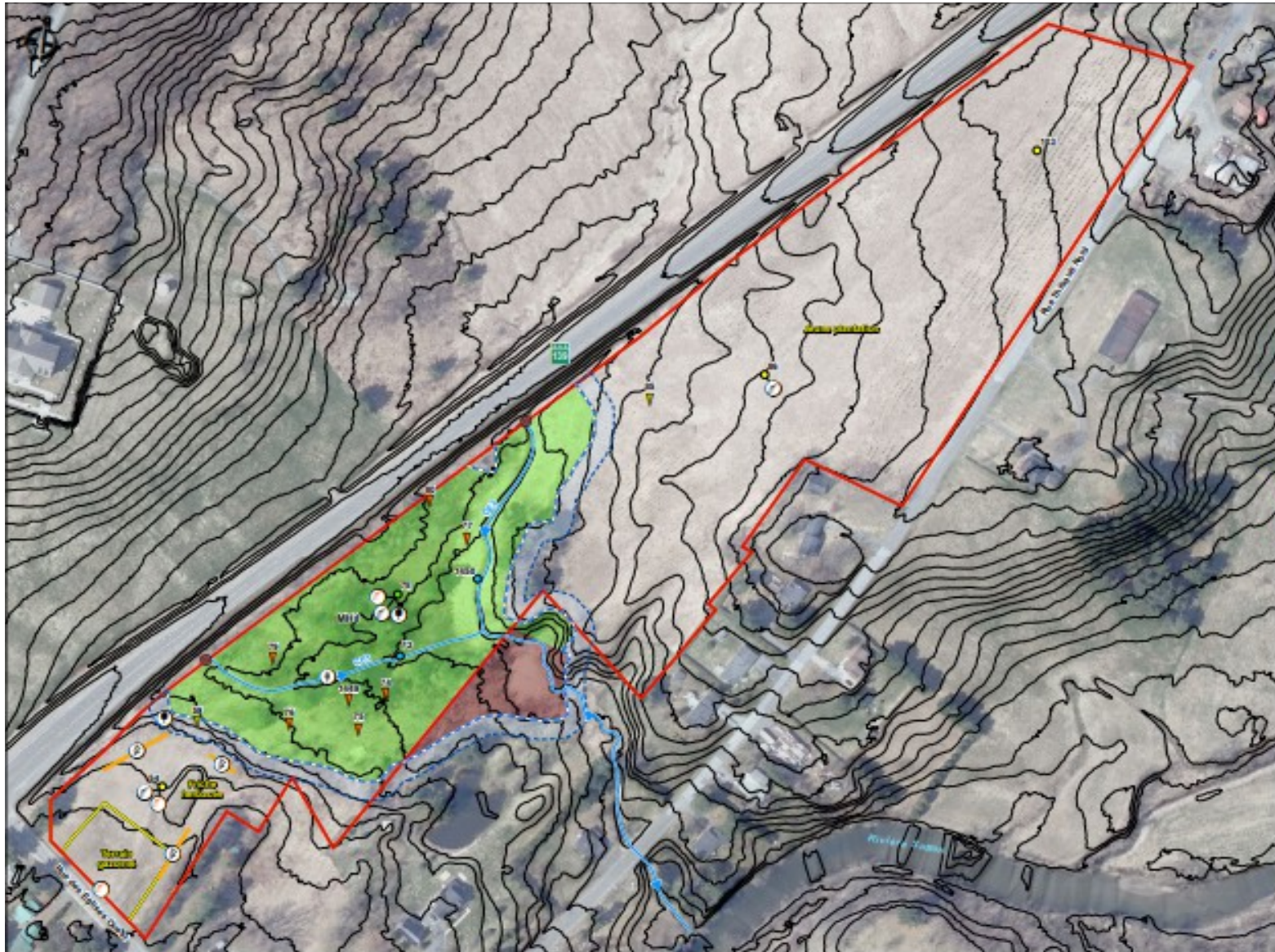
Description générale

Limites du terrain



Description générale

Milieu humide





Vision du développement

- Protection et mise en valeur de l'environnement naturel du site.
- Respect du patrimoine architectural remarquable du village.
- Développement immobilier favorisant les échanges communautaires.
- Redynamiser le cœur villageois en proposant une offre de logements abordables.



Études environnementales

- Phase I : août 2021.
 - Terrain vacant depuis au moins 1940.
 - Sols d'origine inconnue sur la partie sud-ouest (observation 2006).
- Phase II : juin 2024.
 - Qualité des sols compatible au zonage municipal du secteur.
 - Débris et matières résiduelles disposés séparément des sols lors d'une construction dans la partie sud-ouest.





Étude du cadre bâti

- Mandat confié au *Local Design* de Sutton en septembre 2023.
- Caractérisation des maisons ancestrales existantes.
- Présentation d'immeubles contemporains inspirés de l'architecture patrimoniale.

maison à toit pavillon carrée (1880-1940) / galerie

grande maison unifamiliale qui pourrait avoir typologie d'un triplex / duplex



galerie avec courbe dans véranda

toit en pignon / bardeau



batiment accessoire pouvant contenir un logement



déclin horizontale / style loyaliste / toit en pignon



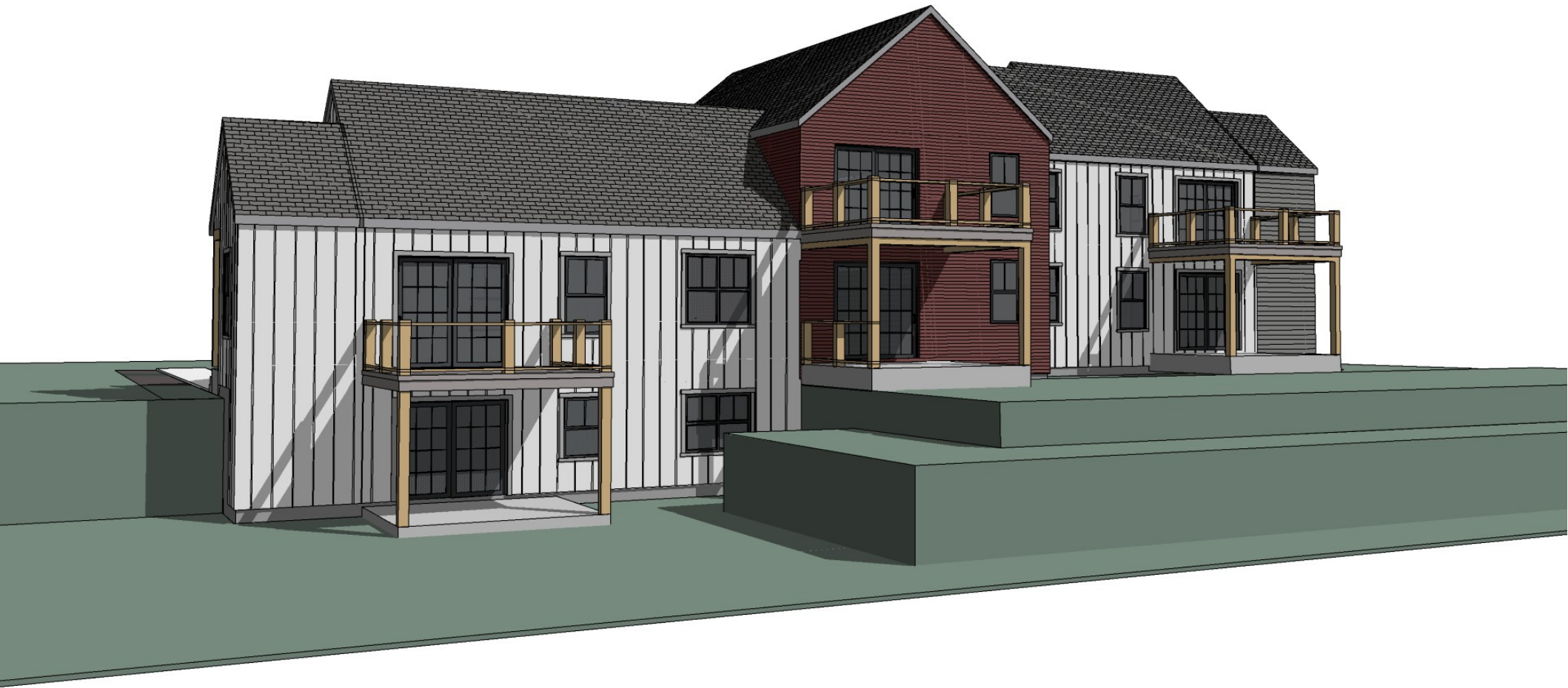


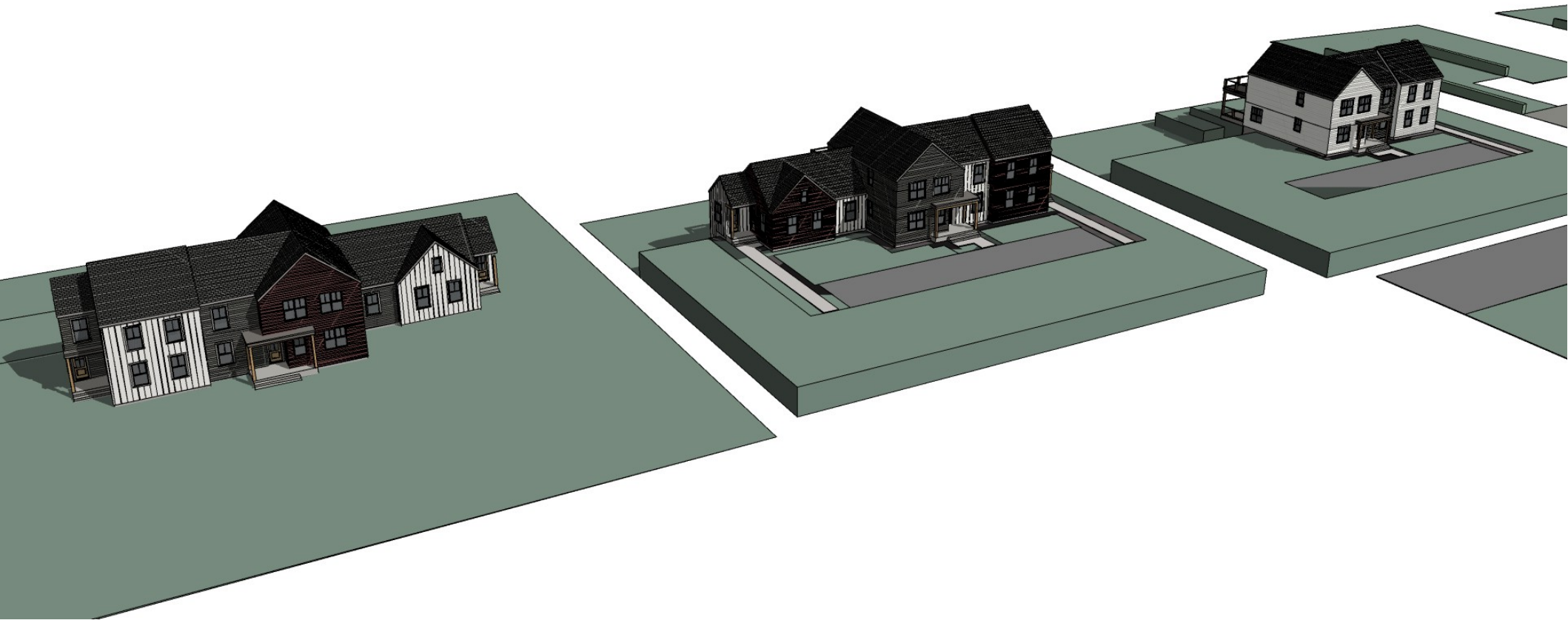
Concept de développement

- Mandat confié à *Caron Architecture 3D* de Bromont en avril 2024.
- Modèles de bâtiments multi-logements inspirés de l'architecture patrimoniale d'Abercorn.
- Intégration des bâtiments à la partie résidentielle du terrain (partie nord).
- Présenter une vision du développement de la partie semi-commerciale du terrain (partie sud).







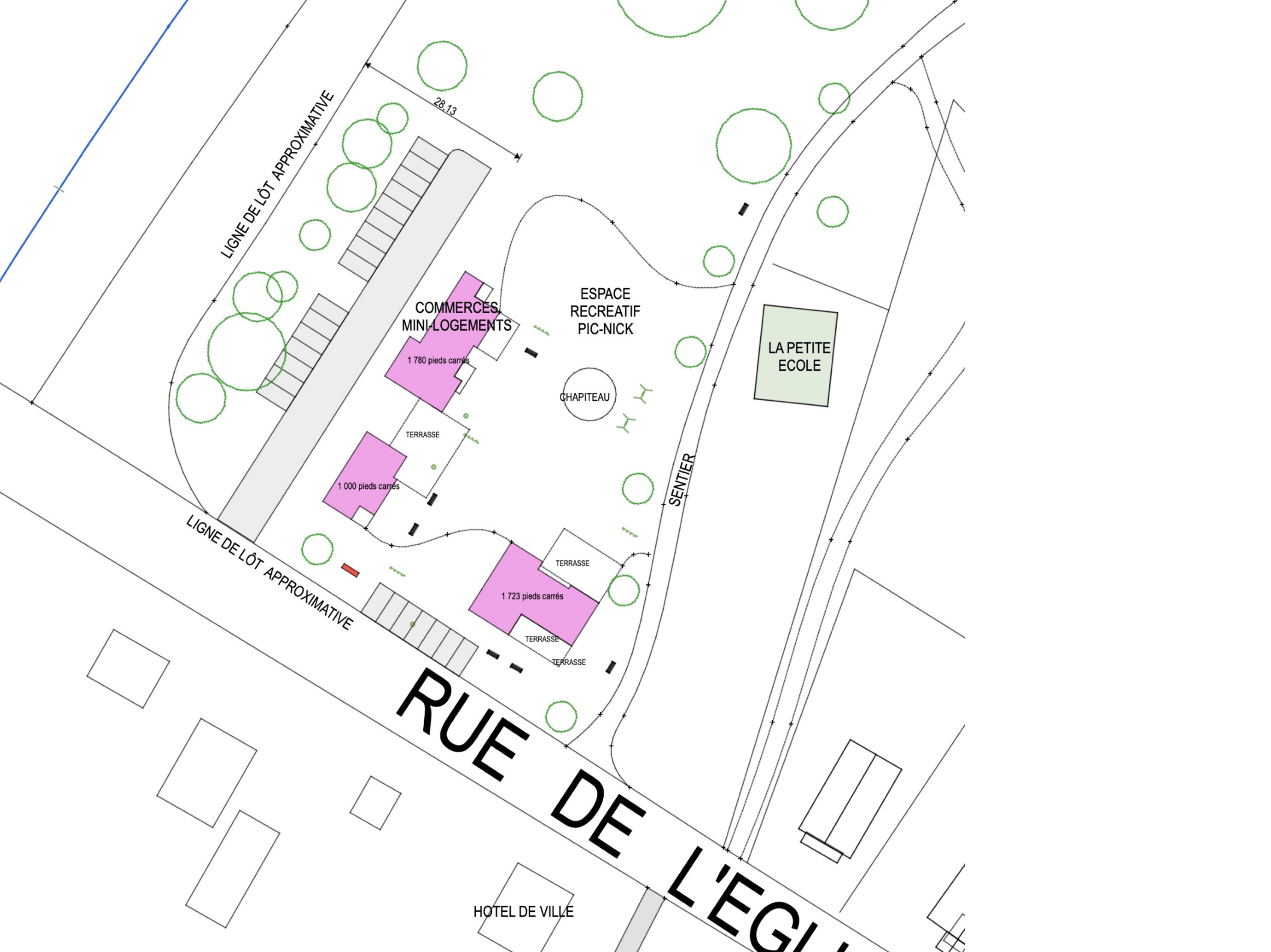


NORD

PARC DES
PIONNIERS

ROUTE 139





LIGNE DE LÔT APPROXIMATIVE

28.13

COMMERCES
MINI-LOGEMENTS

1 780 pieds carrés

ESPACE
RECREATIF
PIC-NICK

CHAPITEAU

LA PETITE
ECOLE

TERRASSE

1 000 pieds carrés

SENTIER

LIGNE DE LÔT APPROXIMATIVE

TERRASSE

1 723 pieds carrés

TERRASSE

TERRASSE

RUE DE L'ÉGLISE

HOTEL DE VILLE











Critères de succès du développement

- Densité de construction adéquate pour optimiser l'utilisation des infrastructures communes.
- Développement sous forme de projets intégrés pour assurer la cohérence architecturale du développement et l'entretien des services.
- Accès aux services d'aqueduc et d'égouts municipaux.

Simulations budgétaires

- *Tarifcation 2024 :*
 - *Aqueduc (100 usagers) : 268,26\$*
 - *Égouts (80 usagers) : 502,76\$*

Projet de 45 logements (partie nord) et 12 logements/1 commerce (partie sud) :

- *Aqueduc (158 usagers) : 203,74\$ (- 64,52\$/- 24%)*
- *Égouts (138 usagers) : 349,75\$\$ (- 153,01\$/- 30%)*
- *Revenus annuels supplémentaires : 73 780\$*

Projet de 75 logements (partie nord) et 12 logements/1 commerce (partie sud) :

- *Aqueduc (188 usagers) : 171,23\$ (- 97,03\$/- 36%)*
- *Égouts (168 usagers) : 287,29\$ (- 215,47\$/- 43%)*
- *Revenus annuels supplémentaires : 96 975\$*

Sommaire budgétaire

	Actuel	Ajout de 58 unités	Ajout de 88 unités	Ajout de 6 unités
Aqueduc	268,26 \$	203,74 \$	171,23 \$	255,61 \$
Égouts	502,76 \$	349,75 \$	287,29 \$	502,76 \$
Tarification annuelle (aqueduc + égouts)	771,02 \$	553,49 \$	458,52 \$	758,37 \$
Différence (\$)		217,53 \$	312,50 \$	12,65 \$
Différence (%)		28,21 %	40,53 %	1,64 %
Revenus annuels additionnels		73 780,60 \$	96 975,10 \$	10 603,20 \$



Financement disponible

- **Programme PRIMEAU 2023** : programme provincial d'infrastructures municipales d'eau (infrastructures Thibault Nord).
- **Obligations municipales** : emprunt remboursé par les revenus en taxation additionnels (infrastructures Thibault Nord, aménagement espaces publics partie sud, sentier-découverte) .
- **Frais de copropriété** : pour les résidents des projets intégrés (dénouement, collecte des ordures, entretien paysager).



Discussions avec la communauté

Intérêt pour le sentier-découverte?

Aménagement et mise en valeur du milieu humide?

Aménagement de la place publique de la partie sud?

Quelle offre commerciale serait appréciée?