



Logements rue Landry et redéveloppement du parc Willie C. Landry

Présentation au conseil le 17 février 2026

Comment ce terrain fut identifié?

- Par le mandat du comité terrains et bâtiments.
 - Suite à la fusion
 - Toutes les propriétés de la Ville - 92
 - Identifié 41 terrains d'utilité publique
- Quelques-uns développés et utilisés comme parcs ou terrains sportifs.
- Combien peut-on réalistement redévelopper? – Le Parc de la rue Landry en est un.

Pourquoi considérer des projets de ce type (1)

- La démographie.
- Marché dominé par l'unifamilial privé.
- Inabordabilité de l'unifamilial privé.
- Manque de logements pour une catégorie de personnes (salariés modestes). Nécessaires afin de soutenir nos entreprises et nos services.

Pourquoi considérer des projets de ce type (2)

- Hausse des coûts des services publics – générer des revenus.
- Limitation sur les zones de services.
- Coût élevé de développement de nouvelles zones couplés aux demandes de maintien du réseau existant.
- Désir de la Ville de : créer des revenus fiscaux pour payer ses services actuels et futurs, augmenter sa population pour faire face au déclin démographique et diversifier son offre de logement.

Projet de logements – Rue Landry

- Projet de développement résidentiel sur la propriété municipale de la rue Landry.
- Rezonage sera requis selon le processus légal.
 - Défendu et présenté par le promoteur à une date de son choix.
 - Pas un projet de maisons en rangée.
- Organisme sans but lucratif (OSBL)

Rezonage

- Dans notre entente avec le promoteur
 - Les terrains ne seront pas transférés à moins d'un rezonage accepté.
 - Le promoteur doit présenter son projet dans le cadre de ce processus.
 - Au CCRU
 - Au conseil
 - Publiquement
 - Le conseil peut accepter le rezonage, imposer des conditions ou refuser le rezonage.
 - Si le rezonage est accepté, le processus légal de transfert des terrains au promoteur sera entamé.
 - Le projet de logement devra être fait avant le 31 mars 2029

Établissement du projet avec le promoteur

- La Ville contrôle :
 - La possession des terrains
 - Le processus de rezonage et les conditions s'y rattachant
 - L'accès au site par rue publique
 - Les incitatifs financiers au développement

Comment la Ville est en possession de ces terrains?

- Terrain d'utilité publique - Exigence légale de la Loi sur l'urbanisme et appliqué par nos arrêtés de lotissement.
- **Teneur de l'arrêté de lotissement**
- 75(1) Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe 74(1), l'arrêté de lotissement peut
- f) exiger comme condition d'approbation d'un plan de lotissement – laquelle est indiquée dans le plan – que, dans un lotissement ou une catégorie de lotissements, des terrains soient mis de côté comme terrains d'utilité publique

Vente de terrains d'utilité publique

- **Terrains d'utilité publique**
- **76(1)** Le conseil met de côté à titre de terrains d'utilité publique ceux qui sont dévolus au gouvernement local en vertu de l'article **88** ou **89** tout comme ceux qui sont acquis conformément au paragraphe (2), toutefois, il peut les vendre, si sont réunies les conditions suivantes :
 - a) il reçoit l'assentiment du comité consultatif ou de la commission de services régionaux ou un délai de six semaines courant à compter de la présentation d'une demande écrite sollicitant cet assentiment vient à expiration;
 - b) la majorité des membres du conseil vote en faveur de la vente.

Zone considérée dans le projet de
rezonage - transfert en tout ou en
partie

Aire naturelle gardée par la
Ville ou protégée dans le
zonage (taille variable)

Rue future – pas
sujette à transfert.
À être développée
dans le cadre du projet

Zone tampon naturalisée, clôture, haies,
etc.

Rue future
statu quo



Développement du parc

- La rue compte actuellement 70 adresses. À titre de comparaison, le lotissement Foulem compte environ 310 adresses.
- Le fonds SCHL (FACL) permet la création d'infrastructures public, comme un parc, si du logement est créé.
 - La Ville réservera 150 000 \$ de ce fonds pour la revitalisation du parc.
- Processus de redéveloppement avec les citoyens dès émission des permis de construction.
- Le nom du parc est préservé.
- La plaque honorant Kaylee Ballak pourra être mise en valeur avec la famille – faisons-le avec ou sans le projet.
- Un nom pour la rue publique devra être trouvé.

Conclusion

- Le conseil décidera : Est-ce que l'intérêt commun est mieux servi par le statu quo ou bien par le développement de ce projet?