



BOUCHERVILLE

— Règlement 2018-289 —



Règlement numéro 2018-289

PLAN D'URBANISME | HORIZON 2035

Décembre 2018

CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT N° 2018-289

Plan d'urbanisme

Codifié au : 26 juin 2024

N° RÈGLEMENT	DATE AVIS DE MOTION	DATE ENTRÉE EN VIGUEUR	ARTICLES CONCERNÉS	MODIFICATIONS
2020-289-1	2020-02-17	2020-10-14	Sections : 2.2.6.1 et 6.2 Action : 3.6.1 Tableaux : 2-J, 2-K, 6-B et 6-C Plans : 1, 2, 5, 15, 16 et 17	Assurer la conformité du Plan d'urbanisme numéro 2018-289 aux modifications apportées au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil par le règlement CA-2019-294
2024-289-2	2024-04-15	2024-06-26	Section 2.2.7.1 Plans 5 et 17	Assurer la conformité du Plan d'urbanisme numéro 2018 289 aux modifications apportées au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil par le règlement CA 2022-384

Le lecteur est avisé que le présent document est une codification administrative du règlement. Il intègre les modifications apportées par les règlements apparaissant au tableau ci-dessus. Elle n'a aucune valeur légale. Seules les copies du règlement revêtues du sceau de la Ville et signées par le greffier de la Ville ont une valeur légale. Toute erreur ou omission dans cette version ne pourra être opposable à la Ville.

TABLE DES MATIÈRES

1	CONTEXTE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME	1-2
1.1	Le contexte de planification	1-2
1.1.1	Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)	1-2
1.1.2	Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Longueuil	1-3
1.1.3	Plan de développement durable de la collectivité	1-4
1.1.4	Autres études, programmes et politiques en vigueur	1-5
1.2	Processus de consultation et de participation citoyenne de la refonte.....	1-6
1.3	Outils de communication et de consultation mis en place	1-7
1.4	Une démarche guidée par des critères de performance	1-8
2	LECTURE DU MILIEU.....	2-1
2.1	Positionnement actuel de Boucherville	2-1
2.1.1	Présentation du territoire.....	2-1
2.1.2	Boucherville dans son contexte régional	2-2
2.2	Composantes identitaires et structurantes	2-6
2.2.1	Fonction résidentielle	2-8
2.2.2	Fonction commerciale	2-11
2.2.3	Fonction industrielle	2-23
2.2.4	Fonctions institutionnelle et récréative	2-30
2.2.5	Territoire agricole	2-34
2.2.6	Milieux d'intérêt écologique, parcs et espaces verts.....	2-37
2.2.7	Composantes patrimoniales, archéologiques et paysagères	2-48
2.2.8	Transport et mobilité	2-59
2.2.9	Contraintes à l'occupation du sol	2-68
2.2.10	Présentation des secteurs	2-73
2.3	Synthèse des constats et des défis par critère de performance	2-82

3	VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	3-1
3.1	Démarche	3-1
3.2	Énoncé de vision	3-1
4	CONCEPT D'ORGANISATION GLOBAL.....	4-1
4.1	Concept des pôles structurants, des axes de transport et des axes économiques.....	4-1
4.2	Concept d'organisation récréotouristique.....	4-3
4.3	Concept des corridors verts et de la biodiversité	4-6
5	AXES STRATÉGIQUES, OBJECTIFS ET INTERVENTIONS	5-1
	AXE STRATÉGIQUE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE IDENTITAIRE ET DISTINCTIF DE BOUCHERVILLE	5-2
	AXE STRATÉGIQUE 2 : ACCROÎTRE LA MIXITÉ SOCIALE ET CONSOLIDER L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES, AUX COMMERCE ET AUX ÉQUIPEMENTS CULTURELS	5-11
	AXE STRATÉGIQUE 3 : PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE AU SEIN DU TERRITOIRE ET CONSOLIDER LES LIENS INTERMUNICIPAUX	5-16
	AXE STRATÉGIQUE 4 : DYNAMISER LES PÔLES ÉCONOMIQUES ET LES CRÉNEAUX D'EMPLOIS	5-26
	AXE STRATÉGIQUE 5 : PRÉSERVER ET OPTIMISER LA BIODIVERSITÉ ET AMÉLIORER LA GESTION ENVIRONNEMENTALE SUR LE TERRITOIRE	5-39
6	AFFECTATIONS DU SOL.....	6-1
6.1	Grandes affectations du territoire.....	6-1
6.2	Définition des différentes fonctions	6-2
6.3	Usages dérogeant aux fonctions autorisées	6-5
7	GESTION DE L'URBANISATION	7-1
7.1	Superficies résidentielles vacantes.....	7-5
7.2	Superficies à potentiel de redéveloppement/optimisation.....	7-7
7.3	Suivi	7-8

7.4	Densités d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels établis et les usages non résidentiels . 7-8
7.4.1	Secteurs résidentiels établis 7-8
7.4.2	Secteurs industriels..... 7-9
7.4.3	Secteurs commerciaux 7-9
7.5	Planification intégrée aménagement/transport 7-9
7.6	Implantation d'équipements et d'installations de transport d'énergie et de télécommunication dans les ensembles naturels sensibles 7-10
8	SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE..... 8-1
8.1	Vieux-Boucherville et ses abords 8-4
8.1.1	Territoire concerné 8-4
8.1.2	Contexte de planification..... 8-5
8.1.3	Lignes directrices, vision et concept d'aménagement 8-5
8.2	Pôle civique et institutionnel..... 8-8
8.2.1	Territoire concerné 8-8
8.2.2	Contexte de planification..... 8-9
8.2.3	Lignes directrices, vision et concept d'aménagement 8-9
8.3	Secteur Centre urbain/D'Avaugour..... 8-12
8.3.1	Territoire concerné 8-12
8.3.2	Contexte de planification..... 8-13
8.3.3	Lignes directrices, vision et concept d'aménagement 8-13
8.4	Pôle multifonctionnel régional et ses abords..... 8-16
8.4.1	Territoire concerné 8-16
8.4.2	Contexte de planification..... 8-17
8.4.3	Lignes directrices, vision et concept d'aménagement 8-17
8.5	Secteur Du Parchemin 8-20
8.5.1	Territoire concerné 8-20
8.5.2	Contexte de planification..... 8-20
8.5.3	Lignes directrices, vision et concept d'aménagement 8-21

8.6	Secteur Du Terroir	8-24
8.6.1	Territoire concerné	8-24
8.6.2	Contexte de planification.....	8-25
8.6.3	Lignes directrices, vision et concept d'aménagement	8-25
9	SOMMAIRE DES INITIATIVES (POLITIQUES, ÉTUDES, PROGRAMMES, ACTIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE)	9-1
10	ENTRÉE EN VIGUEUR	10-1
 ANNEXE A		
	DONNÉES RELATIVES AUX ACCIDENTS ET VICTIMES LIÉS AU RÉSEAU ROUTIER - DIRECTION DE LA SANTÉ PUBLIQUE (MONTÉRÉGIE)	A-1

TABLE DES PLANS

Plan 1 – Lecture du milieu – ville de Boucherville	2-7
Plan 2 – Milieux d'intérêt écologique et espaces verts	2-42
Plan 3 – Milieux humides	2-43
Plan 4 – Îlots de chaleur	2-44
Plan 5 – Patrimoine, archéologie et paysages d'intérêts patrimonial et naturel	2-57
Plan 6 – Hiérarchie routière locale	2-63
Plan 7 – Réseau routier métropolitain et d'agglomération	2-64
Plan 8 – Interventions requises aux infrastructures de transport	2-65
Plan 9 – Réseau de transport collectif et interventions proposées	2-66
Plan 10 – Réseau de transport actif structurant et interventions proposées	2-67
Plan 11 – Contraintes naturelles et anthropiques	2-71
Plan 12 – Contraintes liées aux infrastructures de transport	2-72
Plan 13 – Localisation des secteurs de Boucherville	2-74
Plan 14 – Concept des pôles structurants, des axes de transport et des axes économiques	4-2
Plan 15 – Concept d'organisation récréotouristique	4-5
Plan 16 – Concept des corridors verts et de la biodiversité	4-7
Plan 17 – Affectations du sol	6-6
Plan 18 – Gestion de l'urbanisation	7-4
Plan 19 – Secteurs de planification détaillée	8-3

TABLE DES FIGURES

Figure 1 – Résumé de la démarche en fonction des cinq critères de performance	1-8
Figure 2 – Localisation de Boucherville dans l'agglomération de Longueuil.....	2-1
Figure 3 – Agglomération de Longueuil : superficie et population	2-2
Figure 4 – Îlots de chaleur dans les pôles industriels et d'affaires de Boucherville (2014)	2-24
Figure 5 – Forme urbaine du parc industriel Lavoisier – cadre bâti et trame parcellaire.....	2-25
Figure 6 – Forme urbaine du parc industriel Edison – cadre bâti et trame parcellaire.....	2-27
Figure 7– Principaux parcs	2-46
Figure 8 – Zones à potentiel archéologique préhistorique	2-54
Figure 9 – Zones à potentiel historique.....	2-55
Figure 10 – Densité résidentielle de Boucherville en 2010	7-8
Figure 11 – Localisation – Vieux-Boucherville et ses abords.....	8-4
Figure 12 – Concept d'aménagement – Vieux-Boucherville et ses abords.....	8-6
Figure 13 – Localisation – pôle civique et institutionnel	8-8
Figure 14 – Concept d'aménagement – pôle civique et institutionnel	8-10
Figure 15 – Localisation – secteur Centre urbain/D'Avaugour.....	8-12
Figure 16 – Concept d'aménagement – secteur Centre urbain/D'Avaugour.....	8-14
Figure 17 – Localisation – pôle multifonctionnel régional et ses abords	8-17
Figure 18 – Concept d'aménagement – pôle multifonctionnel régional et ses abords.....	8-18
Figure 19 – Localisation – secteur Du Parchemin	8-20
Figure 20 – Concept d'aménagement – secteur Du Parchemin	8-22
Figure 21 – Localisation – secteur Du Terroir	8-24
Figure 22 – Concept d'aménagement – secteur Du Terroir.....	8-26

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2-A – Boucherville dans l'agglomération de Longueuil	2-2
Tableau 2-B – Perspectives démographiques 2016-2031 selon les données de l'Institut de la statistique du Québec.....	2-5
Tableau 2-C – Constats sur les forces et les faiblesses de la fonction résidentielle	2-10
Tableau 2-D – Pôles, ensembles et sites commerciaux de Boucherville	2-13
Tableau 2-E – Forme urbaine des principaux pôles commerciaux	2-19
Tableau 2-F – Constats sur les forces et les faiblesses de la fonction commerciale	2-21
Tableau 2-G – Constats sur les forces et les faiblesses de la fonction industrielle	2-28
Tableau 2-H – Constats sur les forces et les faiblesses des fonctions institutionnelles et récréatives.....	2-33
Tableau 2-I – Constats sur les forces et les faiblesses liées au territoire agricole.....	2-35
Tableau 2-J – Milieux d'intérêt écologique	2-38
Tableau 2-K – Composantes naturelles du territoire.....	2-39
Tableau 2-L – Principaux parcs	2-46
Tableau 2-M – Constats sur les forces et les faiblesses liées aux milieux d'intérêt écologique, et aux parcs et espaces verts.....	2-47
Tableau 2-N – Principaux biens patrimoniaux classés et cités	2-48
Tableau 2-O – Sites archéologiques connus.....	2-53
Tableau 2-P – Constats sur les forces et les faiblesses liées aux composantes patrimoniales, archéologiques et paysagères.....	2-58
Tableau 2-Q – Constats sur les forces et les faiblesses liées au transport et à la mobilité	2-62
Tableau 2-R – Contraintes à l'occupation du sol.....	2-68
Tableau 2-S – Constats sur les forces et les faiblesses liées aux contraintes à l'occupation du sol.....	2-70
Tableau 2-T – Population et densité résidentielle pour chaque secteur	2-73
Tableau 2-U – Caractéristiques générales des secteurs de Boucherville	2-79
Tableau 6-A – Descriptions des affectations du territoire.....	6-1
Tableau 6-B – Définitions des fonctions.....	6-2

Tableau 6-C – Affectations du sol et fonctions compatibles.....	6-7
Tableau 7-A – Notions de densité résidentielle et méthodes de calcul.....	7-1
Tableau 7-B – Secteurs vacants : horizon de développement et densité projetée	7-5

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 2-1 – Croissance nette de la population entre 1996 et 2011 (en nombre)	2-4
Graphique 2-2 – Répartition des types de logements à Boucherville (2011)	2-8
Graphique 2-3 – Évolution des mises en chantier à Boucherville selon la typologie (2012 à 2016)	2-9

LISTE DES ACRONYMES

AMT	Agence métropolitaine de transport
ARTM	Autorité régionale de transport métropolitain
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CERFO	Centre d'enseignement et de recherche en foresterie
CLSC	Centre local de services communautaires
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
COVABAR	Comité de concertation et de valorisation du bassin versant de la rivière Richelieu
CPE	Centre de la petite enfance
CPTAQ	Commission de protection du territoire agricole du Québec
CRS	Les Carrières Rive-Sud inc.
DEL	Développement économique Longueuil
GES	Gaz à effet de serre
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
MADA	Municipalité amie des aînés
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec
MELCC	Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
MFFP	Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs
MTQ	Ministère des Transports du Québec
OMSH	Oka-Mont-Saint-Hilaire
PAE	Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble
PARE	Plan d'action et de réhabilitation écologique
PDE	Plan directeur de l'eau
PDZA	Plan de développement de la zone agricole
PIIA	Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale
PMAD	Plan métropolitain d'aménagement et de développement
PPCMOI	Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

PPU	Programme particulier d'urbanisme
RTL	Réseau de transport de Longueuil
SAD	Schéma d'aménagement et de développement
SÉPAQ	Société des établissements de plein air du Québec
SRB	Service rapide par bus
TOD	Aménagement axé sur le transport en commun (Transit Oriented Development)



MOT DU MAIRE

Il me fait plaisir de vous présenter le Plan d'urbanisme de la Ville de Boucherville. Ce plan est issu d'une longue démarche consultative initiée en 2014 lors de l'annonce de la refonte du Plan d'urbanisme et de ses règlements. Le Plan d'urbanisme est le document de référence en matière d'aménagement du territoire bouchervillois. Il s'agit d'un outil de gestion qui permet d'assurer, entre autres, la cohérence des interventions en matière d'utilisation du sol, de mobilité durable et de protection de l'environnement.

Depuis 2014, plusieurs phases de consultation et de participation citoyenne ont eu lieu dans une optique d'ouverture et de transparence, dont la mise en place d'un microsite Web, d'ateliers avec des représentants de différents groupes d'intérêt, une soirée d'information portant sur la version préliminaire du Plan d'urbanisme, une assemblée publique de consultation, une journée portes ouvertes sur la réglementation ainsi que trois périodes pour déposer des mémoires et des commentaires.

La vision retenue au Plan d'urbanisme se veut une image globale la plus représentante de ce que la collectivité de Boucherville souhaite pour la municipalité d'ici 2035. Ce sont plus de 270 mémoires et commentaires qui nous ont été transmis tout au long de ce processus. Les propos reçus ont été analysés afin d'en arriver à ce nouveau Plan d'urbanisme. La participation des citoyens et des différents groupes d'intérêt a permis d'enrichir le processus tout en bonifiant les éléments de réflexion. Cinq axes stratégiques ont été élaborés afin d'asseoir la vision d'aménagement proposée par la Ville. Au total, 24 objectifs découlent de ces grands axes afin d'assurer la réalisation et la pérennité de cette vision. Les différents objectifs comprennent à leur tour plus de 120 actions spécifiques pour mettre en œuvre le Plan d'urbanisme. Son adoption permettra donc d'orienter les décisions prises par l'administration municipale au cours des prochaines années.

Je tiens à souligner le travail de longue haleine accompli par les employés municipaux qui ont participé de près ou de loin au processus de la refonte du Plan d'urbanisme et de ses règlements et particulièrement, le travail accompli par les employés du Service de l'urbanisme qui ont mené à terme ce colossal travail de planification. Merci également à la conseillère municipale, Anne Barabé, qui a chapeauté cet exercice au nom du conseil municipal.

La Ville de Boucherville remercie également tous les citoyens et citoyennes qui ont participé aux consultations tout au long de la démarche. Leur participation a été grandement appréciée. Élaboré en respectant la volonté de préserver et d'améliorer la qualité de vie des citoyens et citoyennes, nous croyons que le contenu des nouveaux outils d'urbanisme tient compte des souhaits et des préoccupations de la population.

Jean Martel, maire

1 CONTEXTE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

La Ville de Boucherville souhaite actualiser et réviser ses outils d'urbanisme, soit son plan et ses règlements d'urbanisme en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Longueuil. Le dernier Plan d'urbanisme (2007-30-A) de la Ville a été élaboré en 2007 et l'ancien Règlement d'urbanisme numéro 1414 est quant à lui entré en vigueur en 1988. La refonte des outils d'urbanisme permet à la Ville d'actualiser la vision de développement et d'aménagement du territoire ainsi que les dispositions d'encadrement de façon à tenir compte des tendances les plus innovatrices, notamment celles liées au développement durable.

1.1 Le contexte de planification

1.1.1 Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est entré en vigueur le 12 mars 2012 et s'articule autour de trois orientations, qui se déclinent en objectifs et critères d'aménagement :

- Orientation 1 (volet aménagement) : un Grand Montréal avec des milieux de vie durables
- Orientation 2 (volet transport) : un Grand Montréal avec des réseaux et équipements de transport performants et structurants
- Orientation 3 (volet environnement) : un Grand Montréal avec un environnement protégé et mis en valeur

Suite à l'entrée en vigueur du PMAD, les documents de planification régionaux et municipaux ont l'obligation de se conformer à celui-ci, notamment par rapport aux principales cibles édictées (remise en culture des terrains, protection des milieux d'intérêt écologique, atteinte de seuils minimaux de densité).

Principales cibles pour Boucherville et l'agglomération de Longueuil, posées au PMAD de la CMM

- Seuils de densité résidentielle :
 - Seuil minimal de densité à l'extérieur des corridors et des points d'accès au transport en commun : **30 log./ha**
 - Corridor Jacques-Cartier/de Mortagne : **40 log./ha** (largeur de 1 000 m)
 - Point d'accès au transport en commun; Terminus De Montarville et stationnement incitatif de Mortagne : **30 log./ha** (rayon de 500 m)
- Remettre en culture 392 ha de terres agricoles en friche d'ici 2035 (hausse de 6 % de la superficie actuellement cultivée de l'agglomération)
- Protéger au moins 17 % des écosystèmes d'intérêt (le pourcentage protégé de l'agglomération est établi à 18 %)

1.1.2 Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Longueuil

L'agglomération de Longueuil a entamé en 2012 le processus de révision du SAD qui était en vigueur depuis 2006. Les objectifs de cette révision étaient de se conformer au PMAD et de s'arrimer aux différents plans et politiques adoptés par l'agglomération de Longueuil, notamment le Plan de mobilité et de transport (PMT) et le Plan de développement de la zone agricole (PDZA).

Le SAD présente un énoncé de vision stratégique à l'horizon 2035 qui se décline en fonction des thèmes suivants :

- Aménagement durable du territoire
- Environnement, gestion des matières résiduelles et de l'eau
- Mobilité et déplacements durables
- Agriculture durable
- Économie diversifiée
- Développement social et communautaire
- Développement culturel et récréotouristique

De cette vision découlent six grandes orientations d'aménagement du territoire qui se traduisent par des objectifs et des moyens de mise en œuvre spécifiques.

Grandes orientations d'aménagement du territoire

- Une agglomération qui appuie son développement sur ses acquis
- Une agglomération dont l'agriculture est mise en valeur de façon prioritaire, innovante, durable et saine pour ses citoyens et l'environnement
- Une agglomération dotée d'une vision environnementale intégrée assurant un équilibre entre le développement du territoire et la mise en valeur des écosystèmes
- Une agglomération dont la croissance s'articule prioritairement autour de ses axes et ses points d'accès au transport en commun structurants
- Une agglomération qui consolide son territoire
- Une agglomération soucieuse de diversifier et dynamiser ses activités économiques

Les objectifs d'aménagement identifiés par le SAD s'inspirent grandement de ceux visés au PMAD. Toutefois, l'agglomération de Longueuil a fixé certaines cibles qui vont au-delà de celles proposées par la CMM. Par exemple, le SAD vise la protection d'au moins 20 % du territoire à des fins d'écosystèmes d'intérêt d'ici 2035 plutôt que 17 %, soit une hausse de 625 hectares à protéger pour l'ensemble de l'agglomération. Il vise aussi une augmentation minimale de 10 % de la superficie des terres en culture sur le territoire, ce qui équivaut à une hausse de 425 hectares pour l'agglomération.

1.1.3 Plan de développement durable de la collectivité

L'adoption du Plan de développement durable de la collectivité par la Ville de Boucherville en 2013 témoigne de sa volonté de poser des gestes soutenant la préservation et l'amélioration du cadre de vie de ses citoyens. La révision du Plan d'urbanisme s'inscrit dans la suite de ce plan. Les préoccupations et les attentes des citoyens s'inscrivent au cœur de la démarche et de l'agenda établi pour les 20 prochaines années.

Le Plan de développement durable de la collectivité a permis d'établir une vision globale et citoyenne, qui se traduit par des orientations et des objectifs clairs et réalistes ainsi que des stratégies et des actions à réaliser pour sa mise en œuvre.

Énoncé de vision du Plan de développement durable de la collectivité

En 2031, Boucherville :

- Est une ville où chacun a une place et un rôle à jouer
- Est axée sur la mobilité durable
- Possède des quartiers sains, conviviaux et écologiques où les mixités fonctionnelles et sociales sont la norme
- Recèle des milieux d'intérêt écologique riches en biodiversité ainsi que des espaces verts abondants
- Possède une économie locale vivante, innovatrice, concurrentielle et respectueuse de son environnement
- Exprime son identité par la mise en valeur de sa culture diversifiée, de ses paysages et de son patrimoine

Orientations stratégiques du Plan de développement durable de la collectivité

- Favoriser les démarches participatives et développer le sentiment d'appartenance
- Faciliter et favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs, innovants et collectifs
- Développer des espaces conviviaux accessibles à tous
- Favoriser la disponibilité de logements diversifiés
- Aménager le territoire et le cadre bâti selon un usage judicieux des ressources
- Accroître et mettre en valeur les milieux d'intérêt écologique et les espaces verts
- Favoriser l'accès public aux rives du fleuve
- Assurer l'intégrité et la fonctionnalité des rives des cours d'eau
- Promouvoir l'éclosion d'une économie innovante et verte
- Promouvoir la production, la transformation et la consommation agricoles locales
- Reconnaître et mettre en valeur les caractéristiques de Boucherville, incluant son patrimoine, sa culture et les paysages humains et naturels

1.1.4 Autres études, programmes et politiques en vigueur

En plus des documents de planification présentés précédemment, les études, les politiques et les programmes suivants ont été adoptés par la Ville de Boucherville, par l'agglomération de Longueuil ou par d'autres organismes régionaux et ont été pris en considération dans l'élaboration du Plan d'urbanisme :

- Plan d'action Municipalité amie des aînés (MADA), Ville de Boucherville, 2014
- Plan d'intervention pour le renouvellement des conduites d'eau potable, d'égouts et des chaussées, Ville de Boucherville, 2016
- Plan directeur de gestion des matières résiduelles (PDGMR), Ville de Boucherville, 2011
- Plan d'action à l'égard des personnes handicapées, Ville de Boucherville, 2014
- Plan stratégique du RTL 2013-2022, Réseau de transport de Longueuil, 2014
- Plan de mobilité active, Ville de Boucherville, 2013
- Plan stratégique 2012-2015, Développement économique Longueuil, 2013
- Étude de potentiel archéologique du Vieux-Boucherville, Ville de Boucherville, 2013
- Plan quinquennal de développement de l'agglomération de Longueuil 2013-2018, CRÉ de l'agglomération de Longueuil, 2013
- Rapport synthèse – codification des bâtiments d'intérêt patrimonial, Ville de Boucherville, 2012
- Plan directeur de circulation, Ville de Boucherville, 2011
- Plan d'affaires pour le développement du tourisme dans l'agglomération de Longueuil, Développement économique Longueuil, 2010
- Politique culturelle, Ville de Boucherville, 2009
- Politique familiale, Ville de Boucherville, 2009
- Plan directeur des parcs et espaces verts, Ville de Boucherville, 1991

1.2 Processus de consultation et de participation citoyenne de la refonte

La refonte du plan et des règlements d'urbanisme s'est effectuée en quatre grandes étapes qui ont favorisé l'implication des groupes d'intérêts et des citoyens à diverses séances de travail tout au cours du processus de planification.



Les principales séances de travail réalisées au cours de la refonte sont les suivantes et visaient à rencontrer les citoyens, les commerçants et les gens d'affaires, les groupes d'intérêts et autres.

- Cinq audits stratégiques à l'étape « Documenter et explorer » : rencontre avec les employés de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, rencontre avec les directeurs, rencontre avec les membres du comité consultatif d'urbanisme, rencontre avec le conseil municipal, rencontre avec les groupes d'intérêts (11 février 2015)
- Trois charrettes d'idéation à l'étape « Imaginer et concevoir » : rencontre avec les directeurs, rencontre avec le conseil municipal, rencontre avec les groupes d'intérêts et les membres du comité consultatif d'urbanisme (27 mai 2015)
- Une soirée d'information à l'étape « Guider et réaliser » (20 juin 2016)
- Une consultation publique tenue selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (23 mai 2018)

Un groupe de travail a été formé spécialement pour assurer le suivi des travaux de la révision du Plan d'urbanisme. Ce groupe était formé de certains membres du conseil municipal, du directeur général et des employés du Service de l'urbanisme.

De multiples rencontres de travail et de réflexion avec les directions et les professionnels municipaux (comité technique, comité consultatif d'urbanisme, conseil municipal) ont également été tenues.

Les acteurs et les partenaires ont été nombreux à participer et à collaborer à la définition du présent Plan d'urbanisme. Parmi ceux-ci, citons les groupes suivants :

- Membres du conseil municipal et les directeurs municipaux
- Représentants du comité consultatif d'urbanisme, de la commission du Plan de développement durable de la collectivité, de la commission des aînés, du comité consultatif des arts, de la commission de la circulation et du transport, du secrétariat à la participation citoyenne et de la commission de la vie communautaire et de la culture et des sports

- Représentants des groupes en lien avec le patrimoine (Société d'histoire des Îles-Percées, Société du Patrimoine de Boucherville, comité des citoyens du district électoral n° 1 (Marie-Victorin))
- Représentants des gens d'affaires, industries et commerces
- Promoteurs et entrepreneurs
- Représentants de groupes environnementaux (Environnement Nature Boucherville, Nature-Action Québec)
- Partenaires institutionnels (notamment le CSSS Pierre-Boucher)
- Représentants des services d'agglomération (Service de sécurité incendie et Service de police de l'agglomération de Longueuil)

1.3 Outils de communication et de consultation mis en place

Pour faciliter et susciter la participation citoyenne, une variété d'outils de communication et de consultation a été mise en place par la Ville de Boucherville.

- Réalisation de fiches (par fonction et par secteur) permettant à la population de saisir les différents enjeux pour Boucherville
- Mise en ligne d'un microsite Web permettant :
 - le dépôt des mémoires et des commentaires sur la refonte du plan et des règlements d'urbanisme :
 - première phase : 134 mémoires et commentaires
 - deuxième phase : 48 mémoires et commentaires
 - troisième phase : 89 mémoires et commentaires
 - la tenue d'un forum de discussion sur quatre thèmes : la transformation des quartiers résidentiels existants, le développement des nouveaux quartiers, la forêt urbaine et la mise en valeur du Vieux-Boucherville (réception de plus de 115 commentaires sur le forum de discussion)
 - le dépôt de la documentation liée au processus de planification (fiches de lecture des secteurs, comptes rendus et présentations des séances de travail avec les groupes d'intérêts)
- Affichage de publicités dans les journaux locaux
- Feuillet d'information dédiés à la refonte et distribués à chaque adresse civique
- Affichages publicitaires sur le territoire (colonnes de rues, abribus, panneaux municipaux, etc.)
- Résumé du Plan d'urbanisme

1.4 Une démarche guidée par des critères de performance

La démarche de la refonte du Plan d'urbanisme a été guidée par cinq critères de performance. La performance du territoire de Boucherville s'apprécie sur la base de ces critères, à l'aide d'indicateurs, et par rapport à une donnée de référence qui peut être une performance passée, une situation souhaitée ou la performance que d'autres milieux de vie démontrent. Ces critères sont les principes fondateurs d'une collectivité durable.

Critères de performance – collectivité durable

- **Forme urbaine** : la forme, ou la morphologie urbaine, peut être définie comme l'ensemble des formes que prend un secteur donné, une ville ou son agglomération sous l'influence de sa localisation géographique, de l'histoire de son développement, de ses habitats, de ses monuments, de ses décors et de tous ses aménagements
- **Mixité sociale et fonctionnelle** : la mixité sociale peut être définie comme la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses (âge, culture, niveau de revenu, etc.). La mixité sociale, comme l'ont démontré plusieurs études, assure la vitalité d'un quartier et permet d'éviter la dégradation des conditions de vie des résidents. La mixité sociale vise à enrayer les effets négatifs de la ségrégation et permet à la société de pouvoir tirer le meilleur parti du potentiel de tout un chacun. – (PMAD, CMM 2012). La mixité fonctionnelle ou d'usages revêt de la diversité et du dynamisme des milieux de vie. Plusieurs types d'usages qui se côtoient confèrent au milieu une ambiance et contribuent à le rendre sécuritaire de façon permanente.
- **Mobilité** : ce critère favorise l'intégration des divers types de transport traditionnels et privilégie des modes de déplacement alternatifs (transport en commun, modes actifs, etc.) permettant, entre autres, la diminution des émissions de polluants (GES)
- **Viabilité économique** : ce critère s'appuie principalement sur l'organisation spatiale et la répartition des fonctions sur le territoire. La détermination des grandes fonctions permet ainsi d'agencer les utilisations du territoire et de déterminer les densités de son occupation. Les choix retenus doivent concourir à une collectivité compétitive à long terme aux plans sociaux, environnementaux et économiques
- **Environnement** : ce critère vise à observer les milieux végétalisés, naturels ou anthropiques, afin d'évaluer leurs potentiels écologiques et leurs impacts pour la biodiversité. La qualité du paysage est également un élément considéré

Figure 1 – Résumé de la démarche en fonction des cinq critères de performance



2 LECTURE DU MILIEU

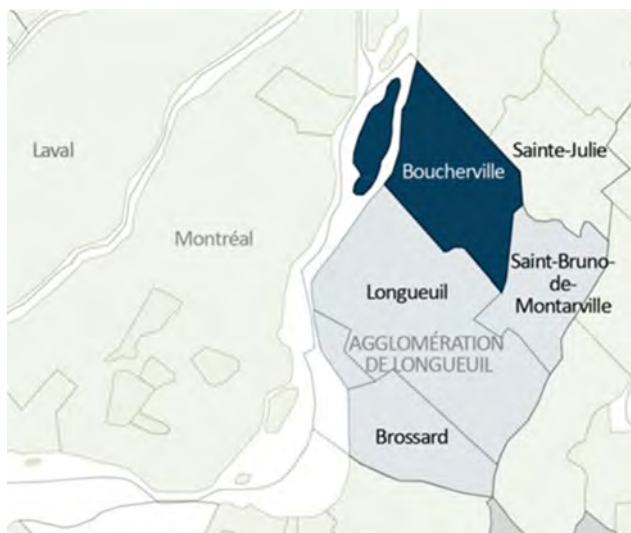
2.1 Positionnement actuel de Boucherville

2.1.1 Présentation du territoire

Localisée en bordure du fleuve Saint-Laurent et du parc national des Îles-de-Boucherville, Boucherville fait partie de l'agglomération de Longueuil, le pôle central au sein de la sous-région de la Rive-Sud et de la région de la Montérégie. Elle est la deuxième plus grande municipalité de l'agglomération en superficie et elle compte 52 % de son territoire en zone agricole.

Boucherville se démarque au sein de l'agglomération et de la CMM. En effet, le pôle d'emplois métropolitain Longueuil-Boucherville renferme plus de 28 000 emplois, ce qui fait de lui le 5^e pôle en importance dans le Grand Montréal. Boucherville offre aussi une qualité de vie exceptionnelle : la ville est reconnue pour ses milieux d'intérêt écologique protégés, ses parcs et ses espaces verts, la richesse de ses ressources patrimoniales, la qualité de ses activités récréatives diversifiées pour toute la famille et la quiétude de son environnement. En effet, avec ses milieux d'intérêt écologique de conservation, ses 26 parcs aménagés dont une aire d'exercice canin, son parc intergénérationnel, ses deux terrains de soccer et football synthétiques et son réseau cyclable de plus de 40 km, Boucherville regorge d'espaces verts et tout le monde y trouve son coin de nature et de plein air.

Figure 2 – Localisation de Boucherville dans l'agglomération de Longueuil



Superficie : 71,2 km²
Population (2015) : 41 466
Densité de population (habitants/superficie totale du territoire) :
5,8 hab./ha
582 hab./km²
Densité brute de
logement (logements/superficie des milieux de vie) : 13 log./ha
Position stratégique : A-20, A-30, route 132, pont-tunnel Louis-H.-La Fontaine

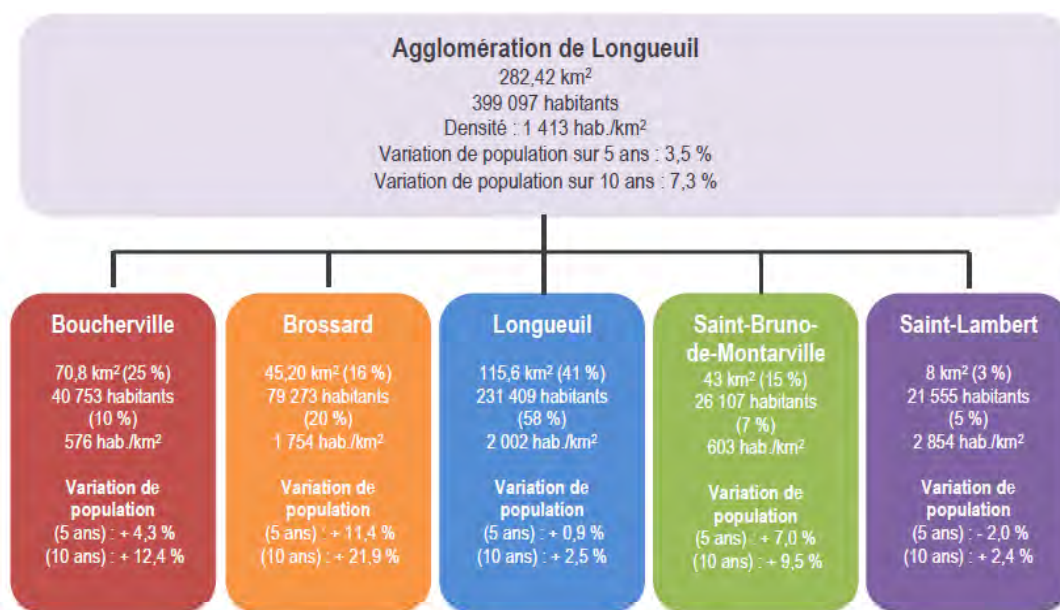
2.1.2 Boucherville dans son contexte régional

Pour réaliser le positionnement régional de Boucherville, la présente section révèle quelques données pertinentes pour l'agglomération de Longueuil. Par ailleurs, pour comprendre la façon dont la Ville de Boucherville performe par rapport à certaines municipalités voisines, une analyse comparative est également effectuée avec les villes de Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Sainte-Julie.

Ces villes présentent quelques caractéristiques similaires qui méritent d'être observées dans l'optique de bien saisir les atouts et les faiblesses de Boucherville. Brossard est une porte d'entrée métropolitaine et présente des espaces commerciaux structurants, tout comme Boucherville. Longueuil, ville centre de la Rive-Sud et riveraine au fleuve Saint-Laurent, est constituée, entre autres, d'un important noyau historique. Saint-Bruno-de-Montarville présente un milieu de vie cossue, de faible densité et grandement boisé et elle est également pourvue d'un site d'intérêt patrimonial. Bien qu'elle ne se situe pas dans l'agglomération, Sainte-Julie a aussi été retenue pour son attrait pour les familles, ses équipements et ses espaces de vie de qualité.

La figure 3 présente quelques données sur les municipalités qui composent l'agglomération de Longueuil et permettent de positionner Boucherville quant à sa superficie (2^e rang), sa population totale (3^e rang), sa densité (5^e rang), de même que sur la variation de sa population sur 5 ans et 10 ans (3^e et 2^e rang).

Figure 3 – Agglomération de Longueuil : superficie et population



Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016

Pour sa part, le tableau 2-A présente un bref portrait sociodémographique des principales villes de l'agglomération et de la ville de Sainte-Julie. Ce tableau permet de rendre compte de certains points similaires entre Boucherville et les villes à proximité, mais également de différences notables concernant notamment le taux de chômage et l'utilisation du transport en commun.

Tableau 2-A – Boucherville dans l'agglomération de Longueuil

Principales villes de l'agglomération	Boucherville	Brossard	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Sainte-Julie (hors aggro.)	Total aggro.
Population en 2011	40 753	79 273	231 409	26 107	30 104	399 097
Population en 2006	39 062	71 154	229 330	24 388	29 079	385 533
Variation 2006-2011	4,3 %	11,4 %	0,9 %	8,8 %	3,5 %	3,5 %
0-14 ans	16,1 %	15,4 %	14,9 %	15,9 %	21,2 %	15,3 %
65 ans et plus	17,8 %	15,9 %	15,3 %	12,7 %	10,4 %	16,5 %
Nombre moyen de personnes par ménage	2,5	2,5	2,2	2,5	2,7	2,3
Taux de chômage	3,7 %	6,3 %	7,5 %	4,1 %	4,0 %	6,5 %
Certificat, diplôme ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur (15 ans +)	33,3 %	30,5 %	17,3 %	33,9 %	23,1 %	24,1 %
Revenu total de la population (15 ans +)	55 992 \$	41 030 \$	35 239 \$	54 835 \$	48 021 \$	41 178 \$
Utilisation du transport collectif	15,1 %	30,1 %	22,2 %	15,1 %	8,7 %	22,8 %

Source : Statistique Canada, recensements 2011 et 2006 ; Enquête nationale auprès des ménages, 2011 ; Observatoire Grand Montréal – recensement de la population 2011, Statistique Canada ; Traitement CMM, 2012

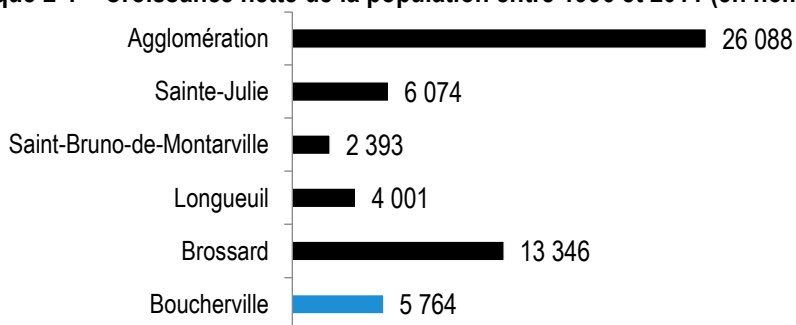
De ce tableau ressortent plus particulièrement les éléments suivants :

- Boucherville compte pour 10 % de la population totale de l'agglomération de Longueuil
- Un accroissement de la population entre 2006 et 2011, près de deux fois moins important que certaines villes comparées (Brossard et Saint-Bruno-de-Montarville)
- Une population âgée : Boucherville compte la plus grande proportion de personnes âgées de 65 ans et plus (17,8 %) par rapport aux villes comparées. Bien que les 0-14 ans représentent 16,1 % à Boucherville, c'est à Sainte-Julie que la proportion des 0-14 ans est la plus élevée (21,2 %)
- Un nombre de personnes par ménage similaire aux villes comparées : 2,5 personnes par ménage bouchervillois. Sainte-Julie se démarque avec un nombre de 2,7

- Peu de chômeurs à Boucherville : elle détient le plus faible taux de chômage (3,7 %), c'est Longueuil qui connaît le taux de chômage le plus élevé (7,5 %)
- Un niveau de scolarisation élevé : le tiers de la population a obtenu un certificat, un diplôme ou un grade universitaire au baccalauréat ou supérieur (33,3 %), ce qui est similaire à Brossard et à Saint-Bruno-de-Montarville. Les villes de Longueuil et de Sainte-Julie connaissent de plus faibles taux (17,4 % et 23,1 %)
- Un revenu moyen élevé pour la population de 15 ans et plus : en comparaison avec les autres villes, l'agglomération et la CMM, Boucherville est la ville qui enregistre le revenu moyen le plus élevé (55 992 \$)
- L'utilisation du transport collectif devant être valorisée à Boucherville : seulement 15,1 % des transports sont effectués en transport collectif, comparativement à Brossard (30,1 %) ou à Longueuil (22,2 %)

L'observation des données démographiques disponibles entre 1996 et 2011 permet de conclure à une augmentation de la population de plus de 26 000 personnes dans l'ensemble de l'agglomération. La part de la croissance enregistrée à Boucherville pour cette période correspond à 22 % de ce total. Il s'agit d'une croissance plus faible que pour Brossard et Sainte-Julie, mais plus élevée que celle observée à Saint-Bruno-de-Montarville et Longueuil. Le graphique 2-1 présente la croissance nette de la population entre 1996 et 2011 pour l'ensemble des municipalités retenues à des fins de comparaison.

Graphique 2-1 – Croissance nette de la population entre 1996 et 2011 (en nombre)



Source : Statistique Canada, recensements de la population 1996 et 2011

Les projections démographiques établies par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) jusqu'en 2031 permettent quant à elles de constater que la population de l'agglomération devrait continuer de croître dans les prochaines années et s'établir à 471 425 habitants, soit une variation de 11 % entre 2016 et 2031. Le tableau 2-B présente les plus récentes données de l'ISQ concernant la croissance des ménages et de la population pour l'ensemble de l'agglomération, de même que la ville de Sainte-Julie.

Tableau 2-B – Perspectives démographiques 2016-2031 selon les données de l'Institut de la statistique du Québec

	Nom	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031
Population	Agglomération de Longueuil :					
	Boucherville	42 920	44 295	45 450	46 415	8 %
	Brossard	90 260	99 475	107 440	113 580	26 %
	Saint-Lambert	21 910	22 005	22 110	22 270	2 %
	Saint-Bruno-de-Montarville	27 670	28 770	29 845	30 775	11 %
	Longueuil	240 840	246 415	252 405	258 385	7 %
	Total agglomération	423 600	440 960	457 250	471 425	11 %
	Hors agglomération :					
	Sainte-Julie	30 240	30 175	30 270	30 360	0 %
Ménages	Agglomération de Longueuil :					
	Boucherville	17 319	18 077	18 598	18 930	9 %
	Brossard	35 690	39 714	43 059	45 751	28 %
	Saint-Lambert	10 088	10 158	10 219	10 279	2 %
	Saint-Bruno-de-Montarville	10 797	11 402	11 879	12 233	13 %
	Longueuil	107 316	111 083	114 075	117 057	9 %
	Total agglomération	181 210	190 434	197 830	204 250	13 %
	Hors agglomération :					
	Sainte-Julie	11 182	11 440	11 549	11 561	3 %

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques, 2016

Le tableau 2-B démontre que les villes de Brossard et de Saint-Bruno-de-Montarville sont celles qui devraient croître de façon plus importante dans les prochaines années. La population de Boucherville devrait pour sa part augmenter de 8 % d'ici 2031 et passer de près de 43 000 à plus de 46 000 personnes. Quant au nombre de ménages, les prévisions démographiques prévoient une augmentation de 9 % d'entre eux à Boucherville d'ici 2031, ce qui est un peu plus faible que la croissance qui devrait être observée pour l'agglomération (13 %). Ceux-ci devraient passer de 17 319 en 2016 à 18 930 en 2031, soit une augmentation nette de 1 611 ménages.

L'analyse des données du recensement permet également de constater le phénomène du vieillissement de la population entre 2001 et 2011. En effet, la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus en 2011 atteignait 17,8 % de la population totale (7 265 personnes). Par rapport à 2001, il s'agit d'une hausse de plus de 75 %, soit l'une des plus importantes de l'agglomération.

2.2 Composantes identitaires et structurantes

Cette section s'inspire des fiches du milieu réalisées dans le cadre du processus d'élaboration du Plan d'urbanisme et présente les différentes composantes identitaires et structurantes du territoire municipal. Elle expose notamment les fonctions résidentielle, commerciale, industrielle, institutionnelle et récréative et dresse le portrait du territoire agricole, des milieux d'intérêt écologique et des espaces verts, et des composantes patrimoniales, archéologiques et paysagères. Les thèmes du transport et de la mobilité, de même que les contraintes à l'occupation du sol sont également abordés. Une présentation des différents secteurs composant la ville est aussi traitée à la fin de cette section. Ces derniers sont analysés selon les cinq critères de performances identifiés à la section 1.4.

Chaque section présente également un constat sur les forces et les faiblesses de chaque composante identitaire et structurante de même qu'un résumé des principaux enjeux à retenir pour chacune d'entre elles.

Qu'est-ce qu'un enjeu?

Un enjeu est ce que l'on risque de gagner ou de perdre.

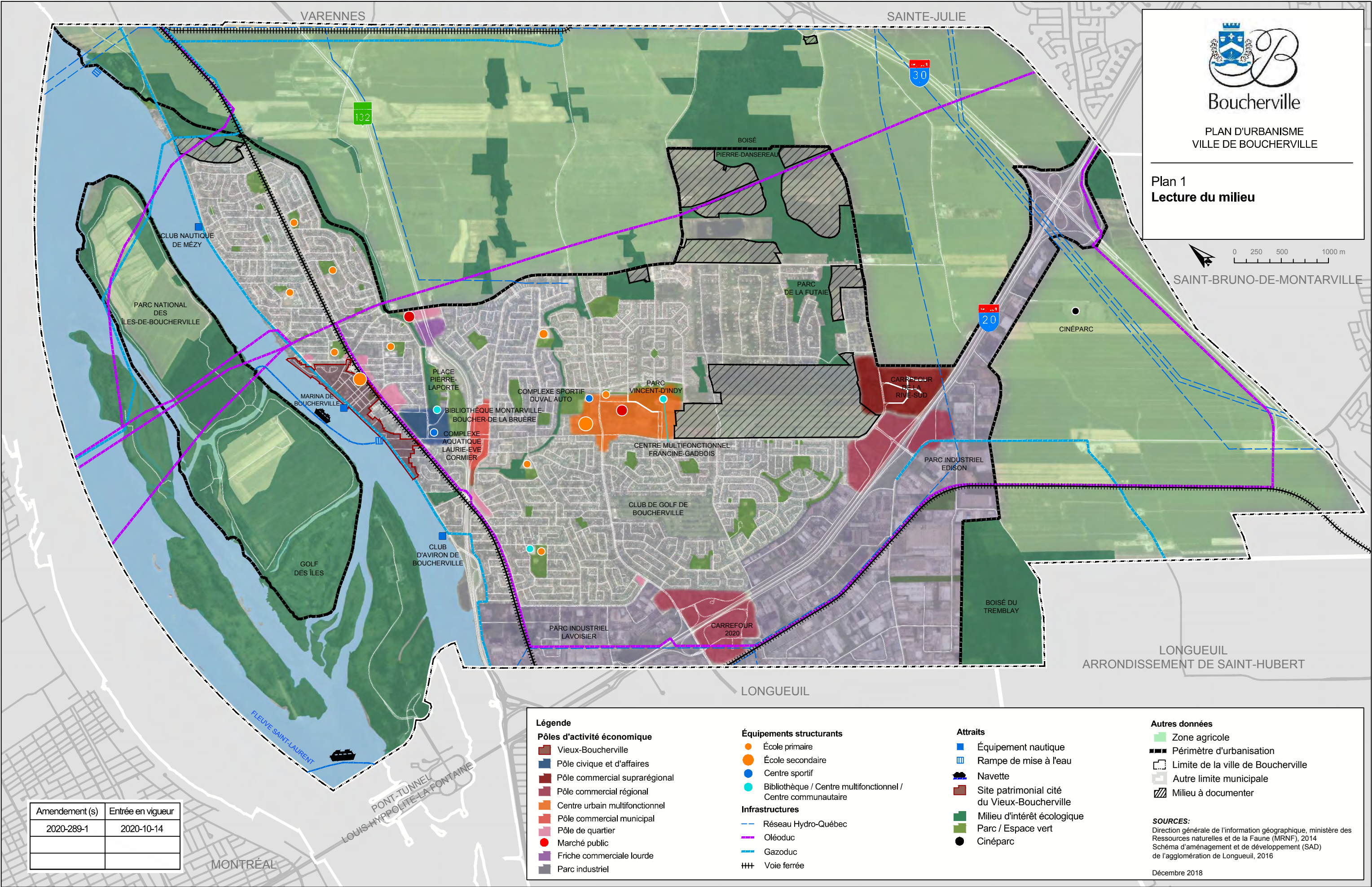
Exemples de conséquences positives :

- Le profit, la réussite ou le développement dans un projet ou une activité économique
- La santé, la quiétude, le bien immobilier

Exemples de conséquences négatives :

- La perte, la détérioration, la dégradation, la privation, le déficit, l'insuccès

Le plan 1 présente la lecture du milieu de Boucherville. Il illustre la localisation des différents équipements d'importance comme le noyau patrimonial du Vieux-Boucherville, les parcs industriels, les secteurs commerciaux d'importance et les milieux d'intérêt écologique de grande envergure. Il positionne aussi les différents équipements communautaires, culturels et sportifs, de même que l'emplacement des parcs et des terrains de golf. Ce plan permet un aperçu général du territoire. Une lecture plus détaillée de chacune des composantes identifiées est présentée dans les pages suivantes.

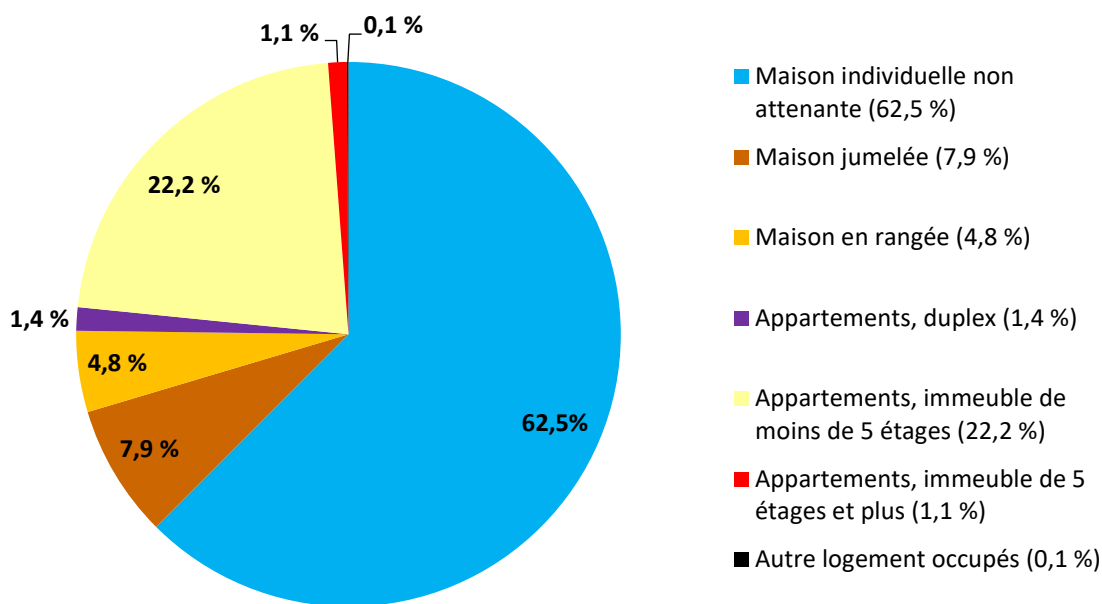


2.2.1 Fonction résidentielle

2.2.1.1 Portrait général

En 2011, Statistique Canada recensait 16 235 logements privés et occupés sur le territoire municipal. De ce nombre, une dominance d'habitations unifamiliales isolées (62,5 %) est observée, ce qui se traduit par une densité brute de 13,3 logements à l'hectare. Le graphique suivant permet de constater la répartition de la typologie des logements pour Boucherville.

Graphique 2-2 – Répartition des types de logements à Boucherville (2011)



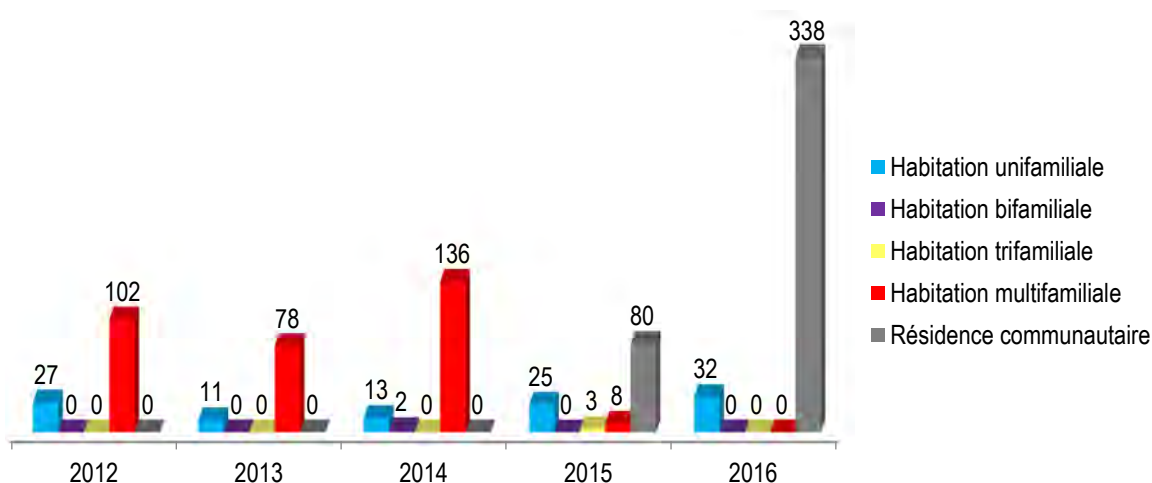
Source : Statistique Canada, recensement de 2011

Depuis 2008, une tendance à la diversification des typologies résidentielles est cependant observée et les nouveaux logements mis en chantier à Boucherville sont majoritairement des appartements. En 2014, les données compilées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) comptabilisaient la construction de 100 nouveaux appartements contre seulement 13 maisons individuelles et deux jumelées, ce qui signifie que la part des mises en chantier résidentielles attribuée à ce type de logements représentait près de 87 %.

Il faut aussi savoir que la SCHL recense les taux d'inoccupation des logements au mois d'octobre de chaque année. À Boucherville, les taux recensés des années 2015 et 2016 s'établissent respectivement à 0,6 % et 1,4 %. Ces taux sont inférieurs aux moyennes du Québec, soit de 4,3 % et 4,4 % pour les mêmes années.

En ce qui concerne les constructions les plus récentes, 370 nouveaux logements ont été mis en chantier à Boucherville en 2016, comparativement à 116 en 2015, 151 en 2014, 89 en 2013 et 129 en 2012. Entre 2012 et 2016, la construction de logements de type unifamilial reste plutôt stable alors que la construction de résidences de type communautaire semble avoir pris une grande part du marché au profit des habitations multifamiliales. Le graphique 2-3 présente l'évolution des mises en chantier entre 2012 et 2016 selon la typologie de logements.

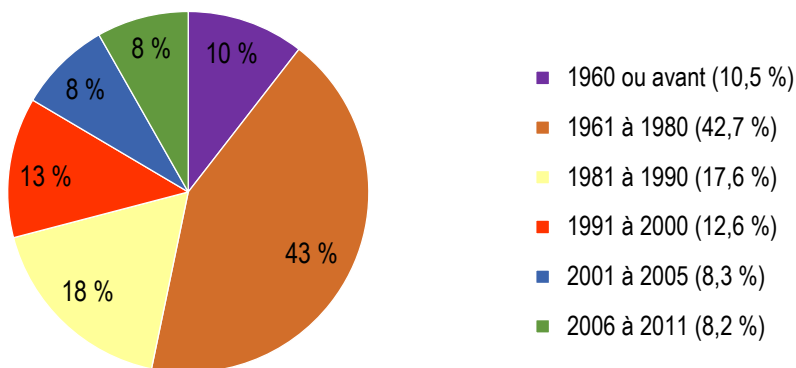
Graphique 2-3 – Évolution des mises en chantier à Boucherville selon la typologie (2012 à 2016)



Source : Ville de Boucherville, 2017

Bien que plusieurs projets de développement résidentiel aient été mis en œuvre dans les dernières années, il est important de mentionner que près de la moitié des logements de Boucherville ont été construits avant les années 1980, ce qui fait en sorte que le parc de logements est relativement ancien. Au total, 43 % des logements ont été construits entre 1961 et 1980 versus 8 % entre 2006 et 2011.

Graphique 2-4 – Période de construction des logements privés à Boucherville (2011)



Source : Statistique Canada, 2011

Même si la majorité du parc de logements a été construite il y a plus de 35 ans, son entretien est adéquat et moins de 5 % du nombre total de logements nécessiteraient des réparations majeures pour leur maintien en état, un résultat moins élevé que celui de l'agglomération, où ce pourcentage atteint 7,1 %.

Les nombreux atouts que Boucherville offre en termes de qualité de vie et de qualité de logement se traduisent par le fort dynamisme de son marché immobilier. En effet, malgré le marché compétitif des municipalités voisines, le délai de vente est de 57 jours à Boucherville et le prix médian de la revente est l'un des plus élevés (300 063 \$ en 2011), tout juste après Saint-Bruno-de-Montarville (300 407 \$). La valeur des logements est également la deuxième plus élevée de l'agglomération avec un prix moyen de 342 911 \$.

La section 2.2.10 présente le développement résidentiel pour les différents secteurs de Boucherville de façon plus détaillée. De plus, la section consacrée à la gestion de l'urbanisation fait état des possibilités de développement d'ici 2031.

Tableau 2-C – Constats sur les forces et les faiblesses de la fonction résidentielle

Forces	Faiblesses
• Attractivité pour les développeurs (mises en chantier et constructions récentes) • Délai de vente parmi les plus rapides et un prix de revente élevé • Très bonne valeur foncière du parc de logements • Cadre bâti en bon état : faible proportion de logements privés nécessitant des réparations majeures • Absence de secteur à forte concentration de pauvreté • Faible proportion de ménages accordant 30 % ou plus aux coûts d'habitation	• Peu de logements sociaux et abordables • Manque de logements locatifs • Problématique de l'accessibilité physique au logement
Autres constats • Faible densité résidentielle ○ Une des plus faibles densités d'occupation du sol (13,3 log./ha), derrière Longueuil (27,2 log./ha), la CMM (24,1 log./ha), l'agglomération de Longueuil (22,0 log./ha) et Brossard (21,3 log./ha) • Dominance d'habitations unifamiliales isolées • Grande proportion de ménages propriétaires • Présence de nombreux projets intégrés sur le territoire, ce qui entraîne des préoccupations relatives, entre autres, à l'entretien des infrastructures • Absence de site prioritaire de développement identifié au SAD de l'agglomération de Longueuil	

2.2.1.2 Enjeux

- Identification du potentiel de densification de l'occupation du sol aux endroits propices
- Planification judicieuse et priorisation des terrains disponibles au développement en fonction des attentes de la population, de l'intégration harmonieuse au milieu existant, de la capacité des infrastructures et de la gestion (impact) de la circulation
- Encadrement et limitation concernant les projets intégrés sur le territoire (localisation, superficie de site, gabarit, qualité architecturale, etc.)
- Diversification de l'offre de logements et de logements sociaux et abordables en fonction des projections sociodémographiques

2.2.2 Fonction commerciale

2.2.2.1 Portrait général

La structure commerciale de Boucherville est diversifiée et comporte plusieurs ensembles. Cette dernière bénéficie notamment de la présence et de la vitrine de l'autoroute Jean-Lesage (A-20). Deux pôles multifonctionnels et d'emplois à dominance commerciale reconnus au SAD s'y sont d'ailleurs établis, à savoir le Carrefour de la Rive-Sud (pôle d'envergure métropolitaine) et le Carrefour 2020. (Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016)

Le plan 1 illustre les principaux pôles commerciaux identifiés précédemment. Il localise également les marchés publics et l'emplacement de friches commerciales lourdes. Cette section présente la caractérisation de l'ensemble des éléments identifiés sur le plan et permet une meilleure compréhension de la structure commerciale du territoire bouchervillois.





Le tableau 2-D présente les principaux pôles, ensembles ou sites commerciaux sur le territoire municipal selon six typologies qui ont été déterminées pour saisir le rayonnement des activités commerciales. Ces typologies se définissent comme suit :

Suprarégional : le rayonnement des commerces regroupés au sein d'un pôle suprarégional va au-delà de l'agglomération de Longueuil et de la sous-région Rive-Sud. Ce pôle occupe une grande superficie du sol et regroupe une variété de commerces. Il requiert une localisation stratégique et une grande visibilité à partir des réseaux autoroutiers.

Régional : le pôle régional attire une clientèle provenant, somme toute, de la sous-région Rive-Sud ou une clientèle transitant dans la région. L'offre commerciale peut être diversifiée, mais demeure moins complète que le pôle suprarégional.

Ville : cet ensemble commercial détient un pouvoir d'attraction à l'échelle de l'ensemble des résidents de Boucherville.

Quartier : une composition de commerces qui dessert principalement les résidents d'un quartier et des quartiers limitrophes.

Friche commerciale lourde : un ensemble regroupant des usages variés parfois peu compatibles entre eux ou pouvant générer des nuisances dans l'environnement immédiat (dégradation de la qualité du paysage, entreposage extérieur, bruit, poussière, camionnage, etc.).

Commerce isolé : ce type de commerce peut favoriser un certain achalandage, bien qu'il ne fasse pas partie d'un ensemble commercial.

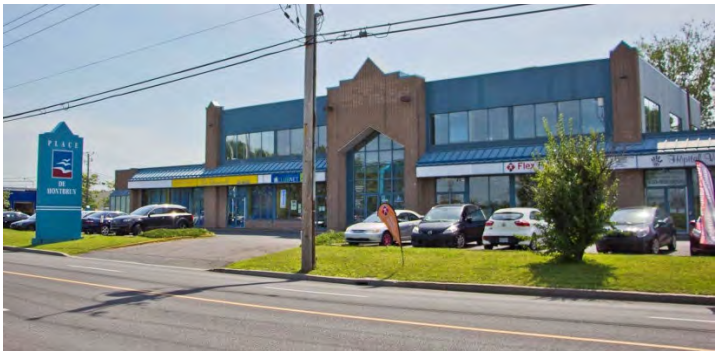
Tableau 2-D – Pôles, ensembles et sites commerciaux de Boucherville

Typologie	Composantes, forme urbaine et superficie	Photos
Suprarégional	Carrefour de la Rive-Sud, Costco, etc. Regroupement de grandes surfaces commerciales 2^e génération ±45 ha	
Régional	Autoroute 20/ de Mortagne Commerces de restauration principalement ±13,5 ha	
Régional	Boulevard De Montarville/rue Ampère Commerces de type concessionnaire automobile et des bureaux ±14,5 ha	
Régional	Carrefour 2020 (sous-secteur sud) Plusieurs restaurants, commerces et services de divertissement, un hôtel et un centre de rénovation 2^e génération ±28 ha	

Typologie	Composantes, forme urbaine et superficie	Photos
Régional	Autoroute 20/ De Montarville (côté sud de l'A-20) Commerces de restauration, complexe sportif, dépanneur et station d'essence ±8 ha	
Ville	Vieux-Boucherville Le Café centre d'art, une crèmerie, un restaurant et une desserte en services (esthétique et autres) Rue principale 0,4 ha	
Ville	Pôle civique et d'affaires Centre administratif Clovis-Langlois (hôtel de ville), bureaux et services divers Rue principale ±21,7 ha	

Typologie	Composantes, forme urbaine et superficie	Photos
Ville	Centre urbain/Les Promenades Montarville/rue d'ambiance Lionel-Daunais/marché public Regroupe plusieurs commerces et boutiques dans un mail intérieur 3e génération/rue principale/ 1^{re} génération ±49 ha	 
Quartier	Place metro Fort St-Louis Commerce d'alimentation, tabagie, pharmacie, agence de voyages, centre de beauté, fleuriste et restauration 1^{re} génération ±3,6 ha	
Ville	Entrée de ville R-132/De Montarville (Saint-Hubert/Jardins Val-Mont) Chaînes de restaurants et de services rapides et commerces spécialisés 2^e génération ±8 ha	

Typologie	Composantes, forme urbaine et superficie	Photos
Quartier	Carrefour de La Seigneurie Centre commercial et centre de rénovation 1^{re} génération ±3,2 ha	
Quartier	Place Pierre-Boucher Une grande surface, des restaurants et des commerces et services relatifs aux soins de santé 2^e génération ±5 ha	
Quartier	680 et 690 De Montbrun (Casa Grecque) Centre commercial regroupant des commerces de restauration, de beauté et spécialisés 1^{re} génération ±1,5 ha	
Quartier	Centre commercial Mortagne Commerces de biens et services liés à la restauration, à la photocopie et l'esthétique 1^{re} génération ±1,2 ha	

Typologie	Composantes, forme urbaine et superficie	Photos
Quartier	Intersection De Muy/Marie- Victorin Clinique de santé et de beauté, galerie d'art, restaurant, station-service et mécanique ±1,5 ha	
Quartier	Marché De Montbrun ±0,4 ha	
Quartier	Intersection De Montbrun/du Fort- Saint-Louis Clinique dentaire et commerce de vente d'articles usagés ±0,7 ha	
Quartier	Place De Montbrun Commerces de proximité comme une garderie, un service de nettoyage et de couture, un centre de conditionnement physique et des bureaux à l'étage supérieur ±0,4 ha	

Typologie	Composantes, forme urbaine et superficie	Photos
Friche commerciale lourde	2 secteurs : 1. Rue des Ateliers/ route 132 2. Chemin du Lac/ rue De Montbrun ±7,6 ha	
Commerce isolé	Implantés de façon ponctuelle sur le territoire Centres de jardinage, dépanneurs, stations- service	

L'organisation spatiale de la fonction commerciale sur chacun des sites voués à cette fonction économique (forme urbaine) révèle grandement la période à laquelle l'ensemble ou le site commercial s'est établi. Au fil du temps, ces pôles revêtent un caractère différent et occupent le territoire de façon distincte. Pour saisir les formes urbaines des ensembles et sites commerciaux établis sur le territoire de Boucherville, les catégories ci-après ont été définies.

Évolution des formes urbaines des développements commerciaux :

Rue commerciale principale : artère commerciale traditionnelle, bien souvent localisée au cœur du quartier historique.

1^{re} génération : centre commercial regroupant des commerces en rangée ou centre commercial intérieur implanté en fond de lot avec des stationnements extérieurs localisés en avant lot (un étage).

2^e génération : regroupement de grandes surfaces commerciales, incluant de petites surfaces commerciales isolées, faisant place à des aires de stationnement extérieur en avant lot (un étage).

3^e génération : « Lifestyle center », commerces en contigu combinant les fonctions de détail traditionnelles avec des aménagements de loisirs et de divertissement. Cet aménagement vise à recréer une rue commerciale principale dans un nouvel environnement (un ou deux étages).

4^e génération : pôle multifonctionnel compact avec une mixité horizontale des usages (résidentiel, commercial, de services ou de bureaux, de divertissement, etc.) axé sur la mobilité durable et avec stationnements en souterrain (hauteurs de bâtiments variées).

Dernière tendance : développement d'un milieu de vie multifonctionnel à proximité d'un équipement de transport collectif structurant (stationnement incitatif, terminus d'autobus ou corridor de transport collectif). La mixité verticale des usages, incluant les grandes surfaces, ainsi que les stationnements en souterrain sont privilégiés.

L'analyse de la forme urbaine des principaux pôles commerciaux permet de constater une répartition spatiale de la fonction commerciale près des axes autoroutiers et routiers structurants, un cadre bâti d'un étage dans la majorité des cas, la présence de grandes superficies dédiées au stationnement et une occupation du sol peu compacte et peu dense sur certains sites commerciaux.

De l'analyse de la forme urbaine de chacun des pôles commerciaux de la ville, les observations suivantes peuvent être émises :

- Répartition spatiale de la fonction commerciale près des axes autoroutiers et routiers structurants dans la ville
- Deux pôles commerciaux structurants (A-20) présentant une forme urbaine dite de 2^e génération
- Plusieurs pôles commerciaux de 1^{re} génération, dont certains présentant des signes de dévitalisation
- Présence de pôles monofonctionnels principalement dédiés à la fonction commerciale et de services
- Occupation du sol peu compacte et peu dense sur certains sites commerciaux
- Cadre bâti d'un étage dans la majorité des cas
- Présence d'importantes superficies dédiées aux aires de stationnement
- Surfaces non perméables contribuant aux îlots de chaleur
- Peu d'aménagements paysagers ou de plantations sur certains sites

Le tableau 2-E présente un résumé de la forme urbaine pour les principaux pôles commerciaux identifiés précédemment.

Tableau 2-E – Forme urbaine des principaux pôles commerciaux

Typologie	Principaux pôles	Forme urbaine
Suprarégional	Carrefour de la Rive-Sud	2 ^e génération
Régional	Carrefour 2020	2 ^e génération
Ville	Vieux-Boucherville	Rue principale
	Pôle civique et d'affaires	Rue principale
	Entrée de ville R-132/De Montarville	2 ^e génération
	Centre urbain/Les Promenades Montarville	Centre commercial de 3 ^e génération/rue principale/centre commercial de 1 ^{re} génération

Typologie	Principaux pôles	Forme urbaine
Quartier	Carrefour de La Seigneurie	1 ^{re} génération
	Place metro Fort St-Louis	1 ^{re} génération
	Place Pierre-Boucher	2 ^e génération
	680 et 690 De Montbrun (Casa Grecque)	1 ^{re} génération
	De Montarville/de Mortagne (près du Centre urbain)	1 ^{re} génération
	Centre commercial Mortagne	1 ^{re} génération

Une analyse de l'ensemble des sites permet de constater que le territoire ne comprend pas de centre commercial de 4^e génération ou de concept « dernière tendance ». Certains sites possèdent d'ailleurs peu d'aménagements paysagers et de plantations, mais pour la plupart, amplement de places de stationnement. De plus, les liens piétonniers, les trottoirs et les supports à vélos ne sont pas toujours suffisants. En effet, les centres commerciaux Carrefour de la Rive-Sud et Carrefour 2020 offrent peu d'accès pour les clients désirant s'y rendre ou même y circuler à pied. Les arrêts du circuit d'autobus desservent l'arrière des commerces, alors que les clients se rendant en automobile peuvent se garer directement en face de ceux-ci.

Deux friches commerciales lourdes sont également identifiées sur le territoire municipal. Il s'agit de deux secteurs d'une superficie totale de près de 80 000 m² qui contribuent à la déstructuration du paysage. Ces friches se situent d'une part le long de la rue des Ateliers et de la route 132 et d'autre part, sur le chemin du Lac au sud de la rue De Montbrun.

L'analyse de la forme urbaine et des composantes de chacun des secteurs commerciaux permet de dégager certains constats et enjeux relatifs à la fonction commerciale.

Tableau 2-F – Constats sur les forces et les faiblesses de la fonction commerciale

Forces	Faiblesses
Desserte commerciale • Pôles de commerces et de services répartis sur l'ensemble du territoire de la ville possédant un rayonnement distinct • Présence d'axes autoroutiers ayant supporté le développement de pôles commerciaux suprarégionaux ou régionaux (Carrefour de la Rive-Sud et Carrefour 2020) • Deux pôles commerciaux possédant un rayonnement à l'échelle de la ville, localisés sur le réseau routier structurant et au cœur des milieux de vie (entrée de ville R-132 et De Montarville, Centre urbain) • Espace suffisant pour accueillir les développements résidentiels projetés	Desserte commerciale • Certains milieux résidentiels non desservis par la fonction commerciale nécessitent des déplacements en automobile • Pôles dédiés aux commerces et services, peu de mixité à même les sites (résidentiel, bureau, etc.) Forme urbaine • Certains pôles de quartier ou de proximité présentent des signes de dévitalisation • Présence de friches commerciales lourdes aux abords de la route 132 • Présence de surfaces minéralisées et à faible indice de canopée contribuant au phénomène d'îlot de chaleur • Capacité limitée des infrastructures (égout et aqueduc) actuelles Mobilité • Accessibilité plutôt restreinte par transport collectif et par modes actifs pour certains pôles axés davantage sur l'automobile • Impacts sur la circulation automobile aux carrefours stratégiques (congestion)

Autres constats

Desserte commerciale

- Une fonction commerciale peu présente au sein du noyau patrimonial du Vieux-Boucherville

Forme urbaine

- Des pôles suprarégionaux ou régionaux présentent une forme urbaine de 2^e génération
- Des pôles de quartier ou de proximité de 1^{re} et de 2^e génération

2.2.2.2 Enjeux

- Cohabitation des usages (réduction des nuisances : bruit, pollution lumineuse, etc.)
- Positionnement et performance concurrentiels des pôles suprarégionaux et régionaux (secteur du Carrefour de la Rive-Sud et secteur du Carrefour 2020)
- Occupation et planification judicieuses des secteurs vacants d'importance présentant un potentiel pour la fonction commerciale ou mixte
- Maintien des pôles existants et la diversification des activités commerciales et de services
- Revitalisation des sites commerciaux présentant des signes de dévitalisation
- Développement de nouveaux pôles de quartier et de proximité dans les milieux de vie moins bien desservis
- Densification de l'occupation du sol et mixité fonctionnelle sur les sites commerciaux potentiels
- Embellissement du paysage urbain des ensembles commerciaux (cadre bâti, affichage et aménagement)
- Optimisation du transport collectif et des réseaux de mobilité active entre les milieux de vie et les pôles commerciaux et de services
- Intégration de pratiques d'aménagement et de développement durables
- Adaptation aux changements climatiques
- Réduction des îlots de chaleur



2.2.3 Fonction industrielle

2.2.3.1 Portrait général

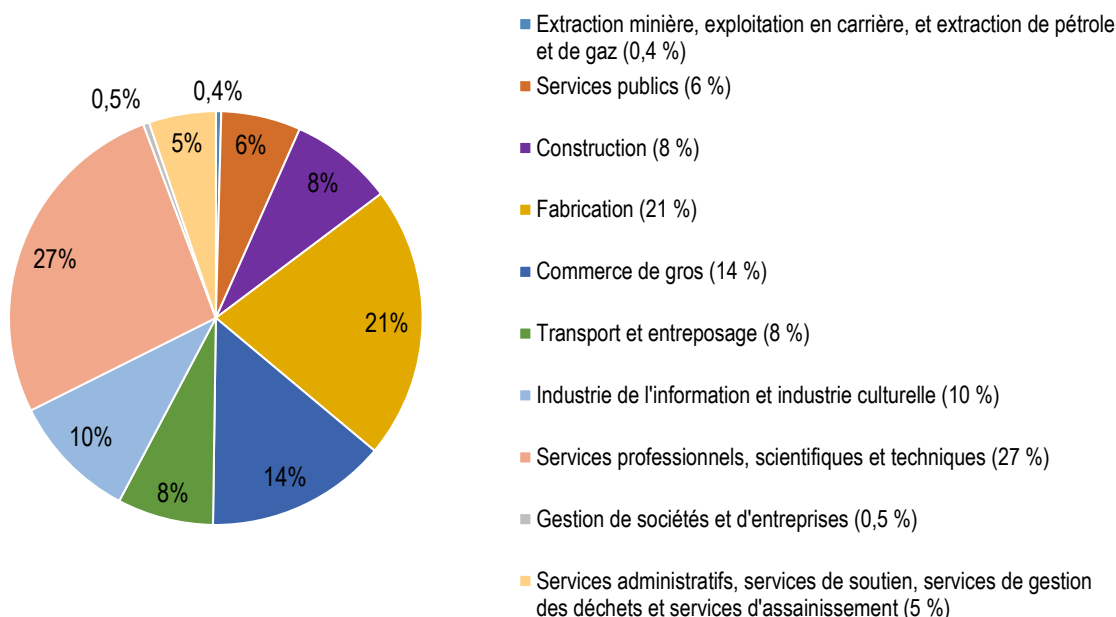
Boucherville fait partie des villes industrielles les plus importantes au Québec. Elle est caractérisée par un secteur industriel structurant, tant à l'échelle municipale que régionale et métropolitaine. La ville compte deux parcs industriels (Lavoisier et Edison) qui occupent une superficie totale de plus de 780 hectares et comptent 550 entreprises soit plus du tiers de celles de l'agglomération. Le plan 1 intitulé « Lecture du milieu » illustre leur localisation.

Le pôle Longueuil-Boucherville jouit d'une localisation stratégique enviable offrant une vitrine industrielle sur l'autoroute 20 et à proximité de l'autoroute 30. Il est reconnu à l'échelle du Grand Montréal puisqu'il fait partie des 19 pôles d'intérêt métropolitain. Des 28 000 emplois industriels du pôle Longueuil-Boucherville, 22 000 emplois sont situés dans les parcs industriels Lavoisier et Edison, soit 61 % des emplois pour l'ensemble du pôle et 39 % des emplois industriels de l'ensemble de l'agglomération.

Créneaux industriels

Les principaux créneaux industriels pour l'ensemble du territoire sont relatifs aux services professionnels, scientifiques et techniques, à la fabrication, au commerce de gros (alimentation), à l'industrie de l'information et à l'industrie culturelle.

Graphique 2-5 – Répartition des emplois selon les créneaux industriels pour Boucherville (2011)



Source : Enquête nationale auprès des ménages, Statistique Canada, 2011

Mobilité

En ce qui concerne la mobilité, peu de voies routières permettent d'accéder aux parcs industriels, ce qui entraîne de la congestion aux heures de pointe. Les deux parcs industriels sont également partiellement desservis par le réseau cyclable. Ce réseau est toutefois incomplet et le Plan de mobilité active identifie un lien cyclable structurant à aménager vers le parc Edison. Ce plan met également en lumière un manque de trottoirs dans l'ensemble des parcs. De plus, comme il n'y a pas de séparation physique de plusieurs voies cyclables et peu de trottoirs dans les parcs industriels, le partage de la route est problématique entre les camions et les autres utilisateurs (piétons, cyclistes).

En ce qui a trait à la desserte en transport collectif, les deux parcs sont desservis par des lignes d'autobus ou de taxibus transitant principalement sur les rues Volta et Nobel dans le parc industriel Edison et sur le boulevard Industriel dans le parc industriel Lavoisier. Seule la partie sud du parc industriel Lavoisier n'est pas desservie par une ligne de transport en commun.

Îlots de chaleur

Les données du gouvernement du Québec concernant les îlots de chaleur permettent de constater leur importante concentration dans les parcs Edison et Lavoisier. Malgré certains espaces végétalisés dans les parcs industriels, la présence de nombreuses aires de stationnement et d'entrepôtage et d'espaces résiduels imperméables contribue à ce phénomène. La figure 4 illustre les îlots de chaleur dans les pôles industriels et d'affaires de la ville pour 2014.

Figure 4 – Îlots de chaleur dans les pôles industriels et d'affaires de Boucherville (2014)



Parc industriel Lavoisier

Le parc industriel Lavoisier a une superficie de plus de 150 hectares et compte plus de 200 entreprises et 8 500 emplois. Son taux d'inoccupation est très faible : seulement 0,8 % de sa superficie, soit 1,2 hectare est toujours vacant.

Figure 5 – Forme urbaine du parc industriel Lavoisier – cadre bâti et trame parcellaire



Les principaux créneaux du parc Lavoisier sont les industries manufacturières (industries chimiques, produits en caoutchouc, etc.) et de services (services d'affaires, services de construction, etc.). Ce parc présente également les caractéristiques suivantes :

- Visibilité partielle sur le réseau autoroutier (A-20/R-132)
- Trame parcellaire variée et non régulière (disparité des dimensions de lots)
- Cadre bâti varié et non homogène (implantation, volumétrie et gabarit)
- Sous-occupation des bâtiments au sol pour certains terrains
- Trame de rue et accès connectés principalement au boulevard Industriel
- Interface industrielle et résidentielle
- Architecture des bâtiments et des aménagements paysagers variables, mais généralement de bonne qualité (présence d'aménagements paysagers, maçonneries)
- Présence de voies ferrées

Le réseau cyclable dessert également une partie des voies principales du parc industriel, cependant le réseau piétonnier est peu développé et se limite à une partie du boulevard de Mortagne. La partie nord du parc industriel est desservie par le service de transport collectif qui emprunte notamment le boulevard Industriel. La partie sud du parc ne bénéficie pas pour sa part d'une desserte adéquate puisqu'elle se situe en grande partie à l'extérieur des aires d'influence des points d'accès au transport en commun.



Parc industriel Edison

Le parc industriel Edison a pour sa part une superficie de près de 630 hectares. Il compte 350 entreprises et approximativement 13 500 emplois. Les superficies vacantes représentent 29 hectares de sa superficie totale ce qui correspond à un taux d'inoccupation relativement faible de moins de 5 %.

Figure 6 – Forme urbaine du parc industriel Edison – cadre bâti et trame parcellaire



Les principaux créneaux du parc industriel Edison sont liés aux services (services d'affaires, services de réparation), aux industries manufacturières (industries de produits métalliques, industries de la machinerie), ou aux commerces (vente en gros). Ce parc présente également les caractéristiques suivantes :

- Grande visibilité et vitrine sur le réseau autoroutier A-20
- Trame parcellaire variée et non régulière (disparité des dimensions de lots)
- Trame bâtie variée et non homogène (implantation, volumétrie et gabarit)
- Connexion limitée avec le tissu urbain adjacent
- Qualité architecturale du bâtiment et des aménagements paysagers généralement de bonne qualité (présence d'aménagement paysager, maçonnerie)
- Présence de voies ferrées

À l'instar du parc industriel Lavoisier, le réseau cyclable dessert seulement une partie du parc industriel et les réseaux piétonniers sont inexistants. Cependant, les points d'accès des différents parcours de transport collectif et leurs aires d'influence permettent une desserte adéquate du parc industriel Edison.

Tableau 2-G – Constats sur les forces et les faiblesses de la fonction industrielle

Forces	Faiblesses
Portrait général du secteur industriel - Localisation stratégique des parcs industriels de Boucherville à la croisée d'axes autoroutiers métropolitains structurants et à l'entrée du Grand Montréal - Vitrine industrielle sur l'autoroute 20 - Pôle Longueuil-Boucherville : 5^e pôle d'emplois d'importance au sein du Grand Montréal - L'ensemble des industries (et commerces) de Boucherville : plus de 30 % de l'ensemble de l'assiette fiscale de la municipalité 2^e rang dans l'agglomération en termes de création d'emplois (33,2 %), après Longueuil (48,6 %) Créneaux d'emplois - Créneaux d'emplois diversifiés (services professionnels scientifiques et techniques, fabrication, etc.) Profil et forme urbaine - Qualité architecturale et aménagements paysagers généralement de bonne qualité	Portrait général du secteur industriel - Pénurie de terrains vacants pour le développement industriel - Pression pour l'établissement d'usages non industriels (commerces lourds ou récréatifs, etc.) à l'intérieur des parcs industriels - Accessibilité difficile aux parcs industriels en raison de la forte congestion aux accès autoroutiers structurants - Partage de la route problématique Profil et forme urbaine - Manque de planification au niveau de l'intégration des usages non industriels - Grande proportion des immeubles ayant une valeur inférieure à 100 \$ au m² - Sous-occupation de certains terrains faisant place à des espaces résiduels ou de vastes aires d'entreposage extérieures Mobilité - Circuit d'autobus desservant partiellement les parcs industriels - Peu de trottoirs sur l'ensemble des axes routiers permettant de desservir les arrêts d'autobus - Peu de liens cyclables favorisant les déplacements des cyclistes au sein des parcs industriels Îlots de chaleur - Concentration importante d'îlots de chaleurs au sein des parcs Lavoisier et Edison



2.2.3.2 Enjeux

- Optimisation de l'occupation du sol selon les potentiels
- Évaluation des besoins à long terme en matière d'espaces industriels
- Revalorisation des immeubles industriels existants présentant une plus faible valeur foncière
- Gestion du développement en fonction de la capacité des infrastructures et du réseau routier
- Poursuite de la diversification des créneaux économiques à valeur ajoutée et favorisant la création d'emplois
- Encadrement des usages non industriels
- Aménagement des modes de déplacements collectifs et actifs à l'intérieur des parcs industriels
- Intégration de pratiques d'aménagement durable afin de réduire l'impact de la pollution et des îlots de chaleur



2.2.4 Fonctions institutionnelle et récréative

2.2.4.1 Portrait général

Boucherville dispose de nombreux équipements de natures récréative et institutionnelle sur son territoire. Elle possède notamment une offre variée d'activités sportives, de loisirs et de plein air pour les résidents de tous âges de même qu'une offre culturelle riche et accessible. En effet, l'art et la culture occupent une place de choix dans la vie bouchervilloise, comme en témoignent les galeries d'art et les centres culturels. Divers programmes, plans et politiques permettent la consolidation et le développement de ces acquis, notamment la Politique familiale, le Plan d'action à l'égard des personnes handicapées, le Plan d'action Municipalité amie des aînés (MADA), la Politique culturelle de même que le Plan directeur des parcs et espaces verts.

Cette section présente les principales caractéristiques des équipements liés aux fonctions institutionnelles et récréatives. Elle précise plus particulièrement la typologie des équipements du réseau scolaire et de ceux liés à la santé, à la culture et aux loisirs.

Équipements scolaires

Le réseau scolaire se compose de huit écoles primaires publiques, d'une école privée offrant des programmes d'enseignement de niveaux préscolaire, primaire et secondaire (école des Trois Saisons), d'une école secondaire publique (école secondaire De Mortagne) et d'une école publique à vocation pré-DEP (école orientante l'Impact) où sont répartis plus de 5 000 étudiants. Les déplacements des élèves sont notamment sécurisés par un important réseau de corridors scolaires qui permettent aux jeunes habitant à proximité d'une école et n'ayant pas accès au transport scolaire de se rendre à l'école à pied ou à vélo. En effet, la proximité des milieux de vie avec les différentes écoles permet à 44 % des étudiants de s'y rendre par des moyens de déplacement actifs. Il faut cependant mentionner que certaines écoles ont des bassins d'accueil d'étudiants situés à l'opposé du territoire, ce qui constitue un obstacle à l'utilisation des modes de transport actif.

Il faut aussi mentionner que plusieurs garderies et CPE offrent des services sur le territoire et qu'une maison des jeunes « La Piaule » offre un lieu de rencontre, de support et d'écoute pour les jeunes de 12 à 17 ans.



Équipements de santé

Il n'y a pas d'équipement de santé structurant sur le territoire municipal. Dans l'agglomération, les installations les plus près sont l'hôpital Pierre-Boucher et l'hôpital Charles-Le Moyne. Des services sont toutefois offerts aux citoyens par le biais du CLSC des Seigneuries de Boucherville et du centre d'hébergement Jeanne-Crevier. De plus, le Centre de répit-dépannage Aux Quatre Poches apporte du support à plus de 100 familles de la Montérégie en proposant des séjours sécuritaires et stimulants aux enfants handicapés. La Maison de soins palliatifs Source Bleue, offre des soins et des services d'accompagnement aux personnes atteintes d'une maladie avec un pronostic réservé.

Équipements communautaires et culturels

De nombreux équipements culturels et communautaires sont présents sur le territoire. Par exemple, le Centre multifonctionnel Francine-Gadbois, également reconnu comme installation d'intérêt métropolitain, offre la possibilité de participer à plusieurs activités et présente de nombreux spectacles. Le Vieux-Boucherville, un site patrimonial cité, représente pour sa part un pôle culturel et patrimonial majeur.

Au total, cinq galeries d'art et d'exposition permettent la promotion des arts et de la culture, soit la maison dite Louis-Hippolyte-La Fontaine, la Galerie 500, la Galerie Vincent-D'Indy, la Galerie Lez'arts et l'Espace A. La bibliothèque Montarville-Boucher-De La Bruère, le Centre multifonctionnel Francine-Gadbois, l'hôtel de ville et le marché Lionel-Daunais sont aussi des lieux dédiés à la mise en valeur de l'art public.



Plusieurs outils comme la Politique culturelle de la Ville de Boucherville, les Carnets culturels saisonniers, le Programme de loisirs et le site Web de la Ville de Boucherville sont mis de l'avant pour assurer la promotion culturelle sur le territoire municipal.

Équipements sportifs et de loisirs

Boucherville compte plus de 65 sites permettant la pratique d'activités sportives et physiques. Parmi ceux-ci se trouvent les installations de la place Pierre-Laporte (Complexe aquatique Laurie-Eve-Cormier, terrains sportifs divers, etc.), le Complexe sportif Duval Auto et de nombreux parcs locaux. Au total, près de 80 activités sportives différentes sont offertes.



Les équipements sportifs d'intérêt métropolitain tels que la Route verte – axe 3 et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire permettent de bonifier cette offre de même que la présence du parc national des Îles-de-Boucherville, un pôle récréatif majeur. La proximité de la ville avec le fleuve Saint-Laurent lui permet également de proposer plusieurs activités nautiques à la marina de Boucherville, au club nautique De Mézy et au club d'aviron de Boucherville.

Les nombreux parcs desservant les milieux urbains sont également facilement accessibles à pied ou à vélo grâce aux nombreux trottoirs et voies cyclables qui assurent des liens directs pour les résidents.



Tableau 2-H – Constats sur les forces et les faiblesses des fonctions institutionnelles et récréatives

Forces	Faiblesses
• Établissements d'éducation de niveaux préscolaire, primaire ou secondaire desservant les quartiers existants • Présence de corridors scolaires sécurisant les déplacements • Offre culturelle et événementielle riche et accessible (nombreux équipements communautaires et culturels, galeries d'art et d'exposition diffusant les arts et la culture) • Plusieurs sites pour la pratique d'activités sportives ou favorisant l'activité physique (parcs de secteurs ou municipaux) • Bonne desserte par le réseau cyclable municipal, la Route verte – axe 3 et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire • Présence d'équipements et d'infrastructures récréotouristiques comme la marina de Boucherville, le club d'aviron de Boucherville, le club nautique De Mézy et la navette reliant la ville au parc national des Îles-de-Boucherville • Présence de deux terrains de golf : club de golf de Boucherville et golf des Îles • Présence d'un pôle récréatif majeur : parc national des Îles-de-Boucherville	• Absence de lien physique dédié à la mobilité active menant aux îles de Boucherville • Absence d'établissement scolaire à l'intérieur des nouveaux quartiers • Grandes distances à parcourir entre certaines écoles et les lieux de résidence des étudiants • Présence d'une fenêtre importante sur le fleuve à rendre plus accessible et à mettre en valeur, particulièrement au sein du Vieux-Boucherville

2.2.4.2 Enjeux

- Maintien de la diversité des services offerts aux citoyens et de l'offre sportive et récréative
- Accessibilité des services et des équipements récréatifs
- Promotion du potentiel récréotouristique du territoire, notamment au niveau du Vieux-Boucherville et des parcours actifs structurants (sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire, Route verte – axe 3)
- Planification de nouveaux parcs et espaces verts de divers rayonnements (parc nature de longue randonnée) au sein des secteurs à développer ou à consolider
- Mise à jour des équipements dans certains parcs et création de liens entre les parcs, les espaces verts, les milieux d'intérêt écologique et les attraits récréatifs

2.2.5 Territoire agricole

2.2.5.1 Portrait général

La zone agricole de Boucherville fait partie d'un ensemble plus large soit celui de la zone agricole de l'agglomération de Longueuil qui ceinture le territoire. De fait, sa superficie totalise 3 689 hectares et représente 40 % de l'ensemble de la zone agricole de l'agglomération. La qualité des sols est généralement très bonne et correspond en majeure partie à une classe 2. La majorité des terres sont de tenure privée, à l'exception de deux territoires appartenant à la Ville de Boucherville et une partie des îles de Boucherville appartenant au gouvernement du Québec. Le taux de location des terres, établi à 71 %, est comparable à la moyenne observée pour l'ensemble de l'agglomération.

La zone agricole correspond à 51,8 % du territoire municipal. Elle est dynamique, occupée et figure en tant que principal pôle de production agricole de l'agglomération de Longueuil puisqu'elle accueille près de la moitié des fermes de l'agglomération (25 exploitations agricoles sur un total de 51).

Activités agricoles et activités complémentaires à la ferme

Les exploitations agricoles sont principalement localisées à proximité de la route 132, de l'autoroute 30 et du chemin de Touraine. La superficie moyenne cultivée par ferme est de 105 hectares à Boucherville alors que la moyenne observée dans l'ensemble de l'agglomération s'établit à 83 hectares. Sur le total des fermes situées sur le territoire de Boucherville, 15 d'entre elles ont comme principale activité la production de céréales et d'oléagineux, cinq de légumes en champs, deux de cultures abritées et d'horticulture environnementale, deux de fourrages et une de fruits. Aucune ferme de production animale n'est présente sur le territoire municipal et aucune ne réalise d'activités de transformation à la ferme.

Deux marchés publics permettent également de mettre en valeur les produits locaux et régionaux, c'est-à-dire le marché De Montbrun et le marché Lionel-Daunais. Le jardin collectif intermunicipal Boucherville-Varenes, situé à proximité de la limite municipale de la ville de Varenes constitue également un projet qui considère les différentes préoccupations environnementales, sociales et économiques de la collectivité.



Occupation du sol en zone agricole

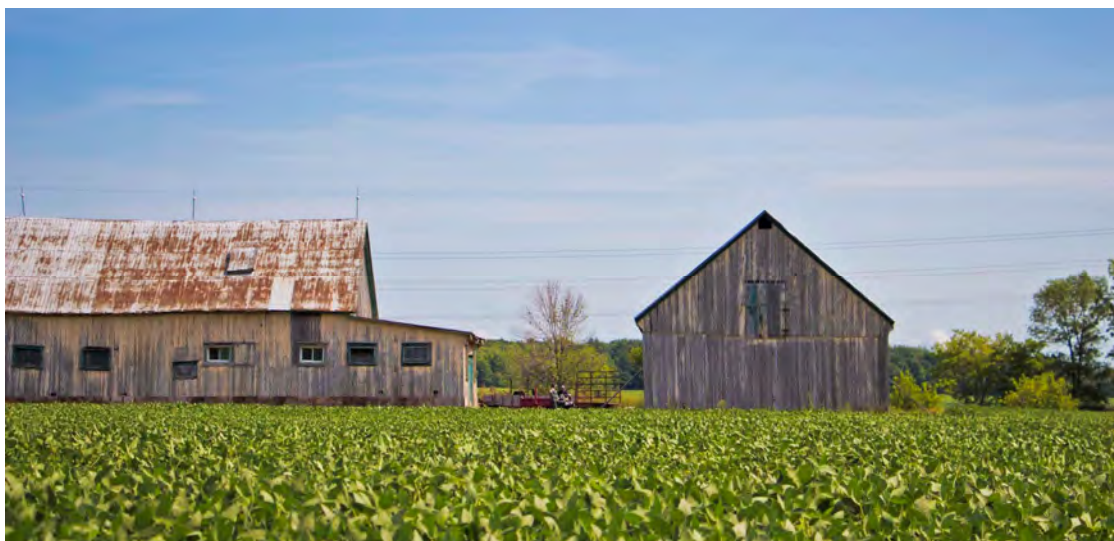
Le Plan de développement de la zone agricole de l'agglomération de Longueuil (PDZA), réalisé en 2014, identifie les principales caractéristiques de l'occupation du sol en zone agricole. Des 3 689 hectares formés par celle-ci, 2 615 hectares sont cultivés et 717 sont occupés par des boisés, des milieux d'intérêt écologique, des cours d'eau et des usages non agricoles. Au total, les superficies en friche totalisent 224,4 hectares dont 181 hectares correspondent à des friches arbustives (occupées par plus de 50 % d'arbustes) et 43 hectares sont des friches herbacées (occupées par plus de 50 % d'herbacées). En ce qui concerne l'élevage, qui occupe une partie de la zone agricole, des dispositions relatives aux élevages à forte charge d'odeurs seront intégrées à la réglementation afin d'assurer la qualité de vie des citoyens.

Tableau 2-I – Constats sur les forces et les faiblesses liées au territoire agricole

Forces	Faiblesses
• Principal pôle de production agricole de l'agglomération de Longueuil • Zone agricole fortement occupée à des fins agricoles • Prédominance de fermes de production de céréales et d'oléagineux • Exploitations situées sur des sols de qualité • Faible proportion de terres en friche • Exploitations regroupées dans 2 grands secteurs : autour du chemin de Touraine et dans le secteur du chemin du Général-Vanier/route 132 • Présence de 2 marchés publics saisonniers • Jardin collectif intermunicipal Boucherville–Varennnes • Maintien de l'agriculture dans les îles de Boucherville : ○ Entente d'une durée de 15 ans ○ Reconnaissance du patrimoine culturel et historique associé à l'agriculture dans les îles	• Absence de relève agricole • Peu d'activités complémentaires à l'agriculture (aucune activité de transformation à la ferme, etc.) • Partie du territoire agricole demeurant inexploité, car en friche

2.2.5.2 Enjeux

- Optimisation de l'occupation du sol selon les potentiels d'utilisation à des fins agricoles
- Maintien à long terme des activités agricoles dans les îles de Boucherville
- Valorisation des terres en friche
- Poursuite du développement des activités complémentaires à la ferme
- Encadrement des usages non agricoles en zone agricole (cohabitation des usages)
- Intégration et mise en valeur des milieux d'intérêt écologique au sein de la zone agricole permanente
- Mise en place d'une relève agricole, essentielle à la poursuite des activités des exploitants
- Soutien au jardin collectif intermunicipal Boucherville-Varenes



2.2.6 Milieux d'intérêt écologique, parcs et espaces verts

2.2.6.1 Portrait général

Le territoire de Boucherville regorge de milieux d'intérêt écologique, de parcs et d'espaces verts exceptionnels contribuant à la biodiversité et au paysage. La protection et la mise en valeur de ces milieux constituent des priorités pour la Ville et ses citoyens. Cette réalité se traduit par la présence d'un couvert végétal diversifié et généreux, ainsi qu'un indice de canopée (étendue du couvert végétal formé par les arbres) équivalant à 28 % de la superficie des milieux de vie (secteurs 1 à 9). Pour l'ensemble du territoire, cet indice est de 16,4 % (CMM, 2015).



Milieux d'intérêt écologique

Avec la mise à jour de son SAD, l'agglomération de Longueuil s'est donné comme objectif de protéger 20 % de son territoire à des fins d'écosystèmes d'intérêt d'ici les 20 prochaines années. Présentement, 18 % du territoire terrestre ont été identifiés comme écosystèmes d'intérêt confirmé. Le SAD propose donc d'accroître de 10 % les superficies actuellement protégées dans l'ensemble de l'agglomération afin d'atteindre l'objectif établi.

Sur le territoire municipal, le SAD identifie 11 écosystèmes d'intérêt confirmé présentant des caractéristiques écologiques exceptionnelles qui totalisent une superficie d'un peu plus de 1 600 hectares. Parmi ces écosystèmes se trouvent les îles de Boucherville qui se situent au cœur du fleuve Saint-Laurent et qui comprennent des espaces boisés, des chenaux, un golf et des superficies en culture. Ce parc, d'une superficie de plus de 1 000 hectares, accueille une faune et une flore diversifiées. La Ville de Boucherville reconnaît ces écosystèmes à titre de milieux d'intérêt écologique et ceux-ci sont présentés dans le tableau 2-J.

Tableau 2-J – Milieux d'intérêt écologique

Milieu d'intérêt	Nom	Type	Statut de protection	Superficie (ha)
1	Îles-de-Boucherville	Parc national	Aire protégée (partie) Propriété gouvernementale	1 064
2	Boisé Pierre-Dansereau (en zone agricole)	Boisé/corridor forestier métropolitain	Affectation Propriété municipale (partie)	128
3	Boisé de Touraine	Boisé/corridor forestier métropolitain	Affectation Propriété municipale (partie)	23
4	Corridor forestier agricole de Boucherville	Milieu régional	Aire protégée (partie) Affectation	60
5, 6 ET 7	Boisé Pierre-Dansereau (secteur Du Terroir) Parc du Boisé-du-Pays-Brûlé Parc de la Futaie	Milieu régional	Propriété municipale	105
8	Rivière aux Pins (incluant le parc de la Frayère)	Milieu régional	Affectation Propriété municipale (partie)	89
9	Rivière Sabrevois	Corridor riverain	Propriété municipale	17
10	Boisé Du Tremblay	Aire protégée Boisé/corridor forestier métropolitain Milieu régional	Affectation Propriété municipale (partie)	126
11	Tourbière de Saint-Bruno-de-Montarville (portion Boucherville)	Boisé/corridor forestier métropolitain	Affectation	19
Total de la superficie protégée				1 631
Total de la superficie municipale				8 092
Pourcentage de la superficie protégée				20 %

Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016

Les données du tableau 2-J démontrent que la superficie totale des milieux d'intérêt atteint 1 631 hectares, ce qui correspond à 20 % du territoire. Afin d'atteindre l'objectif de 20 % de protection de l'agglomération, une attention particulière devra être accordée à la protection d'autres milieux. Le tableau 2-K présente les composantes naturelles dont certaines pourraient contribuer à l'atteinte de l'objectif fixé par l'agglomération.

Tableau 2-K – Composantes naturelles du territoire

Type	Superficie en hectares
Milieus d'intérêt écologique	1 631
Aires protégées (MELCC)	1 165
Boisés et corridors forestiers métropolitains	290
Ensembles boisés structurants	1 240
Milieus humides de 0,3 ha et plus	614
Cours d'eau et bandes riveraines (15 m)	305

Ces composantes sont aussi illustrées aux plans 2 et 3. Plus particulièrement, le plan 2 illustre les milieux qui présentent un intérêt écologique important, les bois et corridors forestiers d'intérêt, les cours d'eau confirmés et les corridors riverains. Pour sa part, le plan 3 présente l'ensemble des milieux humides de 0,3 hectare et plus répartis en diverses catégories (eau peu profonde, marais, prairie humide, marécage, tourbière) provenant de l'inventaire réalisé par Canards Illimités Canada et par le MFFP en 2010, dont il faudra tenir compte dans l'élaboration du Plan de gestion et de conservation des milieux d'intérêt écologique. Il est toutefois à noter que des caractérisations récentes ont démontré que dans certains secteurs de la ville, les milieux humides occupent davantage de superficies. Avant d'être développés, les terrains comprenant des milieux humides sur le plan 3 devront également faire l'objet d'une nouvelle caractérisation respectant minimalement les normes du guide intitulé *Identification et délimitation des milieux humides du Québec méridional - juillet 2014* du MELCC.

Aires protégées

Le gouvernement du Québec identifie deux aires protégées à Boucherville qui totalisent 1 165 hectares. Les îles de Boucherville sont identifiées à titre de parc de récréation et une partie du boisé Du Tremblay est identifiée à titre de réserve naturelle en milieu privé puisque Nature-Action Québec en est propriétaire.

Bois et corridors forestiers métropolitains/boisés structurants

Les bois et corridors forestiers métropolitains ont été identifiés par la CMM lors de deux exercices de caractérisation effectués en 2003 et 2009. Des objectifs de protection, des mesures de gestion et de contrôle de l'abattage d'arbres doivent être liés à ces superficies et sont exigés par le SAD. En ce qui concerne les ensembles boisés structurants, il s'agit d'une mise à jour de l'inventaire du couvert forestier à partir des orthophotos de 2011. Ces superficies boisées devront elles aussi être considérées dans le Plan de gestion et de conservation des milieux d'intérêt écologique. Le rôle des milieux boisés est essentiel puisque ceux-ci collaborent à améliorer la qualité de vie des Bouchervillois en réduisant notamment l'impact des îlots de chaleur urbains, en filtrant l'air, en composant les paysages identitaires du territoire et en permettant le maintien de la biodiversité.

Milieux à documenter

Certaines composantes structurantes du territoire identifiées au SAD nécessitent une caractérisation et un inventaire plus poussés sur leurs composantes naturelles. Ces composantes ont été identifiées à titre de milieux à documenter jusqu'à la confirmation de leur statut ou de leur délimitation précise. L'objectif découlant de cette caractérisation est la mise en place d'une trame assurant la connectivité entre les milieux d'intérêt écologique du territoire. Pour le maintien de ces écosystèmes à court terme et jusqu'à ce qu'une caractérisation complète et une planification d'ensemble (via l'approbation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou l'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU)) soient effectuées pour ces milieux, le SAD prévoit des dispositions de protection en lien avec l'abattage des arbres identiques à celles des milieux d'intérêt écologique identifiés sur le plan 2. Ces dispositions devront être reprises dans la réglementation d'urbanisme.

La lecture du plan 2 permet effectivement de constater que les milieux d'intérêt écologique de Boucherville pourraient bénéficier d'une amélioration à leur connectivité. « La connectivité entre les écosystèmes d'intérêt permet notamment d'augmenter la variété des espèces floristiques indigènes, d'améliorer la qualité des cours d'eau visés, de contribuer à la préservation du couvert forestier, de contribuer au maintien de la biodiversité, de mitiger les effets de l'homogénéité biologique, de limiter les effets des changements climatiques, d'assurer une meilleure résilience des différentes espèces aux changements environnementaux et de maintenir les écosystèmes et des services écologiques. »¹ À cet effet, la section 4 du Plan d'urbanisme présente un concept pour la protection de la biodiversité, qui propose des interventions à envisager pour non seulement améliorer la connectivité entre les différents milieux, mais aussi répondre à la problématique des îlots de chaleur présents sur le territoire. Ce concept présente également les milieux qui nécessitent une amélioration des connaissances acquises à leur sujet à titre de milieux à documenter et de sites à potentiel écologique.



¹ SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016

Milieux de conservation prioritaire

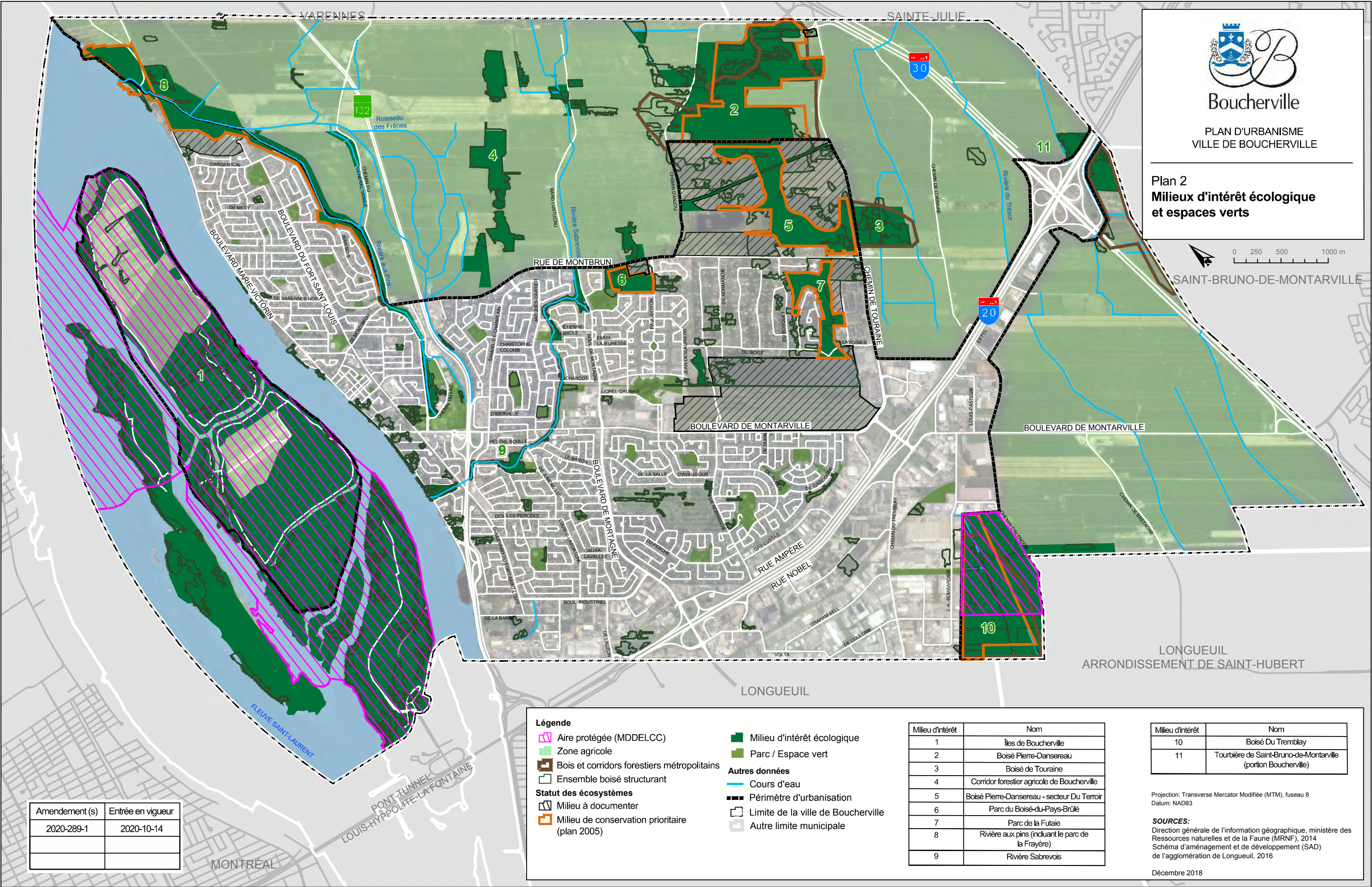
Le rôle et les effets bénéfiques de l'ensemble des infrastructures vertes sont indéniables et c'est la raison pour laquelle les villes de l'agglomération se sont dotées d'un premier Plan de conservation et de gestion des milieux d'intérêt en 2005 qui identifiait près de 13 % du territoire à des fins de protection et de mise en valeur. Les milieux identifiés comprenaient des aires protégées, des parcs nationaux et des propriétés publiques ou des propriétés appartenant à des organismes liés à la protection de l'environnement. Ce plan identifiait également les boisés Du Tremblay et Pierre-Dansereau, de même que le corridor de la rivière aux Pins en tant que milieux d'intérêt écologique confirmés à des fins de conservation prioritaire qui devraient être soustraits de tout projet de développement. Ces superficies sont également identifiées au plan 2.

Îlots de chaleur

Les changements climatiques causés par les émissions de gaz à effet de serre (GES) devraient être la source d'épisodes de canicules de plus en plus fréquents en milieu urbain qui auront pour effet d'accroître les îlots de chaleur, soit les zones urbaines dont la température moyenne est plus élevée (5 à 10 degrés de plus). Cette réalité représente un problème de santé publique et l'adoption de bonnes pratiques en matière d'aménagement du territoire s'avère donc nécessaire. Le plan 4 présente les données du Centre d'enseignement et de recherche en foresterie de Sainte-Foy inc. (CERFO) qui permet d'identifier les îlots de chaleur sur le territoire de Boucherville, de même que ceux des secteurs environnants. Bien que la municipalité consacre de nombreux efforts en matière de protection du couvert forestier, des mesures restent à prendre pour améliorer son bilan, notamment dans les grands espaces minéralisés des secteurs commerciaux et industriels, en accordant une attention particulière à l'aménagement des espaces déjà urbanisés et de ceux qui seront urbanisés dans le futur. Comme présenté sur le plan 4, les différents niveaux de chaleur sont associés à des couleurs passant du bleu (température plus fraîche, entre 10° et 13° Celsius) au rouge (température très chaude, entre 35° et 44° Celsius).

Changements climatiques et gestion des eaux de ruissellement

Depuis quelques années, les collectivités subissent les effets des changements climatiques qui riment avec des conditions météo extrêmes. Les pluies abondantes du 29 mai 2012 ont causé de nombreuses inondations sur le territoire, lesquelles ont affecté les stationnements en sous-sol de plusieurs bâtiments, plus particulièrement dans les projets intégrés où il y a eu beaucoup de dommages. Les zones où les espaces sont asphaltés ont été plus éprouvées que les espaces gazonnés qui sont plus perméables et qui permettent une meilleure absorption de l'eau. De nombreuses pratiques en matière de planification du territoire et de gestion des eaux de ruissellement permettent de limiter les effets des pluies abondantes. Certaines de ces pratiques ont déjà été mises en œuvre par la Ville et continueront de l'être par le biais du plan et des règlements d'urbanisme. Elles concernent plus particulièrement la protection des milieux boisés, la gestion et l'aménagement des espaces de stationnement, l'intégration de mesures favorisant la construction des bâtiments plus durables et le verdissement de l'ensemble du territoire.



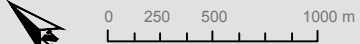


Boucherville

PLAN D'URBANISME
VILLE DE BOUCHERVILLE

Plan 2

**Milieus d'intérêt écologique
et espaces verts**



Amendement (s)	Entrée en vigueur
2020-289-1	2020-10-14

- Légende**

 - Aire protégée (MDDELCC)
 - Zone agricole
 - Bois et corridors forestiers métropolitains
 - Ensemble boisé structurant
 - Milieu à documenter
 - Milieu de conservation prioritaire (plan 2005)
- Autres données**

 - Milieu d'intérêt écologique
 - Parc / Espace vert
 - Cours d'eau
 - Périmètre d'urbanisation
 - Limite de la ville de Boucherville
 - Autre limite municipale

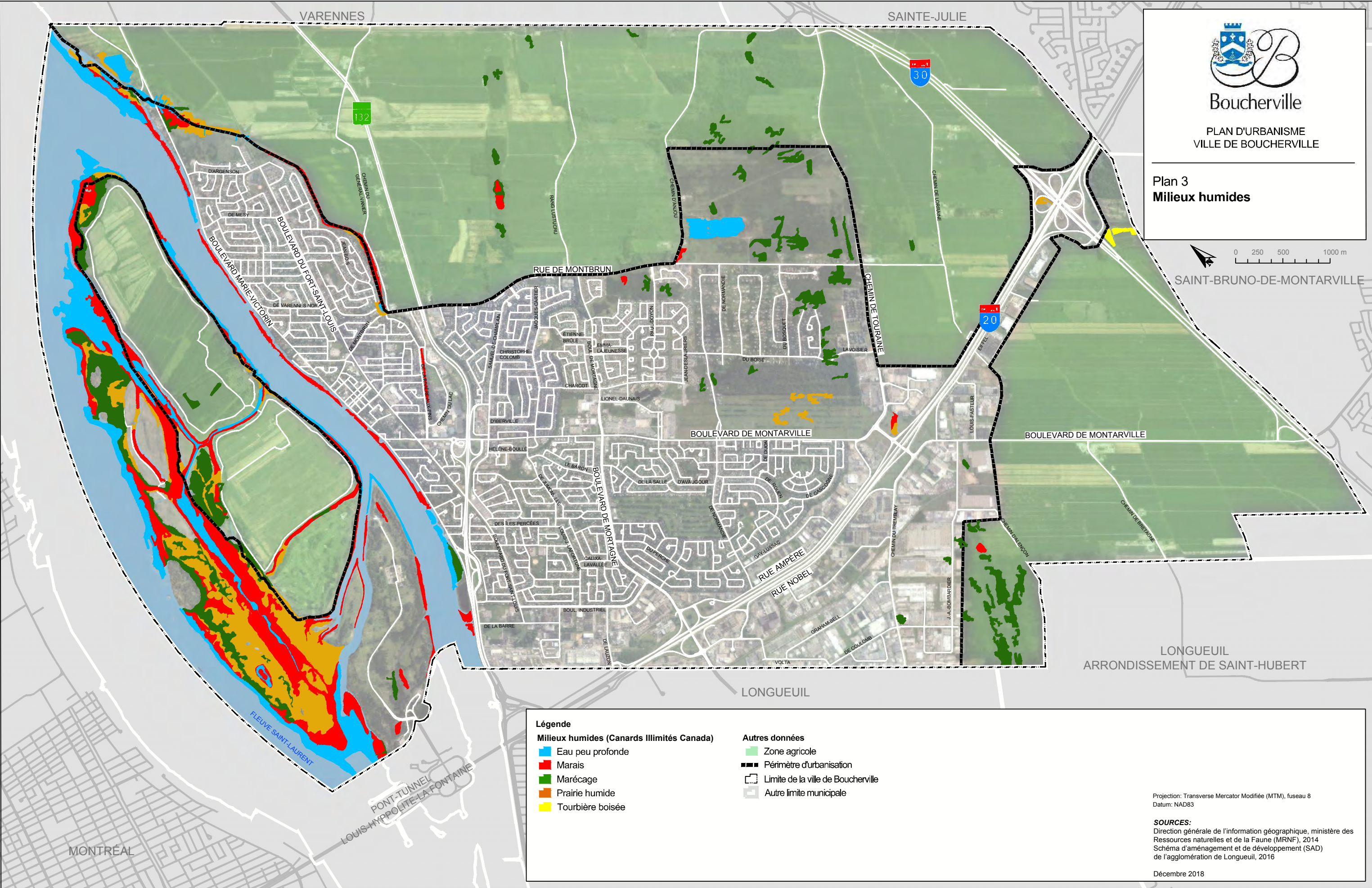
Milieu d'intérêt	Nom
1	Îles de Boucherville
2	Boisé Pierre-Dansereau
3	Boisé de Touraine
4	Corridor forestier agricole de Boucherville
5	Boisé Pierre-Dansereau - secteur Du Terroir
6	Parc du Boisé-du-Pays-Brûlé
7	Parc de la Futaie
8	Rivière aux pins (incluant le parc de la Frayère)
9	Rivière Sabrevois

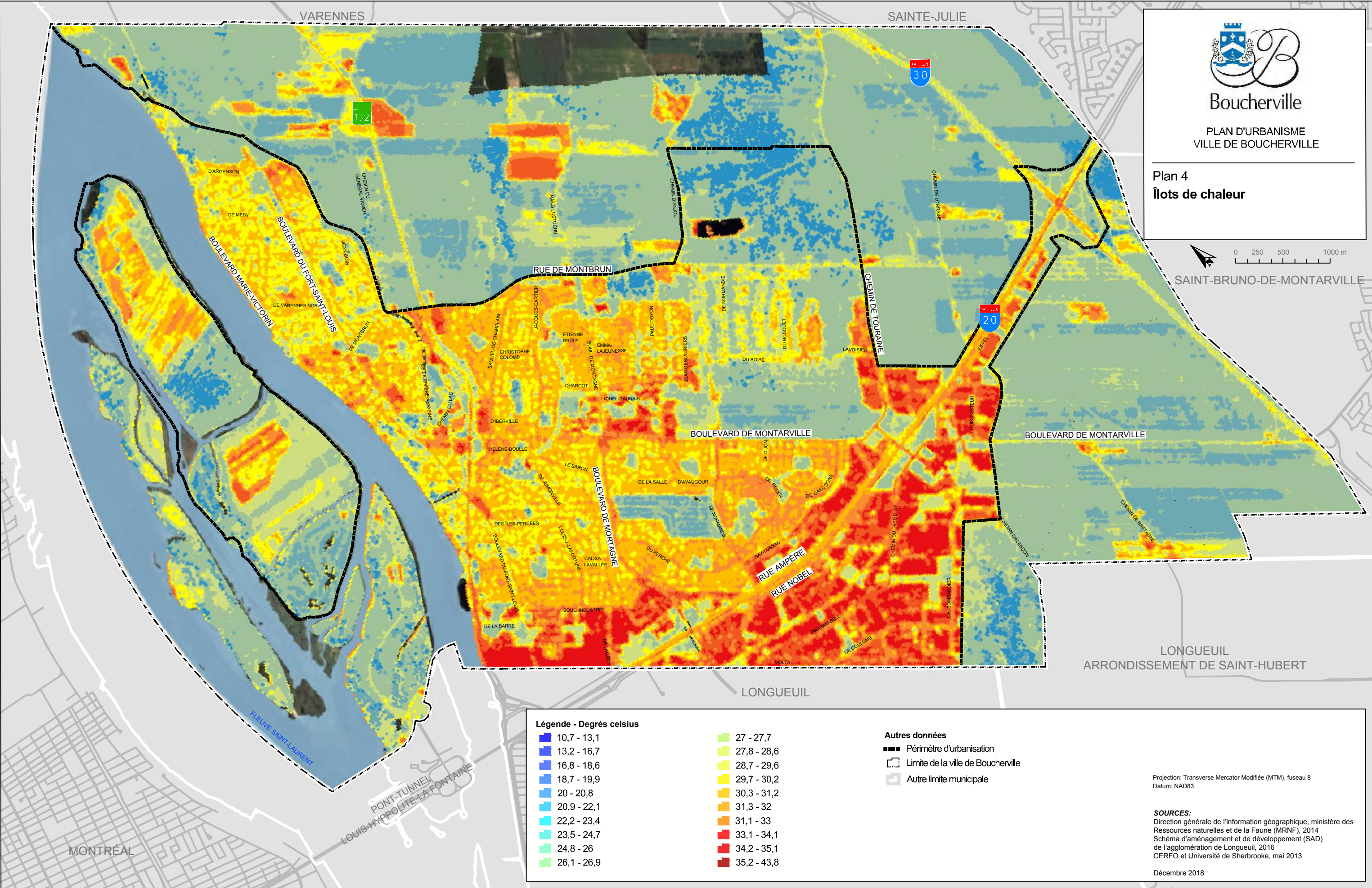
Milieu d'intérêt	Nom
10	Boisé Du Tremblay
11	Tourbière de Saint-Bruno-de-Montarville (portion Boucherville)

Projection: Transverse Mercator Modifiée (MTM), fuseau 8
Datum: NAD83

SOURCES:
Direction générale de l'information géographique, ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF), 2014
Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Longueuil, 2016

Décembre 2018





Parcs et espaces verts

En ce qui concerne les parcs et les espaces verts, Boucherville offre un ratio de 14,33 hectares par 1 000 habitants. L'Organisation mondiale de la Santé (OMS) recommande un ratio minimal d'un hectare/1 000 habitants en zone centrale. Ce constat résulte de la compilation des superficies relatives aux parcs et espaces de loisirs, aux espaces naturels comme le couvert forestier répertorié hors parcs et les milieux humides, de même que les superficies boisées en zone agricole.

Les principaux parcs et espaces verts de Boucherville occupent une superficie de plus de 300 hectares et offrent des équipements, des activités et des services variés, permettant notamment la tenue de diverses activités libres telles que la promenade, le vélo et le jeu ainsi que la pratique d'activités culturelles, sportives et communautaires. Un jardin communautaire ainsi qu'un jardin collectif ont aussi été intégrés au parc De Montarville.

De plus, la Ville de Boucherville désire intégrer la notion de gestion différenciée des parcs et espaces verts² dans l'entretien et la mise en œuvre de ces espaces. Il s'agit d'une méthode d'entretien des parcs et espaces verts qui inclue les principes du développement durable. C'est une notion qui tient compte des spécificités de chaque site en maintenant l'équilibre entre les activités publiques, la biodiversité et la protection des ressources naturelles. Il serait souhaitable d'inclure la notion de gestion différenciée dans les méthodes traditionnelles puisqu'elle permet de diminuer les coûts d'entretien, d'améliorer la biodiversité, de limiter les impacts négatifs sur l'environnement et de créer des cadres de vie agréables ainsi que des paysages diversifiés.

Les caractéristiques des principaux parcs et espaces verts de Boucherville sont intégrées au tableau 2-L et leur localisation est illustrée à la figure 7.



² BÉDARD, Jean-Michel et BIENVENU, François. *La gestion différenciée des espaces verts, vers la création d'écopaysage*, Revue Paysages, Édition no 10. (revue annuelle, 2015), [en ligne], https://aapq.org/sites/aapq.org/files/bibliotheque/aapq_paysages_2015_bedard_et_bienvenu.pdf (page consultée le 10 janvier 2017)

Tableau 2-L – Principaux parcs

Référence (figure 7)	Nom du parc	Installation/équipement	Superficie (ha)
1	Parc national des Îles-de-Boucherville	Parc national	814
2	Parc de la Frayère	Milieu d'intérêt écologique avec sentiers	47
3	Arboretum Stephen-Langevin	Milieu d'intérêt écologique	3
4	Place Pierre-Laporte	Complexe aquatique, aire d'exercice canin, aréna, chalet, module de jeux, patinoires, planchodrome, etc.	10
5	Parc De La Broquerie	Halte vélo, aire de pique-nique	3
6	Parc de la Futaie	Milieus d'intérêt écologique (aménagement de sentiers à venir), section avec modules de jeux	24
7	Parc Vincent-D'Indy	Halte vélo, module de jeux, parc intergénérationnel	10
8	Parc Arthur-Dumouchel	Halte vélo, modules de jeux, patinoire, terrain de soccer	6
9	Parc Joseph-Laramée	Halte vélo, aire de pique-nique	0,1
10	Parc Léandre-Lacaille	Halte vélo, aire de pique-nique	0,2

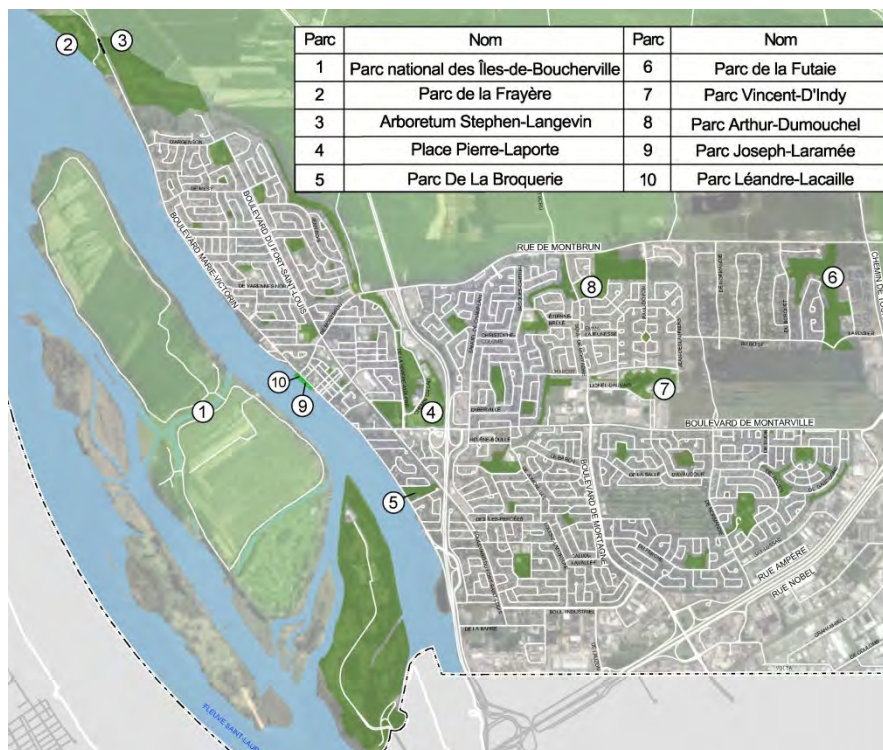
Figure 7– Principaux parcs


Tableau 2-M – Constats sur les forces et les faiblesses liées aux milieux d'intérêt écologique, et aux parcs et espaces verts

Forces	Faiblesses
• Couvert végétal important et indice de canopée établi à 28 % dans les milieux de vie (16,4 % pour l'ensemble du territoire) • 11 écosystèmes d'intérêt présentant des caractéristiques écologiques exceptionnelles • Présence d'une généreuse couverture végétale composée des parcs, des espaces naturels et de la canopée des arbres au sein des milieux de vie • 19 % du territoire identifié à titre d'écosystème d'intérêt sur la cible de 20 % de l'agglomération pour 2035	• Connectivité déficiente entre les différents écosystèmes d'intérêt • Présence d'îlots de chaleur sur la superficie urbanisée du territoire • Eaux de ruissellement affectées par l'imperméabilisation grandissante du territoire

(2020-289-1, art. 2, 3, 4 et 5)

2.2.6.2 Enjeux

- Protection et mise en valeur des milieux d'intérêt écologique dans une perspective de développement durable et de biodiversité (coexistence entre les vocations récréatives et de préservation)
- Mise en valeur des berges du Saint-Laurent, des rivières aux Pins et Sabrevois permettant une plus grande accessibilité, visibilité et promotion (potentiel récréatif et récréotouristique)
- Protection et mise en valeur des arbres et de la canopée, et caractérisation et inventaire du couvert forestier en place
- Encadrement des interventions dans les milieux d'intérêt écologique
- Caractérisation précise des milieux humides en place
- Intégration des normes et pratiques d'aménagement à caractère écologique
- Adaptation aux changements climatiques
- Plantation d'arbres et aménagement paysager notamment pour la réduction des îlots de chaleur
- Atténuation des impacts liés aux espèces exotiques envahissantes (agrile du frêne, etc.)



2.2.7 Composantes patrimoniales, archéologiques et paysagères

2.2.7.1 Portrait général

Patrimoine

Boucherville se démarque par la richesse de son patrimoine et sa valeur historique, paysagère et architecturale. Le Vieux-Boucherville et une partie du boulevard Marie-Victorin, tracé fondateur de la ville, sont des ensembles patrimoniaux d'intérêt métropolitain.

En effet, le Vieux-Boucherville a le statut de site patrimonial cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, pour ses biens culturels immobiliers et son paysage, qui présentent un intérêt d'ordre esthétique et historique. Un circuit pédestre balisé parcourant ce secteur et ses maisons ancestrales a été mis en place par la Ville et les organismes du milieu. Afin d'assurer la mise en valeur et la protection de ce secteur et de ses abords, celui-ci fait l'objet d'une planification détaillée au Plan d'urbanisme.

La ville dispose également de plusieurs biens patrimoniaux classés et cités en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Le tableau 2-N présente les principaux biens se situant sur le territoire.

Tableau 2-N – Principaux biens patrimoniaux classés et cités

Nom	Catégorie de bien	Statut		Date	Aire de protection
		Classé (statut provincial)	Cité (statut municipal)		
Site patrimonial du Vieux-Boucherville	Site patrimonial		▪	1989	
Église Sainte-Famille 560, boulevard Marie-Victorin Plaque de l'église Sainte-Famille Plaque du bicentenaire de l'église Sainte-Famille Plaque de Charles-Eugène Boucher de Boucherville Orgue (Casavant, Opus 3749, 1996)	Immeuble patrimonial	▪		1964	1976
	Dans un immeuble patrimonial	▪			
Manoir François-Pierre-Boucher 468-470, boulevard Marie-Victorin Plaque du manoir François-Pierre-Boucher	Immeuble patrimonial	▪		1974	1976
	Dans un immeuble patrimonial	▪			
Maison Jean-Baptiste-Gauthier-Dit-Saint-Germain (maison Nicole-Saia) 601, boulevard Marie-Victorin Plaque de la maison Jean-Baptiste-Gauthier-Dit-Saint-Germain	Immeuble patrimonial	▪		1976	
	Dans un immeuble patrimonial	▪		2012	
Maison La Chaumière 466, boulevard Marie-Victorin	Immeuble patrimonial	▪		1976	1976

Nom	Catégorie de bien	Statut		Date	Aire de protection
		Classé (statut provincial)	Cité (statut municipal)		
Plaque de la maison La Chaumière	Dans un immeuble patrimonial	▪		2012	
Maison dite Louis-Hippolyte-La Fontaine 314, boulevard Marie-Victorin	Immeuble patrimonial	▪		1965	1976
Maison Quintal (maison Quintal dite Quesnel) 386, boulevard Marie-Victorin	Immeuble patrimonial	▪		1976	1977
Plaque de la maison Quintal dite Quesnel	Dans un immeuble patrimonial	▪			
Villa De La Broquerie 314, boul. Marie-Victorin	Immeuble patrimonial	▪		1964	
Maison d'Alençon 300, chemin d'Alençon	Immeuble patrimonial		▪	2003	
Maison Chaput 601, boul. de Mortagne	Immeuble patrimonial		▪	1993	
Maison Bachand-Larivière (maison et remise) 554, boulevard de Mortagne	Immeuble patrimonial		▪	1988	

Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016

Le plan 5 illustre les bâtiments classés et positionne notamment l'église Sainte-Famille, la maison dite Louis-Hippolyte-La Fontaine et le manoir François-Pierre-Boucher.

Répertoire photo des principaux immeubles classés

Les photos suivantes présentent les immeubles classés de Boucherville.

Église Sainte-Famille



Manoir François-Pierre-Boucher



Maison La Chaumière



Maison Jean-Baptiste-Gauthier-Dit-Saint-Germain



Maison Quintal



Maison dite Louis-Hippolyte-La Fontaine



Villa De La Broquerie (manoir François-Pierre-Boucher)



Archéologie

En ce qui concerne le patrimoine archéologique, des évaluations du potentiel ont été effectuées en 1980, 1989 et 2013 et plusieurs travaux d'inventaire et de fouille ont été réalisés depuis. Ainsi, 16 sites connus sont présents sur le territoire municipal, la majorité d'entre eux se situent sur les îles de Boucherville. Le plan 5 illustre le positionnement de ces sites et précise la période de l'histoire à laquelle ils se rattachent.

Tableau 2-O – Sites archéologiques connus

Site	Nom	Occupation	Localisation	Intervention réalisée
BjFi-3	Parc De La Broquerie	Historique et préhistorique	Sur la rive sud du fleuve, en face de l'extrémité nord de l'île Sainte-Marguerite	1964 – sondage 1981 – évaluation
BjFi-4	Épave Molson I (Lady Sherbrooke)	Euroquébécoise	Entrée du canal qui sépare l'île Sainte-Marguerite de l'île Charron	1983 à 1990 et 1993 – fouille
BjFi-6	--	Amérindienne préhistorique	Confluence du chenal à Pinard et du bras droit du fleuve Saint-Laurent, au sud-est de l'île de la Commune	1995 – sondage et collecte
BjFi-7	--	Amérindienne préhistorique et euroquébécoise	Au sud de l'île Grosbois à la confluence du chenal La Passe et du bras droit du fleuve Saint-Laurent	1995 – collecte et sondage 1999 – collecte et fouille 1998 – identification visuelle 2001 – collecte et sondage
BjFi-8	--	Amérindienne préhistorique	À environ 220 m au sud du coin nord-ouest de l'île de la Commune	1995 – collecte et sondage
BjFi-9	--	Amérindienne préhistorique	À environ 320 m au sud du coin nord-ouest de l'île de la Commune	1995 – collecte et sondage
BjFi-10	--	Amérindienne préhistorique	Au sud-ouest de l'île de la Commune	1995 – collecte et sondage
BjFi-12	--	Euroquébécoise	Côté sud du chemin du Général-Vanier, à proximité de la limite de la ville	1997-1998 – sondage
BjFi-13	--	Amérindienne préhistorique et euroquébécoise	Pourtour de l'île Saint-Jean, sur la pointe nord-ouest	1998 – identification visuelle, sondage et collecte
BjFi-14	--	Amérindienne préhistorique	Île Grosbois, dans sa portion sud, pointe sud-ouest	1998-1999 – identification visuelle, sondage et collecte
BjFi-15	--	Amérindienne préhistorique	Au sud de l'île Grosbois, devant le chenal La Passe, 175 m à l'est de BjFi-14	1998 – évaluation, collecte et sondage
BjFi-18	Cercle social Pierre-Boucher	Amérindienne historique et préhistorique	Coin nord-est de l'intersection des rues Sainte-Marguerite et Pierre-Boucher	-

Site	Nom	Occupation	Localisation	Intervention réalisée
BjFi-19	-	Euroquébécoise	518, boulevard Marie-Victorin	2013-2014 – supervision, inventaire
BjFi-20	-	Euroquébécoise	Centre Monseigneur-Poissant (Ancien presbytère), secteur de l'église Sainte-Famille	2013-2014 – inventaire, collecte et sondage
Bjfi-21	-	Euroquébécoise	Parcs Joseph-Laramée et Léandre-Lacaille, secteur de l'église Sainte-Famille	2013-2014 – inventaire, collecte et sondage
BjFi-22	Site Notre-Dame	Historique	532, rue Notre-Dame	

Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016

Finalement, 13 zones à potentiel archéologique préhistorique sont également identifiées à Boucherville, de même que 11 zones à potentiel historique. Ces zones sont illustrées sur les figures 8 et 9.

Figure 8 – Zones à potentiel archéologique préhistorique



Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016, ETHNOSCOPE, études de potentiel archéologique du Vieux-Boucherville, 2013

Figure 9 – Zones à potentiel historique



Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016, ETHNOSCOP, études de potentiel archéologique du Vieux-Boucherville, 2013

Paysages

Boucherville renferme de nombreux paysages d'intérêts patrimonial et naturel sur son territoire. Le plan 5 présente la majorité d'entre eux, notamment le fleuve Saint-Laurent et les îles de Boucherville (paysages emblématiques d'intérêt métropolitain), le Vieux-Boucherville, la route panoramique en bordure du fleuve (R-132) et plusieurs points de vue exceptionnels.

Le SAD identifie les éléments paysagers à sauvegarder pour Boucherville, soit les berges du fleuve et les aménagements riverains tels les parcs, le quai De Montarville, la rue Sainte-Famille, le boulevard Marie-Victorin et le front bâti qui fait face au fleuve de même que le Vieux-Boucherville. Certains chemins et rangs en zone agricole doivent également être préservés et mis en valeur puisqu'ils présentent un capital-paysage d'intérêt patrimonial pour l'agglomération :

- Chemin de Bretagne
- Chemin du Général-Vanier
- Rang Lustucru
- Rue De Montbrun
- Partie du chemin de Touraine : A-30 à la rue De Montbrun (capital-paysage d'intérêt patrimonial menacé)

La Ville de Boucherville identifie également la voie suivante à titre de rang champêtre :

- Chemin d'Anjou

Une attention particulière devra également être accordée à la protection des différents points de vue exceptionnels identifiés sur le plan 5, plus particulièrement lors de la planification de nouveaux projets



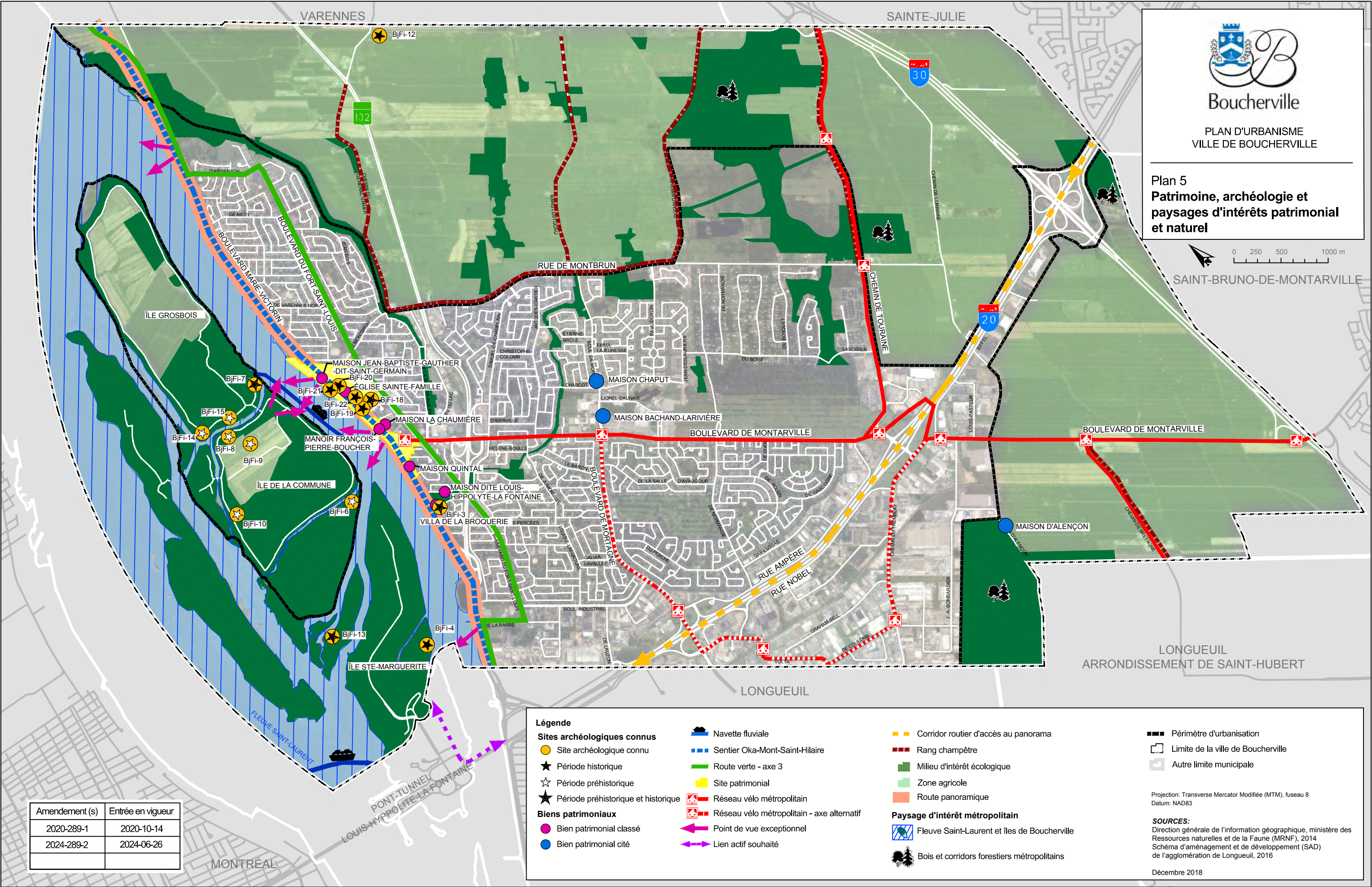


Tableau 2-P – Constats sur les forces et les faiblesses liées aux composantes patrimoniales, archéologiques et paysagères

Forces	Faiblesses
• Nombreux bâtiments patrimoniaux classés et cités, plus particulièrement sur le boulevard Marie-Victorin • Plusieurs paysages d'intérêts patrimonial et naturel caractérisent la ville • Le Vieux-Boucherville : pôle culturel et patrimonial majeur d'intérêt métropolitain (site patrimonial cité) • Présence des routes panoramiques (route 132 et boulevard Marie-Victorin) et de nombreuses percées visuelles intéressantes à préserver	• Présence d'une fenêtre importante sur le fleuve, difficilement accessible, et n'est pas mise en valeur, particulièrement dans le Vieux-Boucherville

(2024-289-2, art. 3)

2.2.7.2 Enjeux

- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti, naturel, paysager et archéologique d'intérêt
- Accessibilité au fleuve
- Protection des ressources archéologiques lors des travaux d'excavation



2.2.8 Transport et mobilité

2.2.8.1 Portrait général

Le transport des personnes et des marchandises, de même que la mobilité sur le territoire municipal revêtent une importance capitale lors du processus de planification du territoire. Cette section présente une description des différents réseaux liés au transport et à la mobilité à Boucherville.

Réseau routier

Le réseau routier est principalement structuré au niveau supérieur par les autoroutes 20 et 30 et la route 132 qui permettent une bonne desserte, mais qui présentent une problématique de congestion et d'écoulement instable. Au niveau local, la trame de rue du réseau artériel favorise pour sa part une bonne efficacité des déplacements. La configuration de certaines collectrices et rues locales permet d'ailleurs une bonne desserte des secteurs résidentiels, sans toutefois encourager le transit automobile.

Le plan 6 illustre la hiérarchie routière locale et identifie la nécessité d'aménager une collectrice dans le secteur Du Parchemin, et le plan 7 identifie le réseau routier métropolitain et le réseau structurant d'agglomération. Pour sa part, le plan 8 illustre la problématique de congestion routière sur le réseau métropolitain et identifie les interventions à effectuer sur le réseau routier pour assurer la fluidité des déplacements et améliorer la mobilité. Ces interventions concernent notamment le réaménagement de l'échangeur situé à l'intersection de l'autoroute 20 et du boulevard De Montarville et l'amélioration de la fluidité sur l'autoroute 20, la route 132, le chemin de Touraine et le boulevard De Montarville (tronçon du côté sud de l'autoroute 20).

Il est également à noter que le SAD de l'agglomération de Longueuil exige que la largeur minimale d'emprise des nouvelles voies de circulation faisant partie du réseau artériel métropolitain soit de 25 m.



Secteurs accidentogènes

Selon les données de la Société d'assurance automobile du Québec (SAAQ) fournies par le CSSS, il a été possible d'analyser les accidents de la route impliquant les piétons, les automobilistes et les cyclistes sur le territoire de Boucherville de 2010 à 2014. Ces informations, intégrées à l'annexe A présentent le nombre total de blessés et la gravité des blessures ainsi que les lieux où les accidents se sont produits.

Ces données permettent ainsi d'analyser la sécurité du réseau routier et de cibler les lieux où des interventions sont nécessaires. Les principaux secteurs accidentogènes sont illustrés au plan 8. Les tableaux annexés présentent également les données pour d'autres villes de la Montérégie.

Voici un aperçu de ces informations pour Boucherville, entre 2010 et 2014 :

- 945 accidents avec victimes
- 1 337 victimes au total, dont 8 décès, 43 blessures graves et 1 286 blessures légères
- 48 victimes piétonnes, dont 1 décès, 5 blessures graves et 42 blessures légères
- 35 victimes cyclistes, dont 1 blessure grave et 34 blessures légères

Réseau ferroviaire

En ce qui concerne le réseau ferroviaire, il traverse notamment les milieux de vie dans l'axe du boulevard du Fort-Saint-Louis et dessert les parcs industriels. Des interventions potentielles concernant le réseau ferroviaire telles que la relocalisation de la voie ferrée ou la réduction/abolition du transport de marchandises, notamment de matières dangereuses, pourraient également être mises de l'avant afin d'augmenter la sécurité de la population et d'assurer la fluidité des déplacements. Le SAD de l'agglomération de Longueuil identifie la voie ferroviaire comme équipement à relocaliser, celle-ci est illustrée sur le plan 8.

Réseau de transport collectif

Un service de transport collectif dessert la majorité des secteurs de la ville et établit des liens avec Montréal et l'ensemble des municipalités de l'agglomération. Cependant, celui-ci demeure généralement peu utilisé. En effet, seulement 15 % des déplacements à Boucherville sont effectués en transport collectif comparativement à 30 % à Brossard et 22 % à Longueuil.

Le SAD de l'agglomération de Longueuil pose le défi de hausser de 30 % la part modale du transport en commun d'ici 2021 et certaines actions sont envisagées afin de permettre l'atteinte de cet objectif :

- L'optimisation de l'utilisation du sol aux abords des axes et des points d'accès structurants du service de transport collectif
- La collaboration de la Ville avec l'ARTM et le RTL afin d'optimiser la desserte et de bonifier l'aménagement du stationnement incitatif de Mortagne



Le plan 9 sur le transport collectif identifie les éléments structurants du réseau de même que l'aire d'influence de ses principaux points d'accès : le Terminus De Montarville et le stationnement incitatif de Mortagne lesquels font partie du réseau métropolitain. Ce plan identifie aussi le nœud de correspondance du Carrefour de la Rive-Sud. Il identifie également l'ensemble des circuits d'autobus locaux et du réseau du taxi collectif qui permet la desserte des secteurs sans service d'autobus régulier. De plus, ce plan localise le service rapide par bus (SRB) à l'étude, qui doit être mis en place sur les boulevards pour faciliter les liens entre les différentes villes de l'agglomération. Son intégration devra impliquer la préservation des aménagements en place le long du boulevard de Mortagne (terre-plein, arbres) et les réaménagements proposés ne devront pas mener à la création de nouveaux îlots de chaleur.

Réseau de transport actif

Le réseau de déplacements actifs actuel bénéficie de la présence de réseaux d'envergure comme la Route verte et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire (OMSH). Cependant, les pôles de commerces et de services structurants ainsi que les parcs industriels présentent peu de parcours favorisant la mobilité active. Concernant plus spécifiquement le réseau piétonnier, plusieurs des secteurs résidentiels sont desservis par un réseau de trottoirs des deux côtés de la rue alors que d'autres en sont dépourvus, plus particulièrement du côté est de la ville. Certaines artères et collectrices sont également dépourvues de trottoirs. Le réseau cyclable est quant à lui principalement composé par deux types d'aménagement, soit la piste cyclable et la bande directionnelle qui permettent à un grand nombre de cyclistes de circuler dans les milieux de vie.

Le Plan de mobilité active de Boucherville prévoit certaines interventions à prioriser pour l'amélioration des déplacements actifs. Il prévoit plus particulièrement l'aménagement de voies cyclables et de trottoirs pour compléter les réseaux existants. Le réseau de déplacements actifs structurant et les interventions proposées pour l'amélioration du réseau cyclable sont illustrés sur le plan 10.



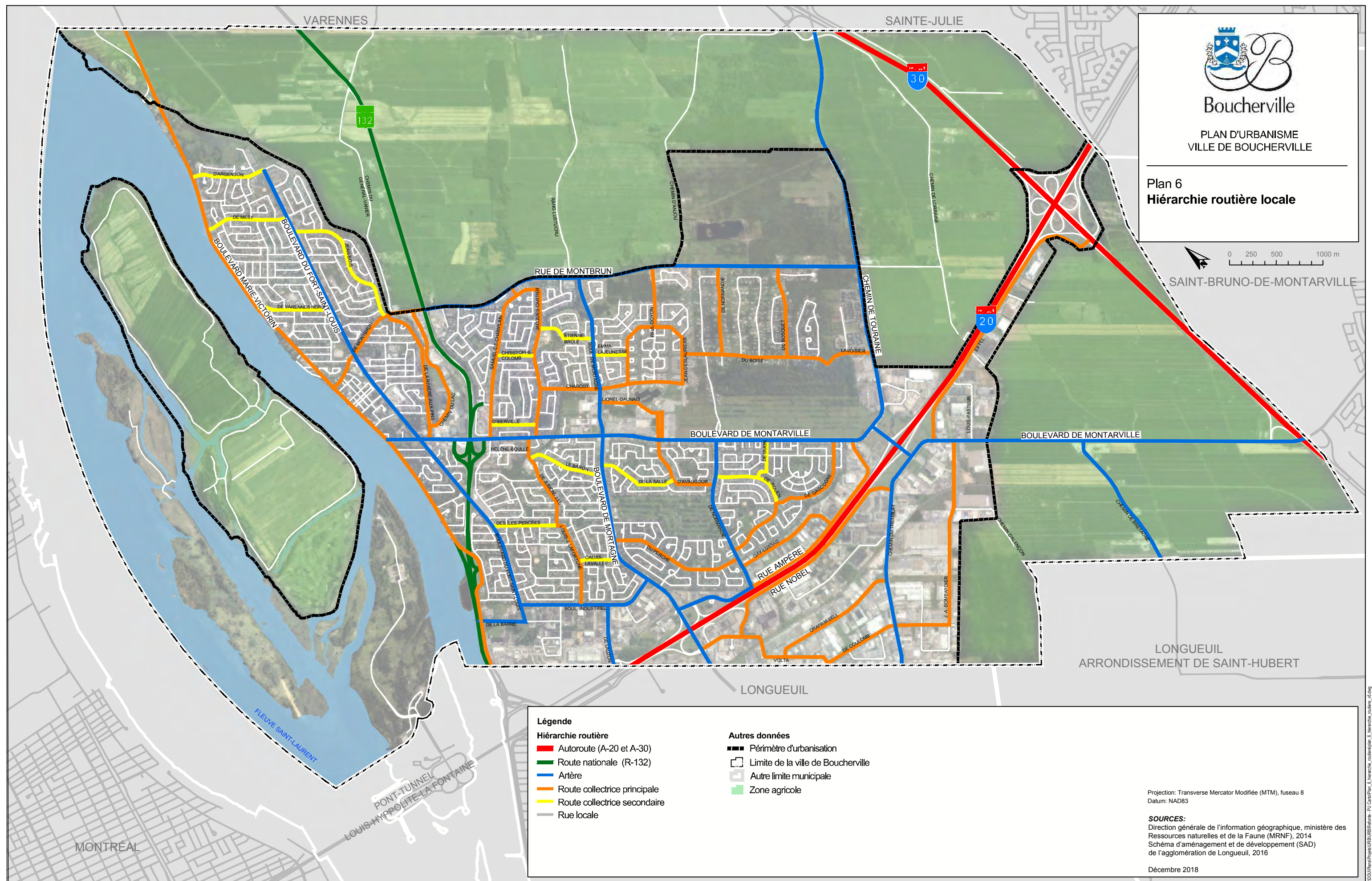
Tableau 2-Q – Constats sur les forces et les faiblesses liées au transport et à la mobilité

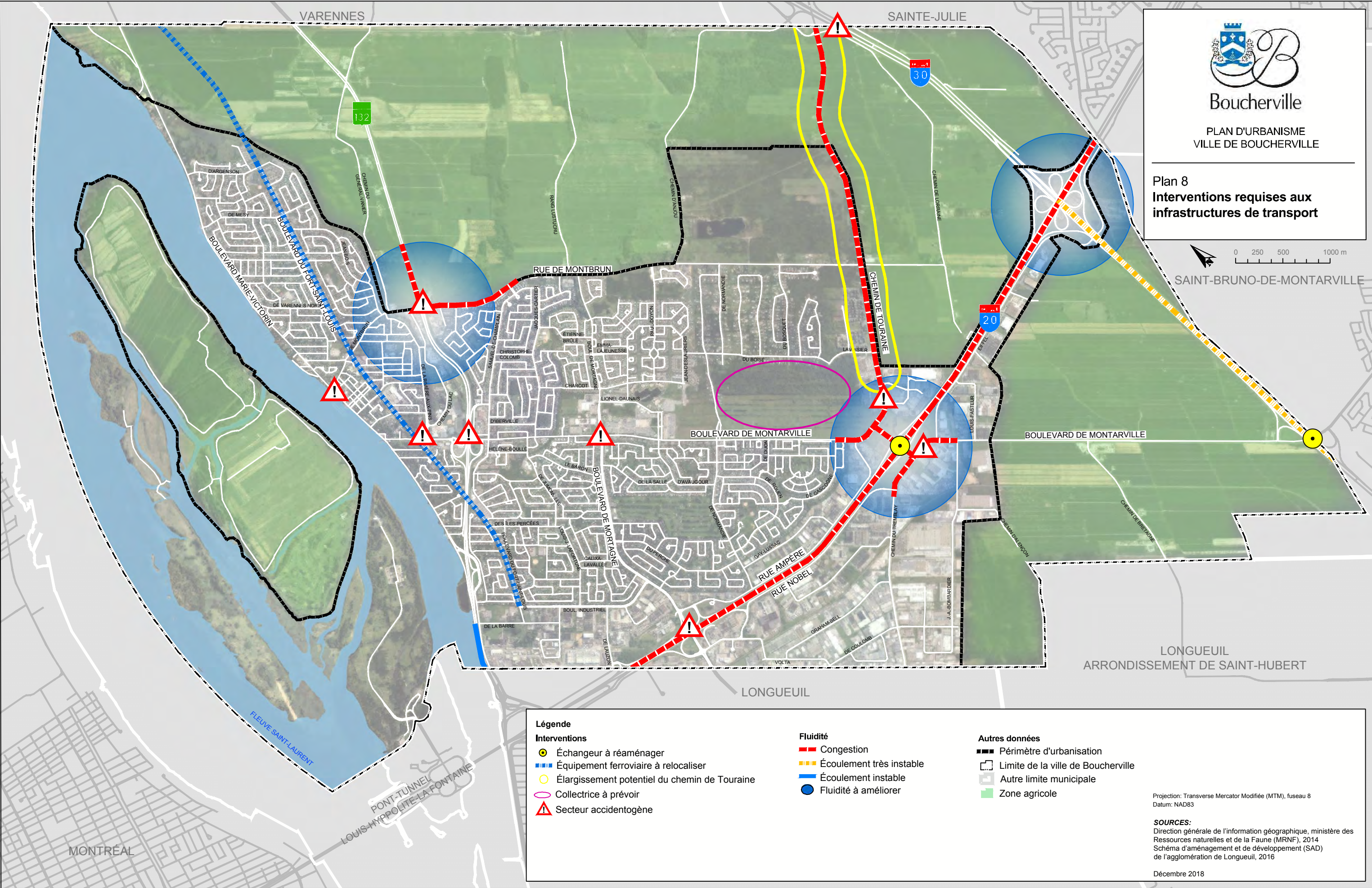
Forces	Faiblesses
- Bonne desserte du réseau routier local et supérieur - Desserte du transport collectif sur la presque totalité du territoire - Présence de réseaux de déplacements actifs d'envergure comme la Route verte et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire - Réalisation d'un Plan de mobilité active qui prévoit les interventions à réaliser pour l'amélioration du réseau	- Peu de voies routières permettent la desserte des parcs industriels, ce qui entraîne de la congestion importante aux heures de pointe pour les travailleurs - Problématiques de congestion et d'écoulement sur le réseau supérieur - Présence d'une voie ferrée traversant les milieux de vie - Certains secteurs non accessibles par le service de transport collectif - Peu de parcours favorisant la mobilité active dans les pôles de commerces et de services structurants et dans les parcs industriels - Présence d'une barrière majeure pour les déplacements actifs : autoroute 20 - Surfaces minéralisées des voies de circulation contribuant aux îlots de chaleur et aux problématiques de gestion des eaux de ruissellement - Problématiques de sécurité observées sur certaines voies

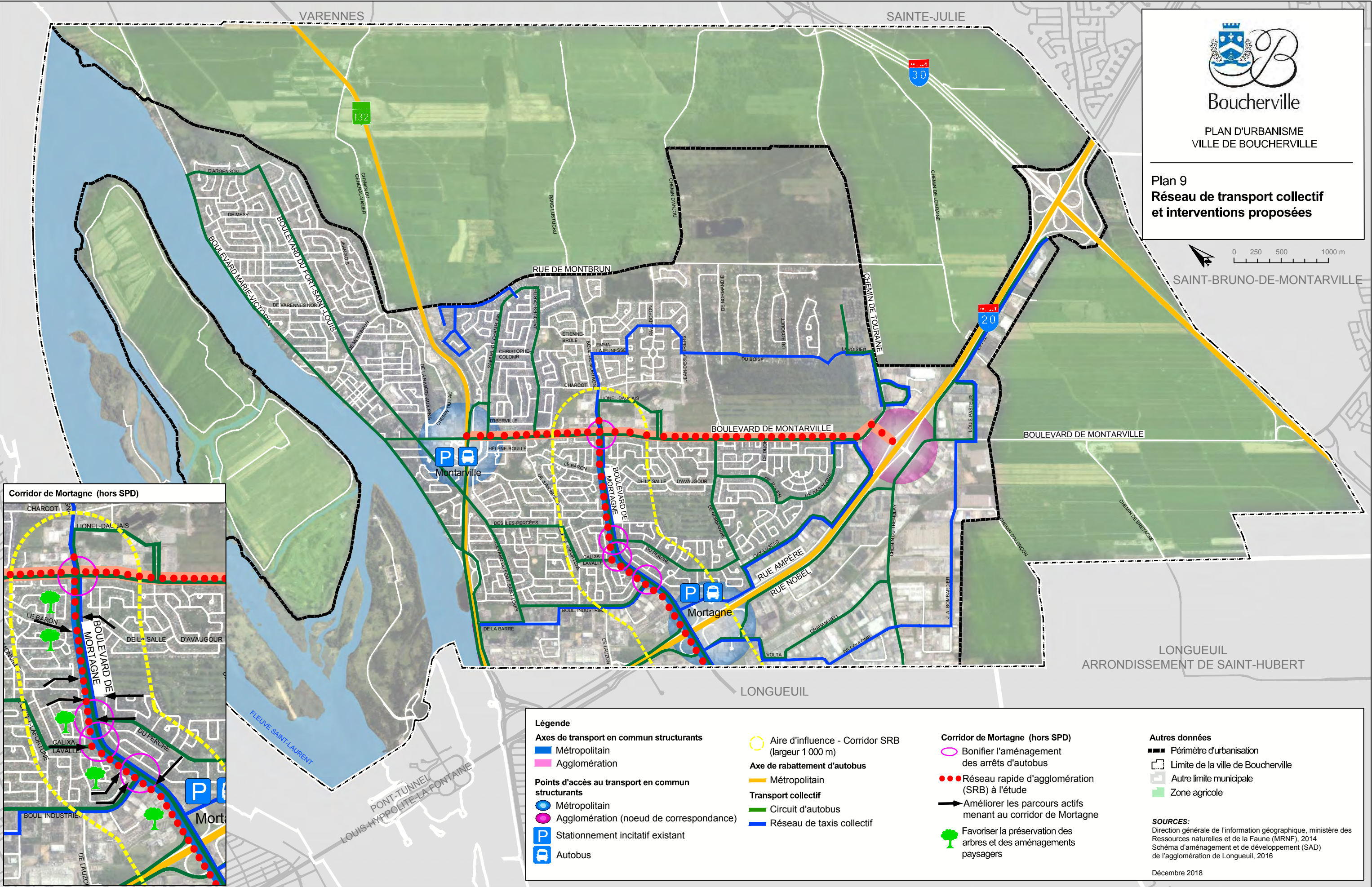
2.2.8.2 Enjeux

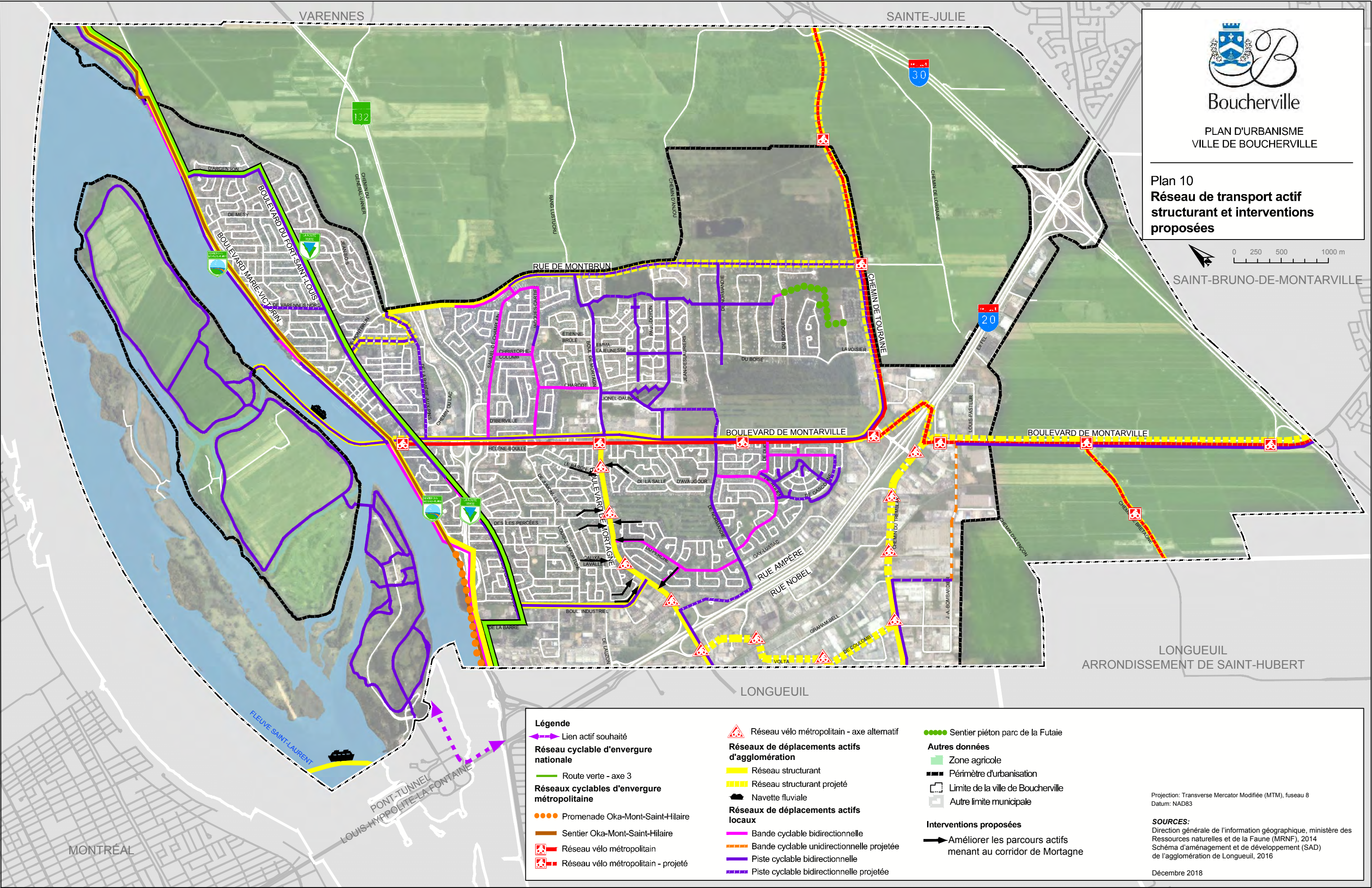
- Amélioration du service de transport collectif et de sa part modale sur l'ensemble des déplacements
- Mise en valeur des réseaux métropolitains, d'agglomération et locaux de déplacements actifs
- Accessibilité aux parcs industriels
- Localisation de la voie ferrée à l'intérieur des milieux de vie
- Amélioration de la sécurité sur certaines voies











2.2.9 Contraintes à l'occupation du sol

La mise en valeur et le développement du territoire de Boucherville sont assujettis à la présence de certaines contraintes à l'occupation du sol. Ces contraintes, qu'elles soient de source naturelle ou anthropique, sont présentées sur le plan 11. Le plan 12 fait pour sa part référence aux contraintes liées au réseau routier, aux voies ferrées et à l'aéroport de Saint-Hubert. L'ensemble des contraintes identifiées est décrit plus en détail au tableau 2-R.

Tableau 2-R – Contraintes à l'occupation du sol

Contraintes	Descriptions
Contraintes naturelles et anthropiques	
Poste de transformation électrique et réseau hydroélectrique	Un poste de transformation électrique se situe sur la rue De Montbrun. Les infrastructures de distribution de l'électricité peuvent entraîner certains problèmes de nuisances, de sécurité et d'aménagements
Terrains contaminés et carrière désaffectée	Le répertoire des terrains contaminés du MELCC liste 85 terrains sur le territoire de Boucherville. De ces terrains, on en dénombre 51 dont l'état de réhabilitation n'est pas terminé, 4 qui n'ont pas à être réhabilités en raison du niveau de contamination conforme à l'usage actuel du terrain et 30 dont la réhabilitation est terminée Deux sites contaminés sont identifiés au Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels du MELCC. Il s'agit de l'ancienne carrière Landreville et du site du MTQ (SIQ) situé au 1, boulevard de Mortagne. Appartenant à l'entreprise Les Carrières Rive-Sud Inc., le site de l'ancienne carrière présente un terrain excavé d'une profondeur variant entre 4 et 18 m et fait l'objet d'un plan de réhabilitation volontaire approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
Plaine inondable	En bordure du fleuve Saint-Laurent et d'une partie de la rivière aux Pins, la présence de la plaine inondable limite les interventions possibles dans les zones de faible et de grands courants
Réseaux de transport d'hydrocarbures	Deux tronçons de gazoduc sont présents à Boucherville : le premier longe le fleuve Saint-Laurent et le second suit la limite de la municipalité vers Varennes. Deux oléoducs traversent également le territoire. Les travaux projetés à proximité de ces réseaux devront respecter les conditions prévues aux lois, règlements et servitudes applicables en matière de sécurité
Infrastructures de gestion en eau	Deux réservoirs d'eau potable sont également présents, l'un à proximité de l'autoroute 20 et l'autre à proximité de la route 132. Au parc national des Îles-de-Boucherville se trouve également une prise d'eau souterraine qui alimente un bâtiment de services du golf des Îles
Dépôt de neiges usées (projeté)	Un concept d'aménagement de dépôt de neiges usées est présentement à l'étude dans le parc industriel Edison

Contraintes	Descriptions
Zones industrielles	Boucherville contient de grandes zones industrielles présentant des risques en ce qui concerne l'entreposage de matières dangereuses

Contraintes liées aux infrastructures de transport

Infrastructures de transport	Les corridors routiers des autoroutes 20 et 30 et de la route 132 entraînent des nuisances sonores et leur emprise constitue généralement une barrière physique au développement et aux déplacements actifs. Le plan 12 illustre les zones de contraintes associées au réseau routier supérieur où l'implantation de nouveaux usages sensibles est prohibée sans la mise en œuvre de mesures d'atténuation
Voie ferrée	La voie ferrée traverse des milieux de vie, entraîne des nuisances sonores, des vibrations, constitue une barrière physique de même que des problèmes de compatibilité avec la fonction résidentielle et certains usages sensibles (écoles, garderies, etc.). De plus, des préoccupations subsistent en matière de sécurité, notamment en lien avec le transport de matières dangereuses sur les voies. Le plan 12 identifie la voie ferrée, les embranchements qui desservent les parcs industriels et les zones de contraintes sonores et des vibrations qui y sont associées
Courbe isophonique de l'aéroport de Saint-Hubert	Une petite partie du territoire est soumise à des contraintes sonores liées à la proximité de l'aéroport. Son impact est toutefois limité puisqu'il concerne le territoire agricole

Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016



Contraintes potentielles

Boucherville possède actuellement une entente avec la Ville de Longueuil pour le dépôt de neiges usées. Cependant, la Ville projette éventuellement d'aménager un site à cet effet dans le parc industriel Edison.

De plus, il est important de considérer que des travaux réalisés par le MELCC pourraient également mener à l'identification d'une nouvelle source de contrainte sur le territoire. Il s'agit des zones d'embâcles affectant les cours d'eau de la ville.

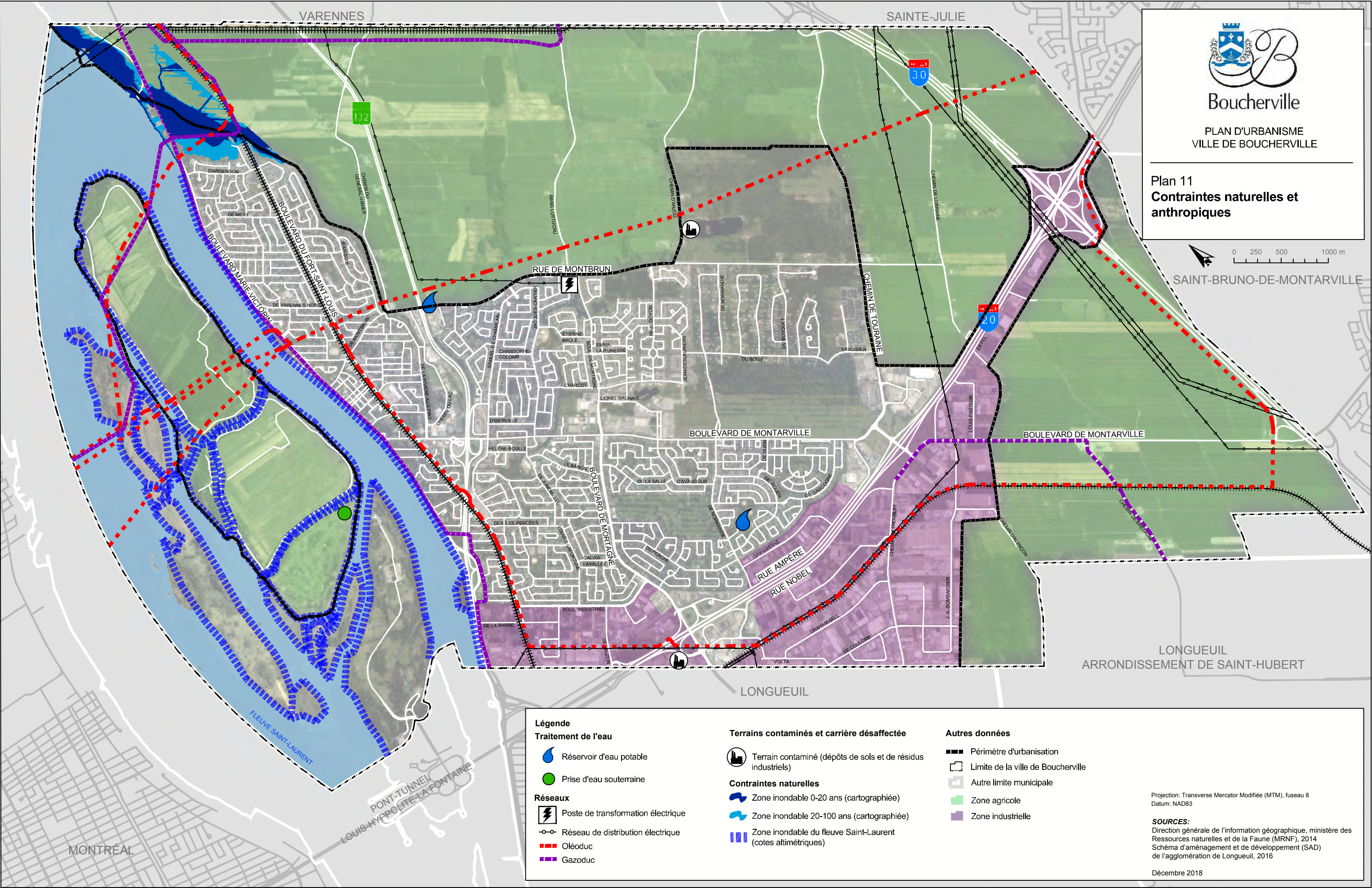
Tableau 2-S – Constats sur les forces et les faiblesses liées aux contraintes à l'occupation du sol

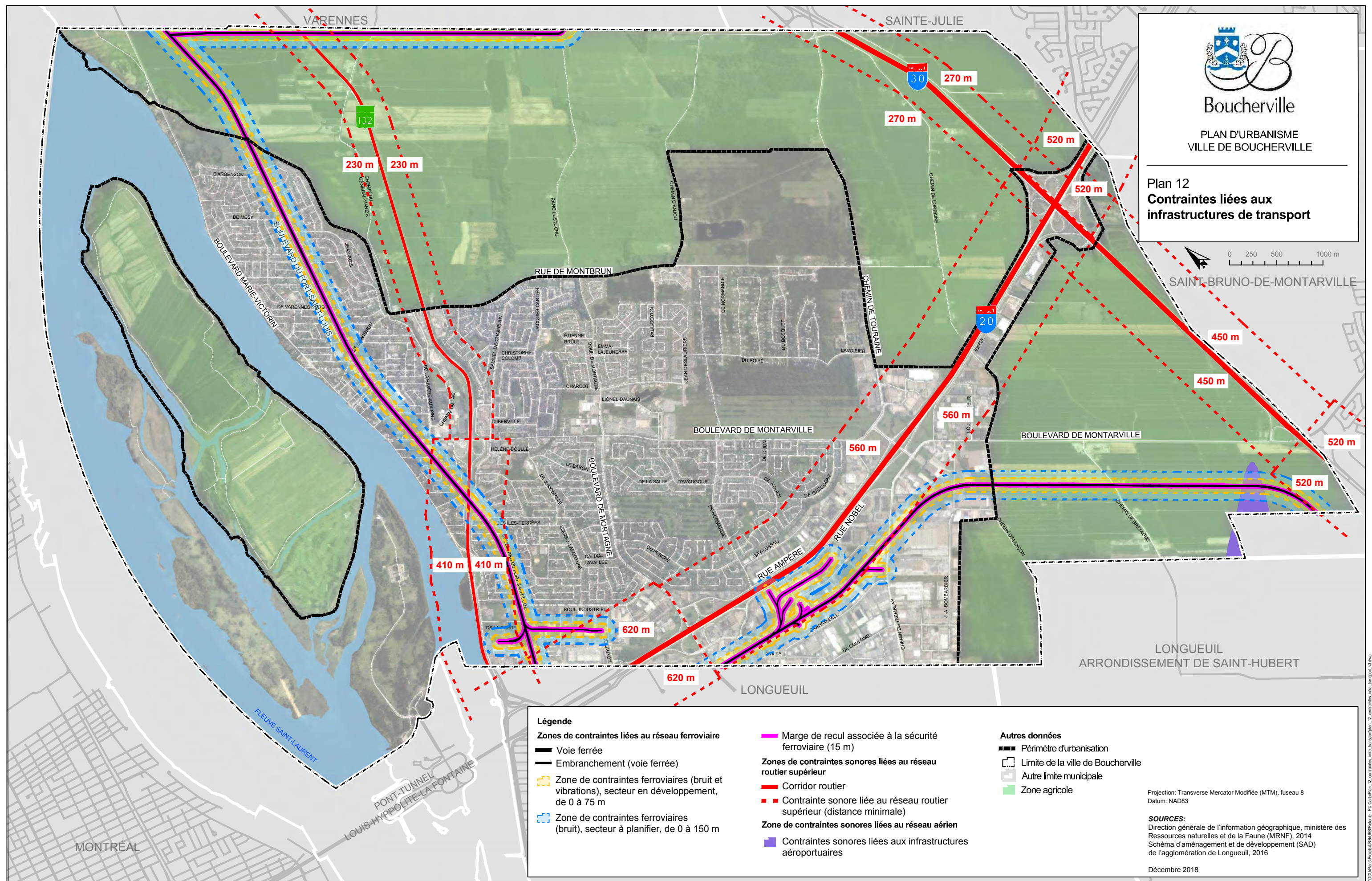
Forces	Faiblesses
• Peu de contraintes affectent le développement des secteurs à urbaniser • Présence de la voie ferrée et de ses embranchements dans les parcs industriels pour la desserte des différentes industries	• Présence de zones inondables • Présence d'un site contaminé d'envergure (site de l'entreprise Les Carrières Rive-Sud Inc.) à proximité d'un potentiel milieu de vie • Présence d'une voie ferrée dans les milieux de vie • Barrières physiques et contraintes sonores liées aux infrastructures de transport

2.2.9.1 Enjeux

- Identification des zones d'embâcles pouvant affecter les secteurs inondables
- Autonomie en matière de gestion des neiges usées
- Relocalisation de la voie ferrée à l'extérieur des milieux de vie
- Réhabilitation du site de Les Carrières Rive-Sud Inc.
- Protection des prises d'eau potable







2.2.10 Présentation des secteurs

2.2.10.1 Population et densité résidentielle

Le territoire de Boucherville a été subdivisé en neuf secteurs correspondant à l'ensemble de ses quartiers et de ses superficies à développer. Un secteur est une superficie occupée par des habitations, des lieux de travail, des commerces de détail et des lieux publics auxquels les résidents et les travailleurs s'identifient en termes d'attitudes sociales et économiques de mode de vie. Il peut être considéré comme l'unité de planification d'une ville et il est compact, convivial pour le piéton, à usages multiples et favorise les rassemblements.

Tableau 2-T – Population et densité résidentielle pour chaque secteur

Secteur	Nombre d'habitants/% population	Densité brute (log. /ha)	Nombre total de logements
1. Secteur Vieux-Boucherville – site patrimonial cité	1 085/3 %	16,4	548
2. Secteurs Les Gouverneurs, Des Trois-Frênes, Rivière-aux-Pins, et partie du secteur La Broquerie	9 859/24 %	8,9	4 315
3. Secteur La Seigneurie et partie du secteur La Broquerie	8 156/20 %	12,0	3 384
4. Secteur Les Explorateurs	6 111/15 %	9,2	2 214
5. Secteur Harmonie	3 786/9 %	11,8	1 513
6. Secteurs Dulude, du Perche, Carrefour 2020 et Villes et provinces de France	9 468/23 %	13,0	590
7. Secteur Du Parchemin (secteur non développé)	-	-	-
8. Secteur Du Boisé	2 741/7 %	7,6	1 172
9. Secteur Du Terroir (secteur non développé)	-	-	-

Le plan 13 illustre les limites des secteurs de Boucherville.

2.2.10.2 Portrait des secteurs par critères de performance

Les principaux éléments pertinents relatifs à chacun des cinq critères de performance présentés dans la section 1.4 concernant l'ensemble des secteurs sont présentés ci-après. Il s'agit des éléments liés à la forme urbaine, la mixité sociale et fonctionnelle, la mobilité, la viabilité économique et l'environnement.

Forme urbaine

La forme urbaine ou la morphologie urbaine peut être définie comme l'ensemble des formes que prend un secteur donné, une ville ou son agglomération sous l'influence de sa localisation géographique, de l'histoire de son développement, de ses habitats, de ses monuments, de ses décors et de tous ses aménagements.

- Une trame de rue orthogonale au sein du Vieux-Boucherville (secteur 1) et davantage en boucles au sein des autres secteurs; caractéristiques des développements résidentiels de banlieue. Certains raccourcis piétonniers favorisent une meilleure perméabilité de la trame urbaine sur l'ensemble du territoire
- La présence de parcelles de plus petites dimensions dans le Vieux-Boucherville (secteur 1) et de très grandes dimensions (superficie moyenne de 2 300 mètres carrés) au sein de la portion du secteur 8 comprennent exclusivement des habitations unifamiliales. Les autres secteurs présentent des caractéristiques similaires avec une faible densité d'occupation du sol
- La compacité du cadre bâti à l'intérieur des secteurs 1 (Vieux-Boucherville) et 5 (Harmonie)
- La voie ferrée crée une barrière physique au sein des secteurs 1, 2 et 3
- La sous-occupation des sites commerciaux et la forte présence d'espaces avec peu d'aménagements (p. ex. aires de stationnement pour la fonction commerciale) contribuent aux îlots de chaleur



Mixité sociale et fonctionnelle

La mixité sociale peut être définie comme la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses (âge, culture, niveau de revenu, etc.). La mixité sociale, comme l'ont démontré plusieurs études, assure la vitalité d'un quartier et permet d'éviter la dégradation des conditions de vie des résidents. La mixité sociale vise à enrayer les effets négatifs de la ségrégation et permet à la société de pouvoir tirer le meilleur parti du potentiel de tout un chacun. La mixité fonctionnelle ou d'usages revêt de la diversité et du dynamisme des milieux de vie. Plusieurs types d'usages qui se côtoient confèrent au milieu une ambiance et contribuent à le rendre sécuritaire de façon permanente.

Source : PMAD, CMM 2011

- Les secteurs les plus peuplés de la ville sont les secteurs 2 (24 %), 3 (20 %) et 6 (23 %)
- Les secteurs les plus densément peuplés sont les secteurs 6 (34,2 hab./ha), 1 (32,5 hab./ha), 5 (29,5 hab./ha) et 3 (28,8 hab./ha)
- Les revenus des ménages sont nettement supérieurs à la moyenne municipale dans le secteur 8 (211 919 \$ comparativement à 111 048 \$) (à noter que ces données excluent une grande partie du projet résidentiel « Les Cours Géorgiennes », projet non complété en 2011)
- Une plus grande mixité des typologies d'habitations dans le Vieux-Boucherville et une bonne mixité également dans les quartiers moins récents : secteurs 2, 3, 4 et 6
- La dominance de la typologie d'habitation unifamiliale isolée au sein des quartiers, sauf au sein des secteurs 1, 5 et 8
- Une plus grande proportion de propriétaires dans les secteurs plus récents : secteurs 4, 5, 6 et 8
- Une plus forte proportion de logements plus denses ou plus compacts (maisons jumelées, en rangées, duplex, immeubles de plus ou de moins de cinq étages) : secteurs 1, 5 et 8 (une partie du quartier)
- Peu d'immeubles de cinq étages et plus au sein des quartiers
- Somme toute, de fortes proportions de la typologie unifamiliale isolée (63 % dans la ville) et immeubles de moins de cinq étages (22 % dans la ville)
- Les secteurs les plus denses en termes de logements : le secteur 6 (Dulude, du Perche, Carrefour 2020 et Villes et provinces de France), à 13 log./ha et le secteur 1 (Vieux-Boucherville), à 12,6 log./ha; ceux les moins denses : le secteur 2 (Les Gouverneurs, Des Trois-Frênes, Rivière-aux-Pins et partie du secteur La Broquerie), à 8,7 log./ha et le secteur 8 (Du Boisé), à 7,6 log./ha
- La présence du site patrimonial cité et de plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial
- Le secteur 2 très bien desservi en termes de commerces et de services ainsi qu'en termes d'équipements municipaux et publics
- Un pôle urbain multifonctionnel (Centre urbain) à l'intérieur du secteur 5 (Harmonie)
- Les pôles commerciaux Carrefour 2020 et Carrefour de la Rive-Sud bordent l'autoroute 20 et le secteur 6
- La présence de deux parcs industriels d'envergure : Lavoisier et Edison



Mobilité

Ce critère favorise l'intégration des divers types de transports traditionnels et privilégie des modes de déplacement alternatifs permettant, entre autres, la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

- La présence du Terminus De Montarville et d'un stationnement incitatif au sein des secteurs 2, 3 et 4
- Le stationnement incitatif de Mortagne au sud du secteur 6
- Les secteurs 1, 2, 3 et 6 desservis par des circuits d'autobus, le secteur 8 desservi par le réseau du taxi collectif et les secteurs 4 et 5 desservis par les deux types de transport collectif
- La Route verte – axe 3 et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire parcourant les secteurs 1, 2 et 3 (réseau cyclable métropolitain)
- Plusieurs projets de consolidation du réseau cyclable et de liens projetés, principalement au sein des secteurs 2, 4 et 6
- L'omniprésence des trottoirs dans les secteurs 1, 2, 3, 4 et 6; le secteur 5 se démarque davantage par l'aménagement de sentiers piétonniers reliant les milieux résidentiels au pôle commercial, aux équipements, aux parcs et aux espaces verts
- L'absence de trottoirs bordant les rues du secteur 8



Viabilité économique

Ce critère s'appuie principalement sur des indicateurs socio-économiques. Leur performance permet d'évaluer la compétitivité de la collectivité ou d'un secteur spécifique.

- Selon les répondants des secteurs 1 et 2 de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, leur logement nécessite davantage de réparations majeures (respectivement 10 % et 5 %) que ceux des autres secteurs de la ville
- La valeur des logements nettement supérieure à la moyenne bouchervilloise au sein des secteurs 5 et 8 (respectivement 462 939 \$ et 624 933 \$), les secteurs 2 et 3 étant en deçà de la valeur moyenne

Environnement

Ce critère vise à observer les milieux végétalisés, naturels ou anthropiques, afin d'évaluer leurs potentiels écologiques et leurs impacts pour la biodiversité. La qualité du paysage est également un élément considéré.

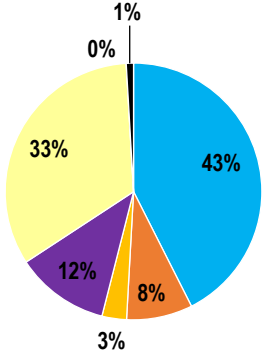
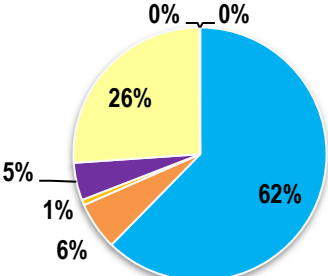
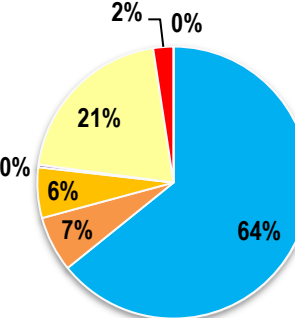
- Un couvert végétal diversifié au sein de Boucherville (parcs, espaces verts, milieux riverains, milieux humides, etc.) et bien au-delà du ratio recommandé par l'Organisation mondiale de la Santé (OMS), les secteurs 5 et 8 se démarquent davantage et le secteur 3 est le moins performant
- Un indice de canopée au sein de chacun des secteurs, supérieur à de grandes métropoles comme Montréal, Vancouver et Toronto et est comparable à des collectivités prônant grandement le développement durable comme la Ville de Portland en Oregon
- Les secteurs présentant un indice de canopée plus élevé sont les quartiers anciens (secteurs 1, 2 et 3) et le plus récent (secteur 8), qui se distingue par la présence du parc de la Futaie et par de grandes superficies de terrains
- Boucherville détient une grande desserte et une répartition des parcs au sein de son territoire, les parcs de voisinage représentant, en nombre, plus de 75 % de la desserte en termes de nombre de parcs

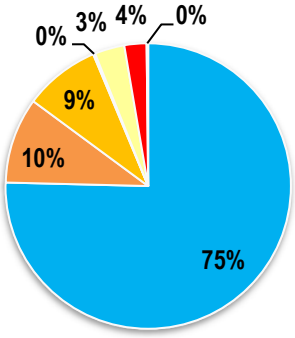
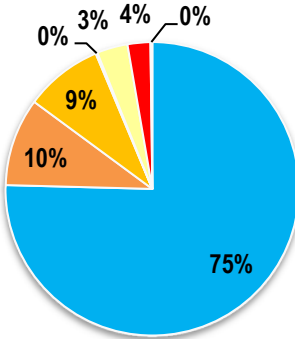
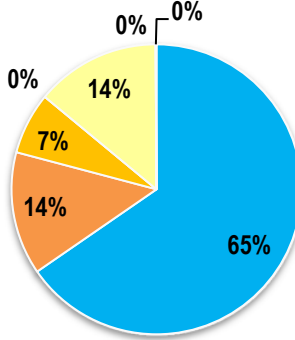


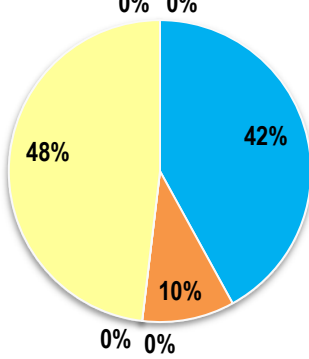
Le tableau 2-U présente un résumé des caractéristiques des différents secteurs de Boucherville selon les cinq critères de performance. Comme les secteurs 7 et 9 sont majoritairement vacants (à l'exception des sites du Carrefour de la Rive-Sud et de la rue Ampère), ces derniers n'ont pas été intégrés dans le tableau.

Des fiches détaillées pour chacun d'entre eux ont été réalisées dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme. Ces documents ont été intégrés au site Web de la Ville de Boucherville.

Tableau 2-U – Caractéristiques générales des secteurs de Boucherville

Secteur	Tissu urbain	Forme urbaine	Répartition des types de logements (2011)	Mixité sociale	Mixité fonctionnelle	Mobilité	Viabilité économique	Ratio d'espaces verts et indice de canopée
Secteur 1 Vieux-Boucherville – site patrimonial cité		Trame orthogonale dans le Vieux-Boucherville Parcelles plus petites que dans les autres secteurs Compacité du cadre bâti Présence de la voie ferrée qui constitue une barrière physique	 - Maison isolée (43 %) - Maison jumelée (8 %) - Maison en rangée (3 %) - Duplex (12 %) - Immeuble - moins de 5 étages (33 %) - Immeuble - 5 étages et plus (0 %) - Autres (1 %)	Mixité des typologies d'habitation	Présence du Vieux-Boucherville (site patrimonial cité) et plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial 12,6 log./ha	Disponibilité du transport collectif Route verte et sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire (OMSH)	Pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures au-dessus de la moyenne des secteurs (+ 10 %)	2,50 ha/1 000 habitants 31 %
Secteur 2 Les Gouverneurs, Des Trois-Frères, Rivière-aux-Pins et partie du secteur La Broquerie		Trame organique Présence de la voie ferrée qui constitue une barrière physique	 - Maison isolée (62 %) - Maison jumelée (6 %) - Maison en rangée (1 %) - Duplex (5 %) - Immeuble - moins de 5 étages (26 %) - Immeuble - 5 étages et plus (0 %) - Autres (0 %)	Dominance d'habitations unifamiliales Mixité des typologies d'habitation 24 % de la population totale dans ce quartier	Bien desservi par les équipements municipaux et publics 8,9 log./ha	Disponibilité du transport collectif Terminus De Montarville Route verte et sentier OMSH Projets de consolidation du réseau cyclable	Pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures au-dessus de la moyenne des secteurs (+ 5 %) Valeur des logements en-deçà de la moyenne municipale	7,22 ha/1 000 habitants 24 %
Secteur 3 La Seigneurie et partie du secteur La Broquerie		Trame organique Présence de la voie ferrée qui constitue une barrière physique	 - Maison isolée (64 %) - Maison jumelée (7 %) - Maison en rangée (6 %) - Duplex (0 %) - Immeuble - moins de 5 étages (21 %) - Immeuble - 5 étages et plus (2 %) - Autres (0 %)	Dominance d'habitations unifamiliales Mixité des typologies d'habitation 20 % de la population totale dans ce quartier	Desservi par 2 écoles primaires et un centre communautaire 12 log./ha	Disponibilité du transport collectif Route verte et sentier OMSH Proximité du Terminus De Montarville (situé dans le secteur 2)	Valeur des logements en-deçà de la moyenne municipale	1,64 ha/1 000 habitants 24 %

Secteur	Tissu urbain	Forme urbaine	Répartition des types de logements (2011)	Mixité sociale	Mixité fonctionnelle	Mobilité	Viabilité économique	Ratio d'espaces verts et indice de canopée
Secteur 4 Les Explorateurs		Trame organique	 - Maison isolée (75 %) - Maison jumelée (10 %) - Maison en rangée (9 %) - Duplex (0 %) - Immeuble - moins de 5 étages (3 %) - Immeuble - 5 étages et plus (3 %) - Autres (0 %)	Dominance d'habitations unifamiliales	Bien desservi en commerces et services Présence d'une école secondaire et d'une école primaire 9 log./ha	Disponibilité du transport collectif et du taxi collectif Proximité du Terminus De Montarville (situé dans le secteur 2) Projets de consolidation du réseau cyclable	100 % des ménages sont propriétaires de leur logement Taux d'effort (7 %) nettement inférieur au reste de Boucherville	3,09 ha/1 000 habitants 17 %
Secteur 5 Harmonie		Compacité du cadre bâti au centre du quartier Trame organique	 - Maison isolée (75 %) - Maison jumelée (10 %) - Maison en rangée (9 %) - Duplex (0 %) - Immeuble - moins de 5 étages (3 %) - Immeuble - 5 étages et plus (3 %) - Autres (0 %)	Immeubles de 5 étages et moins représentant la moitié des immeubles du quartier 9 % de la population	Présence d'un pôle urbain multifonctionnel 11,8 log./ha	Disponibilité du transport collectif et du taxi collectif	Valeur des logements au-delà de la moyenne municipale	14,83 ha/1 000 habitants 14 %
Secteur 6 Dulude, du Perche Carrefour 2020 et Villes et provinces de France		Trame organique	 - Maison isolée (65 %) - Maison jumelée (14 %) - Maison en rangée (7 %) - Duplex (0 %) - Immeuble - moins de 5 étages (14 %) - Immeuble - 5 étages et plus (0 %) - Autres (0 %)	Dominance d'habitations unifamiliales Mixité des typologies d'habitation 23 % de la population totale dans ce quartier	Bordé par les parcs industriels Lavoisier et Edison Secteur le plus dense de Boucherville (13 log./ha)	Présence du stationnement incitatif de Mortagne (autobus) Disponibilité du transport collectif Projets de consolidation du réseau cyclable	Présence d'un pôle économique d'importance (Carrefour 2020)	8,78 ha/1 000 habitants 16 %

Secteur	Tissu urbain	Forme urbaine	Répartition des types de logements (2011)	Mixité sociale	Mixité fonctionnelle	Mobilité	Viabilité économique	Ratio d'espaces verts et indice de canopée							
Secteur 8 Du Boisé		Présence de très grandes parcelles (superficie moyenne de 2 300 m²) Faible densité Dominance de maisons unifamiliales	<table><tr><td>Maison isolée (42 %)</td></tr><tr><td>Maison jumelée (10 %)</td></tr><tr><td>Maison en rangée (0 %)</td></tr><tr><td>Duplex (0 %)</td></tr><tr><td>Immeuble - moins de 5 étages (48 %)</td></tr><tr><td>Immeuble - 5 étages et plus (0 %)</td></tr><tr><td>Autres (0 %)</td></tr></table>	Maison isolée (42 %)	Maison jumelée (10 %)	Maison en rangée (0 %)	Duplex (0 %)	Immeuble - moins de 5 étages (48 %)	Immeuble - 5 étages et plus (0 %)	Autres (0 %)	Revenus des ménages nettement supérieurs à la moyenne municipale	Secteur le moins dense (7,6 log./ha)	Disponibilité du service de taxi collectif Absence de trottoir	Valeur des logements au-delà de la moyenne municipale	24,29 ha/1 000 habitants 38 %
Maison isolée (42 %)															
Maison jumelée (10 %)															
Maison en rangée (0 %)															
Duplex (0 %)															
Immeuble - moins de 5 étages (48 %)															
Immeuble - 5 étages et plus (0 %)															
Autres (0 %)															

2.3 Synthèse des constats et des défis par critère de performance

Cette section présente la synthèse des principaux constats et défis selon les cinq critères de performance établis pour l'ensemble des composantes identitaires et structurantes identifiées à Boucherville à travers l'exercice de lecture du milieu et des différents ateliers de consultation (citoyens, groupes d'intérêts, comités de la Ville).

Les cinq critères de performance pour une collectivité durable identifiés sont la forme urbaine, la mixité sociale et fonctionnelle, la mobilité, la viabilité économique et l'environnement. De façon générale, Boucherville présente les caractéristiques suivantes en lien avec chacun de ces critères.

Forme urbaine

Constats

- Ville très attractive, image de prestige et de qualité, fierté des citoyens, grande homogénéité des quartiers, atouts prestigieux (fleuve, Vieux-Boucherville, milieux d'intérêt écologique)
- Appréhension liée à la dégradation des acquis et de l'identité bouchervilloise due principalement aux pressions du développement, à la densification ou à la transformation possible des quartiers établis
- Capacité limitée des infrastructures
- Trame de rue orthogonale au sein du Vieux-Boucherville et davantage en boucle au sein des autres secteurs, plus caractéristique des développements résidentiels de banlieue. Certains raccourcis piétonniers favorisent une meilleure perméabilité de la trame urbaine sur l'ensemble du territoire
- Présence de parcelles de plus petites dimensions dans le Vieux-Boucherville et de plus grandes dimensions sur le reste du territoire
- Compacité du cadre bâti dans le Vieux-Boucherville et le quartier Harmonie
- Présence d'une voie ferrée créant une barrière physique dans les secteurs se situant aux abords du fleuve
- Sous-occupation des sites commerciaux et la présence d'aires de stationnement contribuent aux îlots de chaleur



Défis

- Accessibilité, connectivité et valorisation du fleuve et des milieux riverains
- Vitalité du Vieux-Boucherville : valorisation de la vitrine, pérennité du patrimoine, quiétude des milieux de vie, commerces d'ambiance, priorisation des parcours actifs
- Gestion cohérente du développement, du redéveloppement et de la densification
- Respect des milieux de vie existants et des milieux d'intérêt écologique (prise en considération des impacts sur l'ensemble des réseaux et infrastructures de la ville)

Mixité sociale et fonctionnelle

Constats

- Faible mixité sociale sur le territoire et variété restreinte de logements, ne répondant pas aux besoins des jeunes familles, des premiers acheteurs et des personnes âgées
- Ségrégation des fonctions et faible mixité des usages
- Manque de commerces et de services de proximité
- Milieu de vie intégré au sein d'une agglomération de près de 400 000 habitants, soit l'un des trois ensembles urbains principaux composant la CMM (Longueuil, Montréal et Laval)
- Territoire d'une grande superficie terrestre occupant le deuxième rang au sein de l'agglomération, après la ville de Longueuil
- Faible densité d'occupation du sol et de logements (densité brute de 13 logements/hectare)
- Croissance marquée dans les 25 dernières années qui tend à ralentir, alors qu'elle se poursuivra pour Brossard et Saint-Bruno-de-Montarville
- Population nantie (revenu moyen par ménage de 111 048 \$), bien que 1 445 ménages soient sous le seuil de faible revenu
- Population vieillissante (constat généralisé au Québec)
- Présence d'un noyau culturel et patrimonial (Vieux-Boucherville) comprenant divers éléments d'intérêt, notamment sur la présence amérindienne et sur la colonisation de la Nouvelle-France
- 317 biens patrimoniaux inscrits dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec

Défis

- Diversité de la desserte résidentielle (type, tenure, coût) dans les projets de développement ou de redéveloppement
- Modulation des habitations existantes dans certains secteurs déjà établis (ajout de logements, ajout d'un étage sur un bâtiment résidentiel) tout en maintenant l'homogénéité et la qualité des milieux de vie
- Intégration de bâtiments mixtes, de commerces et de services de proximité dans certains secteurs

Mobilité

Constats

- Bonne desserte en parcours actifs, à consolider à certains endroits (quasi absente au sein de certains secteurs commerciaux ou industriels)
- Congestion routière dans les pôles commerciaux (suprarégional et régional)
- Nuisances et sentiment d'insécurité provoqués dans les milieux de vie par rapport à la présence de la voie ferrée. Ladite voie constitue également une importante barrière physique
- Présence du Terminus De Montarville et du stationnement incitatif de Mortagne
- Réseau de transport collectif desservant l'ensemble des villes de l'agglomération et permettant des liens interrives avec le centre économique de Montréal. Cependant, une offre non attractive en matière de desserte interne (déplacement local et intermunicipal), interconnexion manquante entre divers pôles de services ou d'intérêt, accessibilité difficile au stationnement incitatif de Mortagne, pleine capacité du stationnement incitatif du Terminus De Montarville
- Présence de l'axe 3 de la Route verte et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire, éléments du réseau cyclable métropolitain, parcourant les quartiers situés en bordure du fleuve Saint-Laurent
- Nombreux trottoirs et sentiers piétonniers reliant les milieux résidentiels aux équipements, commerces et espaces verts
- Plan de mobilité active proposé prévoyant de nombreux projets de consolidation des réseaux cyclables et piétonniers

Défis

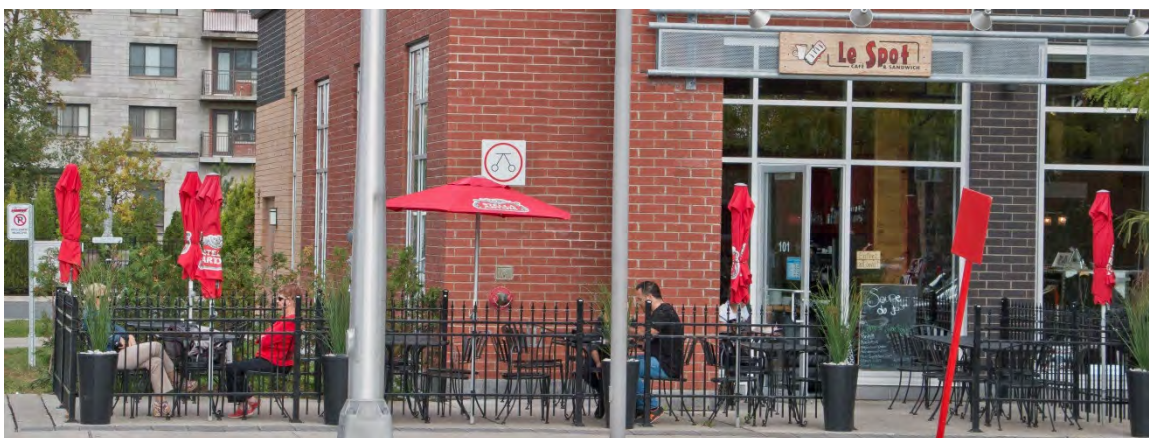
- Performance optimale du mode de déplacement en transport collectif (fréquence, temps, parcours) et des interconnexions locales et intermunicipales
- Priorisation des parcours actifs et connectivité entre les pôles d'activités
- Intégration des principes d'accessibilité universelle (dans un but d'équité et dans une approche inclusive, une accessibilité universelle permet à toute personne de déambuler de façon autonome et de créer des espaces sans obstacle et sécuritaires pour toute personne ayant des limitations, par exemple, poussettes, enfants, personnes à mobilité réduite)
- Résolution des conflits en circulation
- Sécurité publique liée à la présence du réseau ferroviaire



Viabilité économique

Constats

- Positionnement économique stratégique des parcs industriels, espaces à pleine capacité, certains immeubles moins compétitifs et vieillissants
- Faible viabilité du Carrefour 2020 dans sa forme urbaine et économique actuelle (forme de trame urbaine, types d'usages du côté nord A-20/de Mortagne)
- Pôle monofonctionnel du Carrefour de la Rive-Sud, grandes structures commerciales axées sur l'automobile
- Présence de sites commerciaux de première et seconde générations sous-occupés
- Grands espaces vacants disponibles au développement résidentiel : sous-secteur D'Avaugour, secteurs Du Parchemin, Du Terroir et plusieurs éléments à considérer (milieux humides, sol, nappe phréatique, infrastructures, circulation)
- Attraits récréotouristiques à mettre en valeur (fleuve et milieu riverain, Vieux-Boucherville, Centre urbain) et multiples parcours actifs
- Importance de la zone et des activités agricoles (superficie et nombre d'établissements), des rangs champêtres, des marchés publics, des boisés, etc.
- Localisation stratégique à la croisée d'autoroutes interurbaines québécoises A-20, A-30, R-132 et à l'entrée du Grand Montréal accessible par le pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine
- Cinquième pôle d'emplois du Grand Montréal (pôle Longueuil-Boucherville)
- Centre d'emploi regroupant 550 entreprises et créant 39 % des emplois industriels dans l'agglomération (Longueuil : 46 % des emplois de l'agglomération)
- Présence de pôles commerciaux de rayonnements suprarégional, régional et municipal et une variété de pôles commerciaux de quartier
- Équipements et services diversifiés répondant aux besoins de la population
- Terrains vacants en quantité suffisante pour le développement résidentiel et commercial d'ici 2035, mais insuffisante pour accueillir de nouvelles industries (problématique d'agglomération)
- Zone agricole occupant 52 % de la superficie du territoire et regroupant une quinzaine d'entreprises



Défis

- Performance optimale des immeubles industriels actuels et besoins en espaces industriels
- Positionnement compétitif du Carrefour 2020 et de la partie nord A-20/de Montagne
- Occupation optimale du Carrefour de la Rive-Sud et de la partie sud A-20/De Montarville
- Occupation optimale des sites commerciaux locaux
- Planification et développement des sites vacants dans le respect de la capacité d'accueil, des conditions du milieu d'intervention et de la préservation de la signature de la ville de Boucherville
- Développement récréotouristique et connectivité des attraits et des parcours actifs
- Développement et rayonnement des activités agricoles, valorisation du paysage et des rangs champêtres

Environnement

Constats

- Présence de parcs, d'espaces verts, de milieux d'intérêt écologique et de boisés créant un environnement exceptionnel et contribuant à la qualité du paysage, mais peu ou pas de connectivité limitant la pratique de certains loisirs et manque d'équipements ou d'infrastructures pour leur mise en valeur (sentier, belvédère, etc.)
- Canopée très importante sur le territoire contribuant à la biodiversité du milieu
- Bonnes initiatives réalisées en aménagement durable :
 - Soutien à des projets d'acquisitions, de protection et de mise en valeur de milieux d'intérêt écologique
 - Projets de naturalisation de rives
 - Gestion des eaux pluviales des secteurs Harmonie et Du Boisé, intégrée avec des sentiers récréatifs (réseau vert et bleu)
 - Gestion proactive des berges de cours d'eau urbains sous pression. Intégration de mesures écoénergétiques dans des bâtiments municipaux, telle la géothermie
 - Soutien à des projets de jardins collectifs
- Gestion des matières résiduelles discutée lors de la planification des projets
- Paysage exceptionnel, riverain au fleuve Saint-Laurent, emblème métropolitain reconnu au PMAD de la CMM
- Présence du parc national des Îles-de-Boucherville faisant partie intégrante de l'archipel du Grand Montréal
- Variété de parcs locaux et d'espaces verts au sein des quartiers de la ville, favorisant une vie active (8,9 %³ des milieux de vie)
- Trame verte et bleue composée de milieux d'intérêt écologique, de boisés, de cours d'eau, de milieux humides et d'une faune et d'une flore répartis sur l'ensemble du territoire

³ Ce pourcentage correspond à la somme totale des parcs et des espaces verts pour chaque secteur, divisée par la superficie totale des secteurs

- Sites et parcours récréatifs diversifiés et d'intérêt provincial (la Route verte – axe 3 et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire)
- Forêt urbaine mature et dense dans la majorité des milieux de vie

Défis

- Pérennité et connectivité des espaces verts et des composantes naturelles
- Intégration de pratiques d'aménagement durable (p. ex. gestion différenciée des espaces verts)
- Pérennité du couvert forestier (p. ex. agrile du frêne, coupe) et croissance de la canopée
- Gestion intégrée des matières résiduelles en amont du projet



3 VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

3.1 Démarche

La vision retenue au Plan d'urbanisme est une image globale de ce que la collectivité de Boucherville souhaite devenir d'ici à 2035. Elle donne le ton à la planification de l'aménagement et du développement du territoire et son adoption permet d'orienter les décisions prises par l'administration municipale.

L'énoncé suivant est le résultat du processus de consultation publique où des citoyens et des représentants de groupes d'intérêts étaient invités à se prononcer sur l'avenir de leur ville.

3.2 Énoncé de vision

En 2035...

Boucherville est reconnue pour sa **qualité de vie**.

L'implication citoyenne et la **consultation de la population** sont au cœur de son développement.

Les parcs, les espaces verts et les équipements sportifs et récréatifs font partie intégrante de la **vie de quartier**.

Elle est perçue comme une **collectivité durable, viable et inclusive** où la **mixité sociale** est valorisée et le territoire est aménagé en respect de l'identité et des spécificités du milieu.

Les milieux d'intérêt écologique et le fleuve Saint-Laurent présentent une biodiversité et sont **accessibles, connectés, protégés et valorisés** de façon prioritaire.

Les **attraits patrimoniaux, récréotouristiques et agricoles** sont des éléments phares de la mise en valeur du territoire.

Des **créneaux industriels porteurs** sont au cœur de la stratégie de développement économique, permettant l'optimisation des immeubles et des emplois.

La **mobilité durable** et **l'accessibilité universelle** constituent des composantes essentielles de l'aménagement du territoire.

Par ses gestes, la municipalité confirme et convie les résidents, les organisations et les citoyens corporatifs à la mise en place de **pratiques d'aménagement et de développement durables**.

4 CONCEPT D'ORGANISATION GLOBAL

Le concept d'organisation global vise à traduire la vision d'aménagement de Boucherville et se décline en trois plans distincts : le concept des pôles structurants, des axes de transport et des axes économiques, le concept d'organisation récréotouristique et le concept des corridors verts et de la biodiversité.

4.1 Concept des pôles structurants, des axes de transport et des axes économiques

Le concept des pôles structurants, des axes de transport et des axes économiques, présente les éléments qui structurent le territoire de Boucherville et qui jouent un rôle majeur dans son organisation spatiale.

Grandes composantes

Pôles structurants

Cinq pôles sont distingués : le noyau historique (Vieux-Boucherville), le pôle civique et institutionnel, le pôle multifonctionnel local (Centre urbain), le pôle multifonctionnel régional et le pôle multifonctionnel suprarégional.

Corridors de transport

Ces corridors constituent l'armature première pour les déplacements sur le territoire municipal. Ils jouent un rôle majeur étant donné les activités qui prennent place à leurs abords et l'achalandage journalier.

Points d'accès au transport en commun structurants

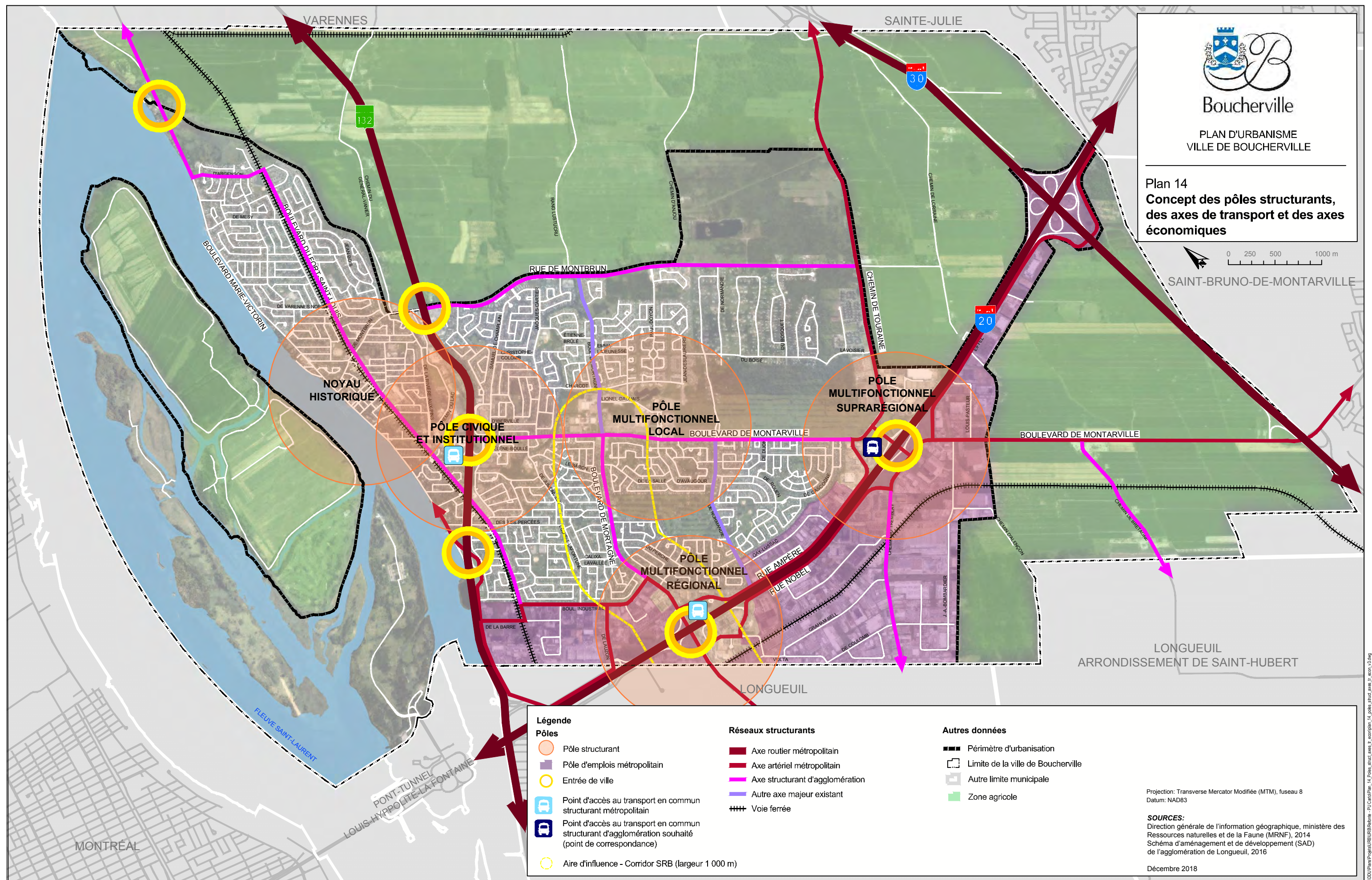
Ce sont les grands équipements de transport collectifs existants (Terminus De Montarville et stationnement incitatif de Montagne) ou projetés (SRB de Montagne, et terminus et stationnement incitatif Ampère/A-20/De Montarville) qui agiront à titre de nœud de correspondance et qui permettront d'améliorer la desserte interne de transport en commun dans l'agglomération de Longueuil.

Entrées de ville

Principaux points d'entrée du territoire municipal.

Pôle d'emplois métropolitain

Il s'agit d'une zone vouée à l'accueil de fonctions industrielles et d'affaires, s'étendant de part et d'autre de l'autoroute 20 (parcs Lavoisier et Edison).



4.2 Concept d'organisation récréotouristique

Le concept d'organisation récréotouristique reprend les composantes récréatives, paysagères et touristiques du territoire, identifiées par le SAD de l'agglomération de Longueuil. Il vise un arrimage entre l'ensemble des réseaux locaux, métropolitains et québécois où le réseau de déplacement actif structurant agit à titre d'élément unificateur entre l'ensemble des pôles identifiés.

Composantes

Pôles

Le concept d'organisation récréotouristique identifie le Vieux-Boucherville à titre de pôle d'intérêt patrimonial, le Centre urbain et le pôle multifonctionnel régional comme pôle culturel et de divertissement, le pôle multifonctionnel suprarégional comme pôle commercial et le parc national des Îles-de-Boucherville comme pôle récréotouristique structurant en rive.

Réseau de déplacements actifs structurant

Ce réseau correspond aux pistes cyclables longeant principalement les boulevards De Montarville, de Mortagne et du Fort-Saint-Louis.

Réseau de déplacements actifs structurant projeté

Ce réseau correspond plus particulièrement aux liens à créer sur la rue De Montbrun, le chemin de Touraine et le boulevard De Montarville (en direction de Saint-Bruno-de-Montarville). Il permet également une meilleure desserte du parc industriel Edison.

Sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire

Sentier actuellement en cours d'implantation, ayant pour objectif de créer un lien cyclable et pédestre entre les trois parcs nationaux de la région métropolitaine de Montréal (Oka, Îles-de-Boucherville, Mont-Saint-Bruno). Dans l'agglomération de Longueuil, le tracé retenu permet notamment de consolider le lien cyclable avec Montréal via le pont Jacques-Cartier. Cet axe, longeant en partie le fleuve Saint-Laurent en empruntant le boulevard Marie-Victorin à Boucherville, permettra d'accroître l'attractivité des deux parcs nationaux du territoire.

Promenade Oka–Mont-Saint-Hilaire

Promenade aménagée en bordure du fleuve Saint-Laurent à partir du club d'aviron de Boucherville vers le territoire de la ville de Longueuil.



Route verte

La Route verte est un itinéraire cyclable de 5 000 kilomètres reliant plusieurs régions du Québec. À Boucherville, ce réseau emprunte notamment le boulevard Marie-Victorin et le boulevard du Fort-Saint-Louis.

Réseau vélo métropolitain

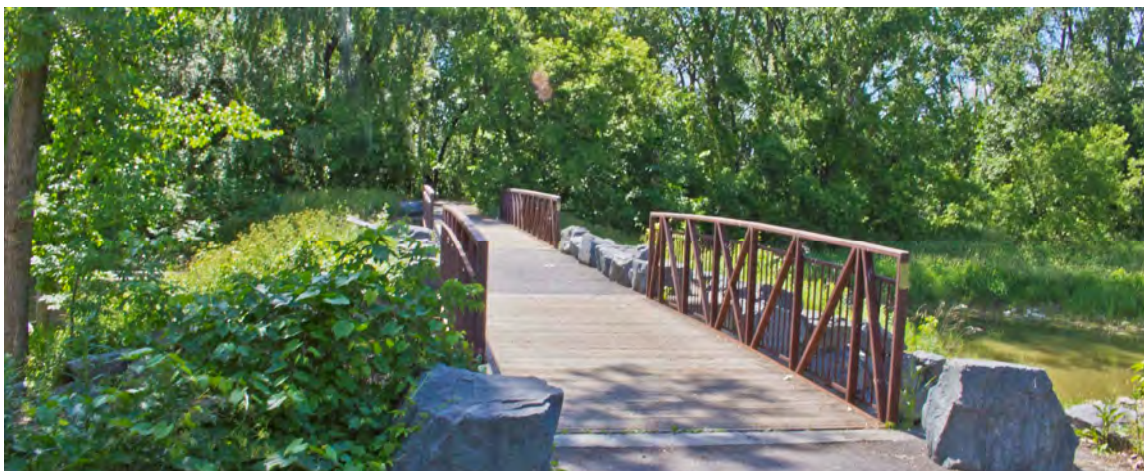
Le concept proposé de Réseau vélo métropolitain est conçu de façon à favoriser le parachèvement et l'amélioration du réseau cyclable existant et à assurer la liaison entre les différents secteurs du Grand Montréal. Le tracé comprend le boulevard De Montarville, le chemin de Touraine ainsi que le chemin de Bretagne. Ce réseau est également relié au sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire.

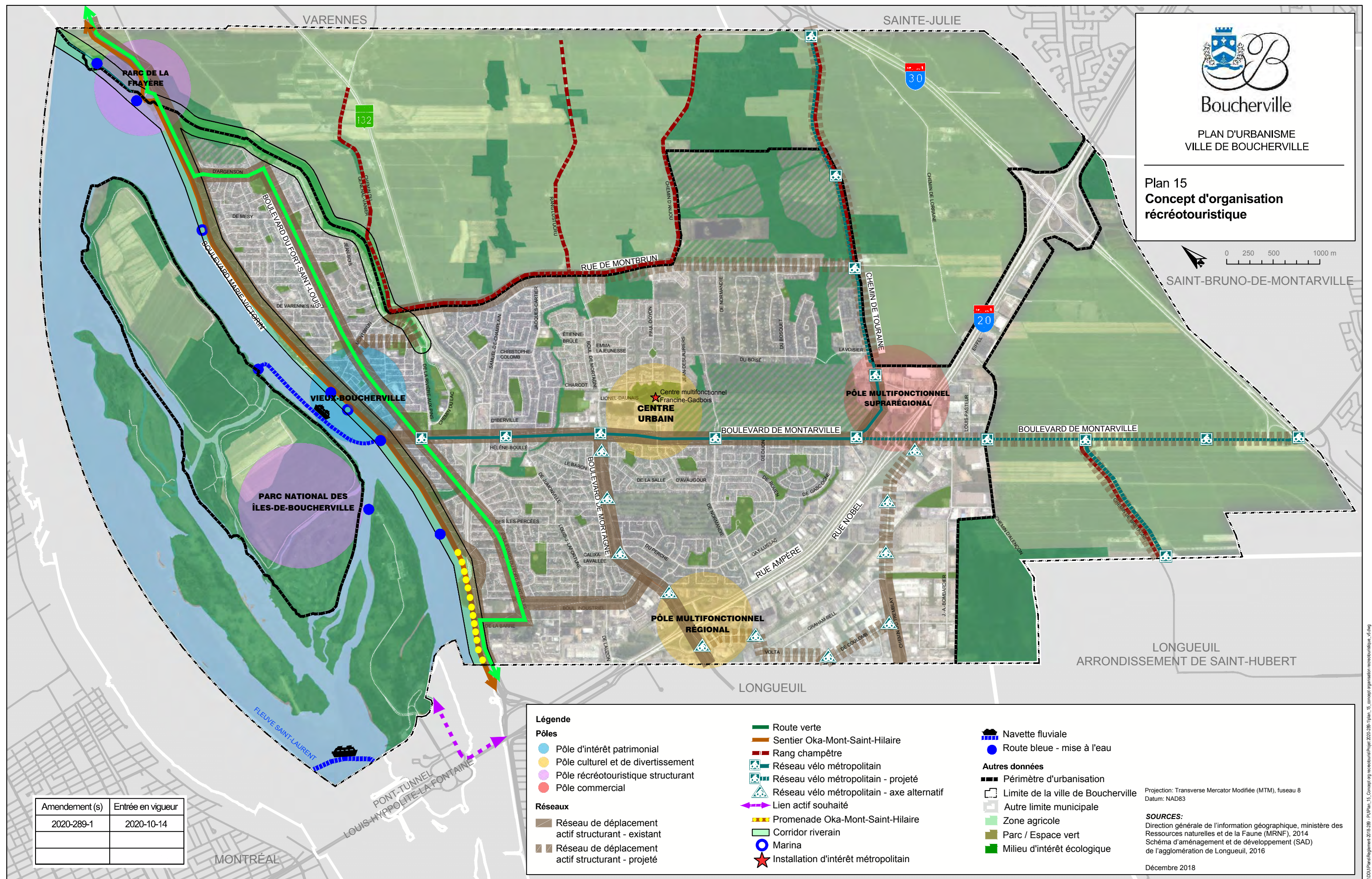
Route bleue

La Route bleue permet une plus grande accessibilité au fleuve Saint-Laurent et ses rives. Elle comprend certains sites d'arrêts sur le territoire municipal.

Rangs champêtres

Des rangs champêtres sont identifiés sur la rue De Montbrun, le rang Lustucru, le chemin d'Anjou, le chemin du Général-Vanier, le chemin de Bretagne et le chemin de Touraine. Il s'agit de secteurs présentant un cadre champêtre d'intérêt qui doit être protégé et mis en valeur.





4.3 Concept des corridors verts et de la biodiversité

Le concept des corridors verts et de la biodiversité identifie les principales composantes naturelles du territoire et établit les corridors, les connexions ou les axes à maintenir pour la mise en valeur de la biodiversité. Il détermine également où il sera nécessaire d'agir pour la réduction des îlots de chaleur et pour la bonification des aménagements paysagers à réaliser sur le réseau routier.

Grandes composantes

Milieu d'intérêt écologique

Les milieux d'intérêt écologique sont reconnus au SAD de l'agglomération de Longueuil. Ils ont été retenus en raison de leur superficie ou de leur caractère exceptionnel et englobent une diversité de composantes à dominance écologique

Milieu à documenter

Ces milieux sont reconnus au SAD et correspondent à des secteurs qui présentent un potentiel d'accueil pour la faune et la flore, mais qui restent à documenter davantage. Il s'agit des secteurs Du Parchemin, Du Terroir, du sous-secteur D'Avaugour, des terrains vacants de la rue des Sureau et de la rue Claude-Champagne (projetée), de même que des terrains identifiés dans le secteur « Rives D'Argenson »

Site à potentiel écologique

Ces milieux correspondent à des secteurs qui ne sont pas reconnus au SAD, mais qui restent également à documenter pour établir leur potentiel d'accueil pour la faune et la flore. Ces milieux sont identifiés aux abords des échangeurs de l'autoroute 20, au golf de Boucherville, à la place Pierre-Laporte et au parc de la Rivière-aux-Pins

Canopée existante

La canopée correspond à l'étendue du couvert arborescent identifié en milieu urbain

Corridor riverain aux cours d'eau à maintenir

Ce sont des corridors structurants en raison de la biodiversité qu'ils accueillent et de leur importance au sein du territoire. Ils longent le fleuve Saint-Laurent et les rivières aux Pins et Sabrevois

Corridor vert à renforcer

Ce corridor est présenté de manière conceptuelle. Son identification vise à illustrer les liens possibles entre les milieux d'intérêt écologique et les grands parcs et espaces verts, et à cibler l'aménagement d'interfaces plus végétalisées entre les milieux urbains et agricoles

Connexion à renforcer (biodiversité)

Les grands axes autoroutiers constituent des barrières physiques importantes aux déplacements de la faune sur le territoire. Le carrefour de Montagne/A-20, le carrefour De Montarville/A-20 et le secteur R-132/du Fort-Saint-Louis présentent d'importantes superficies en friche qui pourraient soutenir la connectivité entre les différents milieux

Axe avec aménagements paysagers à maintenir

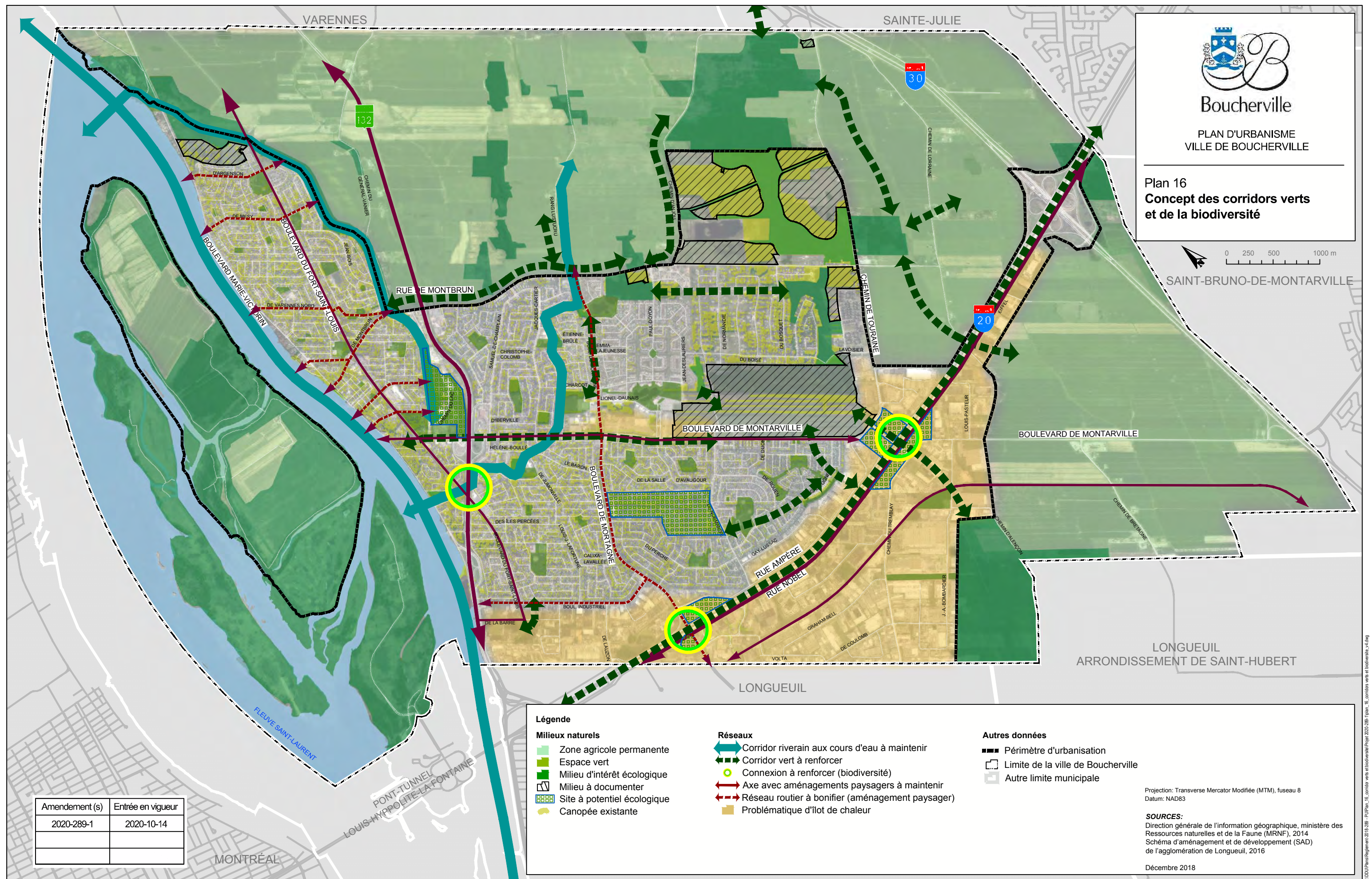
Les tracés aménagés de la voie ferrée et des axes routiers de l'autoroute 20 et de la route 132 constituent des corridors verts en raison de leur importante emprise et doivent être maintenus

Réseau routier à bonifier (aménagements paysagers)

Certains axes présentent peu ou pas d'aménagements paysagers à même l'emprise publique, tels que les boulevards Industriel, de Montagne et De Montarville et les rues De Muy et De Montbrun, etc.

Problématique d'îlot de chaleur

En réponse à la problématique des îlots de chaleur, des mesures de verdissement devront être mises en œuvre dans les secteurs correspondant principalement à la délimitation des grandes zones industrielles et commerciales, où une prédominance des stationnements et des aires d'entreposage est observée



5 AXES STRATÉGIQUES, OBJECTIFS ET INTERVENTIONS

Afin d'asseoir la vision d'aménagement proposée, cinq axes stratégiques ont été retenus :

AXE STRATÉGIQUE 1	PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE IDENTITAIRE ET DISTINCTIF DE BOUCHERVILLE
AXE STRATÉGIQUE 2	ACCROÎTRE LA MIXITÉ SOCIALE ET CONSOLIDER L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES, AUX COMMERCE ET AUX ÉQUIPEMENTS CULTURELS
AXE STRATÉGIQUE 3	PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE AU SEIN DU TERRITOIRE ET CONSOLIDER LES LIENS INTERMUNICIPAUX
AXE STRATÉGIQUE 4	DYNAMISER LES PÔLES ÉCONOMIQUES ET LES CRÉNEAUX D'EMPLOI
AXE STRATÉGIQUE 5	PRÉSERVER ET OPTIMISER LA BIODIVERSITÉ ET AMÉLIORER LA GESTION ENVIRONNEMENTALE SUR LE TERRITOIRE

Chaque axe stratégique se décline en objectifs liés à des enjeux distincts qui se traduisent par un ensemble d'interventions.

Pour chacune des actions, une échéance cible est identifiée, de même que le responsable (organisme et direction) de la mise en œuvre de l'initiative proposée. Les échéances cibles proposées correspondent aux périodes suivantes :

- Court terme : 0 à 5 ans
- Moyen terme : 5 à 10 ans
- Long terme : 10 ans et plus

AXE STRATÉGIQUE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE IDENTITAIRE ET DISTINCTIF DE BOUCHERVILLE

CONTEXTE

Boucherville a une localisation géographique stratégique au sein de la métropole et de la Rive-Sud, ce qui lui procure de grands avantages à la fois sociaux, économiques et environnementaux. Elle se situe à proximité du fleuve Saint-Laurent et elle est traversée par les autoroutes 20 et 30 ainsi que par la route 132. Elle présente un patrimoine d'intérêt historique, bâti et paysager d'importance comme le Vieux-Boucherville, site patrimonial cité ayant également un potentiel archéologique, ainsi que de nombreux parcs et espaces verts locaux, des cours d'eau dont un accès privilégié au fleuve Saint-Laurent et des boisés et une canopée matures.

Les milieux de vie y sont prisés et paisibles et contribuent à la grande fierté des citoyens. Les réalités socioéconomiques (haut niveau de scolarité, revenu moyen élevé, faible taux de chômage, valeur élevée des propriétés) révèlent son caractère identitaire et la qualité de vie qu'elle offre à ses citoyens.

Boucherville possède également plusieurs espaces vacants précieux dans une perspective de développement durable.

OBJECTIFS

- Objectif 1.1** Préserver la quiétude du Vieux-Boucherville tout en valorisant ses potentiels
- Objectif 1.2** Mettre en valeur l'ensemble des éléments identitaires d'intérêt bouchervillois
- Objectif 1.3** Mettre en valeur le tracé fondateur et le parcours riverain au fleuve Saint-Laurent
- Objectif 1.4** Planifier et développer les sites vacants ou à requalifier de façons optimale, identitaire et durable



OBJECTIF 1.1 PRÉSERVER LA QUIÉTUDE DU VIEUX-BOUCHERVILLE TOUT EN VALORISANT SES POTENTIELS

Le Vieux-Boucherville, tracé fondateur et joyau historique et patrimonial de grand intérêt est privilégié par sa localisation en bordure du fleuve Saint-Laurent, son importante canopée et la présence de bâtiments cités. Il s'agit d'un lieu à échelle humaine où une mise en valeur est souhaitée pour améliorer l'accès à la rive et rendre l'expérience des piétons et des cyclistes plus conviviale.

ENJEUX : Vitalité du Vieux-Boucherville et reconnaissance de ses éléments patrimoniaux

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 1.1.1 Identifier le secteur de planification détaillée du Vieux-Boucherville et ses abords	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.1.2 Adopter un Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour mieux protéger le patrimoine du Vieux-Boucherville (en complémentarité au site patrimonial cité)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.1.3 Amorcer une réflexion sur la délégation de pouvoir du ministère de la Culture et des Communications concernant l'encadrement des projets et des interventions proposés à l'intérieur des aires de protection des bâtiments classés	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.1.4 Produire et adopter un guide illustré pour encadrer les travaux de rénovation et de restauration des bâtiments du Vieux-Boucherville	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Service à la participation citoyenne, aux communications et aux relations publiques
Action 1.1.5 Amorcer une réflexion sur la révision potentielle du statut du Vieux-Boucherville et des limites du site patrimonial cité pour notamment inclure des éléments d'intérêt à proximité (Maison dite Louis Hippolyte-La Fontaine)	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 1.1.6 Encadrer la présence commerciale dans le Vieux-Boucherville : - En privilégiant des usages qui animent la rue au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux du boulevard Marie-Victorin - Par l'adoption d'un Règlement relatif aux usages conditionnels pour assurer l'intégration harmonieuse de commerces dans certaines zones du Vieux-Boucherville	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.1.7 Compléter le projet de conversion de l'ancienne école Marguerite-Bourgeoys (11, rue Louis-H.-La Fontaine Nord) à des fins communautaires	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire Direction du génie
Action 1.1.8 Maintenir le Règlement relatif au programme de revitalisation du Vieux-Boucherville (subvention)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.1.9 Effectuer des représentations auprès du ministère de la Culture et des Communications pour bonifier l'aide gouvernementale en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement



OBJECTIF 1.2 METTRE EN VALEUR L'ENSEMBLE DES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES D'INTÉRÊT BOUCHERVILLOIS

Boucherville est très attractive au sein de la Rive-Sud, notamment en raison des éléments suivants :

- La qualité de vie qu'elle offre à ses citoyens et les services adaptés aux familles
- Son image de prestige
- La fierté de ses citoyens
- L'homogénéité de ses quartiers résidentiels
- La qualité du paysage et la richesse de son histoire et de son patrimoine

ENJEUX : Préservation du caractère identitaire de Boucherville (signature) et reconnaissance de la spécificité des éléments d'intérêt sur le territoire

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 1.2.1 Considérer l'élaboration d'un Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les secteurs d'intérêt : • Boulevard Marie-Victorin • Pôle civique et institutionnel • Centre urbain/D'Avaugour • Vitrites autoroutières (A-20, A-30 et R-132) • Zone agricole et bâtiments patrimoniaux situés à l'extérieur du Vieux-Boucherville	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.2.2 Poursuivre la valorisation du cadre urbain et paysager du territoire, par exemple en élaborant : • Un plan directeur ou catalogue du mobilier urbain et de la signalisation contribuant à l'embellissement de la ville et à l'établissement d'une image distincte • Un programme d'aménagement du domaine public pour, entre autres, favoriser les parcours actifs, l'accessibilité universelle et le verdissement du territoire • Une Politique sur l'art urbain permettant entre autres de contribuer à l'aménagement urbain et à la mise en valeur de l'art urbain de la ville	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements Service à la participation citoyenne, aux communications et aux relations publiques

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 1.2.3 Adopter des dispositions réglementaires permettant de protéger et de mettre en valeur les composantes patrimoniales, identitaires et paysagères, notamment : • Maintien du statut de citation accordé à certains bâtiments patrimoniaux et évaluation de bâtiments d'intérêt additionnels à protéger • Mesures de protection applicables au boulevard Marie-Victorin (hors Vieux-Boucherville) • Mesures assurant la mise en valeur des éléments d'intérêt au sein des quartiers (p. ex. bâtiments d'intérêts non cités) • Mise à jour du Règlement relatif à la démolition de bâtiments applicable aux bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du Vieux-Boucherville • Mesures permettant le maintien de l'accès aux routes panoramiques et aux points de vue exceptionnels d'intérêt métropolitain (aménagements riverains, maintien du couvert végétal, critères intégrés au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), etc.) • Mesures de protection des bois et des corridors forestiers d'intérêt métropolitain (contrôle des usages, protection des arbres)	Court et moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.2.4 Protéger et tirer profit de la valeur archéologique des sites reconnus ou des sites potentiels : • Pour les terrains institutionnels et municipaux, exiger à la réglementation, une surveillance ou un inventaire archéologique selon le potentiel identifié par les études archéologiques et les interventions ciblées au SAD de l'agglomération de Longueuil (pour tous les travaux nécessitant une excavation) • Pour les terrains privés, recommander une surveillance ou un inventaire archéologique selon le potentiel identifié par les études archéologiques et les interventions ciblées au SAD (pour tous les travaux nécessitant une excavation)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

OBJECTIF 1.3 METTRE EN VALEUR LE TRACÉ FONDATEUR ET LE PARCOURS RIVERAIN AU FLEUVE SAINT-LAURENT

La présence du fleuve est manifeste, sans être suffisamment visible et accessible. Il convient de mettre en valeur cet atout naturel, en favorisant l'accessibilité physique et visuelle au parcours riverain et en assurant la qualité du bâti et des aménagements en bordure du boulevard Marie-Victorin.

ENJEUX : Accessibilité physique et visuelle au fleuve, connectivité plus grande avec les milieux de vie environnants et qualité du cadre bâti et des aménagements le long du tracé fondateur

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 1.3.1 Réaliser une étude de mise en valeur du tracé fondateur Marie-Victorin et de ses accès, ainsi que du parcours riverain au fleuve Saint-Laurent, intégrant des projets structurants (p. ex. promenade et sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire). Identifier, par le biais de cette étude, les objectifs concernant la circulation sur le boulevard Marie-Victorin et les opportunités permettant d'établir de nouveaux espaces et accès publics (halte, parc, rampe de mise à l'eau, etc.) le long de la rive du fleuve Saint-Laurent	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire Direction du génie
Action 1.3.2 Prévoir un programme d'aménagement du domaine public de sorte à distinguer et à aménager, de façon conviviale et en respect au principe d'accessibilité universelle, les parcours actifs structurants, les parcs et les emprises, dont celles menant au tracé fondateur Marie-Victorin et aux rives du fleuve Saint-Laurent (Marie-Victorin, De Montarville, Jacques-Viau/des Seigneurs, Pierre-Boucher, De Montbrun/ De Mui, D'Argenson, etc.)	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 1.3.3 Considérer des dispositions visant à préserver et mettre en valeur le caractère historique et naturel du tracé fondateur Marie-Victorin ainsi que les vues et les perspectives sur le fleuve (advenant l'adoption du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) mentionné à l'action 1.2.1)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.3.4 Mettre à jour les dispositions du Règlement relatif à la démolition de bâtiments applicables au boulevard Marie-Victorin	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

OBJECTIF 1.4 PLANIFIER ET DÉVELOPPER LES SITES VACANTS OU À REQUALIFIER DE FAÇON OPTIMALE, IDENTITAIRE ET DURABLE

Le SAD de l'agglomération de Longueuil se fixe comme objectif de diriger au moins 40 % des nouveaux logements et des grands générateurs de déplacements vers les axes et les points d'accès au transport en commun structurants. Le SAD fixe également les seuils minimaux de densité à l'extérieur de ces axes et près des axes de transport collectif structurants (Terminus De Montarville, stationnement incitatif de Mortagne et corridors de transport collectif structurants (service rapide par bus (SRB) Jacques-Cartier/de Mortagne)).

- Seuil minimal de densité à l'extérieur des corridors et des points d'accès au TC métropolitain : 30 log./ha
- Corridor Jacques-Cartier/de Mortagne : 40 log./ha (largeur de 1 000 m)
- Terminus De Montarville et stationnement incitatif de Mortagne : 30 log./ha (rayon de 500 m)

Actuellement, la densité résidentielle sur le territoire de Boucherville est de 13,3 logements à l'hectare (faible densité). L'accès à la propriété peut être difficile pour les jeunes familles et les typologies d'habitation sont peu adaptées aux besoins de la population vieillissante (accessibilité universelle, taille des logements) et à ceux de la population à faible revenu (logements sociaux et abordables). Les projets de développement et de redéveloppement devraient adresser ces constats.

Le SAD de l'agglomération de Longueuil identifie aussi les sites structurants de développement et de redéveloppement qui sont en quantité suffisante pour accueillir le développement jusqu'en 2035.

À Boucherville, c'est environ 287 hectares qui sont disponibles au développement (principalement à des fins résidentielles) à l'intérieur de la zone blanche et approximativement 24 hectares qui présentent un potentiel de redéveloppement et d'optimisation. Il y a d'ailleurs un potentiel important de création de milieux de vie durable à l'image d'écoquartiers pour les secteurs Du Parchemin, Du Terroir, le sous-secteur D'Avaugour et les terrains vacants de la rue des Sureaux.

Plusieurs appréhensions sont liées à la dégradation des acquis et de l'identité bouchervilloise due principalement aux pressions engendrées par le développement et la densification du territoire ainsi que la transformation possible des quartiers établis. Il y a également des contraintes au développement comme la capacité limitée des infrastructures, la présence de la nappe phréatique près de la surface et des milieux d'intérêt écologique, et les impacts sur la circulation.

Certaines difficultés de gestion et d'encadrement réglementaire sont attribuables aux développements résidentiels de type « projet intégré ». Ceux-ci devraient se limiter aux sites ayant des configurations particulières (difficiles à développer de manière traditionnelle sur rue).

ENJEUX : Préservation du caractère (signature) de la ville de Boucherville, des conditions du milieu d'intervention et planification et développement des sites vacants dans le respect de la capacité d'accueil du territoire

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable (s)
Action 1.4.1 Identifier les secteurs de planification détaillée suivants : secteurs Centre urbain/D'Avaugour, Du Parchemin, Du Terroir et mettre en œuvre les planifications détaillées pour les sites vacants ou à requalifier	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie
Action 1.4.2 Envisager l'application de règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour les sites vacants à développer ou à redévelopper et les corridors de transport en commun	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.4.3 Favoriser les développements sur rue (limiter l'implantation de projets intégrés sur le territoire)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie
Action 1.4.4 Prévoir des dispositions à la réglementation d'urbanisme lors de l'implantation d'une nouvelle installation d'envergure métropolitaine (de santé, d'éducation, d'administration publique et de culture, de récréation et de sport) : • Localisation à moins de 1 km d'un point d'accès au transport collectif • Localisation sur un site accessible par transport actif • Localisation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et à proximité des secteurs urbanisés existants • Localisation tenant compte des contraintes naturelles et anthropiques en place	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 1.4.5 Mettre à jour le Programme triennal d'immobilisations (PTI) de la Ville en matière d'infrastructures (aqueducs, égouts, voies publiques, etc.) en fonction des travaux de réfection requis dans les secteurs établis et en considérant la capacité d'accueil du milieu, le phasage prévu au niveau de la gestion de l'urbanisation, ainsi que le rythme de développement souhaité pour les secteurs à développer à court terme	Court terme	Direction du génie

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable (s)
Action 1.4.6 Collaborer avec l'agglomération de Longueuil à la réalisation d'une étude ou d'un plan directeur visant l'optimisation de la capacité des équipements et des infrastructures d'épuration et de traitement des eaux usées	Court terme	Direction du génie Direction de l'urbanisme et de l'environnement Agglomération de Longueuil
Action 1.4.7 Exiger le dépôt d'études de caractérisation ou d'impacts environnementaux lors de la planification des développements d'envergure ou nécessitant des modifications aux règlements d'urbanisme	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie
Action 1.4.8 Prévoir une séquence de développement spécifique pour les secteurs vacants non desservis ou affectés par une problématique de capacité en matière d'infrastructures afin d'orienter le développement vers les secteurs vacants desservis et les sites de redéveloppement/optimisation	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement



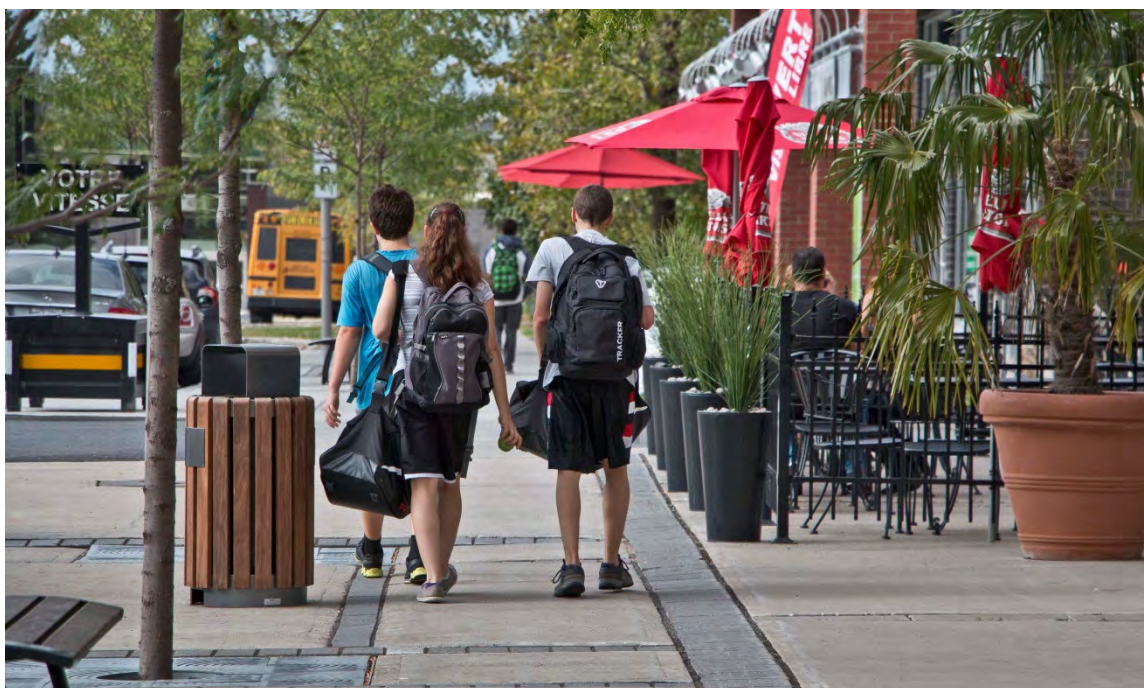
AXE STRATÉGIQUE 2 : ACCROÎTRE LA MIXITÉ SOCIALE ET CONSOLIDER L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES, AUX COMMERCE ET AUX ÉQUIPEMENTS CULTURELS

CONTEXTE

La démarche de consultation publique pour la refonte du Plan d'urbanisme a clairement fait ressortir les préoccupations des citoyens quant à l'offre résidentielle, communautaire, commerciale et de services sur le territoire. Il y a nécessité d'arrimer le développement avec la structure sociale de la population et de diversifier l'offre résidentielle disponible. De plus, certains quartiers présentent un déficit concernant leur desserte en commerces et services de proximité.

OBJECTIFS

- Objectif 2.1** Offrir une variété et une mixité d'habitations dans les projets de développement et de redéveloppement résidentiels
- Objectif 2.2** Bonifier l'offre résidentielle des milieux de vie existants
- Objectif 2.3** Consolider la desserte en commerces, en services et en équipements institutionnels et communautaires



OBJECTIF 2.1 OFFRIR UNE VARIÉTÉ ET UNE MIXITÉ D'HABITATIONS DANS LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIELS

Une faible mixité sociale est actuellement observée sur le territoire de Boucherville :

- Diversité restreinte des logements (type et tenure) au sein des quartiers anciens ne répondant pas aux besoins des jeunes familles et des personnes âgées. De plus, peu de logements locatifs et de logements abordables sur l'ensemble du territoire (accessibilité au logement difficile, coût élevé)
- Dominance d'unités résidentielles de type unifamilial

ENJEU : Diversité de la desserte résidentielle (type, architecture/volumétrie, tenure, coût) dans les projets de développement ou de redéveloppement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 2.1.1 Diversifier l'offre résidentielle (typologies, taille des logements et accessibilité universelle) via la réglementation d'urbanisme. Exemples : • Encadrement au Règlement de zonage (usages et modes d'implantation) et via les règlements à caractère discrétionnaire (objectifs et critères favorisant la diversité des types d'habitations et une variété de types architecturaux/gabarit, superficie de plancher des logements, etc.) • Assouplir les normes relatives aux aménagements, aux constructions et aux équipements accessoires requis pour les personnes à mobilité réduite	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 2.1.2 Préserver le parc de logements locatifs par l'adoption d'un règlement régissant la conversion d'unités locatives en copropriétés	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 2.1.3 Promouvoir le développement de quartiers à haute performance écologique et répondant aux critères d'adaptation aux changements climatiques lors de nouveaux projets de développement	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 2.1.4 Élaborer un plan d'action visant la mise en œuvre de la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil	Court terme	Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire Direction de l'urbanisme et de l'environnement Agglomération de Longueuil



OBJECTIF 2.2 BONIFIER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE DES MILIEUX DE VIE EXISTANTS

La faible mixité sociale observée sur le territoire et la diversité restreinte en matière de logements (type et tenure) au sein des quartiers établis ne répondent pas aux besoins des jeunes familles et des personnes âgées.

ENJEUX : Modulation des habitations existantes dans certains secteurs déjà établis tout en maintenant la qualité de vie dans ces milieux

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 2.2.1 Maintenir l'autorisation d'habitations bigénérationnelles dans les secteurs résidentiels et prévoir l'encadrement normatif nécessaire à leur intégration harmonieuse	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 2.2.2 Mener une réflexion relative aux secteurs où des insertions de deux étages ne seraient pas souhaitables (bonifier le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) à cet effet)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 2.2.3 Envisager l'adoption d'un règlement à caractère discrétionnaire (PPCMOI/usages conditionnels) pour l'ajout de logements dans certaines zones d'habitations unifamiliales isolées	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 2.2.4 Maintenir les dispositions du Règlement de construction, relatives à l'entretien et à la salubrité des constructions	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

OBJECTIF 2.3 CONSOLIDER LA DESSERTE EN COMMERCE, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS INSTITUTIONNELS ET COMMUNAUTAIRES

Les constats suivants s'appliquent à la desserte en commerces, services et équipements institutionnels et communautaires :

- Sous-représentation de la fonction commerciale de proximité au sein des milieux de vie et peu d'animation commerciale au sein du Vieux-Boucherville
- Occupation peu optimale de certains sites commerciaux (étalement des commerces de grande surface, centres commerciaux de première génération avec grands espaces de stationnement, faible mixité horizontale et verticale). Ségrégation des fonctions sur le territoire et faible mixité « verticale » des usages. Plusieurs sites commerciaux axés sur l'automobile
- Pôle récréatif et de loisirs structurant (place Pierre-Laporte et équipements environnants) de grande qualité
- Bonne desserte en parcs de quartier, mais les équipements et les animations sont en nombre insuffisant

ENJEUX : Intégration et viabilité des commerces, des services et des équipements institutionnels et communautaires au sein des quartiers

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 2.3.1 Réaliser une étude de positionnement commercial pour le territoire de Boucherville, incluant une analyse de l'offre et de la demande, l'identification des principales fuites commerciales et les créneaux à développer	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 2.3.2 Évaluer, par la mise à jour du Plan directeur des parcs et espaces verts, les besoins pour les équipements récréatifs et communautaires en fonction des caractéristiques sociodémographiques de la population	Court terme	Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire
Action 2.3.3 Collaborer avec les commissions scolaires (des Patriotes et Riverside) lors de la réalisation de projets (transport scolaire, octroi de places, verdissement des cours d'école, etc.)	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire

AXE STRATÉGIQUE 3 : PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE AU SEIN DU TERRITOIRE ET CONSOLIDER LES LIENS INTERMUNICIPAUX

CONTEXTE

Boucherville est un milieu de vie intégré au sein d'une agglomération de 400 000 habitants et fait partie de la Communauté métropolitaine de Montréal. Malgré sa proximité à d'autres grands bassins de population, le mode de transport privilégié par les résidants demeure l'automobile, ce qui a nécessairement une incidence sur la fluidité de la circulation. En effet, l'enquête Origine-Destination 2013 de l'AMT a permis de constater une moyenne de 1,66 automobile par logement sur le territoire de la ville, une réalité exacerbée par une offre de transport collectif non attractive tant pour les déplacements locaux que pour les déplacements interurbains.

En 2013, la Ville a préparé un Plan de mobilité active établissant un diagnostic, des objectifs à atteindre ainsi que des propositions d'interventions pour les réseaux cyclables et piétonniers. Son élaboration visait principalement à améliorer les conditions de sécurité et de confort des modes actifs afin d'encourager leur utilisation à des fins utilitaires et récréatives et diminuer la part modale de l'automobile. Les objectifs du Plan d'urbanisme vont également dans ce sens.

OBJECTIFS

- Objectif 3.1** Renforcer la desserte en transport collectif et ses interconnexions
- Objectif 3.2** Aménager des parcours actifs conviviaux reliant les milieux de vie et les pôles d'activités
- Objectif 3.3** Assurer la fluidité du réseau de circulation
- Objectif 3.4** Assurer une gestion efficace des espaces de stationnement
- Objectif 3.5** Accroître la sécurité des milieux de vie limitrophes et limiter les nuisances occasionnées par les voies ferrées
- Objectif 3.6** Limiter les nuisances occasionnées par les corridors routiers et autoroutiers



OBJECTIF 3.1 RENFORCER LA DESSERTE EN TRANSPORT COLLECTIF ET SES INTERCONNEXIONS

L'offre en transport collectif n'est pas attractive face à l'automobile, même pour les déplacements au sein du territoire de Boucherville. La part modale du transport en commun pour l'ensemble des résidents correspond à 15 % comparativement à 30 % à Brossard et à 22 % à Longueuil.

L'accessibilité est difficile au stationnement incitatif de Mortagne et les interconnexions sont manquantes entre certains pôles de services ou d'intérêt (p. ex. îles de Boucherville).

Le SAD de l'agglomération de Longueuil se fixe les cibles et les défis suivants quant à la part modale du transport en commun et à l'aménagement du territoire :

- Hausser de 30 % la part modale du transport en commun en pointe du matin et en période hors pointe d'ici 2021
- Diriger au moins 40 % des nouveaux logements et des nouveaux ménages et les activités économiques à fort taux d'emplois ou génératrices de déplacements vers les corridors et les points d'accès au transport collectif

ENJEU : Performance optimale du mode de déplacement en transport collectif (fréquence, temps, parcours) et des interconnexions locales et intermunicipales

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 3.1.1 Travailler de concert avec l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM) et le RTL afin de : • Réviser la desserte, notamment vers les centres de quartiers et de services (fréquence, temps, circuits) • Prévoir des circuits d'autobus dans les secteurs à développer • Soutenir les initiatives de la collectivité en matière de desserte interne (p. ex. mise en place d'un réseau interne d'autobus électriques, telle que mentionnée au Plan de développement durable de la collectivité) • Régler la problématique du débordement des stationnements incitatifs sur les rues adjacentes • Résoudre certaines problématiques de sécurité pour les usagers (arrêts du boulevard Marie-Victorin/bretelles R-132, problématiques affectant l'accessibilité universelle, etc.) • Stationnement incitatif de Mortagne : améliorer l'aménagement du site et son accessibilité (notamment au niveau des transports actifs)	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements Agglomération de Longueuil RTL ARTM

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 3.1.2 Optimiser l'utilisation du sol aux abords des axes et points d'accès au transport en commun structurants au niveau métropolitain et d'agglomération, le tout en cohérence avec les exercices de planification détaillée intégrés au Plan d'urbanisme et diriger les activités génératrices de déplacements et à fort taux d'emplois vers ces axes et points d'accès. Les mesures suivantes sont notamment considérées : • Redéveloppement du sous-secteur sud du pôle multifonctionnel régional • Révision des usages autorisés et application de coefficients d'emprise au sol plus sévères dans les zones à dominance industrielles situées à proximité du corridor SRB de Mortagne • Mise en place d'un point d'accès au réseau de transport en commun structurant (proposition de terminus/stationnement incitatif permanent) à proximité de secteurs d'emplois (A-20/De Montarville)	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 3.1.3 Intégrer les critères d'aménagement TOD (applicables aux aires d'influence) dans les balises d'aménagement des secteurs de planification détaillée du Plan d'urbanisme aux abords du corridor SRB de Mortagne et des points d'accès structurants au transport en commun du Terminus De Montarville et du stationnement incitatif de Mortagne	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 3.1.4 Assurer l'intégration d'un service rapide par bus (SRB) sur le boulevard de Mortagne à l'extérieur des secteurs de planification détaillée. Exemples : • Bonifier l'aménagement des arrêts d'autobus, notamment aux points de correspondance entre les différents circuits • Améliorer les parcours actifs menant au boulevard de Mortagne • Favoriser la préservation des arbres et des aménagements paysagers du terre-plein central	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie RTL ARTM

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 3.1.5 Assurer la mise en place d'investissements publics dédiés aux points d'accès structurants au réseau de transport en commun afin de favoriser l'émergence de projets TOD, tels que : • Agrandissement du stationnement incitatif du Terminus De Montarville • Contribution pour le maintien et le réaménagement du stationnement incitatif de Mortagne • Travaux requis pour la mise en place du corridor SRB de Mortagne • Investissements dans les parcours actifs publics	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie
Action 3.1.6 Promouvoir et inciter les entreprises à mettre en place des services alternatifs à l'automobile (autopartage, covoiturage)	Court et moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie
Action 3.1.7 Participer à la mise en œuvre du Plan stratégique du RTL 2013-2022 : • Collaboration avec le RTL pour identifier les problématiques de transport, trouver des solutions innovantes en matière de mobilité, définir des principes et des normes d'aménagement permettant une meilleure intégration des modes de transport actif et collectif et déterminer les points de correspondance (p. ex. terminus locaux) • Mise en valeur du réseau rapide et structurant mis en place pour améliorer les déplacements dans l'agglomération de Longueuil par un arrimage des parcours actifs le long de ces corridors de transport collectif	Court et moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie ARTM RTL
Action 3.1.8 Intégrer les principes du <i>guide d'aménagement des arrêts d'autobus du RTL</i> aux pratiques de la Ville (conception, accessibilité universelle, exécution de travaux, etc.)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements RTL

OBJECTIF 3.2 AMÉNAGER DES PARCOURS ACTIFS CONVIVIAUX RELIANT LES MILIEUX DE VIE ET LES PÔLES D'ACTIVITÉS

À Boucherville, la desserte en réseaux de déplacement actif (trottoir, piste cyclable, traverse piétonnière) est très bonne. Il y a plusieurs grands réseaux intermunicipaux, dont la Route verte et le sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire.

Il y a cependant une faible efficacité des parcours favorisant la mobilité active au sein des pôles de commerces et de services structurants et de proximité ainsi que dans les parcs industriels, où l'automobile est favorisée. Une cohabitation difficile est également observée entre les usagers à certains endroits du territoire (boulevard Marie-Victorin, Vieux-Boucherville, etc.).

Un manque d'équipements de support aux endroits clés (banc, support à vélo, fontaine, etc.) est aussi remarqué.

ENJEUX : Priorisation des parcours actifs et connectivité entre les milieux de vie et les pôles d'activités

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 3.2.1 Actualiser et mettre en œuvre le Plan de mobilité active dont : - Mise aux normes/finalisation de certains segments de tracés du réseau cyclable structurant projeté (Route verte et sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire, incluant la promenade Oka–Mont-Saint-Hilaire) - Mise en œuvre d'un lien intermunicipal vers Saint-Bruno-de-Montarville (tracé souhaité). Tracé alternatif envisagé : lien de Mortagne/Volta/De Coulomb/Du Tremblay/De Montarville - Aménagement de parcours actifs à même les terrains privés (usages résidentiels moyenne/forte densité, commerciaux, récréatifs, institutionnels et industriels) - Aménagement du réseau de trottoirs et des liens manquants - Intégration des principes liés à l'accessibilité universelle - Développer les parcours actifs « toutes saisons » (p. ex. déneigement des trottoirs donnant accès aux écoles, aux arrêts d'autobus et aux zones de services, de loisirs et d'emplois) - Agrandissement du réseau de corridors scolaires pour les écoles ayant le moins d'élèves déposés en autobus - Liens actifs donnant accès aux milieux d'intérêt écologique - Lien actif vers Sainte-Julie (via le chemin de Touraine)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 3.2.2 Renforcer les balises et les dispositions relatives à la mobilité active dans les secteurs de planification détaillée et dans la réglementation d'urbanisme : • Intégrer des objectifs et des critères d'évaluation priorisant les parcours actifs sur les domaines privé et public et s'intégrant en continuité avec le réseau existant; aménager des parcours actifs sécuritaires, conviviaux, accessibles et efficaces à même les terrains privés pour les usages résidentiels de moyennes et fortes densités, commerciaux, récréatifs, institutionnels et industriels • Favoriser une trame lotie perméable • Exiger un nombre minimal de supports pour vélo (fonctions commerciales, institutionnelles, récréatives, industrielles) • Planifier des réseaux véhiculaires en continuité et en respect du réseau existant	Court et moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 3.2.3 Planifier et aménager des liens actifs menant aux milieux d'intérêt écologique	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 3.2.4 Amorcer une réflexion et des discussions avec des partenaires concernant un lien physique dédié à la mobilité active menant aux îles de Boucherville (p. ex. via un aménagement rattaché à la structure du pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine) et des liens additionnels entre certaines îles	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Ville de Longueuil Agglomération de Longueuil SÉPAQ MELCC CMM MFFP MTQ Pêches et Océans Canada Transport Canada

OBJECTIF 3.3 ASSURER LA FLUIDITÉ DU RÉSEAU DE CIRCULATION

Le réseau routier de Boucherville permet de façon générale, une bonne circulation et favorise l'efficacité des déplacements dans l'ensemble des secteurs de la ville. Cependant, une problématique de congestion et d'écoulement instable est répertoriée tant sur le réseau local que sur le réseau supérieur, plus particulièrement sur les autoroutes 20 et 30, sur la route 132, et vers les pôles suprarégional et régional.

ENJEU : Résolution des conflits de circulation

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable (s)
Action 3.3.1 Mettre en œuvre le Plan directeur de circulation et réviser, le cas échéant, le Plan de camionnage pour assurer une meilleure cohabitation entre les divers usagers Le Plan directeur de circulation comprend notamment les interventions structurantes suivantes : • Réaménagement de l'emprise de certaines voies locales (rue De Montbrun, chemin de Touraine, etc.) • Réaménagement de l'échangeur A-20/De Montarville Le plan de camionnage devra quant à lui être révisé en collaboration avec les administrations des villes limitrophes, et ce, prioritairement aux points de connexions	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie MTQ
Action 3.3.2 Mettre en œuvre le Plan d'action pour la réduction des émissions des gaz à effet de serre et le Plan de développement durable de la collectivité, notamment : • Prévoir des sentiers de transport actif multimodaux dans la planification des nouveaux secteurs résidentiels • Développer la connexion au réseau cyclable métropolitain • Faire la promotion du covoiturage et de l'autopartage	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Service à la participation citoyenne, aux communications et aux relations publiques Direction des travaux publics et des approvisionnements Direction du génie
Action 3.3.3 Définir et compléter les réseaux urbains en tenant compte des secteurs accidentogènes, des correctifs à apporter aux infrastructures de transport, du maintien du rôle et de la capacité des artères structurantes et, afin de préserver la qualité de vie, exiger des promoteurs ou des propriétaires, une étude de circulation préalable à tout projet de développement ou de redéveloppement majeur et dans le cadre de demandes de modification réglementaire structurante	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie

OBJECTIF 3.4 ASSURER UNE GESTION EFFICACE DES ESPACES DE STATIONNEMENT

La Ville observe une gestion du stationnement plutôt difficile à certains endroits, notamment dans le Vieux-Boucherville et à proximité du Terminus De Montarville.

Des surfaces importantes dédiées au stationnement créant des îlots de chaleur sont problématiques, principalement dans les pôles économiques.

ENJEU : Gestion du stationnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 3.4.1 Réviser les ratios de stationnement au Règlement de zonage sur l'ensemble du territoire, réviser les dispositions relatives à la compensation de cases de stationnement, favoriser les stationnements intérieurs (souterrains ou rez-de-chaussée des bâtiments de grand gabarit), bonifier les exigences en matière d'aménagement des stationnements (performance environnementale et paysagère, bornes de recharge pour véhicules électriques)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 3.4.2 Évaluer les potentiels d'acquisition d'immeubles pour l'aménagement de stationnements municipaux aux endroits où il y a des débordements (Vieux-Boucherville et ses abords, points d'accès au transport en commun, Centre urbain, etc.). Cet usage pourrait être autorisé dans l'ensemble du périmètre urbain	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et approvisionnements
Action 3.4.3 Compléter les travaux d'agrandissement de l'aire de stationnement du Terminus De Montarville	Court terme	Direction du génie MTQ

OBJECTIF 3.5 ACCROÎTRE LA SÉCURITÉ DES MILIEUX DE VIE LIMITOPHES ET LIMITER LES NUISANCES OCCASIONNÉES PAR LES VOIES FERRÉES

La présence de la voie ferrée qui traverse un milieu de vie, crée une barrière physique et occasionne certaines nuisances. Les résidents de ces secteurs limitrophes ont également exprimé un sentiment d'insécurité lié au transport de marchandises, notamment des matières dangereuses.

ENJEUX : Sécurité liée au transport de marchandises, notamment des matières dangereuses, et minimisation des nuisances liées à la voie ferrée (bruit, vibrations)

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable (s)
Action 3.5.1 Effectuer des représentations auprès du Canadien National (CN) quant au transport des matières dangereuses à proximité des milieux de vie et contribuer à l'identification de solutions alternatives	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du greffe Direction du génie Agglomération de Longueuil
Action 3.5.2 Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions du document complémentaire du SAD de l'agglomération de Longueuil concernant la sécurité des personnes liées aux risques d'incidents ferroviaires et aux nuisances, comme le bruit et les vibrations : • Marges de recul • Clôtures de sécurité • Barrières de sécurité • Atténuation du bruit et des vibrations • Normes d'implantation et de construction	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 3.5.3 Étudier la possibilité de relocaliser la voie ferrée traversant les milieux de vie (ligne secondaire)	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie

OBJECTIF 3.6 LIMITER LES NUISANCES OCCASIONNÉES PAR LES CORRIDORS ROUTIERS ET AUTOROUTIERS

La présence d'un réseau autoroutier d'importance rend facilement accessible le territoire de Boucherville, en revanche, il est à l'origine de certaines nuisances, telles que le bruit et la pollution atmosphérique.

ENJEU : Minimisation des nuisances liées au réseau routier (bruit, pollution atmosphérique)

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 3.6.1 Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions du document complémentaire du SAD de l'agglomération de Longueuil concernant les contraintes occasionnées par le réseau routier supérieur : • Identification des zones de contraintes sonores (corridors) • Encadrement des usages sensibles (usage résidentiel, aire extérieure habitable, centre de santé et de services sociaux offrant l'hébergement ou l'hospitalisation, lieu d'enseignement, garderie, aire extérieure récréative ou de loisir nécessitant un climat sonore réduit) • Mesures permettant la conservation et l'augmentation de la végétation et du couvert boisé	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie



AXE STRATÉGIQUE 4 : DYNAMISER LES PÔLES ÉCONOMIQUES ET LES CRÉNEAUX D'EMPLOIS

CONTEXTE

Le pôle Longueuil-Boucherville représente le cinquième pôle économique dans le Grand Montréal où se concentrent 550 entreprises et 39 % des emplois industriels de l'agglomération de Longueuil. La ville possède des pôles commerciaux de rayonnement suprarégional, régional et municipal ainsi qu'une variété de pôles commerciaux locaux qu'elle souhaite dynamiser et mettre en valeur.

L'offre culturelle, événementielle et récréotouristique y est riche et son rayonnement est important notamment grâce au pôle culturel et patrimonial du Vieux-Boucherville, au parc national des Îles-de-Boucherville, à son réseau cyclable d'envergure nationale et à son réseau cyclopédestre d'envergure métropolitaine.

L'agriculture est également au cœur de l'économie bouchervilloise puisque la zone agricole protégée représente plus de 50 % de la superficie totale de son territoire et regroupe une quinzaine d'entreprises favorisant une desserte de proximité.

La Ville de Boucherville souhaite, par le biais de son Plan d'urbanisme, mettre les bons outils en place pour lui permettre de dynamiser ses pôles économiques et ses créneaux d'emplois.

OBJECTIFS

- Objectif 4.1** Optimiser la performance des parcs industriels et valoriser les vitrines autoroutières A-20 et R-132
- Objectif 4.2** Distinguer l'entrée de ville suprarégionale (Carrefour de la Rive-Sud/De Montarville/Ampère/A-20)
- Objectif 4.3** Améliorer l'attractivité du pôle multifonctionnel régional (Carrefour 2020/A-20/de Montagne)
- Objectif 4.4** Poursuivre le rayonnement culturel et récréotouristique
- Objectif 4.5** Mettre en valeur la zone agricole, diversifier les activités agricoles et valoriser le paysage rural



OBJECTIF 4.1 OPTIMISER LA PERFORMANCE DES PARCS INDUSTRIELS ET VALORISER LES VITRINES AUTOROUTIÈRES A-20 ET R-132

La localisation et le positionnement stratégique des parcs industriels (cinquième pôle d'emplois métropolitain et 22 000 emplois, à la croisée des autoroutes A-20/A-30 et à l'entrée du Grand Montréal) sont sans contredit des atouts pour le développement économique de Boucherville. Ils profitent également d'une visibilité accrue sur des axes provinciaux stratégiques.

Les contraintes suivantes sont toutefois observées :

- Nombre limité de voies d'accès aux parcs industriels ce qui entraîne de la congestion
- Certaines portions des corridors autoroutiers présentent une image moins soignée
- Pénurie de terrains vacants disponibles au développement : parcs industriels à pleine capacité et certains immeubles moins compétitifs et vieillissants (valeur foncière, usages, création d'emplois, qualité du bâti et des aménagements)
- Emplois peu adaptés au profil socioéconomique des résidents de la ville (p. ex. professionnels)
- Pression pour l'établissement de certains commerces
- Concentration importante d'îlots de chaleur dans les parcs industriels Lavoisier et Edison

ENJEUX : Optimisation de l'occupation du sol et performance optimale des immeubles industriels actuels (attractivité, synergie, créneaux, emploi local, valeur foncière). Accroissement de l'espace dédié à la fonction industrielle. Intégration des modes de déplacements collectifs et actifs à l'intérieur des parcs industriels. Intégration de pratiques d'aménagement durable pour la réduction des îlots de chaleur

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.1.1 Collaborer à l'élaboration d'un plan de positionnement industriel (étude de marché) en lien avec l'organisme de gouvernance économique de l'agglomération de Longueuil incluant : • Détermination des créneaux de développement ou de redéveloppement • Diversification des activités industrielles (bureau, technologie verte, bâtiment mixte et polyvalent) • Potentiel de requalification des immeubles moins performants • Évaluation des besoins en matière d'espaces industriels à long terme	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Agglomération de Longueuil

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.1.2 Intégrer à la réglementation d'urbanisme des dispositions ou critères d'aménagement spécifiques applicables aux zones situées dans une aire d'affectation industrielle et affaires et aux zones commerciales et industrielles adjacentes aux corridors routiers ou autoroutiers de grande visibilité (A-20, A-30 et R-132). Les objectifs et critères d'aménagement, ainsi que le cadre normatif minimal applicables aux corridors routiers et autoroutiers cités précédemment doivent notamment : • Assurer une architecture et une implantation des bâtiments principaux et secondaires permettant un encadrement des corridors et la mise en place d'un paysage de qualité • Assurer une dissimulation des aires et des quais de chargement/déchargement visibles depuis les corridors • Interdire l'entreposage en façade des corridors et assurer la dissimulation des aires d'entreposage extérieures depuis ces derniers • Réduire l'impact visuel des stationnements visibles depuis les corridors • Assurer des aménagements paysagers de qualité dans les portions visibles des sites depuis les corridors • Contrôler l'affichage visible depuis les corridors	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.1.3 Rehausser les exigences et faire la promotion de mesures pour l'intégration de pratiques d'aménagement durable et d'adaptation aux changements climatiques (réduction des îlots de chaleur, gestion des eaux de ruissellement, écoconstruction et efficacité énergétique, géothermie, partage des équipements ou des infrastructures, toits blancs/verts, aménagements favorisant la mobilité active, etc.)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.1.4 Engager une réflexion sur l'expansion, la consolidation, le redéveloppement et la requalification du parc industriel Edison, sans impact sur la superficie agricole cultivée	Long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Agglomération de Longueuil CMM Gouvernement du Québec

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.1.5 Favoriser l'intégration d'initiatives en matière d'agriculture urbaine dans les parcs industriels (p. ex. culture en serre sur les toits)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.1.6 Améliorer l'accessibilité aux parcs industriels par l'aménagement de parcours actifs, l'amélioration de la desserte en transport en commun et le réaménagement de l'échangeur A-20/De Montarville	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie RTL ARTM MTMDET
Action 4.1.7 Favoriser une utilisation optimale des terrains industriels via des dispositions réglementaires visant à : • Limiter les fonctions non industrielles dans les zones de l'aire d'affectation industrielle • Augmenter la superficie construite (révision du coefficient d'emprise au sol minimal) • Encadrer les espaces dédiés aux aires d'entreposage ainsi qu'aux aires de chargement et de déchargement • Augmenter les superficies végétalisées, notamment dans l'aire d'affectation industrielle et affaires (min. 10 % d'espaces végétalisés) • Maintenir des zones tampons en bordure des zones comprenant des usages sensibles	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.1.8 Limiter ou interdire les commerces lourds dans la zone commerciale donnant à la fois sur la rue des Ateliers et la route 132 (friche commerciale lourde)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

OBJECTIF 4.2 DISTINGUER L'ENTRÉE DE VILLE DU PÔLE MULTIFONCTIONNEL SUPRARÉGIONAL (CARREFOUR DE LA RIVE-SUD/DE MONTARVILLE/AMPÈRE/A-20)

L'entrée de ville A-20/De Montarville est structurante pour le territoire de Boucherville. Ce secteur bénéficie d'un positionnement et d'une performance concurrentielle. Cependant, des problématiques d'accès et de circulation en raison des différentes vocations économiques (parcs industriels, zones commerciales) sont observées.

Le Carrefour de la Rive-Sud offre peu d'accès et d'aménagements pour les clients qui désirent s'y rendre et y circuler à pied ou à vélo. Il compte d'importantes surfaces de stationnement à l'origine d'îlots de chaleur et plusieurs espaces résiduels sont sous-exploités.

ENJEU : Organisation plus optimale de l'entrée de ville du pôle multifonctionnel suprarégional

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.2.1 Identifier ce pôle en tant que secteur de planification détaillée	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.2.2 Analyser les problématiques liées au transport afin d'améliorer la sécurité de tous les usagers et de résoudre les conflits de circulation à l'entrée de ville et, le cas échéant, revoir la configuration des réseaux dans une perspective de mobilité durable et environnementale	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie MTQ
Action 4.2.3 Adapter la réglementation d'urbanisme applicable au pôle commercial suprarégional afin : • D'assurer une occupation optimale du site • De favoriser des aménagements durables • De maintenir le dynamisme et l'équilibre du pôle	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.2.4 Optimiser l'occupation du sol et la vitrine commerciale de l'entrée de ville sur la rue Ampère et dans les zones situées à proximité du parc industriel aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.2.5 Poursuivre les représentations pour la mise en place d'un point d'accès permanent au réseau de transport en commun structurant (autobus) et d'un stationnement incitatif à proximité de l'échangeur De Montarville/A-20 (terrain du MTQ)	Moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie RTL ARTM MTQ
Action 4.2.6 Considérer un contrôle réglementaire spécifique pour l'affichage qui devra : • Tenir compte du rayonnement régional et suprarégional des commerces de ce secteur • Assurer une intégration harmonieuse des enseignes au cadre bâti • Mettre en valeur l'entrée de ville et la vitrine autoroutière	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement



OBJECTIF 4.3 AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DU PÔLE MULTIFONCTIONNEL RÉGIONAL (CARREFOUR 2020/A-20/DE MORTAGNE)

Le pôle multifonctionnel régional est un site possédant une grande visibilité et un positionnement stratégique qui est peu mis en valeur. Ce secteur se divise en deux zones distinctes : le sous-secteur sud où l'on retrouve le Carrefour 2020 et le sous-secteur nord où plusieurs commerces sont également implantés en mixité avec des édifices à bureaux. Dans un cas comme dans l'autre, l'aménagement ne favorise pas les déplacements actifs.

ENJEU : Positionnement compétitif du Carrefour 2020 et des parties nord de l'A-20/de Montagne

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.3.1 Identifier ce pôle en tant que secteur de planification détaillée	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.3.2 Analyser la problématique de circulation et de planification des transports (accessibilité/mobilité/sécurité)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie
Action 4.3.3 Adopter des dispositions réglementaires favorisant la requalification du sous-secteur sud, de manière à : • Favoriser une mixité de fonctions compatibles (commerciale, de bureaux, industrie de recherche et de développement) • Intégrer des critères concernant l'optimisation de l'occupation du sol et la compacité du cadre bâti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.3.4 Adopter des dispositions réglementaires permettant de bonifier la vitrine du sous-secteur nord, de manière à : • Optimiser l'occupation du sol et l'encadrement du boulevard par le cadre bâti (implantation, gabarit et volumétrie) • Favoriser une mixité de fonctions compatibles (commerciale, de bureaux, industrie de recherche et de développement/entreprise urbaine) • Intégrer des objectifs et des critères spécifiques au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.3.5 Considérer un contrôle réglementaire spécifique pour l'affichage qui devra : • Tenir compte du rayonnement régional des commerces de ce secteur • Assurer une intégration harmonieuse des enseignes au cadre bâti • Mettre en valeur l'entrée de ville et la vitrine autoroutière	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement



OBJECTIF 4.4 POURSUIVRE LE RAYONNEMENT CULTUREL ET RÉCRÉOTOURISTIQUE

La Ville de Boucherville, soucieuse du bien-être de ses citoyens, souhaite mettre à leur disposition des équipements culturels et récréotouristiques appropriés à leurs besoins. En ce sens, Boucherville possède déjà de nombreux atouts :

- La présence d'un pôle culturel et patrimonial majeur : le Vieux-Boucherville
- La présence de pôles récréotouristiques structurants : le parc national des Îles-de-Boucherville et le parc de la Frayère
- La présence de nombreux équipements et infrastructures récréotouristiques tels la marina, le club d'aviron et le club nautique De Mézy
- Plusieurs parcours actifs d'intérêts régional et métropolitain traversent le territoire de Boucherville (Route verte, Réseau vélo métropolitain projeté, sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire, etc.)
- Des attraits structurants accessibles par des parcours actifs comme le fleuve et le Carrefour de la Rive-Sud
- Une offre culturelle et événementielle riche et accessible (Café centre d'art, présence de cinq autres galeries d'art et d'exposition, divers événements en saison estivale)

Les faiblesses suivantes sont toutefois observées en lien avec l'offre culturelle et récréotouristique :

- Peu d'événements sont organisés durant la saison hivernale
- Certains espaces ou lieux publics peu animés (événements ou autres) ou trop concentrés

ENJEUX : Développement des lieux de socialisation, des activités récréotouristiques et mises en réseau des attraits et des parcours

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.4.1 Contribuer à la mise en œuvre des projets de vocation récréotouristique d'envergure métropolitaine et nationale (Trame verte et bleue du Grand Montréal, sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire, Route verte et La Riveraine) : • Préservation des qualités patrimoniales et paysagères des lieux et développement d'attraits et de services • Augmentation des points d'accès à l'eau à des fins récréatives (baignade, mise à l'eau d'embarcations, activités récréatives en rive, aires d'accostage, etc.) • Développement du réseau cyclable et du réseau navigable, ainsi que la multiplication des points de contact entre ces réseaux • Mise en place de services de transport en commun pour desservir les points d'accès aux composantes de la Trame verte et bleue	Court et moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie CMM RTL ARTM

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.4.2 Poursuivre l'approche de développement culturel et de loisirs proposant la tenue d'activités et d'événements toute saison sur une variété de sites au sein du territoire (Café centre d'art, Centre urbain, pôle civique et institutionnel, Vieux-Boucherville, fermeture de rues locales pour l'occasion, sentiers récréatifs, etc.)	Court terme	Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire



OBJECTIF 4.5 METTRE EN VALEUR LA ZONE AGRICOLE, DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET VALORISER LE PAYSAGE RURAL

La zone agricole permanente de Boucherville, d'une superficie de 3 689 hectares, occupe 51,8 % du territoire municipal et représente 40 % de la zone agricole de l'agglomération de Longueuil. Elle présente le plus fort taux d'occupation de l'agglomération (75 %) et est le principal pôle de production agricole de l'agglomération.

Les principales productions sont les céréales et les oléagineux. Il y a peu d'activités complémentaires à l'agriculture (p. ex. aucune activité de transformation à la ferme). Les terres en friche occupent 224 hectares, soit 6 % du total de la superficie de la zone agricole (181 hectares friche arbustive, 43 hectares friche herbacée).

Le SAD de l'agglomération de Longueuil comprend également une cible spécifique concernant la remise en culture :

- Remettre en culture 425 hectares de terres agricoles en friche d'ici 2035, soit une hausse de 10 % de la superficie actuellement cultivée de l'agglomération

La grande qualité du paysage agricole et la présence de rangs champêtres sont des éléments identitaires importants et des atouts pour la mise en valeur de la zone agricole. Les boisés d'intérêt identifiés doivent également être mis en valeur et préservés.

La présence de deux marchés publics locaux (Lionel-Daunais, De Montbrun) offre une opportunité pour la création de circuits courts locaux.

ENJEUX : Développement et rayonnement des activités agricoles, valorisation du paysage et des rangs champêtres

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.5.1 Participer à la mise en œuvre du plan d'action du PDZA de l'agglomération de Longueuil et déterminer les actions prioritaires pour le territoire et les activités agricoles • Poursuivre la mise en place de pratiques agroenvironnementales pour préserver les sols et améliorer la qualité de l'eau • Caractériser, protéger et mettre en valeur les friches et les boisés d'intérêt écologique • Favoriser le développement des activités et des réseaux agrotouristiques • Promouvoir la production et la mise en marché de produits locaux, notamment via les marchés publics • Ajuster le cadre réglementaire lié à l'agriculture urbaine	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Agglomération de Longueuil

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.5.2 Poursuivre les représentations auprès des instances gouvernementales pour le maintien à long terme de l'agriculture sur les îles de Boucherville	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Agglomération de Longueuil CMM
Action 4.5.3 Intégrer, aux règlements d'urbanisme, des dispositions permettant d'assurer la mise en valeur de la zone agricole et de minimiser les impacts des pratiques agricoles sur les ressources en eau, en sol et sur la santé, notamment : • Intégration des distances séparatrices relatives aux odeurs en milieu agricole • Limitation des usages non agricoles en zone agricole • Contrôle du remblai en zone agricole • Contrôle du déblai en zone urbaine (gestion <i>in situ</i> favorisée pour éviter les dépôts en zone agricole, plan de transport à exiger lors des demandes de remblai) • Intégration de mesures (découpage des zones, contrôle des usages, normes d'implantation, zones tampons, etc.) permettant d'atténuer les effets indésirables associés aux activités agricoles dans la planification des développements urbains limitrophes • Protection de la bande riveraine minimale exigée	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.5.4 Améliorer la qualité des paysages et du patrimoine bâti agricole en intégrant dans la réglementation d'urbanisme ou autres règlements municipaux (citation, démolition, etc.) des dispositions relatives aux éléments suivants : • Implantation et architecture tenant compte du caractère rural • Aménagements de qualité pour les bâtiments accessibles au public ou visibles des voies de circulation en milieu rural • Atténuation de l'impact visuel des aires d'entreposage visibles à partir des voies de circulation • Reconnaissance des éléments à caractère champêtre (paysages ruraux et bâtiments agricoles identitaires, cultures indigènes, boisés, etc.) • Contrôle de l'affichage • Encadrement des projets urbains situés à proximité de la zone agricole (adoption de critères concernant le respect des caractéristiques rurales des zones agricoles adjacentes)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 4.5.5 Encourager la production et la mise en marché de produits locaux et faciliter l'émergence de créneaux de développements innovants et d'activités contribuant à la mise en valeur de la zone agricole : • Mettre en œuvre les conditions nécessaires pour attirer des entreprises agricoles (structure d'accueil, disponibilité des terres municipales, promotion des marchés publics, etc.) et faciliter l'implantation de kiosques à la ferme et d'activités commerciales complémentaires à l'agriculture • Soutenir les initiatives liées aux jardins collectifs et communautaires	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 4.5.6 Encourager et faciliter la multifonctionnalité de l'agriculture sur les terres agricoles municipales offertes en location	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement



AXE STRATÉGIQUE 5 : PRÉSERVER ET OPTIMISER LA BIODIVERSITÉ ET AMÉLIORER LA GESTION ENVIRONNEMENTALE SUR LE TERRITOIRE

CONTEXTE

La présence de nombreux espaces verts et de milieux d'intérêt écologique d'importance pour le maintien de la biodiversité pose un défi d'encadrement et de protection qui doit nécessairement être pris en compte. La cible de 20 % du territoire à des fins de protection et de mise en valeur des écosystèmes d'intérêt, établi par le SAD de l'agglomération de Longueuil, alimente la réflexion et les actions entreprises et à entreprendre pour les années à venir.

L'exercice de consultation citoyenne réalisé dans le cadre de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme a également permis de mettre en lumière l'importance accordée par la population à la conservation et à la mise en valeur de la biodiversité. Leurs préoccupations ont été traduites précédemment dans un concept traitant spécifiquement de la biodiversité sur le territoire et sont mises en œuvre par les objectifs et les actions à entreprendre présentés dans cette section.

L'adoption de meilleures pratiques pour l'amélioration de la gestion environnementale revêt également une importance capitale. La réflexion sur les actions à poursuivre et à entreprendre quant à l'eau potable, la foresterie urbaine, la gestion des eaux pluviales et la gestion des matières résiduelles et des eaux usées se poursuit dans l'élaboration de ce document.

OBJECTIFS

- Objectif 5.1** Mettre en valeur les espaces verts et les milieux d'intérêt écologique et favoriser leur accessibilité et leur connectivité
- Objectif 5.2** Protéger, soigner ou renouveler le patrimoine arboricole
- Objectif 5.3** Sensibiliser et introduire des pratiques d'aménagement durable
- Objectif 5.4** Réduire la consommation d'eau potable
- Objectif 5.5** Assurer une saine gestion des eaux pluviales
- Objectif 5.6** Optimiser les pratiques relatives à la gestion des matières résiduelles et des neiges usées



OBJECTIF 5.1 METTRE EN VALEUR LES ESPACES VERTS ET LES MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET FAVORISER LEUR ACCESSIBILITÉ ET LEUR CONNECTIVITÉ

La présence d'espaces verts, de milieux d'intérêt écologique et de boisés exceptionnels au sein du territoire contribue grandement au paysage et à la qualité de vie qu'on retrouve à Boucherville. Cependant, il y a peu ou pas de connectivité entre ces portions du territoire.

Les espaces verts, les milieux d'intérêt écologique et les boisés exceptionnels sont bien répartis sur le territoire. Par contre, leurs superficies sont limitées et ne permettent pas de longues randonnées et certaines activités de plein air (p. ex. ski de fond), ce qui incite certains résidents à aller à l'extérieur de la ville (parc Michel-Chartrand, parc national du Mont-Saint-Bruno, parc du Mont-Royal, etc.) pour la pratique de ces activités.

Le SAD de l'agglomération de Longueuil comprend d'ailleurs une cible précise relative concernant l'augmentation des espaces protégés :

- Protéger au moins **20 %** du territoire à des fins de protection et de mise en valeur des écosystèmes d'intérêt (superficie additionnelle de 560 ha au sein de l'agglomération)

Certains milieux d'intérêt écologique sont également peu accessibles et un manque d'équipements ou d'infrastructures pour l'observation ou la détente (sentier, belvédère, etc.) est dénoté.

ENJEUX : Pérennité et connectivité des équipements, des espaces verts et des composantes naturelles du territoire

Interventions	Échéances	Organisme(s) direction(s)/ responsable(s)
Action 5.1.1 Arrimer la réglementation d'urbanisme avec les exigences du SAD de l'agglomération de Longueuil et les objectifs du Plan d'urbanisme concernant la protection des milieux d'intérêt écologique, des bois et corridors forestiers métropolitains, des milieux de conservation prioritaire et des milieux à documenter. Les dispositions intégrées viseront notamment : • La protection des arbres • Le contrôle de l'implantation d'équipements et d'installations de transport d'énergie et de télécommunication • L'interdiction de travaux de remblai, de déblai et de nivellement dans les milieux à documenter Pour les milieux à documenter situés dans le périmètre d'urbanisation, la caractérisation environnementale et les propositions de développement seront encadrées par le Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) direction(s)/ responsable(s)
Action 5.1.2 Élaborer un Plan de gestion et de conservation des milieux d'intérêt écologique. Ce plan devra intégrer les éléments suivants : • La présentation (profil) des milieux d'intérêt écologique identifiés • Les éléments et les notions de connectivité des milieux d'intérêt écologique • La conservation et la protection des milieux humides (incluant notamment les milieux humides de 0,3 hectare et plus illustrés au plan 3 qui devront être caractérisés en respectant les normes du guide Identification et délimitation des milieux humides du Québec méridional du MELCC) • La gestion des cours d'eau et des milieux riverains • Les données sur les bois et corridors forestiers métropolitains et les ensembles boisés structurants (illustrés au plan 2) • Le maintien et le développement de la diversité des espèces animales et végétales indigènes • Les éléments du Plan de conservation et de gestion des milieux naturels de Longueuil (2005) • Les données sur les espèces menacées ou vulnérables • Les aires protégées inscrites aux différents registres ou toutes autres données découlant d'inventaires ou de caractérisations plus détaillés • La démarche proposée dans le Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides du MELCC Un rapport concernant la mise à jour de la caractérisation des milieux humides, des bois et des corridors forestiers métropolitains et des ensembles boisés structurants sera transmis à l'agglomération de Longueuil	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.1.3 Suite à l'élaboration du Plan de gestion et de conservation des milieux d'intérêt écologique, amorcer une réflexion sur les mesures de protection à considérer pour ces espaces, telles que : • Ajustement du contrôle réglementaire • Acquisitions • Création de réserves naturelles • Établissement de servitudes de conservation	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) direction(s)/ responsable(s)
Action 5.1.4 Poursuivre la mise en œuvre des plans de gestion, de conservation et de mise en valeur des boisés Du Tremblay et Pierre-Dansereau	Court, moyen et long terme	Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire
Action 5.1.5 Adopter un programme de restauration des cours d'eau (contrôle de l'érosion, renaturalisation des berges) et des parcs riverains	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.1.6 Adopter un programme de suivi de la qualité de l'eau des cours d'eau et de l'intégrité des rives et des berges	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.1.7 Adopter un programme de suivi du libre écoulement des eaux dans les cours d'eau (suivi des infrastructures anthropiques, planification des interventions relatives aux obstructions, etc.)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.1.8 Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions du document complémentaire du SAD de l'agglomération de Longueuil concernant les contraintes naturelles (protection des rives, du littoral et des plaines inondables)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.1.9 Réviser l'évaluation de tout programme d'aide de manière à : • Veiller à ce qu'aucune aide ne soit accordée pour des constructions, des travaux ou des ouvrages qui ne devraient pas être réalisés sur les rives ou sur le littoral • Veiller à ce qu'aucune aide ne soit accordée pour des ouvrages ou des travaux dont la réalisation n'est pas permise dans une zone inondable et à ce qu'aucune aide ne soit accordée pour des constructions dans de telles zones, hormis pour faciliter l'immunisation ou la relocalisation de constructions existantes	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.1.10 Caractériser la rivière Sabrevois entre le fleuve Saint-Laurent et la rue Samuel-De Champlain afin de préciser la délimitation des zones inondables	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) direction(s)/ responsable(s)
Action 5.1.11 Collaborer avec les ministères concernés (MELCC, Sécurité publique) afin d'identifier les zones d'embâcles susceptibles d'affecter les cours d'eau et les zones inondables de la ville	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie
Action 5.1.12 Adopter un plan de communication ou un programme d'éducation et de sensibilisation pour la protection des milieux d'intérêt écologique (arbre, boisé, cours d'eau, milieu riverain, faune, flore, etc.)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Service à la participation citoyenne, aux communications et aux relations publiques
Action 5.1.13 Favoriser la tenue d'activités de plein air en toute saison sur les terrains de golf	Court terme	Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire
Action 5.1.14 Poursuivre la participation de la Ville à la mise en œuvre du Plan d'action et de réhabilitation écologique (PARE) du fleuve Saint-Laurent (collaboration avec le comité ZIP Jacques-Cartier) et à l'élaboration du Plan directeur de l'eau (organisme de bassin versant COVABAR)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.1.15 Intégrer le principe de gestion différenciée dans la planification des espaces verts et les pratiques d'entretien de ces derniers	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.1.16 Maintenir le Règlement concernant la vidange des fosses septiques	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

OBJECTIF 5.2 PROTÉGER, SOIGNER OU RENOUVELER LE PATRIMOINE ARBORICOLE

La canopée de grande qualité contribue au patrimoine et au paysage du territoire bouchervillois. Ce patrimoine est à protéger davantage et à encadrer, notamment pour la coupe d'arbres et le remplacement. Le patrimoine arboricole comprend les arbres de juridiction municipale, situés le long des rues, dans les parcs aménagés et dans les places publiques, et les arbres des propriétés privées.

Pour contrer les îlots de chaleur, l'indice de canopée doit être rehaussé dans certains secteurs de la ville (grands ensembles commerciaux, secteurs industriels, etc.) et des plantations préventives sont à prévoir pour contrer les effets d'abattage massif de frênes suite à l'arrivée de l'agrile du frêne.

ENJEU : Pérennité des arbres et croissance de la canopée

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.2.1 Mettre en place une politique de foresterie urbaine	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.2.2 Intégrer à la réglementation d'urbanisme des dispositions normatives portant sur l'aménagement paysager des domaines privés et publics et la place de l'arbre en milieu urbain. Plus particulièrement : - Bonifier les exigences quant à la plantation d'arbres sur le domaine privé (en cours avant et dans les espaces de stationnement, en matière de plantation pour les nouveaux projets de développement) - Favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution électrique et de télécommunication dans les secteurs nouvellement urbanisés - Actualiser les règles d'abattage d'arbres et des mécanismes de coordination sur le domaine public et déterminer des règles d'abattage sur les terrains privés et les réviser au besoin suite à l'adoption d'une politique de foresterie urbaine ou la mise en œuvre d'un programme d'inventaire et de caractérisation des arbres - Réviser les dispositions concernant la protection des arbres lors de travaux - Favoriser la conservation d'un pourcentage minimal de couvert forestier dans les projets de développement	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.2.3 Mettre en œuvre un programme de caractérisation et d'inventaire des arbres pour améliorer la connaissance du patrimoine arboricole du territoire : - Documenter les arbres : inventaire des arbres publics et des arbres remarquables privés et publics; plan arboricole ou stratégie de végétalisation mettant en place un outil de planification et de gestion de l'ensemble de la végétation (arbres, arbustes, fleurs vivaces et annuelles) d'un territoire urbain désigné; critères pour les nouvelles plantations d'arbres - Mettre en place des activités de promotion : plans de communication d'éducation et de sensibilisation (rôle de l'arbre isolé/boisé, importance de la plantation, etc.) - Mettre en œuvre des initiatives visant à lutter contre les espèces exotiques envahissantes	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.2.4 Poursuivre et bonifier les interventions d'entretien pour les arbres de rue nouvellement transplantés, les arbres matures sur rue, les arbres en rive sur le domaine public, les nouveaux parcs et places publiques	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.2.5 Augmenter le nombre d'arbres plantés dans les emprises publiques pour limiter les effets de l'agile du frêne, contrer les îlots de chaleur et assurer le maintien de la canopée et du caractère des rues en matière de foresterie urbaine	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements Direction du greffe

OBJECTIF 5.3 SENSIBILISER ET INTRODUIRE DES PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DURABLE

Les constats suivants soutiennent l'objectif de sensibiliser et d'introduire des pratiques d'aménagement durable :

- Intégration de pratiques d'aménagement durable dans certains projets
- Ouverture pour enchâsser et élargir les pratiques d'aménagement durable dans les nouveaux développements et au sein des projets de rénovation ou de restauration (gestion des eaux de ruissellement, toit blanc ou vert, etc.)
- Projet d'usine de biométhanisation (agglomération) et de collecte de matières organiques

ENJEU : Réduction de l'empreinte environnementale

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.3.1 Introduire des critères d'aménagement et des dispositions aux règlements d'urbanisme visant l'intégration de pratiques d'aménagement durable (écoconstruction et efficacité énergétique, adaptation aux changements climatiques, géothermie, énergie solaire, réduction des îlots de chaleur, gestion des eaux de ruissellement, bornes de recharge électrique, etc.)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.3.2 Réduire les impacts de la pollution lumineuse sur la santé humaine, la faune et la flore et veiller à la protection du ciel étoilé par l'adoption de bonnes pratiques en matière d'éclairage public (bâtiments et équipements municipaux et la poursuite de l'intégration de critères d'aménagement dans la réglementation d'urbanisme). La sécurité et l'accessibilité des espaces seront également considérées dans l'élaboration de ces initiatives	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.3.3 Accroître la performance environnementale des bâtiments municipaux	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.3.4 Maintien des règlements spécifiques concernant la qualité de l'air (marche au ralenti et interdiction de feux extérieurs)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.3.5 Maintien du Règlement sur les pesticides	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement



OBJECTIF 5.4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'EAU POTABLE

La Stratégie québécoise d'économie d'eau potable adoptée en 2011 par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire fixe les cibles suivantes pour 2017 :

- Réduire d'au moins 20 % la quantité moyenne d'eau distribuée par personne pour l'ensemble du Québec par rapport à l'année 2001
- Réduire le taux de fuites pour l'ensemble des réseaux d'aqueduc à un maximum de 20 % du volume d'eau distribué et à un maximum de 15 mètres cubes par jour par kilomètre de conduite

Boucherville se positionne bien puisque la consommation quotidienne d'eau potable de ses citoyens tous secteurs confondus est de 557 litres par personne, ce qui est inférieur aux moyennes provinciale et canadienne. La consommation résidentielle représente 281 litres par personne et les pertes dans le réseau sont estimées à 18 %.

Cela dit, les efforts doivent être soutenus, car l'accessibilité à la ressource eau est sans contredit un enjeu vital pour le 21^e siècle.

ENJEUX : Gestion efficiente et pérennité de la ressource eau

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.4.1 Améliorer le réseau d'aqueduc par une réduction du nombre de fuites d'eau potable	Court, moyen et long terme	Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements Agglomération de Longueuil
Action 5.4.2 Maintenir les règlements relatifs à l'économie d'eau potable : • Règlement concernant les branchements privés d'eau potable et d'égout aux réseaux • Règlement concernant l'installation des compteurs d'eau sur tout bâtiment non résidentiel • Règlement concernant les restrictions à l'usage de l'eau potable	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.4.3 Modifier la réglementation d'urbanisme (p. ex. Règlement de construction) en vue de favoriser l'installation d'équipements et de matériaux réduisant la consommation d'eau et d'énergie	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.4.4 Élaborer et mettre en œuvre un programme de sensibilisation des citoyens, notamment pour une consommation responsable de l'eau potable	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Service à la participation citoyenne, aux communications et aux relations publiques



OBJECTIF 5.5 ASSURER UNE Saine GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'urbanisation du territoire et l'imperméabilisation des sols produisent une augmentation du ruissellement et de la quantité de polluants rejetés dans les milieux récepteurs. Dans un contexte de changements climatiques, l'intégration de pratiques d'aménagement durable et la préservation de la ressource eau sont primordiales. La planification adéquate du développement implique nécessairement une bonne gestion des eaux pluviales de la part des municipalités.

Les avantages d'une saine gestion de ces eaux sont nombreux et comprennent notamment une diminution du coût des infrastructures, une amélioration des services écologiques rendus, une amélioration de la qualité de l'eau, une diminution des îlots de chaleur, etc.

ENJEU : Gestion intégrée et durable des eaux pluviales

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.5.1 Élaborer une réflexion relative à la gestion des eaux pluviales. Une gamme d'initiatives sont possibles, notamment : • La mise à jour du Plan directeur de gestion des eaux pluviales • Le contrôle de la qualité de l'eau, le contrôle des débits de pointe après développement, l'infiltration des eaux pluviales par l'aménagement, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie (jardin de pluie, réservoir de pluie) • La collaboration aux travaux de l'agglomération de Longueuil concernant le suivi régulier de la qualité des eaux des exutoires • Le maintien du Plan d'action pour l'élimination des raccordements inversés (branchement ou défectuosité à un équipement qui permet à des eaux usées sanitaires de se déverser ailleurs que dans un réseau d'égout domestique ou unitaire, soit dans un réseau d'égout pluvial, sur le sol, dans un fossé ou dans un cours d'eau, alors que l'immeuble concerné est desservi par un réseau d'égout domestique ou unitaire) • Maintien des inspections relatives aux branchements privés (dans le cadre de l'application du Règlement concernant les branchements privés d'eau potable et d'égout aux réseaux)	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements Agglomération de Longueuil

OBJECTIF 5.6 OPTIMISER LES PRATIQUES RELATIVES À LA GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES ET DES NEIGES USÉES

Les constats suivants soutiennent l'objectif d'optimiser les pratiques relatives à la gestion des matières résiduelles et des neiges usées :

- 20 863,5 tonnes de matières résiduelles ont été collectées en 2015, ce qui représente 503 kilos par habitant
- Le taux global de récupération est de 52 % comparativement à 32 % pour l'ensemble de la Communauté métropolitaine de Montréal
- La Ville soutient un projet d'implantation pour une usine de biométhanisation dans l'agglomération de Longueuil
- La disposition des neiges usées se fait actuellement par le biais d'une entente avec la Ville de Longueuil. Cependant, la Ville souhaite acquérir une plus grande autonomie quant à la gestion de ses neiges usées

ENJEUX : Réduire l'impact écologique lié à la production de matières résiduelles et autonomie quant à la gestion des neiges usées

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.6.1 Promouvoir des habitudes de consommation responsables (plans d'action corporatifs, programmes de sensibilisation des résidants, des entreprises et des commerces aux achats responsables afin de diminuer la quantité de matières résiduelles jetées, ainsi qu'au triage à la source, etc.)	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.6.2 Mettre en œuvre l'implantation de la collecte des matières organiques sur le territoire	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.6.3 Optimiser la collecte des matières recyclables sur le territoire	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction des travaux publics et des approvisionnements

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.6.4 Mettre en œuvre des mesures pour réduire l'enfouissement des déchets de type CRD (construction, rénovation et démolition) produits par des projets sur le territoire	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.6.5 Encourager les initiatives inspirées de l'écologie industrielle en valorisant un résidu pour lui donner une nouvelle utilité auprès d'une autre entreprise et fournir une liste des recycleurs en rénovation et en démolition	Moyen terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.6.6 Maintenir la politique de déneigement et élaborer un plan directeur de gestion des neiges usées permettant : • De déterminer les besoins actuels et futurs de la municipalité • D'actualiser les méthodes de chargement et de gestion des neiges usées pour notamment réduire les émissions de GES et l'empreinte des sites • D'évaluer d'autres options plus durables • D'identifier, le cas échéant, les sites urbains près des axes routiers structurants pour l'implantation de tout nouveau site de dépôt et de gestion des neiges usées	Court terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction du génie Direction des travaux publics et des approvisionnements
Action 5.6.7 Réévaluer les techniques de déglacage et de déneigement des voies publiques afin d'utiliser des alternatives moins néfastes pour l'environnement	Moyen terme	Direction des travaux publics et des approvisionnements Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Action 5.6.8 Exiger, des promoteurs ou des constructeurs, l'élaboration et le dépôt d'un Plan de gestion des matières résiduelles en amont de l'approbation par la Ville, pour de grands bâtiments commerciaux, industriels, institutionnels ou les projets résidentiels d'envergure pendant et après les travaux et réviser les dispositions des règlements d'urbanisme applicables à la gestion des matières résiduelles (souplesse des dispositions applicables aux conteneurs partiellement enfouis, critères concernant la dissimulation, l'intégration et la fonctionnalité des conteneurs à matières résiduelles traditionnels, etc.)	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement Direction des travaux publics et des approvisionnements

Interventions	Échéances	Organisme(s) /direction(s)/ responsable(s)
Action 5.6.9 Mettre en place des mesures de sensibilisation des citoyens à l'herbicyclage qui permet de réduire le nombre de sacs destinés à l'enfouissement et de réduire les coûts municipaux liés à la collecte des résidus verts, au compostage et à l'incinération	Court, moyen et long terme	Direction de l'urbanisme et de l'environnement

(2020-289-1, art. 10)

6 AFFECTATIONS DU SOL

6.1 Grandes affectations du territoire

La détermination des grandes affectations du territoire est un élément de contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme. Ces affectations traduisent essentiellement l'exercice de planification métropolitaine et régionale issu de la révision du SAD de l'agglomération de Longueuil et permettent d'identifier les usages qui seront autorisés ou prohibés par les différents règlements d'urbanisme.

La ville de Boucherville compte douze grandes affectations sur l'ensemble de son territoire, celles-ci sont illustrées au plan 17 et définies au tableau 6-A.

Tableau 6-A – Descriptions des affectations du territoire

Affectations	Descriptions
Résidentielle (RS)	Aire d'affectation réservée aux secteurs à dominance résidentielle
Multifonctionnelle locale (ML)	Aire d'affectation attribuée à certains pôles de commerces et de services à incidence locale comme le Carrefour de La Seigneurie, les Promenades Montarville et certains secteurs commerciaux se situant de part et d'autre de la route 132
Multifonctionnelle régionale (MR)	Aire d'affectation attribuée au Carrefour 2020, aux zones commerciales du secteur de Montagne/Ampère/A-20 et aux zones commerciales à proximité de l'A-20/De Montarville, qui représentent des pôles de commerces et de services à incidence régionale
Multifonctionnelle suprarégionale (MS)	Aire d'affectation qui comprend notamment le Carrefour de la Rive-Sud, qui représente un pôle de commerces et de services à incidence suprarégionale
Industrielle (IN)	Aire d'affectation où dominant les industries plus traditionnelles de type manufacturier. Elle comprend des secteurs situés dans les parcs industriels Lavoisier et Edison
Industrielle et affaires (IA)	Aire d'affectation réservée aux pôles économiques du territoire, localisés le long de l'autoroute 20. Cette affectation se distingue de l'affectation industrielle par l'autorisation plus marquée d'entreprises génératrices d'emplois comme les bureaux, les centres administratifs, les centres de recherche et de développement, les sièges sociaux et les services professionnels
Récréative et institutionnelle (RI)	Aire d'affectation réservée aux grands ensembles récréatifs et institutionnels du territoire tels la place Pierre-Laporte, le club de golf de Boucherville, etc.
Protection et récréation (PR)	Aire d'affectation correspondant aux milieux d'intérêt écologique comme le parc de la Futaie et une partie des îles de Boucherville
Conservation (CN)	Aire d'affectation réservée aux ensembles naturels plus fragiles nécessitant un statut de protection plus important
Agriculture (A)	Aire d'affectation correspondant aux secteurs dynamiques de la zone agricole

Affectations	Descriptions
Agriculture intégrée à l'environnement (AE)	Aire d'affectation située sur une partie des îles de Boucherville où les exploitations agricoles se trouvent à proximité de composantes naturelles sensibles et où la remise en culture de terres en friche devra s'effectuer sous un nouveau modèle pour assurer la préservation et la mise en valeur des composantes
Forêt périurbaine (FP)	Aire d'affectation située en zone agricole où se trouvent divers milieux d'intérêt écologique comme les boisés Du Tremblay et Pierre-Dansereau de même qu'une partie des îles de Boucherville

6.2 Définition des différentes fonctions

Les fonctions dominantes et les fonctions complémentaires autorisées au tableau des affectations du sol et des fonctions compatibles, font référence à la notion de dominance qui devra être prise en compte dans l'attribution des usages autorisés dans la réglementation d'urbanisme. Tout comme le SAD de l'agglomération de Longueuil, le Plan d'urbanisme n'exige pas de seuil minimal de dominance à respecter pour chaque fonction dans une aire d'affectation à l'exception des affectations industrielle et industrielle et affaires où 60 % de la superficie totale de l'aire doivent être occupés uniquement par des usages répondant aux critères des fonctions dominantes autorisées pour ces dernières. Le respect de la notion de dominance ne tient pas compte de la superficie dédiée aux parcs et espaces verts, aux activités d'agriculture urbaine, aux milieux d'intérêt écologique, aux activités de protection, de conservation, de mise en valeur d'habitats fauniques et des infrastructures (corridors) de transport routier, ferroviaire, d'énergie, de télécommunication et d'utilité publique. La notion de dominance ne s'applique pas non plus aux usages autorisés accessoirement à un usage principal.

Le tableau 6-B présente la définition des fonctions autorisées sur le territoire.

Tableau 6-B – Définitions des fonctions

Fonctions	Définitions
Résidence	Tout type de résidence
Commerce et service de toute catégorie	Tout type de commerces et services (quartier, détail, services, grossistes, commerces de gros)
Commerce de quartier, de détail et de services	Uniquement les commerces de quartier, de détail et de services
Bureau de toute catégorie	Tout type de bureau ou place d'affaires
Activité reliée aux expositions, congrès et conférences	Hôtel, motel, centre de congrès, centre de conférences, salle d'exposition
Installation communautaire structurante	Établissement institutionnel, tels un hôpital, un palais de justice, un musée, un cégep, une université et tout autre établissement d'enseignement postsecondaire, ainsi que tout établissement culturel et récréotouristique, public ou privé, de desserte principalement régionale ou considérée d'intérêt métropolitain

Fonctions	Définitions
Installation communautaire de proximité	Établissement institutionnel, culturel ou récréotouristique, public ou privé, principalement de desserte locale et qui n'est pas considéré structurant ou d'intérêt métropolitain. Un hôtel de ville, un lieu de culte ainsi que les écoles primaires et secondaires font notamment partie de cette catégorie
Industrie compatible	Usage existant au moment de l'entrée en vigueur du SAD de l'agglomération de Longueuil; ou Usage restreint visant à assurer la viabilité économique d'un bâtiment ou d'un terrain à vocation industrielle et dont les nuisances (bruit, poussière, odeur, circulation, stationnement, entreposage, etc.) sur les fonctions dominantes sont contrôlées
Industrie générale	Activité industrielle générale, incluant les établissements compris parmi les fonctions suivantes : • Activité de transformation et de fabrication de produits • Activité de grossistes et de commerces de gros • Activité de location, d'entreposage et de transport (la location d'équipements ou d'articles usuels associés aux usages résidentiels et commerciaux (véhicules, outils, mobilier, etc.) peut également être considérée comme un usage commercial) • Activité d'entreposage général, de réparation et d'entretien de machinerie, d'équipements et de véhicules (l'entretien et la réparation d'équipements ou d'articles usuels associés aux usages résidentiels et commerciaux (véhicules, outils, mobilier, etc.) peuvent également être considérés comme un usage commercial) • Activité cinématographique (plateaux de tournage, fabrication de décors, etc.) • Entrepreneur général et spécialisé • Installation de gestion des matières résiduelles
Activité de haute technologie, de recherche et de développement	Entreprises ayant les caractéristiques suivantes : • Établissement de recherche et développement scientifiques et technologiques : ○ laboratoire ○ centre administratif ○ production de prototypes ○ formation/éducation associée ○ services auxiliaires et de soutien • Établissement de fabrication technologique : ○ industrie légère intensive en recherche et développement ○ production expérimentale ○ service auxiliaire et de soutien ○ siège social et régional d'entreprises à caractère technologique
Activité récréative intensive	Activité de loisirs qui se pratique en un lieu bien défini et qui requiert des aménagements et des équipements immobiliers considérables (aréna, gymnase, golf, terrain de camping, terrain sportif, etc.)

Fonctions	Définitions
Activité récréative extensive	Activité de loisirs dont la pratique n'est pas subordonnée à des installations importantes, sauf pour quelques bâtiments accessoires, et qui s'effectue habituellement sur des territoires étendus (parc, place publique, espace de détente et de ski de randonnée, etc.)
Activité de conservation	Activités de protection, de conservation et de mise en valeur des milieux d'intérêt écologique (habitat faunique et floristique d'intérêt), incluant les travaux d'entretien et d'aménagement de cours d'eau
Agriculture urbaine	Activité agricole pratiquée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et pouvant prendre diverses formes : jardin potager ou communautaire, garde de petits animaux de ferme (poules, abeilles, etc.), serres ou culture dans un bâtiment, champ cultivé, etc.
ABROGÉ	
Agrotourisme	Activité de type table champêtre, gîte du passant, centre d'interprétation agricole, autocueillette ou visite à la ferme
Culture et élevage de toute catégorie	Tout type de culture et d'élevage au sens de la LPTAA, en conformité avec les dispositions relatives aux distances séparatrices et aux élevages à forte charge d'odeur
Utilité publique et infrastructures	Infrastructures de transport d'énergie, les infrastructures routières, ferroviaires, de télécommunications et d'utilité publique, les installations de sécurité civile (police, pompiers, etc.) et les dépôts de neiges usées

À des fins de sécurité publique et de cohabitation harmonieuse avec les milieux de vie, les usages suivants sont prohibés sur le territoire :

- Les industries d'extraction minière sur des terres privées où, en vertu des articles 4 et 5 de la Loi sur les mines (RLRQ, c. M-13.1), le droit aux substances minérales appartient au propriétaire du sol
- L'extraction minière réalisée dans le cadre d'une carrière, d'une sablière ou d'une gravière située en terre privée et où le droit aux substances minérales a été abandonné au propriétaire du sol, sauf si elle s'effectue à plus de 1 000 m de tout périmètre urbain et à l'extérieur d'une grande affectation « Forêt périurbaine »
- La production d'explosifs et de feux d'artifice
- Les raffineries
- Les industries du tannage
- La production d'électricité à des fins commerciales par des éoliennes (individuelles ou dans un parc éolien)

(2020-289-1, art. 11, 12, 13, 14 et 15)

6.3 Usages dérogeant aux fonctions autorisées

Le Plan d'urbanisme reconnaît, à l'exemple du SAD de l'agglomération de Longueuil, certains usages dérogeant aux fonctions autorisées, pourvu qu'ils aient fait l'objet d'un permis ou d'un certificat d'autorisation délivré en conformité avec la réglementation applicable avant son entrée en vigueur ou qu'ils bénéficient de droits acquis reconnus avant cette même date. Des dispositions visant à maintenir certains de ces usages pourront être prévues dans les règlements d'urbanisme pour les autoriser de plein droit. Afin d'assurer la viabilité économique de certains immeubles dont la forme et le type de construction ne se prêtent pas aisément aux fonctions autorisées, la réglementation d'urbanisme pourra également proposer des fonctions ou des usages inexistants au moment de l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme ou non prévus à ses grandes affectations du territoire. Pour ce, les fonctions ou les usages autorisés doivent être restreints et les nuisances générées envers les autres fonctions et usages autorisés doivent être contrôlées.

Tableau 6-C – Affectations du sol et fonctions compatibles

Fonctions Affectations		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	ABROGÉ	16	17	18
		Résidence	Commerce et service de toute catégorie	Commerce de quartier, de détail et de services	Bureau de toute catégorie	Activité reliée aux expositions, congrès et conférences	Installation communautaire structurante	Installation communautaire de proximité	Industrie compatible	Industrie générale	Activité de haute technologie, de recherche et de développement	Activité récréative intensive	Activité récréative extensive	Activité de conservation	Agriculture urbaine		Agrotourisme	Culture et élevage de toute catégorie	Utilité publique et infrastructures
1	Résidentielle (RS)	●	-	○ (2)	○ (3)	-	-	○	○	-	-	○	○	○	○ (23)		-	-	○ (4)
2	Multifonctionnelle locale (ML)	●	● (5) (39)	-	●	○	●	●	○	-	-	○	○	○	○ (23)		-	-	○ (4)
3	Multifonctionnelle régionale (MR)	● (29)	● (5) (39)	-	●	○	●	●	○	-	○ (7) (40)	○	○	○	○ (23)		-	-	○ (4)
4	Multifonctionnelle suprarégionale (MS)	●	● (5)	-	●	○	●	●	-	-	-	○	○	○	○ (23)		-	-	○ (4)
5	Industrielle (IN)	-	○ (8, 9)	-	○	-	-	○ (10)	-	● (6, 31)	●	-	○	○	○ (23)		-	-	○
6	Industrielle et affaires (IA)	-	○ (9, 11)	-	●	-	○ (10)	○ (10)	-	● (30, 31)	●	-	○	○	○ (23)		-	-	○ (4)
7	Récréative et institutionnelle (RI)	-	○ (12)	-	-	-	-	○ (41)	-	-	-	●	●	○	○ (23)		-	-	○ (4)
8	Protection et récréation (PR)	-	○ (12,13, 42)	-	-	-	-	○ (13, 32, 42)	-	-	-	-	○ (14, 33, 42)	● (42)	○ (23, 26, 44)		-	-	○ (4, 34, 42)
9	Conservation (CN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	● (15)	-		-	-	-
Territoire régi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles																			
10	Agriculture (A)	○ (16, 17)	○ (16, 18)	-	-	-	-	-	-	○ (20)	-	-	○ (16, 21)	○	-		○ (16, 19)	●	○ (4, 35)
11	Agriculture intégrée à l'environnement (AE)	○ (16, 17)	○ (16, 18)	-	-	-	-	-	-	○ (20)	-	-	○ (16, 24)	○	-		○ (16, 19)	● (22, 25)	○ (4, 16, 35)
12	Forêt périurbaine (FP)	-	○ (16, 26, 42)	-	-	-	-	-	-	-	● (38, 42)	○ (42, 43)	○ (16, 37, 42)	● (42)	-		-	● (28, 42)	○ (4, 16, 27, 35, 42)

● Fonction dominante

○ Fonction complémentaire

- Fonction non autorisée

(xx) Notes particulières

Notes particulières :

- (1) Les activités de protection, de conservation et de mise en valeur de milieux d'intérêt écologique (habitat faunique et floristique d'intérêt), incluant les travaux d'entretien et d'aménagement de cours d'eau, sont autorisées sur l'ensemble du territoire.
- (2) Les nuisances (bruit, odeur, circulation automobile, stationnement, etc.) sont contrôlées. Le bâtiment accueillant un tel usage occupe une insertion dans la trame résidentielle, est implanté sur une artère commerciale ou dans un regroupement commercial et respecte l'échelle du secteur.
- (3) Les nuisances (circulation automobile, stationnement, etc.) sont contrôlées. Le bâtiment accueillant un tel usage occupe une insertion ponctuelle dans la trame résidentielle, est implanté sur une artère commerciale ou dans un regroupement commercial et respecte l'échelle du secteur.
- (4) Excluant les dépôts de neiges usées.
- (5) Excluant les grossistes et les commerces de gros.
- (6) La gestion des matières résiduelles est autorisée à titre de fonction complémentaire seulement.
- (7) Autorisé uniquement dans le sous-secteur sud du secteur de planification détaillée « Pôle multifonctionnel régional ».
- (8) Les activités commerciales, de services et de formation où les produits vendus ou les services rendus génèrent de grandes nuisances ou sont incompatibles avec la structure commerciale traditionnelle, les secteurs résidentiels et multifonctionnels ou nécessitent de grandes surfaces de montre extérieures.
- (9) Uniquement les commerces et les services en support aux fonctions autorisées, excluant les services d'hébergement. L'usage doit permettre la desserte des travailleurs et des entreprises des fonctions dominantes autorisées.
- (10) L'usage vise la formation d'une main-d'œuvre économique ou la mise en valeur de produits ou de procédés industriels d'une entreprise (musée, centre d'interprétation, etc.) ou d'un site.
- (11) Les commerces de vente de véhicules automobiles sont spécifiquement autorisés et ceux-ci sont limités à la rue Ampère.
- (12) Uniquement les commerces et les services en support aux fonctions autorisées.
- (13) Les constructions et les aménagements doivent tenir compte de la capacité d'accueil du milieu et éviter, dans la mesure du possible, les milieux de conservation prioritaire et les espaces boisés.
- (14) Les activités, les constructions et les aménagements autorisés doivent tenir compte de la capacité d'accueil du milieu d'intérêt écologique.
- (15) Les activités de renaturation, de stabilisation, de nettoyage et d'entretien à des fins de support à un milieu d'intérêt écologique (habitat faunique et floristique d'intérêt) ainsi que d'entretien des lignes et des corridors de transport d'énergie.
- (16) Lorsqu'autorisé par la CPTAQ.
- (17) Uniquement les résidences associées aux activités agricoles ou autorisées par une disposition de la LPTAA.
- (18) Uniquement les commerces et les services de support à l'agriculture et à l'élevage, lorsqu'autorisés par la CPTAQ (vente directe, kiosque de vente saisonnier, centre équestre, établissement vétérinaire pour animaux de ferme, vente de semences ou service professionnel (agronome, laboratoire d'analyse, etc.).

- (19) Uniquement en respect des critères suivants :
- a. L'activité est offerte par un producteur agricole reconnu en vertu de la LPTAA;
 - b. L'activité vise la mise en valeur de la production de l'exploitation agricole et ses dérivés et adopte une pratique d'animation et d'accueil;
 - c. L'activité est en cohabitation et en harmonie avec les autres activités agricoles du territoire.
- Peuvent notamment être autorisés : table champêtre, gîte du passant, centre d'interprétation agricole, autocueillette ou visite à la ferme.
- (20) Seules sont autorisées des activités artisanales de transformation liées aux pratiques de l'exploitant (valeur ajoutée) si les critères suivants sont respectés :
- a. Les produits utilisés proviennent majoritairement de l'exploitation agricole, sauf pour une érablière ou la production de compost;
 - b. L'activité ne peut occuper plus de 50 % de la superficie de plancher d'un bâtiment résidentiel;
 - c. L'activité peut être tenue à l'extérieur du bâtiment résidentiel à la condition que le taux d'implantation au sol du bâtiment renfermant cette activité n'excède pas 10 % de la superficie totale du terrain sur lequel il est implanté sans toutefois excéder 250 mètres carrés.
- (21) Les activités sont ponctuelles ou de type réseau linéaire et elles doivent être compatibles avec les pratiques agricoles périphériques.
- (22) Les centres de recherche, d'expertise et de transfert en agriculture et les fonctions connexes s'y rattachant (laboratoire, salle de conférence ou de formation, centre d'interprétation, etc.), tels qu'une ferme expérimentale ou une plate-forme de recherche et de développement agroenvironnemental sont spécifiquement autorisés suite à une autorisation de la CPTAQ.
- (23) L'épandage de matières résiduelles fertilisantes est prohibé.
- (24) Les activités sont ponctuelles ou de type réseau linéaire et elles doivent être compatibles avec les pratiques agricoles périphériques et les composantes naturelles du site.
- (25) Les projets de remise en culture doivent tenir compte des ensembles naturels du site (caractérisation et intégration, le cas échéant, des milieux humides, des boisés, des corridors forestiers, des cours d'eau, etc.).
- (26) Les constructions et les aménagements doivent tenir compte de la capacité de soutien du milieu d'intérêt écologique et éviter, dans la mesure du possible, les milieux de conservation prioritaire et les milieux humides et boisés.
- (27) Uniquement les activités visant à assurer la sécurité, l'inspection, la surveillance, la protection et la pérennité du milieu.
- (28) Seules les activités agricoles suivantes sont autorisées :
- a. Cultures et élevages compatibles : activités agricoles et d'élevage compatibles avec les ensembles naturels, tels les systèmes sylvopastoraux ou les cultures sous couvert forestier;
 - b. Activités acéricoles :
 - Les constructions et les aménagements doivent tenir compte de la capacité de soutien du milieu d'intérêt écologique et éviter, dans la mesure du possible, les milieux boisés.
 - c. Activités sylvicoles, telles que la coupe d'arbres ou les travaux de drainage n'affectant pas la pérennité d'un milieu d'intérêt écologique.

- (29) Non autorisée dans le pôle d'emplois Longueuil-Boucherville (Carrefour 2020 et ses abords et dans l'aire multifonctionnelle du côté sud de l'A-20/De Montarville).
- (30) Les installations de gestion des matières résiduelles sont spécifiquement prohibées.
- (31) Les activités aéroportuaires, les activités militaires et les installations de gestion et de valorisation de matières résiduelles organiques sont spécifiquement prohibées.
- (32) L'usage doit être en lien direct avec la protection et la mise en valeur de l'écosystème d'intérêt. De plus, seules les constructions légères (kiosque, mirador, bâtiment d'accueil ou de services, etc.) sont autorisées dans les milieux de conservation prioritaire.
- (33) Les activités récréatives doivent être ponctuelles ou de type réseau linéaire et être associées à la mise en valeur de l'écosystème d'intérêt.
- (34) Les infrastructures routières, ferroviaires, d'égouts et d'aqueducs (incluant les installations de captation, de traitement et de distribution des eaux) ainsi que les installations de sécurité civile (pompiers, police, etc.) et de transport collectif sont prohibées.
- (35) Les infrastructures routières, ferroviaires, d'égouts et d'aqueducs (incluant les installations de captation, de traitement et de distribution des eaux) sont autorisées uniquement à des fins de sécurité ou de salubrité publique. Les installations de sécurité civile (pompiers, police, etc.) et de transport collectif ne sont pas autorisées.
- (36) **ABROGÉ**
- (37) Les activités sont ponctuelles ou de type réseau linéaire, elles doivent être associées à la mise en valeur de l'écosystème d'intérêt et être compatibles avec les pratiques agricoles périphériques et les composantes naturelles du site et mettre ces dernières en valeur, le cas échéant. Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les pratiques agricoles périphériques et tenir compte de la capacité de soutien de l'écosystème en place et éviter, dans la mesure du possible, les espaces boisés.
- (38) Seules sont autorisées les activités de recherche en lien direct avec la présence de milieux d'intérêt écologique ou le développement de pratiques agricoles compatibles avec ces derniers. Les constructions et les aménagements doivent tenir compte de la capacité de soutien du milieu et éviter, dans la mesure du possible, les espaces boisés.
- (39) Les regroupements commerciaux à rayonnement suprarégional « power center » sont prohibés.
- (40) Les nuisances (bruit, poussière, odeur, circulation, stationnement, entreposage, etc.) sur les fonctions dominantes sont contrôlées.
- (41) L'usage doit être en lien avec les activités récréatives autorisées.
- (42) Aucune construction n'est autorisée sur un terrain identifié comme mesure de compensation au sens de la Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique (RLRQ, c. M-11.4), sauf les constructions légères (plateformes, promenades sur pilotis, kiosques, miradors, etc.).
- (43) Usage R3-01-01 (terrain de golf) seulement. De plus, cet usage peut uniquement être exercé dans le parc national des Îles-de-Boucherville. Les constructions et aménagements associés à l'usage terrain de golf doivent tenir compte de la capacité de support de l'écosystème en place et éviter, dans la mesure du possible, les milieux de conservation prioritaire et les espaces boisés.
- (44) L'agriculture urbaine est prohibée sur un terrain identifié comme mesure de compensation au sens de la Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique (RLRQ, c. M-11.4).

7 GESTION DE L'URBANISATION

Le SAD de l'agglomération de Longueuil, prenant appui sur le PMAD, exige que chacune des municipalités présentes sur son territoire développe une stratégie de gestion de l'urbanisation tenant compte des secteurs vacants et des secteurs à optimiser/redévelopper. Pour ce faire, le SAD propose des cibles à atteindre en termes de densité résidentielle. La densité résidentielle peut être calculée de différentes façons et le tableau 7-A détaille les notions ainsi que les méthodes de calcul.

Tableau 7-A – Notions de densité résidentielle et méthodes de calcul

Notions	Définitions et méthodes de calcul
Densité résidentielle brute	Le nombre de logements (incluant les chambres d'une habitation collective) implantés sur un territoire donné, divisé par la superficie de ce territoire. Cette superficie inclut les voies de circulation, les espaces verts, etc. Lorsque les densités résidentielles brutes sont utilisées, ne doivent pas être considérés dans leur calcul : • Un site n'autorisant pas la fonction résidentielle, mais excluant tout parc et toute installation communautaire de voisinage (pataugeoire, école, maison de quartier, garderie, bibliothèque, etc.) • Un site construit, quelle que soit sa vocation, pourvu qu'il n'y ait pas d'ajout de logements • Un milieu d'intérêt écologique • Un plan ou cours d'eau, incluant sa bande de protection riveraine et sa plaine inondable • Toute grande emprise de transport d'énergie (pipeline, Hydro-Québec, etc.) et de transport structurant (chemin de fer et infrastructures de réseau routier supérieur et métropolitain) • Tout ouvrage de rétention desservant un secteur plus grand que celui faisant l'objet du calcul de densité
Densité résidentielle nette	Le nombre de logements (incluant les chambres d'une habitation collective) implantés sur un terrain divisé par la superficie de ce même terrain
Densité résidentielle nette dans les bâtiments mixtes	La densité résidentielle nette d'un bâtiment mixte est calculée en divisant le nombre de logements par la proportion de la superficie du site correspondant à celle du bâtiment occupée, en superficie de plancher, par la fonction résidentielle
Conversion entre une densité résidentielle brute et nette	Pour convertir une densité nette en densité brute, elle doit être divisée par 1,25. Inversement, une densité brute est convertie en densité nette en la multipliant par ce même coefficient

Les cibles à atteindre à Boucherville, identifiées par le SAD de l'agglomération de Longueuil et le PMAD de la CMM visent plus particulièrement les éléments suivants :

- Diriger, d'ici 2035, au moins 40 % des nouveaux logements vers les corridors et les points d'accès au transport collectif
- Établir le seuil minimal de densité brute à l'extérieur des corridors et des points d'accès au transport en commun à 30 log./ha (densité nette de 38 log./ha)
- Établir le seuil minimal de densité brute près des éléments structurants du réseau de transport collectif à :
 - 40 log./ha (densité nette de 50 log./ha) pour le corridor Jacques-Cartier/de Mortagne (aire d'influence d'une largeur de 1 000 m)
 - 30 log./ha (densité nette de 38 log./ha) pour les points d'accès structurants au transport en commun (Terminus De Montarville et stationnement incitatif de Mortagne) (aire d'influence d'un rayon de 500 m)
- Diriger les activités à fort taux d'emplois ou génératrices de déplacements vers les points d'accès au transport en commun structurants

Il est à noter que la densité résidentielle pourra être modulée entre les secteurs vacants et les sites de redéveloppement/optimisation identifiés. Toutefois, aucune modulation n'est permise entre un terrain situé à l'intérieur d'une aire d'influence d'un point d'accès au transport en commun et un terrain situé à l'extérieur de cette dernière.

Voici le bilan des projets résidentiels structurants réalisés sur des terrains de plus de 0,1 ha⁴ depuis l'entrée en vigueur du PMAD (bilan établi en fonction de la date de délivrance des permis de construction) :

- À l'extérieur des aires d'influence des points d'accès au transport en commun (aire TOD ou corridor SRB) :
 - 678 logements construits sur une superficie de terrain de 12,47 ha
 - Surplus de 204 logements (vs densité résidentielle nette minimale requise de 38 log./ha : 474 logements requis)
- À l'intérieur des aires d'influence des points d'accès au transport en commun (aire TOD ou corridor SRB) :
 - 356 logements construits sur une superficie de 3,12 ha (corridor SRB de Mortagne)
 - Surplus de 200 logements (vs densité résidentielle nette minimale requise de 50 log./ha : 156 logements requis)

La Ville souhaite arrimer sa planification avec la vision du SAD de l'agglomération de Longueuil tout en respectant la capacité d'accueil de son territoire et son caractère distinctif. En effet, la Ville vise l'atteinte d'un rythme de développement lui permettant de prévoir une intégration harmonieuse des projets à leur milieu. À ce titre, il est important de rappeler que la décision de mettre en place des infrastructures et l'ouverture de nouvelles voies publiques relève du conseil municipal. Le rythme de développement souhaité impliquerait ainsi l'ajout de ± 200 unités d'habitation (maison, appartement, chambre) par année. Cette hausse correspond à environ 1 % du nombre d'unités présentes sur le territoire en 2016. Des projets de

⁴ À l'exception des lots résiduels des projets de développement initiés avant le 12 mars 2012 et destinés à des habitations unifamiliales sur rue.

développement impliquant notamment un plus grand nombre de logements pourraient toutefois être considérés à condition qu'ils répondent aux besoins de la population. Les éléments suivants devront également être considérés pour ces projets :

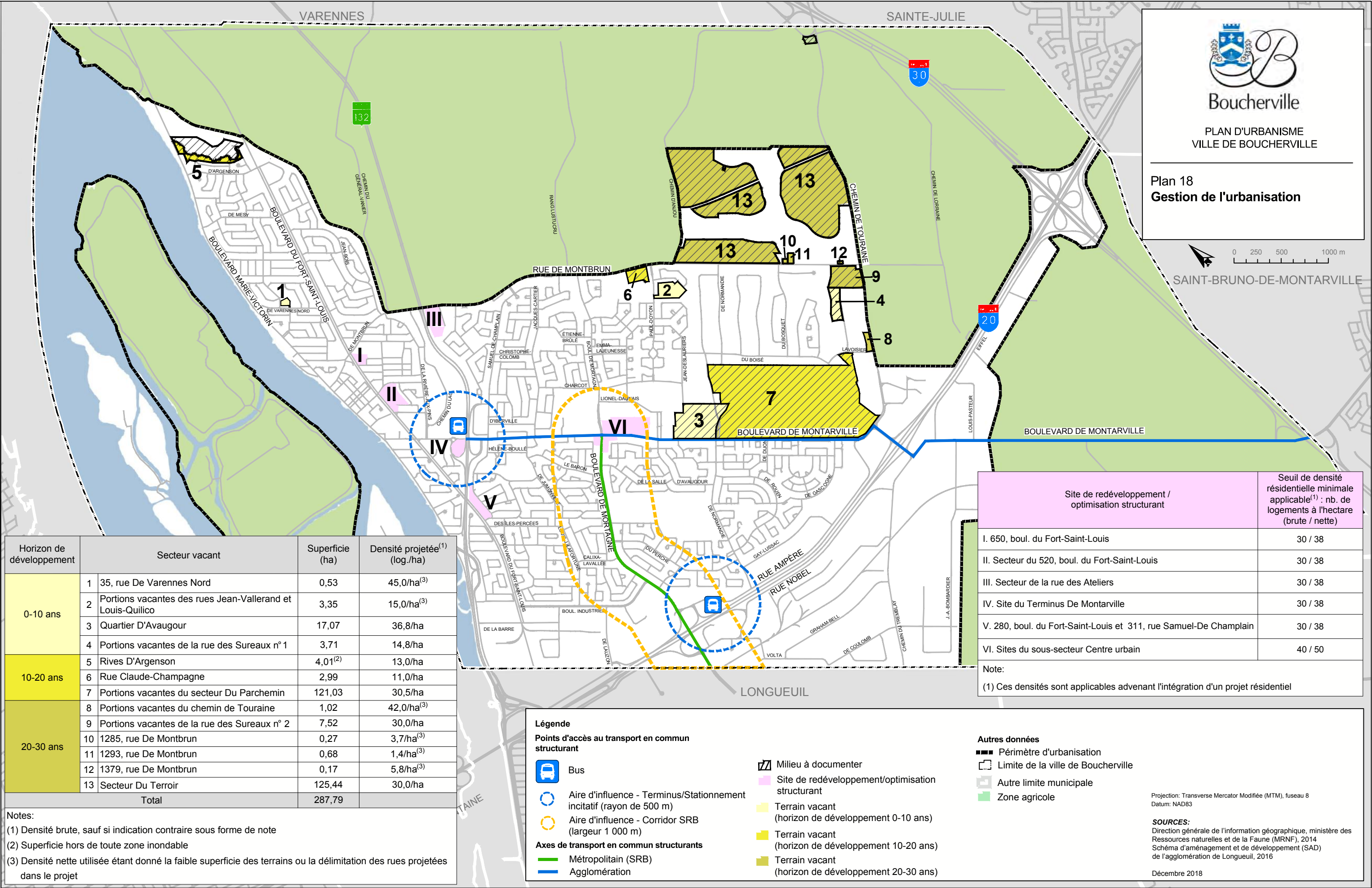
- La contribution à l'augmentation de la qualité de vie
- L'intégration aux secteurs établis
- La capacité des infrastructures existantes ou projetées à court terme
- Les besoins de la population en matière de logements
- Les besoins de la population en matière de services, d'équipements communautaires et d'espaces publics
- Les impacts sur le réseau routier
- Les caractéristiques écologiques du projet

Pour les projets structurants, des séances d'information et de consultation supplémentaires pourraient également être exigées. Ces événements s'ajouteraient aux consultations obligatoires prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le plan 18 identifie les principaux secteurs disponibles au développement et établit leur horizon de développement. Ces secteurs comprennent des terrains vacants de 0,1 ha⁵ ou plus, identifiés en septembre 2018. Ce plan localise également les sites ayant un potentiel de redéveloppement ou d'optimisation ainsi que les éléments structurants du transport collectif et leurs aires d'influence. Seuls ces secteurs sont considérés pour l'application des seuils de densité résidentielle. Il n'y a toutefois aucune obligation de développer à des fins résidentielles sur ces portions du territoire. Les seuils de densité sont applicables uniquement aux terrains devant accueillir seule ou en mixité la fonction résidentielle.

La présente section comprend également des balises concernant les densités d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels établis, les secteurs commerciaux et industriels, et des lignes directrices quant à la planification intégrée aménagement/transport et l'implantation des équipements et installations des réseaux de transport d'énergie et de télécommunication dans les ensembles naturels sensibles.

⁵ À l'exception des lots résiduels des projets de développement initiés avant le 12 mars 2012 et destinés à des habitations unifamiliales sur rue.



7.1 Superficies résidentielles vacantes

Le tableau 7-B présente le détail des secteurs vacants illustrés au plan 18. Les projections en matière de densité sont basées sur des projets préliminaires, sur les typologies des milieux établis adjacents et sur les seuils minimaux applicables. Il est important de souligner que plusieurs secteurs ont un statut de milieu à documenter et que leur développement pourrait être restreint suite à une caractérisation environnementale et la délimitation de milieux d'intérêt écologique.

Un horizon de développement est aussi prévu de manière à assurer la cohérence du développement avec la capacité d'accueil du milieu et des réseaux d'infrastructures.

Tableau 7-B – Secteurs vacants : horizon de développement et densité projetée

Horizon de développement	Référence (plan 18)	Secteur vacant	Superficie (ha)	Densité projetée ⁽¹⁾ (log./ha)
0-10 ans	1	35, rue De Varennes Nord	0,53	45,0/ha ⁽⁴⁾
	2	Portions vacantes des rues Jean-Vallerand et Louis-Quilico	3,35	15,0/ha ⁽⁴⁾
	3	Quartier D'Avaugour ⁽²⁾	17,07	36,8/ha
	4	Portions vacantes de la rue des Sureaux n° 1 ⁽²⁾	3,71	14,8/ha
10-20 ans	5	Rives D'Argenson ⁽²⁾	4,01 ⁽³⁾	13,0/ha
	6	Rue Claude-Champagne ⁽²⁾	2,99	11,0/ha
	7	Portions vacantes du secteur Du Parchemin ⁽²⁾	121,03	30,5/ha
20-30 ans	8	Portions vacantes du chemin de Touraine	1,02	42,0/ha ⁽⁴⁾
	9	Portions vacantes de la rue des Sureaux n° 2 ⁽²⁾	7,52	30,0/ha
	10	1285, rue De Montbrun	0,27	3,7/ha ⁽⁴⁾
	11	1293, rue De Montbrun	0,68	1,4/ha ⁽⁴⁾
	12	1379, rue De Montbrun	0,17	5,8/ha ⁽⁴⁾
	13	Secteur Du Terroir ⁽²⁾	125,44	30,0/ha
TOTAL			287,79	
Notes :				
(1) Densité brute, sauf si indication contraire sous forme de note				
(2) Milieu à documenter				
(3) Superficie hors de toute zone inondable				
(4) Densité nette utilisée étant donné la faible superficie des terrains ou la délimitation des rues projetées				

Les projections respectent la cible générale (30 log./ha brut) exigée par le SAD de l'agglomération de Longueuil. La densité proposée tient également compte du surplus (204 logements hors aire d'influence) généré entre l'entrée en vigueur du PMAD (mars 2012) et septembre 2018.

Un surplus de 89 logements se dégage des projections approximatives illustrées au tableau 7B.

Approche réglementaire

Le tableau 7-C présente les dispositions qui seront intégrées aux différents règlements d'urbanisme afin d'assurer le respect des seuils minimaux proposés précédemment.

Tableau 7-C – Secteurs vacants : approche réglementaire

Horizon de développement	Référence (plan 18)	Secteur vacant	Encadrement de la densité résidentielle aux règlements d'urbanisme
0-10 ans	1	35, rue De Varennes Nord	Densité résidentielle nette minimale applicable à la zone : 45 log./ha
	2	Portions vacantes des rues Jean-Vallerand et Louis-Quilico	Autorisation d'habitations unifamiliales sur des terrains ayant chacun une superficie maximale de 1 250 m²(2)
	3	Quartier D'Avaugour ⁽¹⁾	Densité résidentielle brute minimale applicable au secteur dans le Règlement relatif aux PAE : 36,8 log./ha
	4	Portions vacantes de la rue des Sureaux n° 1 ⁽¹⁾	Densité résidentielle brute minimale applicable au secteur dans le Règlement relatif aux PAE : 14,8 log./ha
10-20 ans	5	Rives D'Argenson ⁽¹⁾	Densité résidentielle brute minimale applicable au secteur dans le Règlement relatif aux PAE : 13 log./ha
	6	Rue Claude-Champagne ⁽¹⁾	Densité résidentielle brute minimale applicable au secteur dans le Règlement relatif aux PAE : 11 log./ha
	7	Portions vacantes du secteur Du Parchemin ⁽¹⁾	Densité résidentielle brute minimale applicable au secteur dans le Règlement relatif aux PAE : 30,5 log./ha
20-30 ans	8	Portions vacantes du chemin de Touraine	Densité résidentielle nette minimale applicable aux zones : 42 log./ha
	9	Portions vacantes de la rue des Sureaux n° 2 ⁽¹⁾	Densité résidentielle brute minimale applicable au secteur dans le Règlement relatif aux PAE : 30 log./ha
	10	1285, rue De Montbrun	<i>Insertion d'une habitation unifamiliale (aucune disposition en matière de densité)</i>
	11	1293, rue De Montbrun	<i>Insertion d'une habitation unifamiliale (aucune disposition en matière de densité)</i>
	12	1379, rue De Montbrun	<i>Insertion d'une habitation unifamiliale (aucune disposition en matière de densité)</i>
	13	Secteur Du Terroir ⁽¹⁾	Densité résidentielle brute minimale applicable au secteur dans le Règlement relatif aux PAE : 30 log./ha
Notes : (1) Milieu à documenter (2) Superficie approximative du plus grand des 51 terrains subdivisés dans le secteur			

Séquence de développement

Certains secteurs vacants devront respecter la séquence de développement présentée ci-après en raison de leurs superficies, de leurs statuts de milieux à documenter, de la capacité d'accueil du milieu ou de contraintes liées aux infrastructures publiques (absence de réseau, capacité insuffisante, etc.) :

- Les portions vacantes du secteur Du Parchemin ne pourront être développées avant l'amorce du développement du quartier D'Avaugour
- Le secteur Du Terroir et les portions vacantes de la rue des Bureaux n° 2 ne pourront être développés avant l'amorce du développement du secteur Du Parchemin

7.2 Superficies à potentiel de redéveloppement/optimisation

Le tableau 7-D présente les détails pour les secteurs à potentiel de redéveloppement ou d'optimisation qui sont eux aussi illustrés au plan 18. Il comprend le contexte de développement et les seuils de densité qui seront à respecter advenant l'intégration de fonctions résidentielles sur ces emplacements. Il est toutefois à noter qu'il n'est pas obligatoire d'autoriser des usages résidentiels sur ces sites.

Tableau 7-D – Sites de redéveloppement/optimisation structurants

Site de redéveloppement/optimisation structurant	Contexte de redéveloppement/optimisation	Seuil de densité résidentielle minimale applicable : Nbre de logements à l'hectare (brute/nette)
I. 650, boulevard du Fort-Saint-Louis	• Site de redéveloppement/optimisation multifonctionnel hors aire TOD/corridor TC métropolitain	30/38
II. Secteur du 520, boulevard du Fort-Saint-Louis	• Site de redéveloppement/optimisation multifonctionnel hors aire TOD/corridor TC métropolitain	30/38
III. Secteur de la rue des Ateliers	• Site de redéveloppement/optimisation multifonctionnel hors aire TOD/corridor TC métropolitain	30/38
IV. Site du Terminus De Montarville	• Site de redéveloppement/optimisation multifonctionnel situé dans l'aire TOD du Terminus De Montarville	30/38
V. 280, boulevard du Fort-Saint-Louis et 311, rue Samuel-De Champlain	• Site de redéveloppement/optimisation multifonctionnel partiellement situé dans l'aire TOD du Terminus De Montarville	30/38
VI. Sites du sous-secteur Centre urbain	• Site de redéveloppement/optimisation multifonctionnel situé dans le corridor TC métropolitain Jacques-Cartier/de Montagne	40/50

7.3 Suivi

Les informations relatives au développement depuis le 12 mars 2012 (entrée en vigueur du PMAD) des emplacements vacants de plus de 0,1 hectare situés à l'extérieur des secteurs vacants et des sites de redéveloppement/optimisation identifiés au plan 18 seront transmises à l'agglomération de Longueuil afin d'assurer le suivi du seuil global de densité résidentielle.

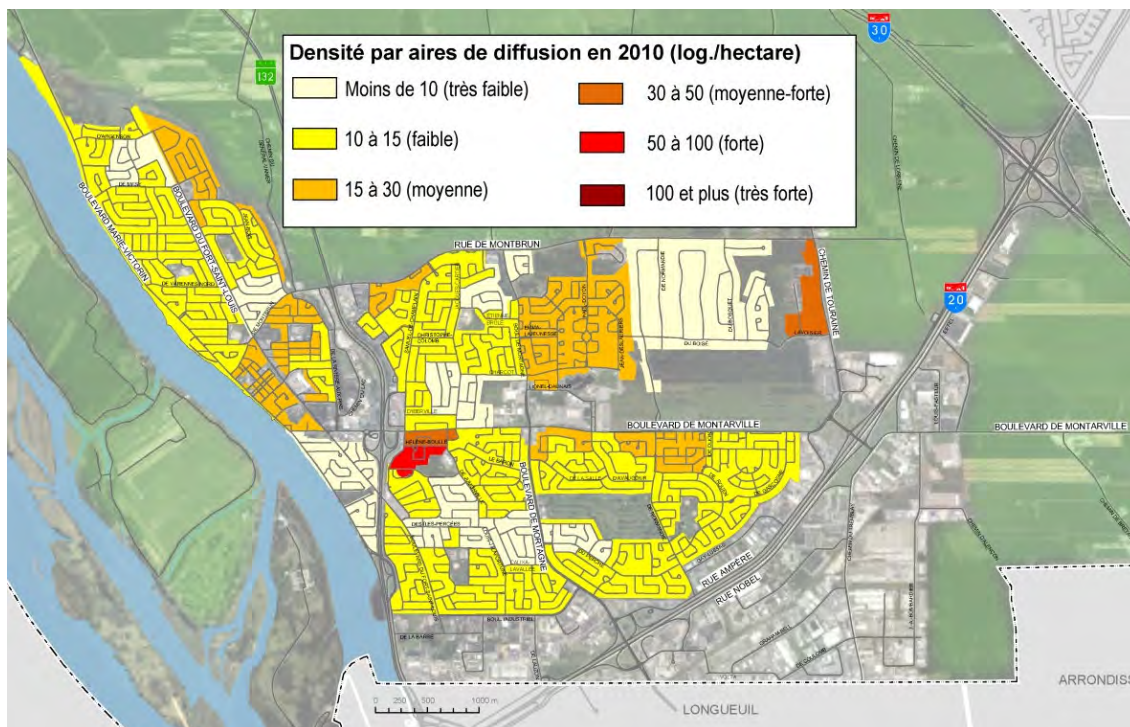
7.4 Densités d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels établis et les usages non résidentiels

La Ville de Boucherville tendra vers une densification plus élevée dans les secteurs déjà construits. En effet, le développement de la Ville s'est effectué dans une période où une faible densité était favorisée. Afin d'optimiser le développement, la Ville devra évaluer les nouveaux projets de développement, tous usages confondus, afin d'atteindre cet objectif de densification dans les secteurs établis.

7.4.1 Secteurs résidentiels établis

Comme le démontre la figure 10, la densité résidentielle à l'intérieur du périmètre urbain est majoritairement faible. Les caractéristiques des milieux établis seront donc considérées dans l'élaboration des règlements d'urbanisme. L'évaluation des projets plus denses proposés dans ces secteurs devra notamment tenir compte du cadre bâti en place.

Figure 10 – Densité résidentielle de Boucherville en 2010



Source : SAD de l'agglomération de Longueuil, 2016

7.4.2 Secteurs industriels

Dans le cas des secteurs industriels, les éléments suivants pourront être pris en compte :

- Assurer un coefficient d'emprise au sol minimal de 15 %. Celui-ci pourrait toutefois être plus élevé pour certains secteurs, notamment à proximité du corridor SRB de Mortagne
- Autoriser des bâtiments ayant une hauteur variant de 1 à 6 étages, selon les secteurs

7.4.3 Secteurs commerciaux

Dans le cas des secteurs commerciaux, les éléments suivants pourront être pris en compte :

- Limiter le développement d'ensembles commerciaux à portée suprarégionale à l'aire d'affectation multifonctionnelle suprarégionale
- Encadrer les concepts commerciaux par la délimitation des zones et par diverses dispositions réglementaires, notamment celles concernant les superficies de terrains et de planchers, la hauteur des bâtiments et l'implantation

7.5 Planification intégrée aménagement/transport

Le SAD de l'agglomération de Longueuil préconise la planification des axes et des points d'accès au transport en commun structurants selon les principes TOD. Cette intention vise la création de milieux de vie compacts, de moyenne ou haute densité, axés sur le transport en commun, et ce, dans un rayon correspondant à une distance de marche de son point d'accès soit 500 m (largeur de 1 000 m pour le corridor SRB de Mortagne).

Les parties des secteurs de planification détaillée affectées par une aire d'influence de l'axe ou des points d'accès au transport en commun identifiés sur le plan 18 devront tenir compte des critères d'aménagement TOD mentionnés ci-dessous. Ces aires d'influence s'étendent autour du Terminus De Montarville, du stationnement incitatif de Mortagne et du corridor SRB de Mortagne.

Critères d'aménagement TOD applicables aux aires d'influence des axes et points d'accès au transport en commun structurants :

- Assurer l'intégration du point d'accès au milieu environnant tout en encourageant sa visibilité et son accessibilité
- Moduler la densité d'occupation du sol à l'intérieur de l'aire d'influence de manière à promouvoir les principes de la ville compacte et durable, à assurer une gradation de cette densité à partir du point d'accès et de manière à maximiser son développement, tout en tenant compte de ses particularités (patrimoine, paysages, milieux naturels, typologies et densités en place, infrastructures, services, etc.)
- Favoriser une mixité et une intégration, tant horizontale que verticale, des fonctions autorisées afin de permettre l'émergence d'une vie de quartier dynamique et de qualité
- Advenant un projet de redéveloppement impliquant l'ajout d'usages résidentiels, favoriser la construction d'une gamme diversifiée de logements (tenures et typologies) afin de répondre aux besoins des différents types de ménages et d'intégrer les différents groupes socioéconomiques à la vie de quartier
- Faciliter l'accès au point d'accès au transport en commun métropolitain structurant en accordant une priorité aux déplacements actifs à l'intérieur du quartier et leur connectivité aux réseaux limitrophes
- Faciliter les déplacements actifs et l'accessibilité universelle par un aménagement qui assure la sécurité et le confort
- Favoriser une trame de rues, des aménagements publics et un lotissement à l'échelle du piéton

- Assurer une gestion de l'offre en stationnements hors rue priorisant les transports en commun et actif, encourageant un partage des stationnements en fonction des périodes d'achalandage et promouvant le stationnement sur rue
- Privilégier d'autres formes de stationnement que celles en surface pour les projets impliquant l'intégration d'habitations multifamiliales ou collectives et tout projet de redéveloppement impliquant des usages commerciaux, récréatifs ou publics
- Considérer la localisation des stationnements incitatifs afin d'éviter une sous-utilisation des terrains stratégiques et de minimiser leurs impacts sur la mise en valeur du quartier
- Favoriser un aménagement distinctif qui met en valeur l'identité du lieu
- Favoriser une implantation du cadre bâti en front de rue ainsi qu'une facture architecturale diversifiée afin de diminuer la distance de marche vers les arrêts de transport public et de créer un environnement convivial pour les déplacements actifs
- Promouvoir un caractère architectural et un environnement distinctifs et conviviaux en matière d'implantation et d'architecture des bâtiments, d'interaction du cadre bâti avec les espaces publics, d'aménagements, d'identité du lieu, etc.
- Encourager des aménagements durables afin d'améliorer la qualité de vie dans ces milieux de vie, notamment par la construction de bâtiments à haute performance énergétique, l'aménagement paysager adapté au milieu, la protection des milieux naturels et des secteurs à caractères historique, patrimonial et culturel, une gestion écoresponsable des eaux de ruissellement, etc.

Corridor SRB de Mortagne hors secteurs de planification détaillée

À l'extérieur des secteurs de planification détaillée du Centre urbain/D'Avaugour et du Pôle multifonctionnel régional et ses abords, le contexte du milieu (secteur construit, faible densité résidentielle) ne favorise pas l'application du seuil de densité résidentielle brute de 40 logements/hectare. La Ville ne prévoit donc pas de redéveloppement à court terme pour ces terrains. Des interventions sont toutefois proposées au plan 9 pour améliorer le domaine public :

- Amélioration des parcours actifs menant au boulevard de Mortagne
- Bonification de l'aménagement des points d'accès au réseau de transport en commun
- Préservation des arbres et des aménagements paysagers du corridor

Une planification intégrée sera toutefois exigée pour tout projet de redéveloppement nécessitant un changement de zonage proposé sur un terrain de plus de 0,1 hectare. Les critères d'aménagement TOD et le seuil minimal de densité résidentielle applicable devront ainsi être respectés.

7.6 Implantation d'équipements et d'installations de transport d'énergie et de télécommunication dans les ensembles naturels sensibles

L'implantation de tout nouvel équipement ou toute nouvelle installation de transport d'énergie et de télécommunication devrait être évitée dans les milieux d'intérêt écologique, les milieux à documenter, les milieux de conservation prioritaire et les bois et corridors forestiers illustrés au plan 2. Dans les cas où ces ensembles naturels sensibles ne peuvent pas être évités, tout réseau de transport d'énergie ou de télécommunication verra à :

- Considérer l'utilisation des droits de servitude ou de propriétés des réseaux, des emprises et des installations existantes afin d'éviter la multiplication des infrastructures linéaires
- Limiter les superficies à déboiser et favoriser un tracé qui ne compromet pas la viabilité de ces écosystèmes

- Accorder une attention particulière aux éléments sensibles identifiés lors de la caractérisation du site ou du tracé retenu (boisé à forte valeur écologique, milieu humide, habitat sensible, espèce faunique ou floristique menacée, etc.)
- Démontrer, par des études environnementales, techniques et économiques réalisées dans le cadre du projet, que l'implantation de ce nouvel équipement ou de cette nouvelle installation ne peut être réalisée à l'extérieur de ces milieux ou que la solution retenue est celle de moindre impact environnemental
- Prévoir des mesures d'atténuation afin de limiter les impacts environnementaux et favoriser l'intégration de l'équipement ou de l'installation aux paysages d'intérêt métropolitain et d'agglomération et aux ensembles patrimoniaux de portée métropolitaine ou d'agglomération (zone tampon, aménagement arbustif et arborescent compatible, choix des structures ou des matériaux, etc.)
- Prévoir des mesures de reboisement raisonnables permettant d'atténuer l'impact du projet, de compléter ou de connecter des milieux d'intérêt écologique, de préserver ou d'aménager des réseaux ou corridors écologiques, ou de créer de nouveaux parcs qui participent à la biodiversité. Pour le réseau d'Hydro-Québec, les mesures peuvent impliquer la plantation d'arbres sur une superficie équivalente à même le site ou ailleurs sur le territoire de la ville
- Accorder une attention particulière aux travaux d'entretien ou de maintenance visant à assurer la sécurité du public ou du réseau afin de maintenir une composante arbustive et arborescente compatible avec le réseau

Sous réserve d'une entente avec le propriétaire d'un équipement ou d'une installation de transport d'énergie ou de télécommunication, l'utilisation et la mise en valeur des emprises devraient être encouragées dans la mesure où les initiatives proposées contribuent à :

- Mettre en valeur la Trame verte et bleue métropolitaine et d'agglomération par des activités de conservation ou de récréation compatibles avec la protection de ces écosystèmes
- Mettre en valeur la zone agricole par des activités agricoles ou agrotouristiques compatibles avec la protection de ces écosystèmes
- Favoriser l'intégration de l'équipement ou de l'installation aux paysages d'intérêt métropolitain et d'agglomération et aux ensembles patrimoniaux de portée métropolitaine et d'agglomération

8 SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

La section suivante présente les secteurs faisant l'objet d'une planification détaillée, et ce, en raison des enjeux qu'ils présentent, que ce soit en termes de potentiel de développement (secteurs vacants), de redéveloppement (sites sous-utilisés) ou d'optimisation, en lien notamment avec la présence d'infrastructures de transport en commun structurantes.

Dans la dernière version de son Plan d'urbanisme, la Ville de Boucherville identifiait cinq secteurs devant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU). Les secteurs de PPU suivants sont remplacés par la dénomination de secteur de planification détaillée :

- Vieux-Boucherville
- Harmonie
- Du Terroir
- Du Parchemin

Le PPU applicable au secteur Du Boisé est quant à lui abrogé.

L'approche par secteur de planification détaillée est plus souple que l'identification de secteurs devant être assujettis à un PPU. En effet, selon le contexte et les besoins du milieu, la planification détaillée pourra mener à :

- L'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU)
- L'adoption d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) en vertu du règlement du même nom
- L'adoption d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action
- La modification de la réglementation d'urbanisme (adoption de dispositions spécifiques au Règlement de zonage, Règlement relatif aux PIIA, etc.)
- La réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs

Six secteurs ont ainsi été identifiés pour une planification détaillée.

Les secteurs de planification détaillée

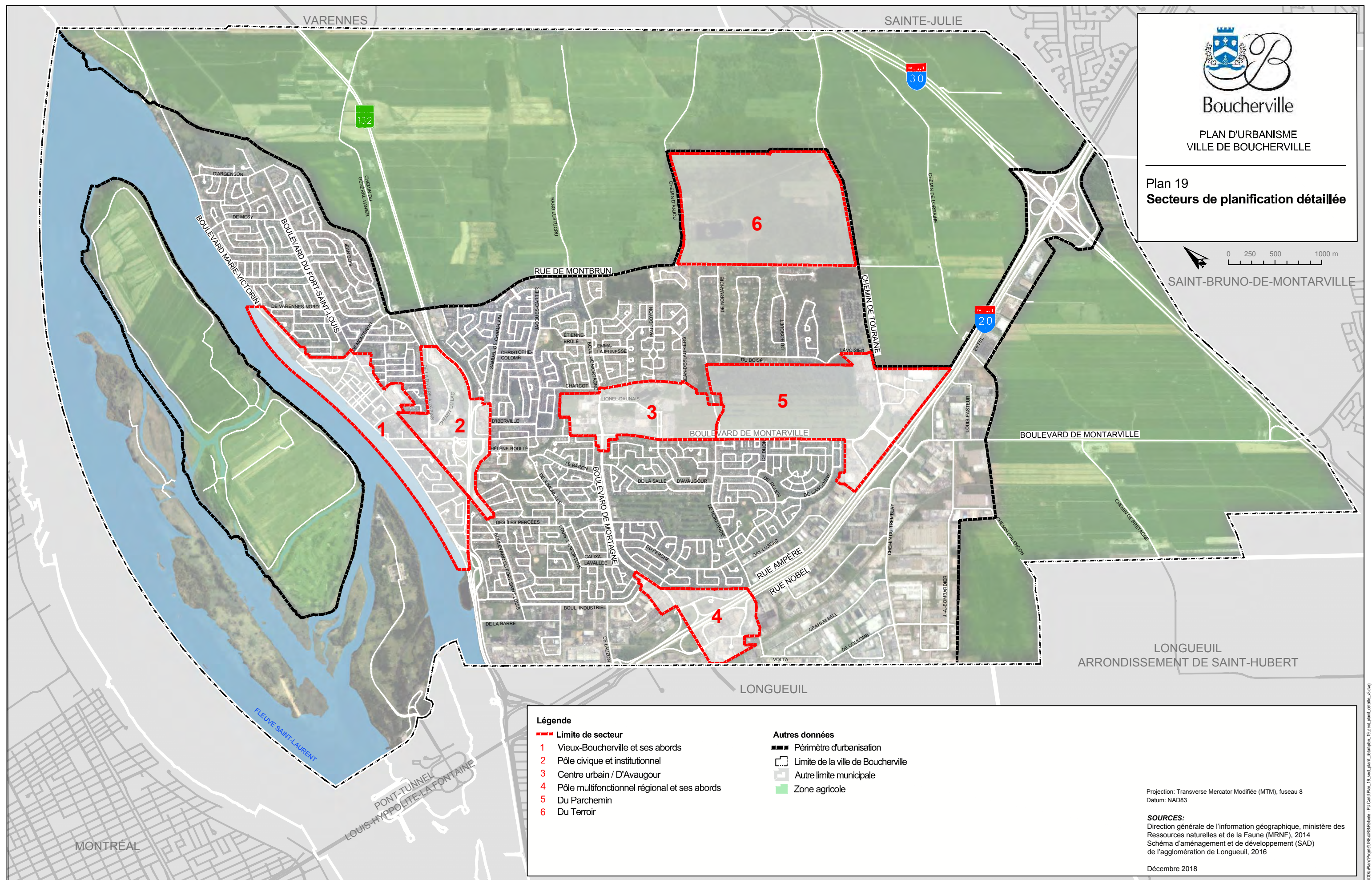
1. Vieux-Boucherville et ses abords
2. Pôle civique et institutionnel
3. Secteur Centre urbain/D'Avaugour
4. Pôle multifonctionnel régional et ses abords
5. Secteur Du Parchemin
6. Secteur Du Terroir

Pour l'ensemble des secteurs de planification détaillée, les éléments suivants sont identifiés :

- Territoire concerné
- Contexte de planification (constats, problématiques et enjeux)
- Concept d'organisation spatiale et lignes directrices
- Balises d'aménagement

Les concepts d'aménagement présentés dans les prochaines sections sont des illustrations schématiques et sont des propositions.

Le plan 19 présente l'ensemble des secteurs de planification détaillée.



8.1 Vieux-Boucherville et ses abords

8.1.1 Territoire concerné

Ce secteur correspond au site patrimonial cité du Vieux-Boucherville, auquel ont été ajoutés les sites environnants présentant des enjeux d'optimisation et structurants dont la rue De Muy et les emplacements longeant le fleuve Saint-Laurent, les sites commerciaux du boulevard du Fort-Saint-Louis et un secteur entre le site patrimonial cité, la voie ferrée et la route 132.

Figure 11 – Localisation – Vieux-Boucherville et ses abords



8.1.2 Contexte de planification

- Forme urbaine compacte dans le Vieux-Boucherville
- Concentration de bâtiments patrimoniaux/d'intérêt
- Présence d'un axe routier distinctif (boulevard Marie-Victorin/tracé fondateur)
- Vocation essentiellement résidentielle du Vieux-Boucherville (peu de commerces)
- Vitrine structurante sur le fleuve, le bord de l'eau demeure toutefois peu aménagé
- Coexistence difficile entre les modes de déplacement (piéton, cycliste, automobiliste)
- Problématique de stationnement et de sécurité routière
- Présence de sites sous-occupés (centres commerciaux de première génération)

8.1.3 Lignes directrices, vision et concept d'aménagement

Lignes directrices

- Lieu historique reconnu
- Zone à protéger (site patrimonial cité)
- Optimisation des sites sous-occupés
- Intégration de commerces d'ambiance
- Aménagements riverains distinctifs
- Réaménagement du domaine public et des parcours actifs

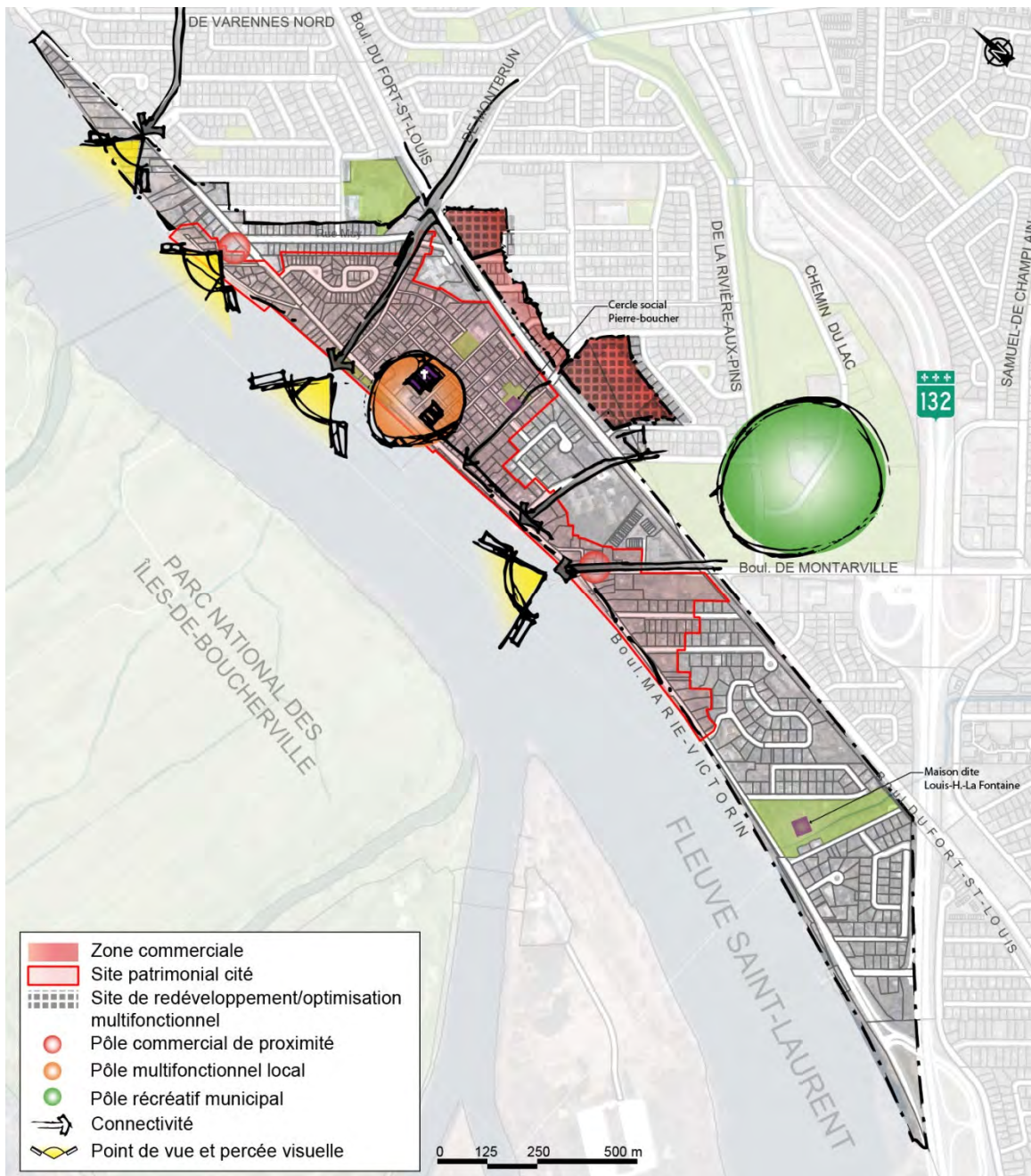
Vision d'aménagement

Préserver et valoriser le caractère identitaire du Vieux-Boucherville

Optimiser la vitrine sur le fleuve, l'accessibilité au site, les aménagements publics et les parcours actifs, le tout en respect de l'aspect historique du lieu et en lien avec son environnement immédiat

Introduire des commerces et des services qui contribuent à l'animation du Vieux-Boucherville

Figure 12 – Concept d'aménagement – Vieux-Boucherville et ses abords



Balises d'aménagement

Valorisation de la signature distinctive pour le Vieux-Boucherville

- Respect des caractéristiques architecturales du milieu lors d'interventions (construction, agrandissement, rénovation, restauration)
- Protection de la canopée
- Respect du potentiel archéologique
- Mise en valeur des espaces publics et des sites d'intérêt (parvis de l'église, marina, etc.)
- Intégration harmonieuse des activités commerciales et qualité de l'affichage
- Mise en place d'un concept de signalisation (parcs, accès au fleuve, etc.)
- Traitement distinctif des portes d'entrée et des axes donnant accès au Vieux-Boucherville (plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et aménagement du domaine public sur les rues De Montbrun et Pierre-Boucher, le boulevard De Montarville, etc.)
- Réalisation d'un guide ou de fiches-conseils visant à encadrer les interventions dans le Vieux-Boucherville (rénovation, restauration, agrandissement, etc.), en lien avec la codification des bâtiments patrimoniaux
- Poursuite des échanges avec le comité des citoyens du district électoral n° 1 (Marie-Victorin)
- Mise en place d'outils d'information et de sensibilisation pour les citoyens au sujet du Vieux-Boucherville (dépliants, conférences, etc.)
- Poursuite des démarches visant à établir ou faciliter l'accès à des mécanismes d'aide financière pour les projets de rénovation/restauration/construction

Optimisation de la vitrine sur le fleuve et bonification des accès publics

- Création de percées visuelles et acquisition d'immeubles pour l'aménagement de nouveaux espaces verts

Réflexion concernant la circulation sur le boulevard Marie-Victorin

- Place accordée à la mobilité active et au transport collectif
- Sécurité, configuration, traverse, signalisation
- Gestion du stationnement

Approche proposée

- Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - Section applicable au Vieux-Boucherville
 - Section applicable aux abords du Vieux-Boucherville
- Adoption d'un Règlement relatif aux usages conditionnels pour l'autorisation d'usages commerciaux dans certaines zones du Vieux-Boucherville
- Intégration de dispositions spécifiques au Vieux-Boucherville dans le Règlement de zonage, notamment en matière d'architecture et d'affichage
- Maintien du Règlement 1491 décrétant la création du site patrimonial cité (Vieux-Boucherville)

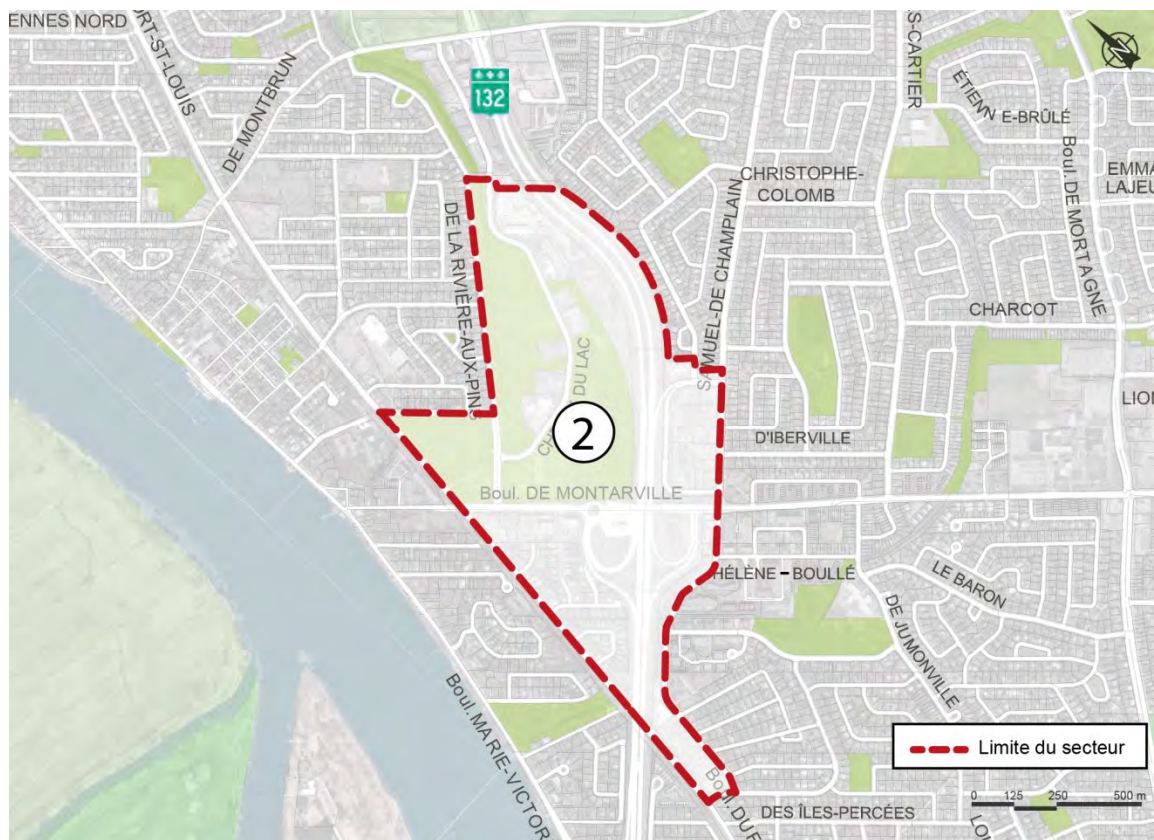
8.2 Pôle civique et institutionnel

8.2.1 Territoire concerné

Ce secteur, qui se situe à proximité du Vieux-Boucherville, inclut plusieurs grands équipements institutionnels et récréatifs (Centre administratif Clovis-Langlois, bibliothèque Montarville-Boucher-De La Bruyère, Complexe aquatique Laurie-Eve-Cormier et place Pierre-Laporte, maison des jeunes), un point d'accès au transport en commun structurant (Terminus De Montarville) et des terrains occupés à des fins résidentielles.

Plusieurs commerces et services sont également établis de part et d'autre de l'intersection route 132/boulevard De Montarville, profitant d'une localisation stratégique à l'entrée des milieux de vie et de la clientèle empruntant la route 132 (sites commerciaux des rues Samuel-De Champlain et Albanel, Carrefour de La Seigneurie et bureaux et services du boulevard De Montarville).

Figure 13 – Localisation – pôle civique et institutionnel



8.2.2 Contexte de planification

- Entrée de ville majeure au territoire depuis la route 132
- Terminus De Montarville (aire TOD)
- Pôle civique majeur (secteur du Centre administratif Clovis-Langlois, Complexe aquatique Laurie-Eve-Cormier, installations récréatives et sportives de la place Pierre-Laporte)
- Diversité des projets et des ressources mettant en valeur l'aspect humain du secteur
- Présence de sites exclusivement commerciaux, isolés du reste du territoire (Centre commercial Samuel-De Champlain, Carrefour de La Seigneurie)
- Problématique de sécurité routière

8.2.3 Lignes directrices, vision et concept d'aménagement

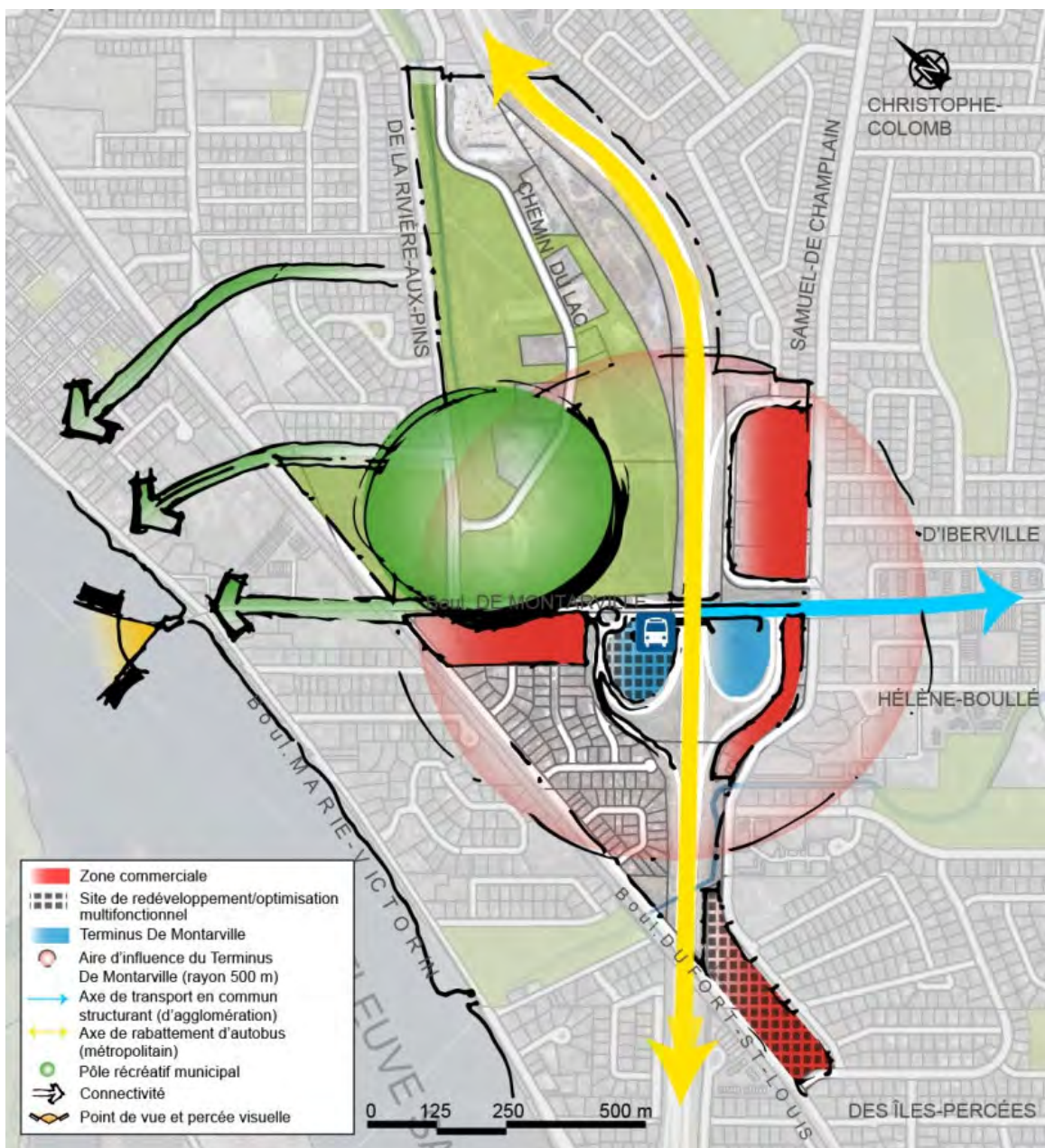
Lignes directrices

- Maintien de la vocation du secteur (fonctions résidentielles, commerciales, institutionnelles et récréatives)
- *Statu quo* en matière de présence résidentielle
- Consolidation du pôle récréatif municipal
- Intégration des critères d'aménagement TOD pour les portions situées dans l'aire d'influence du Terminus De Montarville
- Aménagements durables et amélioration des parcours actifs
- Porte d'entrée au Vieux-Boucherville et au secteur riverain
- Lieu de rencontres et espaces publics

Vision d'aménagement

Consolider le rôle du pôle civique et institutionnel notamment par une bonification des aménagements et des parcours actifs vers le fleuve et le Vieux-Boucherville

Figure 14 – Concept d'aménagement – pôle civique et institutionnel



Balises d'aménagement

Intégration des critères d'aménagement TOD pour les terrains situés dans l'aire d'influence du Terminus De Montarville

- Voir les critères à la section 7.5

Consolidation du cadre bâti et de la vocation du secteur

- Insertions en harmonie avec le cadre bâti existant
- Maintien et revitalisation des commerces existants
- Planification d'ensemble des équipements et espaces récréatifs
- Planification intégrée autour de la place Pierre-Laporte et du Complexe aquatique Laurie-Eve-Cormier
- Réduction des espaces dédiés au stationnement commercial ou récréatif
- Projet de garderie
- Amélioration de la sécurité routière sur le boulevard De Montarville

Bonification des aménagements et des parcours actifs dans le secteur et vers les lieux d'intérêt adjacents

- Développement de la connectivité vers le fleuve, le Vieux-Boucherville, le pôle récréatif municipal et le Terminus De Montarville
- Agrandissement du stationnement du Terminus De Montarville
- Optimisation de la gestion de la circulation et de la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment sur le boulevard De Montarville
- Bonification des aménagements paysagers
- Traitement de l'interface avec la voie ferrée (enjeu de sécurité)
- Traitement de l'interface avec la route 132

Approche proposée

- Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - Section applicable au pôle civique et institutionnel
- Intégration de dispositions spécifiques applicables au secteur dans le Règlement de zonage (usages, stationnement, etc.)

8.3 Secteur Centre urbain/D'Avaugour

8.3.1 Territoire concerné

Ce secteur se trouve au sud du secteur 5 (Harmonie), au carrefour des boulevards De Montarville et de Mortagne. Il se compose de deux sections : le sous-secteur Centre urbain et le sous-secteur D'Avaugour.

Sous-secteur Centre urbain

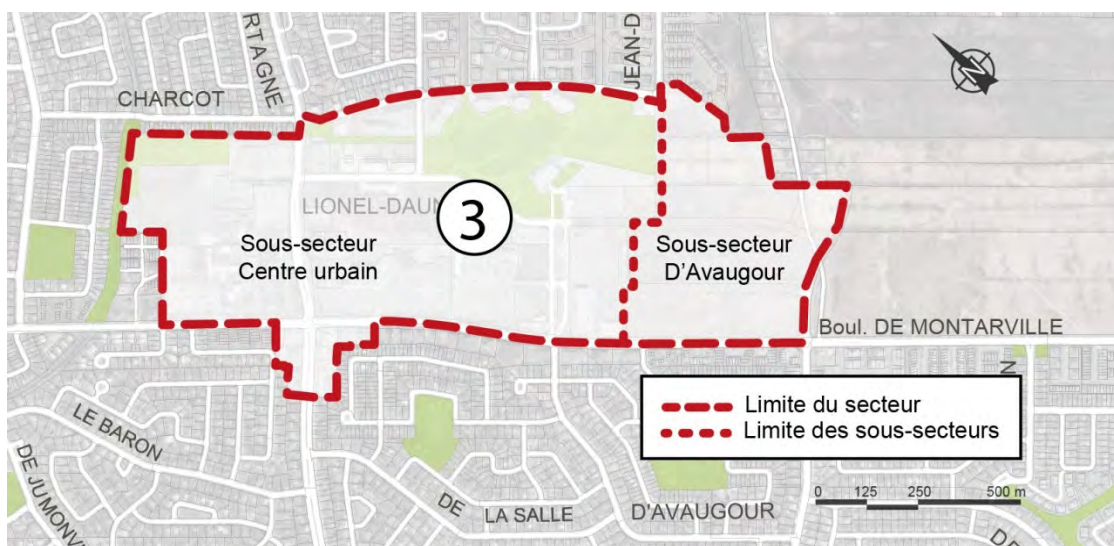
Établi en plein cœur de Boucherville depuis 1979, le centre commercial Les Promenades Montarville regroupe plusieurs commerces dont certains magasins corporatifs, notamment Provigo, Canadian Tire et Pharmacie Jean Coutu, en plus d'un grand nombre de boutiques, tous réunis sous un même toit dans un mail intérieur. La rue Lionel-Daunais, constitue quant à elle un pôle mixte (résidentiel, commercial, récréatif et institutionnel) localisé dans l'environnement immédiat du Centre multifonctionnel Francine-Gadbois. Elle offre une promenade urbaine sur une rue d'ambiance revêtant une signature contemporaine. En matière d'habitation, le sous-secteur comprend principalement des habitations multifamiliales et des habitations collectives, dont la Résidence Harmonie, la coopérative de solidarité en habitation La Seigneurie de Boucherville et le projet Caléo.

L'école secondaire De Mortagne et le Complexe sportif Duval Auto se trouvent également dans le sous-secteur Centre urbain. Un projet de centre multisport comprenant notamment un terrain de soccer intérieur est également projeté dans cette portion du territoire.

Sous-secteur D'Avaugour

Ce sous-secteur est actuellement en développement à des fins résidentielles, il est directement adjacent au sous-secteur Centre urbain.

Figure 15 – Localisation – secteur Centre urbain/D'Avaugour



8.3.2 Contexte de planification

- Localisation stratégique, au cœur du territoire
- Pôle commercial Les Promenades Montarville, qui constitue un site de redéveloppement/ optimisation au SAD de l'agglomération de Longueuil
- Présence de la rue commerciale d'ambiance Lionel-Daunais
- Secteur mixte (résidentiel, commercial, de services, institutionnel, récréatif/sportif)
- Important potentiel de développement à des fins résidentielles (quartier D'Avaugour)
- Axe de transport collectif structurant métropolitain (boulevard de Mortagne (SRB))
- Capacité limitée des infrastructures
- Problématique de sécurité routière sur le boulevard De Montarville
- Présence d'un milieu à documenter (milieux d'intérêt écologique potentiels)

8.3.3 Lignes directrices, vision et concept d'aménagement

Lignes directrices

- Consolidation du pôle communautaire et récréatif
- Consolidation du pôle institutionnel et sportif, notamment par le projet de centre multisport
- Optimisation de l'occupation du sol
- Encadrement des boulevards De Montarville/de Mortagne
- Diversité des typologies résidentielles et intégration architecturale des bâtiments
- Maintien du caractère mixte de la rue Lionel-Daunais (portion du Centre urbain)
- Aménagements durables
- Aménagements de parcours actifs menant au boulevard de Mortagne et tirant profit des caractéristiques et des points d'intérêt du secteur
- Connexions entre les milieux d'intérêt écologique du secteur et ceux des secteurs adjacents
- Atténuer les impacts des développements sur la circulation
- Intégration des critères d'aménagement TOD pour les portions situées dans l'aire d'influence du corridor SRB de Mortagne

Vision

Dans l'ensemble du secteur, conférer une place accrue aux parcours actifs et réduire les îlots de chaleur

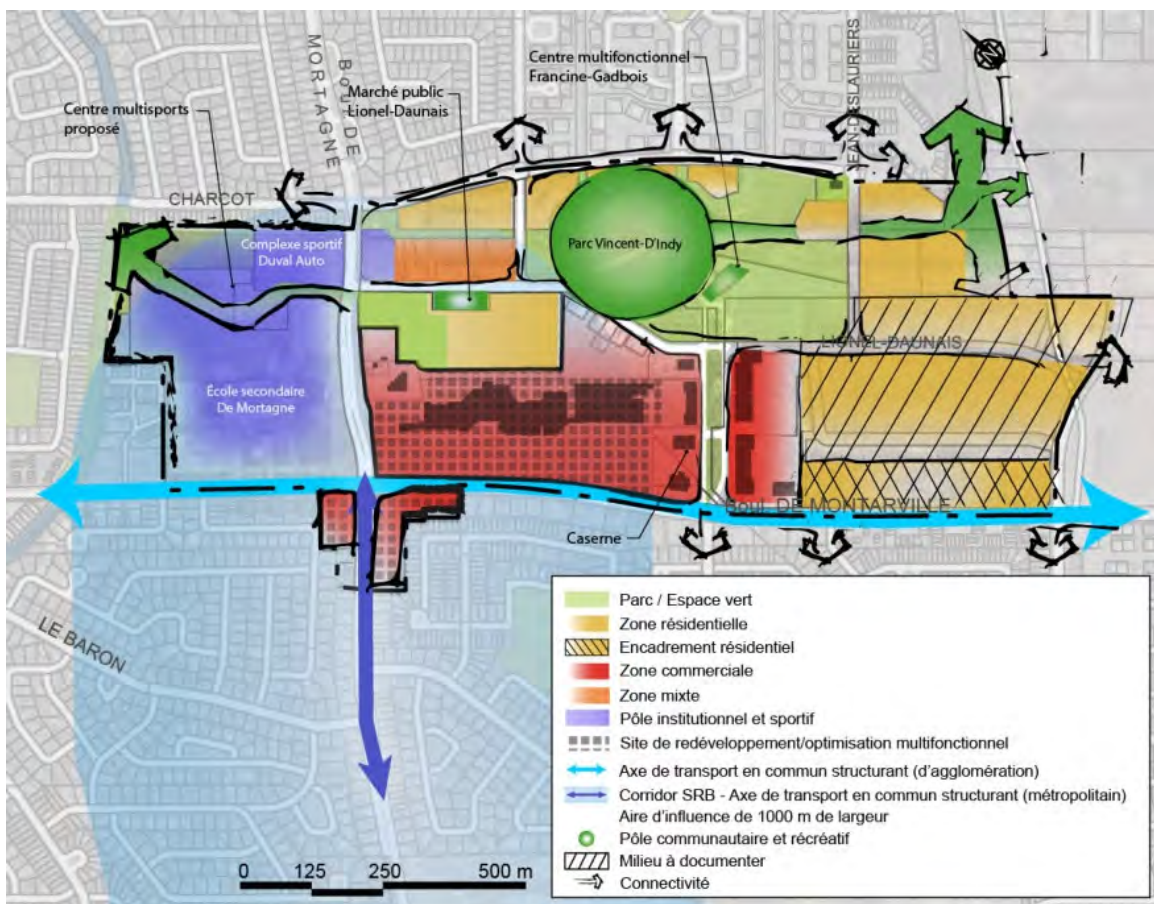
Consolider le sous-secteur Centre urbain en tant que pôle mixte offrant une ambiance distinctive

Consolider les pôles communautaire et récréatif et institutionnel et sportif

Poursuivre à court terme le développement du sous-secteur D'Avaugour en privilégiant une plus grande diversification des typologies et en accordant une attention particulière aux bâtiments proposés en bordure du boulevard De Montarville afin d'assurer leur intégration aux secteurs existants adjacents

Favoriser les constructions intégrant des composantes écologiques

Figure 16 – Concept d'aménagement – secteur Centre urbain/D'Avaugour



Balises d'aménagement

Intégration des critères d'aménagement TOD pour les terrains situés dans l'aire d'influence du corridor SRB de Mortagne

- Voir les critères à la section 7.5

Consolidation des pôles communautaire et récréatif et institutionnel et sportif

- Mise en valeur des sites
- Optimisation de l'occupation du sol

Intégration et bonification des espaces verts et des parcours actifs

- Aménagement d'un corridor vert continu
- Amélioration et sécurisation des parcours actifs vers le centre commercial et vers les arrêts d'autobus de l'axe de transport en commun structurant métropolitain
- Réduction des îlots de chaleur et accroissement de la perméabilité des surfaces
- Planification des aménagements paysagers et des espaces verts intégrant les principes de gestion différenciés

Optimisation de la forme urbaine

- Planification d'une forme urbaine permettant l'atteinte des objectifs du SAD de l'agglomération de Longueuil en matière de densité résidentielle
- Intégration d'une variété de typologies de logements (logements de différentes superficies s'adressant à des clientèles variées (jeunes familles, personnes âgées, etc.)
- Contrôle architectural (revêtements, hauteurs, volumes, etc.)
- Mise en place d'un encadrement bâti sur le boulevard De Montarville en harmonie avec l'environnement immédiat
- Réduction des espaces dédiés au stationnement commercial ou récréatif
- Enfouissement des réseaux de distribution électrique et de télécommunication (favorisé)

Gestion de la circulation

- Atténuation des impacts des nouveaux développements sur la mobilité
- Sécurisation de l'intersection de Mortagne/De Montarville

Rue Lionel-Daunais

- Maintien du caractère mixte de la portion du Centre urbain de la rue Lionel-Daunais

Approche proposée

- Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - Section applicable au Centre urbain et à une partie du sous-secteur D'Avaugour
 - Section applicable au quartier D'Avaugour (adoption ultérieure)

- Encadrement du développement du quartier D'Avaugour à l'aide du Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
- Intégration de dispositions spécifiques applicables au secteur dans le Règlement de zonage (usages, stationnement, affichage, etc.)

8.4 Pôle multifonctionnel régional et ses abords

8.4.1 Territoire concerné

Ce secteur s'étend de part et d'autre de l'autoroute 20, au carrefour du boulevard de Mortagne. Il se compose de deux sous-secteurs distincts : le sous-secteur sud et le sous-secteur nord.

Sous-secteur sud

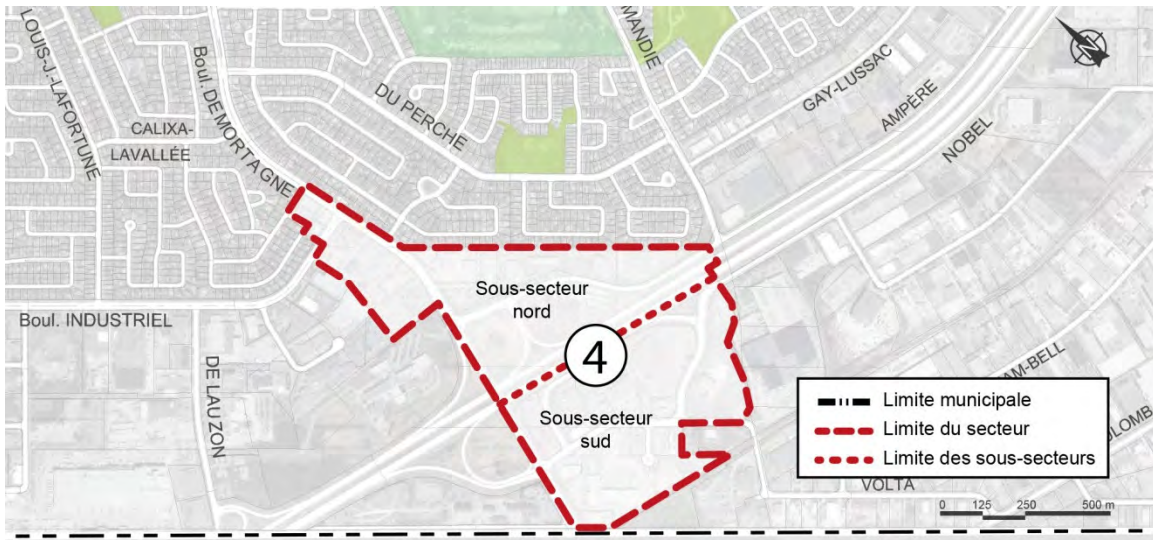
Cet ensemble commercial, localisé à la croisée de l'autoroute 20 et du boulevard de Mortagne, côté sud-est, regroupe des commerces en rangée ainsi que des bâtiments commerciaux isolés établis sur l'ensemble du secteur. À une minute du pont-tunnel Louis-Hippolyte-La Fontaine, ce pôle rassemble, entre autres, plusieurs restaurants, des entreprises de services et des commerces de divertissement, dont un cinéma et un salon de quille. L'hôtel Mortagne, en plus d'offrir de l'hébergement, intègre des salles de conférences et un centre de congrès pouvant accueillir jusqu'à 1 000 personnes. Ce sous-secteur comprend également un commerce de grande surface, soit un centre de rénovation.

Sous-secteur nord

Au nord-est du carrefour autoroutier A-20/de Mortagne, un ensemble commercial de type autoroutier s'est également développé. On y observe notamment des commerces d'hôtellerie, de restauration, de services bancaires, un concessionnaire automobile et une station d'essence.

Au nord-ouest du carrefour autoroutier A-20/de Mortagne, un ensemble mixte commercial et industriel s'est développé. On y trouve des espaces industriels, de bureaux, des commerces de détail et de restauration ainsi que deux stations-service.

Figure 17 – Localisation – pôle multifonctionnel régional et ses abords



8.4.2 Contexte de planification

- Présence de l'axe de transport en commun structurant métropolitain du boulevard de Mortagne (SRB) et du stationnement incitatif de Mortagne
- Entrée de ville majeure depuis l'autoroute 20
- Vitrine autoroutière
- Pôle commercial régional se situant entre les parcs industriels Lavoisier et Edison
- Trame parcellaire non homogène
- Présence de grands espaces de stationnement
- Fonction résidentielle prohibée dans la majorité du secteur (SAD)
- Problématique de sécurité routière

8.4.3 Lignes directrices, vision et concept d'aménagement

Lignes directrices

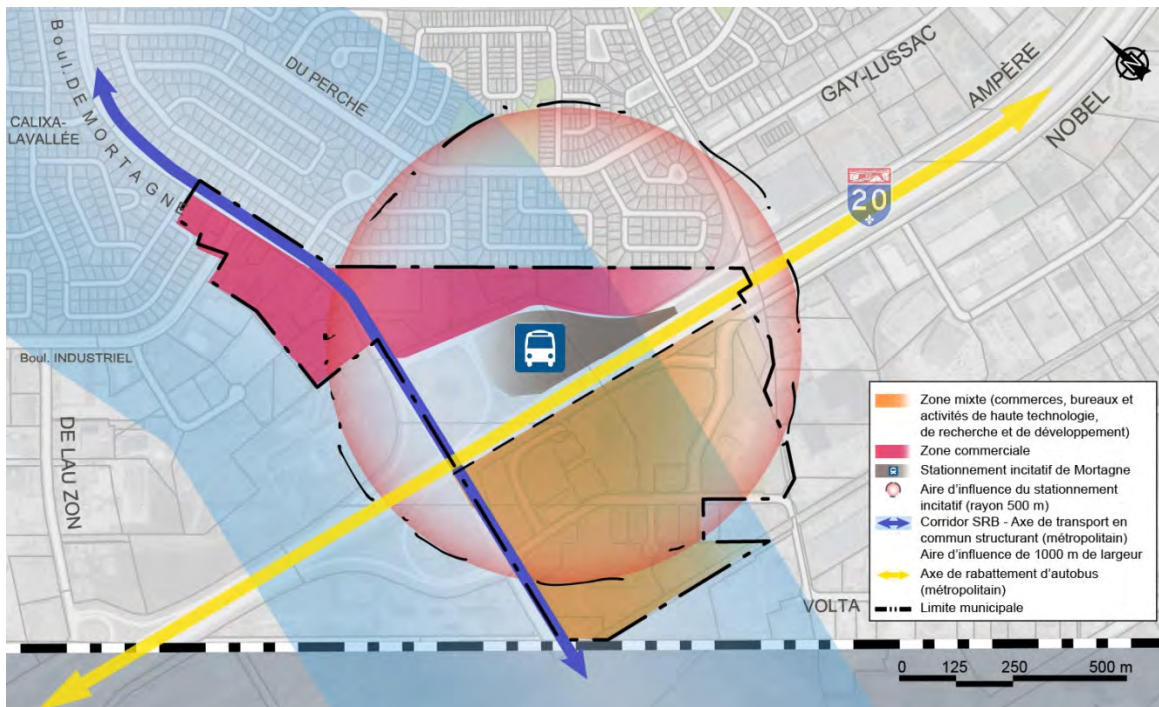
- Compacité et optimisation du secteur
- Intégration des critères d'aménagement TOD pour les portions situées dans l'aire d'influence du corridor SRB de Mortagne et du stationnement incitatif de Mortagne
- Bonification de la vitrine autoroutière
- Mixité des fonctions commerciales, de bureaux et des activités de haute technologie, de recherche et de développement dans le sous-secteur sud
- Aménagements durables et amélioration des parcours actifs

Vision d'aménagement

Optimiser la création d'emplois et l'utilisation du sol en lien avec la vitrine autoroutière et le projet de SRB.

Faire du sous-secteur sud un pôle d'affaires présentant une mixité de fonctions commerciales, de bureaux et d'activités de haute technologie, de recherche et de développement

Figure 18 – Concept d'aménagement – pôle multifonctionnel régional et ses abords



Balises d'aménagement

Ensemble du secteur

- Intégration des critères d'aménagement TOD pour les terrains situés dans l'aire d'influence du corridor SRB de Mortagne et du stationnement incitatif de Mortagne (voir les critères à la section 7.5)
- Encadrement des voies de circulation et optimisation des terrains et des aires de stationnement sous-utilisés
- Intégration d'aménagements distinctifs et durables
- Amélioration et sécurisation des parcours de mobilité (transport en commun, parcours actifs, camionnage), en lien avec les enjeux de circulation
- Contrôle réglementaire de l'affichage qui devra tenir compte du rayonnement régional des commerces du secteur, assurer une intégration harmonieuse des enseignes au cadre bâti et mettre en valeur l'entrée de ville et la vitrine autoroutière
- Réduction des espaces dédiés au stationnement commercial ou récréatif

Sous-secteur sud

- Diversification des usages (divertissements, bureaux, etc.) et bonification de la vitalité commerciale
- Intégration d'une mixité de fonctions commerciales, de bureaux et d'activités de haute technologie, de recherche et de développement
- Attraction d'usages moteurs (sièges sociaux, bureaux administratifs, laboratoires de recherche, etc.)
- Efficacité et sécurité des liens actifs vers le corridor SRB de Mortagne

Sous-secteur nord

- Réaménagement du stationnement incitatif de Mortagne
- Maintien de la vocation commerciale actuelle en mixité verticale avec des fonctions de bureaux ou d'affaires
- Traitement des interfaces avec les zones résidentielles adjacentes (limitation des nuisances et limitation de la hauteur du bâti)
- Amélioration et sécurisation des liens actifs vers le corridor SRB de Mortagne et le stationnement incitatif de Mortagne (depuis les établissements commerciaux ainsi que les secteurs résidentiels)

Approche proposée

- Subséquemment, le sous-secteur sud pourrait faire l'objet d'un PPU dans le cadre d'une démarche intégrée de planification des transports et de l'aménagement du territoire
- Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - Section applicable au pôle multifonctionnel régional
- Intégration de dispositions spécifiques applicables au secteur dans le Règlement de zonage (usages, stationnement, affichage, etc.)

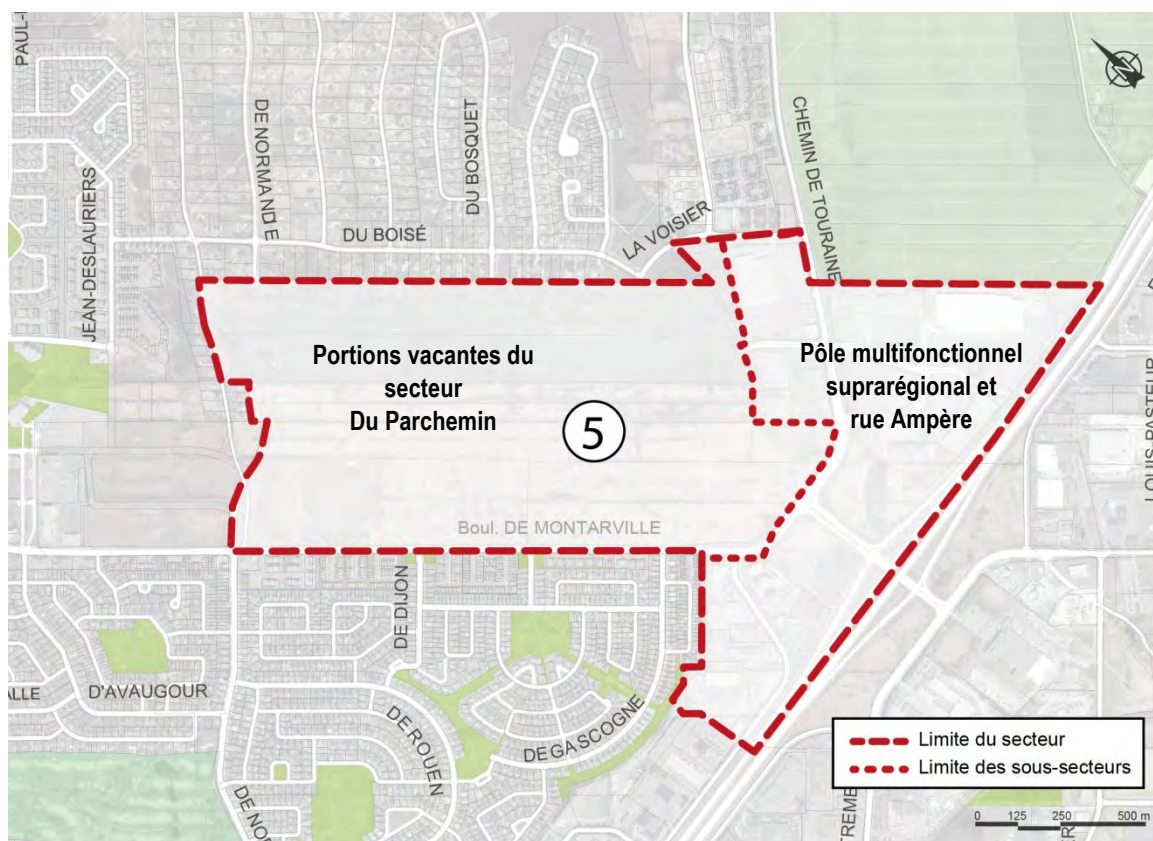
8.5 Secteur Du Parchemin

8.5.1 Territoire concerné

Secteur qui se compose de deux sous-secteurs distincts :

- Portions vacantes du secteur Du Parchemin, qui compte plus de 121 hectares de terrains vacants qui pourraient être développés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Pôle multifonctionnel suprarégional et rue Ampère, qui accueille majoritairement des commerces de moyenne à très grande surface, de même que des commerces sur la rue Ampère (majoritairement des espaces à bureaux et des concessionnaires automobiles)

Figure 19 – Localisation – secteur Du Parchemin



8.5.2 Contexte de planification

- Entrée de ville majeure depuis l'autoroute 20
- Vitrine autoroutière
- Importance des superficies à développer
- Horizon de développement 10-20 ans (pour les portions vacantes)
- Présence d'un milieu à documenter (milieux d'intérêt écologique potentiels)

- Plusieurs rues des secteurs limitrophes ne présentent pas la possibilité de communiquer avec le secteur Du Parchemin (lots construits)
- Capacité limitée des infrastructures
- Présence d'un pôle commercial suprarégional

8.5.3 Lignes directrices, vision et concept d'aménagement

Lignes directrices

- Occupation optimale dans une optique de développement durable (écoquartier/quartier écologique novateur)
- Aménagements durables, préservation des milieux d'intérêt écologique et aménagements de parcours actifs
- Connexions entre les milieux d'intérêt écologique du secteur et ceux des secteurs adjacents
- Encadrement du boulevard De Montarville
- Diversité des typologies résidentielles
- Commerces de proximité à considérer pour les portions vacantes
- Intégration d'espaces récréatifs (plateaux sportifs) et institutionnels, en lien avec les besoins de la population
- Bonification de la vitrine autoroutière
- Amélioration de la desserte en transport en commun
- Résolution/atténuation des problématiques liées à la circulation routière (sécurité, congestion)

Vision d'aménagement

Portions vacantes

- Assurer le développement écologique des portions vacantes du secteur par des aménagements durables s'articulant autour d'un corridor vert structurant et accessible
- Créer un milieu de vie adéquatement intégré à son environnement et offrant une diversité de typologies d'habitations
- Intégrer une trame perméable reliant le secteur Du Parchemin aux secteurs adjacents

Pôle multifonctionnel suprarégional et rue Ampère

- Maintenir le dynamisme du pôle commercial suprarégional et des établissements commerciaux de la rue Ampère

Figure 20 – Concept d'aménagement – secteur Du Parchemin



Balises d'aménagement

Ensemble du secteur

- Mise en place d'aménagements durables et de parcours actifs accessibles et sécuritaires
- Amélioration et sécurisation des parcours de mobilité (transport en commun, parcours actifs, camionnage), en lien avec les enjeux de circulation
- Mise en valeur de la vitrine autoroutière
- Désenclavement du secteur et résolution des problématiques de circulation
- Consolidation des transports collectifs et étude de la faisabilité de l'aménagement d'un point d'accès permanent au transport en commun structurant (terminus et stationnement incitatif) dans le secteur Ampère/A-20/De Montarville
- Planification des parcours actifs et optimisation de l'occupation du sol à proximité d'un éventuel terminus/stationnement incitatif
- Collaboration avec le MTQ pour le réaménagement de l'échangeur A-20/De Montarville
- Intégration de stationnements intérieurs ou étagés
- Enfouissement des réseaux de distribution électrique et de télécommunication favorisé

Sous-secteur portions vacantes du secteur Du Parchemin

- Horizon de développement 10-20 ans
- Préservation des milieux d'intérêt écologique et accessibilité accrue à ceux-ci (p. ex. aménagement de sentiers)
- Connectivité entre les composantes naturelles (corridor vert)
- Intégration d'espaces verts
- Planification d'une forme urbaine permettant l'atteinte de l'objectif du SAD de l'agglomération de Longueuil en matière de densité résidentielle
- Intégration d'une diversité des typologies de logements s'adressant à une clientèle variée
- Développement d'un îlot novateur en matière de pratiques écologiques
- Diversification des fonctions complémentaires à l'habitation

Sous-secteur pôle multifonctionnel suprarégional et rue Ampère

- Contrôle réglementaire de l'affichage qui tient compte du rayonnement suprarégional de certains commerces et qui favorise l'intégration harmonieuse des enseignes au cadre bâti
- Autorisation des regroupements commerciaux à rayonnement suprarégional (*power center*) dans le pôle commercial à vocation suprarégionale de ce sous-secteur (seul secteur de la ville où ce type de développement est permis)

Approche proposée

- Encadrement du développement des portions vacantes à l'aide du Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
- La Ville conservera le contrôle sur le développement du secteur par son pouvoir de décréter l'ouverture des rues
- Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - Section applicable au pôle commercial suprarégional
 - Section applicable aux portions vacantes (adoption ultérieure)
- Intégration de dispositions spécifiques applicables au secteur dans le Règlement de zonage (usages, encadrement des superficies de certains établissements, affichage, etc.)

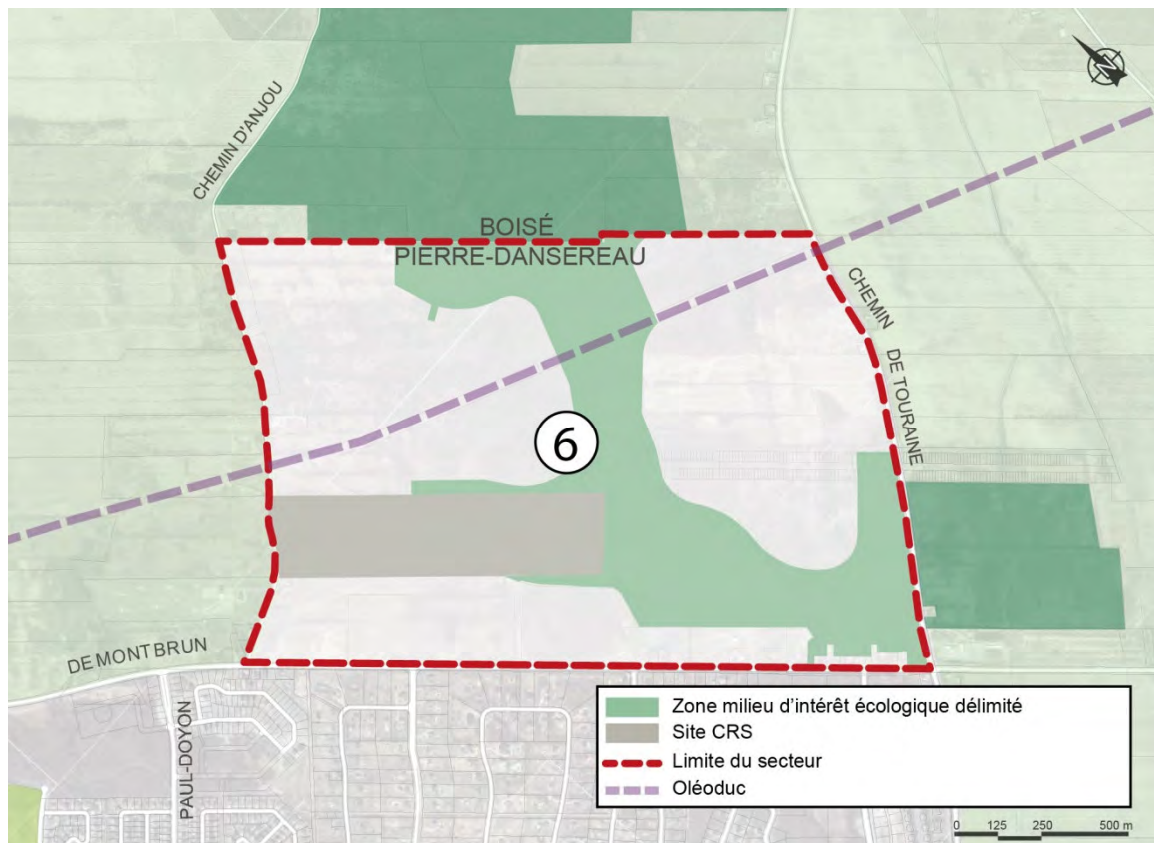
8.6 Secteur Du Terroir

8.6.1 Territoire concerné

Secteur majoritairement vacant et délimité par la zone agricole permanente, le chemin de Touraine, la rue De Montbrun et le chemin d'Anjou. Cette partie du territoire comprend notamment une ancienne carrière qui appartient aujourd'hui à l'entreprise Les Carrières Rive-Sud Inc. (CRS), ainsi que des milieux d'intérêt écologique et des portions vacantes.

Un projet de réhabilitation volontaire est à l'étude pour le site de l'ancienne carrière et une vaste zone de milieux d'intérêt écologique a été en grande partie cédée à la Ville.

Figure 21 – Localisation – secteur Du Terroir



8.6.2 Contexte de planification

Advenant le développement de ce secteur, les éléments suivants devront être pris en compte :

- Horizon de développement 20-30 ans
- Seuil minimal de densité résidentielle de 30 log./ha
- Protection des milieux d'intérêt écologique et présence de milieux à documenter
- Capacité des infrastructures et capacité portante des sols
- Impact éventuel du développement sur la circulation
- Évolution du projet de réhabilitation du site de Les Carrières Rive-Sud Inc. approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
- La présence d'un pipeline

8.6.3 Lignes directrices, vision et concept d'aménagement

Lignes directrices

- Préservation des milieux d'intérêt écologique
- Développement intégré à son environnement
- Aménagements durables
- Connexions entre les milieux d'intérêt écologique du secteur et ceux des secteurs adjacents
- Gestion de l'interface entre les secteurs à développer et la zone agricole
- Intégration de parcours actifs
- Extension du réseau de transport en commun
- Gestion de la circulation
- Réhabilitation de la carrière

Vision d'aménagement

À long terme, planifier le développement du secteur Du Terroir en conférant une place prépondérante à la conservation des milieux d'intérêt écologique et en tenant compte de la capacité de support de ces milieux

Mettre en valeur le secteur à des fins résidentielles en accordant une attention particulière à la gestion des interfaces avec les milieux d'intérêt écologique, la zone agricole et les secteurs résidentiels adjacents

Figure 22 – Concept d'aménagement – secteur Du Terroir



Balises d'aménagement

Planification éventuelle du secteur Du Terroir dans une optique d'intégration au milieu existant et aux secteurs adjacents

- Horizon de développement 20-30 ans
- Conservation des milieux d'intérêt écologique et intégration de liens vers les secteurs environnants (zone agricole, secteur Du Boisé)
- Advenant le développement à des fins résidentielles, planification d'une forme urbaine permettant l'atteinte de l'objectif du SAD de l'agglomération de Longueuil de 30 log./ha
- Intégration d'une variété de typologies résidentielles
- Modulation de la hauteur des bâtiments en fonction des interfaces (milieux d'intérêt écologique, secteurs résidentiels construits)
- Mise en valeur des rangs champêtres (chemin d'Anjou et chemin de Touraine)
- Mise en place de parcours actifs accessibles et sécuritaires, d'aménagements durables et intégration d'espaces verts
- Enfouissement des réseaux de distribution électrique et de télécommunication favorisé
- Intégration du site de la carrière (CRS) - projet de réhabilitation
- Prolongement du réseau de transport collectif existant dans le secteur Du Terroir

Approche proposée

- Encadrement du développement potentiel à l'aide du Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
- Encadrement du développement potentiel par un Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- La Ville conservera le contrôle sur le développement du secteur par son pouvoir de décréter l'ouverture des rues
- Délimitation du boisé Pierre-Dansereau à titre de milieu d'intérêt écologique, au Règlement de zonage (zone ÉCO)
- Encadrement des travaux liés à la réhabilitation du site de la carrière (CRS) via un protocole d'entente

9 SOMMAIRE DES INITIATIVES (POLITIQUES, ÉTUDES, PROGRAMMES, ACTIONS EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE)

Cette section sur la mise en œuvre repose sur les actions présentées à la section 5 : axes stratégiques, objectifs et interventions. Il s'agit d'un résumé qui regroupe les politiques, les études, les partenariats et les programmes que la Ville prévoit mettre en œuvre ou élaborer, ainsi que les comités qui devront éventuellement être mis sur pied.

Politiques ou études	Prioritaire
Volet identité	
Étude de mise en valeur du tracé fondateur Marie-Victorin et du parcours riverain au fleuve Saint-Laurent	
Politique sur l'art urbain	
Plan directeur ou catalogue du mobilier urbain et de la signalisation	
Volet social	
Mise à jour du Plan directeur des parcs et espaces verts	•
Caractérisation des quartiers résidentiels pour identifier les quartiers homogènes et ceux ayant une identité distincte	•
Volet viabilité économique	
Étude de positionnement commercial (étude de marché)	•
Requalification du sous-secteur sud du pôle multifonctionnel régional (programme particulier d'urbanisme potentiel)	
Volet mobilité	
Plan de mobilité active (actualiser et mettre en œuvre)	•
Plan directeur de circulation (mise en œuvre)	
Plan de camionnage (révision)	
Études de circulation spécifiques (pôle multifonctionnel suprarégional, pôle multifonctionnel régional, etc.)	
Volet environnement	
Plan de gestion et de conservation des milieux d'intérêt écologique	•
Plan d'action pour la réduction des gaz à effet de serre (mise en œuvre des recommandations)	•
Plan de gestion, de conservation et de mise en valeur des boisés Du Tremblay et Pierre-Dansereau (poursuite de la mise en œuvre)	•
Plan directeur de gestion des eaux pluviales	

Politiques ou études	Prioritaire
Plan d'action visant l'élimination des raccordements inversés	•
Politique de foresterie urbaine	•
Programme de caractérisation et d'inventaire du patrimoine arboricole	•
Programme d'aménagement du domaine public	
Programme de réhabilitation des cours d'eau et des parcs riverains	
Plan de communication ou programme d'éducation et de sensibilisation pour la protection des milieux d'intérêt écologique (arbre, boisé, cours d'eau, milieu riverain, faune, flore, etc.)	
Programme de sensibilisation des citoyens à l'environnement (p. ex. Guide vert)	
Programme d'aide à la rénovation	
Gouvernance (comités, partenariats et représentations)	Prioritaire
Collaboration avec l'agglomération de Longueuil pour la réalisation d'une étude ou d'un plan directeur visant l'optimisation de la capacité des équipements et des infrastructures d'épuration et de traitement des eaux usées	•
Représentations auprès du Canadien National quant au transport de matières dangereuses à proximité des milieux de vie	•
Représentations auprès des instances gouvernementales pour le maintien, à long terme, de l'agriculture sur les îles de Boucherville	
Participer à l'élaboration d'une stratégie régionale d'accessibilité des logements abordables ou locatifs	
Collaboration avec les commissions scolaires pour la réalisation de projets	
Représentations et collaboration avec le ARTM et le RTL pour la consolidation de la desserte en transport collectif	
Collaboration avec le RTL pour la mise en œuvre de son Plan stratégique 2013-2022	
Collaboration avec l'organisme de développement économique de l'agglomération de Longueuil pour l'élaboration d'un plan de positionnement industriel (étude de marché)	
Collaboration à la mise en œuvre des projets à vocation récréotouristique d'envergure métropolitaine	
Participation à la mise en œuvre du PDZA	
Participation à la mise en œuvre du Plan d'action et de réhabilitation écologique (PARE)	
Participation à l'élaboration du Plan directeur de l'eau (PDE) du COVABAR	
Représentations auprès du ministère de la Culture et des Communications pour la bonification des subventions en matière de protection et de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux	

10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adoption du projet de règlement :	16 avril 2018
Avis de motion :	10 décembre 2018
Adoption du règlement :	12 décembre 2018

Entrée en vigueur :

Jean Martel, maire

Marie-Pier Lamarche, greffière

ANNEXE A
DONNÉES RELATIVES AUX ACCIDENTS ET VICTIMES LIÉS AU RÉSEAU ROUTIER -
DIRECTION DE LA SANTÉ PUBLIQUE (MONTÉRÉGIE)

Tableau A-1 – Nombre total d'accidents avec victimes et nombre d'accidents impliquant des occupants d'un véhicule moteur, des cyclistes et des piétons, municipalité des RLS de Champlain et RLS Pierre-Boucher (2010-2014)⁶

Municipalité	Nombre total d'accidents avec victimes	Type d'usager		
		Occupant de véhicule moteur	Cycliste	Piéton
Brossard	1 337	1 284	75	127
Saint-Lambert	221	210	36	28
Longueuil	4 072	3 840	387	557
Boucherville	945	880	35	45
Sainte-Julie	417	388	36	27
Saint-Amable	126	115	7	6
Varennes	274	258	23	21
Verchères	85	76	4	2
Calixa-Lavallée	12	11	0	0
Contrecoeur	95	87	9	5

Source : DSP Montréal, fichier SAAQ0012acci_montérégie.

Production : équipe de Surveillance de l'état de santé de la population en collaboration avec le secteur Planification, évaluation et recherche et l'équipe Habitudes de vie saines et sécuritaires, novembre 2016.

⁶ Les données présentées dans le tableau ne sont ni mutuellement exclusives, ni exhaustives. La somme des accidents impliquant les différents types d'usagers n'égale pas le nombre total d'accidents, un même accident pouvant impliquer plus d'un type d'usager. Tous les différents types d'usagers de la route ne sont pas présentés dans ce tableau (exemple : motocycliste).

Tableau A-2 – Nombre total de victimes selon la gravité des blessures, municipalité des RLS de Champlain et Pierre-Boucher (2010-2014)

Municipalité	Total	Gravité des blessures		
		Décès	Blessures graves	Blessures légères
Brossard	1 807	9	58	1 740
Saint-Lambert	286	2	7	277
Longueuil	5 371	20	147	5 204
Boucherville	1 337	8	43	1 286
Sainte-Julie	545	5	22	518
Saint-Amable	170	0	8	162
Varennes	357	4	18	335
Verchères	122	4	5	113
Calixa-Lavallée	19	0	0	19
Contrecoeur	117	2	11	104

Source : DSP Montérégie, Fichier résultant de la fusion entre le fichier des victimes et celui des accidents de la SAAQ.

Production : équipe de Surveillance de l'état de santé de la population en collaboration avec le secteur Planification, évaluation et recherche et l'équipe Habitudes de vie saines et sécuritaires, novembre 2016.

Tableau A-3 – Nombre de victimes piétonnes selon la gravité des blessures, municipalité des RLS de Champlain et Pierre-Boucher (2010-2014)

Municipalité	Total	Gravité des blessures		
		Décès	Blessures graves	Blessures légères
Brossard	136	3	13	120
Saint-Lambert	29	0	3	26
Longueuil	578	6	48	524
Boucherville	48	1	5	42
Sainte-Julie	28	1	1	26
Saint-Amable	7	0	1	6
Varenes	22	0	3	19
Verchères	2	0	1	1
Calixa-Lavallée	0	0	0	0
Contrecoeur	5	1	0	4

Source : DSP Montérégie, Fichier résultant de la fusion entre le fichier des victimes et celui des accidents de la SAAQ

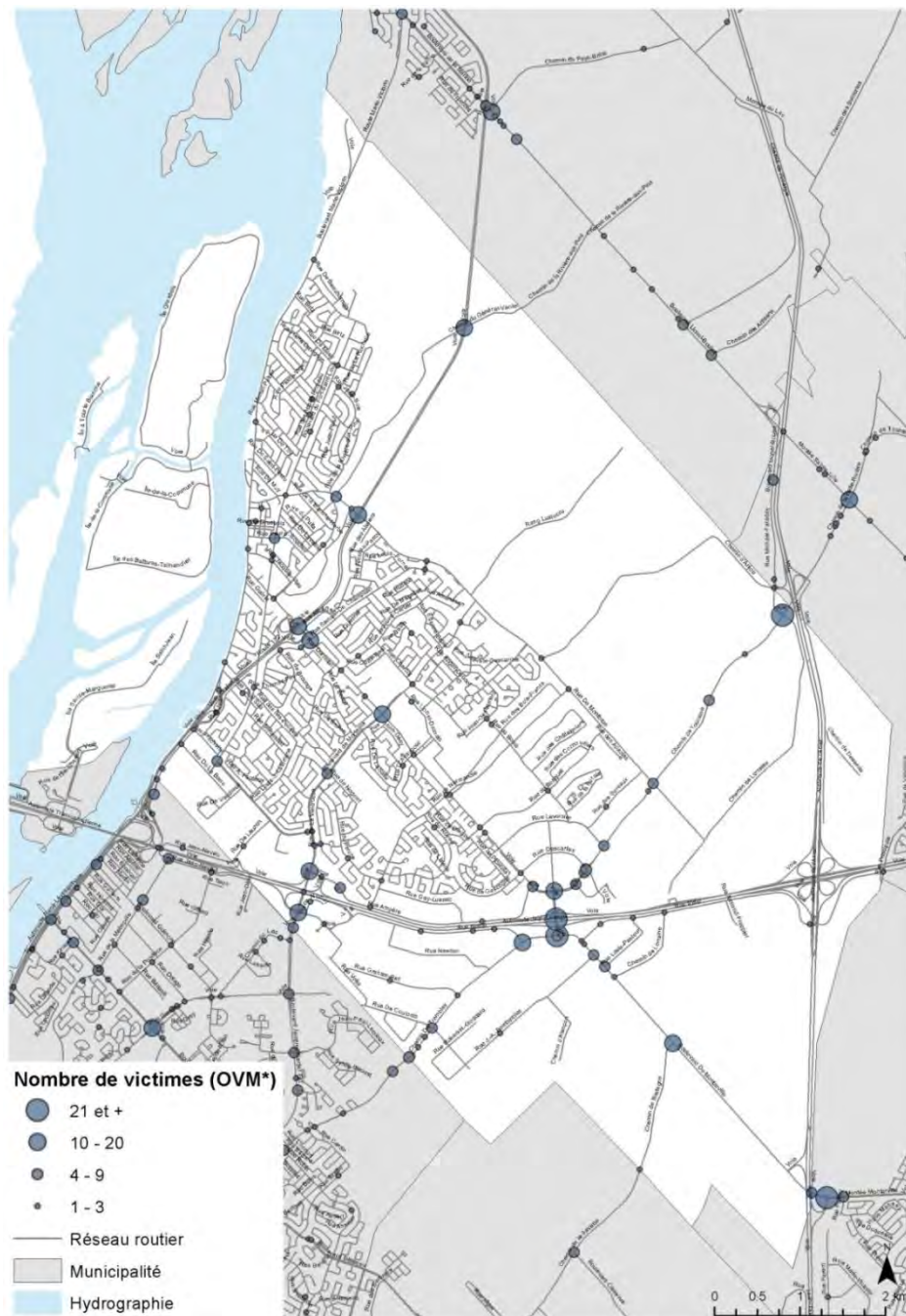
Production : équipe de Surveillance de l'état de santé de la population en collaboration avec le secteur Planification, évaluation et recherche et l'équipe Habitudes de vie saines et sécuritaires, novembre 2016.

Figure A1 – Nombre de piétons victimes (décès, blessures graves ou blessures légères) d'un accident hors autoroutes à Boucherville (2010-2014)



*La carte n'inclut que des blessés pour lesquels il y a eu un rapport policier, et qui ont pu être cartographiés. L'algorithme de géolocalisation s'améliore continuellement mais peut comporter certaines erreurs. Au besoin, les rapports originaux permettent de connaître les circonstances particulières de chaque collision (Ex : mouvement de véhicule).
Source : SAAQ, 2015
Géolocalisation : Direction de santé publique de Montréal, octobre 2016
Cartographie : Direction de santé publique de la Montérégie

Figure A2 – Nombre d'occupants de véhicules moteurs (OVM) victimes (décès, blessures graves ou blessures légères) d'un accident hors autoroute à Boucherville (2010-2014)



* Occupant de véhicule moteur
La carte n'inclut que des blessés pour lesquels il y a eu un rapport policier, et qui ont pu être cartographiés. L'algorithme de géolocalisation s'améliore continuellement mais peut comporter certaines erreurs. Au besoin, les rapports originaux permettent de connaître les circonstances particulières de chaque collision (Ex : mouvement de véhicule).
Source : SAAQ, 2015
Géolocalisation : Direction de santé publique de Montréal, 2015
Cartographie : Direction de santé publique de la Montérégie, novembre 2016

Tableau A-4 – Nombre de victimes cyclistes selon la gravité des blessures, municipalité des RLS de Champlain et Pierre-Boucher (2010-2014)

Municipalité	Total	Gravité des blessures		
		Décès	Blessures graves	Blessures légères
Brossard	76	1	7	68
Saint-Lambert	37	0	1	36
Longueuil	388	2	12	374
Boucherville	35	0	1	34
Sainte-Julie	37	1	2	34
Saint-Amable	7	0	1	6
Varennes	23	0	3	20
Verchères	4	1	0	3
Calixa-Lavallée	9	0	2	7
Contrecoeur	0	0	0	0

Source : DSP Montérégie, Fichier résultant de la fusion entre le fichier des victimes et celui des accidents de la SAAQ.

Production : équipe de Surveillance de l'état de santé de la population en collaboration avec le secteur Planification, évaluation et recherche et l'équipe Habitudes de vie saines et sécuritaires, novembre 2016.

Figure A3 – Nombre de cyclistes victimes (décès, blessures graves ou blessures légères) d'un accident hors autoroute à Boucherville (2010-2014)



*La carte n'inclut que des blessés pour lesquels il y a eu un rapport policier, et qui ont pu être cartographiés. L'algorithme de géolocalisation s'améliore continuellement mais peut comporter certaines erreurs. Au besoin, les rapports originaux permettent de connaître les circonstances particulières de chaque collisions (Ex : mouvement de véhicule).

Source : SAAQ, 2015

Géolocalisation : Direction de santé publique de Montréal, octobre 2016

Cartographie : Direction de santé publique de la Montérégie

