

INTRODUCTION

Le nouveau Plan d'urbanisme de Boucherville (règlement n° 2018-289) est entré en vigueur le 25 mars 2019. Ce document de planification a été élaboré dans le cadre du processus de refonte de l'ensemble des outils d'urbanisme de la municipalité en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Longueuil. Cette refonte du plan et des règlements d'urbanisme a permis 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.

Le Plan d'urbanisme s'inspire également des divers programmes, études et politiques adoptés par la Ville de Boucherville, par l'agglomération de Longueuil ou par d'autres organismes régionaux. Le document tient notamment compte des volontés exprimées dans le Plan de développement durable de la collectivité adopté en 2013.

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 (audits, charrettes d'idéation, rencontres techniques et soirée d'information publique) tout au cours du processus de planification.

QUATRE GRANDES ÉTAPES



Pour faciliter et susciter la participation citoyenne, une variété d'outils de communication et de consultation a aussi été mise en place dans le cadre des consultations préliminaires. Le microsite Web de la refonte a notamment permis aux citoyens de s'informer et de se prononcer sur les enjeux entourant la révision du Plan d'urbanisme. Les mémoires et commentaires déposés ainsi que les échanges recueillis via le forum de discussion du microsite ont permis de valider les principales préoccupations de la population. Au total, plus de 270 mémoires et commentaires ont été transmis au Service de l'urbanisme lors des différentes phases du processus.

Une assemblée publique de consultation portant sur les divers projets de règlements de la refonte a également été tenue le 23 mai 2018 au Centre multifonctionnel Francine-Gadbois.

Le présent document se veut un résumé du contenu du Plan d'urbanisme disponible en version intégrale au Centre administratif Clovis-Langlois ainsi qu'à l'adresse suivante : urbanisme.boucherville.ca.



ÉNONCÉ DES VISIONS

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 résidants, les organisations et les citoyens corporatifs à la mise en place de **pratiques d'aménagement et de développement durables**.





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.

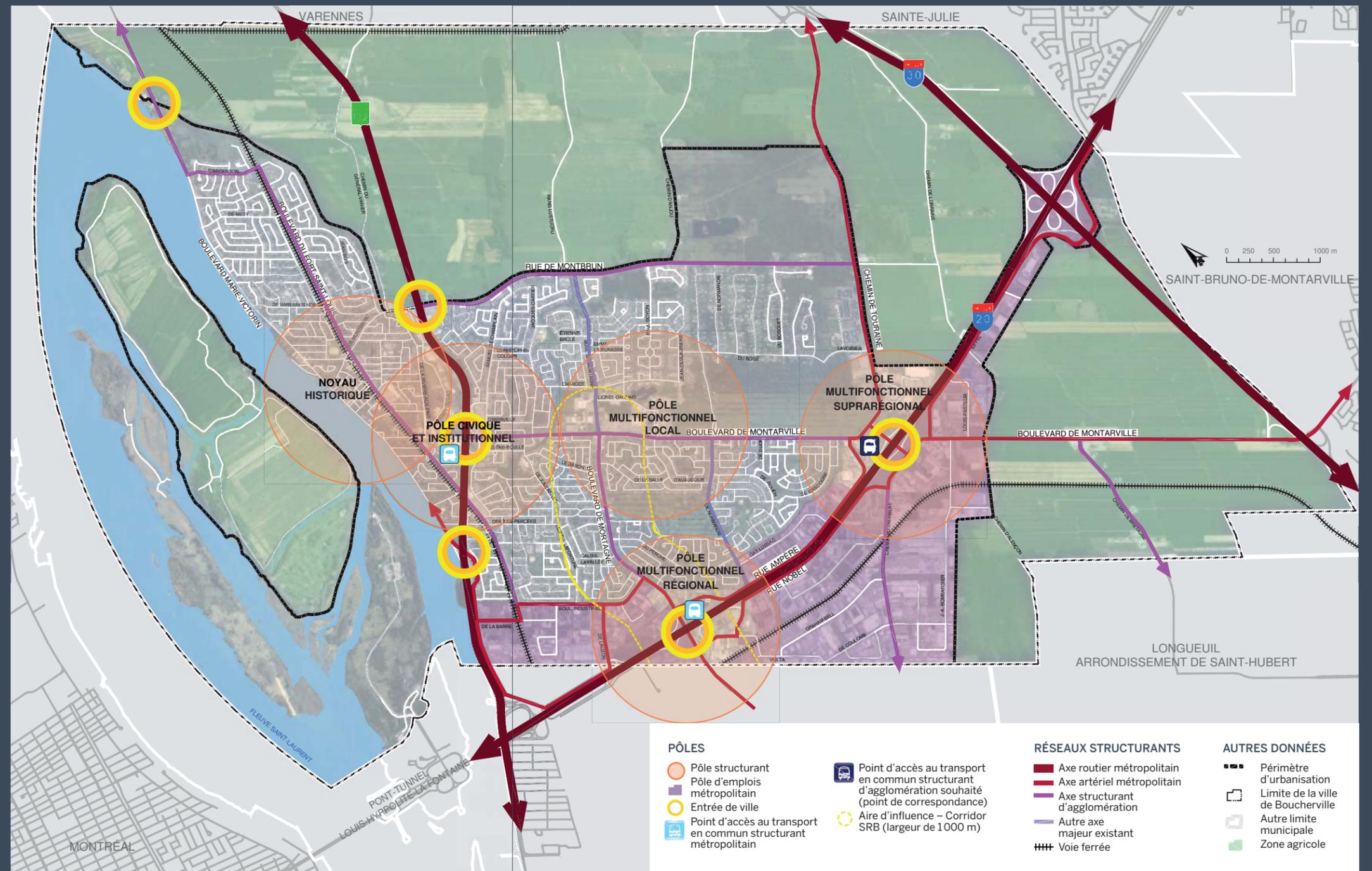


CONCEPT

DES PÔLES STRUCTURANTS, DES AXES DE TRANSPORT ET...

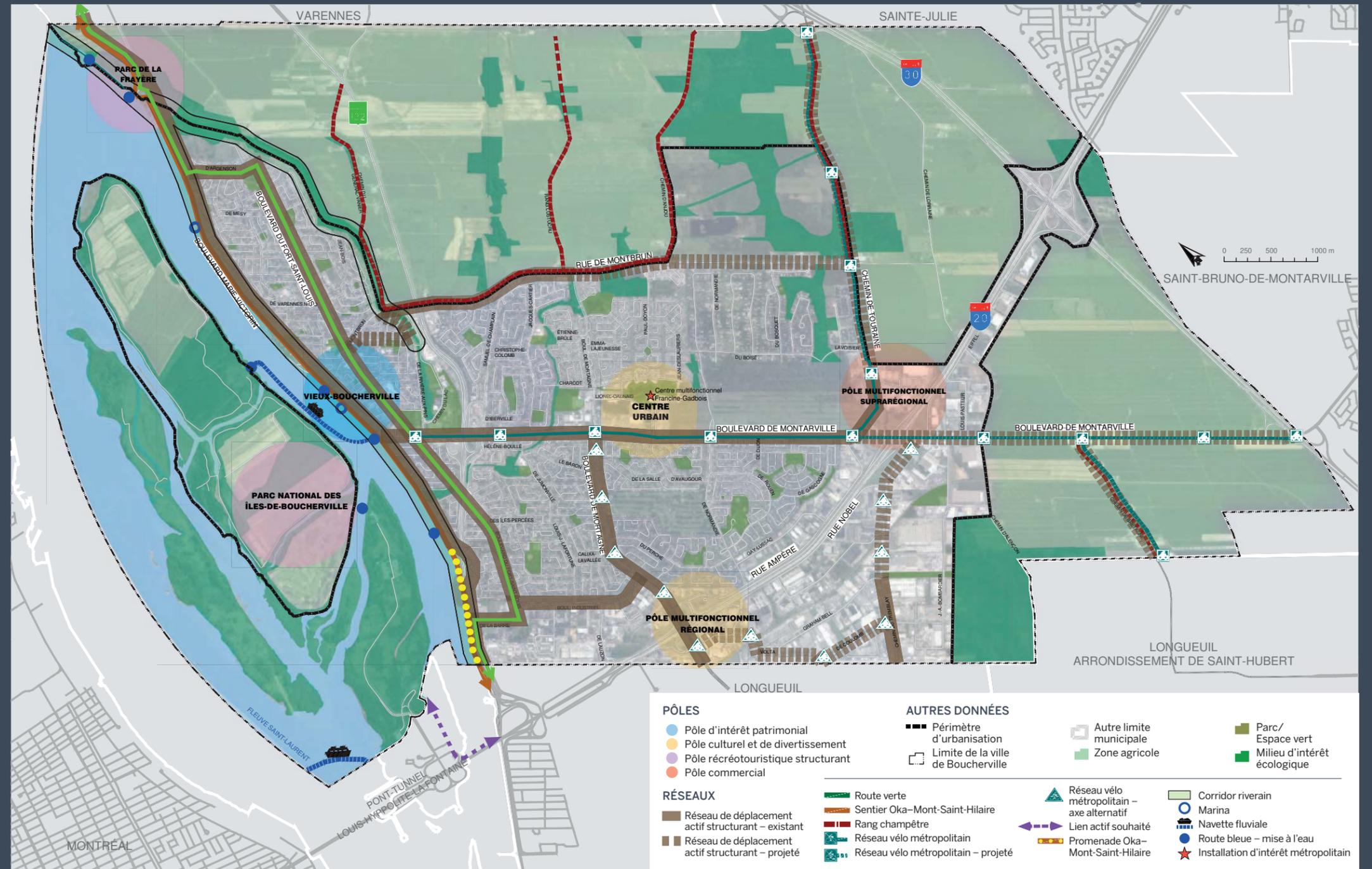
DES AXES ÉCONOMIQUES

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. Les principaux pôles identifiés sur le territoire sont 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. Ce concept illustre également les principaux corridors de transport, les points d'accès au transport en commun structurant, les entrées de ville ainsi que le pôle d'emplois métropolitain.



CONCEPT D'ORGANISATION RÉCRÉOTOURISTIQUE

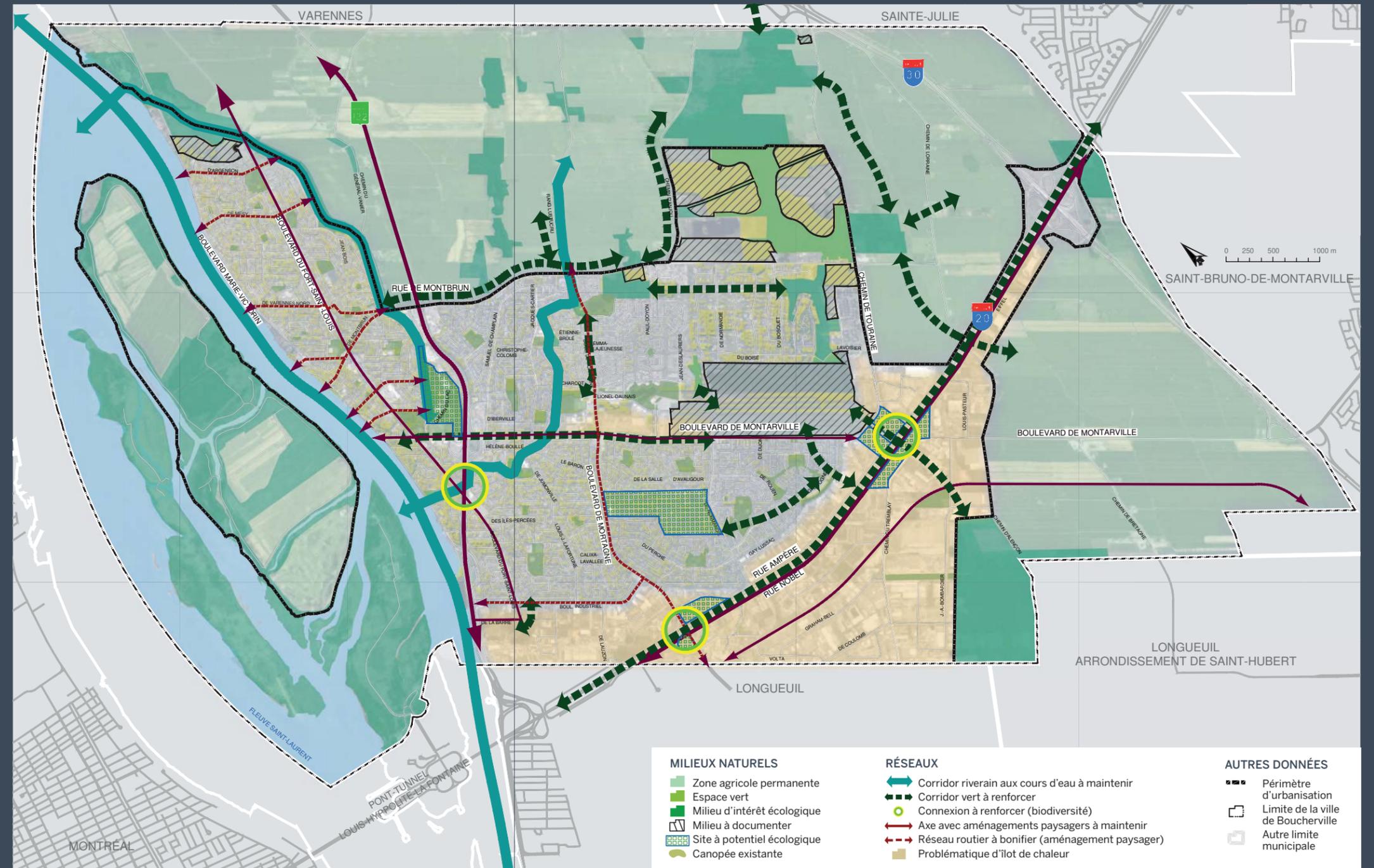
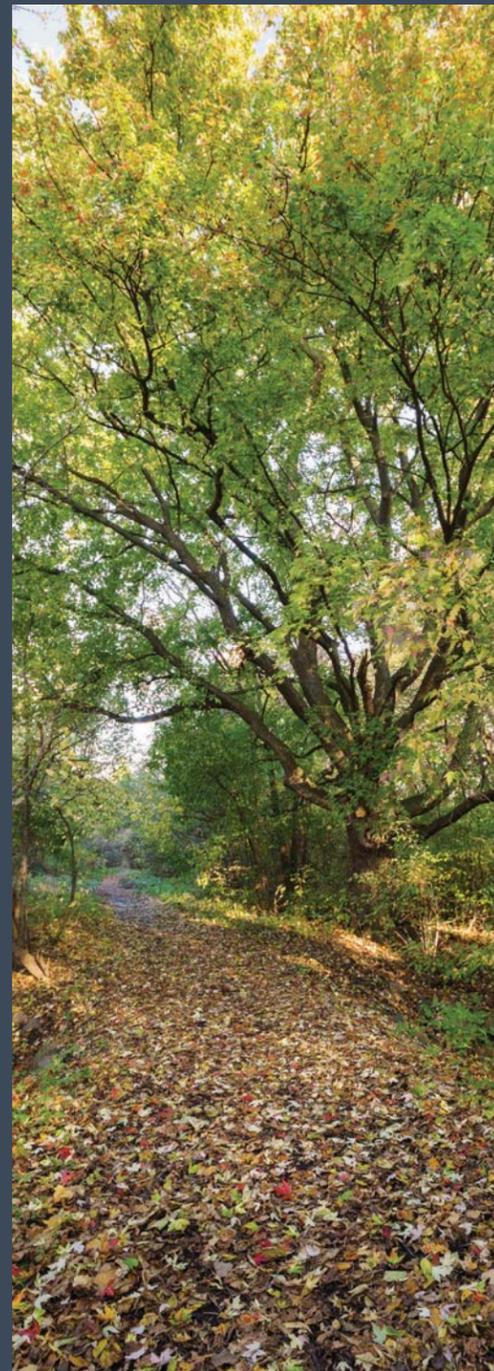
Le concept d'organisation récréotouristique reprend les composantes récréatives, paysagères et touristiques du territoire, identifiées par le SAD de l'agglomération de Longueuil. Il vise un arrimage entre l'ensemble des réseaux locaux, métropolitains et québécois où le réseau de déplacement actif structurant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



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 serait nécessaire d'agir pour la réduction des îlots de chaleur et pour la bonification des aménagements paysagers à réaliser sur le réseau routier.



AXES STRATÉGIQUES



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. Pour les fins du présent résumé, la section suivante comprend un seul exemple d'action par objectif.

AXE STRATÉGIQUE 1

PRÉSERVER ET VALORISER LE CARACTÈRE IDENTITAIRE ET DISTINCTIF DE BOUCHERVILLE

OBJECTIF 1.1

Préserver la quiétude du Vieux-Boucherville tout en valorisant ses potentiels

- 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).

OBJECTIF 1.2

Mettre en valeur l'ensemble des éléments identitaires d'intérêt bouchervillois

- Adopter des dispositions réglementaires permettant de protéger et de mettre en valeur les composantes patrimoniales, identitaires et paysagères.

OBJECTIF 1.3

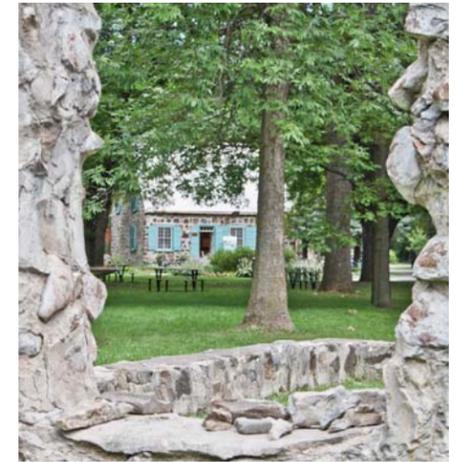
Mettre en valeur le tracé fondateur (boul. Marie-Victorin) et le parcours riverain au fleuve Saint-Laurent

- 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.

OBJECTIF 1.4

Planifier et développer les sites vacants ou à requalifier de façon optimale, identitaire et durable

- 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.





AXE STRATÉGIQUE 2

ACCROÎTRE LA MIXITÉ SOCIALE ET CONSOLIDER L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES, AUX COMMERCE ET AUX ÉQUIPEMENTS CULTURELS

OBJECTIF 2.1

Offrir une variété et une mixité d'habitations dans les projets de développement et de redéveloppement résidentiels

- Diversifier l'offre résidentielle (typologie, taille des logements et accessibilité universelle) via la réglementation d'urbanisme.

OBJECTIF 2.2

Bonifier l'offre résidentielle des milieux de vie existants

- Maintenir l'autorisation d'habitations bigénérationnelles dans les secteurs résidentiels et prévoir l'encadrement normatif nécessaire à leur intégration harmonieuse.

OBJECTIF 2.3

Consolider la desserte en commerces, services et équipements institutionnels et communautaires

- Réaliser une étude de positionnement commercial, incluant une analyse de l'offre et de la demande, l'identification des principales fuites commerciales et les créneaux à développer.

AXE STRATÉGIQUE 3

PROMOUVOIR UNE MOBILITÉ DURABLE AU SEIN DU TERRITOIRE ET CONSOLIDER LES LIENS INTERMUNICIPAUX



OBJECTIF 3.1

Renforcer la desserte en transport collectif et ses interconnexions

- Assurer la mise en place d'investissements publics dédiés aux points d'accès structurants au réseau de transport en commun.

OBJECTIF 3.2

Aménager des parcours actifs conviviaux reliant les milieux de vie et les pôles d'activités

- Renforcer les balises et les dispositions relatives à la mobilité active dans les secteurs de planification détaillée et dans la réglementation d'urbanisme.

OBJECTIF 3.3

Assurer la fluidité du réseau de circulation

- 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.

OBJECTIF 3.4

Assurer une gestion efficace des espaces de stationnement

- 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, bonifier les exigences en matière d'aménagement des aires de stationnement.

OBJECTIF 3.5

Accroître la sécurité des milieux de vie limitrophes et limiter les nuisances occasionnées par les voies ferrées

- Étudier la possibilité de relocaliser la voie ferrée traversant les milieux de vie (ligne secondaire).

OBJECTIF 3.6

Limiter les nuisances occasionnées par les corridors routiers et autoroutiers

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme les dispositions du SAD de l'agglomération de Longueuil concernant les contraintes occasionnées par le réseau routier supérieur (identification des zones de contraintes, encadrement des usages sensibles dans les corridors de contraintes sonores).

AXE STRATÉGIQUE 4

DYNAMISER LES PÔLES ÉCONOMIQUES ET LES CRÉNEAUX D'EMPLOIS

OBJECTIF 4.1

Optimiser la performance des parcs industriels et valoriser les vitrines autoroutières A-20 et R-132

- Rehausser les exigences et faire la promotion de mesures pour l'intégration de pratiques d'aménagement durable et d'adaptation aux changements climatiques.

OBJECTIF 4.2

Distinguer l'entrée de ville du pôle multifonctionnel suprarégional (Carrefour de la Rive-Sud/De Montarville/Ampère/A-20)

- Adapter la réglementation d'urbanisme applicable au pôle commercial suprarégional afin d'assurer une occupation optimale du site, de favoriser des aménagements durables et de maintenir le dynamisme et l'équilibre du pôle.

OBJECTIF 4.3

Améliorer l'attractivité du pôle multifonctionnel régional (Carrefour 2020/A-20/de Mortagne)

- 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).

OBJECTIF 4.4

Poursuivre le rayonnement culturel et récréotouristique

- Contribuer à la mise en œuvre des projets de vocation récréotouristique d'envergure métropolitaine et nationale (par exemple : Trame verte et bleue du Grand Montréal, sentier Oka–Mont-Saint-Hilaire, Route verte et La Riveraine).

OBJECTIF 4.5

Mettre en valeur la zone agricole, diversifier les activités agricoles et valoriser le paysage rural

- 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;
 - Reconnaissance des éléments à caractère champêtre;
 - Contrôle de l'affichage;
 - Encadrement des projets urbains situés à proximité de la zone agricole.

AXE STRATÉGIQUE 5

PRÉSERVER ET OPTIMISER LA BIODIVERSITÉ ET AMÉLIORER LA GESTION ENVIRONNEMENTALE SUR LE TERRITOIRE



OBJECTIF 5.1

Mettre en valeur les espaces verts et les milieux d'intérêt écologique et favoriser leur accessibilité et leur connectivité

- Élaborer un Plan de gestion et de conservation des milieux d'intérêt écologique.

OBJECTIF 5.2

Protéger, soigner ou renouveler le patrimoine arboricole

- Mettre en place une politique de foresterie urbaine.

OBJECTIF 5.3

Sensibiliser et introduire des pratiques d'aménagement durable

- Introduire des critères d'aménagement et des dispositions aux règlements d'urbanisme visant l'intégration de pratiques d'aménagement durable.

OBJECTIF 5.4

Réduire la consommation d'eau potable

- Élaborer et mettre en œuvre un programme de sensibilisation des citoyens, notamment pour une consommation responsable de l'eau potable.

OBJECTIF 5.5

Assurer une saine gestion des eaux pluviales

- 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;
 - La collaboration aux travaux de l'agglomération concernant le suivi régulier de la qualité des eaux des exutoires;
 - Le maintien du Plan d'action pour l'élimination des raccordements inversés;
 - Le maintien des inspections relatives aux branchements privés.

OBJECTIF 5.6

Optimiser les pratiques relatives à la gestion des matières résiduelles et des neiges usées

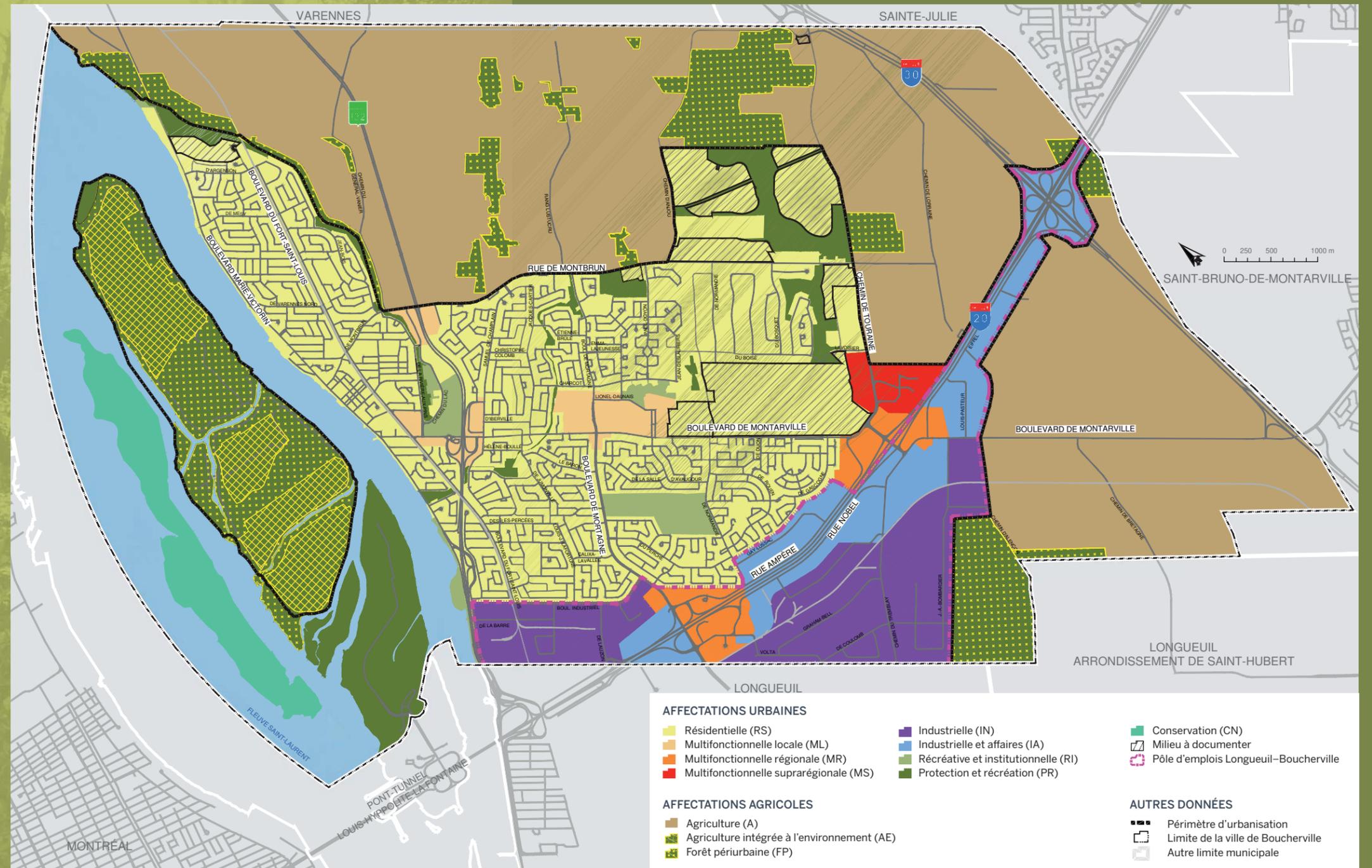
- Mettre en œuvre l'implantation de la collecte des matières organiques sur le territoire.

AFFECTATION



LES GRANDES AFFECTATIONS PERMETTENT D'IDENTIFIER LES FONCTIONS DOMINANTES OU COMPLÉMENTAIRES QUI SERONT AUTORISÉES PAR LES DIFFÉRENTS RÉGLEMENTS D'URBANISME.

Le plan ci-dessous illustre les neuf affectations urbaines et les trois affectations agricoles proposées à Boucherville.





GESTION

DE L'UR BANI SATION

Un horizon pour le développement des grands secteurs vacants de la ville est prévu de manière à assurer la cohérence du développement avec la capacité d'accueil des milieux de vie et des réseaux d'infrastructures. Le plan en page suivante illustre les secteurs vacants et les sites de redéveloppement/optimation structurants dans lesquels une densité minimale serait applicable advenant du développement à des fins résidentielles. Les tableaux intégrés à ce plan présentent les projections en matière de densité résidentielle pour les secteurs vacants et les seuils de densité résidentielle applicables aux sites de redéveloppement/optimation. Le tableau des secteurs vacants comprend également l'horizon de développement proposé.

Il est important de souligner que plusieurs des secteurs identifiés présentent des contraintes et des milieux écologiques à documenter qui pourraient avoir pour conséquence de restreindre leur développement.

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.) :

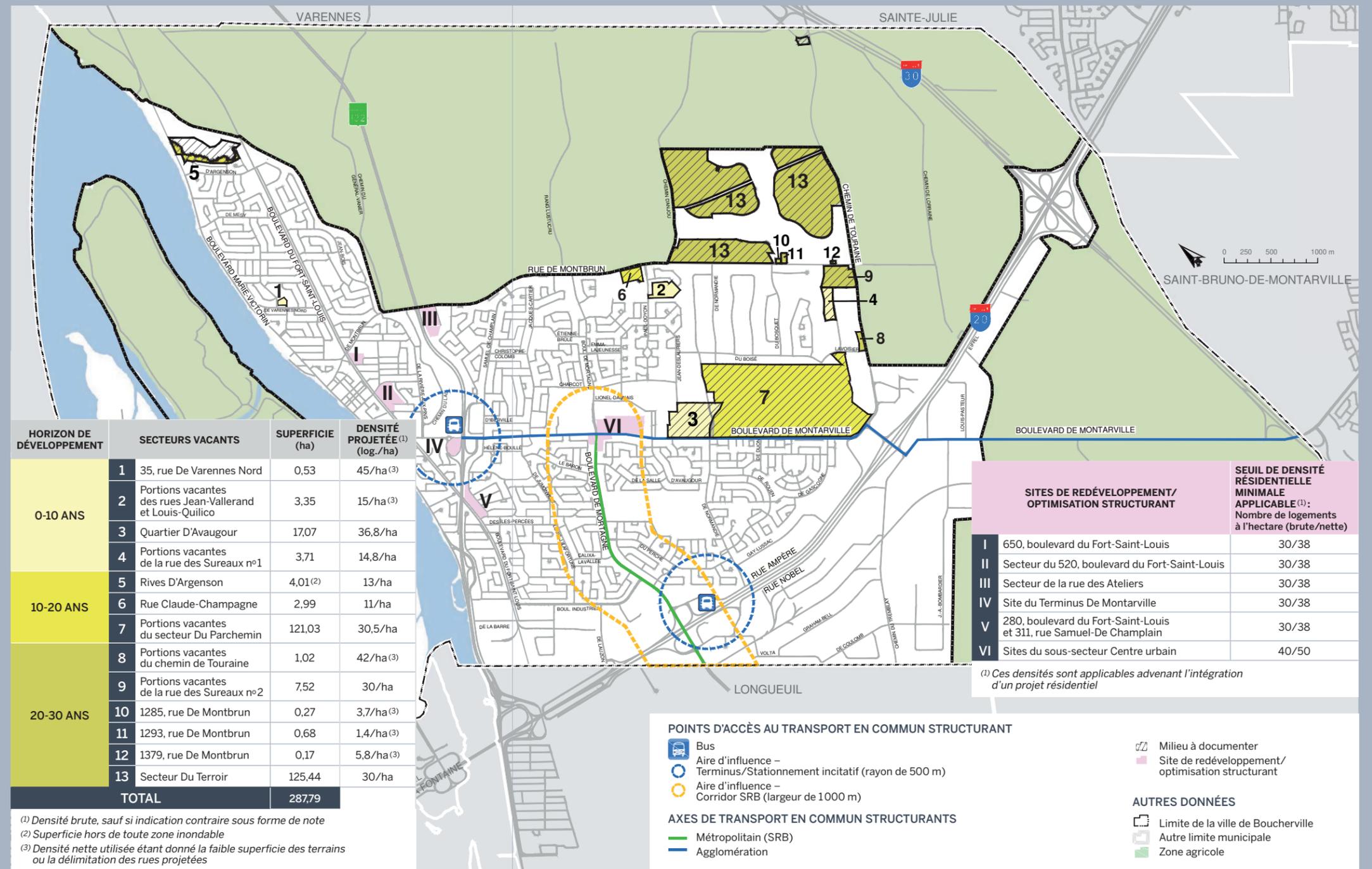
- Les portions vacantes du secteur Du Parchemin ne pourront être développées avant l'amorce du développement du quartier D'Avaugour;
- Le secteur Du Terroir et les portions vacantes de la rue des Sureaux n° 2 ne pourront être développés avant l'amorce du développement du secteur Du Parchemin.

PLANIFICATION INTÉGRÉE AMÉNAGEMENT/TRANSPORT

Certains terrains situés dans les aires d'influence du Terminus De Montarville (aire d'influence d'un rayon de 500 m), du stationnement incitatif de Mortagne (aire d'influence d'un rayon de 500 m) et du corridor de Jacques-Cartier/de Mortagne (corridor d'une largeur de 1000 m) devront faire l'objet d'une planification spécifique. Des objectifs et des critères d'évaluation seront prévus afin d'assurer l'intégration des points d'accès au réseau de transport en commun structurant au milieu environnant, d'encourager l'utilisation des modes de transport collectif et actif et de bonifier l'architecture et les aménagements proposés.

GESTION

DE L'URBANISATION



SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

LA VILLE DE BOUCHERVILLE A IDENTIFIÉ SIX SECTEURS NÉCESSITANT UNE PLANIFICATION ET UN ENCADREMENT DANS LEUR DÉVELOPPEMENT :



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

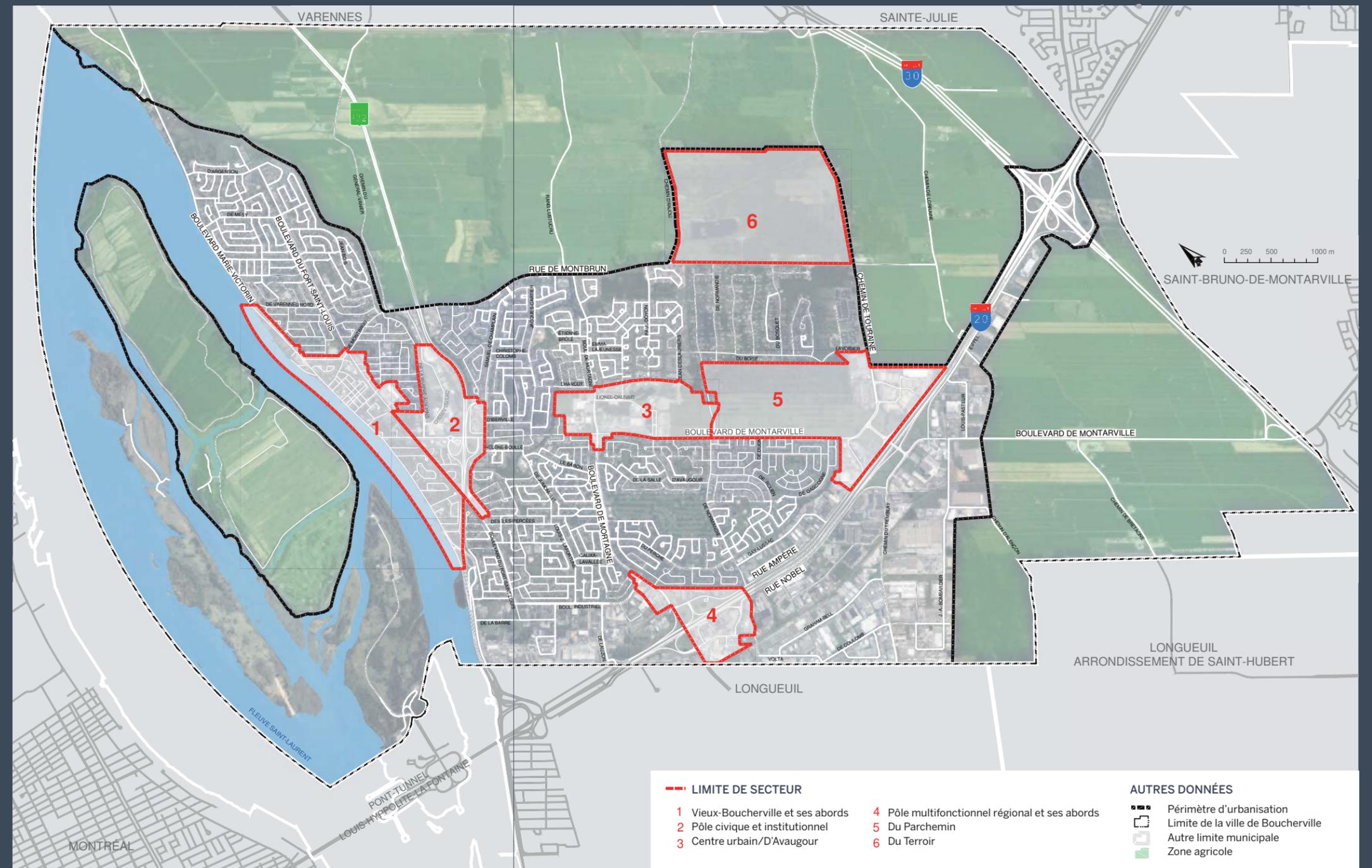
L'approche par « secteur de planification détaillée » est souple puisqu'elle peut être ajustée en fonction du contexte et des besoins. Dans le cadre de cette démarche, le conseil municipal pourra choisir une ou plusieurs stratégies parmi les suivantes :

- L'adoption de dispositions réglementaires adaptées aux visions d'aménagement dans les différents règlements d'urbanisme (zonage, PIIA, plan d'aménagement d'ensemble (PAE), etc.);
- L'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU);
- L'adoption d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action;
- La réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs.



SECTEURS

DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE



SECTEUR 1

VIEUX-BOUCHERVILLE ET SES ABORDS

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.

SECTEUR 2

PÔLE CIVIQUE ET INSTITUTIONNEL

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.

SECTEUR 3

SECTEUR CENTRE URBAIN/D'AVAUGOUR

Vision d'aménagement:

- 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.

SECTEUR 4

PÔLE MULTIFONCTIONNEL RÉGIONAL ET SES ABORDS

Vision d'aménagement:

- Optimiser la création d'emplois et l'utilisation du sol en lien avec la vitrine autoroutière et le projet de service rapide par bus (SRB Jacques-Cartier/de Mortagne);
- 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.

SECTEUR 5

SECTEUR DU PARCHEMIN

Vision d'aménagement:

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

SECTEUR 6

SECTEUR DU TERROIR

Vision d'aménagement:

- Planifier à long terme 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.