



PRÉCONSULTATIONS POUR LA RÉVISION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME DE LA VILLE DE LONGUEUIL ET DE SES ARRONDISSEMENTS

RAPPORT DE CONSULTATION

14 juin 2024





La commission

Bruno Bergeron / Président

Marguerite Bourgeois / Commissaire

Pierre Benoit / Commissaire

Victoria Figueroa-Tamayo / Secrétaire de commission

Le comité de lecture

Julie Caron-Malenfant / Présidente, Office de participation publique de Longueuil

Marie Depelteau-Paquette / Cheffe de bureau, Office de participation publique de Longueuil

Jean-François L. Vachon / Commissaire, Office de participation publique de Longueuil

À propos de l'Office de participation publique de Longueuil

L'Office de participation publique de Longueuil est une instance neutre et indépendante qui a pour mission de concevoir et de mettre en œuvre des démarches de participation publique sur une variété de sujets d'intérêt pour la population de Longueuil.

L'Office est constitué en vertu des articles 54.15 à 54.28 de la [Charte de la Ville de Longueuil \(RLRQ c. C-11.3\)](#).

En plus des fonctions qui lui sont conférées par le seul effet de la Charte, l'Office peut recevoir ses mandats du conseil de ville ou du comité exécutif. Il pourrait éventuellement recevoir des mandats d'un conseil d'arrondissement en vertu de sa compétence en urbanisme. Enfin, il pourrait également recevoir des mandats du conseil d'agglomération pour tout projet qui relève de sa compétence.

Pour nous joindre

1111, rue Saint-Charles Ouest, bureau 552
Longueuil, QC J4K 5G4

Téléphone : 450 463-7203
Courriel : info@oppl.quebec
www.oppl.quebec

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2024
978-2-9822957-7-3 (imprimé)
978-2-9822957-2-8 (PDF)



Longueuil, le 14 juin 2024

Madame Catherine Fournier
Mairesse
Présidente du comité exécutif
Ville de Longueuil
Hôtel de ville de Longueuil
4250, chemin de la Savane
Longueuil (Québec) J3Y 9G4

Objet : Transmission du rapport de la commission consultative de l'Office de participation publique de Longueuil sur les préconsultations portant sur la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements

Madame la Mairesse,

Par la présente, je vous transmets le rapport de la commission consultative sur les préconsultations portant sur la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements. Cette commission a été formée par l'Office de participation publique de Longueuil pour répondre au mandat que le conseil de ville lui a confié le 16 janvier 2024 (résolution CO-240116-2.8).

En plus des travaux de la commission consultative, l'Office a commandé un sondage auprès d'un échantillon représentatif de la population de Longueuil. Le même questionnaire a également été rendu disponible en ligne pour les personnes désireuses de s'exprimer sur les enjeux soulevés. Les citoyennes et les citoyens sont conscients des défis auxquels la Ville est confrontée, et appuient généralement les stratégies retenues par la Ville pour réviser ses règlements d'urbanisme.

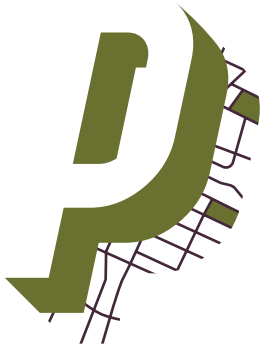
La commission consultative formée par l'Office est d'avis que la Ville doit mettre en œuvre les différentes stratégies et moyens de mise en œuvre qu'elle propose en matière d'urbanisme, menant notamment à la densification des milieux de vie et à la transition écologique sur son territoire. Soucieuse de l'acceptabilité et de l'engagement des citoyennes et citoyens, la commission recommande également que la Ville se dote d'une stratégie de communication lors de la présentation des nouveaux règlements.

Au total, la démarche participative mise en œuvre par l'Office dans le cadre de cette préconsultation a suscité 1 574 participations. Cette démarche aura permis de recueillir de nombreuses propositions qui pourront guider les équipes de la Ville dans la révision de sa réglementation d'urbanisme. La consultation qui suivra cette révision réglementaire, prévue en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, sera une occasion supplémentaire pour susciter l'intérêt de la population et de déployer des efforts de pédagogie qui permettront de soutenir une participation informée.

L'Office rendra public ce rapport ainsi que toute la documentation qui l'accompagne le 18 juin 2024. Ce sera avec plaisir que je me rendrai disponible pour en présenter le contenu aux élu·es et élu·es de la ville.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Julie Caron-Malenfant
Présidente



LES FAITS SAILLANTS

Le 16 janvier 2024, le conseil de ville de Longueuil a mandaté l'Office de participation publique de Longueuil pour tenir une préconsultation auprès de la population dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme de la Ville et de ses arrondissements (CO-240116-2.8).

L'Office a mis sur pied une commission consultative, qui s'est déroulée en deux grandes étapes, une étape d'information (du 19 février au 22 février 2024) et une étape d'expression des opinions (22 février au 2 avril 2024). La commission consultative a été présidée par M. Bruno Bergeron, appuyée par M^{me} Marguerite Bourgeois et M. Pierre Benoit, commissaires ad hoc à l'Office.

Au total, plus de 1 574 personnes ont participé à la démarche, et parmi elles, 1 000 personnes ont répondu à un sondage représentatif et 146 personnes à un questionnaire en ligne.

Dans le document d'information préparé pour la préconsultation par la Ville de Longueuil, sont documentées deux grandes thématiques : les milieux de vie et ses composantes, d'une part, et l'environnement, la transition écologique et la santé publique, d'autre part.

Dans l'ensemble, plusieurs enjeux soulevés par le public sont directement ou indirectement liés à la révision réglementaire. Dans la première thématique, l'enjeu de la densification a été largement abordé et a reçu une adhésion remarquable. Près de 70 % des répondantes et répondants au sondage représentatif et au questionnaire en ligne se sont dit favorables ou très favorables à la densification. Plusieurs besoins ou préoccupations ont toutefois été exprimés à ce sujet. Parmi ceux-ci, l'amélioration de l'offre en logements (disponibilité, typologie, abordabilité, etc.) et l'intégration harmonieuse dans le milieu urbain se révèlent des enjeux prioritaires. Dans la deuxième thématique, la prise de conscience croissante quant à l'impératif de s'adapter aux changements climatiques, de préserver les écosystèmes et de promouvoir la végétalisation urbaine a constitué un enjeu majeur pour les personnes participantes.

Dans son analyse, la Commission est d'avis que la Ville doit mettre en œuvre les différents axes d'intervention qu'elle propose menant à la densification des milieux de vie et à la transition écologique sur son territoire.

Cependant, dans sa nouvelle réglementation, la Ville devra être attentive aux particularités des quartiers avant d'autoriser de nouvelles constructions plus denses et de nouveaux usages commerciaux ou de réduire le nombre de cases de stationnement et de surfaces minéralisées. Les dispositions réglementaires qui permettront tout nouvel usage susceptible d'engendrer des nuisances devront comprendre les mesures de mitigations afférentes.

Dans les grands projets, la Commission suggère d'introduire des critères de sélection basés sur des indicateurs de performance environnementale. Elle propose que l'augmentation de la hauteur d'un bâtiment ne soit autorisée qu'en contrepartie d'une réduction de son empreinte au sol et de l'ajout d'espaces verts.



La Commission est d'avis que la simplification de la réglementation, l'amélioration de la fluidité des démarches administratives, la réduction des délais et la mise en place de mécanismes de négociation entre les parties intéressées permettraient d'accélérer la mise à disposition de nouvelles habitations. Cela étant, compte tenu de la pérennité des impacts de mauvaises décisions en matière de construction, il importe de maintenir le cap sur le long terme et de veiller à ce que l'examen des projets soit suffisamment rigoureux pour assurer que la qualité des installations ne soit jamais compromise au nom de la célérité de l'acceptation des projets.

La Commission a signalé que les facteurs de succès pour assurer l'acceptabilité et l'engagement des citoyennes et citoyens envers les diverses mesures envisagées reposent sur une stratégie de communication à mettre en place lors de la présentation des nouveaux règlements. Par exemple, elle devrait entre autres identifier les grands axes de transport susceptibles de faire l'objet de densification importante, les zones où on prévoit ajouter des logements supplémentaires et les zones ciblées par le rehaussement des hauteurs et le verdissement.

La Commission adhère totalement aux axes d'intervention en matière d'environnement et de la lutte aux changements climatiques, telles que la gestion des eaux pluviales, la promotion du verdissement dans la ville et la création d'une fenêtre sur le fleuve accessible à tous.

À la lumière de son analyse, la commission formule les recommandations suivantes :

Thème 1 : Les milieux de vie et ses composantes

1

Recommandation 1

La Commission recommande à la Ville d'aller de l'avant avec ses stratégies visant à promouvoir la densification des milieux de vie et la transition écologique, à respecter la spécificité des différents quartiers, à adopter des mesures de mitigation pour atténuer les nuisances et à mettre en place une stratégie de communication pour favoriser l'adhésion aux nouvelles pratiques, sous réserve des recommandations de la Commission ci-après présentées.

2

Recommandation 2

La Commission recommande à la Ville d'adopter une approche de design proactive, pour déployer une vision à long terme de la cité, incluant tous ses tenants et aboutissants, plutôt qu'une approbation ponctuelle, ad hoc et parcellaire des projets de construction qui lui sont soumis.

3

Recommandation 3

La Commission recommande à la Ville de donner suite à sa proposition d'autoriser un logement supplémentaire à une habitation dans les quartiers qui devraient être identifiés dans l'étude que la Ville a entreprise, selon des modalités qui restent à définir, et de diffuser cette information de manière spécifique lors de la présentation des nouveaux règlements d'urbanisme.

4

Recommandation 4

La Commission recommande à la Ville de :

1. Autoriser plus d'usages résidentiels et bonifier la densité autorisée de plein droit sur les grandes artères desservies par le transport collectif;
2. Réduire les incertitudes ou ambiguïtés inhérentes aux règlements actuels;
3. Établir un mécanisme de négociation efficient lors de demandes de modification à la réglementation d'urbanisme afin d'améliorer la rapidité de traitement des dossiers;
4. Compenser toute addition à la hauteur des bâtiments par une augmentation de la superficie des espaces verts au sol, de logements abordables ou d'équipements collectifs.

5

Recommandation 5

La Commission recommande à la Ville de :

1. Ajouter dans sa réglementation des dispositions contraignantes en ce qui concerne la cohérence et la compatibilité des constructions avec les milieux d'insertion en tenant compte de la mitigation des nuisances qu'elles pourraient générer;
2. Resserrer l'encadrement des activités d'hébergement touristique dans les immeubles résidentiels;
3. Mieux illustrer par des vues en trois dimensions les orientations d'aménagement, les volumes, les densités et l'échelle humaine souhaités pour faciliter l'interprétation des nouvelles dispositions réglementaires.

6

Recommandation 6

La Commission recommande à la Ville de poursuivre son objectif d'optimiser l'occupation des terrains sur les axes principaux de déplacement qui sont desservis adéquatement par le transport collectif. Pour faciliter l'adhésion des citoyennes et citoyens concernés, la Ville pourrait identifier et diffuser la liste des axes de déplacement visés par la réduction du nombre minimum de cases de stationnement exigé pour l'exercice des usages des nouvelles constructions.

7

Recommandation 7

La Commission recommande à la Ville de :

1. Être attentive à la nature des quartiers visés et des types de bâtiments qui seraient susceptibles de bénéficier d'assouplissements réglementaires pour favoriser l'exercice de services ou de commerces dans des habitations, ceci afin d'assurer la compatibilité des usages et de limiter les nuisances;
2. N'imposer l'obligation de maintenir des usages commerciaux dans les quartiers que si les conditions économiques sont viables;
3. Profiter de la requalification des grands espaces urbains pour combler des besoins en matière d'équipements collectifs tout en assurant la mise en place de mesures de mitigation pour les nuisances potentielles.

8
9
10
11

Thème 2 : L'environnement, la transition écologique et la santé publique

Recommandation 8

La Commission recommande à la Ville d'inclure des indicateurs de performance environnementale mesurables aux critères d'évaluation des grands projets. Elle recommande également d'encourager le dialogue et la collaboration avec les parties prenantes du développement afin d'optimiser les retombées des actions centrées sur l'environnement et la transition écologique.

Recommandation 9

La Commission recommande à la Ville d'identifier les secteurs propices à la réduction des surfaces minéralisées ou vouées au stationnement, et d'adopter un plan de promotion qui encouragerait les propriétaires à rendre perméables les surfaces qui ne peuvent pas être végétalisées.

Recommandation 10

La Commission recommande à la Ville d'adopter des dispositions réglementaires pour la protection du patrimoine paysager qui sont à définir pour les terrains publics et privés, et d'ajouter un critère d'évaluation pour les grands projets pour y intégrer l'agriculture urbaine, le cas échéant.

Recommandation 11

La Commission recommande à la Ville de mettre en place des mécanismes de concertation pour s'assurer que la fenêtre sur le fleuve, entre la Promenade René-Levesque et la limite municipale de Saint-Lambert, puisse être invitante et exemplaire sur le plan écologique et accessible à toute la population de Longueuil.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	10
LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE	11
1.1. MISE EN CONTEXTE	11
1.2. LES GRANDES THÉMATIQUES DE LA RÉVISION	14
1.3. LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE	17
1.4. L'INFORMATION GÉNÉRÉE PAR LES SÉANCES D'INFORMATION	19
LES PRÉOCCUPATIONS, ATTENTES ET OPINIONS DES PERSONNES PARTICIPANTES.....	21
2.1. THÈME 1 : LES MILIEUX DE VIE ET SES COMPOSANTES.....	21
2.2. THÈME 2 : L'ENVIRONNEMENT, LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LA SANTÉ PUBLIQUE.....	26
L'ANALYSE DE LA COMMISSION	29
THÈME 1 : LES MILIEUX DE VIE ET SES COMPOSANTES.....	30
3.1. SOUS-THÈME A : DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE.....	30
3.2. SOUS-THÈME B : CRÉATION DE MILIEUX DE VIE SAINS, COMPLETS ET ACCESSIBLES	34
THÈME 2 : L'ENVIRONNEMENT, LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LA SANTÉ PUBLIQUE.....	39
3.3 SOUS-THÈME A : LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	40
3.4 SOUS-THÈME B : LA SANTÉ PUBLIQUE – ÎLOTS DE CHALEUR, MALBOUFFE.....	42
3.5 SOUS-THÈME C : LA PROTECTION DES ARBRES, DES ESPACES VERTS, DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES	43
CONCLUSION	47
ANNEXE 1 – RÉSUMÉ DES AXES ET STRATÉGIES DE LA VILLE DE LONGUEUIL.....	49
ANNEXE 2 - LES INFORMATIONS RELATIVES AU MANDAT	52
ANNEXE 3 – RECOMMANDATIONS.....	55
ANNEXE 4 – LE DOSSIER DOCUMENTAIRE.....	57



INTRODUCTION

Le 16 janvier 2024, le conseil de ville de Longueuil a mandaté l'Office de participation publique de Longueuil pour tenir une préconsultation auprès de la population en vue de réviser les règlements d'urbanisme de la Ville et de ses arrondissements (CO-240116-2.8).

Dans le cadre de ce mandat, l'Office a mis sur pied une commission consultative, qui s'est déroulée en deux grandes étapes, une étape d'information et une étape d'expression des opinions. À l'étape d'expression des opinions, l'Office a également octroyé un contrat pour la réalisation d'un sondage et la diffusion d'un questionnaire en ligne.

La commission consultative a été présidée par M. Bruno Bergeron, appuyée par M^{me} Marguerite Bourgeois et M. Pierre Benoit, commissaires ad hoc à l'Office, ainsi que par M^{me} Victoria Figueroa-Tamayo, secrétaire de commission.

La population de Longueuil a été informée de la démarche participative de diverses manières. Plusieurs annonces ont été effectuées dans les médias locaux et sur les réseaux sociaux. L'Office a aussi produit des capsules d'information sur les différentes thématiques pour informer le public et vulgariser les enjeux. Au total, plus de 1 574 personnes ont participé à la démarche, soit en participant en salle ou en ligne¹, à l'une ou l'autre des activités.

Le rapport de la commission comprend trois (3) chapitres. Le premier décrit le contexte entourant le mandat ainsi que la démarche participative élaborée par l'Office. Le deuxième chapitre rend compte des préoccupations, des attentes, des opinions et des suggestions des personnes participantes. Le troisième chapitre contient l'analyse de la commission et ses recommandations.

¹ La participation en ligne englobe également les personnes ayant visionné les séances en différé, et les répondantes et répondants au sondage représentatif et au questionnaire en ligne.



LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

1.1. MISE EN CONTEXTE

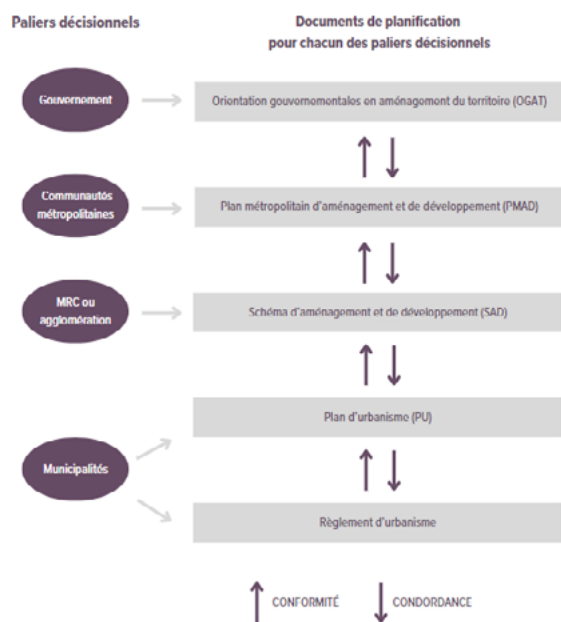


Figure 1- Résumé des documents de planification et des paliers décisionnels établit par la LAU.
Source : OPPL.

Au Québec, la planification du territoire est partagée entre plusieurs paliers décisionnels². À l'image des poupées russes, elle s'articule du plus général, avec des orientations gouvernementales couvrant l'ensemble du territoire québécois, au plus spécifique, avec des règlements municipaux appliqués par les municipalités locales. Cette organisation découle principalement de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). Cette loi régit le partage de responsabilités entre les paliers décisionnels et exige, notamment, que ces paliers décisionnels se dotent de documents de planification propres à leur territoire. Dans un souci de cohérence, l'ensemble de ces documents de planification doivent s'harmoniser, les uns avec les autres et porter une vision commune pour le territoire.

Depuis 2014, la Ville de Longueuil a entamé un processus de révision de ses outils de planification et de ses règlements d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire. Cette révision vise à harmoniser ses outils de planification, mais également à **actualiser**, à **uniformiser** et à **moderniser** les règlements d'urbanisme des trois arrondissements³ de la Ville de Longueuil.

Le document d'information de la Ville de Longueuil souligne que trois événements ont conduit à la révision actuelle :

1. En 2012, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (palier métropolitain) adopte son *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD).
2. En 2016, suivant son obligation de s'harmoniser avec le PMAD, l'agglomération de Longueuil (palier régional) modifie et adopte son Schéma d'aménagement et de développement (SAD) révisé.
3. Pour assurer une continuité avec les orientations du SAD et du PMAD, en 2021, la Ville de Longueuil (palier local) adopte son Plan d'urbanisme (PU).

Pour finaliser cet exercice, la Ville de Longueuil doit maintenant harmoniser ses règlements d'urbanisme⁴ au Schéma et à son Plan d'urbanisme.

² Dans le cas de la Ville de Longueuil, les paliers décisionnels relatifs à la planification du territoire sont hiérarchiquement : le gouvernement, la Communauté métropolitaine de Montréal, l'agglomération de Longueuil, la Ville de Longueuil et ses arrondissements.

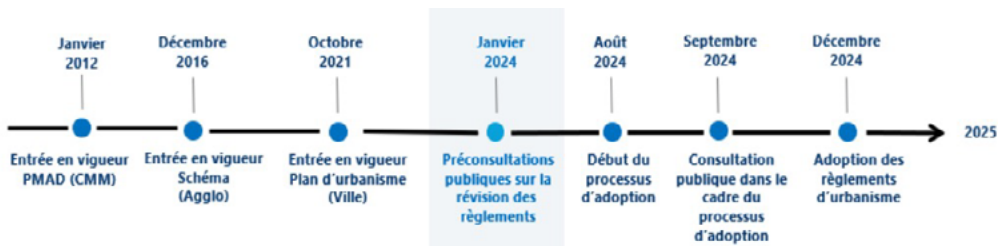
³ Vieux-Longueuil, Saint-Hubert et Greenfield Park.

⁴ Décrits ci-après.



Cette révision réglementaire prévoit plusieurs grandes étapes résumées dans la figure ci-dessous.

Figure 2 - Les grandes étapes de la révision réglementaire,
source : document d'information de la Ville de Longueuil



En cours d'élaboration d'une portion de ses règlements d'urbanisme, la Ville de Longueuil prévoit débiter le processus d'adoption à l'automne 2024. Avant la finalisation de sa rédaction, elle souhaitait tenir une préconsultation⁵ auprès de la population longueuilloise.

En octroyant ce mandat à l'Office, la Ville de Longueuil vise à travers cette préconsultation à répondre aux objectifs suivants :

- ➔ [...] Permettre aux citoyennes et aux citoyens de prendre connaissance du cadre de planification local dans le contexte légal québécois, des grands enjeux de la révision réglementaire et de mieux les comprendre;
- ➔ Aller à la rencontre des Longueuilloises et Longueuillois de tous horizons, des personnes les plus éloignées des centres de décision jusqu'à celles les plus habituées;
- ➔ Permettre aux citoyennes et aux citoyens de participer activement au processus de révision réglementaire, d'émettre leurs opinions et de s'exprimer sur les enjeux et les grandes thématiques proposées;
- ➔ Mieux comprendre les préoccupations de la population et répondre à ses divers questionnements en regard des enjeux et des grandes thématiques proposées;
- ➔ Compléter les connaissances des professionnels de la direction de l'aménagement et l'urbanisme de la Ville en s'informant du vécu quotidien des citoyennes et citoyens;
- ➔ Favoriser le dialogue et le partage d'expériences et d'expertises en toute convivialité entre les responsables de la Ville et la population;
- ➔ Mettre en lumière les priorités collectives des Longueuilloises et Longueuillois, et récolter une diversité de points de vue citoyens⁶.

Les sections suivantes font état du contexte territorial de la révision, des règlements d'urbanisme assujettis, des grandes thématiques abordées par la Ville de Longueuil et de la démarche de participation organisée par l'Office.

Contexte territorial de la Ville de Longueuil

La Ville de Longueuil est divisée en trois arrondissements : Greenfield Park, Saint-Hubert et Vieux-Longueuil (incluant le secteur Le Moyne). Cette division territoriale découle des fusions et défusions du début des années 2000. Actuellement, ces arrondissements ont conservé des règlements d'urbanisme hérités de leurs anciens statuts de villes. Bien que la plupart de ces règlements aient été abrogés ou remplacés, plusieurs demeurent toujours en vigueur. La Ville de Longueuil a

⁵ Dans le cadre de la révision, les préconsultations sont des consultations préliminaires en amont des consultations obligatoires prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

⁶ Document d'information, doc. 3.1, p. 15-16.

donc des règlements applicables à l'ensemble de la ville, tout en ayant des règlements spécifiques à chacun de ses arrondissements. Le conseil de ville et les conseils d'arrondissement se partagent donc les compétences et les responsabilités pour la ville en matière d'urbanisme et de planification du territoire. Ce partage de compétences se traduit notamment par l'adoption de règlements, autant pour le conseil de ville que les conseils d'arrondissements.

La réglementation municipale assujettie à la révision

Dans le cas de la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil, plus d'une vingtaine de règlements seront modifiés et adoptés. Le document d'information fourni par la Ville distingue et décrit les différents règlements d'urbanisme qui devront être adoptés par les conseils d'arrondissement et les règlements qui ont déjà été adoptés par le conseil de ville. La révision comprend notamment les règlements suivants :

Règlements adoptés par les conseils d'arrondissements⁷

- Règlement de zonage;
- Règlement de lotissement;
- Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Règlement sur les dérogations mineures;
- Règlement sur les usages conditionnels;
- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Règlements adoptés par le conseil ordinaire de la Ville

- Règlement sur la construction;
- Règlement sur les permis et certificats;
- Règlement sur les démolitions;
- Règlement sur les cessions pour fins de voies de circulation, de parcs, de terrains de jeu ou d'espaces naturels;
- Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux.

Ces règlements visent à traduire les objectifs et les orientations énoncés dans le PU par des dispositions normatives ou discrétionnaires qui encadrent l'émission de permis. Ils ont tous des fonctions et une utilité différente qui permettent une bonne gestion du territoire.

Le document d'information de la Ville de Longueuil souligne que plusieurs éléments de concordance ont déjà été intégrés à la réglementation d'urbanisme⁸. Ces éléments touchent plus particulièrement les règlements d'urbanisme adoptés par le conseil de ville. Toutefois, la Ville de Longueuil précise que ces éléments pourront « [...] être modifiés durant l'exercice de révision des règlements d'urbanisme, avant ou après, afin d'atteindre les autres objectifs de celle-ci⁹ ».

⁷ Chaque arrondissement possède des règlements adoptés en vertu des compétences d'urbanisme des conseils d'arrondissement.

⁸ Document d'information, doc. 3.1, p. 11.

⁹ Document d'information, doc. 3.1, p. 11.



1.2. LES GRANDES THÉMATIQUES DE LA RÉVISION

Le document d'information de la Ville de Longueuil énumère les différents enjeux et défis qu'elle doit relever pour sa révision réglementaire. Ces défis s'orientent autour de plusieurs sujets tels que l'adaptation aux changements climatiques, l'amélioration du transport actif et collectif, l'offre en logements, la protection des milieux naturels, la gestion des infrastructures municipales et la gestion du patrimoine¹⁰. La Ville de Longueuil souligne que cette révision « [...] contribuera à la transition socioécologique visant à assurer un développement sain, durable et inclusif des milieux de vie¹¹ ».

Pour orienter cette préconsultation, la Ville de Longueuil a également proposé deux grandes thématiques, dont une thématique sur les milieux de vie et ses composantes, et une thématique sur l'environnement, la transition écologique et la santé publique. La Ville de Longueuil à travers son document d'information a mis en évidence les raisons pour lesquelles la Ville doit agir et les principaux défis à relever pour chacune des thématiques. Lors des séances d'information, la Ville de Longueuil a également présenté les axes, les stratégies et les moyens de mise en œuvre pour orienter la rédaction de la réglementation d'urbanisme. L'ensemble est présenté au tableau 2 du présent rapport.

Tableau 1 – Résumé des thématiques, des sous-thématiques, des axes, des stratégies d'interventions et des moyens de mise en œuvre de la Ville de Longueuil¹²

Thème 1 – Les milieux de vie et ses composantes			
Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
La densification résidentielle	Augmenter l'offre en logement	Densification douce des milieux résidentiels de faible densité (ex. : secteurs de maisons unifamiliales)	• Permettre un logement supplémentaire à une habitation (UHA) • Harmoniser les normes entre les arrondissements et simplifier la réglementation • Améliorer la rapidité de traitement des dossiers • Mettre en œuvre les recommandations de l'étude en cours sur les opportunités et formes de densification douce.
		Densification marquée le long des grandes artères bien desservies en transport collectif	• Autoriser plus d'usages résidentiels et bonifier la densité autorisée de plein droit (notamment d'une offre de densité intermédiaire) • Améliorer la prévisibilité des possibilités de construction (normes réglementaires) pour les citoyennes et les citoyens et les promoteurs • Améliorer la rapidité de traitement des dossiers
		Inclusion de logements sociaux et abordables	• Incitatifs réglementaires aux logements à but non lucratif • Prévenir la perte de l'usage locatif longue durée • Profiter des opportunités qu'offrira la densification résidentielle
	Intégration au milieu de vie existant	Assurer une intégration harmonieuse des nouveaux projets	• Exiger que le volume du bâtiment soit cohérent et compatible avec le milieu dans lequel il s'insère • Exiger des constructions qu'elles soient à une échelle humaine • Créer un milieu de vie de qualité pour les occupants • Encadrer l'hébergement touristique commercial
La densification résidentielle	Maintien et bonification de l'encadrement relatif au patrimoine bâti	Maintien et bonification de l'encadrement relatif au patrimoine bâti	• Maintien des sites patrimoniaux et de leur encadrement • Maintien des dispositions réglementaires relatives aux bâtiments à potentiel patrimonial hors des sites patrimoniaux • Maintien et bonification des secteurs visés par une discrétion sur la démolition (règlement de démolition) • Respect de la morphologie du cadre bâti traditionnel de certaines rues

¹⁰ Document d'information, doc. 3.1, p. 12.

¹¹ Document d'information, doc. 3.1, p. 12.

¹² Les informations contenues dans le tableau suivant sont tirées des présentations de la Ville de Longueuil du 19 et 22 février 2024, doc. 5.1 et 5.4.

Thème 1 – Les milieux de vie et ses composantes

Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
Création de milieux de vie sains, complets et accessibles	Optimisation de la forme urbaine (en réponse aux besoins)	Optimiser l'occupation des terrains sur les axes principaux de déplacement	• Réduire les aires de stationnement de surface au profit d'autres activités • Concevoir les projets de manière à prioriser les déplacements actifs et concevoir des liens actifs sécuritaires • Créer des milieux de vie plus compacts pour réduire les distances de déplacement • Permettre des constructions de hauteur supérieure à 2 étages • Réduire ou éliminer, pour certains secteurs, le nombre requis de cases de stationnement pour exercer un usage
	Assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages	Préserver la sécurité et la quiétude des secteurs à vocation résidentielle	• Par le choix des usages permis dans les différentes zones du territoire (en conformité au PU) • Par l'imposition de hauteurs maximales des bâtiments (nombre maximal d'étages/mètres) • Par l'imposition de diverses dispositions réglementaires: - Immunisation des constructions au bruit routier, ferroviaire et aéroportuaire - Imposition de bandes tampons entre les principales vocations - Attention particulière à toutes les activités susceptibles de causer des nuisances.
	Interventions relatives aux activités de proximités	Maintenir et bonifier les activités de proximités	• Imposer le maintien d'usages commerciaux et de services aux endroits stratégiquement identifiés • Permettre des usages commerciaux et de services de proximité à l'intérieur des milieux de vie • Bonifier les opportunités d'usages commerciaux et de services de proximité dans les secteurs déficitaires à ce niveau (désert alimentaire) • Faciliter l'établissement d'activités communautaires de proximité
	Bonifier l'accessibilité universelle	Poursuivre les efforts d'amélioration de l'accessibilité universelle (terrains publics et privés)	• Exiger des aménagements accessibles: - Lors de travaux d'aménagement de terrains - Dans la conception des façades et de l'intérieur des bâtiments • Introduire le concept de design universel dans la réglementation d'urbanisme

Thème 2 - L'environnement, la transition écologique et la santé publique

Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
Gestions des eaux pluviales	Gestion des surfaces minéralisées et de leur drainage	Encadrer les surfaces générant le ruissellement	• Réduire la dimension des aires de stationnement de surface: - réduire ou éliminer, pour certains secteurs, le nombre requis de cases de stationnement pour exercer un usage - imposer des ratios maximums de cases de stationnement • Autoriser les revêtements de sol dotés d'une perméabilité à l'eau de ruissellement • Permettre tous les types d'ouvrages de gestion des eaux pluviales • Limiter la surface d'implantation des bâtiments par rapport à leur terrain (afin de pouvoir aménager des espaces végétalisés) • Limiter l'augmentation des surfaces minéralisées
Gestions des eaux pluviales	Contributions par la végétalisation des sols	Optimiser la rétention des eaux de ruissellement par la végétalisation	• Bonifier les exigences d'espaces végétalisés dans les stationnements de surface (bande paysagère et baies de plantation) • Exiger des dimensions minimales de surface végétalisée lors de la plantation d'arbres • Exiger des espaces suffisants pour des aménagements paysagers généreux et de haute qualité sur les terrains privés le long des rues • Limiter la coupe d'arbres et les interventions dans les composantes naturelles des terrains • Privilégier les ouvrages de rétention d'eaux pluviales par des techniques de biorétention (végétalisation des ouvrages de rétention)



Thème 2 - L'environnement, la transition écologique et la santé publique

Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
Santé publique – Îlots de chaleur, malbouffe	Contribuer à la lutte aux îlots de chaleur	Bonifier la qualité et la quantité des espaces végétalisés	• Exiger, lorsque possible, les 3 strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) sur les terrains • Bonifier les exigences de remplacement des arbres abattus • Bonifier les exigences de diversité des essences d'arbres (espèces indigènes, arbres à grand déploiement, conifères) • Assurer que le choix de l'espèce végétale et sa méthode de plantation tiennent compte de son lieu de plantation pour assurer sa croissance à long terme et sa pérennité • Appliquer des normes afin de contrer la pollution lumineuse (pour des raisons de santé publique en lien avec le cycle de sommeil) • Exiger des types de revêtements qui contribuent à la lutte aux îlots de chaleur • Maintenir les exigences actuelles pour les toitures blanches (IRS d'au moins 78) • Prioriser le recours à un matériau de revêtement de sol qui reflète le rayonnement solaire (IRS élevé) ou perméable
	Intervenir sur les usages autorisés à proximité des écoles	Revoir les usages de restauration rapide autorisés près des écoles	• Interdire la restauration rapide (malbouffe) à proximité des écoles • Laisser une certaine souplesse pour les établissements de restauration qui contribuent au bien-être général de la population (prévention en matière de santé publique) • Revoir les autres usages autorisés à proximité des écoles et présentant un enjeu de santé publique • Évaluation des usages qui ont une influence potentielle sur la santé publique des jeunes (ex.: tabagie, vapotage, SQDC, vente d'armes à feu)
Protection des arbres, des espaces verts, des milieux naturels et des paysages	Préservation des espaces végétalisés et de la canopée	Préserver la quantité et la qualité des espaces végétalisés et de la canopée	• Maintenir les composantes naturelles des terrains, notamment les arbres, lors de travaux (contrôle de l'abattage d'arbres) • Maximiser les montants des amendes pour l'abattage d'arbres non autorisé • Appliquer de nouvelles normes afin de contrer la pollution lumineuse (préservation de la biodiversité) • Maintenir l'autorisation des potagers privés (notamment en façade) et les dispositions permettant la culture commerciale en milieu urbain (agriculture de proximité)
	Préservation des parcs et espaces naturels et bonification des aires de protection et mise en valeur	Encadrer de manière stricte les usages et l'abattage d'arbres	• Limiter les usages permis dans les parcs récréatifs municipaux à des usages intimement liés aux activités récréatives • Débuter la mise en œuvre du Plan de protection et de conservation des milieux naturels (PPCMN) : Restreindre de manière stricte l'abattage d'arbres dans les secteurs visés par le PPCMN ; Entamer la modification des usages autorisés, afin d'augmenter le nombre de terrains protégés (se poursuivra après la refonte).
	Contribuer à la protection du patrimoine paysager	Protéger les vues sur le fleuve et le caractère champêtre de la zone agricole	• Prohiber les nouveaux panneaux-réclame le long de la A20/rte 132 • Maintien d'une percée visuelle (dégagement) vers le fleuve (espacement obligatoire entre les parties de bâtiment de grande hauteur) • Conception architecturale s'inspirant d'une caractéristique significative du milieu, telle que le fleuve.

1.3. LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Les différentes activités de la démarche participative ont été détaillées dans le plan de participation publique élaboré par l'Office. Par cette commission consultative, l'Office prévoit répondre aux objectifs suivants :

- *Permettre aux personnes qui le désirent de s'informer sur les enjeux liés à la révision de la réglementation proposée;*
- *Permettre à tous les groupes, associations ou personnes qui le désirent de s'exprimer sur la révision de la réglementation proposée;*
- *Livrer aux élu(e)s de Longueuil un portrait des attentes, des préoccupations et de l'opinion de la population sur la révision de la réglementation proposée¹³.*

La démarche était divisée en deux étapes, une étape d'information et une étape d'expression des opinions.

L'étape d'information

L'étape d'information a débuté par la mise en ligne du dossier documentaire, disponible depuis le 30 janvier 2024 sur le site web de l'Office¹⁴. Ce dossier permet à toute personne intéressée d'obtenir l'information pertinente à l'expression d'un avis éclairé. L'Office y inclut un document d'information préparée par la Ville de Longueuil, les résolutions et le sommaire décisionnel du mandat. Il comprend aussi la documentation relative aux séances publiques (liens vers l'enregistrement des séances publiques, présentations des intervenantes et intervenants lors des séances d'information, etc.), les contributions envoyées par les personnes participantes et tous les documents pertinents à la compréhension du dossier. Le dossier documentaire a été alimenté tout au long de la démarche et restera accessible sur le site web de l'Office.

L'étape d'information incluait aussi des séances d'informations thématiques qui ont eu lieu le 19 et 22 février 2024. Chacune des séances s'est déroulée sous l'autorité du président de la commission et en présence de représentants de la Ville de Longueuil. Pour chacune des séances d'information, un expert indépendant a été invité à donner un exposé sur la thématique abordée. Les séances d'information ont permis aux porte-paroles de la Ville et aux experts de présenter les enjeux techniques et sociaux liées à la révision des règlements d'urbanisme. Ils ont ensuite répondu aux questions des personnes présentes dans la salle et en ligne.

L'étape d'expression des opinions

L'étape d'expression des opinions incluait plusieurs activités de participation. Dès la fin des séances d'information, les personnes désirant donner leur opinion pouvaient le faire par écrit au moyen d'un formulaire, par courriel ou par la poste, ou en s'inscrivant à l'une des séances d'audition d'opinions pour intervenir oralement. Du 18 mars au 25 mars, deux séances d'auditions des opinions ont eu lieu, une séance d'audition d'opinions virtuelle, ainsi qu'une séance publique en soirée. Les séances d'audition des opinions ont permis aux personnes et aux organisations qui le désiraient d'exprimer leurs préoccupations, leurs idées et leurs commentaires sur l'objet du mandat.

¹³ Document d'information, doc 2.1, p. 8.

¹⁴ Le dossier documentaire contient tous les documents qui sont référés dans le présent rapport. Il est disponible sur le site web de l'Office : <https://www.oppl.quebec/demarche/preconsultations-revision-reglements-durbanisme/>.



Pendant la même période, toute personne intéressée par la démarche pouvait aussi participer à un questionnaire en ligne disponible sur le site de l'Office. En parallèle, du 22 février au 11 mars 2024, un sondage a été réalisé auprès d'un échantillon représentatif de la population longueuilloise. Le sondage représentatif et le questionnaire¹⁵ portaient sur les différents thèmes identifiés au document d'information.

Le bilan de la participation

La Commission a reçu 13 contributions écrites de la part de citoyennes et citoyens, et d'organisations privées et publiques.

Elle a également entendu cinq (5) personnes pendant les séances d'audition des opinions, qui ont également fourni une contribution écrite. Dans le cadre du sondage représentatif, 1 000 personnes ont été sondées par le biais d'un panel web. Quant au questionnaire en ligne disponible sur le site web de l'Office, 146 personnes y ont répondu sur une base volontaire. Si l'on additionne l'assistance en salle, les visionnements en direct ou en différé, les répondantes et les répondants du sondage et du questionnaire en ligne ainsi que les contributions écrites ou orales, la participation totale à la démarche est de 1 574 personnes, incluant les organisations privées ou publiques.

¹⁵ Le sondage représentatif et le questionnaire en ligne incluaient les mêmes questions. La principale différence entre les deux réside dans la méthode de sélection des participantes et participants. Pour le sondage représentatif, un échantillon représentatif de la population a été sélectionné de manière aléatoire, tandis que pour le questionnaire en ligne, toute personne intéressée était invitée à répondre de façon volontaire sur le site web de l'Office.

Tableau 2 – Participation aux activités de la démarche

Participation aux séances d'information				
Date	Activité	Nombre de personnes ayant posé des questions en salle et en ligne	Nombre de personnes présentes en salle	Nombre de visionnements ¹⁶
19 février 2024	Séance d'information (thématique 1)	4	12	201
22 février 2024	Séance d'information (thématique 2)	7	7	124
		11	19	325
Participation au sondage représentatif				
Date	Activité	Nombre de personnes sondées	Nombre de personnes présentes en salle	Nombre de visionnements
22 février au 11 mars 2024	Sondage représentatif	1 000 ¹⁷	N/a	N/a
		1 000		
Participation au questionnaire en ligne				
Date	Activité	Nombre de répondantes et répondants	Nombre de personnes présentes en salle	Nombre de visionnements
22 février au 2 avril 2024	Questionnaire en ligne	146 ¹⁸	N/a	N/a
		146		
Participation à la période d'expression des opinions				
Date	Activité	Nombres d'interventions et de contributions écrites	Nombre de personnes présentes en salle	Nombre de visionnements en différé
18 mars 2024 (en ligne)	Séance d'auditions des opinions	1	0	5
25 mars 2024	Séance d'auditions des opinions	4	8	42
22 au 28 mars 2024	Appel de contributions écrites	13	N/a	N/a
		18	8	47
PARTICIPATION TOTALE		1 574		

1.4. L'INFORMATION GÉNÉRÉE PAR LES SÉANCES D'INFORMATION

Lors des séances d'information, tant les experts que les représentants de la Ville de Longueuil ont eu du temps dédié pour communiquer diverses informations afin d'éclaircir le mandat et les thématiques. Les personnes participantes ont également eu une période de questions, à laquelle la Ville et les experts ont apporté des réponses.

¹⁶ La compilation des visionnements a été réalisée 29 avril 2024.

¹⁷ Le nombre de personnes ayant été sondées, âgé de 18 ans et plus, résidant dans la Ville de Longueuil.

¹⁸ Le nombre de personnes ayant répondu sur une base volontaire au questionnaire en ligne disponible sur le site web de l'Office.



Séance d'information du 19 février 2024

Lors de la première séance d'information, les représentants de la Ville de Longueuil ont présenté les différents éléments contextuels entourant l'objet de la démarche : les grandes étapes de la révision, les objectifs et la thématique des milieux de vie et ses composantes.

L'expert invité, monsieur Gérard Beaudet¹⁹, a également brossé un portrait complet de la thématique des milieux de vie et de ses composantes, en mettant particulièrement l'accent sur la densification résidentielle. Il a souligné que la densité ne garantit pas nécessairement la création d'environnements complets, comme en témoignerait le cas du secteur du métro Longueuil dans son état actuel. Toutefois, la densification peut servir de levier multifonctionnel favorisant la mixité sociale, la cohabitation intergénérationnelle, la création d'espaces communautaires et bien plus encore. L'expert a souligné l'importance de la densification, tout en mentionnant que le véritable enjeu relève du design urbain, qui est de la responsabilité de la Ville et non des promoteurs. La densification doit contribuer à l'atteinte d'objectifs primordiaux, notamment en ce qui concerne la création d'environnements sains, complets et accessibles. Pour l'expert, cette révision réglementaire représente l'occasion d'aligner la réglementation avec d'autres initiatives visant à soutenir un urbanisme plus équitable et solidaire.

Pendant la période de questions, plusieurs aspects de la planification urbaine ont été abordés par les personnes participantes comme le zonage, les milieux non développés, le manque d'équipements collectifs, la zone agricole, la diversité des typologies résidentielles, les nuisances et la circulation.

Séance d'information du 22 février 2024

De la même façon que lors de la première séance d'information, la Ville de Longueuil a présenté les éléments contextuels entourant l'objet du mandat et le thème sur l'environnement, la transition écologique et la santé publique. L'experte invitée, madame Kim Marineau²⁰ a traité de la thématique en mettant en évidence l'importance des services que la nature offre pour maintenir la qualité de vie des populations humaines. Elle a également souligné les défis auxquels les milieux urbains sont confrontés, notamment l'étalement urbain, les changements climatiques, l'agriculture, l'exploitation des ressources naturelles et la prolifération des espèces exotiques envahissantes.

Il a été souligné que le maintien du couvert végétal sur le territoire de la Ville de Longueuil est crucial. Pour garantir un avenir durable, il est impératif de protéger les milieux naturels et de travailler à accroître le couvert forestier pour lequel, la Ville de Longueuil s'est d'ailleurs fixé un objectif de 21 %. Il est également essentiel d'accroître la place des milieux naturels en milieu urbain et d'aménager les espaces pour améliorer la connectivité des milieux.

Pendant la période de questions, plusieurs interrogations concernant l'intégration de l'environnement dans les règlements d'urbanisme ont été soulevées. De plus des questions liées aux espaces verts, au verdissement dans les nouvelles constructions et à la gestion des eaux de pluie ont été posées. Le prochain chapitre traitera des sujets abordés par les personnes participantes.

¹⁹ Monsieur Gérard Beaudet est un urbaniste émérite, membre de l'Ordre des urbanistes du Québec et professeur titulaire à la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal.

²⁰ Madame Kim Marineau est chargée de cours pour le Centre universitaire de formation en environnement et développement durable de l'Université de Sherbrooke, biologiste et présidente de la firme Biodiversité Conseil.

2

LES PRÉOCCUPATIONS, ATTENTES ET OPINIONS DES PERSONNES PARTICIPANTES

Ce chapitre présente un résumé des préoccupations, attentes et opinions des personnes et des organisations ayant participé à la démarche ainsi que leurs propositions. L'ensemble des contributions écrites et verbales sont disponibles sur le site web de l'Office dans le dossier documentaire²¹. La Commission a entendu une variété d'acteurs du milieu offrant des perspectives différentes sur les grandes thématiques de la révision.

Dans l'ensemble, plusieurs enjeux soulevés sont directement ou indirectement liés à la révision réglementaire, tandis que d'autres préoccupations ne relevaient pas de la présente commission²². Il a notamment été question d'aménagement urbain, d'amélioration de la qualité des quartiers, de grands projets de densification et de la transition écologique.

Les résultats du sondage représentatif réalisé auprès d'un échantillon de 1 000 Longueuilloises et Longueuillois, et le questionnaire en ligne ayant recueilli les réponses de 146 personnes participantes, complètent les contributions²³.

Les résultats du sondage représentatif révèlent que plus de la moitié des répondantes et répondants n'ont pas connaissance des documents de planification (Plan d'urbanisme et Schéma d'aménagement et de développement) de la Ville de Longueuil et de l'agglomération de Longueuil. Ce même constat s'applique aux règlements municipaux. 59 % d'entre eux soulignent n'avoir jamais consulté un règlement municipal. Pour les personnes ayant répondu au questionnaire en ligne, cette proportion s'inverse, révélant que 59 % d'entre elles indiquent avoir déjà consulté un règlement municipal²⁴.

2.1. Thème 1 : Les milieux de vie et ses composantes

Densification résidentielle

La densification résidentielle a suscité de nombreuses préoccupations parmi les personnes participantes. Traités sous différents angles, les contributions écrites et orales, le sondage représentatif ainsi que le questionnaire en ligne ont révélé la variété d'enjeux associés à la densification.

²¹ Le dossier documentaire contient tous les documents qui sont référés dans le présent rapport. Il est disponible sur le site web de l'Office : <https://www.oppl.quebec/demarche/preconsultations-revision-reglements-durbanisme/>.

²² Parmi les sujets abordés par les personnes participantes qui ne sont pas rapportés dans le présent chapitre, nous retrouvons notamment : les dispositions réglementaires mal comprises ou mal interprétées, la zone aéroportuaire, la révision de la trame urbaine et le processus du plus bas soumissionnaire.

²³ Le rapport complet est disponible dans la section "Démarche participative" du dossier documentaire, doc 2.3 : https://oppl.nyc3.cdn.digitaloceanspaces.com/wp-content/uploads/2024/04/11102327/2-3_Rapport-du-sondage-representatif-et-lien-ouvert-sur-la-revision-des-reglements-durbanisme-de-la-Ville-de-Longueuil-1.pdf

²⁴ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 7-10. Questions 1-3.



Parmi les résultats du sondage représentatif et du questionnaire en ligne, une préoccupation commune concerne l'offre de logements. Plus de la moitié des personnes participantes ont exprimé un niveau de satisfaction allant de « assez favorable » (47 %) à « très favorable » (22 %) en appui à la densification²⁵. Cette densification est encouragée par la perspective d'accroître la disponibilité de logements et de réduire leurs coûts²⁶. Ce constat est d'autant plus significatif dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil. L'amélioration de l'offre de logements étant considérée comme l'enjeu prioritaire sur lequel la Ville de Longueuil devrait s'attaquer²⁷. D'autres ont exprimé leur opposition à la densification en raison de préoccupations concernant la perte de tranquillité dans leur quartier et les changements dans le paysage urbain (augmentation de la hauteur des bâtiments et diminution de l'ensoleillement²⁸). Un participant promoteur affirme que, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier de logements devront tripler pour répondre aux besoins futurs²⁹.

La section suivante abordera la densification sous différents aspects : à travers les grands projets, au sein des milieux existants, ainsi que dans les zones non développées.

Densification par grands projets

Les participants promoteurs³⁰ soulignent l'opportunité que représente cette révision réglementaire pour répondre aux besoins actuels en logements et stimuler l'économie locale. Ils indiquent que leurs propriétés, situées dans les aires TOD du boulevard Taschereau et du centre-ville, sont vacantes ou sous-utilisées³¹.

À travers son projet de requalification de la place Greenfield Park, une entreprise de gestion immobilière soutient qu'une densification plus élevée le long du boulevard Taschereau s'harmonise parfaitement avec la planification proposée par la CMM. Cette partie prenante souligne que la CMM préconise l'augmentation de la densité le long des corridors de transport collectif structurant, ce qui s'harmonise avec sa stratégie de développement et son désir de densifier. Elle affirme également que le corridor Taschereau offre toutes les conditions idéales pour accueillir une densité plus importante grâce à la taille des lots, la distance par rapport aux zones résidentielles existantes et l'étendue du boulevard.

Elle recommande plusieurs mesures de densification, comme le zonage incitatif³² qui permettrait aux promoteurs de négocier une densité supérieure à celle autorisée, et ce, en échange d'équipements collectifs ou de cession de terrains³³.

D'autre part, une société parapublique recommande et souligne les avantages d'une densification élevée en indiquant que son projet Longue-Rive favorisera l'intégration d'un nombre important de nouvelles habitations. Elle exprime toutefois que ce type de développement ne peut se faire sans une densité plus forte, et indique que son projet engendrera un bassin de population suffisamment important pour créer un quartier dynamique et viable.

Les participants promoteurs proposent aussi des mécanismes de gradation et de modulation de la densité, ainsi qu'une plus grande flexibilité réglementaire³⁴. Ils suggèrent d'augmenter la hauteur permise pour permettre le dégagement d'espace au sol, et par le fait même, l'ajout d'aménagements. Ils identifient également des obstacles quant au processus d'approbation de

25 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 18-19. Question 6.

26 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 20-21. Question 7.

27 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 15-16. Question 5. Pour le sondage représentatif, plus de 50 % des répondantes et répondants considèrent que l'offre en logements est l'enjeu prioritaire. Pour le questionnaire en ligne, le résultat (35 %) est moins significatif, mais tout aussi important.

28 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 22-23. Question 8.

29 Immeubles HS, doc. 7.10.

30 Les participants promoteurs réfèrent à la Société immobilière du Canada (SIC), avec son projet Longue-Rive et les Immeubles HS, à travers la requalification de place Greenfield Park.

31 Société immobilière du Canada, doc. 7.9; Immeubles HS, doc. 7.10.

32 Pouvoir octroyé par la LAU (art. 145.35.2) de déroger à certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la municipalité et le demandeur du permis de construction ou du certificat d'autorisation relatif au projet.

33 Immeubles HS, doc. 7.10.

34 Société immobilière du Canada, doc. 7.9; Immeubles HS, doc. 7.10.

projets et de délivrance de permis, et suggèrent de simplifier le tout afin d'accélérer la réalisation de projets³⁵.

La Direction de la santé publique de la Montérégie (DSPM) est quant à elle favorable à une plus grande densité, mais souligne ses nombreux défis. Pour elle, les projets immobiliers privés en milieu dense devraient favoriser des environnements résidentiels multifonctionnels et plus complets, tout en tenant compte de considérations relatives aux équipements collectifs, à l'accessibilité universelle et au choix de matériaux de construction³⁶.

À cet égard, une personne participante constate que les nouveaux développements à proximité du métro Longueuil n'intègrent pas davantage de considération pour l'environnement, notamment sur les matériaux de construction. Elle souhaite que ces développements soient basés sur un modèle zéro-carbone et affirme que la Ville de Longueuil devrait « [...] s'assurer que les promoteurs s'en tiennent à un haut niveau de performance environnementale ». Elle souligne également que l'émission de permis de construction devrait inclure des mesures plus strictes en termes de performance climatique et environnementale³⁷. La DSPM souhaite également que la Ville favorise les pratiques de construction écoénergétiques afin de réduire l'empreinte carbone des nouveaux bâtiments³⁸.

Un participant propose que les nouveaux développements s'inspirent de modèles d'urbanisme comme sur le Plateau Mont-Royal, qui allient densité et respect des espaces privés. Le tout pour créer un environnement vivant et intégré, qui pourrait être : « [...] un bon compromis entre l'étalement urbain type bungalow des années 1960-1990 et des blocs d'appartements, qui n'est pas nécessairement mieux³⁹ ».

Densification dans les milieux existants

L'intégration des nouveaux développements dans les milieux existants a suscité diverses réactions parmi les personnes participantes.

Les résultats du sondage indiquent que la qualité de vie dépend de constructions compatibles avec l'échelle du voisinage. Plus de 75 % des personnes participantes estiment que permettre un logement supplémentaire dans les habitations existantes et autoriser de nouveaux bâtiments de types multilogements (d'une hauteur de trois étages et moins) constituent de bonnes options de densification. À l'inverse, l'autorisation de logements supplémentaire dans la cour d'une habitation est plutôt perçue comme une mauvaise idée⁴⁰.

Par ailleurs, une personne propose que la Ville facilite la conversion de bâtiments non résidentiels sous-utilisés en logements⁴¹. Une autre recommande d'actualiser le zonage pour permettre la construction de multilogements, plus particulièrement sur les axes liant les arrondissements de Greenfield Park et Saint-Hubert. Elle constate un nombre important de bâtiments abandonnés et un manque de logements dans son quartier⁴².

Une personne participante souligne, quant à elle, être en faveur de l'augmentation du nombre d'étages pour densifier les secteurs résidentiels. Toutefois, elle précise que cette densification doit être harmonieuse et respectueuse du patrimoine local, notamment sur le boulevard Lafayette. Cette personne note que le boulevard est excessivement large et que les terrains environnants sont profonds, suggérant ainsi des possibilités de redéveloppement et de densification plus adaptées au quartier⁴³.

35 Société immobilière du Canada, doc. 7.9; Immeubles HS, doc. 7.10.

36 Direction de la santé publique de la Montérégie, doc. 7.11.

37 Jean Boutet, doc. 7.13.

38 Direction de la santé publique de la Montérégie, doc. 7.10.

39 Alexandre Plante, doc. 7.4.

40 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 24-25. Question 9.

41 Mario Petrone, doc. 7.6.

42 Allan Bassi, doc. 7.7.

43 Mario Petrone, doc. 7.6.



En parallèle, certains critiquent l'inaction municipale face aux démolitions et à l'octroi facile de permis pour la reconstruction de nouveaux bâtiments⁴⁴. Une citoyenne souligne que certains promoteurs immobiliers tirent profit de cette situation en achetant des maisons, en retirant les fenêtres existantes pour les remplacer par des planches, accélérant ainsi le processus de démolition⁴⁵.

L'implantation de certains bâtiments résidentiels sur des artères très passantes et fréquentées a aussi été soulignée par une personne participante, qui recommande que la Ville envisage des solutions pour mieux intégrer ces projets au milieu existant⁴⁶. Un participant regrette vivement la construction d'une école dans son quartier, soulignant que l'impact du projet sur les rues avoisinantes n'a pas été pris en compte⁴⁷.

Dans le cadre de la réhabilitation de certains secteurs commerciaux, une personne participante observe que les quartiers en périphérie n'ont pas un accès direct au transport collectif et que ces secteurs ne sont pas ouverts au quartier existant, rendant ainsi la mobilité à l'intérieur des quartiers difficile⁴⁸. Pour adresser cette problématique, une personne participante suggère à la Ville de Longueuil d'exproprier certaines parties de centres commerciaux, notamment sur des artères prévoyant du transport collectif structurant, afin de créer des passages pour piétons et cyclistes⁴⁹.

Densification dans les zones non développées

Concernant la densification des zones non développées, une personne souligne l'importance de planifier l'aménagement de ces zones⁵⁰ en prenant en considération leur potentiel agricole et environnemental⁵¹. Elle suggère à la Ville de mener une étude détaillée à cet effet, une proposition largement soutenue par les personnes interrogées. Plus de 80 % d'entre elles sont favorables à ce que la Ville de Longueuil prenne des mesures pour restreindre le développement urbain dans les zones agricoles⁵².

Une participante souligne également l'urgence pour la Ville de mettre un terme à l'étalement urbain et de préserver ses zones agricoles, affirmant que « Tu bâtis à l'intérieur du périmètre urbain ou tu ne bâtis pas⁵³ ».

Une autre personne a interpellé la Ville concernant d'éventuelles modifications de zonage pour les terrains non développés situés entre les boulevards Grande Allée, Maricourt et l'autoroute 30. Elle exprime ainsi des inquiétudes quant à l'avenir de cette zone et mentionne que certains promoteurs ont manifesté de l'intérêt pour l'acquisition de ces terrains dans ce secteur⁵⁴.

Création de milieux de vie sains, complets et accessibles

Plusieurs personnes participantes ont partagé leurs expériences et perspectives, mettant en lumière les défis et opportunités pour améliorer la convivialité et la fonctionnalité de leurs quartiers. Elles ont notamment exposé leurs points de vue sur la mixité des fonctions, le transport collectif et actif, la place de l'automobile, la sécurité urbaine, les nuisances et l'accessibilité universelle.

De manière générale, quelques personnes ont souligné que la Ville de Longueuil ne s'attardait pas suffisamment aux particularités des quartiers, mentionnant qu'elle doit accorder une plus grande importance à une « [...] vision éclairée et articulée, qui permettrait de respecter les différentes caractéristiques de ses arrondissements et quartiers⁵⁵ ».

44 Josée Bouthillette, doc. 71; Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

45 Josée Bouthillette, doc. 71.

46 Séance d'information du 19 février 2024, doc. 5.3 (2:04).

47 Michel Perron, doc. 7.5.

48 Séance d'information du 19 février, doc. 5.3 (1:23).

49 Alexandre Plante, doc. 7.4.

50 Généralement situées à proximité de l'aéroport ainsi qu'à l'est de l'A-30.

51 Alexandre Plante, doc. 7.4.

52 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 30-31. Question 11.

53 Jean Boutet, doc. 7.13, p. 3.

54 Séance d'information du 19 février, doc. 5.3 (1:11).

55 Alexandre Plante, doc. 7.3.

La mixité des usages

Sur la mixité des usages, les participants promoteurs proposent un modèle de quartier où les secteurs résidentiels et les services essentiels cohabitent harmonieusement, favorisant une communauté intégrée et dynamique⁵⁶.

Une personne participante suggère que les espaces commerciaux des projets immobiliers privés soient situés au rez-de-chaussée et accessibles à tout le voisinage⁵⁷.

Une autre soutient qu'il est impératif de reconnaître et de préserver les rues d'affectation mixte telles que les rues Churchill et Saint-Louis, le boulevard Grande Allée et le chemin de Chambly. Elle recommande vivement à la Ville de Longueuil de promouvoir l'intégration de petits commerces dans les quartiers monofonctionnels⁵⁸. En ce sens, plus de la moitié des personnes sondées⁵⁹ affirment que la présence de commerces de proximité est un élément qui pourrait améliorer leur milieu de vie⁶⁰.

Une autre citoyenne constate que la mixité des fonctions est importante, mais que la Ville devrait également envisager la planification des équipements et services collectifs dans les secteurs en déficit⁶¹.

La DSPM ajoute qu'elle est favorable à une mixité des usages, tout en soulignant qu'il faut prêter « [...] une attention particulière aux usages permis à l'intérieur ou près des zones habitées pour éviter les conflits d'usage (ex. : risques industriels majeurs, pollution, bruit, poussières, odeurs, pollution lumineuse, etc.⁶²) ». Elle recommande la mise en place de zones tampons adéquates. Elle suggère également de garantir un nombre suffisant de locaux pour les services communautaires, en priorité dans les quartiers où se trouvent des populations vulnérables⁶³.

Le transport et la mobilité

La question du transport et de la mobilité a été au centre des contributions. Plusieurs soulignent l'importance cruciale du transport collectif et actif pour réduire l'empreinte carbone et optimiser les déplacements en milieu urbain⁶⁴. Les résultats, tant du sondage représentatif que du questionnaire en ligne, confirment cette tendance, avec plus de la moitié des participantes et participants soulignant l'importance du transport collectif efficace et d'infrastructures favorables aux déplacements actifs pour améliorer la qualité de vie dans leur quartier⁶⁵.

Le sondage et le questionnaire en ligne révèlent que parmi les diverses suggestions pour l'amélioration des quartiers, l'enthousiasme à l'égard des aménagements visant à réduire l'utilisation des véhicules s'est avéré relativement faible chez les personnes sondées. Cependant, une proportion plus importante de répondantes et répondants au questionnaire en ligne a exprimé son soutien à cette mesure⁶⁶. Dans le même ordre d'idées, l'encadrement des places de stationnement, tant pour les habitations que pour les commerces, a suscité moins d'intérêt parmi les personnes interrogées, bien que les proportions soient légèrement plus élevées pour les personnes répondantes au questionnaire en ligne⁶⁷.

56 Immeubles HS, doc. 710.

57 Séance d'information du 19 février, doc. 5.3.

58 Alexandre Plante, doc. 7.4.

59 Les résultats pour le sondage représentatif et le questionnaire en ligne.

60 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 27-28. Question 10.

61 Séance d'information du 19 février, doc. 5.3 (1:32).

62 Louise Cloutier, doc. 712, p. 4.

63 Louise Cloutier, doc. 712.

64 Yan Vallée, doc. 7.2; Josée Bouthillier et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3; Alexandre Plante, doc. 7.4; Mario Petrone, doc. 7.6; Société immobilière du Canada, doc. 7.9; Direction de la santé publique de la Montérégie, doc. 710; Louise Cloutier, doc. 712.

65 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 27-28. Question 10.

66 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 27-28. Question 10.

67 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 30. Question 11.



La sécurité urbaine et les nuisances

Les préoccupations concernant la sécurité urbaine et les nuisances, notamment la circulation dense, le bruit et la poussière, sont largement exprimées dans les contributions⁶⁸. Un participant critique le manque de transparence dans les décisions d'aménagement urbain de la Ville de Longueuil⁶⁹. Pour améliorer la convivialité de leur quartier et leur qualité de vie, plusieurs demandent des mesures concrètes telles que la régulation du trafic, la réduction du camionnage, la création de pistes cyclables, l'élargissement des trottoirs, le contrôle des démolitions et de l'hébergement touristique⁷⁰. 40 % des répondantes et répondants du sondage et du questionnaire en ligne estiment que la réduction des nuisances contribuerait à l'amélioration de leur quartier⁷¹. Un participant promoteur ajoute que la réglementation sur les nuisances sonores est trop stricte et suggère l'identification de nouvelles options mieux adaptées à l'environnement urbain⁷².

L'accessibilité universelle

En ce qui concerne l'accessibilité universelle, la DSPM souligne l'importance des nouvelles normes de construction du *Code national du bâtiment*, qui stipulent désormais l'obligation d'inclure des logements accessibles dans tous les nouveaux bâtiments. Elle recommande également à la Ville de Longueuil de renforcer sa réglementation, surtout en ce qui concerne les nouveaux projets de développement⁷³.

2.2. Thème 2 : L'environnement, la transition écologique et la santé publique

La prise de conscience croissante quant à l'impératif de préserver les écosystèmes, de s'adapter aux changements climatiques et de promouvoir la végétalisation urbaine constitue des enjeux majeurs pour les personnes participantes. Quelques-unes rappellent que les coûts de l'inaction contre les changements climatiques excèdent ceux liés à l'adaptation et encouragent la Ville à prendre des mesures complémentaires pour relever ce défi⁷⁴.

Certaines d'entre elles mettent en lumière le potentiel souvent sous-estimé des outils d'urbanisme dans la transition écologique⁷⁵. Une citoyenne a notamment interpellé la Ville pour savoir si elle envisageait d'intégrer des considérations environnementales dans son nouveau cadre réglementaire, et si ces considérations seraient intégrées de manière normative ou discrétionnaire⁷⁶.

Les sections suivantes exploreront les thèmes de la gestion des eaux pluviales, de la santé publique et de la protection des milieux naturels, qui ont été mentionnés dans les contributions reçues.

Gestion des eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, une personne participante souligne que l'implantation de dispositifs de rétention d'eau pourrait réduire significativement les risques d'inondations et promouvoir une gestion durable des eaux de pluie⁷⁷. La DSPM insiste également sur la nécessité de planifier les futurs développements urbains en prenant en compte la capacité des infrastructures

68 Michel Perron, doc. 7.5; intervenants de la séance d'information du 19 février, doc. 5.3 (1:52).

69 Michel Perron, doc. 7.5.

70 Michel Perron, doc. 7.5; intervenants de la séance d'information du 19 février, doc. 5.3 (1:52); Yan Vallée, doc. 7.2; Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 30. Question 11.

71 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 27-28. Question 10.

72 Immeubles HS, doc. 7.10.

73 Louise Cloutier, doc. 7.12.

74 Josée Bouthillier et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

75 Josée Bouthillier et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

76 Séance d'information du 22 février, doc. 5.6.

77 Yan Vallée, doc. 7.2.

de traitement des eaux. Elle met de l'avant l'importance d'un développement urbain réfléchi pour répondre aux besoins futurs sans compromettre la qualité et la quantité des ressources en eau⁷⁸.

Une citoyenne soutient, pour sa part, que la distribution gratuite ou à faible coût de barils de récupération d'eau de pluie pour réduire la consommation d'eau potable pourrait être une mesure favorable à la gestion des eaux pluviales⁷⁹. Une autre indique que la Ville de Longueuil devrait favoriser des aménagements de type « water square⁸⁰ » dans ses nouveaux développements⁸¹.

Par ailleurs, le sondage représentatif et le questionnaire en ligne révèlent que les citoyennes et citoyens appuieraient fortement l'adoption de mesures favorisant la réduction des surfaces asphaltées et à les remplacer par des aménagements favorisant l'absorption des eaux de pluie⁸².

Santé publique : les îlots de chaleur et la malbouffe

Pour agir et créer des environnements favorables à la santé, des personnes participantes soulignent que les actions et les politiques municipales devraient tenir compte de considérations liées à l'inclusion, l'équité, la sécurité, la résilience et la durabilité⁸³.

En ce qui concerne les îlots de chaleur, plus de la moitié des personnes sondées estiment que l'augmentation de la végétation dans les espaces publics et l'accès à des installations de rafraîchissement sont des solutions efficaces⁸⁴. L'augmentation du couvert végétal, par exemple par le verdissement et la plantation d'arbres, la réduction des surfaces minéralisées, ainsi que l'utilisation de matériaux de construction réduisant l'accumulation de chaleur, est également une des solutions privilégiées⁸⁵.

En ce qui concerne la restauration rapide au pourtour des écoles, la DSPM souligne l'importance de revoir l'environnement alimentaire des enfants pour encourager des choix sains⁸⁶. Elle mentionne que la réglementation entourant la présence de restaurants rapides à proximité des écoles est un exemple pertinent d'intervention possible par les municipalités locales⁸⁷. Plus de la moitié des répondantes et répondants du sondage et du questionnaire en ligne sont en faveur de ce type de réglementation⁸⁸. La DSPM ajoute même que la Ville de Longueuil devrait agir sur le vapotage en proposant d'interdire l'octroi de permis pour les nouveaux commerçants de tabac à proximité des lieux fréquentés par les jeunes⁸⁹.

Par ailleurs, l'agriculture urbaine est saluée comme une pratique bénéfique pour la santé et les habitudes alimentaires⁹⁰. Certains participants proposent une réglementation plus souple pour l'encourager et ainsi faciliter la production et la vente de produits locaux⁹¹. Parmi les personnes sondées, 80 % sont en accord que la Ville de Longueuil favorise des mesures visant à promouvoir les projets d'agriculture urbaine⁹².

78 Louise Cloutier, doc. 712.

79 Séance d'information du 22 février, doc. 5.6 (2 :00)

80 Les « Water Squares » constituent des aménagements de loisirs multifonctionnels qui sont conçus de manière à agir comme bassins de rétention temporaire pouvant accumuler, pour un maximum de 48 heures, l'eau des pluies exceptionnelles. Document consulté sur https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/commissions_perm_v2_fr/media/documents/rapport_20170925.pdf

81 Séance d'information du 22 février, doc. 5.6 (1 :43)

82 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 37-38. Question 13.

83 Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

84 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 37-38. Question 13.

85 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 37-38. Question 13.

86 Direction de la santé publique de la Montérégie, doc. 7.10.

87 Louise Cloutier, doc. 7.12.

88 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 31-32. Question 11.

89 Direction de la santé publique de la Montérégie, doc. 7.10.

90 Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc.7.3, p. 23.

91 Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

92 Louise Cloutier, doc. 7.12; Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.



Protection des arbres, des espaces verts, des milieux naturels et des paysages

Les personnes participantes ont traité de plusieurs sujets concernant la préservation des espaces végétalisés.

Plusieurs affirment que la gestion du couvert végétal à Longueuil nécessite des améliorations significatives pour assurer la durabilité et l'efficacité des initiatives de plantation et de conservation du couvert arborescent. L'absence de suivi post-plantation a été pointée comme une lacune majeure, mettant en péril la survie des jeunes arbres⁹³.

Une personne participante souligne que le règlement protégeant le couvert arborescent lors des projets d'aménagement paysager à Longueuil est insuffisant, surtout en comparaison avec d'autres municipalités comme Westmount⁹⁴. Quelques personnes participantes recommandent également une révision de cette réglementation pour y inclure des normes plus strictes qui encourageraient non seulement la plantation, mais aussi la préservation des arbres existants⁹⁵. Quelques personnes participantes déplorent la réglementation trop permissive au niveau de la coupe d'arbres et de l'aménagement des terrains⁹⁶. Elles insistent sur l'importance de prioriser la qualité des travaux de plantation plutôt que la quantité d'arbres plantés.

Plusieurs suggèrent de diversifier les types de végétaux plantés et de mettre en place des mesures rigoureuses pour protéger les arbres et les forêts. Elles ont également mis en évidence les risques liés à la présence de plantes toxiques et envahissantes qui menacent la biodiversité locale et la santé des citoyennes et citoyens⁹⁷. Parmi les idées suggérées, des participants proposent de verdir les bordures de routes, comme on le voit en France⁹⁸, et de reconvertir certains terrains vacants en espaces verts⁹⁹. Le sondage et le questionnaire en ligne révèlent également que la plantation d'arbres, et la protection du couvert végétal et des milieux naturels sont des actions importantes pour les répondantes et répondants¹⁰⁰.

En ce qui concerne la préservation du patrimoine paysager, une société parapublique envisage de valoriser l'espace riverain en aménageant un parc linéaire et une esplanade. En facilitant l'accès au fleuve, elle souhaite offrir aux citoyennes et citoyens de Longueuil la possibilité de profiter des berges¹⁰¹.

La Commission dans le chapitre suivant fera état de son analyse et de ses recommandations.

93 Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

94 Josée Bouthillette, doc. 7.1.

95 Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

96 Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

97 Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3.

98 Suzanne Talon, doc. 7.8.

99 Séance d'information du 22 février, doc. 5.4.

100 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3.

101 Société immobilière du Canada, doc. 7.9.

3

L'ANALYSE DE LA COMMISSION

La Commission souligne les contributions des personnes participantes aux activités de la présente préconsultation, dont les 1 146 qui ont répondu au sondage et au questionnaire en ligne.

Le sondage, et dans une moindre mesure le questionnaire en ligne¹⁰², révèlent que les citoyennes et citoyens ont une connaissance limitée des divers instruments d'urbanisme. La Commission estime qu'il aurait été utile que les citoyennes et citoyens aient eu l'occasion d'enrichir davantage leur connaissance du cadre de planification, telle que souhaité par la Ville. Par exemple, dans une lecture sommaire du *Plan d'urbanisme*, de programmes particuliers d'urbanisme¹⁰³ et du document complémentaire¹⁰⁴, la Commission a retrouvé un ensemble de dispositions réglementaires qui devront nécessairement se retrouver dans la réglementation d'urbanisme en cours de rédaction pour de simples raisons de concordance obligatoire. Par ailleurs, dans ses recommandations, la Commission fait généralement abstraction de la nécessaire conformité au cadre de planification de la Ville.

La Commission a le mandat de livrer à la Ville un portrait des attentes, opinions et préoccupations des citoyennes et citoyens. Le précédent chapitre 2 en fait largement état. Outre le sondage et le questionnaire en ligne, la Commission relève que certaines contributions écrites traitent de préoccupations qui sont assez uniques et peu ou pas traitées par d'autres participantes et participants. Conséquemment, la Commission a retenu les principes suivants dans ses analyses et ses recommandations :

- ➔ Du particulier au général : Lorsque les citoyennes et citoyens font référence à des aspirations, problèmes ou enjeux très spécifiques, il est souvent pertinent de généraliser l'application de ces problématiques à d'autres quartiers.
- ➔ Retenir l'essentiel : Généralement, les citoyennes et citoyens sont assez au fait de l'appréciation de leur milieu de vie. La Commission a donc jugé bon, dans certaines circonstances, de procéder par extrapolation à partir des commentaires et opinions pour dégager des recommandations qui touchent l'essentiel des aspirations entendues.

La forme urbaine des quartiers des arrondissements du Vieux-Longueuil, de Saint-Hubert et de Greenfield Park n'a rien d'homogène. La Commission relève que les contributions font ressortir les particularités de certains milieux de vie ou de certains arrondissements et juge important que celles-ci soient prises en compte dans la révision réglementaire afin que la cohérence cohabite avec le respect de la spécificité des quartiers.

La Ville a présenté la densification résidentielle comme étant nécessaire pour accroître le nombre de logements tout en assurant un développement urbain responsable et durable. Elle a présenté les nombreux bénéfices associés à cette densification.

¹⁰² Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 7 et 9. Questions 1, 2 et 3.

¹⁰³ *Plan d'urbanisme* de Longueuil, doc. 4.1. Partie 6.

¹⁰⁴ *Plan d'urbanisme* de Longueuil, doc. 4.1. Partie 6.



De façon générale, les participantes et participants à la préconsultation ont bien accueilli cette volonté de densification résidentielle, et plusieurs en font même une priorité. En effet, près de 70 % des répondantes et répondants au sondage représentatif et au questionnaire en ligne se sont dit favorables ou très favorables à la densification¹⁰⁵. Plusieurs besoins ou préoccupations ont toutefois été exprimés à ce sujet. Parmi ceux-ci, l'amélioration de l'offre en logements¹⁰⁶ (disponibilité, typologie, abordabilité, etc.) et l'intégration harmonieuse dans le milieu urbain se révèlent des enjeux prioritaires. Les motivations et les préoccupations¹⁰⁷ diffèrent selon le profil sociodémographique des personnes répondantes. Toutefois, les répondantes et répondants au sondage représentatif¹⁰⁸ provenant de l'arrondissement de Saint-Hubert, tout comme les jeunes de 18 à 34 ans, semblent moins préoccupés par la densification.

La densification proposée par la Ville est vue par la Commission comme un passage obligé, conséquence de l'évolution des grandes villes et de leurs banlieues. Pour soutenir la densification, la Ville souhaite inscrire dans sa réglementation d'urbanisme des dispositions en lien avec ses stratégies d'interventions en suggérant des moyens de mise en œuvre¹⁰⁹. Occasion d'affaires pour les promoteurs, la densification sera tout à coup perçue comme un mal nécessaire, un moteur de revitalisation des quartiers ou un déclencheur de spéculation immobilière. Quels que soient les points de vue, il est toutefois désormais acquis que le phénomène est là pour rester, et qu'il y a lieu d'y pourvoir de manière responsable par la création de milieux de vie sains en accord avec la transition écologique.

Dans ce chapitre, l'analyse de la Commission est structurée selon les deux grands thèmes présentés par la Ville. Pour faciliter la compréhension, la Commission a décomposé ces grands thèmes en reprenant l'ordre des axes d'interventions et des stratégies d'interventions¹¹⁰ pour chacun des grands thèmes proposés par la Ville en soirée d'information. Pour en simplifier la lecture, la Commission regroupera ses recommandations à la fin de chacun des grands thèmes. Elles apparaissent aussi dans les faits saillants et en annexe 3 du présent rapport.

Thème 1 : Les milieux de vie et ses composantes

3.1. Sous-thème A : Densification résidentielle

3.1.1. Axe d'intervention 1 : L'augmentation de l'offre en logements

En soirée d'information, la Ville a suggéré aux personnes participantes trois stratégies pour augmenter l'offre de logements : la densification douce des milieux résidentiels de faible densité; la densification marquée le long des grandes artères bien desservies en transport collectif; l'inclusion de logements sociaux et abordables. Dans le contexte de sa révision règlementaire, elle propose pour chaque stratégie divers moyens de mise en œuvre que la Commission analysera sous le prisme des contributions des personnes participantes.

¹⁰⁵ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 18. Question 6.

¹⁰⁶ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 12. Question 4.

¹⁰⁷ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 20-22. Question 7 et 8. La motivation principale est l'amélioration de l'offre et la réduction des coûts des logements, alors que les principales préoccupations sont la perte de tranquillité et la modification du paysage urbain.

¹⁰⁸ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 13. Question 4.

¹⁰⁹ Le tableau est disponible à la page 49 du présent rapport ou à l'annexe 1.

¹¹⁰ Ibid.

Stratégie : Une densification douce dans les milieux résidentiels de faible densité

Dans ses moyens de mise en œuvre, la Ville propose de permettre un logement supplémentaire à une habitation, sous réserve des résultats d'une étude en cours de réalisation sur les opportunités et les formes de densification douce.

La Commission a entendu les craintes des participantes et participants concernant les risques de perte de tranquillité¹¹¹, de perte d'espaces verts et les impacts sur le paysage urbain découlant de la densification. À cet égard, le sondage représentatif démontre que les répondantes et répondants privilégient d'abord l'ajout d'un logement dans une habitation existante et la construction de nouveaux bâtiments multilogements de trois étages ou moins¹¹². Les bâtiments de quatre étages ou plus et les logements supplémentaires dans les cours arrière des habitations obtiennent moins d'appuis.

La Commission relève que les dispositions réglementaires permettant la densification douce seront bien reçues par les citoyennes et les citoyens dans la mesure où elles assureront une intégration harmonieuse dans le milieu urbain existant et une variété des types de logements (le nombre de chambres) permettant de répondre aux besoins diversifiés. L'intégration visée comporte le maintien de certaines caractéristiques telles une relative homogénéité architecturale et paysagère, la quiétude, l'abordabilité, la cohésion sociale et la préservation des valeurs foncières. Comme il n'a pas été possible d'identifier l'origine territoriale des contributions des personnes participantes, la Commission estime important de diffuser, dans les quartiers visés, l'information sur les nouvelles dispositions portant sur le nombre de logements et d'étages. Il apparaît important à la Commission que les citoyennes et les citoyens en soient informés lorsque la Ville présentera ses nouveaux règlements.

À la lumière des diverses contributions reçues des citoyennes et citoyens et de la personne-ressource invitée par l'Office, il apparaît à la Commission que la qualité des diverses interventions visant la densification et la création de milieux de vie sains, complets et accessibles pourrait être facilitée par des exercices de design urbain qui permettraient de préciser la forme urbaine à déployer : les équipements publics, les typologies résidentielles, les trames commerciales, etc. Ces exercices pourraient être menés à l'initiative de la Ville pour explorer les différentes façons d'aménager les secteurs à requalifier et ainsi répondre aux aspirations des citoyennes et citoyens. En procédant ainsi, la Ville agirait de façon proactive, ce qui faciliterait le dialogue et la gestion du changement avec les parties prenantes, qu'il s'agisse de personnes citoyennes ou de promoteurs.

Stratégie : Une densification marquée le long des grandes artères bien desservies en transport collectif

La Ville propose d'autoriser davantage d'usages résidentiels et de bonifier la densité autorisée de plein droit le long des grandes artères bien desservies par le transport collectif. Elle souhaite améliorer la prévisibilité des projets de construction ainsi que le traitement des dossiers pour accélérer l'émission des permis. À cet effet, elle produira une étude pour définir les opportunités et les formes de la densification.

Plusieurs contributions reçues se sont montrées en accord avec les moyens de mise en œuvre préconisés par la Ville pour augmenter l'offre de logements sur les grands axes de circulation desservis par le transport collectif. Une entreprise privée¹¹³ et une société parapublique¹¹⁴, toutes deux propriétaires de grands emplacements propices au développement, ont présenté à la Commission

¹¹¹ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 22. Question 8.

¹¹² Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 24-25. Question 9.

¹¹³ Immeubles HS, ci-après HS.

¹¹⁴ La Société immobilière du Canada, ci-après SIC.



leur vision et leurs attentes concernant les dispositions des règlements d'urbanisme qui s'appliqueront à leur site. Leurs propriétés sont vacantes ou sous-utilisées, et sont situées dans les aires TOD du boulevard Taschereau et du centre-ville. Les deux participants promoteurs réclament toutefois une augmentation des hauteurs de construction, dans certains cas jusqu'à 40 étages, ce qui leur permettrait d'augmenter l'espace au sol disponible pour aménager des espaces verts au bénéfice des futures personnes occupantes, et dans un cas particulier, afin de dégager des vues vers le fleuve.

La Commission souligne toutefois qu'à moins que la réglementation d'urbanisme ne le prévoie, il n'y a pas de correspondance directe entre l'augmentation des hauteurs des constructions et l'augmentation d'espace au sol disponible pour l'aménagement d'espaces verts.

Un participant promoteur mentionne que selon la SCHL, les mises en chantier annuelles de nouveaux logements au cours des 10 années à venir devraient tripler par rapport aux mises en chantier annuelles moyennes observées au cours de 20 dernières années, pour répondre aux besoins prévus.

Dans ce contexte, la Commission est d'avis que les nouvelles dispositions des règlements d'urbanisme devraient être rendues prévisibles et prendre en compte la viabilité financière des projets lorsqu'elle juge que c'est pertinent de le faire. Tout comme l'ont fait valoir les participantes et participants favorables à la simplification et à l'efficacité de la réglementation, la Commission reconnaît que plusieurs des décisions prises en matière d'aménagement marquent le paysage urbain et génèrent des coûts et bénéfices à la fois financiers, environnementaux et humains, d'où l'intérêt d'améliorer la prévisibilité des projets de requalifications urbaines sur les grandes artères.

Les dispositions réglementaires à venir, qu'elles soient normatives ou discrétionnaires, ont été soulevées. La Commission est d'avis que les projets de densification des participants promoteurs s'accordent mal avec une réglementation d'urbanisme normative. La Ville a toutefois déjà inscrit, dans son *Document complémentaire* du Plan d'urbanisme, les hauteurs maximales des bâtiments dans toutes les zones de son territoire, ce que les participants promoteurs remettent en question. Par ailleurs, la Commission invite la Ville à la plus grande prudence dans la simplification de sa réglementation, qui doit permettre davantage de prévisibilité et une réduction des délais pour les demandeurs de permis, sans qu'elle ne constitue un recul par rapport aux meilleures pratiques en matière de contrôle du développement.

Stratégie : L'inclusion de logements sociaux et abordables

La troisième stratégie visant l'augmentation de l'offre en logements consiste à offrir des incitatifs réglementaires pour enrichir l'offre en logements communautaires et abordables. En 2023, la Ville adoptait une stratégie d'habitation. Sans en avoir fait une étude détaillée, la Commission note, entre autres les objectifs suivants :

- ➔ *Définir un processus d'approbation accéléré pour les projets d'habitation locatifs à but non lucratif;*
- ➔ *Alléger certaines exigences réglementaires ayant une forte incidence sur les coûts de construction;*
- ➔ *Encadrer l'octroi de permis pour travaux majeurs nécessitant la relocalisation des ménages;*
- ➔ *Resserrer les conditions et critères concernant la conversion d'unités locatives en copropriétés¹¹⁵.*

Le sondage et le questionnaire en ligne révèlent que l'amélioration de l'offre de logements, tant en nombre (par la densification) qu'en ce qui a trait à leur abordabilité¹¹⁶, est prioritaire pour les

¹¹⁵ Stratégie d'habitation de Longueuil, p. 25. Disponible sur https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/2023-12/Strat%C3%A9gie%20habitation%202023_VF_11dec2023.pdf.

¹¹⁶ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 20.

locataires¹¹⁷ et plus spécifiquement pour les personnes âgées et pour les ménages et les personnes à faibles revenus.

La Commission n'a pas eu de contribution concernant la relocalisation des ménages, la conversion d'unités locatives en copropriété et les impacts de la crise du logement sur l'itinérance. Elle est toutefois sensible à aux besoins et enjeux mentionnés dans la *Stratégie d'habitation de Longueuil*.

Dans son analyse, la Commission reconnaît que l'augmentation de l'offre résidentielle à elle seule ne serait pas suffisante pour répondre aux besoins. Tel que le prévoit la stratégie de la Ville, l'augmentation de l'offre doit comporter une part de logements locatifs abordables et durables. Seul le logement à but non lucratif peut assurer le maintien de l'abordabilité à long terme. La Commission souscrit entièrement aux modalités d'encouragement aux logements à but non lucratif qui apparaissent dans la récente Stratégie d'habitation municipale.

3.1.2. Axe d'intervention 2 : L'intégration aux milieux de vie existants

Stratégie : Intégration harmonieuse des nouveaux projets

Dans la présentation de sa stratégie, la Ville prévoit ajouter dans sa réglementation des dispositions contraignantes en ce qui concerne la cohérence et la compatibilité des constructions avec les milieux d'insertion. Elle désire s'assurer du respect de l'échelle humaine et de la création de milieux de vie de qualité. Elle entend également mieux encadrer l'hébergement touristique commercial.

Plusieurs personnes participantes¹¹⁸ soulignent que la qualité de vie passe par des constructions dont l'échelle est compatible avec le voisinage, dont l'environnement se prête à la mitigation des nuisances (en particulier celles générées par la circulation véhiculaire), ainsi que par la promotion de la sécurité des citoyennes et citoyens. Il est à noter à ce sujet que, dans les réponses du sondage représentatif et du questionnaire en ligne¹¹⁹, les éléments qui portent atteinte au paysage urbain, la construction en hauteur des bâtiments et la perte d'ensoleillement figurent parmi les principales préoccupations soulevées à l'égard de la densité.

Certaines personnes ont manifesté le souhait que la Ville facilite la conversion de bâtiments non résidentiels existants, notamment les bâtiments publics ou institutionnels sous-utilisés en bâtiments résidentiels.

De plus, le sondage représentatif et le questionnaire en ligne révèlent un fort appui des citoyennes et citoyens à un encadrement plus serré des activités d'hébergement touristique dans les immeubles résidentiels¹²⁰. La Commission est d'avis que ces mesures auraient pour effet d'alléger les irritants dans les milieux d'insertion.

La Commission relève que les moyens de mise en œuvre que la Ville souhaite intégrer dans sa nouvelle réglementation correspondent aux souhaits des participantes et participants.

Toutefois, une lecture sommaire du Plan d'urbanisme permet de constater que les illustrations qui apparaissent dans les programmes particuliers d'urbanisme et les secteurs de planifications souffrent d'une absence de détails facilement décodables par le lecteur ainsi que d'une faiblesse au plan des illustrations.

¹¹⁷ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 21. Question 7.

¹¹⁸ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 22. Question 8.

¹¹⁹ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 22. Question 8.

¹²⁰ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 30. Question 8.



3.1.3. Axe d'intervention 3 : La compatibilité avec la protection du patrimoine bâti

Stratégie : Maintien et bonification de l'encadrement relatif au patrimoine bâti

La Ville annonce son intention de maintenir sa réglementation concernant les sites patrimoniaux et les bâtiments à potentiel patrimonial hors sites et de porter une attention particulière aux projets de démolition. Dans sa stratégie, la Ville accorderait une attention particulière au cadre bâti traditionnel de certaines rues.

Une personne participante a fait valoir la valeur patrimoniale de certaines constructions dans son quartier ouvrier. D'autres citoyennes et citoyens ont déploré le fait qu'à Longueuil, il soit trop facile d'obtenir des permis de démolition pour des immeubles qui devraient être conservés.

La Commission relève le peu de contribution en cette matière, néanmoins elle accueille favorablement la proposition de la Ville de maintenir et de bonifier l'encadrement relatif au patrimoine bâti et à la démolition.

3.2. Sous-thème B : Création de milieux de vie sains, complets et accessibles

Afin d'atteindre ses objectifs en matière de création de milieux de vie sains, complets et accessibles, la Ville a proposé quatre axes d'intervention : l'optimisation de la forme urbaine où elle s'attarde sur l'occupation des terrains des axes principaux de déplacement; la cohabitation harmonieuse des usages, centrée sur des préoccupations de sécurité et de quiétude des secteurs résidentiels; les interventions relatives aux activités de proximité afin de les maintenir et les bonifier; la bonification et la poursuite des efforts d'amélioration de l'accessibilité universelle. La Commission aborde ci-après les axes et les stratégies d'intervention qui en découlent.

3.2.1. Axe d'intervention 1 : L'optimisation de la forme urbaine

Stratégie : Optimiser l'occupation des terrains sur les axes principaux de déplacement

La stratégie de la Ville pour optimiser la forme urbaine sur les axes principaux de déplacement dans sa réglementation d'urbanisme s'appuie sur cinq moyens de mise en œuvre : la réduction des aires de stationnement de surface; la conception de projets priorisant les déplacements actifs sécuritaires; la création de milieux de vie plus compacts; la majoration des hauteurs permises; la réduction du nombre de cases de stationnement exigé.

La Commission rend compte de l'accueil favorable par les personnes participantes aux mesures préconisées par la ville, sous réserve des nuances énoncées ci-dessous. Le transport actif n'est pas désigné comme l'enjeu le plus important¹²¹ dans les sondages, mais il recueille tout de même un appui significatif. Cependant, les personnes participantes ont amplement évoqué l'usage du vélo, ce qui permet de conclure que les aménagements à cet égard sont appréciés par les citoyennes et les citoyens.

¹²¹ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 14. Question 4.

Moins du tiers des répondantes et répondants aux sondages se disent en accord avec la réduction du nombre minimum de cases de stationnement exigé pour les nouvelles constructions¹²². La Commission est d'avis que ces résultats ainsi que les commentaires des personnes participantes illustrent une certaine ambiguïté, car l'intention de la Ville ne serait pas de réduire tous azimuts le nombre de cases de stationnement exigé pour exercer un usage. La Ville a pris soin de préciser que ce moyen de mise en œuvre se limite à la requalification des terrains sur les axes principaux de déplacement ou pour certains secteurs. Pour le bénéfice des usagères et usagers, la Commission souhaite que soient identifiés les axes principaux visés par cette mesure. La Commission exprime également le souhait que la desserte de transport collectif soit efficiente à court terme pour réduire l'utilisation de l'automobile sur les axes principaux de déplacement.

La Commission note que des moyens de mise en œuvre suggérés par la Ville dans cet axe d'intervention n'ont pas été traités par les personnes participantes dans le contexte de l'optimisation de l'occupation des terrains. Les notions de milieux de vie plus compacts et de rehaussement des hauteurs ont plutôt été reprises dans d'autres sections du présent rapport.

3.2.2. Axe d'intervention 2 : La cohabitation harmonieuse entre les usages

Stratégie : Préserver la sécurité et la quiétude des secteurs à vocation résidentielle

Le second axe d'intervention présenté par la Ville vise à assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages. Conformément à la stratégie consistant à préserver la sécurité et la quiétude des quartiers résidentiels, la Ville prévoit porter une attention particulière aux usages permis dans les différentes zones du territoire, imposer des hauteurs maximales de bâtiments, imposer des dispositions réglementaires diverses et immuniser les constructions à proximité des sources importantes de bruit.

Critiquant le caractère monofonctionnel de nombreux quartiers et le fait qu'ils soient orientés vers l'usage de l'automobile, certaines personnes participantes souhaitent des réaménagements en vue d'augmenter la mixité des usages dans leur quartier. En revanche, nombreux sont ceux qui attachent une grande valeur aux particularités de leur quartier ou craignent que leur cadre de vie ne soit dénaturé par l'introduction de nouveaux usages, aménagements, équipements ou fonctionnalités.

Le sondage confirme que la majorité des répondantes et répondants sont d'avis que la présence de commerces de proximité constitue une amélioration de leur cadre de vie. La Commission a entendu des préoccupations de différents ordres concernant les nuisances associées à la mixité des usages et à la circulation automobile sur les artères et rues collectrices. Une personne participante a fait valoir que la mixité, si désirable soit-elle, peut entraîner des conflits d'usage. Une autre a suggéré la mise en place de zones tampons entre les sources de nuisances sonores et les usages sensibles¹²³.

Un participant promoteur a souligné que la réglementation sur les nuisances sonores serait actuellement très restrictive et que de nouvelles options réglementaires mieux adaptées au contexte urbain devraient être identifiées. Une majorité des répondantes et répondants au sondage et au questionnaire en ligne sont d'avis que la réduction des nuisances constituerait une amélioration du milieu de vie¹²⁴. La Commission estime qu'il faudra être vigilant pour assurer la compatibilité des nouveaux usages avec l'environnement et veiller à la mitigation des nuisances afférentes, sans compter que les commerces et services de proximité ne peuvent survivre que s'ils s'insèrent dans

¹²² Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 30. Question 11.

¹²³ Direction de la santé publique de Montérégie, doc. 710.

¹²⁴ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 27-29. Question 10.



un cadre où la population est suffisamment dense et diversifiée pour générer l'achalandage et la rentabilité requise à leur viabilité économique.

La Commission est d'avis que l'objectif de concevoir un environnement où les activités résidentielles, commerciales et publiques coexistent harmonieusement sera d'autant plus atteignable si les modalités réglementaires relatives aux habitations sont propices à l'accueil d'une population dont les besoins sont de plus en plus diversifiés et se prêtent aux habitudes de vie émergentes telles le télétravail, les nouveaux modes de transport, les éventuels développements issus des applications d'intelligence artificielle ou même l'agriculture urbaine.

Tel que mentionné précédemment, la Ville ayant déjà prévu des hauteurs maximales dans chaque zone de son territoire, la Commission est préoccupée de la réceptivité de cette mesure par certains groupes de citoyennes et citoyens qui pourraient considérer que des bâtiments de plus grande hauteur sur une rue dont le caractère est très homogène, seraient indésirables.

La Commission s'est montrée sensible à ces préoccupations et souhaite que des mesures adaptées d'atténuation des nuisances occasionnées par la cohabitation des usages soient développées.

3.2.3 Axe d'intervention 3 : L'intervention relative aux activités de proximité : commerces et services de proximité

Stratégie : Maintenir et bonifier les activités de proximité

La Ville annonçait en soirée d'information vouloir faciliter l'établissement d'activités commerciales et communautaires de proximité. La Ville souhaite permettre des usages commerciaux et de services de proximité à l'intérieur des milieux de vie, tout en imposant leur maintien aux endroits stratégiquement identifiés. L'accent serait mis sur les secteurs déficitaires en vue de faciliter entre autres l'établissement de services communautaires de proximité. Certaines personnes participantes ont aussi souhaité aborder la question des services et commerces à permettre dans les résidences.

Les logements deviennent de plus en plus multifonctionnels, par exemple, le télétravail ou la prestation de services à domicile sont de plus en plus répandus¹²⁵. De même, la prévalence de la cohabitation intergénérationnelle et la crise du logement qui s'accroissent sont des impératifs économiques incitant les propriétaires à vouloir transformer certains espaces en logements locatifs. Plusieurs suggestions ont été formulées en soutien à l'opportunité d'utiliser, d'aménager ou de transformer les résidences, d'y exploiter un commerce ou d'aménager un espace professionnel adjacent au domicile (ex. : coiffure, compatibilité, orthophonie, etc.). Un citoyen est même allé jusqu'à demander de pouvoir y avoir des employés. Quelles que soient les raisons invoquées, plusieurs citoyennes et citoyens ont demandé l'assouplissement des règles régissant les ajouts ou modifications à leurs résidences, ou encore l'exploitation d'activités professionnelles dans certains quartiers résidentiels.

Une personne participante a suggéré que les espaces commerciaux des projets immobiliers privés en milieu dense soient situés au rez-de-chaussée et accessibles à tout le voisinage (ex. : pharmacie, salon de coiffure, alimentation, etc.). Dans la perspective d'améliorer l'expérience citoyenne en favorisant des environnements résidentiels multifonctionnels et plus complets, la DSPM a suggéré de « veiller à un ratio suffisant de locaux destinés aux organismes communautaires dans chaque secteur, en ciblant en priorité ceux où les populations vulnérables sont plus importantes (ex. : cuisines collectives, coopératives, services aux familles, etc.¹²⁶) ».

La Commission est consciente que certains types d'immeubles, telles les résidences pour personnes âgées, ne se prêtent pas à l'ouverture des commerces sur rue pour des raisons de sécurité.

¹²⁵ Alexandre Plante, doc. 7.4.

¹²⁶ Direction de la santé publique de Montérégie, doc. 7.10.

Dans le même ordre d'idées, l'éventuelle obligation d'avoir des locaux commerciaux sur rue peut avoir des effets pervers si l'environnement ne se prête pas à la viabilité économique de ces établissements. Cela risque de se traduire par locaux vacants qui ne trouvent pas preneur ou encore à l'occupation des locaux par des commerces ou des services parfois indésirables. La Commission ne peut qu'être attentive à ces propositions qui font état de nouvelles réalités accentuées par la récente pandémie.

Des personnes participantes ont suggéré que dans les négociations sur l'établissement de grands projets, des instruments identifiés dans la LAU tels le zonage incitatif et les usages conditionnels peuvent s'avérer utiles afin de doter certains quartiers d'installations sportives, récréatives, culturelles et communautaires, incluant les écoles. Un citoyen regrette que la construction d'une école dans le parc d'un quartier résidentiel très homogène n'ait pas suffisamment pris en compte l'impact sur la sécurité des artères avoisinantes.

La Commission considère que les projets de requalification urbaine dans certains quartiers peuvent s'avérer l'occasion de revoir les besoins en équipements publics en fonction de l'évolution du profil sociodémographique du voisinage, des contraintes imposées par le cadre bâti ainsi que de différents impératifs sociaux, financiers ou écologiques. De tels équipements peuvent toutefois générer des nuisances auxquelles des mesures de mitigation doivent nécessairement être associées.

3.2.4 Axe d'intervention 4 : La bonification de l'accessibilité universelle

Stratégie : Poursuivre les efforts d'amélioration de l'accessibilité universelle (terrains publics et privés)

La Ville nous indique qu'elle souhaite poursuivre les efforts d'amélioration qu'elle a déjà consentis pour l'accessibilité universelle en s'attardant aux terrains et aux bâtiments publics et privés.

La Commission a pu prendre connaissance du *Plan d'action à l'égard des personnes handicapées et des mesures en matière d'accessibilité universelle 2022-2023*¹²⁷ dans lequel la Ville de Longueuil réitère sa volonté de s'engager à identifier, réduire et éliminer les obstacles qui peuvent limiter une personne dans l'accomplissement de ses activités journalières. La Commission a aussi été informée que la Ville de Longueuil a entamé une démarche visant à se doter d'une politique en accessibilité universelle¹²⁸.

Lors de sa prestation devant la Commission, la DSPM a souligné l'initiative de la Ville de Longueuil, qui obligerait tous les bâtiments de certaines catégories à être dotés de logements minimalement accessibles ou adaptables¹²⁹ pour tous les logements situés au rez-de-chaussée et ceux desservis par un ascenseur.

La Commission reconnaît l'importance du travail qui a déjà été réalisé par la Ville de Longueuil et des tâches qu'elle souhaite accomplir.

¹²⁷ Plan d'action à l'égard des personnes handicapées et mesures en matière d'accessibilité universelle 2022-2023. Disponible sur https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/documents/2022-09/PAPH_Plan_d_action_2022-2023_0.pdf.

¹²⁸ Personnes en situation de handicap et accessibilité universelle. Ville de Longueuil. Disponible sur <https://www.longueuil.quebec/fr/services/developpement-social/situation-handicap>.

¹²⁹ *Code de construction* – Régie du bâtiment du Québec, chapitre 1. ACCESSIBILITÉ à l'intérieur des logements d'habitation. Document disponible sur <https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-accessibilite-logements-habitation.pdf>.



Recommandations de la Commission au sujet du thème 1

À la lumière de son analyse, la Commission formule les sept recommandations suivantes :

Recommandation 1

La Commission recommande à la Ville d'aller de l'avant avec ses stratégies visant à promouvoir la densification des milieux de vie et la transition écologique, à respecter la spécificité des différents quartiers, à adopter des mesures de mitigation pour atténuer les nuisances et à mettre en place une stratégie de communication pour favoriser l'adhésion aux nouvelles pratiques, sous réserve des recommandations de la Commission ci-après présentées.

Recommandation 2

La Commission recommande à la Ville d'adopter une approche de design proactive, pour déployer une vision à long terme de la cité, incluant tous ses tenants et aboutissants, plutôt qu'une approbation ponctuelle, ad hoc et parcellaire des projets de construction qui lui sont soumis.

Recommandation 3

La Commission recommande à la Ville de donner suite à sa proposition d'autoriser un logement supplémentaire à une habitation dans les quartiers qui devraient être identifiés dans l'étude que la Ville a entreprise, selon des modalités qui restent à définir, et de diffuser cette information de manière spécifique lors de la présentation des nouveaux règlements d'urbanisme.

Recommandation 4

La Commission recommande à la Ville de :

1. Autoriser plus d'usages résidentiels et bonifier la densité autorisée de plein droit sur les grandes artères desservies par le transport collectif;
2. Réduire les incertitudes ou ambiguïtés inhérentes aux règlements actuels;
3. Établir un mécanisme de négociation efficient lors de demandes de modification à la réglementation d'urbanisme afin d'améliorer la rapidité de traitement des dossiers;
4. Compenser toute addition à la hauteur des bâtiments par une augmentation de la superficie des espaces verts au sol, de logements abordables, ou d'équipements collectifs.

Recommandation 5

La Commission recommande à la Ville de :

1. Ajouter dans sa réglementation des dispositions contraignantes en ce qui concerne la cohérence et la compatibilité des constructions avec les milieux d'insertion en tenant compte de la mitigation des nuisances qu'elles pourraient générer;
2. Resserrer l'encadrement des activités d'hébergement touristique dans les immeubles résidentiels;
3. Mieux illustrer par des vues en trois dimensions les orientations d'aménagement, les volumes, les densités et l'échelle humaine souhaités pour faciliter l'interprétation des nouvelles dispositions réglementaires.

Recommandation 6

La Commission recommande à la Ville de poursuivre son objectif d'optimiser l'occupation des terrains sur les axes principaux de déplacement qui sont desservis adéquatement par le transport collectif. Pour faciliter l'adhésion des citoyennes et citoyens concernés, la Ville pourrait identifier et diffuser la liste des axes de déplacement visés par la réduction du nombre minimum de cases de stationnement exigé pour l'exercice des usages des nouvelles constructions.

Recommandation 7

La Commission recommande à la Ville de :

1. Être attentive à la nature des quartiers visés et des types de bâtiments qui seraient susceptibles de bénéficier d'assouplissements réglementaires pour favoriser l'exercice de services ou de commerces dans des habitations, ceci afin d'assurer la compatibilité des usages et limiter les nuisances;
2. N'imposer l'obligation de maintenir des usages commerciaux dans les quartiers que si les conditions économiques sont viables;
3. Profiter de la requalification des grands espaces urbains pour combler des besoins en matière d'équipements collectifs tout en assurant la mise en place de mesures de mitigation pour les nuisances potentielles.

Thème 2 : L'environnement, la transition écologique et la santé publique

Dans sa présentation lors de la soirée d'information, les représentants de la Ville ont rappelé aux participantes et participants la volonté explicite de la Ville de Longueuil de promouvoir la protection de l'environnement et d'adopter des mesures créatives pour faire la lutte aux changements climatiques. Les répondantes et les répondants aux sondages et au questionnaire en ligne et plusieurs personnes participantes ont souhaité élargir le débat que cela puisse avoir ou pas une résonance dans la réglementation d'urbanisme en cours de rédaction. Les changements climatiques se sont révélés être un enjeu prioritaire pour les personnes ayant répondu au questionnaire en ligne, et un enjeu relativement important pour celles ayant répondu au sondage¹³⁰. Plusieurs personnes participantes à la préconsultation ont fait référence au réchauffement climatique pour supporter leurs recommandations en matière d'aménagement.

Face à l'envergure des stratégies qui devront être mises en œuvre, la Commission est d'avis que la Ville devra déployer un vaste arsenal d'outils pour atteindre ses objectifs ambitieux. Au-delà des modalités réglementaires visant spécifiquement la transition écologique, l'établissement de partenariats avec les promoteurs de projets privés ou communautaires et l'inclusion de critères à teneur écologique ou communautaire dans l'évaluation des projets figurent sans doute parmi les moyens les plus efficaces. La performance environnementale et les avantages financiers afférents peuvent être mis à contribution pour encourager l'adhésion et le respect de la vision de la Ville.

Le thème de l'environnement, de la transition écologique et de la santé publique se décline en trois sous-thèmes : la gestion des eaux pluviales; la santé publique (les îlots de chaleur et la malbouffe);

¹³⁰ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 15. Question 5.



la protection des arbres, des espaces verts, des milieux naturels et des paysages. La Ville dote chaque stratégie de moyens de mise en œuvre qui guideront la rédaction réglementaire.

3.3 Sous-thème A : La gestion des eaux pluviales

Une amélioration de la gestion des eaux pluviales a été présentée par la Ville comme étant nécessaire pour prévenir des dommages au milieu bâti, pour maintenir des habitats aquatiques sains et pour maintenir la qualité de l’approvisionnement en eau potable. Parmi les stratégies envisagées par la Ville, mentionnons la gestion des surfaces générant le ruissellement et la rétention de l’eau de ruissellement par la végétalisation. Quelques participantes et participants ont abordé ces questions.

3.3.1 Axe d’intervention 1 : Gestion des surfaces minéralisées et de leur drainage

Stratégie : Encadrer les surfaces générant le ruissellement

La première stratégie préconisée par la Ville pour la gestion des eaux pluviales consiste à mieux encadrer les surfaces générant le ruissellement¹³¹. Les moyens de mise en œuvre que la Ville préconise sont de réduire les aires de stationnement, de réviser le nombre de cases de stationnement requis pour exercer un usage, de favoriser les revêtements de sols perméables et tous les types d’ouvrages de rétention des eaux de pluie, de limiter l’occupation des terrains par les bâtiments pour favoriser les surfaces végétalisées et réduire les nouvelles surfaces minéralisées.

Parmi les moyens de mise en œuvre qui seront imposés dans la réglementation d’urbanisme, c’est la réduction de la dimension des aires de stationnement de surface qui a attiré le plus de commentaires de la part des personnes participantes. La Ville souhaite réduire les aires de stationnement sur les terrains longeant les axes principaux de déplacement pour la création de milieux de vie sains, mais pour la gestion des eaux pluviales, la Commission lit que cette orientation pourrait s’appliquer aussi dans d’autres secteurs que la Ville n’identifie pas à cette étape.

Le sondage et, à un moindre degré, le questionnaire en ligne révèlent que les citoyennes et les citoyens sont peu favorables à la réduction du nombre de cases de stationnement exigé pour l’exercice d’un usage, ou au fait d’imposer un maximum de cases pour les nouvelles constructions ou l’exercice d’un nouvel usage¹³². Par ailleurs, ils révèlent que les citoyennes et citoyens appuieraient fortement l’adoption de mesures favorisant la réduction des surfaces asphaltées¹³³ et le remplacement d’asphalte et de béton par des aménagements permettant l’absorption des eaux de pluie¹³⁴.

La Commission estime que ces préoccupations doivent être contextualisées, car elle comprend que l’intention de la Ville n’est pas de réduire les exigences sans tenir compte de la réponse aux besoins spécifiques des usages selon les particularités du contexte urbain.

Comme mentionné ci-dessus, l’étendue des surfaces minéralisées en milieu urbain (ex. : stationnement, surlargeur des emprises, etc.) constitue une entrave majeure à la gestion des eaux pluviales¹³⁵. La problématique de la gestion des eaux de pluie est exacerbée par

¹³¹ Séance d’information du 22 février 2024, doc. 5.4, p. 15.

¹³² Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 30. Question 11.

¹³³ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 38. Question 13.

¹³⁴ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 34. Question 12.

¹³⁵ Document d’information, doc. 3.1.

l'accroissement des eaux de ruissellement lors d'épisodes de plus en plus fréquents de fortes pluies. Cette problématique est appelée à s'aggraver avec les changements climatiques attendus¹³⁶. Une personne participante nous rappelle que les conséquences économiques de l'absence de mesures de lutte aux changements climatiques excèdent de beaucoup les coûts d'adaptation à ces changements ou les coûts de mitigation des dommages qui peuvent s'ensuivre, et elle invite la Ville à déployer l'ensemble de ces actions en complémentarité¹³⁷.

Ces considérations amènent la Commission à supporter les moyens de mise en œuvre que la Ville adopte pour réduire les effets néfastes d'une mauvaise gestion des eaux pluviales.

3.3.2 Axe d'intervention 2 : Contributions par la végétalisation des sols

Stratégie : Optimiser la rétention des eaux de ruissellement par la végétalisation

Le deuxième axe d'intervention en rapport avec la gestion des eaux pluviales vise la végétalisation des sols. La Ville privilégie une stratégie d'optimisation de la rétention des eaux de ruissellement par la végétalisation. Pour mettre en œuvre cette stratégie, la Ville dresse une liste de moyens de mise en œuvre¹³⁸ ou d'exigences. Elle souhaite végétaliser les aires de stationnement, exiger des surfaces suffisantes pour la plantation d'arbres et les aménagements paysagers sur les terrains privés et le long des rues, limiter la coupe d'arbres et la destruction des composantes naturelles des terrains et favoriser la biorétention.

Dans l'ensemble les citoyennes et les citoyens portent un regard favorable sur les mesures de végétalisation¹³⁹ et vont même jusqu'à formuler des suggestions très précises pour promouvoir et protéger la verdure et les habitats pour les insectes. On pense à la personne qui demande de restreindre la coupe de la végétation en bordure des grands axes routiers¹⁴⁰ ou à une autre qui suggère de choisir des plantations d'essences d'arbres à grand déploiement afin de créer un couvert arborescent sans sacrifier une trop grande empreinte au sol¹⁴¹.

Tout en notant qu'elle n'a reçu aucune question ni intervention concernant les éventuelles exigences d'espaces suffisants pour des aménagements paysagers généreux et de haute qualité sur les terrains privés le long des rues, la Commission relève l'adéquation entre les moyens de mise en œuvre de la gestion des eaux pluviales proposées par la Ville et les attentes qui ont été partagées par les personnes participantes. La Commission reconnaît le bien-fondé de la rétention des eaux de ruissellement par la végétation. C'est une mesure qui sera bien reçue par les citoyennes et les citoyens de même que les promoteurs.

136 Présentation de Kim Marineau, doc. 5.5, p. 18.

137 Josée Bouthillier et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3, p. 16.

138 Séance d'information du 22 février, doc. 5.4, p. 16. À titre de référence, voici les actions énumérées par la Ville de Longueuil :

- Bonifier les exigences d'espaces végétalisés dans les stationnements de surface (bande paysagère et baies de plantation);
- Exiger des dimensions minimales de surface végétalisée lors de la plantation d'arbres;
- Exiger des espaces suffisants pour des aménagements paysagers généreux et de haute qualité sur les terrains privés le long des rues;
- Limiter la coupe d'arbres et les interventions dans les composantes naturelles des terrains;
- Privilégier les ouvrages de rétention d'eaux pluviales par des techniques de biorétention (végétalisation des ouvrages de rétention).

139 Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 34. Question 12.

140 Suzanne Talon, doc. 7.8.

141 Alexandre Plante, doc. 7.4.



3.4 Sous-thème B : La santé publique – Îlots de chaleur, malbouffe

3.4.1 Axe d'intervention 1 : Contribuer à la lutte aux îlots de chaleur

Stratégie : Bonifier la qualité et la quantité des espaces végétalisés

Pour la Ville, l'adaptation aux changements climatiques appelle la lutte aux îlots de chaleur, et celle-ci passe par la bonification de la qualité et de la quantité des espaces végétalisés. La Ville propose différents moyens de mise en œuvre tels qu'exiger les trois strates de végétation, bonifier le remplacement des arbres abattus, favoriser la diversité des essences d'arbres et se soucier de la qualité des lieux de plantation. La Ville propose également de contrer la pollution lumineuse et d'exiger des matériaux de revêtement de sol qui reflètent les rayonnements solaires.

Pour les répondantes et les répondants au questionnaire en ligne et au sondage, il s'agit là d'un enjeu relativement important¹⁴². En outre, plusieurs personnes participantes ont invoqué les effets néfastes des îlots de chaleur, tant pour la santé que pour le bien-être collectif, pour appuyer leurs recommandations en matière de verdissement. D'autre part, l'utilisation de matériaux de construction qui réduisent l'accumulation de chaleur fait également l'objet d'un bon appui citoyen¹⁴³.

La Commission appuie la stratégie et les mesures proposées pour contribuer à la lutte aux îlots de chaleur.

3.4.2 Axe d'intervention 2 : Intervenir sur les usages autorisés à proximité des écoles

Stratégie : Revoir les usages de restauration rapide autorisés près des écoles

La Ville souhaite revoir les usages de restauration rapide autorisés près des écoles. Elle propose divers moyens de mise en œuvre qui orienteront la rédaction règlementaire, dont l'interdiction de restauration rapide à proximité des écoles, mais en prévoyant une certaine souplesse. La Ville souhaite évaluer certains autres usages qui influencent la santé publique des jeunes, tel le tabagisme, le vapotage, le cannabis, sans oublier la vente d'armes à feu.

La restauration rapide n'a été abordée que par la DSPM¹⁴⁴ qui, à l'instar de la Ville, propose de revoir les usages de « restauration rapide néfaste pour la santé » autorisés autour des écoles. Pour ce faire, elle suggère que les règlements révisés intègrent une définition précise de l'usage de restauration rapide et que ces usages ne soient autorisés que dans des zones éloignées des écoles et des quartiers résidentiels.

Dans le même ordre d'idées, la DSPM¹⁴⁵ recommande que les règlements révisés interdisent l'octroi de nouveaux permis à des commerces qui vendent des produits du tabac, de vapotage ou de cannabis près des lieux destinés aux jeunes et près des lieux très fréquentés par ceux-ci, surtout dans les quartiers plus défavorisés. La DSPM va plus loin en recommandant également une série de mesures de contrôle. La Commission encourage la Ville à considérer ces propositions.

¹⁴² Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 30. Question 11.

¹⁴³ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 36. Question 12.

¹⁴⁴ Direction de la santé publique de la Montérégie, doc 7.11, p. 5-6.

¹⁴⁵ Direction de la santé publique de la Montérégie, doc 7.11, p. 6-7.

3.5 Sous-thème C : La protection des arbres, des espaces verts, des milieux naturels et des paysages

3.5.1 Axe d'intervention 1 : La préservation des espaces végétalisés et du couvert arborescent

Stratégie : Préserver la quantité et la qualité des espaces végétalisés

La Ville a présenté divers moyens de mise en œuvre, notamment maintenir des composantes naturelles des terrains, augmenter le montant des amendes pour l'abattage d'arbres non autorisé, contrer la pollution lumineuse et autoriser les potagers privés en façade et la culture commerciale en milieu urbain.

En séance d'information, la Ville a aussi mis l'accent sur la protection des arbres, des espaces verts, des milieux naturels et des paysages. Par plusieurs moyens de mise en œuvre, la Ville souhaite prôner des moyens plus coercitifs pour préserver la quantité et la qualité des espaces végétalisés et du couvert arborescent.

Des personnes participantes ont traité plusieurs aspects concernant la préservation des espaces végétalisés et du couvert arborescent, dont le ratio superficie bâtie/terrain, la diversité des plantations et les espèces les plus aptes à répondre aux besoins écologiques.

Les interventions reçues vont dans le sens des stratégies retenues par la Ville pour relever les défis liés à la protection des arbres, des espaces verts, des milieux naturels et des paysages. La préservation et la protection des espèces sont valorisées. Par ailleurs, comme l'a fait ressortir une participante en séance d'information, il serait souhaitable d'optimiser l'usage des terrains vagues pour en faire des espaces verts agréables et invitants.

La Commission note toute l'importance qu'accorde la Ville et les personnes participantes à la qualité de la gestion du patrimoine paysager en prévoyant des dispositions réglementaires relatives à l'aménagement des terrains publics et privés, aux priorités et aux méthodes de plantation, à la sélection des espèces, ainsi qu'aux dispositions en regard d'espèces à éradiquer ou du moins dont on veut contrôler la prolifération.

La Ville souhaite encourager le déploiement de potagers privés et la culture commerciale en milieu urbain. Certaines personnes participantes¹⁴⁶ encouragent l'assouplissement ou l'établissement de la réglementation de manière à faciliter la production et la commercialisation des produits locaux et à soutenir des initiatives innovatrices dans le domaine, dont les jardins communautaires. La Commission relève que l'agriculture de proximité encouragée par la Ville jouit de la faveur populaire, tant pour ses avantages écologiques positifs qu'en raison des impacts positifs potentiels sur le mode de vie et l'alimentation de la population. En vue de stimuler l'intérêt pour l'agriculture urbaine, les aménagements comestibles, la plantation d'arbres fruitiers ainsi que les autres mesures incitatives à l'agriculture urbaine pourraient être ajoutés comme critères d'évaluation des grands projets.

¹⁴⁶ Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha, doc. 7.3, p. 28; Direction de la santé publique de la Montérégie, doc. 7.10, p. 7.



3.5.2 Axe d'intervention 2 : Préservation des parcs et espaces naturels et bonification des aires de protection et mise en valeur

Stratégie : Encadrer de manière stricte les usages et l'abattage d'arbres

La Ville¹⁴⁷ compte limiter les usages permis dans les parcs récréatifs, mettre en œuvre son *Plan de protection de conservation des milieux naturels*, y limiter de manière stricte l'abattage d'arbres et augmenter le nombre de terrains protégés.

Un consensus se dégage : tant les intervenantes et les intervenants en séance que les répondantes et les répondants aux sondages¹⁴⁸ sont favorables (avec 59 % d'accueil positif) à la plantation d'arbres en milieu urbain et à la protection des espaces verts¹⁴⁹.

3.5.3 Axe d'intervention 3 : Contribuer à la protection du patrimoine paysager

Stratégie : Protéger les vues sur le fleuve et le caractère champêtre de la zone agricole

La Ville souhaite protéger les vues sur le fleuve par le maintien de percée visuelle entre les bâtiments de grandes hauteurs dont la conception architecturale s'inspirerait de caractéristiques significatives du milieu.

Le participant promoteur¹⁵⁰ qui envisage le développement sur le front fluvial reconnaît la valeur inestimable de cette fenêtre sur le fleuve. Pour bonifier ce joyau de très grande valeur et assurer la cohérence et la complémentarité dans les différentes zones de l'espace public, la Commission est d'avis qu'il est nécessaire de mettre en place les outils de concertation et de collaboration entre les différents intervenants de la zone riveraine. D'une part, la Promenade René-Levesque et la limite municipale de Saint-Lambert, et d'autre part, les éventuels propriétaires riverains. Cela permettrait de concevoir, de mettre en place et de gérer un programme de mise en valeur de ce grand parc riverain à des fins écologiques.

¹⁴⁷ Séance d'information du 22 février, doc. 5.4, p. 24.

¹⁴⁸ Josée Bouthillette, doc 7.1; Alexandre Plante, doc. 7.4.

¹⁴⁹ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 12. Question 4.

¹⁵⁰ Société immobilière du Canada, doc. 7.9.

Recommandations de la Commission pour le thème 2

À la lumière de son analyse, la Commission formule les quatre recommandations suivantes :

Recommandation 8

La Commission recommande à la Ville d'inclure des indicateurs de performance environnementale mesurables aux critères d'évaluation des grands projets. Elle recommande également d'encourager le dialogue et la collaboration avec les parties prenantes du développement afin d'optimiser les retombées des actions centrées sur l'environnement et la transition écologique.

Recommandation 9

La Commission recommande à la Ville d'identifier les secteurs propices à la réduction des surfaces minéralisées ou vouées au stationnement, et d'adopter un plan de promotion qui encouragerait les propriétaires à rendre perméables les surfaces qui ne peuvent pas être végétalisées¹⁵¹.

Recommandation 10

La Commission recommande à la Ville d'adopter des dispositions règlementaires pour la protection du patrimoine paysager qui sont à définir pour les terrains publics et privés, et d'ajouter un critère d'évaluation pour les grands projets pour y intégrer l'agriculture urbaine, le cas échéant.

Recommandation 11

La Commission recommande à la Ville de mettre en place des mécanismes de concertation pour s'assurer que la fenêtre sur le fleuve, entre la Promenade René-Levesque et la limite municipale de Saint-Lambert, puisse être invitante et exemplaire sur le plan écologique et accessible à toute la population de Longueuil.

¹⁵¹ Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le questionnaire en ligne, doc. 2.3, p. 34. Question 12.

CONCLUSION

L'Office de participation publique de Longueuil a eu pour mandat de procéder à une préconsultation pour la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements. À travers cette démarche, la Ville souhaitait que la population soit informée des grands enjeux liés à la révision réglementaire en cours, et qu'elle puisse exprimer ses attentes, ses préoccupations et ses opinions. Pour ce faire, l'Office a élaboré une démarche participative comprenant la mise sur pied d'une commission consultative.

La Commission a pris connaissance du dossier documentaire préparé par la Ville, lequel expose le cadre de planification ainsi que les principaux enjeux et défis en matière d'aménagement du territoire. Étant donné qu'il s'agit d'une préconsultation, les projets de règlements d'urbanisme dont l'adoption est prévue à l'automne 2024 n'ont pu être rendus publics, car ils sont toujours en rédaction. Lors des deux séances d'information tenues par la Commission, les représentants de la Ville ont présenté les stratégies d'interventions et les moyens de mise en œuvre qu'elle suggère pour modifier la réglementation d'urbanisme des arrondissements. Elles sont regroupées sous les thèmes : *Les milieux de vie et ses composantes* et *L'environnement, la santé publique et la transition écologique*. Deux experts indépendants ont documenté ces deux thématiques. En réponse aux attentes de la Ville, la Commission a entendu les personnes participantes et obtenu des éclaircissements des représentants de la Ville. 1 000 personnes ont répondu à un sondage représentatif tandis que 146 personnes ont répondu à un questionnaire en ligne. Lors des séances publiques, des contributions écrites et verbales ont été présentées et ont fait l'objet d'échange avec les commissaires pour soutenir la rédaction du présent rapport.

Face aux phénomènes en cours tels que la crise du logement et la transition écologique, les citoyennes et les citoyens sont conscients des défis auxquels la Ville est confrontée. Ils appuient généralement les stratégies retenues par la Ville pour modifier ses règlements d'urbanisme. Les stratégies étant toutefois de nature très générale, il n'est pas exclu que le contenu détaillé des règlements d'urbanisme à venir puisse soulever des débats, notamment à l'échelle des quartiers.

La Commission, tout comme les personnes participantes aux activités de la commission, est d'avis que la Ville doit mettre en œuvre les différents axes d'intervention qu'elle propose menant à la densification des milieux de vie et à la transition écologique sur son territoire.

Cependant, dans sa nouvelle réglementation, la Ville devra être attentive aux particularités des quartiers avant d'autoriser de nouvelles constructions plus denses, de nouveaux usages commerciaux ou de réduire le nombre de cases de stationnement et les surfaces minéralisées. Les dispositions réglementaires qui permettront tout nouvel usage susceptible d'engendrer des nuisances devront comprendre les mesures de mitigations afférentes.



Dans les grands projets, la Commission suggère d'introduire des critères de sélection basés sur des indicateurs de performance environnementale. Elle suggère de plus que l'augmentation de la hauteur d'un bâtiment ne soit autorisée qu'en contrepartie d'une réduction de son empreinte au sol et de l'ajout d'espaces verts. Toujours en lien avec les grands projets, la Commission est d'avis que la simplification de la réglementation, l'amélioration de la fluidité des démarches administratives, la réduction des délais et la mise en place de mécanismes de négociation entre les parties intéressées permettraient d'accélérer la mise à disposition de nouvelles habitations. Cela étant, compte tenu de la pérennité des impacts de mauvaises décisions en matière de construction, il importe de maintenir le cap sur le long terme et de veiller à ce que l'examen des projets soit suffisamment rigoureux pour assurer que la qualité des installations ne soit jamais compromise au nom de la célérité de l'acceptation des projets.

La Commission a signalé que les facteurs de succès pour assurer l'acceptabilité et l'engagement des citoyennes et citoyens envers les diverses mesures envisagées reposent sur une stratégie de communication à mettre en place lors de la présentation des nouveaux règlements. Par exemple, elle devrait entre autres identifier les grands axes de transport susceptibles de faire l'objet de densification importante, les zones où on prévoit ajouter des logements supplémentaires et les zones ciblées par le rehaussement des hauteurs et le verdissement.

La Commission adhère totalement aux axes d'intervention en matière d'environnement et de la lutte aux changements climatiques, telles que la gestion des eaux pluviales, la promotion du verdissement dans la ville et la création d'une fenêtre sur le fleuve accessible à tous.

Finalement, la Commission remercie chaleureusement toutes les personnes qui ont donné temps et effort pour débattre des enjeux qui touchent leur milieu de vie. Cette préconsultation aura permis d'aller à la rencontre des Longueuilloises et Longueuillois de tout horizon, de favoriser le dialogue entre les professionnels de la Ville et les personnes participantes, et de récolter la diversité de points de vue. Elle tient à remercier les représentants de la Ville, l'experte et l'expert invités, ainsi que tout le personnel de l'Office de participation publique de Longueuil pour son soutien.

Fait à Longueuil, 14 juin 2024.

Bruno Bergeron
Président

Marguerite Bourgeois
Commissaire

Pierre Benoit
Commissaire

Annexe 1 –

Résumé des axes et stratégies de la Ville de Longueuil

Tableau 1 – Résumé des thématiques, des sous-thématiques, des axes, des stratégies d'interventions et des moyens de mise en œuvre de la Ville de Longueuil¹⁵²

Thème 1 – Les milieux de vie et ses composantes			
Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
La densification résidentielle	Augmenter l'offre en logement	Densification douce des milieux résidentiels de faible densité (ex. : secteurs de maisons unifamiliales)	• Permettre un logement supplémentaire à une habitation (UHA) • Harmoniser les normes entre les arrondissements et simplifier la réglementation • Améliorer la rapidité de traitement des dossiers • Mettre en œuvre les recommandations de l'étude en cours sur les opportunités et formes de densification douce.
		Densification marquée le long des grandes artères bien desservies en transport collectif	• Autoriser plus d'usages résidentiels et bonifier la densité autorisée de plein droit (notamment d'une offre de densité intermédiaire) • Améliorer la prévisibilité des possibilités de construction (normes réglementaires) pour les citoyennes et les citoyens et les promoteurs • Améliorer la rapidité de traitement des dossiers
		Inclusion de logements sociaux et abordables	• Incitatifs réglementaires aux logements à but non lucratif • Prévenir la perte de l'usage locatif longue durée • Profiter des opportunités qu'offrira la densification résidentielle
	Intégration au milieu de vie existant	Assurer une intégration harmonieuse des nouveaux projets	• Exiger que le volume du bâtiment soit cohérent et compatible avec le milieu dans lequel il s'insère • Exiger des constructions qu'elles soient à une échelle humaine • Créer un milieu de vie de qualité pour les occupants • Encadrer l'hébergement touristique commercial
La densification résidentielle	Maintien et bonification de l'encadrement relatif au patrimoine bâti	Maintien et bonification de l'encadrement relatif au patrimoine bâti	• Maintien des sites patrimoniaux et de leur encadrement • Maintien des dispositions réglementaires relatives aux bâtiments à potentiel patrimonial hors des sites patrimoniaux • Maintien et bonification des secteurs visés par une discrétion sur la démolition (règlement de démolition) • Respect de la morphologie du cadre bâti traditionnel de certaines rues

¹⁵² Les informations contenues dans le tableau suivant sont tirées des présentations de la Ville de Longueuil du 19 et 22 février 2024, doc. 5.1 et 5.4.

Thème 1 – Les milieux de vie et ses composantes

Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
Création de milieux de vie sains, complets et accessibles	Optimisation de la forme urbaine (en réponse aux besoins)	Optimiser l'occupation des terrains sur les axes principaux de déplacement	• Réduire les aires de stationnement de surface au profit d'autres activités • Concevoir les projets de manière à prioriser les déplacements actifs et concevoir des liens actifs sécuritaires • Créer des milieux de vie plus compacts pour réduire les distances de déplacement • Permettre des constructions de hauteur supérieure à 2 étages • Réduire ou éliminer, pour certains secteurs, le nombre requis de cases de stationnement pour exercer un usage
	Assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages	Préserver la sécurité et la quiétude des secteurs à vocation résidentielle	• Par le choix des usages permis dans les différentes zones du territoire (en conformité au PU) • Par l'imposition de hauteurs maximales des bâtiments (nombre maximal d'étages/mètres) • Par l'imposition de diverses dispositions réglementaires: - Immunisation des constructions au bruit routier, ferroviaire et aéroportuaire - Imposition de bandes tampons entre les principales vocations - Attention particulière à toutes les activités susceptibles de causer des nuisances.
	Interventions relatives aux activités de proximités	Maintenir et bonifier les activités de proximités	• Imposer le maintien d'usages commerciaux et de services aux endroits stratégiquement identifiés • Permettre des usages commerciaux et de services de proximité à l'intérieur des milieux de vie • Bonifier les opportunités d'usages commerciaux et de services de proximité dans les secteurs déficitaires à ce niveau (désert alimentaire) • Faciliter l'établissement d'activités communautaires de proximité
	Bonifier l'accessibilité universelle	Poursuivre les efforts d'amélioration de l'accessibilité universelle (terrains publics et privés)	• Exiger des aménagements accessibles: - Lors de travaux d'aménagement de terrains - Dans la conception des façades et de l'intérieur des bâtiments • Introduire le concept de design universel dans la réglementation d'urbanisme

Thème 2 - L'environnement, la transition écologique et la santé publique

Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
Gestions des eaux pluviales	Gestion des surfaces minéralisées et de leur drainage	Encadrer les surfaces générant le ruissellement	• Réduire la dimension des aires de stationnement de surface: - réduire ou éliminer, pour certains secteurs, le nombre requis de cases de stationnement pour exercer un usage - imposer des ratios maximums de cases de stationnement • Autoriser les revêtements de sol dotés d'une perméabilité à l'eau de ruissellement • Permettre tous les types d'ouvrages de gestion des eaux pluviales • Limiter la surface d'implantation des bâtiments par rapport à leur terrain (afin de pouvoir aménager des espaces végétalisés) • Limiter l'augmentation des surfaces minéralisées
Gestions des eaux pluviales	Contributions par la végétalisation des sols	Optimiser la rétention des eaux de ruissellement par la végétalisation	• Bonifier les exigences d'espaces végétalisés dans les stationnements de surface (bande paysagère et baies de plantation) • Exiger des dimensions minimales de surface végétalisée lors de la plantation d'arbres • Exiger des espaces suffisants pour des aménagements paysagers généreux et de haute qualité sur les terrains privés le long des rues • Limiter la coupe d'arbres et les interventions dans les composantes naturelles des terrains • Privilégier les ouvrages de rétention d'eaux pluviales par des techniques de biorétention (végétalisation des ouvrages de rétention)

Thème 2 - L'environnement, la transition écologique et la santé publique

Sous-thématique	Axes d'intervention	Stratégies d'interventions	Moyens de mise en œuvre par la réglementation d'urbanisme
Santé publique – Îlots de chaleur, malbouffe	Contribuer à la lutte aux îlots de chaleur	Bonifier la qualité et la quantité des espaces végétalisés	• Exiger, lorsque possible, les 3 strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) sur les terrains • Bonifier les exigences de remplacement des arbres abattus • Bonifier les exigences de diversité des essences d'arbres (espèces indigènes, arbres à grand déploiement, conifères) • Assurer que le choix de l'espèce végétale et sa méthode de plantation tiennent compte de son lieu de plantation pour assurer sa croissance à long terme et sa pérennité • Appliquer des normes afin de contrer la pollution lumineuse (pour des raisons de santé publique en lien avec le cycle de sommeil) • Exiger des types de revêtements qui contribuent à la lutte aux îlots de chaleur • Maintenir les exigences actuelles pour les toitures blanches (IRS d'au moins 78) • Prioriser le recours à un matériau de revêtement de sol qui reflète le rayonnement solaire (IRS élevé) ou perméable
	Intervenir sur les usages autorisés à proximité des écoles	Revoir les usages de restauration rapide autorisés près des écoles	• Interdire la restauration rapide (malbouffe) à proximité des écoles • Laisser une certaine souplesse pour les établissements de restauration qui contribuent au bien-être général de la population (prévention en matière de santé publique) • Revoir les autres usages autorisés à proximité des écoles et présentant un enjeu de santé publique • Évaluation des usages qui ont une influence potentielle sur la santé publique des jeunes (ex.: tabagie, vapotage, SQDC, vente d'armes à feu)
Protection des arbres, des espaces verts, des milieux naturels et des paysages	Préservation des espaces végétalisés et de la canopée	Préserver la quantité et la qualité des espaces végétalisés et de la canopée	• Maintenir les composantes naturelles des terrains, notamment les arbres, lors de travaux (contrôle de l'abattage d'arbres) • Maximiser les montants des amendes pour l'abattage d'arbres non autorisé • Appliquer de nouvelles normes afin de contrer la pollution lumineuse (préservation de la biodiversité) • Maintenir l'autorisation des potagers privés (notamment en façade) et les dispositions permettant la culture commerciale en milieu urbain (agriculture de proximité)
	Préservation des parcs et espaces naturels et bonification des aires de protection et mise en valeur	Encadrer de manière stricte les usages et l'abattage d'arbres	• Limiter les usages permis dans les parcs récréatifs municipaux à des usages intimement liés aux activités récréatives • Débuter la mise en œuvre du Plan de protection et de conservation des milieux naturels (PPCMN) : Restreindre de manière stricte l'abattage d'arbres dans les secteurs visés par le PPCMN ; Entamer la modification des usages autorisés, afin d'augmenter le nombre de terrains protégés (se poursuivra après la refonte).
	Contribuer à la protection du patrimoine paysager	Protéger les vues sur le fleuve et le caractère champêtre de la zone agricole	• Prohiber les nouveaux panneaux-réclame le long de la A20/rte 132 • Maintien d'une percée visuelle (dégagement) vers le fleuve (espacement obligatoire entre les parties de bâtiment de grande hauteur) • Conception architecturale s'inspirant d'une caractéristique significative du milieu, telle que le fleuve.

Annexe 2 - Les informations relatives au mandat

Le mandat

Le 16 janvier 2024, le conseil de ville de Longueuil a mandaté l'Office de participation publique pour tenir une préconsultation auprès de la population en vue de réviser les règlements d'urbanisme de la Ville et de ses arrondissements (CO-240116-2.8).

En vertu de l'article 54.23 alinéa 1 paragraphe 4 de la Charte de la Ville de Longueuil (RLRQ c. C-11.3), l'Office a pour fonction de « Tenir toute activité de participation publique, sur tout projet ou sujet d'intérêt désigné par le conseil de ville ou le comité exécutif¹⁵³ ».

La Commission

Bruno Bergeron / président

Marguerite Bourgeois / commissaire

Pierre Benoit / commissaire

Victoria Figueroa-Tamayo/ secrétaire de la commission

Le comité de lecture

Julie Caron-Malenfant / Présidente, Office de participation publique de Longueuil

Marie Depelteau-Paquette / Cheffe de bureau, Office de participation publique de Longueuil

Jean-François L. Vachon / Commissaire, Office de participation publique de Longueuil

Les personnes-ressources de la Ville de Longueuil

Simon Guillemette, chef de division, direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Simon Lindsay, conseiller en urbanisme, direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Les experts

Gérard Beaudet, urbaniste émérite et professeur à la Faculté de l'aménagement à l'Université de Montréal

Kim Marineau, biologiste, présidente de la firme Bioconseil et chargée de cours à l'Université de Sherbrooke

¹⁵³ *Modalité de fonctionnement et règles de procédure*, Office de participation publique de Longueuil (2022). Disponible sur <https://oppl.nyc3.cdn.digitaloceanspaces.com/wp-content/uploads/2023/08/07113348/Règles-et-fonctionnement-OPPL-Final.pdf>.

Les contributions écrites

- 7.1. Josée Bouthillette
- 7.2. Yan Vallée
- 7.3. Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha
- 7.4. Alexandre Plante
- 7.5. Michel Perron
- 7.6. Mario Petrone
- 7.7. Allan Bassi
- 7.8. Suzanne Talon
- 7.9. Société immobilière du Canada
- 7.10. Immeubles HS
- 7.11. Direction de la santé publique de la Montérégie
- 7.12. Louise Cloutier
- 7.13. Jean Boutet

Les interventions lors de la séance d'information du 19 février 2024

Julie Virgo
Nelly Santarossa
Claude Marengo
Raymonde Dallaire

Les interventions lors de la séance d'information du 22 février 2024

Diane Gariépy
Laurie Boisvert
Claude Marengo
Josée Bouthillette
Nelly Santarossa

Les interventions lors de la séance d'expression des opinions du 21 mars 2024

Yan Vallée

Les interventions lors de la séance d'expression des opinions du 25 mars 2024

Renaud Valade

Charles Bennett

Michel Perron

Marc Robinson

Brian Fahey

Mario Petrone

Annexe 3 – Recommandations

À la lumière de son analyse, la commission formule les recommandations suivantes :

Recommandation générale

La Commission recommande à la Ville d’aller de l’avant avec ses stratégies visant à promouvoir la densification des milieux de vie et la transition écologique, à respecter la spécificité des différents quartiers, à adopter des mesures de mitigation pour atténuer les nuisances et à mettre en place une stratégie de communication pour favoriser l’adhésion aux nouvelles pratiques, sous réserve des recommandations de la Commission ci-après présentées.

Recommandation 2

La Commission recommande à la Ville d’adopter une approche de design proactive, pour déployer une vision à long terme de la cité, incluant tous ses tenants et aboutissants, plutôt qu’une approbation ponctuelle, ad hoc et parcellaire des projets de construction qui lui sont soumis.

Recommandation 3

La Commission recommande à la Ville de donner suite à sa proposition d’autoriser un logement supplémentaire à une habitation dans les quartiers qui devraient être identifiés dans l’étude que la Ville a entreprise, selon des modalités qui restent à définir, et de diffuser cette information de manière spécifique lors de la présentation des nouveaux règlements d’urbanisme.

Recommandation 4

La Commission recommande à la Ville de :

1. Autoriser plus d’usages résidentiels et bonifier la densité autorisée de plein droit sur les grandes artères desservies par le transport collectif;
2. Réduire les incertitudes ou ambiguïtés inhérentes aux règlements actuels;
3. Établir un mécanisme de négociation efficient lors de demandes de modification à la réglementation d’urbanisme afin d’améliorer la rapidité de traitement des dossiers;
4. Compenser toute addition à la hauteur des bâtiments par une augmentation de la superficie des espaces verts au sol, de logements abordables, ou d’équipements collectifs.

Recommandation 5

La Commission recommande à la Ville de :

1. Ajouter dans sa réglementation des dispositions contraignantes en ce qui concerne la cohérence et la compatibilité des constructions avec les milieux d’insertion en tenant compte de la mitigation des nuisances qu’elles pourraient générer;
2. Resserrer l’encadrement des activités d’hébergement touristique dans les immeubles résidentiels;
3. Mieux illustrer par des vues en trois dimensions les orientations d’aménagement, les volumes, les densités et l’échelle humaine souhaitées pour faciliter l’interprétation des nouvelles dispositions réglementaires.

Recommandation 6

La Commission recommande à la Ville de poursuivre son objectif d’optimiser l’occupation des terrains sur les axes principaux de déplacement qui sont desservis adéquatement par le transport collectif. Pour faciliter l’adhésion des citoyennes et citoyens concernés,

la Ville pourrait identifier et diffuser la liste des axes de déplacement visés par la réduction du nombre minimum de cases de stationnement exigé pour l'exercice des usages des nouvelles constructions.

Recommandation 7

La Commission recommande à la Ville de :

1. Être attentive à la nature des quartiers visés et des types de bâtiments qui seraient susceptibles de bénéficier d'assouplissements réglementaires pour favoriser l'exercice de services ou de commerces dans des habitations, ceci afin d'assurer la compatibilité des usages et limiter les nuisances;
2. N'imposer l'obligation de maintenir des usages commerciaux dans les quartiers que si les conditions économiques sont viables;
3. Profiter de la requalification des grands espaces urbains pour combler des besoins en matière d'équipements collectifs tout en assurant la mise en place de mesures de mitigation pour les nuisances potentielles.

Recommandation 8

La Commission recommande à la Ville d'inclure des indicateurs de performance environnementale mesurables aux critères d'évaluation des grands projets. Elle recommande également d'encourager le dialogue et la collaboration avec les parties prenantes du développement afin d'optimiser les retombées des actions centrées sur l'environnement et la transition écologique.

Recommandation 9

La Commission recommande à la Ville d'identifier les secteurs propices à la réduction des surfaces minéralisées ou vouées au stationnement, et d'adopter un plan de promotion qui encouragerait les propriétaires à rendre perméables les surfaces qui ne peuvent pas être végétalisées.

Recommandation 10

La Commission recommande à la Ville d'adopter des dispositions réglementaires pour la protection du patrimoine paysager qui sont à définir pour les terrains publics et privés, et d'ajouter un critère d'évaluation pour les grands projets pour y intégrer l'agriculture urbaine, le cas échéant.

Recommandation 11

La Commission recommande à la Ville de mettre en place des mécanismes de concertation pour s'assurer que la fenêtre sur le fleuve, entre la Promenade René-Levesque et la limite municipale de Saint-Lambert, puisse être invitante et exemplaire sur le plan écologique et accessible à toute la population de Longueuil.

Annexe 4 – Le dossier documentaire

1. La documentation relative au mandat

- 1.1. Résolution du conseil exécutif de la Ville de Longueuil (CE-240110-12.35)
- 1.2. Résolution du conseil de la ville de la Ville de Longueuil (CO-240116-2.8)
- 1.3. Sommaire décisionnel (SD-2023-318)

2. La documentation relative à la démarche de participation

- 2.1. Plan de participation publique
- 2.2. Compte-rendu de la rencontre avec la Ville de Longueuil
- 2.3. Rapport comparatif entre le sondage représentatif et le lien ouvert sur révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil

3. La documentation déposée par la Ville de Longueuil

- 3.1. Document d'information

4. Document et liens utiles

- 4.1. Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil, <https://longueuil.quebec/fr/services%2Fplan-urbanisme>
- 4.2. Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil, https://www3.longueuil.quebec/files/longueuil/images/PDF/SAD_Complet_CA-2019-294_FINAL.pdf
- 4.3. Vivre en Ville. Outils pour guider les municipalités dans l'aménagement d'environnements bâtis favorables à un vieillissement actif. https://vivreenville.org/media/915526/venv_milieuxdevie_br.pdf?_carrefour
- 4.4. Urbanité. Collectivités nouvelles. <https://ouq.qc.ca/revues/collectivites-nouvelles/>
- 4.5. Urbanité. Repenser l'habitation. <https://ouq.qc.ca/revues/repenser-lhabitation/>
- 4.6. Vivre en Ville. Densification douce. https://vivreenville.org/media/1163686/VEV_B3_elaborer_MAJ_sept021_web.pdf
- 4.7. Collectivités viables. Défis du vieillissement en aménagement. <https://collectivitesviables.org/articles/defis-du-vieillissement-en-amenagement.aspx>
- 4.8. Collectivités viables. La ville des 15 minutes. <https://collectivitesviables.org/articles/ville-des-15-minutes.aspx>
- 4.9. Vivre en Ville. Portrait de la densification. Les nouveaux voisins. <https://oudansmacour.quebec/portraits-de-la-densification/les-nouveaux-voisins/>
- 4.10. Vivre en Ville. Portrait de la densification. Les nouveaux bâtiments. <https://oudansmacour.quebec/portraits-de-la-densification/les-nouveaux-batiments/>

5. Séances d'information

- 5.1. Présentation de la Ville de Longueuil – 19 février 2024 : Les milieux de vie et ses composantes
- 5.2. Présentation de Gérard Beaudet
- 5.3. Lien vers l'enregistrement de la séance d'information du 19 février 2024 <https://youtube.com/live/e5crCdlgmpQ>
- 5.4. Présentation de la Ville de Longueuil – 22 février 2024 : L'environnement, la transition écologique et la santé publique
- 5.5. Présentation de Kim Marineau
- 5.6. Lien vers l'enregistrement de la séance d'information du 22 février 2024 https://www.youtube.com/live/FekqO_hGuX4?si=z2n-mrnqeXUVI5Jh-
- 5.7. Lettre de suivi pour la Ville de Longueuil
- 5.8. Lettre de réponse de la Ville de Longueuil

6. Séances d'auditions des opinions

- 6.1. Lien vers l'enregistrement de la séance d'audition des opinions du 18 mars 2024
- 6.2. Lien vers l'enregistrement de la séance d'audition des opinions du 26 mars 2024
 - 6.2.1. Présentation des Immeubles HS
 - 6.2.2. Présentation de Michel Petrone

7. Contributions écrites

- 7.1. Josée Bouthillette
- 7.2. Yan Vallée
- 7.3. Josée Bouthillette et Miguel De La Fontaine Da Rocha
- 7.4. Alexandre Plante
- 7.5. Michel Perron
- 7.6. Mario Petrone
- 7.7. Allan Bassi
- 7.8. Suzanne Talon
- 7.9. Société immobilière du Canada
- 7.10. Direction de la santé publique de la Montérégie
- 7.11. Immeubles HS
- 7.12. Louise Cloutier
- 7.13. Jean Boutet

OFFICE DE
**PARTICIPATION
PUBLIQUE**
DE LONGUEUIL



oppl.quebec

