

Préconsultation sur
la révision des
règlements
d'urbanisme de la
Ville de Longueuil et
de ses
arrondissements

OFFICE DE
PARTICIPATION
PUBLIQUE
DE LONGUEUIL



Séances d'information
thématiques

Thème 1

Les milieux de vie et
leurs composantes

Université 
de Montréal

Gérard Beaudet,

Urbaniste émérite et professeur titulaire

École d'urbanisme et d'architecture de paysage

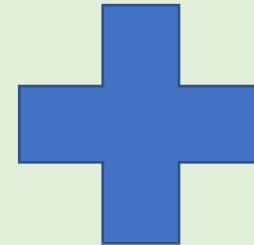
Chercheur associé, Observatoire Ivanhoé-Cambridge du développement urbain
et immobilier

Le 19 février 2024

Les objectifs de la révision des règlements d'urbanisme

Un exercice de concordance, de modernisation et d'harmonisation

- Assurer la concordance au Schéma d'aménagement de l'agglomération et au Plan d'urbanisme tel qu'exigé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).
- Actualiser et moderniser la réglementation d'urbanisme afin qu'elle soit en phase avec la vision du Plan d'urbanisme, du Schéma ainsi qu'avec les plans et politiques de la Ville.
- Assurer une meilleure cohérence des dispositions entre les arrondissements pour atteindre une plus grande équité sur l'ensemble du territoire.
- Uniformiser la forme rédactionnelle, notamment pour améliorer la compréhension générale des règlements et augmenter l'efficacité administrative autant à l'interne qu'à l'externe



Prise en compte **des grands enjeux** auxquels sont confrontés la population, l'administration municipale et les acteurs du développement urbain – changements climatiques, vieillissement de la population, lutte aux GES, dépendance à l'automobile, crise du logement, etc. – et **du défi** que représente le développement sain, durable et inclusif des milieux de vie

A. Densification résidentielle

Pourquoi agir

- Pour assurer un développement urbain responsable et durable, axé sur la mobilité des personnes
- Pour optimiser le territoire et protéger les terres agricoles et les milieux naturels de la pression urbaine
- Pour accroître le nombre de logements et diversifier l'offre pour tous les Longueuillois
- Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre en rapprochant les citoyens des activités
- Pour réduire les coûts financiers et sociaux associés au transport des personnes
- Pour optimiser les infrastructures (rues, égouts, aqueduc, etc.) et les services (bibliothèque, déneigement, gestion des déchets, etc.) au profit de tous

Principaux défis à relever

- Acceptabilité et désirabilité sociale
- Intégration harmonieuse dans les milieux de vie existants
- Rétention des familles (typologies offertes, milieu de vie attrayant, etc.)
- Inclusion de logements abordables et accessibles
- Hébergement touristique dans les logements
- Démolition de maisons et protection du patrimoine bâti

Deux grands chantiers complémentaires du plan d'urbanisme

B. Création de milieux de vie sains, complets et accessibles

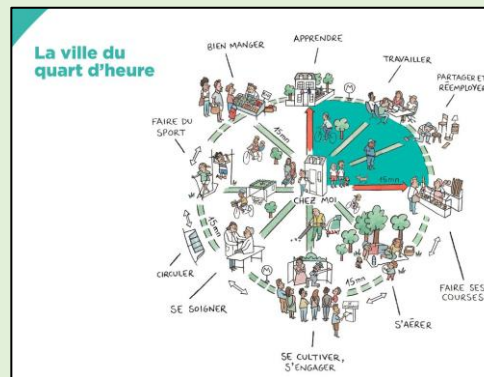
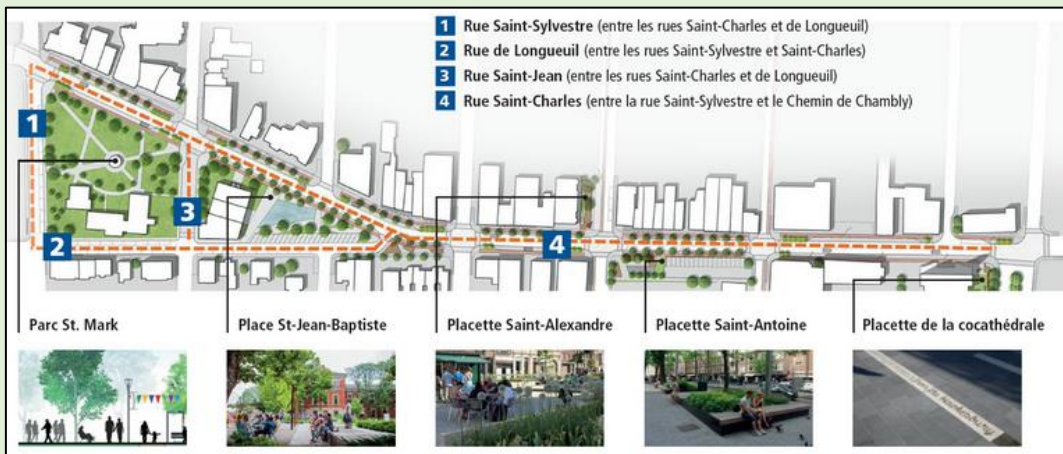
Pourquoi agir

- Pour rendre accessibles les commerces de proximité au cœur des quartiers
- Pour accroître les déplacements actifs et favoriser la création de lien de voisinage
- Pour optimiser et améliorer l'accessibilité universelle et la visitabilité
- Pour atténuer les nuisances et les contraintes près des milieux de vie (transports routier, ferroviaire et aéroportuaire)
- Pour réduire l'utilisation de la voiture et accroître les saines habitudes de vie

Principaux défis à relever

- Cohabitation harmonieuse entre les usages résidentiels et commerciaux
- Milieux de vie monofonctionnels de nombreux quartiers
- Maintien de la quiétude des quartiers
- Réduction des GES et des conséquences du réchauffement climatique
- Paradigme du tout à l'auto et forte dépendance à la voiture pour les déplacements
- Forme urbaine actuelle (vastes stationnements, distances de marche importantes, etc.) favorisant l'utilisation de l'auto solo
- Réduction du nombre minimal de cases de stationnements exigées par logement
- Construction durable et efficacité énergétique des bâtiments

La ville du quart d'heure selon Carlos Moreno



Milieux de vie sains, complets et accessibles



4 SÉRIE 20 ANS DANS UN QUARTIER

LA PRESSE

Aimer son quartier au point d'y vivre des décennies... Pour cette série, Nathalie Collard s'est entretenue avec des passionnés de leur quartier. Aujourd'hui - Vieux-Longueuil Mardi prochain - Ahuntsic

Sylvain Meunier, Vieux-Longueuil

LE VILLAGE DANS LA VILLE

NATHALIE COLLARD LA PRESSE

Dans le roman *Fleur-Angé, ou Les poètes*

Il faut remonter au XVII^e siècle pour trouver les origines de Longueuil, seigneurie concédée en 1657 à Charles Le Moynes, négociant de Ville-Marie. Le nom de « Longueuil » est celui du village de Normandie où sa mère est née.

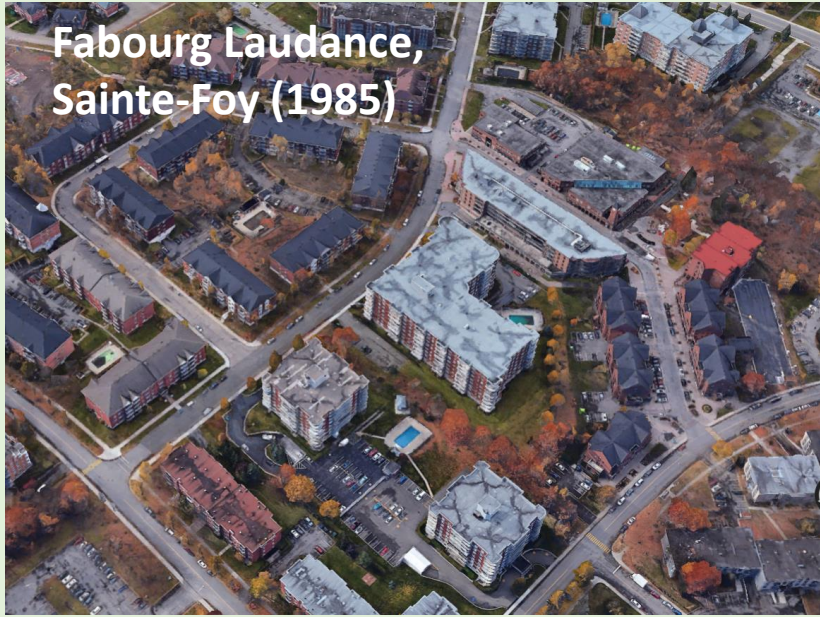
XTRA HABITAT

LA PRESSE

Habiter l'autre rive :
Le Vieux-Longueuil

Longtemps sujet aux moqueries, Longueuil fait aujourd'hui l'envie de bien des Montréalais rêvant d'une maison avec jardin. Ses atouts ? L'accès au fleuve, de nombreux espaces verts, une vie urbaine dynamique. L'arrondissement se situe plus près du centre-ville que bien des

QUEST-CE QU'UN XTRA ?



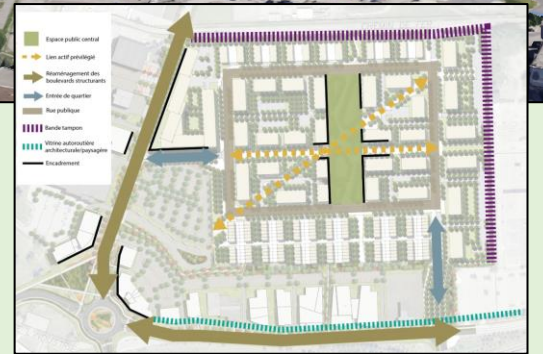
Fabourg Laudance,
Sainte-Foy (1985)

Source: Lucie Provencher
<https://www.flickr.com/photos/gattou/4382832607/in/photolist-7Fiarr-w9z8Oq>



Bois-franc, arr. Saint-Laurent

Produire la banlieue autrement, en créant des voisinages de proximité plus denses, mixtes, plus diversifiés et plus favorable à la mobilité active



Square Candiac



Urbanova, Terrebonne

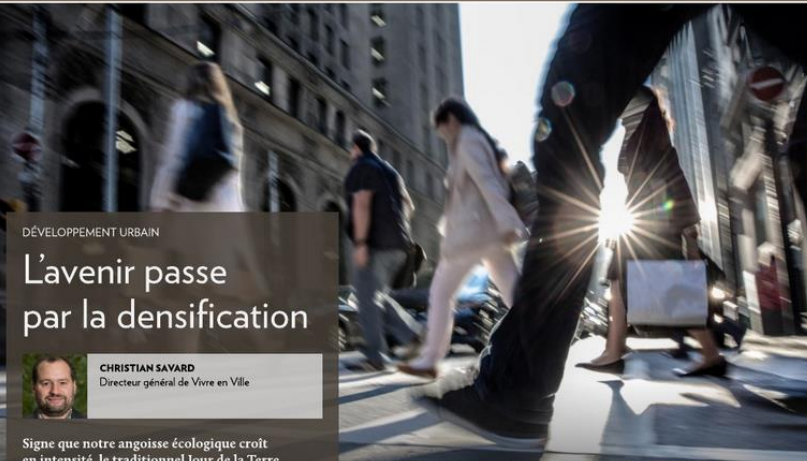


Boucherville

Des exemples inspirants

LaPresse.ca

OPINION



DÉVELOPPEMENT URBAIN

L'avenir passe par la densification

CHRISTIAN SAVARD
Directeur général de Vivre en Ville

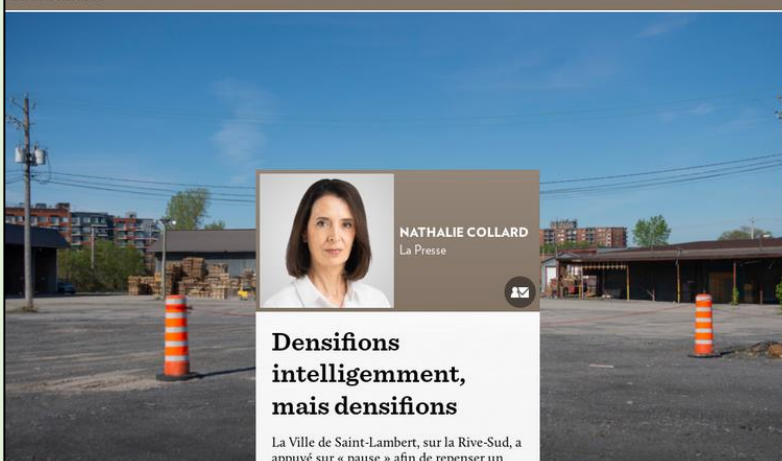
Signe que notre angoisse écologique croît en intensité, le traditionnel Jour de la Terre est en train de se transformer en semaine verte, avec les manifestations annoncées devenues de rigueur. Pour dissiper notre anxiété, on multiplie les gestes.

« La densification apparaît comme l'approche la plus porteuse pour réduire notre consommation énergétique tout en protégeant les milieux naturels. »

1 020 x 710

LaPresse.ca

ÉDITORIAUX



NATHALIE COLLARD
La Presse

Densifions intelligemment, mais densifions

La Ville de Saint-Lambert, sur la Rive-Sud, a appuyé sur « pause » afin de repenser un projet immobilier prévu sur d'anciens terrains industriels. À Saint-Bruno-de-Montarville, le maire a adopté des mesures d'urgence pour freiner la densification dans son centre-ville. Les deux municipalités.

PHOTO CATHERINE LÉVESQUE, COLLARD

1 020 x 710

IMMOBILIER



PHOTO HUGO-SÉBASTIEN AUBERT, ARCHIVES LA PRESSE


« La solution passe par la densification »

Le nouveau patron du lobby des promoteurs dit partager l'objectif de la Ville de favoriser la mixité sociale dans les futurs projets d'habitation

ANDRÉ DUBUC
La Presse

LaPresse.ca

ÉDITORIAUX



À CHACUN SON TOIT

STÉPHANIE GRAMMOND
La Presse

Densifier, c'est la clé

Cet été, l'équipe éditoriale de La Presse vous propose une série de textes sur la densification urbaine comme clé pour venir à bout de la crise du logement. un

PHOTO HUGO-SÉBASTIEN AUBERT, ARCHIVES LA PRESSE

Pour contrer la crise du logement, cap sur la densification

les affaires

Publié le 15/05/2022 à 10:00

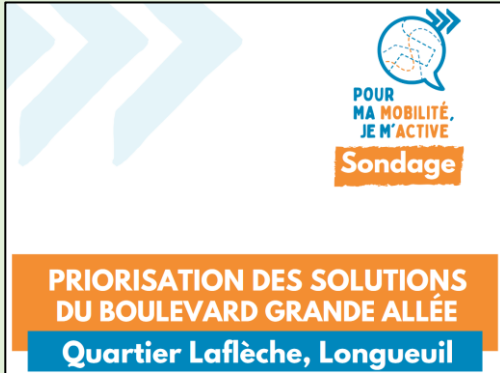
PAR PHILIPPE JEAN POIRIER
Courriel | LinkedIn



La ville de Chambly a implanté un programme particulier d'urbanisme dans son centre-ville. (Photo: 123RF)

L'injonction à la densification

La densification est la nouvelle doxa de l'urbanisme. Elle est, soutient-on, inévitable.



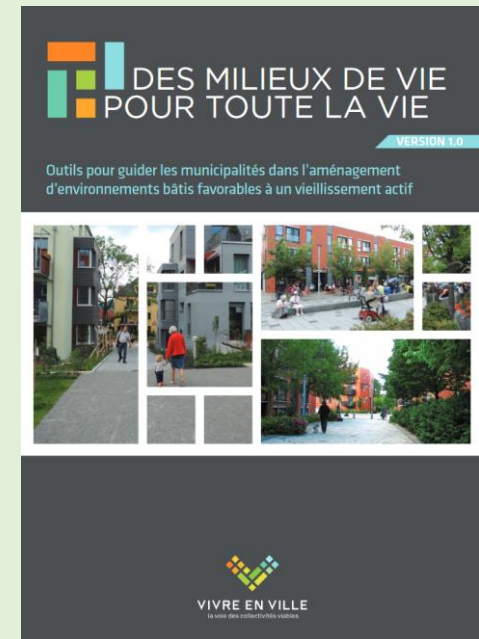
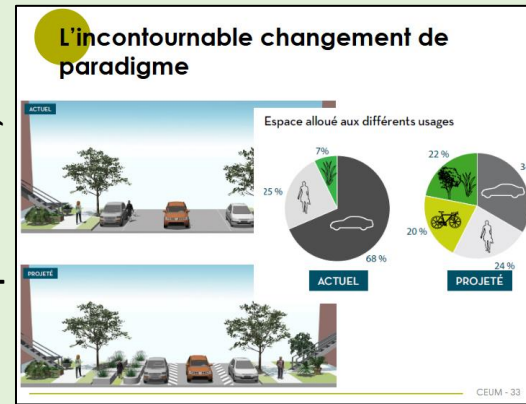
La densification: un levier à usages multiples

densité et densification

peuvent favoriser

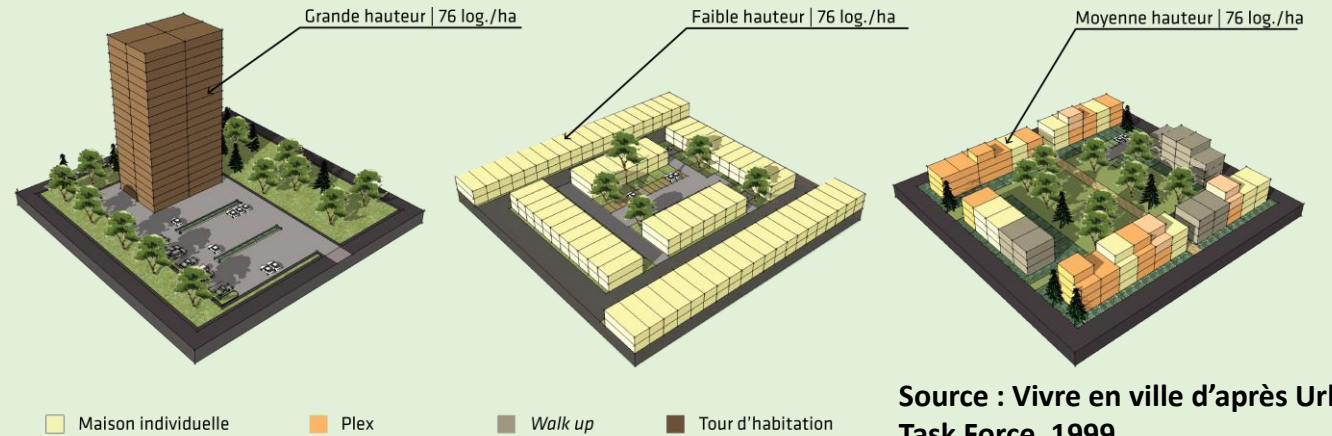
- La mixité sociale
- La cohabitation intergénérationnelle
- La présence de services et commerces de proximité
- La création d'espaces communautaires
- La diminution de la dépendance à la voiture
- La mobilité de proximité active
- L'amélioration de l'offre en transport collectif

Véronique Fournier, CEUM



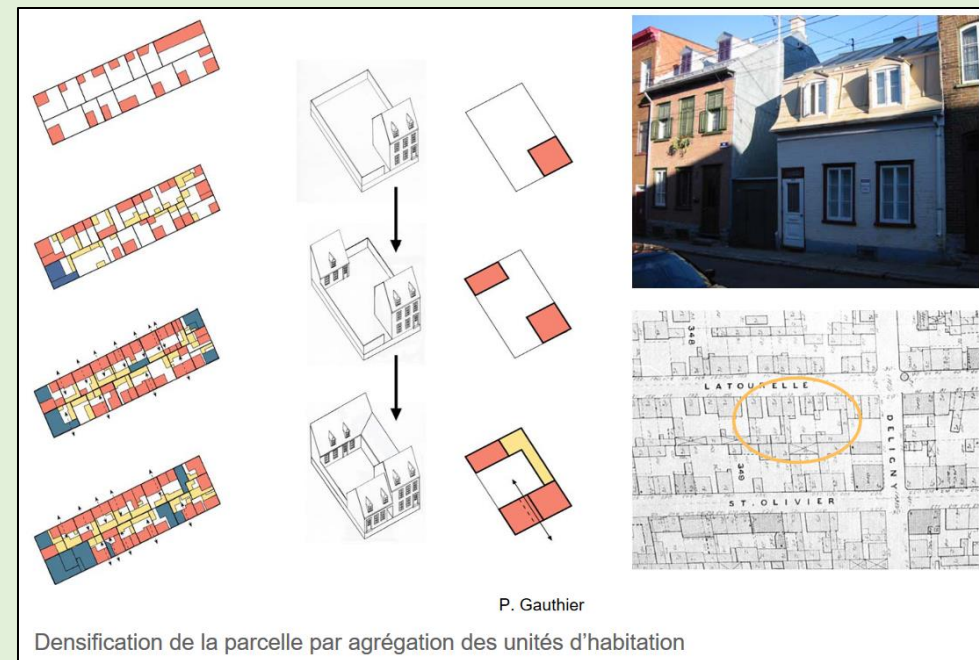
En d'autres termes, des milieux de vie sains, complets, durables et accessibles

- La **densité**, pas plus que la densification, n'est intrinsèquement vertueuse...



Source : Vivre en ville d'après Urban Task Force, 1999.

- La **densité** est essentiellement un rapport entre un nombre d'habitants, de logements, de mètre construit ou d'emplois et une superficie donnée de territoire
- La **densification** est un processus, tantôt plus ou moins organique, tantôt orienté, engendrant une augmentation de la **densité**



Densification de la parcelle par agrégation des unités d'habitation

Source: Pierre Gauthier
https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/cons_pat_mtl_fr/MEDIA/DOCUMENTS/Presentation_4.pdf

Radio-Canada 2:02

La Ville de Québec critiquée pour la « densification sauvage » d'un quartier

Regarder >

Un projet domiciliaire suscite la grogne à Sillery

RADIO-CANADA

Le Téléjournal Québec
Reportage : Des citoyens mécontents des nouvelles constructions

01:33 01:50

L'actualité Juin 2022

Le casse-tête de la densification urbaine

De toute évidence, c'est plus facile à dire qu'à faire...

RADIO-CANADA 17 novembre 2020

La densification urbaine à Longueuil, un véritable « Far West »

La facture
Déstabilisés par la densification à Lévis

RADIO-CANADA

Déstabilisés par la densification à Lévis

01:37 08:38

Des obstacles à la densification

LA PRESSE

16 juillet 2022

Après Pointe-Claire, Saint-Lambert et Saint-Bruno, la bataille contre la densification urbaine se déplace à Chambly et à Mascouche.

Maxime Bergeron
Lila Dussault

Un antagonisme qui pervertit le débat public



Ceci ?

ou cela ?

Ceci ?

ou cela ?



Photos Pierre Lahoud



Densification douce diffuse

Densification par consolidation

Densification, dites-vous ?

longueuil

Cabinet de la mairesse - Mobiliser plusieurs leviers pour une densification douce et différenciée : un projet pilote prometteur pour Longueuil

Mardi 30 août 2022 - Communiqué



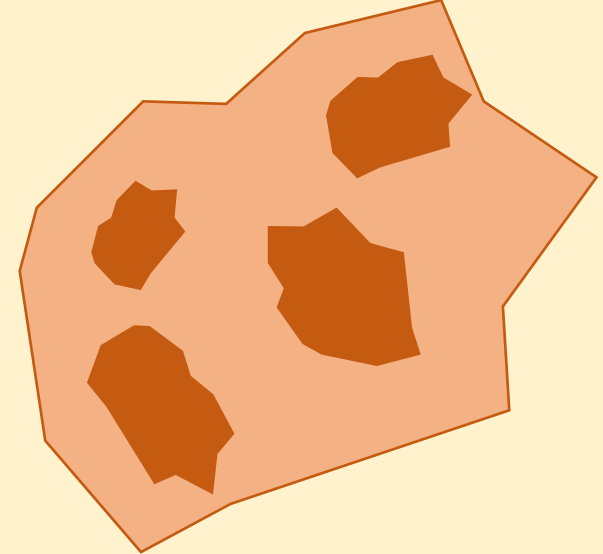
**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
DU PÔLE ROLAND-TERRIEN**



Densification par redéveloppement d'une friche

Densification diffuse induite par une dynamique de marché

Densification opportuniste sous leadership municipale



Densification douce diffuse

Densification par consolidation

longueuil

Cabinet de la mairesse - Mobiliser plusieurs leviers pour une densification douce et différenciée : un projet pilote prometteur pour Longueuil

Mardi 30 août 2022 - Communiqué



PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
DU PÔLE ROLAND-TERRIEN

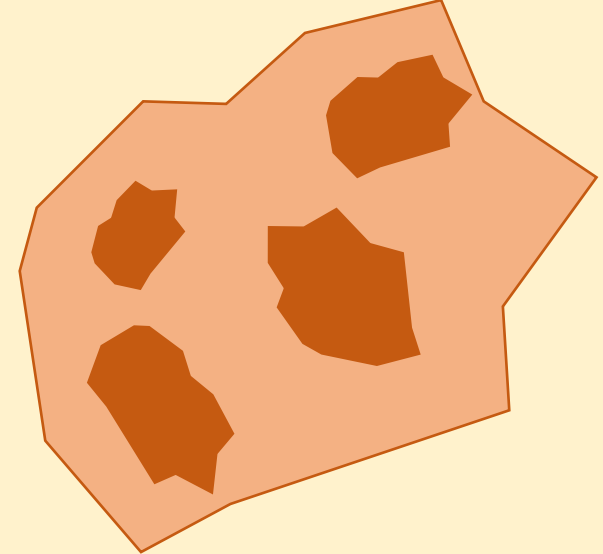


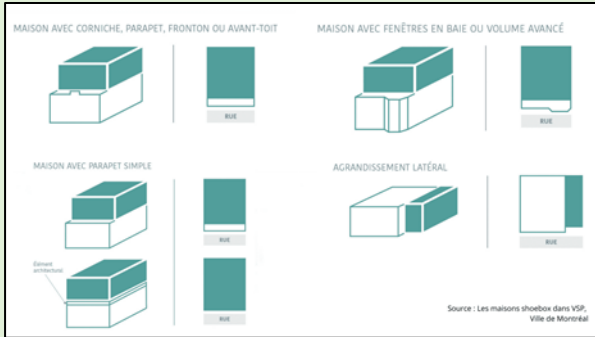
Densification par redéveloppement d'une friche

~~Densification douce induite par une dynamique de marché~~

Densification, dites-vous ?

Densification opportuniste sous leadership municipal





Densification sans ajout de logements et de ménages (agrandissement ou remplacement)



Rosemont



Saint-Léonard-de-Port-Maurice



Les unités d'habitation accessoires
 Guide sur les grands principes et bonnes pratiques
 Septembre 2018
 Rédigé par Arpent Avec le soutien financier de SCHL/CMC

Une déclinaison de la densification aux impacts limités

Densification avec ajout d'unités de logements et de ménages

Le logement accessoire	L'unité d'habitation accessoire attachée	L'unité d'habitation accessoire détachée
Unité d'habitation secondaire, généralement autonome, contenue au sein d'une résidence principale. <i>(sous-sol aménagé, subsidiary apartment, secondary suite, dwelling auxiliary, basement suite/bachelor)</i>	Unité aménagée dans un bâtiment attaché à la résidence principale et généralement conçue de façon autonome. <i>(annexe résidentielle, attached accessory dwelling, in-law suite, coach house/garage suite)</i>	Unité non-attachée à la résidence principale, conçue de façon autonome (toute équipée). <i>(maison de fond de cour, pavillon-jardin, detached dwelling unit, granny flat, garden suite, temporary residence, laneway house)</i>
Arpent, 2017	Arpent, 2017	Arpent, 2017



La densité ne produit pas *de facto* des milieux de vie complets



Projet de consolidation du centre-ville



PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU PÔLE ROLAND-THERRIEN



Densification par
changement
d'usage et
redéveloppement

Intentions d'aménagement

Par la réalisation de ce PDARD, la Ville de Longueuil poursuivait les intentions d'aménagement présentées au tableau suivant :

Tableau 1 : Intentions d'aménagement générales et spécifiques poursuivies au PDARD

Intentions d'aménagement générales	Intentions d'aménagement spécifiques
<ul style="list-style-type: none"> Requalifier ce secteur industriel en déclin en impliquant les citoyens et entreprises à toutes les étapes de l'exercice de planification. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer un milieu de vie à échelle humaine lié au transport collectif et aux services de proximité.
<ul style="list-style-type: none"> Planifier le redéveloppement de ce secteur en milieu de vie, en tenant compte des quartiers existants, selon les meilleures pratiques de développement durable pour en faire un projet exemplaire. 	<ul style="list-style-type: none"> Répondre à une variété de besoins en matière d'habitat et jeter les bases d'une communauté inclusive et responsable.
	<ul style="list-style-type: none"> Exercer un leadership pour faire du nouveau quartier un exemple de projet écologique et durable. Relever le défi de l'équilibre fragile entre la viabilité économique et l'acceptabilité sociale du projet.

un milieu de vie
multifonctionnel,
compact, complet et
basé sur les principes
des quartiers axés sur
le transport
en commun (ou TOD),
des écoquartiers et
des villes compactes
et durables



Densification à la pièce et inachevée



Gare de train



ÉCHANGES URBAINS



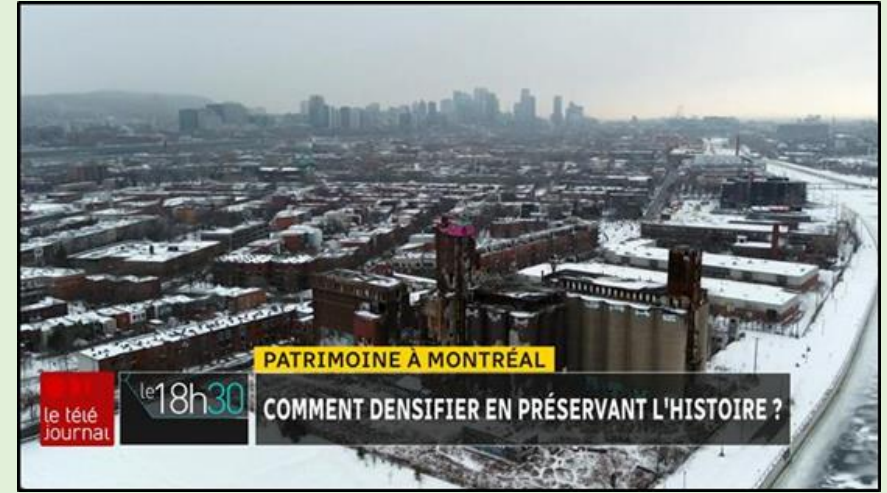
DENSIFIER MONTRÉAL : ENTRE UTOPIE ET NÉCESSITÉ, QUEL ÉQUILIBRE?



PARTAGEZ CETTE ACTIVITÉ

VOIX AUTOCHTONES D'AUJOURD'HUI

L'inévitable question du patrimoine



LaPresse.ca

OPINION

Le Vieux-Terrebonne à l'épreuve de la densification

GÉRARD BEAUDET
Urbaniste émérite, professeur titulaire à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal*

Le Vieux-Terrebonne des années 60 ne payait pas de mine. Plusieurs bâtiments étaient délabrés, quelques-uns parmi les plus intéressants étaient démolis, les rues de l'Île-des-Moulins étaient dans un état pour le moins précaire tandis que l'avenir du secteur historique était d'autant

« Il serait extrêmement dommage que quelques "maladresses" compromettent ce qui a été jusqu'à maintenant une expérience-phare au simple motif que la densification est inévitable. »

PHOTO: ALAN PIERRE/AG. ARCHIVES LA PRESSE

OPINION MAISON ALCAN

Urbanisme de promoteurs

Il est dommage qu'on fasse si peu de cas de la vision sensible et généreuse des concepteurs de la Maison Alcan

GÉRARD BEAUDET
Urbaniste émérite, professeur titulaire à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal

Le principal argument invoqué par l'administration Coderre pour justifier la construction d'une tour sur les lieux de la Maison Alcan serait que « l'édifice témoignerait avec panache d'une vitalité inimitable »

PHOTO: LA PRESSE

LaPresse.ca

OPINION

FAÇADISME : VOIE DE FACILITÉ OU CONSÉQUENCE INÉVITABLE?

Troquer la substance pour l'apparence

GÉRARD BEAUDET
Urbaniste émérite, professeur titulaire à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal*

Au début des années 1950, Gérard Morisset, responsable de l'Inventaire des œuvres d'art (1937 →) et ardent défenseur du patrimoine, était préoccupé par le défi que représentait la conservation de la vieille ville de Québec.

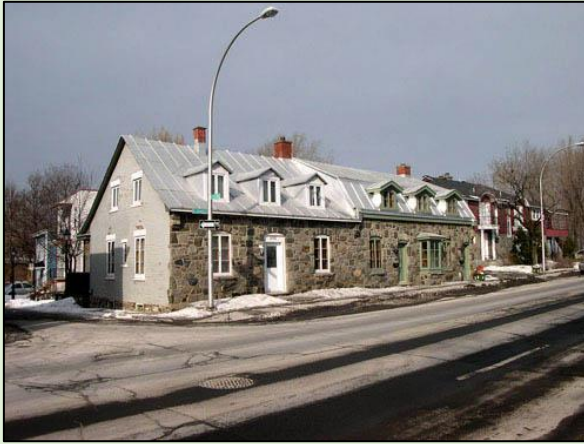
PHOTO: LA PRESSE

ÉCHANGES URBAINS

HÉRITAGE MONTRÉAL

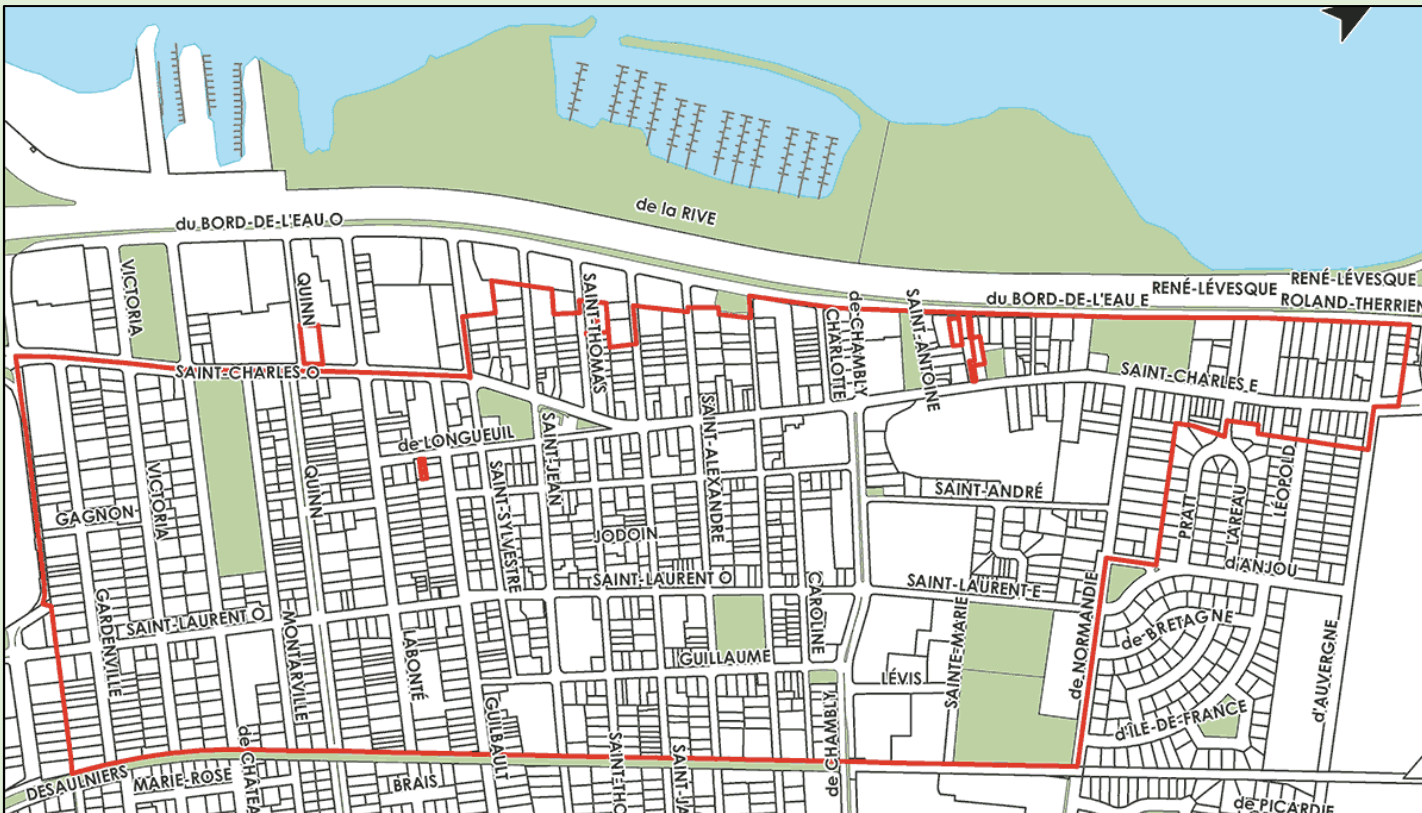
MONTRÉALITÉ — ENGAGEMENT

FAÇADISME : VOIE DE FACILITÉ OU CONSÉQUENCE INÉVITABLE?



Les acquis de la patrimonialisation

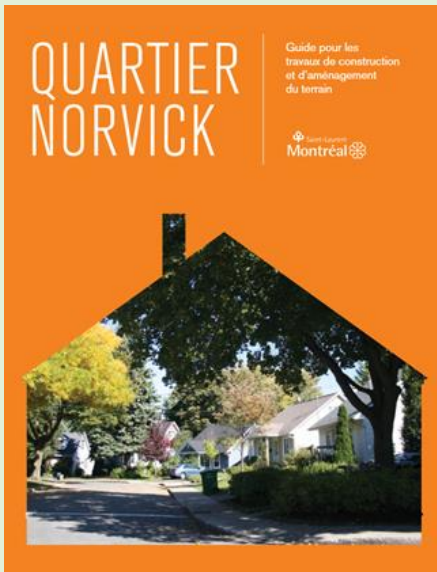
Jean-François Rodrigue 2005, © Ministère de la Culture et des Communications



**Cadre de gestion
du patrimoine architectural
des sites patrimoniaux
de Longueuil**

Les sites patrimoniaux de Longueuil :
25 ans de protection, de conservation
et de mise en valeur

longueuil



Guide pour les travaux de construction et d'aménagement du terrain

Ville de Montréal

ÉNONCÉ DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL
Secteur Norvick (Wartime), arrondissement de Saint-Laurent
Délimité par le boulevard Henri-Bourassa, le chemin Laval (incluant les propriétés côté est),

DÉSIGNATION PATRIMONIALE	
Plan d'urbanisme :	Ensemble urbain d'intérêt
Loi sur le patrimoine culturel :	Aucune
Désignation patrimoniale fédérale :	Aucune

Secteur Norvick (Source : Ville de Montréal, déc. 2012)



CONTINUITÉ 40
PATRIMOINE MODERNE
À la défense du bungalow

L'AVÈNEMENT DU PATRIMOINE DE BANLIEUE

LISE WALCZAK

Patrimonialisation et densification: l'héritage des Trente Glorieuses

le **courrier** du sud
Patrimoine bâti : Longueuil se dresse devant les excavatrices
16 décembre 2021



PIIA Village Champlain

Vos nouvelles responsabilités en tant que résidents du Village Champlain

Comme résidents de ce secteur, vous avez choisi un milieu de vie de grande qualité, avec des habitations d'une architecture particulièrement bien conservée, dans la majorité des cas, et entourées d'une végétation riche et mature.

Cette réglementation vise à encadrer les travaux de construction et de transformation extérieures avec des critères visant à préserver le cachet unique de ce secteur, tout afin de favoriser le respect du caractère original de ces bâtiments. Ainsi, l'application de cette réglementation permettra d'éviter des interventions malheureuses.

N.B. Veuillez noter que le générique municipal est utilisé, sans discrimination, dans le seul but d'alléger le texte.

Mercier Hochelaga-Maisonneuve
Montréal

Caractéristiques architecturales du Village Champlain

Modèle 1
Cette résidence est le type de bâtiment le plus ancien du Village Champlain. Le matériau de recouvrement était à l'origine en panneau de ciment (déplombé), souvent remplacé par la suite. La porte d'entrée est sur le côté du bâtiment.

Modèle 2
Ce type de bâtiment ou une de ses variantes est le plus présent dans le secteur. L'entrée est près du centre de la façade. D'un côté se trouve une fenêtre particulièrement importante. Le revêtement est en briques rouges et comporte parfois des insertions de pierres.

Modèle 3
Ce type de bâtiment comporte une mezzanine logée sous un toit à pente prononcée. Il est présent uniquement sur la rue Curatious.

Modèle 4
Ce type de bâtiment est implanté de façon perpendiculaire et comprend un stationnement protégé par le prolongement de la toiture; son entrée se trouve sur le côté.

Modèle 5
Les bâtiments de ce type plus imposant que les autres possèdent un garage intérieur et se retrouvent autour de la place de Boucherville.

Localisation

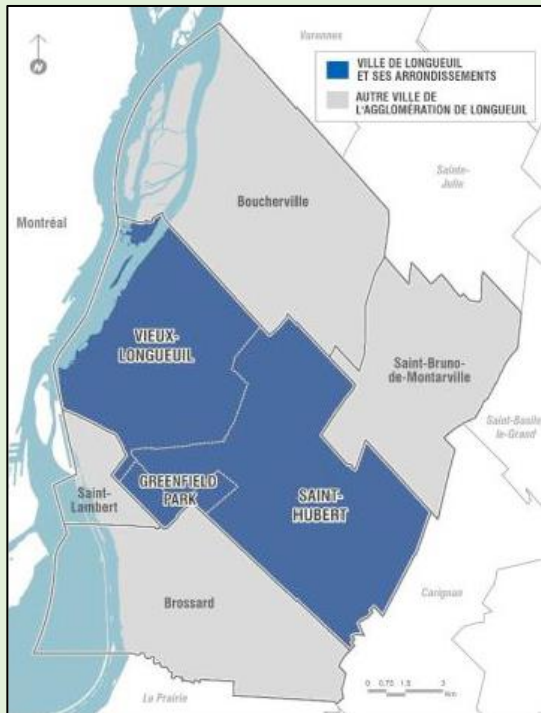
L'Enclume

BOUCHERVILLE
LONGUEUIL
SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE
SAINT-LAMBERT
BROSSARD

Schéma
d'aménagement et de
développement de
l'agglomération (2016)

Plan
d'urbanisme de
la Ville de
Longueuil (2021)

Réglementation
d'urbanisme



**Pourquoi
réviser la
réglementation
d'urbanisme ?**

**Pour favoriser la consolidation
ou l'émergence de milieux de vie
complets et pour bien densifier,
il faut se doter d'un cadre
réglementaire harmonisé,**

**en concordance avec les
orientations du plan
d'urbanisme**

**et adapté aux spécificités des
territoires d'intervention**

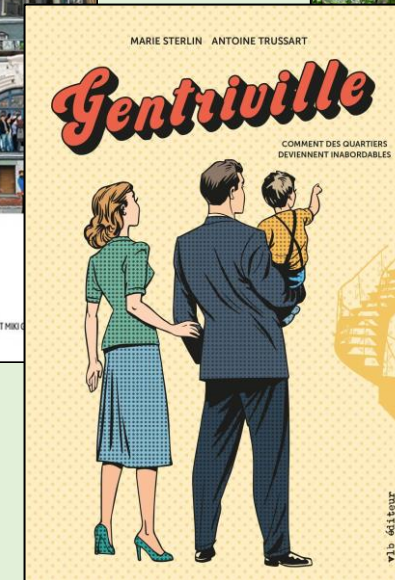
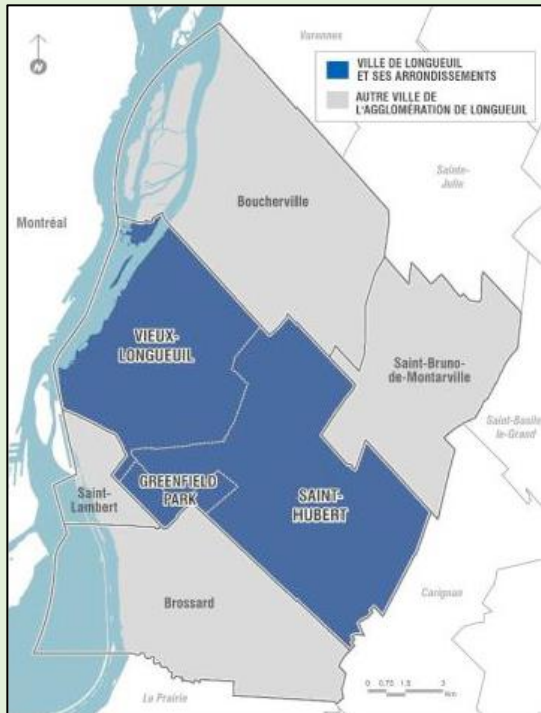
Schéma
d'aménagement et de
développement de
l'agglomération (2016)

Plan
d'urbanisme de
la Ville de
Longueuil (2021)

Réglementation
d'urbanisme

Pour arrimer la
réglementation aux
autres initiatives
destinées à soutenir un
urbanisme équitable et
solidaire

Pourquoi
réviser la
réglementation
d'urbanisme ?





https://vivreenville.org/media/915526/venv_milieuxdevie_br.pdf?c=arrefour



https://vivreenville.org/media/1163686/VEV_B3_elaborer_MAJ_sept021_web.pdf



<https://collectivitesviables.org/articles/defis-du-vieillessement-en-amenagement.aspx>

Quelques références

LA VILLE DES 15 MINUTES

Catégorisé dans: **Accessibilité** **Aménagement du territoire** **Centralité** **Compacité / Densité** **Mobilité**

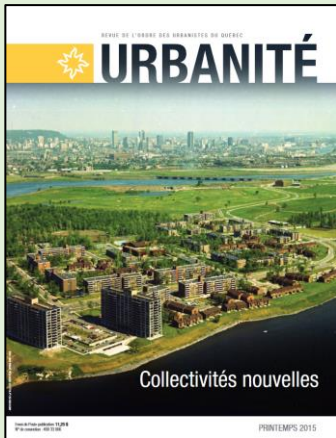
Qualité des milieux de vie **Équité**

Publication : 23 mars 2021

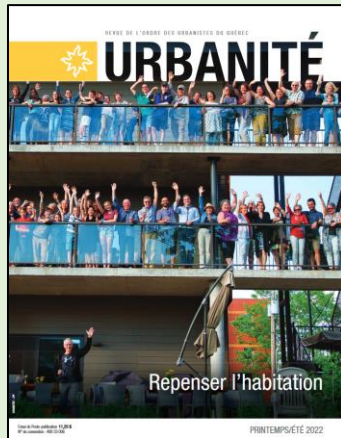
La ville des 15 minutes est un concept qui prône une organisation de la ville faisant en sorte que les habitants ont accès à la plupart de leurs destinations de travail, de magasinage, de soins, d'éducation et de loisir en moins d'un quart d'heure de marche ou de vélo. Il combine les concepts de milieux de vie complets et de ville polycentrique, tout en adoptant la perspective individuelle plutôt que la perspective collective.

LE CONCEPT DE LA VILLE DES 15 MINUTES

<https://collectivitesviables.org/articles/ville-des-15-minutes.aspx>



<https://ouq.qc.ca/revues/collectivites-nouvelles/>



<https://ouq.qc.ca/revues/repenser-lhabitation/>



Portraits de la densification:

Les nouveaux voisins

<https://oidansmacour.quebec/portraits-de-la-densification/les-nouveaux-voisins/>

Les nouveaux bâtiments

<https://oidansmacour.quebec/portraits-de-la-densification/les-nouveaux-batiments/>