



Le 8 avril 2024

Madame Élise Naud  
Responsable de la participation publique  
Office de participation publique de Longueuil  
1111, rue Saint-Charles Ouest  
Longueuil (Québec) J4K 5G4

**Objet : Suivi de l'assemblée publique de consultation du 27 mars 2024 - Démarche participative sur la concordance du Plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil**

---

Bonjour,

En suivi de votre lettre du 1<sup>er</sup> avril dernier, nous vous acheminons, en pièce jointe, les informations permettant de répondre aux questionnements du commissaire et des citoyens formulés lors de l'assemblée publique de consultation du 27 mars 2024 relative à la concordance du règlement CO-2024-1259 modifiant le Plan d'urbanisme de Longueuil au règlement CA-2022-373 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil.

Espérant le tout conforme à vos attentes, nous demeurons disponibles pour toutes questions.

Je vous prie d'agréer, Madame Naud, nos salutations les plus distinguées.

Simon Guillemette

Pièce jointe : Réponses OPPL 27 avril 2024  
Copie conforme : Monsieur Éric Boutet, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme

4250, chemin de la Savane, Longueuil (Québec) J3Y 9G4

# Réponses à l'OPPL

Consultation du 27 mars relative  
au Règlement CO-2024-1259

## Question 1

**Est-ce qu'une consultation publique est prévue au moment de l'adoption des modifications aux règlements d'urbanisme en lien avec les modifications du Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil ? Si oui, à quel moment aura-t-elle lieu?**

Une consultation publique est requise en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) une fois que le projet de règlement d'urbanisme aura été adopté. Cette assemblée publique de consultations devrait avoir lieu au mois de mai ou juin et fera l'objet d'un avis public sur le site web. Les citoyens pourront alors s'exprimer sur les usages proposés dans les affectations qui ont été modifiées par le Règlement CO-2024-1259 modifiant le plan d'urbanisme.

## Question 2

**L'un des objectifs des modifications est d'offrir de nouvelles opportunités industrielles dans un contexte de rareté en terrains industriels. Est-ce que le contexte de rareté des terrains industriels est documenté?**

La rareté en espaces industriels est directement observable sur le terrain. Les sites de grandes superficies (desservis) sont rares et les quelques terrains encore disponibles se trouvent à proximité de l'A-30. En plus des évidents défis qu'entraîne l'offre réduite en terrains (fuite industrielle), le manque d'espace a aussi d'autres impacts. Même la consolidation des entreprises actuelles pose un défi de taille. Par exemple, les entreprises existantes peuvent chercher à agrandir leurs installations ou à les relocaliser à proximité afin de conserver leur main-d'œuvre spécialisée, mais faute d'espaces disponibles aptes à répondre à de tels besoins, certaines entreprises en expansion pourraient devoir déménager.

Déjà, en 2016, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil avait mis en évidence la disponibilité réduite en espaces industriels à développer et son impact sur la vitalité de l'économie et sur les finances publiques. L'objectif 2 de l'orientation 6 portant sur les activités économiques vise d'ailleurs à optimiser les espaces industriels et à pallier la rareté des terrains vacants. Le Schéma fait état de prévisions qui indiquent que la plupart des espaces affectés à des fins industrielles seront occupés d'ici 2031. L'agglomération de Longueuil et la Ville de Longueuil se retrouveront donc bientôt dans une situation où il lui sera impossible d'accueillir de nouveaux investissements lui permettant d'assurer la vitalité de sa base économique et de maintenir son attractivité et sa compétitivité au sein du territoire métropolitain.

Au plan d'urbanisme, on note que la Ville fait face à une rareté de terrains suffisamment grands et offrant une localisation avantageuse pour répondre aux besoins futurs des entreprises à vocation industrielle et d'affaires. De plus, il est évoqué que le potentiel de développement à des fins industrielles de plusieurs terrains vacants est tributaire des conclusions du Plan régional des milieux humides et hydriques de l'agglomération en cours d'élaboration.

En somme, ce manque imminent de terrains disponibles, combiné à la nécessité de maintenir le dynamisme économique de la Ville, rend nécessaires la recherche de nouveaux secteurs propices au développement d'activités industrielles, ainsi que la revalorisation et la densification de certains sites d'activités industrielles existants afin d'offrir une capacité d'accueil supplémentaire d'emplois.

# Réponses à l'OPPL

Consultation du 27 mars relative  
au Règlement CO-2024-1259

## Question 3

Quelle est la différence entre l'affectation industrielle du secteur du boulevard des Promenades et l'affectation industrielle de prestige du chemin de la Savane

Au plan d'urbanisme, les affectations *industrielle* et *industrielle de prestige* autorisent plusieurs groupes d'activités industrielles similaires telles que des industries générales ou de haute technologie (voir les tableaux ci-après), mais l'affectation *industrielle* permet un plus large éventail d'activités industrielles que l'affectation *industrielle de prestige* qui pourront néanmoins être restreintes à l'échelle du règlement de zonage qui cible les activités qui seront autorisées de manière plus précise.

## VISION ASSOCIÉE AUX AFFECTATIONS INDUSTRIELLE ET INDUSTRIELLE DE PRESTIGE

### Affectation industrielle de prestige (chemin de la Savane)

Attribuée aux portions d'un secteur industriel limitrophe aux grands axes routiers, milieux de vie ou axes structurants de transport collectif. Elle vise notamment à accueillir des entreprises génératrices d'emplois et moins contraignantes.



### Vision au plan d'urbanisme et planification particulière (PPU)

En complément avec les activités autorisées dans l'affectation industrielle de prestige, le secteur situé le long du chemin de la Savane est encadré par un Plan particulier d'urbanisme, le **PPU des quartiers de la gare** qui comporte des critères d'aménagement. La vision de la ville pour ce PPU est de consolider le secteur industriel situé autour de l'aéroport et de profiter de ses atouts pour en faire un milieu de vie multifonctionnel attrayant, accessible et connecté vers ses quartiers environnants en accueillant logements, commerces, services et emplois.

Plusieurs orientations et objectifs touchent le secteur du chemin de la Savane, notamment :

- Assurer une intégration des projets d'optimisation à leur milieu récepteur, notamment en termes de typologie, d'implantation, de volumétrie ou d'architecture;
- Localiser stratégiquement les activités économiques génératrices d'emplois en :
  - Concentrant l'activité commerciale sur le chemin de Chambly, près de la gare intermodale notamment.

# Réponses à l'OPPL

Consultation du 27 mars relative  
au Règlement CO-2024-1259

→ Consolidant les pôles d'emplois de la zone aéroportuaire (chemin de la Savane) en y accueillant des entreprises compatibles et des bureaux.

■ Assurer une cohabitation harmonieuse et une qualité des interfaces entre les milieux de vie et les secteurs d'activités en :

- Dissimulant les aires de manutention ou d'entreposage depuis un espace public ou une voie de circulation;
- Évitant l'implantation des aires de stationnement en façade des bâtiments;
- Prévoyant une répartition des usages économiques de manière à limiter les zones en conflit avec les usages plus sensibles (habitations) ou l'aménagement de bandes tampons adéquates, le cas échéant;
- Assurant la création de vitrines routières de qualité, notamment par un encadrement adéquat des emprises, des activités compatibles, une qualité architecturale des constructions, des aménagements paysagers et un contrôle de l'affichage.

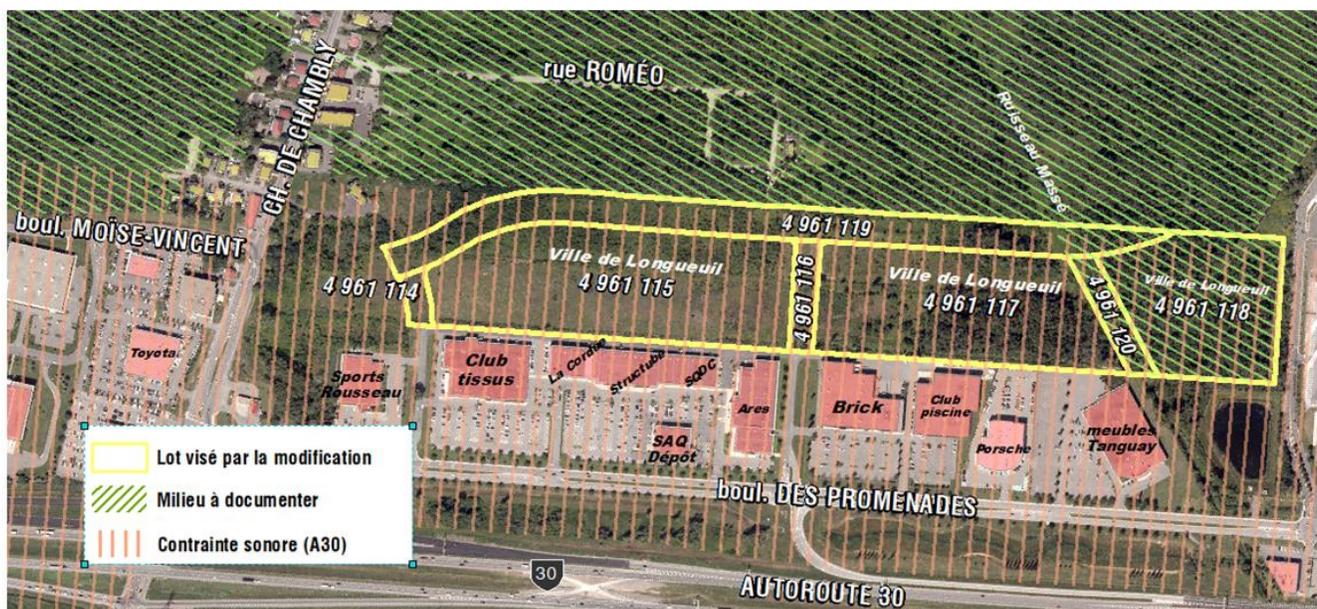
## Affectation industrielle (boulevard des Promenades)

Attribuée à la majorité des secteurs industriels du territoire, cette affectation vise à accueillir une mixité d'industries générales et traditionnelles afin de consolider la vocation économique de ces secteurs.

### Vision au plan d'urbanisme et planification particulière

Au plan d'urbanisme, le secteur situé le long du boulevard des Promenades est identifié comme pôles d'affaires et d'emplois : les activités industrielles y sont notamment avantageées par proximité de l'autoroute 30 en termes de visibilité (vitrine) et d'accessibilité (*plan concept d'organisation spatiale, carte 18*).

Des activités industrielles ont été privilégiées dans le secteur situé au nord des activités commerciales existantes puisque les habitations y sont moins propices en raison notamment des contraintes sonores associées à l'autoroute 30 (voir le plan ci-après) et de l'abandon du prolongement du boulevard Moïse-Vincent sous sa forme actuelle qui permettait initialement de bien desservir les terrains non développés du secteur vacant. La saturation des activités commerciales, concentrées dans le secteur des Promenades Saint-Bruno et le quartier DIX30 voisin, fait en sorte que l'affectation commerciale n'était plus optimale pour cette portion de territoire.



Le secteur est aussi encadré par une **planification particulière**, celle du **secteur du boulevard Moïse-Vincent** (*Partie IV, chapitre 1*) qui comporte des critères d'aménagement. La vision de la ville pour ce secteur est de créer

# Réponses à l'OPPL

Consultation du 27 mars relative  
au Règlement CO-2024-1259

des milieux de vie diversifiés ainsi que des pôles économiques optimisés et dynamiques articulés autour d'un corridor multimodal bien intégré à ses composantes naturelles.

Plusieurs lignes directrices sont énoncées au plan d'urbanisme pour le secteur du boulevard Moïse-Vincent dont le boulevard des Promenades fait partie, notamment :

- Réaliser le Plan régional des milieux humides et hydriques afin d'identifier les ensembles à protéger et ceux pouvant être optimisés à des fins de développement;
- Prévoir des bandes tampons adéquates entre les milieux de vie et les secteurs à vocation économique;
- Appliquer un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) à l'ensemble des propriétés du parc industriel Saint-Hubert et celles ayant front sur les boul. des Promenades et Moïse-Vincent;
- Consolider le parc industriel Saint-Hubert à des fins économiques de prestige (industries de haute performance environnementale et inlégères).

Voici les activités autorisées pour chacune des affectations au plan d'urbanisme :

## Activités autorisées en affectation industrielle de prestige

Référence au Plan d'urbanisme : Tableau 31, activités autorisées dans une affectation du sol « Industrielle de prestige »

Activité dominante	Exigence
Industrie générale ou de haute technologie de degré III de compatibilité	a) <i>Activité à fort taux d'emplois encouragée près d'un point d'accès au transport collectif structurant.</i>
Activité structurante de degré I ou II de compatibilité	a) <i>Activité de bureau priorisant les activités économiques autorisées tels un bureau d'entreprise, un siège social ou un centre de recherches;</i> b) <i>Activité à fort taux d'emplois encouragée près d'un point d'accès au transport collectif structurant.</i>
Activité complémentaire	Exigence
Activité de proximité de degré 0 ou I de compatibilité	a) <i>Soutient une activité autorisée et dessert avant tout les travailleurs ou les entreprises;</i> b) <i>Vise la formation d'une main-d'œuvre industrielle associée à une activité dominante autorisée;</i> c) <i>Vise la mise en valeur d'un produit ou d'un procédé d'une entreprise ou d'un terrain;</i> d) <i>Activité à fort taux d'emplois encouragée près d'un point d'accès au transport collectif structurant.</i>
Activité de proximité de degré 0 ou I de compatibilité	a) <i>Activité localisée sur un terrain longeant une voie publique mitoyenne à une aire d'affectation « Résidentielle »;</i> b) <i>Répond aux besoins courants et semi-courants des résidents de cette dernière;</i> c) <i>Zone doit permettre au moins une activité parmi les activités dominantes autorisées.</i>
Activité structurante de degré 0, I ou II de compatibilité	a) <i>Commerce ou service de biens semi-courants ou réfléchis de toutes catégories autorisées sur le lot 2 585 257;</i> b) <i>Un service d'hébergement, incluant l'hôtellerie, ou une activité reliée aux foires, expositions et congrès ou une activité récréative intensive n'est pas autorisé.</i>
Ratio de dominance	
Au moins 60 % de l'aire d'affectation doit être réservée aux activités comprises parmi les activités dominantes.	

# Réponses à l'OPPL

Consultation du 27 mars relative  
au Règlement CO-2024-1259

## Activités autorisées en affectation industrielle

Référence au Plan d'urbanisme : Tableau 32, activités autorisées dans une affectation du sol « Industrielle »

Activité dominante	Exigence
Industrie générale ou de haute technologie de degré III de compatibilité	
Activité industrielle contraignante de degré IV de compatibilité	a) <i>L'activité est associée aux entrepreneurs généraux ou spécialisés.</i>
Activité complémentaire	Exigence
Activité de proximité de degré 0 ou I de compatibilité	a) <i>Soutient une activité autorisée et dessert avant tout les travailleurs ou les entreprises;</i> b) <i>Vise la formation d'une main-d'œuvre industrielle associée à une activité dominante autorisée;</i> c) <i>Vise la mise en valeur d'un produit ou d'un procédé d'une entreprise ou d'un terrain;</i> d) <i>Activité à fort taux d'emplois encouragée près d'un point d'accès au transport collectif structurant.</i>
Activité structurante de degré I ou II de compatibilité	a) <i>Activité de bureau priorisant les activités économiques autorisées tels un bureau d'entreprise, un siège social ou un centre de recherches;</i> b) <i>Activité à fort taux d'emplois encouragée près d'un point d'accès au transport collectif structurant;</i> c) <i>Un service d'hébergement, incluant l'hôtellerie, une activité reliée aux foires, expositions et congrès ou une activité récréative intensive n'est pas autorisée.</i>
Activité structurante de degré I ou II de compatibilité	a) <i>L'activité génère de grandes nuisances ou est incompatible avec la structure commerciale de la ville;</i> b) <i>L'activité nécessite de grandes surfaces de montre extérieures.</i>
Activité industrielle contraignante de degré IV de compatibilité	a) <i>Seule la gestion des matières résiduelles ou des neiges usées est autorisée.</i>
Ratio de dominance	
Au moins 60 % de l'aire d'affectation doit être réservée aux activités comprises parmi les activités dominantes.	

# Réponses à l'OPPL

Consultation du 27 mars relative  
au Règlement CO-2024-1259

## La notion de compatibilité avec les secteurs habités

Référence au Plan d'urbanisme : tableau 24, compatibilité des activités

Degré	Nuisance	Risque	Exemples d'activités
0	Nulle ou négligeable	Nul ou négligeable	<b>Commerce, bureau et service</b> avec achalandage automobile faible ou nul et stationnement sur rue privilégié. Aucun service à l'auto.
I	Légère et contrôlable	Nul ou négligeable	<b>Commerce, bureau et service</b> avec achalandage automobile léger. Généralement sans service à l'auto.
II	Modérée	Faible	<b>Commerce, bureau et service structurants</b> avec grande aire de stationnement, service à l'auto, regroupement commercial, grande surface, centre commercial, grand édifice à bureaux, concessionnaire automobile, poste d'essence, mécanique automobile, etc.
III	Modérée	Modéré	<b>Activité industrielle générale</b> ou de <b>haute technologie</b> où l'activité est intérieure (sauf pour l'entreposage, le stationnement ou la manutention) et les nuisances générées sont modérées en termes d'entreposage extérieur (interdit ou encadré), de circulation ou d'émanation de poussière, d'odeur ou de bruit, etc.
IV	Important	Important	<b>Activité industrielle contraignante</b> dont l'activité intérieure (matière dangereuse, poussière, bruit, etc.) ou extérieure (entreposage de matières premières, circulation intense, etc.) génère de grandes nuisances (émanations perceptibles hors des limites du secteur industriel, notamment) ou comporte des risques pour la population.

## La notion de rayonnement

Référence au Plan d'urbanisme : Tableau 23, rayonnement des activités

	ACTIVITÉ DE PROXIMITÉ	ACTIVITÉ STRUCTURANTE
	<b>Voisinage</b>	<b>Ville</b>
<b>Échelle de rayonnement</b>	<p><b>Desserte</b> : Ces activités desservent un petit secteur (généralement moins de 1 km de rayon) et préconisent une accessibilité active.</p> <p><b>Offre commerciale</b> : Biens et services répondant à des besoins d'achats courants des résidents tels dépanneur, boulangerie, fruiterie, buanderie, café, crèmerie, soins personnels (salon de coiffure, cabinet de médecin, etc.).</p> <p><b>Inclut aussi</b> : Activités communautaires ou institutionnelles non structurantes, travail à domicile (bureau, atelier d'artiste, cours privé, etc.).</p>	<p><b>Desserte</b> : Ces activités impliquent des superficies plus importantes et un recours inévitable aux véhicules motorisés, incluant le transport collectif.</p> <p><b>Offre commerciale</b> : Biens et services répondant à des besoins d'achats courants, semi-courants et réfléchis tels épicerie, magasins de meubles, accessoires, vêtements, bijoux et décoration, les services d'hébergement, un théâtre ou un cinéma.</p> <p><b>Inclut aussi</b> : Activités communautaires ou institutionnelles de proximité ou structurantes, bureaux et services professionnels ou spécialisés.</p>
	<b>Quartier</b>	<b>Régionale</b>
<b>Échelle de rayonnement</b>	<p><b>Desserte</b> : Ces activités ont un rayonnement au-delà du voisinage. L'accessibilité active est encore possible, mais le recours aux véhicules motorisés est observé.</p> <p><b>Offre commerciale</b> : Biens et services répondant à des besoins d'achats courants et semi-courants des résidents et travailleurs tels épicerie, pharmacie, restaurant, banque, quincaillerie, vêtement, formation, clinique médicale, etc.</p> <p><b>Inclut aussi</b> : activités communautaires ou institutionnelles non structurantes, travail à domicile, services professionnels, bureaux.</p>	<p><b>Desserte</b> : Appelle des superficies imposantes, de grands stationnements et un recours inévitable aux véhicules motorisés incluant le transport collectif.</p> <p><b>Offre commerciale</b> : Biens et services répondant surtout à des besoins réfléchis tels concessionnaire automobile, centre de rénovation, magasin de grande surface et grande concentration commerciale.</p> <p><b>Inclut aussi</b> : Activités communautaires ou institutionnelles structurantes, bureaux et regroupements de services professionnels et spécialisés.</p>



# Réponses à l'OPPL

Consultation du 27 mars relative  
au Règlement CO-2024-1259

## Question 5

Concernant spécifiquement le secteur du boulevard des Promenades.

- a. Est-ce qu'il existe une vision d'ensemble ou un document de planification pour le développement de ce secteur?
- b. Quelles sont les balises d'aménagement du Plan d'urbanisme pour ce secteur?

La question 3 détaille précédemment la vision et les grandes lignes directrices du plan d'urbanisme pour le secteur du boulevard des Promenades.

En plus de ces balises, il faut savoir que des mesures de mitigation sont également prévues au document complémentaire du plan d'urbanisme pour séparer les usages résidentiels existants des nouveaux usages de nature industrielle.

1. L'article 558 exige un nombre minimal d'arbres (1 arbre / 125 m<sup>2</sup> de superficie de terrain) et la plantation d'arbres à grand déploiement le long d'une ligne de rue (1 arbre / 8 m linéaires).
2. L'article 552 exige des bandes paysagères d'une largeur minimale de 3 m (4-24 cases) en plus d'une haie dense dans les aires de stationnement de tout usage économique.
3. L'article 565 exige une bande tampon minimale de 6 mètres entre des usages de nature industrielle et résidentielle, mixte, publique ou récréative. Cette bande doit être paysagère et pourvue d'une clôture opaque longeant la limite de terrain.
4. L'article 559 exige une étude de circulation véhiculaire préalable à tout projet industriel avec une superficie industrielle de 20 000 m<sup>2</sup> et plus.

De plus, des critères sont prévus (règlement sur les PIIA) pour le maintien du couvert forestier ou milieux d'intérêt écologique présents dans ce secteur. En effet, le plan d'urbanisme cible certains lots (4 961 118 et 4 961 120) de la nouvelle affectation industrielle du secteur du boulevard des Promenades comme étant des milieux à documenter en matière d'intérêt écologique. La coupe d'arbres est restreinte dans de tels milieux à documenter en vertu des articles 576 à 592 du document complémentaire qui exige notamment que les coupes d'arbres permanentes soient uniquement autorisées pour un maximum de 10% de leur superficie ou 1,5 ha.

L'ensemble de ces normes seront minimalement traduites à la réglementation d'urbanisme et pourraient être encore davantage rigoureuses selon la situation pour assurer une cohabitation respectueuse des nouvelles activités avec le milieu résidentiel voisin.