

CONSULTATION POUR LE PROJET DE *RÈGLEMENT* *CO-2025-1304* MODIFIANT LE *RÈGLEMENT CO-2021-1155* SUR *LE PLAN D'URBANISME* DE LA VILLE DE LONGUEUIL

Mandat pour l'Office de participation
publique de Longueuil

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
1- LE CONTEXTE DE PLANIFICATION	4
▪ Mise en contexte géographique	4
▪ Mieux comprendre les échelles de planification	4
2- LES ÉLÉMENTS MODIFIÉS DANS LE PLAN D'URBANISME	11
▪ Appropriation publique des berges du fleuve Saint-Laurent	11
▪ Bonification du réseau cyclable d'agglomération	12
▪ Correction de certaines coquilles : Repositionner des sites archéologiques connus	14
3- ÉTAPE À VENIR : MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME	15
4- LE MANDAT	15
▪ Les objectifs de la Ville	15
FIGURES, CARTES ET TABLEAUX	
▪ Figure 1 - La Ville de Longueuil dans la CMM et l'agglomération	4
▪ Figure 2 - Les échelles de planification	5
▪ Carte 16 - Réseau de déplacement actif	12
▪ Carte 19 - Concept biodiversifié et corridors verts	13
▪ Carte 20 - Concept récréotouristique	13
▪ Carte 12 - Site patrimonial du Vieux-Longueuil	14
▪ Tableau 1 - Synthèse des orientations d'aménagement (Plan d'urbanisme)	8

INTRODUCTION

Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil (Schéma) a été modifié par le *règlement CA-2024-416* entré en vigueur le 14 novembre 2024. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) exige l'adoption de tout règlement de concordance dans un délai de 6 mois suivant l'entrée en vigueur de la modification du Schéma. La Ville de Longueuil a demandé une extension du délai au ministère des Affaires municipales et de l'habitation (MAMH).

Le projet de *règlement CO-2025-1304 modifiant le Plan d'urbanisme* a été adopté le 15 avril 2025 afin d'assurer la concordance au *règlement CA-2024-416*. Le *Règlement CO-2025-1304* est soumis à une assemblée publique de consultation qui doit être tenue par l'Office de participation publique de Longueuil.

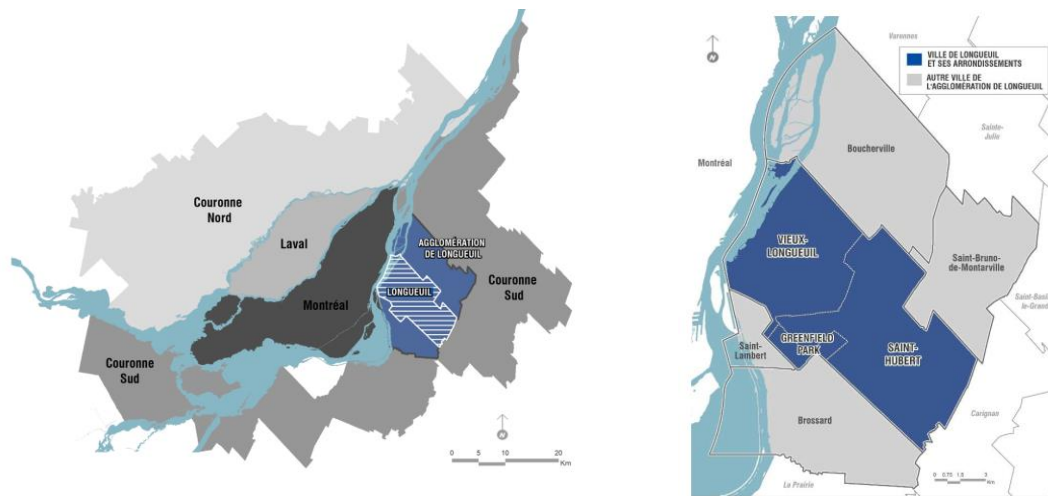
Les sections suivantes décrivent le contexte de planification dans lequel s'inscrit la modification du plan d'urbanisme ainsi que ses éléments modifiés afin de favoriser l'appropriation publique des rives des cours d'eau présentant un intérêt d'ordre récréatif, de bonifier le réseau cyclable d'agglomération et de corriger certaines coquilles au plan d'urbanisme.

1- LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

MISE EN CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La Ville de Longueuil fait partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de l'agglomération de Longueuil avec les autres villes liées de Boucherville, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert.

Figure 1 La Ville de Longueuil dans la CMM et l'agglomération de Longueuil



MIEUX COMPRENDRE LES ÉCHELLES DE PLANIFICATION

L'aménagement du territoire est une compétence partagée entre les différents paliers de gouvernement : le gouvernement provincial, la CMM, la Ville de Longueuil dans ses compétences d'agglomération et la Ville de Longueuil dans ses compétences locales incluant également ses arrondissements du Vieux-Longueuil, Greenfield Park et Saint-Hubert.

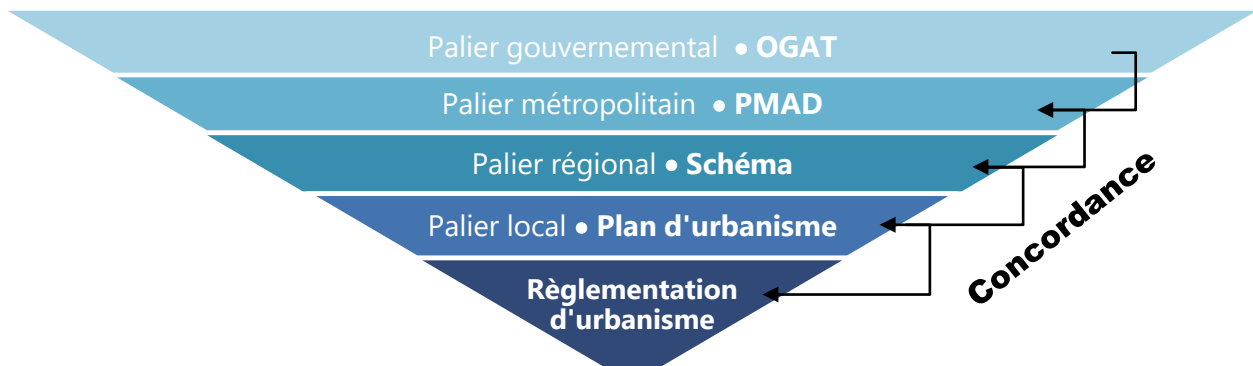
■ Règles de conformité et obligation de concordance

La règle ou l'examen de la conformité est un mécanisme qui permet d'assurer la cohérence entre les outils de planification et règlementaire de ces différents paliers.

L'obligation de concordance fait référence à l'obligation, pour le palier inférieur, d'adopter le ou les règlements de concordance nécessaires pour assurer la conformité aux outils du ou des paliers supérieurs.

Les compétences ainsi que les pouvoirs et responsabilités de chacun de ces paliers se trouvent dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)¹.

Figure 2 Les échelles de planification



■ Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et ses orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire

Les orientations gouvernementales (OGAT) sont une importante composante du cadre instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour l'aménagement du territoire au Québec. Elles circonscrivent les problématiques auxquelles les municipalités, les municipalités régionales de comté (MRC) et les communautés métropolitaines doivent faire face². De nouvelles orientations gouvernementales sont entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2024. Celles-ci dictent des orientations en regard principalement de :

- La résilience des communautés (adaptation aux changements climatiques et sécurité des milieux de vie);
- La conservation des écosystèmes et une gestion durable et intégrée des ressources en eau;
- L'aménagement et le développement du territoire agricole (protection et mise en valeur);
- La planification intégrée des transports afin de favoriser la mobilité durable;
- L'aménagement des milieux de vie de qualité en respectant les caractéristiques distinctives;
- L'attractivité des territoires et le dynamisme des communautés;
- Une cohabitation harmonieuse de l'activité minière avec les autres utilisations du territoire;

¹ <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/A-19.1>

²Site web: <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/orientations-gouvernementales>

- Valorisation du territoire public et des forêts du domaine de l'État en favorisant leur utilisation durable, polyvalente et optimale dans le cadre d'une vision globale et partagée;
- La mise en valeur du potentiel éolien du territoire d'une manière qui respecte les particularités du milieu et qui contribue à l'acceptabilité sociale de cette filière énergétique.

■ La Communauté métropolitaine de Montréal et son plan métropolitain d'aménagement et de développement

Le plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) est le document de planification à l'échelle de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Celle-ci comporte 82 municipalités, 12 MRC et 2 agglomérations (Montréal et Longueuil). Le PMAD permet de faire des choix et de prendre des décisions en matière d'aménagement et de développement touchant l'ensemble des MRC et agglomérations de son territoire.

Le plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM permet notamment¹ :

- De planifier et d'optimiser le transport des personnes et des marchandises;
- D'influencer la répartition de la croissance à l'échelle métropolitaine et l'optimisation des espaces voués à l'urbanisation;
- De soutenir l'aménagement durable du territoire par une densification et une mixité d'usages dans des secteurs où des services de transport collectifs et actifs sont accessibles;
- De protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager;
- De mettre en valeur les activités agricoles.

→ **Le PMAD est entré en vigueur le 12 mars 2012**

■ L'agglomération de Longueuil et son Schéma d'aménagement et de développement

Le Schéma d'aménagement et de développement (Schéma) de l'agglomération de Longueuil est le document de planification à l'échelle de l'agglomération de Longueuil. Cet outil de planification régionale vise principalement à² :

- Faciliter l'arrimage entre l'aménagement et le transport;
- Optimiser les réseaux de transport collectif, actif et routier;
- Introduire des cibles de densité résidentielle minimale favorisant l'optimisation du territoire;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et bâti;
- Déterminer diverses normes dans son document complémentaire qui doivent être respectées et reprises par ses villes liées.

¹ Guide de la prise de décision en urbanisme, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. [Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation | Gouvernement du Québec](#)

² Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil. Page I-1.2.

Pour y arriver, il dicte de grandes orientations, des objectifs et les moyens de mise en œuvre qui doivent être ensuite intégrés, par concordance, aux plans d'urbanisme des villes liées de l'agglomération dont la Ville de Longueuil fait partie.

Le Schéma comprend également un document complémentaire qui fixe des normes minimales qui doivent être intégrées aux règlements d'urbanisme par la Ville de Longueuil et ses arrondissements.

→ **Le Schéma est entré en vigueur le 19 décembre 2016**

■ La Ville de Longueuil et son Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil est un outil de planification et d'aménagement du territoire adopté par le conseil ordinaire de la ville. Il répond aux orientations d'aménagement et aux objectifs du Schéma et s'inspire des politiques et des plans de la Ville.

C'est un document essentiel à la planification durable et prospère du territoire qui permet entre autres de¹ :

- Traduire la vision stratégique de la Ville;
- Définir, orienter et structurer le développement et l'aménagement à venir de notre ville;
- Construire, organiser, entretenir et améliorer nos quartiers, lieux d'emplois et secteurs commerciaux;
- Dresser les lignes directrices pour les règlements d'urbanisme des arrondissements ou de la Ville.

Il a un impact sur divers domaines :

- **Environnement** – changements climatiques, milieux naturels, îlots de chaleur, agriculture, canopée, biodiversité.
- **Transport** – réseaux actif, collectif et routier.
- **Habitation** – logements abordables, habitations pour familles, logements de qualité et diversifiés.
- **Développement économique** – centre-ville, commerce de proximité, industries, culture, récréotourisme, grandes institutions d'enseignement et de santé.
- **Espaces verts et récréatifs** – parcs, espaces récréatifs et communautaires, espaces verts.
- **Patrimoine et cadre bâti** – patrimoine paysager, naturel, archéologique et bâti, intégration urbaine, qualité architecturale, accessibilité universelle.
- **Infrastructures** – routes, eaux usées, gestion des matières résiduelles, gestion de l'eau.

Pour répondre aux différents enjeux du territoire en matière d'aménagement, le Plan d'urbanisme dicte de grandes orientations, des objectifs, des actions et des normes via son document

¹ Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil.

complémentaire qui doivent être intégrés aux règlements d'urbanisme de la Ville et de ses arrondissements.

Une synthèse des orientations d'aménagement du Plan d'urbanisme est présentée dans le tableau suivant.

Tableau 1 Synthèse des orientations d'aménagement du Plan d'urbanisme

UNE VILLE EXEMPLAIRE QUI RAYONNE AU-DELÀ DE SES FRONTIÈRES		
1	UNE VILLE ACCUEILLANTE AU SERVICE DES LONGUEUILLOIS	Attentes 1.1 Créer des milieux complets, attractifs et visitables. 1.2 Rendre les milieux de vie plus inclusifs. 1.3 Atténuer les nuisances affectant la qualité de vie.
2	UNE VILLE PROSPÈRE AXÉE SUR LA COMPLÉMENTARITÉ ET LE DYNAMISME DE SES LIEUX D'ACTIVITÉS	Attentes 2.1 Renforcer le statut de pôle économique régional de Longueuil. 2.2 Optimiser l'activité commerciale en misant sur la vitalité et le rayonnement des secteurs dynamiques. 2.3 Valoriser l'activité industrielle par l'optimisation de son développement. 2.4 Favoriser une occupation dynamique et diversifiée de la zone agricole pour assurer son intégrité et sa pérennité.
3	UNE VILLE DURABLE DONT LES RESSOURCES SONT PRÉSERVÉES ET MISES EN VALEUR	Attentes 3.1 Rendre les milieux de vie et d'emplois plus résilients et adaptables aux défis climatiques 3.2 Accroître la biodiversité du territoire. 3.3 Rehausser la qualité environnementale du développement et des milieux de vie et d'emplois. 3.4 Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau.
4	UNE VILLE ATTRACTIVE GRÂCE À SES COMPOSANTES IDENTITAIRES	Attentes 4.1 Reconnaître et valoriser les attraits du territoire. 4.2 Préserver et valoriser le patrimoine paysager. 4.3 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et archéologique.
5	UNE VILLE CONNECTÉE PRIORISANT LA MOBILITÉ DURABLE	Attentes 5.1 Optimiser l'efficacité des réseaux de transport. 5.2 Améliorer la convivialité et la sécurité des déplacements actifs et collectifs. 5.3 Aménager le territoire en priorisant les modes durables de transport.
6	UNE VILLE OPTIMISÉE PAR UN DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUEMENT PLANIFIÉ	Attentes 6.1 Diriger la croissance vers les aires d'influence du transport collectif. 6.2 Adhérer à une vision de développement pérenne.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la Ville de Longueuil doit assurer la conformité de son Plan d'urbanisme au Schéma et à son document complémentaire.

À leur tour, les arrondissements de Greenfield Park, de Saint-Hubert et du Vieux-Longueuil ainsi que la Ville de Longueuil devront minimalement adopter, lorsque nécessaire, des règlements de concordance afin de rendre conforme leur réglementation d'urbanisme respective au Plan d'urbanisme et à son document complémentaire afin d'assurer sa mise en œuvre.

→ **Le Plan d'urbanisme est entré en vigueur le 28 octobre 2021**

■ La Ville de Longueuil et sa réglementation d'urbanisme

Les règlements d'urbanisme de la Ville et de ses trois arrondissements, Vieux-Longueuil, Saint-Hubert et Greenfield Park, encadrent notamment l'usage des terrains, les constructions, de même que leur implantation et leur apparence. Ils comprennent notamment les règlements suivants¹ :

¹ Guide de la prise de décision en urbanisme, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/>

Règlements adoptés par les conseils d'arrondissement

- **Règlement de zonage**
Permet de diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.
- **Règlement de lotissement**
Permet de définir les normes relatives au découpage des lots et à l'aménagement des voies de circulation, régir ou prohiber les opérations cadastrales et exiger des conditions à respecter pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.
- **Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale**
L'identification de certains territoires devant faire l'objet d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis ou de certificat, permet à la municipalité d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.
- **Règlement sur les dérogations mineures**
Règlement en vertu duquel le conseil peut autoriser la réalisation de travaux projetés ou la régularisation de travaux en cours ou terminés, lesquels ne satisfont pas à toutes les dispositions du règlement de zonage ou de lotissement.
- **Règlement sur les usages conditionnels**
Vise à permettre, à certaines conditions, qu'un usage soit implanté ou exercé dans une zone déterminée par le règlement de zonage.
- **Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble**
Vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville.

Règlements adoptés par le conseil ordinaire de la Ville

- **Règlement sur la construction**
Permet de régir le domaine du bâtiment, mais uniquement pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le Code de construction du Québec.
- **Règlement sur les permis et certificats**
Permet d'établir les modalités administratives qui les encadrent et qui autorisent la réalisation des projets visés par les règlements d'urbanisme.
- **Règlement sur les démolitions**
Ce règlement vise les immeubles patrimoniaux figurant dans l'inventaire du patrimoine bâti, dont il interdit la démolition, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un certificat d'autorisation à cet effet du comité de démolition, qui a pour fonction de décider des demandes de démolition.
- **Règlement sur les cessions pour fins de voies de circulation, de parcs, de terrains de jeu ou d'espaces naturels**
Règlement qui permet d'exiger le requérant à céder gratuitement une partie du site (10%) ou à payer une contribution financière pour aider la Ville à établir, agrandir et aménager des parcs ou des terrains de jeux ainsi qu'à protéger des espaces naturels.
- **Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux**

Les ententes relatives à des travaux municipaux permettent à la Ville de réaliser et de financer des travaux se rapportant aux infrastructures et aux équipements municipaux ou de les faire réaliser ou financer par un promoteur.

■ La Ville de Longueuil et ses autres compétences

La Ville de Longueuil possède de nombreuses compétences et responsabilités. L'adoption du plan d'urbanisme et des dispositions des règlements d'urbanisme se fait dans le cadre de sa compétence en urbanisme et en aménagement du territoire. Plusieurs éléments susceptibles de préoccuper les citoyens peuvent toutefois relever d'une compétence exercée en dehors du cadre de la planification et l'aménagement du territoire. Certaines préoccupations peuvent faire appel à d'autres règlements, politiques, plans ou guides de la Ville ou encore relever de partenaires externes.

2 – LES ÉLÉMENTS MODIFIÉS DANS LA PLAN D'URBANISME

À des fins de concordance, donc de conformité obligatoire aux outils de planification supérieure, la Ville de Longueuil doit modifier son plan d'urbanisme afin de se conformer au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil et à son document complémentaire.

■ Appropriation publique des berges du fleuve Saint-Laurent

La LAU a été modifiée pour introduire des pouvoirs et des obligations visant à favoriser l'accès aux lacs et aux cours d'eau¹.

Une municipalité peut maintenant exiger, comme condition d'obtention d'un permis de lotissement, qu'un propriétaire s'engage à lui céder un terrain destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau (limitée à 10% de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale). Elle doit déterminer, dans son règlement de lotissement, les cas dans lesquels un tel engagement est requis ainsi que les conditions et modalités de la cession du terrain.

Pour faciliter la mise en place de ces pouvoirs, le Schéma de l'agglomération est modifié afin de déterminer tout lac ou cours d'eau présentant un intérêt d'ordre récréatif (ex. la baignade, la navigation de plaisance, la pêche récréative ou l'aménagement d'un parc riverain).

De plus, le document complémentaire du Schéma a été modifié afin d'exiger l'adoption, par les municipalités locales, de dispositions règlementaires minimales en vertu du nouveau pouvoir de lotissement, et cela, autour des lacs et cours d'eau déterminés par l'agglomération. Cette modification a ainsi ajouté, **les cours d'eau suivants présentant un intérêt d'ordre récréatif** pour l'agglomération soit :

- Le fleuve Saint-Laurent;
- La rivière Saint-Jacques;

Modifications

Par obligation de concordance, il est requis de modifier l'article 22 « cours d'eau d'intérêt d'ordre récréatif » du plan d'urbanisme afin de permettre l'appropriation publique du fleuve Saint-Laurent et de souligner son intérêt d'ordre récréatif.

Avant (extrait de l'article) :

Article 22 sur l'offre en équipements récréatifs

¹ (article 5, paragraphe 10° et article 6 ainsi que l'article 115, paragraphe 7.1° de la LAU)

c) La présence du fleuve Saint-Laurent qui constitue un attrait récréatif en matière de sports, de loisirs ou de détente;

Après (extrait de l'article) :

Article 22 sur l'offre en équipements récréatifs

*c) La présence du fleuve Saint-Laurent, qui constitue **un cours d'eau d'intérêt d'ordre récréatif, représente un attrait en matière de sports, de loisirs ou de détente***

■ Bonification du réseau cyclable d'agglomération

La Ville de Longueuil a décidé d'ajouter l'identification au plan d'urbanisme d'un nouveau lien de déplacements actifs afin d'offrir des parcours sécuritaires et interconnectés vers des lieux stratégiques.

Afin de résoudre les problématiques de déplacements actifs le long du boulevard Cousineau, la Ville de Longueuil souhaite mettre en place plusieurs mesures et aménagements, à déterminer, dont le prolongement des trottoirs du côté sud du viaduc de l'A30, développer son réseau cyclable tel qu'inscrit dans le Plan directeur des déplacements cyclables et abaisser la limite de vitesse à 50 km/h dans les secteurs problématiques le long du boulevard Cousineau.

À la suite de discussions avec le ministère des Transports et de la mobilité durable (MTMD) pour évaluer la possibilité de l'implantation de liens actifs sur le boul. Cousineau, voie de juridiction provinciale, le ministère a exigé que le lien actif souhaité par la Ville de Longueuil soit identifié au Schéma d'aménagement de l'agglomération comme un réseau structurant afin de pouvoir entamer officiellement les discussions et la planification d'un éventuel projet de lien actif.

Par conséquent, le schéma a été modifié en ajoutant un tronçon de réseau de déplacements actifs structurant projeté à la carte 11 dans l'axe du boulevard Cousineau à Longueuil, entre la route 116 et la rue Pacific.

Modifications

Par obligation de concordance, le plan d'urbanisme doit être modifié afin d'ajouter un tronçon au réseau cyclable d'agglomération sur le boulevard Cousineau entre la route 116 et la rue Pacific.

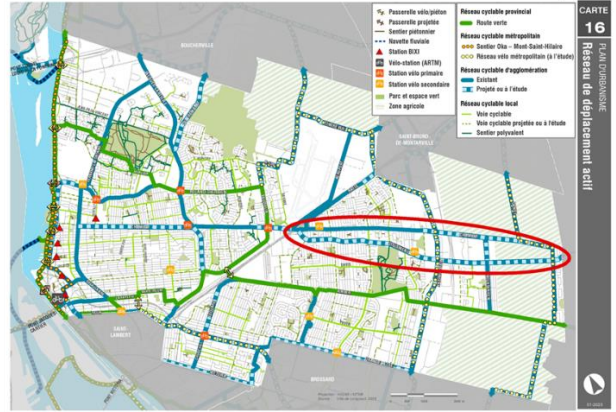
Cette modification consiste à ajouter ce tronçon sur les cartes suivantes :

- **Carte 16 : Réseau de déplacement actif**

Avant

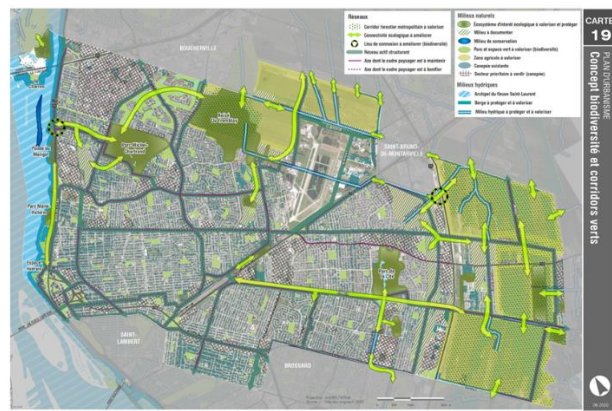


Après

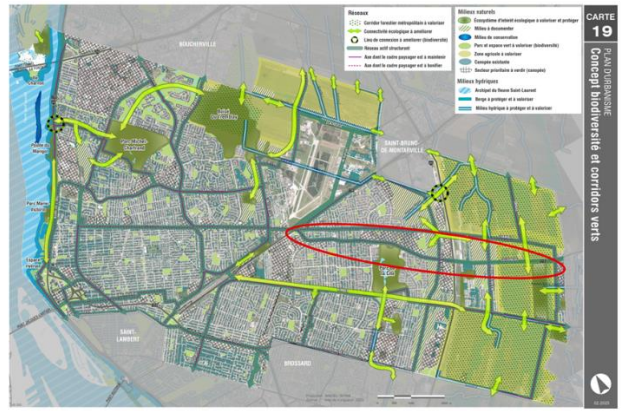


- Carte 19 : Concept biodiversifié et corridors verts

Avant

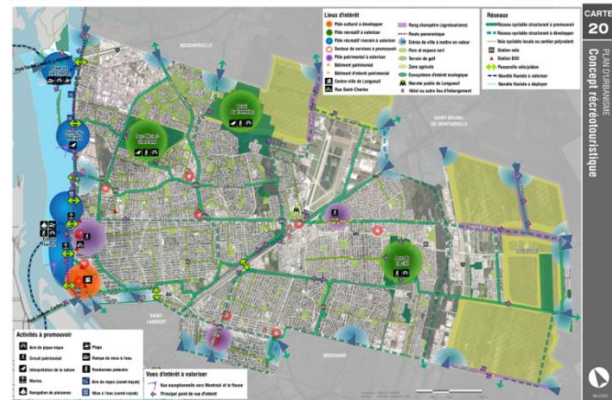


Après

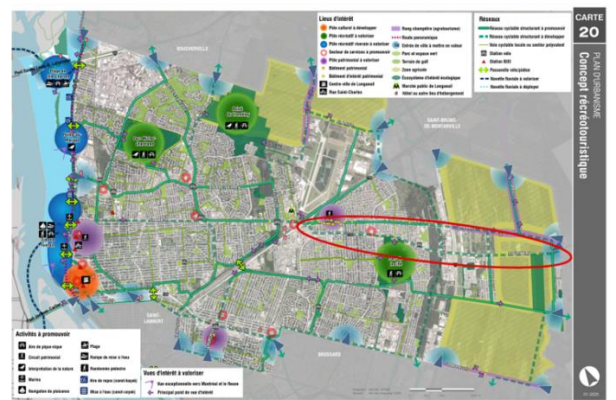


- Carte 20 : Concept récréotouristique

Avant



Après



■ Correction de certaines coquilles : Repositionner des sites archéologiques connus

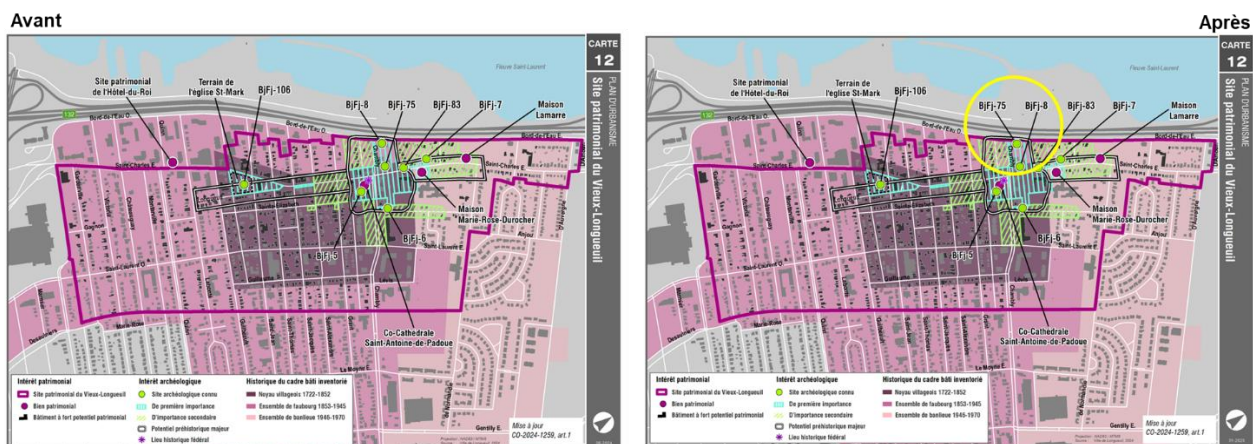
Le ministère de la Culture et des Communications a identifié dans un inventaire les sites archéologiques du Québec selon un système de codification géographique : le code Borden. Ce système de codification canadien est composé de lettres et de chiffres afin d'indiquer l'emplacement exact d'une petite superficie du territoire, notamment par l'identification des sites codifiés BjFj.

La modification du schéma d'aménagement et de développement a permis de corriger certaines coquilles d'emplacement présentes dans la **carte 12 : Ressources patrimoniales et archéologiques** afin de repositionner à la bonne place les sites BjFj-8 et BjFj-75, à la suite d'une erreur d'identification des emplacements, ainsi que de repositionner au bon endroit le site BjFj-106 et identifier le terrain de l'église St-Mark.

Modifications

Par obligation de concordance, le plan d'urbanisme doit être modifié afin de corriger les coquilles sur la **carte 12 : Site patrimonial du Vieux-Longueuil** en repositionnant aux bons endroits les sites BjFj-8 et BjFj-75.

- **Carte 12 : Site patrimonial du Vieux-Longueuil**



3 – ÉTAPE À VENIR : MODIFICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

À la suite de l'entrée en vigueur du *Règlement CO-2025-1304* modifiant le plan d'urbanisme, la Ville de Longueuil devra modifier la réglementation d'urbanisme afin d'assurer sa concordance avec le Schéma et le plan d'urbanisme pour le volet relatif à l'appropriation publique des berges du fleuve Saint-Laurent.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme donne le pouvoir au conseil d'une municipalité d'exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, un engagement du propriétaire à céder gratuitement un terrain ou une servitude montrée sur le plan et destiné à permettre un accès public à un lac ou à un cours d'eau¹.

Pour ce faire, les règlements d'urbanisme seront modifiés afin d'exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, un engagement du propriétaire à céder gratuitement un terrain ou une servitude montré sur le plan et destiné à permettre un accès public au **fleuve Saint-Laurent**.

4 - LE MANDAT

La Ville doit tenir des consultations auprès des citoyens, des citoyennes et des autres parties prenantes à propos de toute modification du plan d'urbanisme.

Il s'agit ainsi de tenir une assemblée publique de consultation sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et dont la Charte de la Ville de Longueuil assigne cette fonction à l'Office de participation publique de Longueuil².

¹ article 115, paragraphe 7.1° LAU

² article 54.23, paragraphe 2°