

CONCORDANCE
DU PLAN D'URBANISME AU
RÈGLEMENT CO-2024-416
MODIFIANT LE SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DE L'AGGLOMÉRATION
DE LONGUEUIL

RAPPORT DE CONSULTATION

14 août 2025





L'équipe de la démarche

Pierre Benoit, président de la commission

Auxane Celen, agente

Amélie Locas, conseillère en communication – mobilisation et logistique

Élise Naud, responsable de la participation publique

Le comité de lecture

Julie Caron-Malenfant, présidente

Marie Depelteau-Paquette, cheffe de bureau

Sylvie Mondor, commissaire ad hoc



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



Longueuil, le 14 août 2025

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 portant sur la concordance du Plan d'urbanisme au Règlement CA-2024-416 modifiant le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil*

Madame la Mairesse,

Par la présente, je vous transmets le rapport de la commission consultative portant sur la concordance du Plan d'urbanisme au Règlement CA-2024-416 modifiant le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil*, déployée par l'Office de participation publique de Longueuil (l'Office) en réponse au mandat découlant de la résolution CO-250415-8.4 adoptée le 15 avril 2025.

Lors de cet exercice qui s'est réalisé du 20 mai au 27 juin 2025, l'Office a recensé un total de 85 participations.

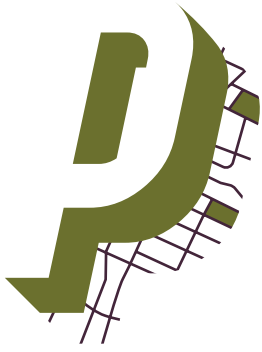
Bien qu'il n'existe pas de réelle possibilité d'influence dans un tel exercice de concordance, la commission a pu recueillir des questionnements et préoccupations qui pourront être utiles à la Ville dans les étapes subséquentes de la planification concernant les objets soumis à la consultation.

La commission propose également une réflexion sur l'opportunité de mandater l'Office à l'étape de la consultation concernant la modification du *Schéma d'aménagement et de développement*, plutôt qu'à l'étape de la concordance du plan d'urbanisme à ce dernier. En effet, les dispositifs que l'Office déploie auraient une plus grande valeur à une étape où la population peut exercer une réelle influence sur les objets qui lui sont soumis, contrairement à l'étape de conformité administrative entre le plan et le schéma. Nous craignons que cela puisse, à terme, miner la confiance du public dans les dispositifs participatifs proposés par l'Office ou d'autres instances, sans égard au sujet abordé. En faisant intervenir l'article 54.25 de la Charte de la Ville de Longueuil (RLRQ, c. C-11.3), nous sommes d'avis que l'Office serait à même de mieux servir les intérêts de la population et de la Ville.

L'Office rendra public ce rapport, ainsi que toute la documentation qui l'accompagne, le 19 août 2025. 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

L'objectif de la démarche participative était de sonder l'opinion publique concernant le projet de règlement CO-2025-1304 dont le contenu vise à assurer la concordance du Plan d'urbanisme au Règlement CA-2024-416 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil, adopté à l'automne 2024. Cette concordance est une obligation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le projet de règlement CO-2025-1304 reprend donc les dispositions intégrées au Schéma d'aménagement en 2024 et qui s'appliquent au territoire de la Ville de Longueuil, soit plus précisément :

- « L'ajout d'un tronçon au réseau cyclable de l'agglomération sur le boulevard Cousineau entre la route 116 et la rue Pacific sur les cartes 16, 19 et 20 du Plan d'urbanisme.
- L'ajout de la notion de "cours d'eau d'intérêt" à l'article 22 sur l'offre en équipements récréatifs concernant le fleuve Saint-Laurent.
- La correction de coquilles sur la carte 12 concernant le Site patrimonial de Longueuil en repositionnant deux sites aux bons endroits sur la carte. »

Au total, 85 participations ont été comptabilisées pendant la démarche, soit en assistant en salle ou en ligne à l'assemblée publique de consultation, soit en la visionnant en différé, ou encore en envoyant une contribution écrite. La Commission a entendu sept personnes au moment de l'assemblée publique du 11 juin 2025, et a reçu deux contributions écrites. L'analyse a permis de constater l'absence d'opposition à l'égard du contenu du règlement. L'analyse démontre aussi que son contenu reflète des orientations gouvernementales en aménagement du territoire, et l'intérêt public.

Considérant toutefois l'obligation de concordance décrite plus haut, c'est véritablement dans le cadre de la consultation sur la modification du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, tenue en 2024, qu'il était possible pour la population de se prononcer et d'influencer le contenu du Schéma, et conséquemment le contenu du règlement CO-2025-1304 de la Ville de Longueuil. La Commission constate donc qu'il aurait été pertinent que les démarches déployées par l'Office interviennent plus en amont, au moment où la population exerçait encore une réelle influence, soit au moment de la modification du schéma et non au moment de l'exercice de concordance. Cette façon de faire aurait non seulement permis à la Ville de mieux comprendre les enjeux citoyens associés à ces modifications, mais également d'adapter ces dernières, si nécessaire, afin de faciliter par la suite leur acceptabilité et leur mise en œuvre.

Malgré l'absence d'opposition, les personnes ayant participé à la démarche ont tout de même apporté des éléments de réflexion et des recommandations spécifiques à leur égard.

La bonification du réseau cyclable d'agglomération a généré un certain nombre de questions et d'opinions. Dans l'ensemble, l'intention de la Ville a été bien reçue par les participants. Certains d'entre eux ont attiré l'attention de la Commission sur des questions d'aménagement qui devront



être prises en considération lors de la conception. Des personnes participantes auraient toutefois souhaité avoir davantage d'informations concernant le projet envisagé puisque l'information fournie aux citoyens ne permettait pas d'apprécier pleinement les intentions de la Ville et les aménagements envisagés.

Par ailleurs, certaines personnes participantes ont établi un lien entre l'aménagement de ce corridor de mobilité active et les intentions de la Ville concernant un ensemble de terrains qui croise le boulevard Cousineau à proximité du boulevard Moïse-Vincent, et qui est désigné au Plan d'urbanisme comme étant un « milieu à documenter ». La Commission estime donc que la Ville devrait entamer un dialogue avec ces propriétaires et approfondir la compréhension des enjeux et objectifs d'aménagement spécifiques à l'interface entre le boulevard Cousineau et les terrains désignés comme « terrains à documenter ».

Un seul citoyen, propriétaire d'un terrain riverain au fleuve, a abordé la question de l'appropriation publique des berges du fleuve St-Laurent. Il a déploré l'ambiguïté de l'information fournie concernant les propriétés visées par cette modification, en soulignant que la vaste majorité des terrains riverains au Fleuve sont déjà propriété publique. Dans ce contexte, il a dit craindre une forme d'expropriation.

Tant en ce qui concerne la bonification du réseau cyclable d'agglomération qu'en ce qui concerne les accès publics au fleuve, la Commission estime qu'il aurait été opportun pour la Ville d'esquisser et de partager une vision exploratoire, et de profiter de cette occasion pour sonder l'opinion du public et des parties prenantes afin d'orienter les décisions futures. La Commission estime également que cet exercice d'aménagement et de communication aurait été utile dès l'étape de l'adoption de la modification au Schéma d'aménagement et de développement.

Pour leur part, les corrections visant à rectifier l'identification de certains sites archéologiques n'ont fait l'objet d'aucun commentaire.

Les recommandations

1

RECOMMANDATION 1

La Commission recommande à la Ville de Longueuil de demander à l'Agglomération d'impliquer l'OPPL afin de mettre en place une démarche d'information et de consultation approfondie lors de tout amendement du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération affectant le territoire de la Ville de Longueuil.

2

RECOMMANDATION 2

La Commission recommande à la Ville de Longueuil de vulgariser, développer, et d'illustrer si nécessaire les divers concepts, propositions et idées présentés aux citoyennes et citoyens dans le cadre des prochaines consultations préalables aux divers amendements du plan ou des règlements d'urbanisme.

3

RECOMMANDATION 3

La Commission recommande que la Ville entame un dialogue avec les propriétaires des terrains désignés comme étant des « terrains à documenter » qui sont situés en bordure du boulevard Cousineau, et que ces échanges fassent partie de la démarche de conception de l'interface avec le corridor de déplacements actifs.



TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE.....	8
OBJET DE LA DÉMARCHÉ	8
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCORDANCE	8
GRANDES ÉTAPES DE CONFORMITÉ	9
JUSTIFICATIONS ET CARTES EXPLICATIVES DU CONTENU DU RÈGLEMENT CO-2025-1304.....	10
ÉTAPES DE LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE.....	18
LES PRÉOCCUPATIONS ET OPINIONS DES PERSONNES PARTICIPANTES.....	20
BONIFICATION DU RÉSEAU CYCLABLE D'AGGLOMÉRATION.....	20
APPROPRIATION PUBLIQUE DES BERGES DU FLEUVE SAINT-LAURENT	21
CORRECTION DE CERTAINES COQUILLES PRÉSENTES DANS LE PLAN D'URBANISME	22
L'ANALYSE DE LA COMMISSION	23
LA NOTION DE CONCORDANCE	23
BONIFICATION DU RÉSEAU CYCLABLE D'AGGLOMÉRATION.....	24
APPROPRIATION PUBLIQUE DES BERGES DU FLEUVE SAINT-LAURENT	27
CORRECTION DE CERTAINES COQUILLES	29
CONCLUSION	30
ANNEXE 1 : LES INFORMATIONS RELATIVES AU MANDAT	31
ANNEXE 2 : LES RECOMMANDATIONS	32
ANNEXE 3 : LE DOSSIER DOCUMENTAIRE	33



PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Objet de la démarche

L'objectif de la démarche participative est de sonder l'opinion publique concernant un projet de règlement visant à assurer la concordance du Plan d'urbanisme au Règlement CA-2024-416 modifiant le *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil*.

Le Règlement CA-2024-416 modifiant le Schéma est entré en vigueur le 14 novembre 2024. L'adoption d'un règlement de concordance modifiant le plan d'urbanisme de Longueuil est requise par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Des modifications sont nécessaires pour apporter des ajustements ou précisions à certains éléments du Plan d'urbanisme afin d'assurer sa conformité au Schéma et une meilleure application de ses orientations, objectifs et dispositions normatives. Des coquilles relevées à la suite de l'adoption du Schéma doivent également être corrigées.¹

Contexte réglementaire de la concordance

Les modifications du Plan d'urbanisme de la ville de Longueuil qui font l'objet du présent rapport s'insèrent dans un contexte réglementaire spécifique.

Au Québec, le territoire est organisé et divisé en plusieurs paliers administratifs (ou échelles de planification) que sont les communautés métropolitaines, les municipalités régionales de comté (MRC) ou les agglomérations, les municipalités ainsi que les arrondissements. Ceux-ci ont des champs de compétences qui leur sont propres en matière de planification du territoire². La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) encadre ces différents paliers administratifs à travers des orientations gouvernementales et oblige ceux-ci à se doter d'outils de planification comme le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération³ de Longueuil (SAD) et le Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil. Ces documents de planification doivent s'harmoniser les uns aux autres afin d'assurer une concordance et une conformité entre les paliers administratifs.

¹ Résolution du conseil ordinaire de la Ville, CO-250415-8.4, doc 11, p. 7.

² Document d'information, doc. 31, p. 5.

³ L'agglomération de Longueuil est constituée des villes de Saint-Lambert, de Brossard, de Boucherville, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Longueuil.



Figure 1 : Les paliers administratifs

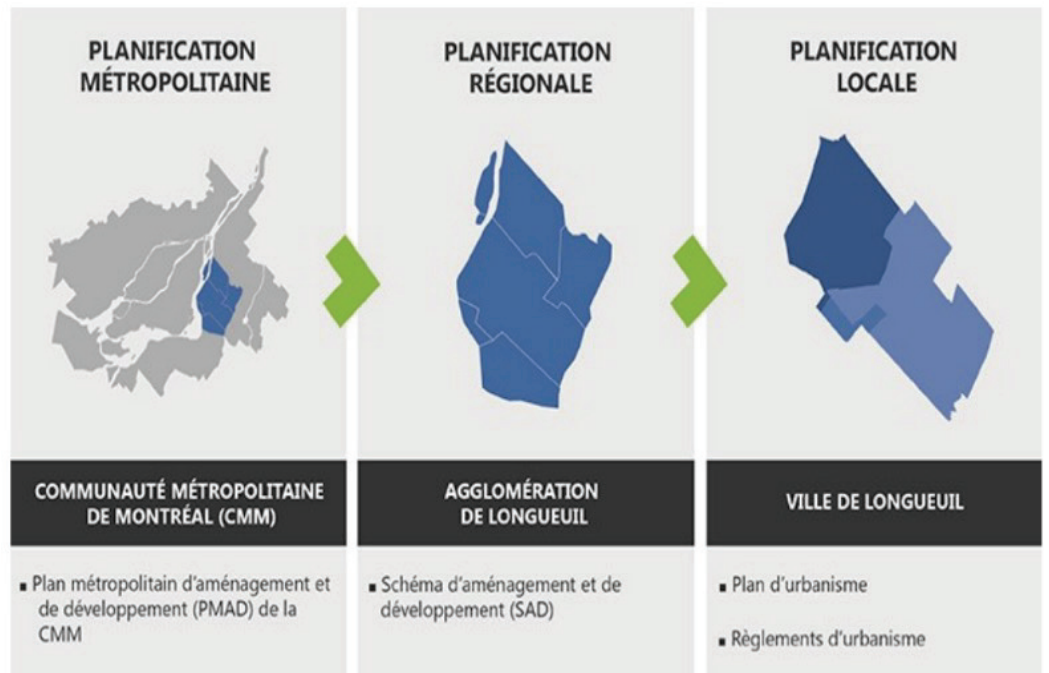
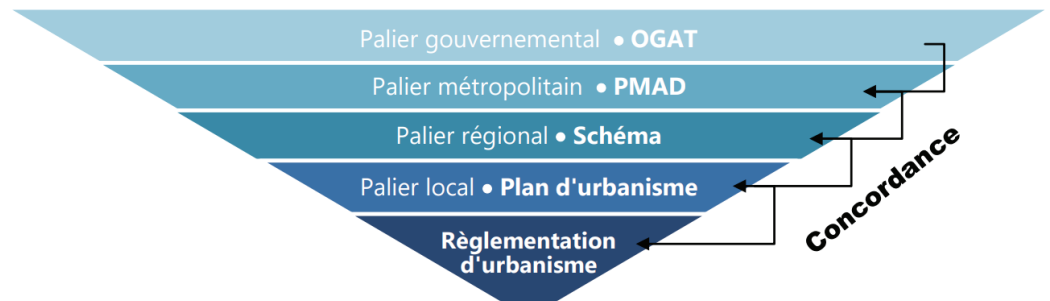


Figure 2 : Les échelles de planification



Source : Présentation de la Ville de Longueuil, doc 3.1

Grandes étapes de conformité

Une modification⁴ du Schéma d'aménagement de développement de l'agglomération de Longueuil a été adoptée et est entrée en vigueur en novembre 2024. En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil est requise afin d'assurer la concordance des deux documents de planification.

Ainsi, la Ville de Longueuil doit, à des fins de concordance, donc de conformité obligatoire aux différents paliers administratifs, modifier son Plan d'urbanisme afin de le rendre conforme aux modifications déjà apportées au Schéma. La présente démarche de consultation publique porte donc spécifiquement sur le projet de règlement CO-2025-1304 qui modifierait le Plan d'urbanisme afin d'en assurer la concordance au Schéma. Cette démarche de consultation confiée à l'Office est prévue en vertu de la LAU, et est obligatoire.

⁴ Règlement modifiant le Schéma d'aménagement et développement de l'agglomération (CA-2024-416), doc. 3.3.



Une fois le projet de règlement sur les modifications du Plan d'urbanisme adopté, la Ville de Longueuil devra adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme afin que celle-ci soit cohérente avec le plan d'urbanisme et qu'elle reflète ainsi les modifications adoptées au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil⁵. Ces modifications à la réglementation d'urbanisme feront également l'objet de consultations publiques prévues par la LAU.

Figure 3 : Étapes d'une démarche de concordance



Source : Présentation de la Ville de Longueuil, doc 3.1

Justifications et cartes explicatives du contenu du Règlement CO-2025-1304

Les objectifs de la Ville de Longueuil⁶ en apportant les modifications prévues au règlement sont :

- « De bonifier le réseau cyclable d'agglomération ;
- D'assurer l'appropriation publique des rives des cours d'eau présentant un intérêt d'ordre récréatif ;
- De corriger certaines coquilles au Plan d'urbanisme. »

Ces modifications comprennent plus précisément :

- « L'ajout d'un tronçon au réseau cyclable de l'agglomération sur le boulevard Cousineau entre la route 116 et la rue Pacific sur les cartes 16, 19 et 20 du Plan d'urbanisme.
- L'ajout de la notion de "cours d'eau d'intérêt" à l'article 22 sur l'offre en équipements récréatifs concernant le fleuve Saint-Laurent.
- La correction de coquilles sur la carte 12 concernant le Site patrimonial de Longueuil en repositionnant deux sites aux bons endroits sur la carte. »

⁵ Avis public, doc. 2.2, p. 2.

⁶ Présentation de la Ville de Longueuil, doc 2.4, p. 7.



A - Bonification du réseau cyclable d'agglomération – secteur boulevard Cousineau

La modification vise, selon la documentation de la Ville, à ajouter un tronçon au réseau cyclable d'agglomération sur le boulevard Cousineau, entre la route 116 et la rue Pacific afin d'offrir un nouveau parcours de déplacement actif, sécuritaire et interconnecté, destiné aux cyclistes et aux piétons.⁷

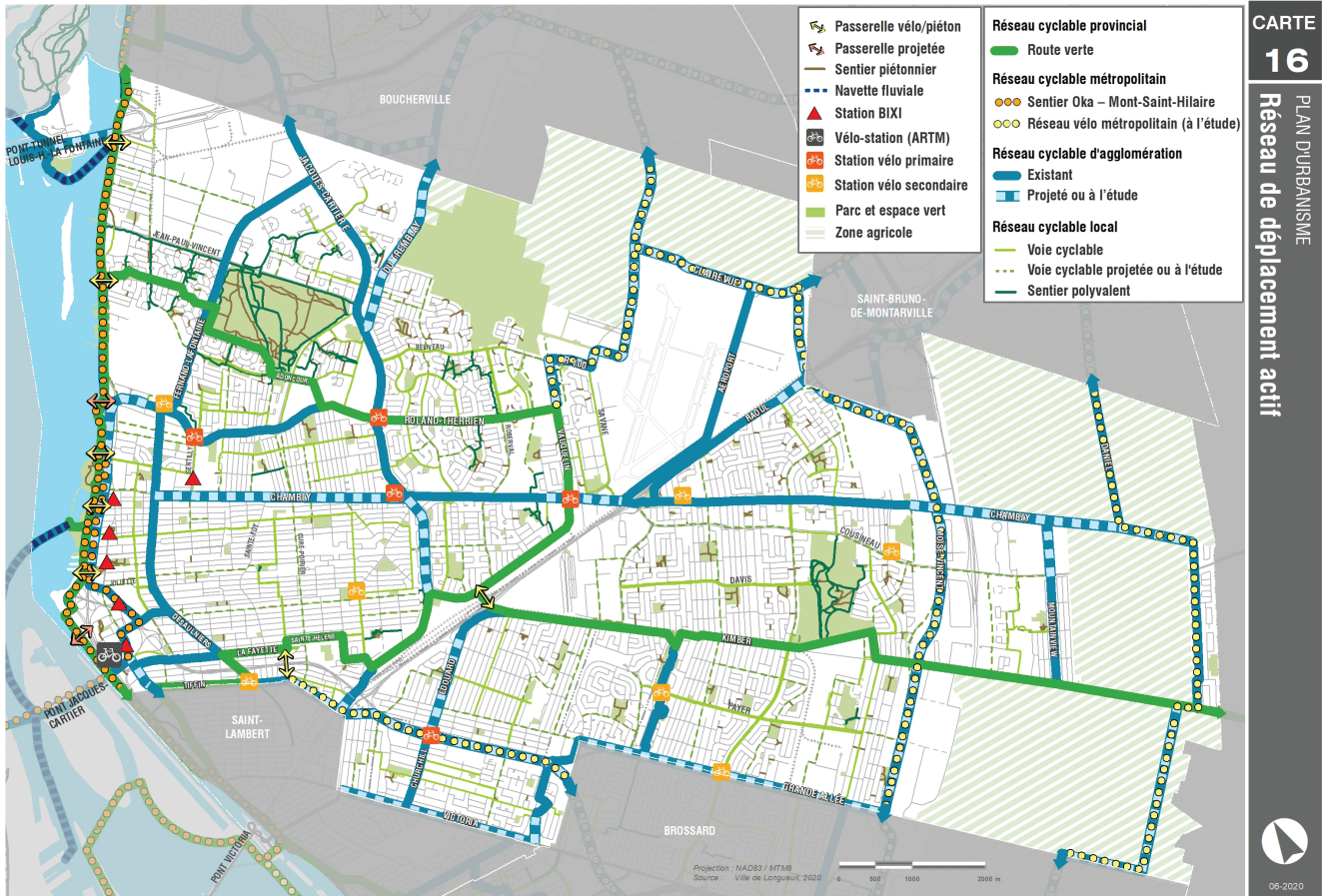
Dans ce contexte, et à la suite de discussions avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD) pour évaluer la possibilité de l'implantation de liens actifs sur le boulevard Cousineau, voie de juridiction provinciale, le ministère a exigé que le lien actif souhaité par la Ville de Longueuil soit identifié au Schéma en tant que réseau structurant. Cette identification constitue, selon le MTQ, une condition préalable à l'ouverture des discussions formelles pour la planification d'un projet de lien actif. Ce tronçon est désormais identifié à la carte 11 du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil.

Afin d'assurer la concordance avec le Schéma, cette modification prévoit l'ajout de ce tronçon aux cartes suivantes du Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil :

⁷ Document d'information, doc. 3.1, p. 12.

Figure 4 : Modification carte 16 - réseau de déplacement actif

Avant :



Après (le nouveau tronçon est mis en évidence par le trait rouge) :

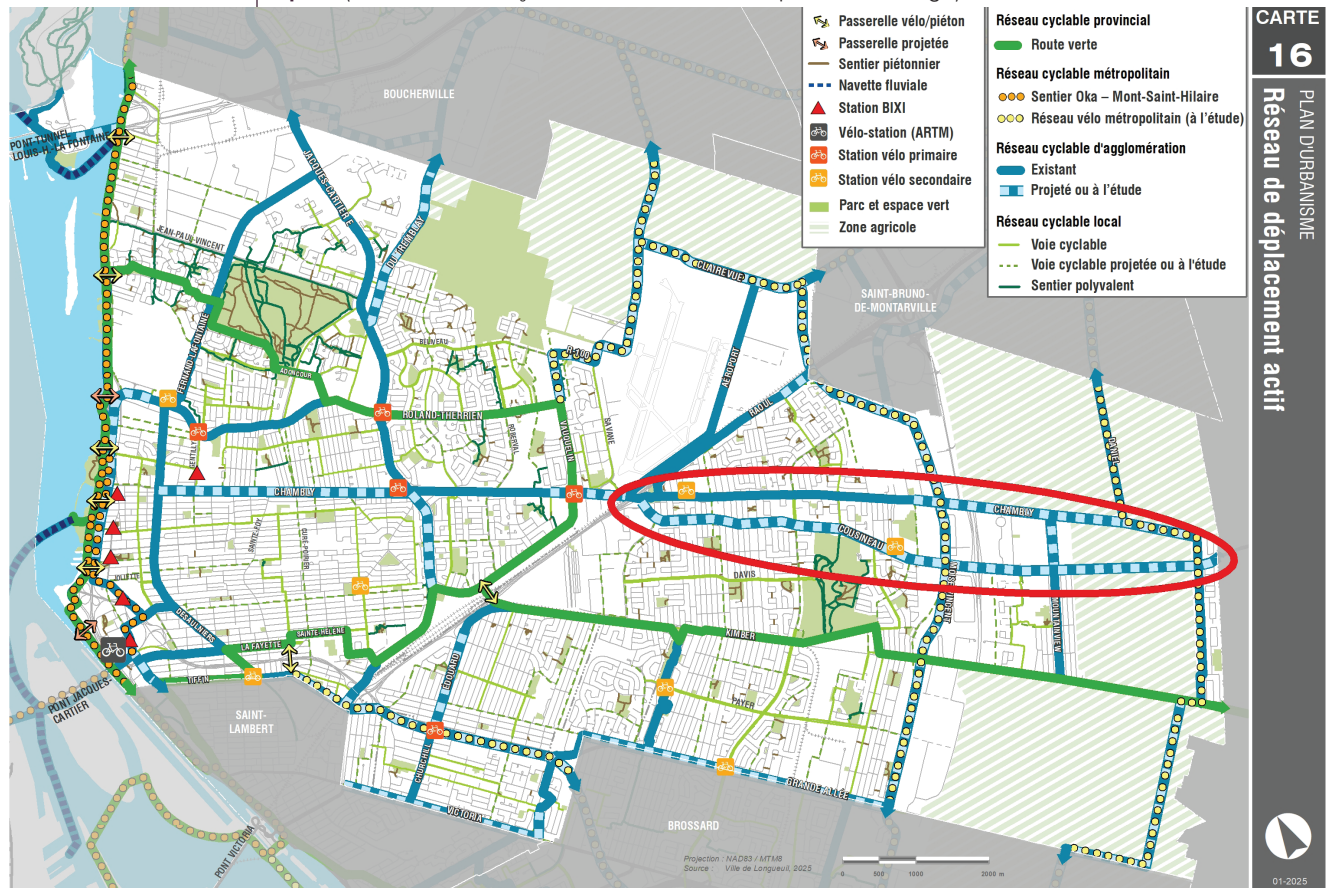
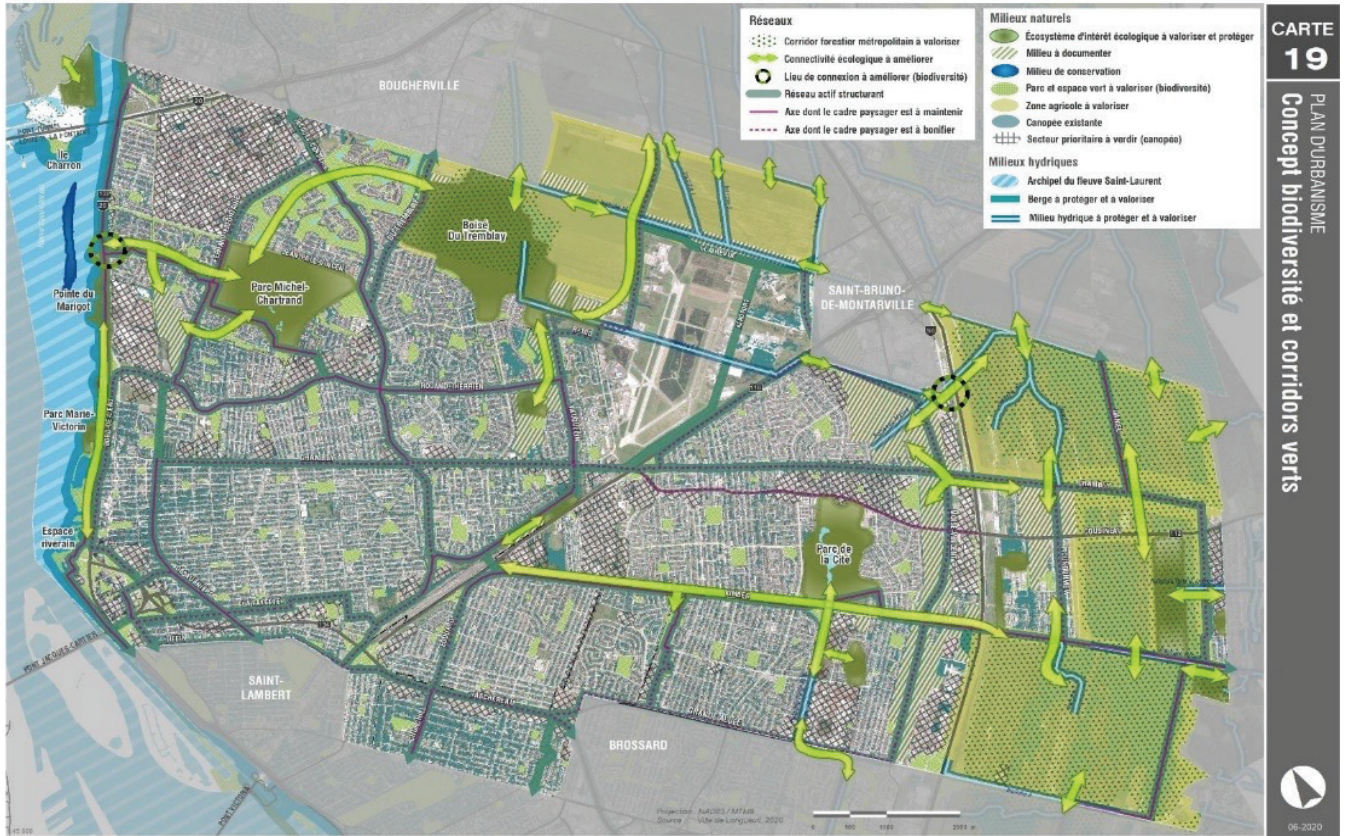


Figure 5 : Modification carte 19 - concept biodiversité et corridors verts

Avant :



Après (le nouveau tronçon est mis en évidence par le trait rouge) :

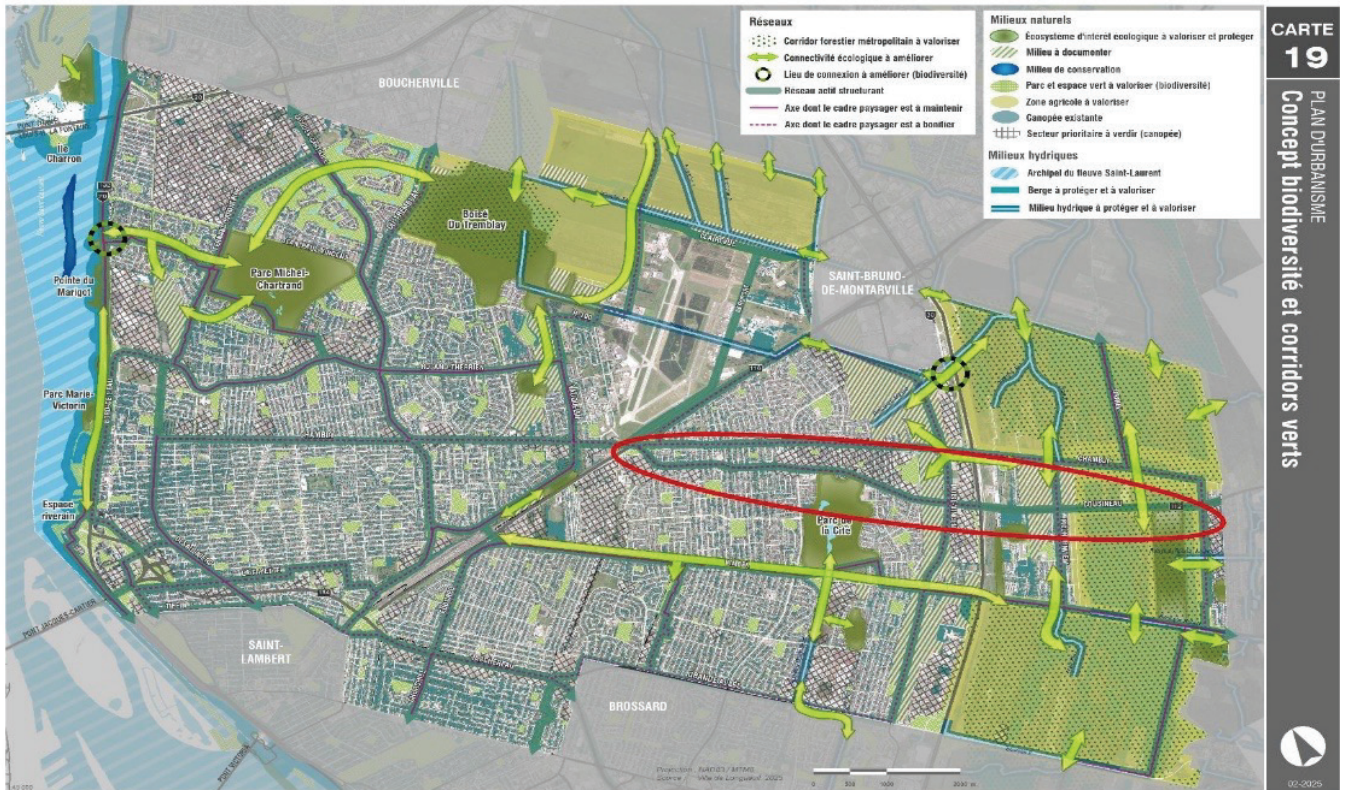
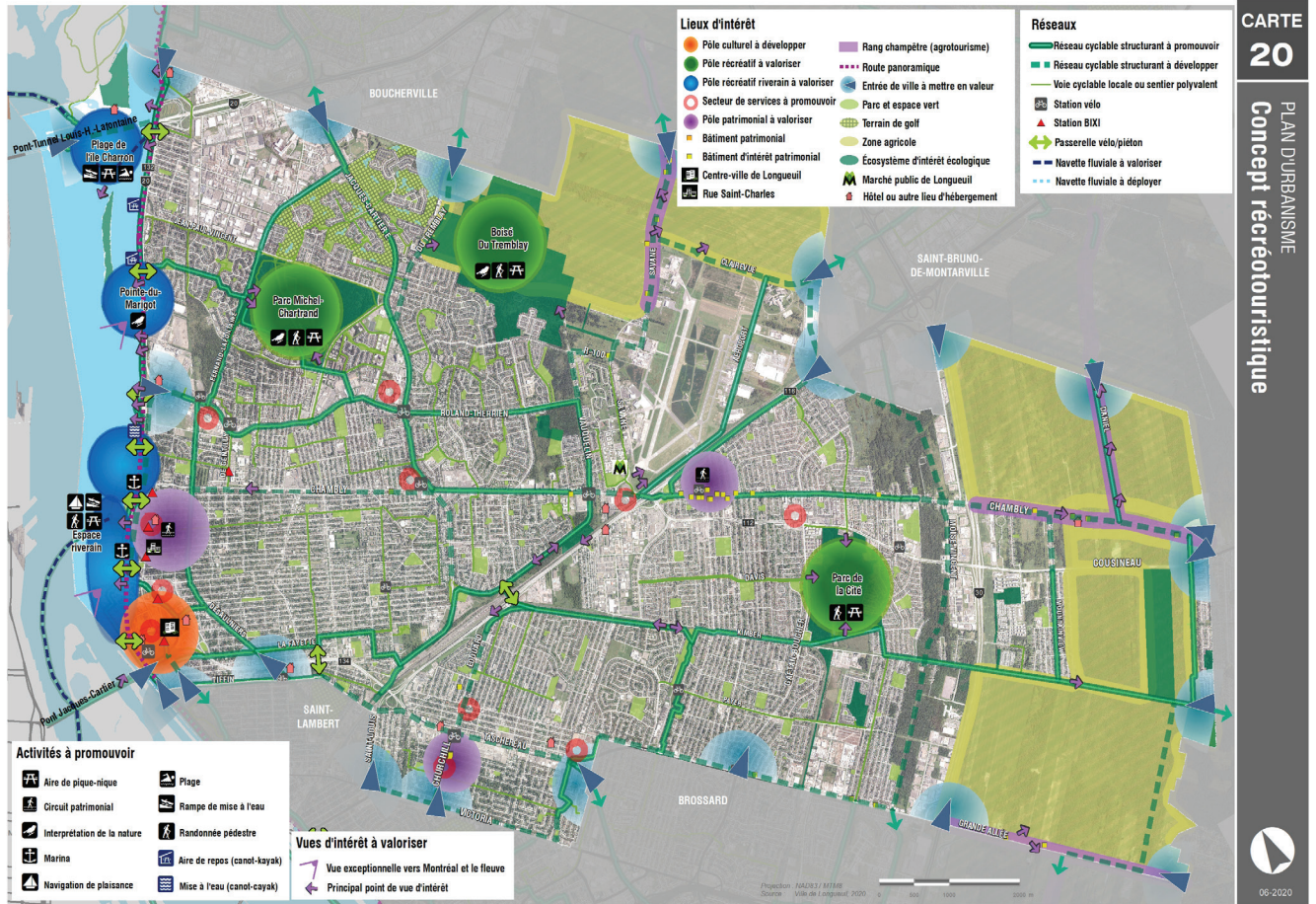


Figure 6 : Modification carte 20 - Concept récréotouristique

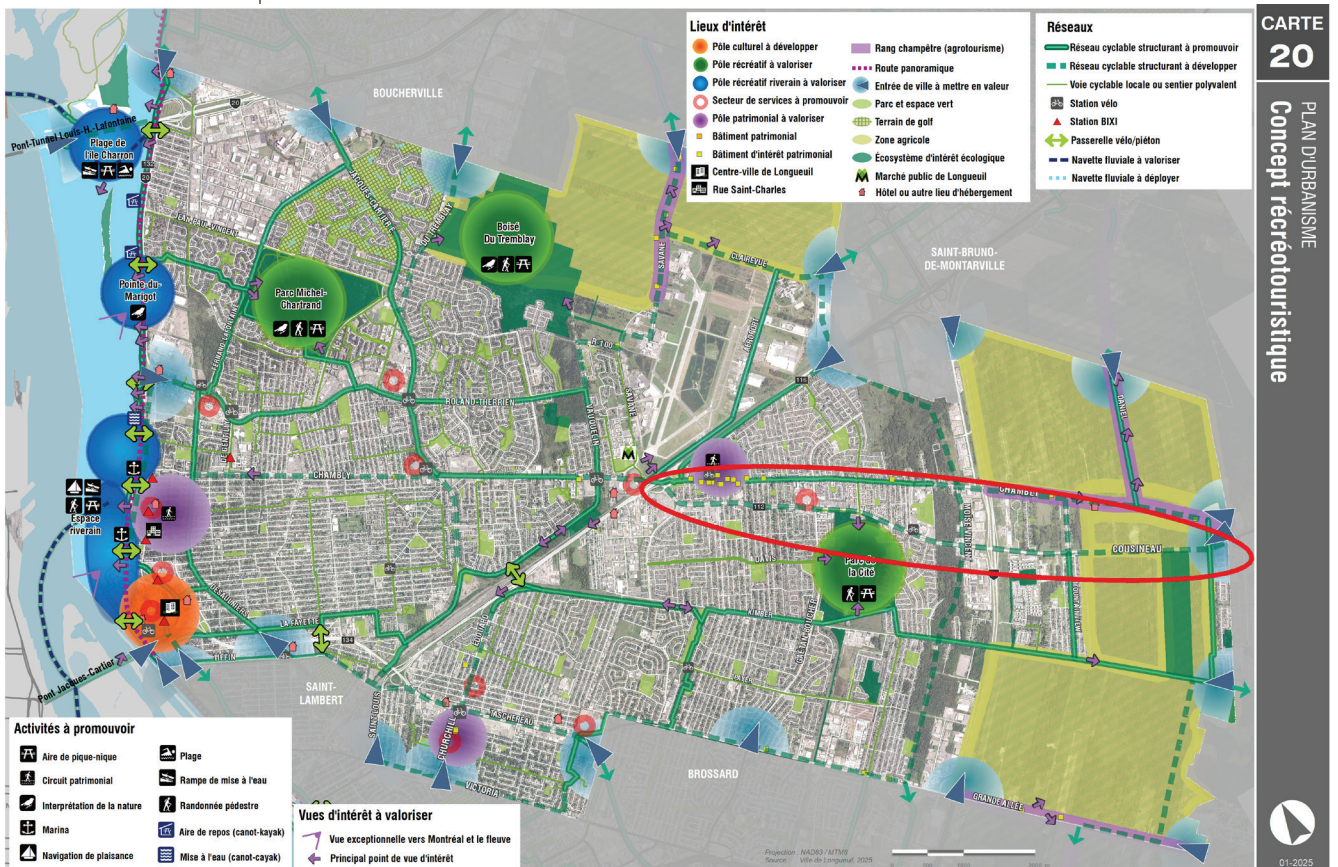
Avant :



CARTE 20
PLAN D'URBANISME
Concept récréotouristique



Après (le nouveau tronçon est mis en évidence par le trait rouge) :



CARTE 20
PLAN D'URBANISME
Concept récréotouristique





B - Appropriation publique des berges du fleuve Saint-Laurent

La présente modification au Plan d'urbanisme permet l'intégration des nouvelles dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) visant à favoriser l'accès aux lacs et aux cours d'eau. Celles-ci donnent maintenant la possibilité aux municipalités d'exiger, comme condition d'obtention d'un permis de lotissement, la cession d'un terrain destiné à permettre un accès public au lac ou à un cours d'eau dans une limite de 10 % de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale⁸.

La Ville de Longueuil devra déterminer, dans son règlement de lotissement, les cas dans lesquels un tel engagement est requis ainsi que les conditions et les modalités de la cession du terrain.⁹

En raison de cette modification au Schéma d'aménagement de développement de l'agglomération de Longueuil, l'article 22 « cours d'eau d'intérêt d'ordre récréatif » du Plan d'urbanisme sera modifié. Selon les documents présentés par la Ville, ce changement permettra l'appropriation publique de parcelles de terrains ou de droits de passage donnant accès au fleuve Saint-Laurent et de souligner son intérêt d'ordre récréatif, comme on peut l'observer sur la figure 5.

Figure 7 - Modification de l'article 22 « cours d'eau d'intérêt récréatif » du Plan d'urbanisme

- Avant (extrait de l'article) :
 - Article 22 sur l'offre en équipements récréatifs : 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**

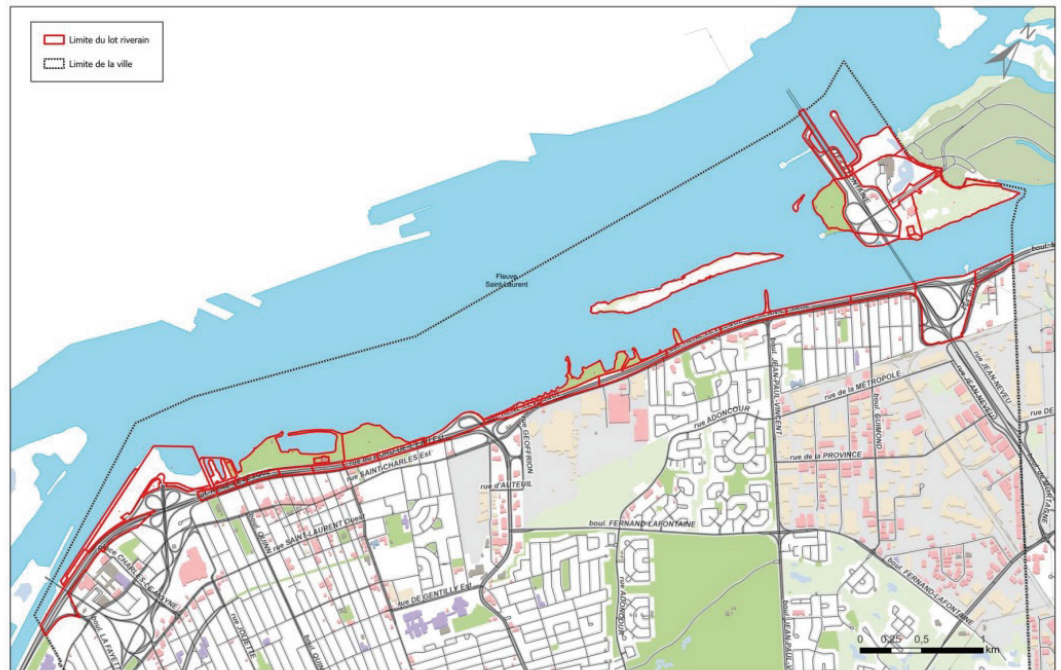
Source : Résolution CO-250415-8.4, doc 11

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

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



Figure 8 : Appropriation publique des berges du fleuve Saint-Laurent



Source : Document de présentation de la Ville, doc 2.4

Incidence de cette modification sur la réglementation d'urbanisme :

Le conseil d'arrondissement du Vieux-Longueuil devra adopter un règlement modifiant son règlement d'urbanisme afin de lui permettre 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 montrés sur le plan décrivant l'opération cadastrale, et destinés à permettre un accès public au fleuve Saint-Laurent¹⁰.

C - Secteur patrimonial du Vieux-Longueuil - Repositionnement des sites archéologiques connus (sites BfJf-8 et BfJf-75 à la carte 12)

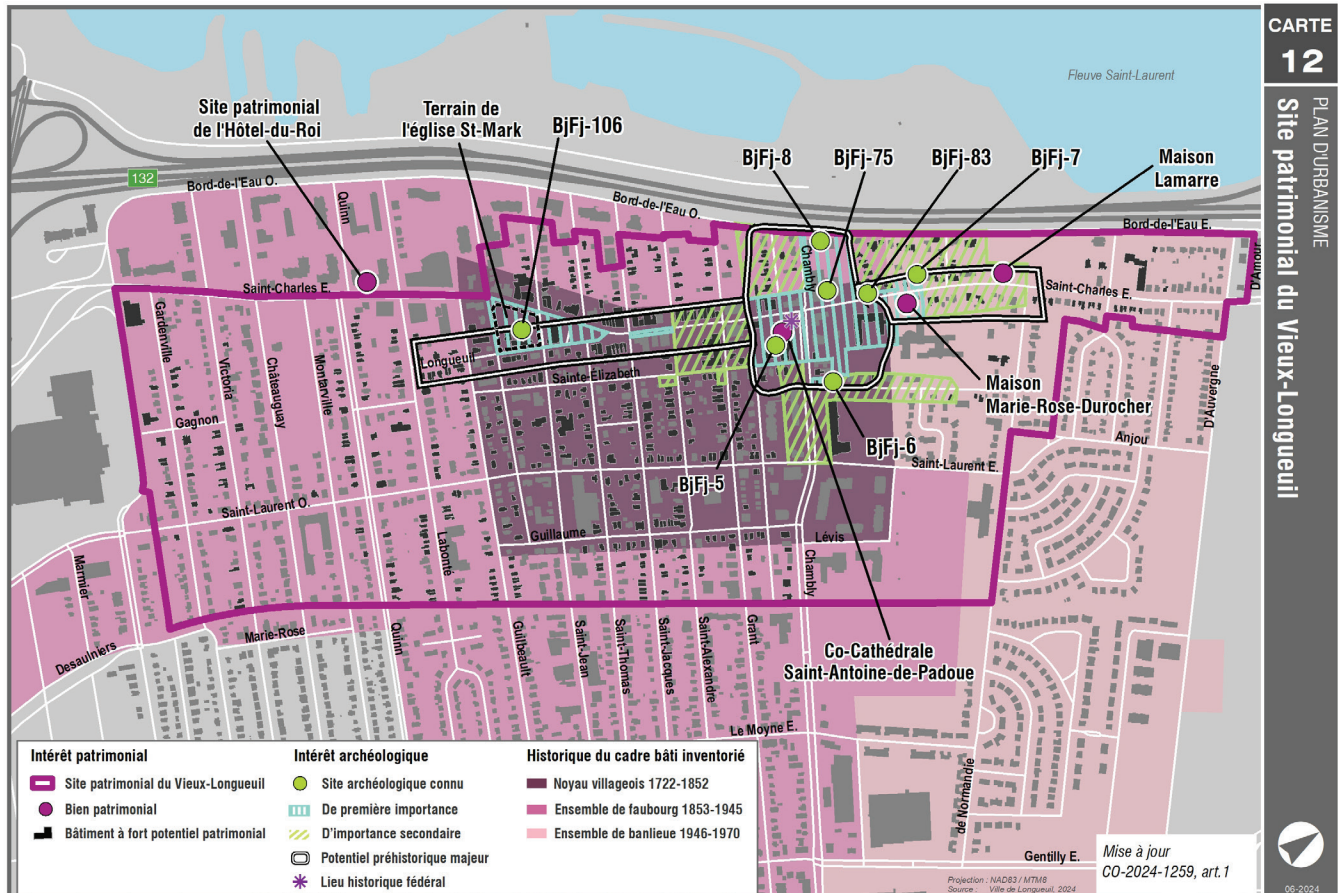
Cette modification vise à repositionner à la bonne place les sites BfJf-8 et BfJf-75 sur la carte au site patrimonial du Vieux-Longueuil¹¹.

Une correction à la carte 12 du Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil sera apportée, comme on peut l'observer sur la figure 6.

¹⁰ Présentation de la Ville de Longueuil – 11 juin 2025, doc. 2.4, p. 22.

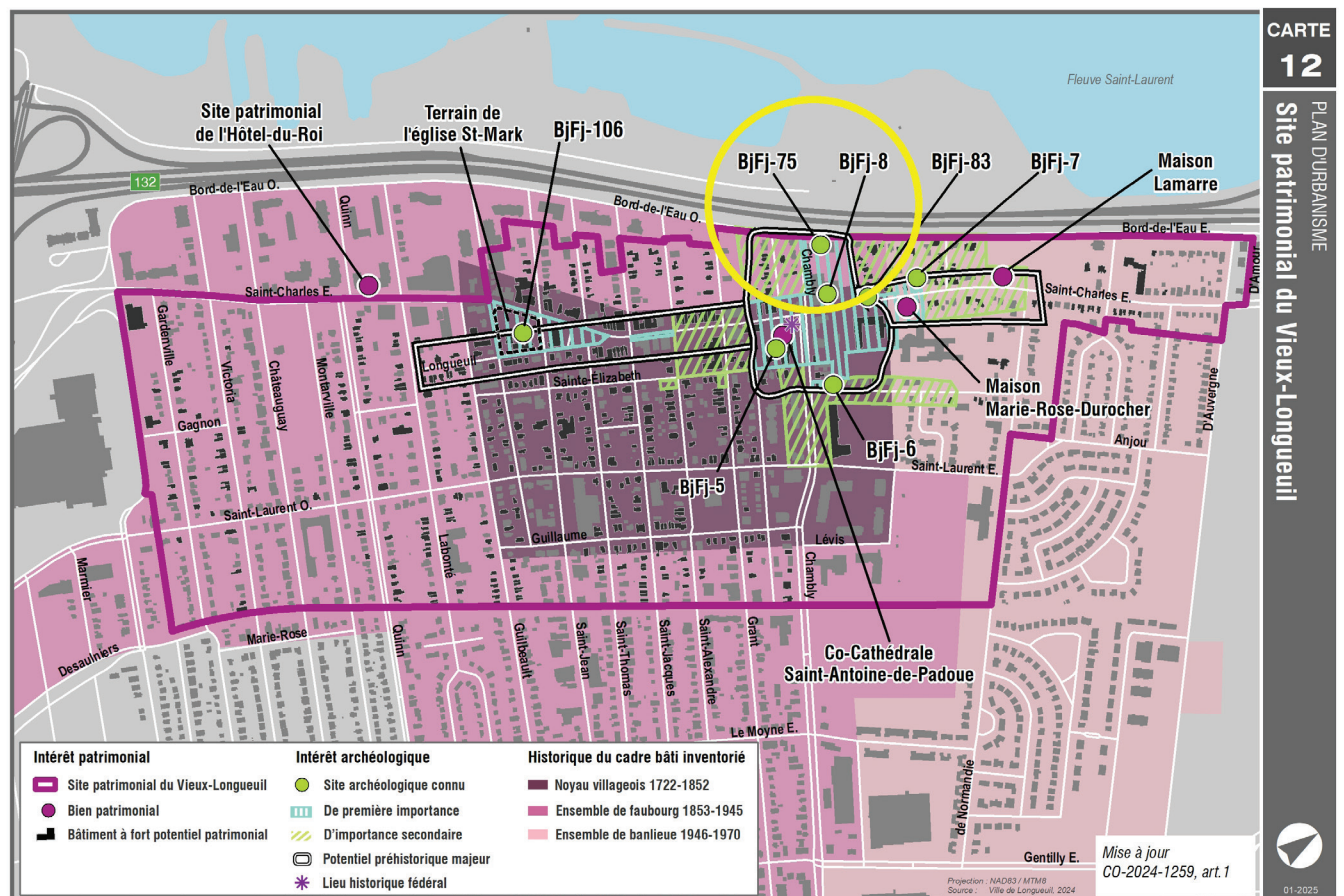
¹¹ Document d'information, doc. 3.1, p. 14.

Figure 10 : Modification dans le site patrimonial du Vieux-Longueuil
 Avant :



CARTE 12
 PLAN D'URBANISME
 Site patrimonial du Vieux-Longueuil
 06-2024

Après :



CARTE 12
 PLAN D'URBANISME
 Site patrimonial du Vieux-Longueuil
 01-2025

Source : Résolution CO-250415-8-4, doc 11



Étapes de la démarche participative

Les différentes manières de participer à la démarche sur la concordance du Plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil ont été détaillées dans le plan de participation publique¹² élaboré par l'Office. Elles avaient pour objectifs de permettre aux personnes et aux organisations qui le désiraient de s'informer sur les modifications au Plan d'urbanisme, de s'exprimer et de faire connaître aux personnes élues de Longueuil leurs préoccupations, leurs attentes et leurs suggestions.

Avis public

Comme pour tous les projets de règlement qui font l'objet d'une consultation publique menée par l'Office en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un avis public produit par la Direction du greffe de la Ville a été diffusé sur le site web de la Ville de Longueuil le 23 mai 2025.

Le dossier documentaire

La mise en ligne du dossier documentaire par l'Office le 20 mai 2025 a constitué la première étape de la démarche participative. Ce dossier comprend une fiche explicative préparée par la Ville de Longueuil ainsi que les sommaires décisionnels, résolutions et autres documents concernant les modifications au Plan d'urbanisme et au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération faisant l'objet de la présente démarche.

Il comprend aussi la vidéo de l'assemblée publique de consultation et la présentation de la Ville faite lors de celle-ci, ainsi que les contributions écrites. Le dossier documentaire a été alimenté tout au long de la démarche et restera accessible sur le site web de l'Office.

L'assemblée publique de consultation

L'assemblée publique de consultation du 11 juin 2025 a permis aux porte-parole de la Ville de présenter les modifications proposées au Plan d'urbanisme afin d'effectuer la concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération. Ils ont ensuite répondu aux questions des personnes présentes dans la salle.

En second temps, les personnes qui le désiraient ont pu donner leur opinion verbalement sur l'objet des modifications au Plan.

Les citoyennes et citoyens avaient également la possibilité de suivre l'assemblée publique en ligne en direct et de poser leurs questions.

Appel de contribution écrite

Entre le 12 et le 27 juin 2025, les personnes désirant donner leur opinion pouvaient le faire par écrit en envoyant leur contribution par courriel ou par la poste.

Le rapport

Le rapport est envoyé le 14 août à la mairesse et à la présidence du comité exécutif. Il est rendu public sur le site web de l'Office le 19 août 2025. Le rapport est également déposé au conseil de la Ville.

¹² Le plan de participation publique complet est disponible dans le dossier documentaire de la démarche.



Au total, 85 participations ont été comptabilisées pendant la démarche participative, soit en assistant en salle ou en ligne à l'assemblée publique de consultation, soit en la visionnant en différé, ou encore en envoyant une contribution écrite. La Commission a reçu deux contributions écrites. La Commission a également entendu sept personnes verbalement au moment de l'Assemblée publique de consultation du 11 juin 2025.

Tableau 1 : Bilan de la participation

Date	Activité	Nombre d'intervention et de contributions écrites	Nombre de personnes en salle	Nombre de visionnements
11 juin 2025	Assemblée publique de consultation	7	16	60 ¹³
12 au 17 juin 2025	Appel de contributions écrites	2	N/A	N/A
		9	16	60
Participation totale			85	

¹³ La compilation des visionnements a été réalisée le 2 juillet 2025.

2

LES PRÉOCCUPATIONS ET OPINIONS DES PERSONNES PARTICIPANTES

Ce chapitre présente les préoccupations et opinions des personnes et organisations qui ont participé à la démarche. Ces participations ont pris la forme de questions ou d'opinions formulées verbalement ou par écrit. L'ensemble de ces contributions est accessible sur le site de l'Office, dans le dossier documentaire.

Ces contributions sont résumées dans les pages qui suivent, où elles sont regroupées par sujet.

Bonification du réseau cyclable d'agglomération

La bonification du réseau cyclable d'agglomération a généré un certain nombre de questions et d'opinions. Dans l'ensemble, l'intention de la Ville a été bien reçue par les participants. Certains d'entre eux ont toutefois attiré l'attention de la Commission sur des questions d'aménagement connexes.

Un citoyen a souhaité obtenir davantage d'informations concernant l'aménagement du tronçon cyclable, tout en se disant favorable à l'amélioration du réseau cyclable en y ajoutant un tronçon sur le boulevard Cousineau¹⁴. Tant dans une contribution verbale que dans une communication écrite adressée à la Commission, ce citoyen a décrit le boulevard Cousineau comme une voie de circulation problématique pour les déplacements à vélo, et a souligné que le projet permettra de faciliter l'accès à des institutions publiques et services essentiels, ainsi qu'à désenclaver le quartier Brookline qui serait actuellement enclavé en matière de mobilité active. Il appuie donc le projet, le qualifiant d'« enjeu de mobilité équitable et d'intégration urbaine ».

Selon l'opinion d'une autre participante qui s'est dite favorable au développement du réseau de mobilité active, celui-ci contribuera à faciliter l'accès au CLSC de St-Hubert. Il rendra aussi plus simples et plus agréables les déplacements à pied et à vélo pour les habitants du faubourg Cousineau, notamment pour faire l'épicerie puisque cet endroit serait actuellement un désert alimentaire. Enfin, elle juge essentiel de porter une attention particulière à la sécurité lors de la conception, notamment sur le viaduc qui surmonte l'autoroute 30¹⁵.

Pour sa part, la Direction de Santé publique du CISSS de la Montérégie-Centre a soumis des recommandations à la Commission dans une note écrite. Mentionnant que des informations

¹⁴ Vincent Biron, enregistrement de l'assemblée publique de consultation (APC) du 11 juin 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=oPdzN9FGJ5k&t=7s>, et doc. 4.1, p.1 à 3.

¹⁵ Karolyne Baril, enregistrement de l'assemblée publique de consultation (APC) du 11 juin 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=oPdzN9FGJ5k&t=7s>



supplémentaires ont été fournies lors de l'assemblée publique du 11 juin, elle se dit favorable au projet de règlement, qui contribuera selon elle « à la création d'un milieu de vie plus sain et sécuritaire dans l'arrondissement de Saint-Hubert ». Le projet de tronçon cyclable est considéré comme une « mesure structurante au bénéfice de la santé et de la qualité de vie de la population ».

Les deux contributions écrites reçues soulignent l'importance du traitement et de l'aménagement du lien cyclable à concevoir en mentionnant notamment que la conception devrait être sécuritaire et accessible universellement. Dans cette optique, un citoyen recommande l'aménagement d'une piste bidirectionnelle en site propre avec séparation physique, jugeant qu'une simple bande cyclable serait insuffisante. Enfin, il souhaite aussi une signalisation des lieux lisible et compréhensible, ainsi qu'un entretien hivernal rapide et efficace¹⁶.

Considérant que le boulevard Cousineau est sous la juridiction du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec (MTMDQ) et que celui-ci sera impliqué dans la conception du tronçon cyclable, une personne propriétaire d'un immeuble s'est dite préoccupée par la possibilité que le tracé du tronçon cyclable empiète sur les propriétés privées. Le cas échéant, elle souhaitait avoir la confirmation qu'une nouvelle consultation sera organisée¹⁷.

Enfin, deux propriétaires de terrains situés dans le secteur environnant l'intersection du boulevard Cousineau et du boulevard Moïse-Vincent ont fait un lien entre certaines modifications prévues dans le règlement et l'incertitude qui entourerait le potentiel de développement de leur propriété¹⁸. Ainsi, ils ont questionné les représentants de la Ville au sujet de l'incidence possible du nouveau tronçon cyclable sur leurs terrains, lesquels feraient partie d'un ensemble de terrains situés de part et d'autre du boulevard et désignés au Plan d'urbanisme comme des « milieux à documenter ». Cette désignation, qui apparaît sur la *Carte 19 : Concept biodiversité et corridors verts du Plan*, s'explique par la « présence d'ensembles naturels susceptibles d'être d'intérêt et dont la valeur écologique reste à documenter », soit des espaces boisés et des milieux humides. Cette carte est modifiée dans le règlement par l'ajout du tronçon cyclable le long du boulevard. Une de ces deux personnes s'est dite sans réponse de la Ville concernant les possibilités de développement de son terrain, et souhaitait savoir si une consultation spécifique allait être tenue sur ce secteur.

Appropriation publique des berges du fleuve Saint-Laurent

Un seul citoyen, propriétaire d'un terrain riverain au Fleuve, a abordé la question de l'appropriation publique des berges du fleuve St-Laurent. Rappelons que les modifications au Plan d'urbanisme incluent des dispositions permettant ultimement à la Ville de devenir propriétaire de terrains riverains et de les rendre accessibles au public afin de favoriser l'accès au fleuve Saint-Laurent.

Ses questions et commentaires ont porté sur l'identification des propriétés visées par les nouveaux pouvoirs attribués à la Ville. Il a également questionné les intentions de la Ville en ce qui concerne l'accès au fleuve, en soulignant que la vaste majorité des terrains riverains au Fleuve sont déjà propriété publique. Il a dit craindre une forme d'expropriation et, dans ce contexte, il a déploré l'ambiguïté et le manque d'informations disponibles¹⁹.

¹⁶ Vincent Biron, doc. 4.1, p. 1 à 3 ; CISSS Montérégie-Centre, doc. 4.2, p. 4

¹⁷ Fayçal Jebbari, enregistrement de l'assemblée publique de consultation (APC) du 11 juin 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=oPdZN9FGJ5k&t=7s>

¹⁸ Josette Colon, Maxime St-Cyr, enregistrement de l'assemblée publique de consultation (APC) du 11 juin 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=oPdZN9FGJ5k&t=7s>

¹⁹ Normand Noël, enregistrement de l'assemblée publique de consultation (APC) du 11 juin 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=oPdZN9FGJ5k&t=7s>



Correction de certaines coquilles présentes dans le Plan d'urbanisme

Cette correction ne visait qu'à rectifier l'identification de certains sites archéologiques sur la *Carte 12 : Ressources patrimoniales et archéologiques* du Plan d'urbanisme. Les corrections ont été apportées au Schéma d'aménagement et de développement en novembre 2024, et le projet de règlement CO-2025-1304 est l'occasion d'apporter ces corrections au Plan d'urbanisme.

Cet élément du règlement CO-2025-1304 n'a fait l'objet d'aucun commentaire.

3

L'ANALYSE DE LA COMMISSION

Ce chapitre présente les réflexions, analyses et conclusions de la Commission à l'égard des principaux enjeux qui se dégagent de la démarche participative sur le règlement CO-2025-1304.

L'analyse est présentée par sujet, en débutant par la notion de concordance.

La notion de concordance

Tel qu'expliqué par la Ville, le règlement CO-2025-1304 modifie le règlement CO-2021-1155 (le Plan d'urbanisme) pour des fins de concordance, c'est-à-dire pour assurer la conformité de son contenu avec celui du schéma d'aménagement à la suite d'un amendement apporté à ce dernier (règlement CA-2024-416), et qui est entré en vigueur le 14 novembre 2024. Le schéma d'aménagement étant l'outil de planification de l'agglomération, il se situe à un des paliers supérieurs de l'échelle de planification. Chacun des instruments d'urbanisme qui en découlent et qui se situent aux paliers inférieurs doit intégrer les objectifs et les modalités prévues au schéma. L'obligation de concordance s'applique donc également aux divers règlements d'urbanisme de la Ville, qui devront être amendés à cette fin à l'intérieur d'un délai prévu par la Loi. Considérant cela, la Commission se penche sur le contenu d'un règlement (CO-2021-1155 - Plan d'urbanisme) sur lequel la Ville a maintenant peu de latitude. En effet, son contenu reprend simplement les principes qui ont été établis lors de l'adoption du règlement qui a modifié le schéma d'aménagement en 2024.

Cette notion de concordance est une obligation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et est donc à l'origine du règlement CO-2025-1304. La concordance interpelle peu les citoyens, qui n'ont formulé des commentaires qu'en ce qui concerne les mesures incluses dans le règlement, sans égard aux considérations administratives ou réglementaires qui sont à son origine. La Commission n'a d'ailleurs pas pour mandat de valider la notion de conformité, à moins que des enjeux spécifiquement liés à celle-ci ne soient portés à son attention. Cette analyse des enjeux liés au règlement CO-2025-1304 porte donc sur son contenu et sa finalité plutôt que sur sa conformité, et ce, malgré le fait que toute modification à son contenu nécessiterait non seulement de modifier à nouveau le Schéma d'aménagement, mais aussi de le faire préalablement à la modification du plan d'urbanisme.

Les modifications au schéma d'aménagement qui sont reprises dans le plan d'urbanisme à travers le règlement CO-2025-1304 ont toutefois déjà fait l'objet d'une consultation publique par l'agglomération le 28 août 2024. L'enregistrement, le compte-rendu et l'analyse des opinions exprimées lors de cette consultation n'ont pas été rendus publics par l'agglomération, de sorte que la Commission est incapable de les prendre en considération dans son interprétation des



commentaires entendus lors de la présente démarche participative. Bien que, de façon générale, la population est peu familière et porte peu d'attention au contenu du schéma d'aménagement de l'agglomération, il s'agissait d'une première occasion pour la Ville de Longueuil d'entendre l'opinion des citoyennes et citoyens. Considérant d'ailleurs l'obligation de concordance décrite plus haut, c'est véritablement dans le cadre de cette première consultation qu'il était possible pour la population de se prononcer et d'influencer le contenu du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, et conséquemment le contenu du plan et des règlements d'urbanisme de la Ville. Il apparaît donc à la Commission qu'il aurait été pertinent que les démarches déployées par l'Office interviennent plus en amont, au moment où la population exerçait encore une réelle influence, soit au moment de la modification du schéma et non au moment de l'exercice de concordance²⁰. Cette façon de faire aurait non seulement permis à la Ville de mieux comprendre les enjeux citoyens associés à ces modifications, mais elle aurait pu également adapter ces dernières, si nécessaire, afin de faciliter par la suite leur acceptabilité et leur mise en œuvre.

RECOMMANDATION 1

La Commission recommande à la Ville de Longueuil de demander à l'Agglomération d'impliquer l'OPPL afin de mettre en place une démarche d'information et de consultation approfondie lors de tout amendement du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération affectant le territoire de la Ville de Longueuil.

La présente démarche participative, qui porte sur les mêmes objets, est néanmoins une occasion de plus pour la Ville de Longueuil de s'approcher des besoins et des préoccupations citoyennes. Comme les sections suivantes en témoignent, l'analyse a permis de constater l'absence d'opposition à l'égard du contenu du règlement. L'analyse démontre aussi que son contenu reflète des orientations gouvernementales en aménagement du territoire, et l'intérêt public.

Malgré cette absence d'opposition, les personnes ayant participé ont tout de même apporté des points pertinents aux yeux de la Commission. Les sections qui suivent apportent des éléments de réflexion et des recommandations spécifiques à leur égard.

Bonification du réseau cyclable d'agglomération

À la demande de la Ville de Longueuil, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération a été modifié en y ajoutant un tronçon de réseau de déplacements actifs dans l'axe du boulevard Cousineau, entre la route 116 et la rue Pacific, qui est située à limite entre les villes de Longueuil et de Carignan. Le Plan d'urbanisme doit donc être modifié afin de reconnaître ce futur tronçon, qualifié de structurant au Schéma. Selon la fiche explicative préparée par la Ville, ce qualificatif signifierait notamment que ce réseau de déplacement serait interconnecté vers des lieux stratégiques du territoire²¹.

Selon la Ville, ce projet résulte de discussions avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable visant à évaluer la possibilité d'implanter un lien de transport actif sur le boulevard Cousineau. Le projet aurait pour objectif de faciliter les déplacements actifs le long du boulevard,

²⁰ La Commission est consciente que la modification du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Longueuil relève de l'agglomération et non pas de la Ville, et que ce sont les mêmes ressources qui exercent ces deux compétences distinctes. Cependant, La Charte de la Ville de Longueuil prévoit que l'Office puisse être mandaté par le conseil d'agglomération pour tout projet qui relève de sa compétence (Charte de la Ville de Longueuil, RLRQ, c. C-11.3, a. 54.25). C'est d'ailleurs à cette étape qu'il existe un réel pouvoir d'influence pour la population.

²¹ Fiche explicative SD-2025-0101



et il pourrait donc comprendre diverses mesures et aménagements, tels qu'une piste cyclable, le prolongement des trottoirs au sud de l'autoroute 30 et une réduction de la vitesse de circulation dans certains secteurs du boulevard²².

Le boulevard Cousineau étant une route de juridiction provinciale, désignée comme la route 112, la planification de ce tronçon de déplacements actifs nécessite une concertation entre la Ville et le MTMDQ. Dans ce contexte, le MTMDQ a exigé que ce lien actif soit dans un premier temps identifié formellement au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, ce qui a été fait par le biais du Règlement CA-2024-416.

La Commission constate que, lors de l'assemblée publique de consultation du 11 juin et dans des documents reçus par la suite par la Commission, ce projet a fait l'objet de plusieurs commentaires positifs. De plus, aucune réserve ou opposition n'a été manifestée à son égard.

Des personnes participantes auraient toutefois souhaité avoir davantage d'informations concernant ce qui est sous-entendu par les expressions « bonification du réseau cyclable » et « tronçon du réseau de déplacements actifs ». Ce sont en effet des expressions abstraites qui ne permettent pas d'apprécier pleinement les intentions de la Ville et les aménagements envisagés.

«... Je suis resté un peu sur ma faim en termes d'information sur le réseau cyclable, comment il va être bonifié... À ce stade-ci, est-ce qu'il y a d'autres documents qui ont été produits par rapport à cette bonification du réseau et est-ce que ça va être disponible dans le rapport de la consultation ?»²³

Comme décrit à la section 2.2, des personnes participantes ont néanmoins mis en évidence les bénéfices qu'ils anticipent en lien avec la réalisation de ce projet. Dans son document, la DSP du CISSS Montérégie-Centre mentionne notamment ce qui suit :

«L'ajout d'un tronçon sur le boulevard Cousineau... permettra de développer un réseau cyclable utilitaire sur ce boulevard névralgique et de résoudre certains enjeux de sécurité routière en offrant un espace dédié aux usagers du transport actif. ... Il permettra ainsi de désenclaver les communautés locales Faubourg, Bienville et Pacific, où résident plus de 7000 personnes. Le futur réseau de déplacements actifs offrira à un plus grand nombre de personnes, notamment celles défavorisées ou sans voiture, un mode de transport abordable et durable, facilitant l'accès aux services, aux emplois, à l'éducation et aux loisirs dans l'arrondissement St-Hubert»²⁴

Plusieurs demandes et recommandations émanent des personnes ou organismes participants, y compris la DSP du CISSS Montérégie-Centre. On a souligné l'importance d'aménagements sécuritaires, ce qui signifierait des pistes cyclables en site propre, bidirectionnelles et avec séparation physique, une bonne signalisation, et un traitement particulier aux intersections et sur le viaduc qui enjambe l'autoroute 30 (notamment en portant une attention particulière à l'espace restreint et aux virages nombreux). Les personnes participantes souhaitent également que le tronçon cyclable soit universellement accessible, et entretenu pendant l'hiver avec déneigement rapide et efficace. Plus spécifiquement, la Direction de la santé publique du CISSS de la Montérégie-Centre a souligné qu'elle a développé des outils et qu'elle offre des services à ce sujet pour soutenir les municipalités²⁵. Elle invite donc la Ville à les consulter et à prendre en considération les recommandations et exemples qui portent notamment sur les aménagements sécuritaires et les mesures d'apaisement de la circulation.

²² 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, p. 12

²³ Vincent Biron, enregistrement de l'assemblée publique de consultation (APC) du 11 juin 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=oPdzN9FGJ5k&t=7s>

²⁴ CISSS Montérégie-Centre, doc. 4.2, p. 3

²⁵ Ces outils consistent en des fiches thématiques ([Outils municipaux](#) | [Extranet santémontérégie](#)) et une offre de services de soutien aux partenaires, dont les municipalités ([Service de soutien aux partenaires et à la communauté \(SSAPAC\)](#) | [Extranet santémontérégie](#))



Le développement du réseau de déplacements actifs de la Ville de Longueuil s'inscrit dans une tendance lourde dans la région métropolitaine. Cette tendance au développement d'infrastructures découle de la croissance de la mobilité active observée depuis plusieurs années, et la soutient à la fois. Dans son *Enquête métropolitaine 2023 – Perspectives mobilité*, l'Autorité régionale de transport métropolitain a estimé à 25 % l'augmentation des déplacements en modes actifs entre 2018 et 2023 sur son territoire. Plus précisément, l'augmentation des déplacements en modes actifs en période de pointe du matin est de 43 % dans la Ville de Longueuil au cours de la même période. De plus, la Commission constate que le développement du transport actif fait partie du *Plan pour une économie verte – Politique-cadre d'électrification et de lutte contre les changements climatiques* (le Plan), ainsi que de la *Politique de mobilité durable 2030 – Transporter le Québec vers la modernité*²⁶. À ce sujet, le Plan souligne que le gouvernement soutiendra les efforts des municipalités visant à créer des environnements urbains propices à la pratique de la marche et du vélo, notamment via le développement d'infrastructures sécuritaires²⁷.

La Commission constate donc l'appui des parties prenantes et la pertinence du projet de tronçon de déplacements actifs sur le boulevard Cousineau.

La Commission comprend bien les divers niveaux de planification et la hiérarchie des contenus des outils d'urbanisme que sont le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme. En conséquence, elle reconnaît qu'il est normal que le contenu du plan d'urbanisme se limite aux orientations et aux principes. Néanmoins, la Commission estime que la présente démarche participative aurait été une bonne occasion de mettre au banc d'essai des idées d'aménagement en amont de la planification détaillée de cette infrastructure, ceci afin de comprendre les besoins et les préoccupations citoyennes. Il aurait ainsi été opportun pour la Ville d'expliquer et de développer davantage le concept de corridor de mobilité active afin d'obtenir une rétroaction plus fine. La Commission croit ainsi que, lors de l'introduction de concepts dans ses instruments d'urbanisme, la Ville pourrait agir de façon proactive en décrivant et en illustrant les diverses formes que ces concepts pourraient prendre. Ce contenu, qu'on pourrait qualifier d'exploratoire, améliorerait la compréhension des citoyens et leur permettrait de réagir, d'alimenter le travail de conception de la Ville, voire même de participer à certains aspects de la conception si la Ville le juge opportun.

Il est ainsi peu étonnant que le projet de bonification du réseau cyclable d'agglomération ait reçu un accueil favorable à ce stade-ci de son avancement. La présentation d'une conception exploratoire de ce projet aurait toutefois permis à la Ville de relever les enjeux citoyens associés à sa réalisation, comme la sécurité, les conflits de circulation, la fluidité, les accès aux commerces, etc. Les difficultés et les controverses sont fréquemment associées aux détails, même dans un contexte où les principes ont été bien reçus. Une approche proactive aurait pu prévenir des difficultés et des critiques citoyennes qui sont susceptibles d'apparaître à l'étape de la conception.

RECOMMANDATION 2

La Commission recommande à la Ville de Longueuil de vulgariser, de développer, et d'illustrer si nécessaire les divers concepts, propositions et idées présentés aux citoyennes et citoyens dans le cadre des prochaines consultations préalables aux divers amendements du plan ou des règlements d'urbanisme.

Par ailleurs, comme mentionné à la section 2.2, certaines personnes participantes ont fait un lien entre l'aménagement de ce corridor de mobilité active et les intentions de la Ville concernant un ensemble de terrains qui croise le boulevard Cousineau à proximité du boulevard Moïse-Vincent, et

²⁶ Politique de mobilité durable 2030 – Transporter le Québec vers la modernité, https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/transports/ministere-des-transport/publications-amd/Plan_de_mobilite_durable/PO_politique-mobilite-durable_MTMDET.pdf

²⁷ Plan pour une économie verte – Politique-cadre d'électrification et de lutte contre les changements climatiques, p. 42



qui est désigné au Plan d'urbanisme comme étant un « milieu à documenter »²⁸. Cette expression est décrite ainsi au paragraphe 65 du Plan d'urbanisme :

«Une portion du territoire est occupée par des ensembles naturels susceptibles d'être d'intérêt et dont la valeur écologique reste à confirmer. Ils sont illustrés à la carte 7 comme milieux à documenter. La quasi-totalité de ces milieux se trouve cependant dans des portions du territoire en attente de développement.»

Les personnes participantes qui ont pris la parole à ce sujet sont, selon la compréhension de la Commission, propriétaires de terrains dans ce secteur ou plus largement propriétaires de terrains caractérisés par la présence de milieux humides et situés en bordure du boulevard Cousineau, et sont préoccupées par l'incertitude qui entourerait le potentiel de développement de leur propriété. Ces personnes ont dit souhaiter avoir des réponses de la Ville à des questions posées à ce sujet depuis un certain temps²⁹. Une personne participante souhaitait en outre savoir si le projet de projet de réseau de déplacements actifs dans l'axe du boulevard Cousineau pouvait avoir des répercussions sur les propriétés privées³⁰.

Bien qu'elles ne soient pas liées directement aux modifications apportées au Plan d'urbanisme par le règlement CO-2025-1304 qui fait l'objet du présent rapport, la Commission estime que ces préoccupations sont pertinentes au présent mandat. En effet, selon la compréhension de la Commission, les terrains visés sont susceptibles d'être désignés comme des écosystèmes d'intérêt écologique, avec ou sans vocation récréative. Le cas échéant, il est plausible que le futur réseau cyclable structurant du boulevard Cousineau puisse inclure des aménagements récréatifs à même les terrains dont il est ici question.

La Commission estime donc que la Ville devrait entamer un dialogue avec ces propriétaires et approfondir la compréhension des enjeux et objectifs d'aménagement spécifiques à l'interface entre le boulevard Cousineau et les terrains désignés comme « terrains à documenter ».

RECOMMANDATION 3

La Commission recommande que la Ville entame un dialogue avec les propriétaires des terrains désignés comme étant des « terrains à documenter » qui sont situés en bordure du boulevard Cousineau, et que ces échanges fassent partie de la démarche de conception de l'interface avec le corridor de déplacements actifs.

Appropriation publique des berges du fleuve Saint-Laurent

La modification au Plan d'urbanisme visant l'appropriation publique des berges du fleuve St-Laurent consiste à amender l'article 22 du Plan de façon à spécifier que le fleuve St-Laurent est un « *cours d'eau d'intérêt d'ordre récréatif qui représente un attrait...* » plutôt qu'un simple « *attrait récréatif* ». Cette précision, en apparence anodine, différencie le fleuve Saint-Laurent des autres cours d'eau du territoire de la Ville de Longueuil et permettra ainsi à la Ville de recourir aux nouveaux pouvoirs attribués aux municipalités³¹ pour s'approprier les bandes de terrains nécessaires afin de permettre l'accès du public aux berges du Saint-Laurent.

²⁸ Plan d'urbanisme, Partie 1, Carte 7 – Écosystèmes d'intérêt écologiques et milieux à documenter, p.53 PDF)

²⁹ Maxime St-Cyr

³⁰ Faycal Jabbari

³¹ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 5, paragraphe 10, article 6, et paragraphe 71 de l'article 115.



Comme pour l'ensemble du contenu du Règlement CO-2025-1304, il s'agirait ici d'une obligation de concordance puisque le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération a été modifié afin d'identifier les cours d'eau présentant un intérêt récréatif. De même, le document complémentaire du Schéma a été modifié afin d'exiger l'adoption, par les municipalités concernées, de dispositions règlementaires permettant d'exiger la cession d'une parcelle de terrain riverain lors d'une opération cadastrale, ceci afin de permettre un accès public au cours d'eau. Les cours d'eau de l'agglomération désignés comme présentant un intérêt récréatif sont le fleuve Saint-Laurent, qui borde les territoires des villes de Longueuil, de Boucherville, de Saint-Lambert et de Brossard, et la rivière Saint-Jacques, qui traverse le territoire de la Ville de Brossard.

Comme mentionné au chapitre 2, un citoyen propriétaire d'un terrain riverain a déploré l'ambiguïté de l'information fournie concernant les propriétés visées par cette modification au Plan. Il a également questionné les intentions de la Ville, en soulignant que la vaste majorité des terrains riverains au Fleuve sont déjà propriété publique. Il a dit craindre une forme d'expropriation et, dans ce contexte, il a déploré le manque d'informations disponibles.

«...ce que je comprends difficilement,... c'est qu'on veut ajouter la notion que c'est plus inclusif, l'accès en rive pour les citoyens, au départ de l'introduction on parlait aussi de lotissement en faveur de la Ville de Longueuil, ce qui fait penser un peu à de l'expropriation de terrains, et comme la Ville de Longueuil est propriétaire d'environ 90 % de ces terrains-là, il reste quelques propriétés qui ne sont pas de la Ville, donc on aimerait avoir plus de précisions sur ce que la Ville cherche à obtenir... est-ce qu'il y a une carte, est-ce qu'il y a des terrains déjà qui sont visés, on aimerait avoir un peu plus de précisions...»

«Dans votre énoncé, on mentionne ajout de la notion cours d'eau d'intérêt pour offre d'équipements récréatifs concernant le fleuve St-Laurent, ça ne parlait pas beaucoup de frais de parc et ainsi de suite dans la présentation donc...»³²

À cet égard, la Commission constate d'emblée que, dans l'information diffusée auprès des citoyens, il aurait été pertinent de mettre en évidence le fait que la modification et les nouveaux pouvoirs qui en découleront visent toutes les propriétés riveraines des municipalités de l'agglomération, et non pas uniquement celles de la Ville de Longueuil. De même, il aurait été pertinent de mettre de l'avant le fait que les propriétaires de terrains riverains comprennent des sociétés d'État et organismes publics non municipaux (Ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec, Hydro-Québec, Société des établissements de plein air du Québec, Société immobilière du Canada), et que ceux-ci se trouveront assujettis à cette nouvelle disposition réglementaire au même titre que les citoyennes et citoyens.

La Ville a précisé pendant l'assemblée publique que ce nouveau droit d'appropriation de terrains ne s'ajoute pas à celui dont la Ville dispose déjà et qui lui permet, en vertu de son règlement de lotissement, d'obtenir 10 % de la superficie d'un terrain faisant l'objet d'une opération cadastrale pour fins de parcs³³. La Commission constate également que ce nouveau droit découle directement d'une des neuf orientations gouvernementales en aménagement du territoire, adoptées en 2024 à la suite d'une vaste consultation publique. Cette orientation consiste à «Favoriser l'attractivité des territoires et le dynamisme de communautés»³⁴. Elle est accompagnée d'un certain nombre d'objectifs et d'attentes spécifiques, dont une qui consiste à «Soutenir le développement récréotouristique et favoriser l'accès public aux attraits naturels et aux plans d'eau»³⁵.

³² Normand Noël, enregistrement de l'assemblée publique de consultation (APC) du 11 juin 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=oPdzN9FGJ5k&t=7s>

³³ Ce règlement permet à la Ville d'obtenir ce 10 % sous forme de cession de terrain ou en valeur monétaire, à son choix.

³⁴ Orientations gouvernementales en aménagement du territoire, https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/NAP_orientations_gouvernementales_amenagement_territoire.pdf

³⁵ Orientations gouvernementales en aménagement du territoire, Document d'accompagnement, Identification des plans d'eau d'intérêt et accès publics, p.5, https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/DA_orientation_6_plans_eau_interet.pdf



À la lumière de ces considérations, la Commission estime donc que cette nouvelle disposition réglementaire n'est pas un véritable enjeu d'aménagement, d'autant plus que l'utilisation et l'aménagement des espaces riverains sont déjà fortement réglementés afin d'assurer la protection des plans d'eau.

Néanmoins, la Commission estime qu'il aurait été opportun pour la Ville d'esquisser une vision exploratoire de l'accès public au fleuve, et de profiter de cette occasion pour sonder l'opinion du public et des parties prenantes afin d'orienter les décisions futures. La Commission estime également que cet exercice d'aménagement et de communication aurait été utile dès l'étape de l'adoption de la modification au Schéma d'aménagement et de développement.

Correction de certaines coquilles

L'Agglomération a profité du règlement CA-2024-416 pour modifier les cartes 12 et 17 du Schéma afin de repositionner au bon endroit certains sites patrimoniaux. En ce qui concerne la Ville de Longueuil, il s'agit des sites désignés par les codifications géographiques BjFi-8 (vestiges d'un moulin à vent, d'un moulin à vapeur, et de la maison Chénier), BjFi-75 (vestiges d'une église avec cimetière) et BiFi-106 (église St-Mark), tous situés dans le Vieux-Longueuil. L'identification du terrain de l'église St-Mark a par ailleurs été ajoutée sur les mêmes cartes du Schéma. Ces sites patrimoniaux étant également mentionnés dans le Plan d'urbanisme, la Ville a intégré ces corrections dans son règlement CO-2024-1304 afin de corriger ces erreurs et cet ajout d'identification, et assurer également la concordance entre le Plan et le Schéma.

Comme souligné au Chapitre 2, cette modification n'a fait l'objet d'aucun commentaire et la Commission n'a aucun commentaire ou recommandation à formuler à son sujet.



Conclusion

La Ville de Longueuil a adopté le projet de règlement CO-2025-1304 afin d'intégrer dans son plan d'urbanisme divers éléments de contenu qui ont été préalablement intégrés dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil. Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le plan d'urbanisme doit obligatoirement être amendé afin d'en assurer la concordance.

À la lumière des préoccupations et opinions entendues lors de l'assemblée publique de consultation du 11 juin 2025 et de l'analyse qu'elle en a faite, et nonobstant le fait que la Ville est dans l'obligation de le faire, la Commission recommande l'adoption du projet de règlement. En effet, aucune opposition n'a été formulée, et les modifications apportées par le règlement apparaissent répondre adéquatement aux attentes citoyennes et aux intérêts collectifs. La Commission estime néanmoins que, considérant l'obligation de concordance entre les divers instruments d'urbanisme, il aurait été pertinent que l'Office intervienne plus en amont dans le processus afin de permettre à la Ville de profiter de la consultation publique au moment où il était encore possible pour la population d'en influencer le contenu.

De façon générale, la Commission est également sensible aux commentaires des personnes participantes qui ont déploré le fait que l'information fournie pour décrire les éléments du plan d'urbanisme introduits par le règlement CO-2025-1304 était abstraite et ambiguë. La Commission estime donc que l'exercice de communication et de consultation aurait bénéficié d'une approche plus pragmatique, avec une présentation de concepts préliminaires, énoncés de vision, ou même illustrations exploratoires des aménagements qui seraient possibles avec l'entrée en vigueur du règlement. Cette remarque s'applique tout autant à la question des accès riverains qu'à celle de la bonification du corridor de déplacements actifs.

Enfin, l'attention de la Commission a aussi porté sur les préoccupations de citoyennes et citoyens qui sont propriétaires de terrains dans un secteur adjacent au futur tronçon du réseau de déplacements actifs, et qui est désigné comme un « Secteur à documenter » au Plan d'urbanisme. Ces personnes se questionnent sur leur droit de construire et sur les répercussions du futur corridor de déplacements actifs sur leur propriété. La Commission estime qu'un dialogue entre ces personnes et la Ville devrait faire partie de la démarche de conception du corridor.

Annexe 1 :

Les informations relatives au mandat

Le mandat

Le 15 avril 2025, le conseil de la Ville de Longueuil confie à l'Office de participation publique de Longueuil le mandat de tenir une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement CO-2025-1304 modifiant le règlement CO-2021-1155 sur le *Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil*³⁶.

En vertu de l'article 54.23 al. 1 par. 2° de la *Charte de la Ville de Longueuil* (RLRQ c. C-11.3), l'Office a pour fonction de « tenir une consultation publique sur tout projet de règlement modifiant ou révisant le plan d'urbanisme ».

La commission consultative

Pierre Benoit, commissaire, président de la commission consultative
Élise Naud, responsable de la participation publique, membre de la permanence de l'Office

Pierre Benoit, qui cumule 35 ans d'expérience en urbanisme, développement immobilier, infrastructures et investissement, a une vaste expérience des consultations publiques, acquise dans divers organismes privés, parapublics et institutionnels. Son parcours de carrière inclut des organismes comme Ivanhoé-Cambridge, Infrastructure Québec, la Société immobilière du Canada, l'Université de Sherbrooke et le Fonds immobilier de solidarité FTQ. Il souhaite mettre son expérience à profit pour la communauté longueuilloise. Il est membre de l'Ordre des urbanistes du Québec.

L'équipe de l'Office de participation publique de Longueuil

Julie Caron-Malenfant, présidente
Marie Depelteau-Paquette, cheffe de bureau
Élise Naud, responsable de la participation publique
Amélie Locas, agente de mobilisation et soutien logistique
Victoria Figueroa-Tamayo, agente de recherche - participation publique
Louis-Alexandre Casal, agent de communications
Auxane Celen, agente

Les personnes-ressources de la Ville de Longueuil

Martin Lévesque, chef de service, Direction de l'aménagement et de l'urbanisme
Ani Walid, chargé de projet, Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

Les contributions écrites (par ordre de dépôt)

4.1 Vincent Biron
4.2 CISSS Montérégie-Centre

Les interventions lors de l'assemblée publique de consultation du 11 juin 2025 (par ordre d'intervention)

Vincent Biron
Normand Noël
Josette Colon
Maxime St-Cyr
Fayçal Jebbari
Karolyne Baril

³⁶ Résolution du conseil de la ville de Longueuil, doc.1.1

Annexe 2 :

Les recommandations

RECOMMANDATION 1

La Commission recommande à la Ville de Longueuil de demander à l'Agglomération d'impliquer l'OPPL afin de mettre en place une démarche d'information et de consultation approfondie lors de tout amendement du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération affectant le territoire de la Ville de Longueuil.

RECOMMANDATION 2

La Commission recommande à la Ville de Longueuil de vulgariser, développer, et d'illustrer si nécessaire les divers concepts, propositions et idées présentés aux citoyennes et citoyens dans le cadre des prochaines consultations préalables aux divers amendements du plan ou des règlements d'urbanisme.

RECOMMANDATION 3

La Commission recommande que la Ville entame un dialogue avec les propriétaires des terrains désignés comme étant des « terrains à documenter » qui sont situés en bordure du boulevard Cousineau, et que ces échanges fassent partie de la démarche de conception de l'interface avec le corridor de déplacements actifs.

Annexe 3 :

Le dossier documentaire

1. La documentation relative au mandat

1.1 Résolution du conseil ordinaire de la Ville de Longueuil (CO-250415-8.4)

2. La documentation relative à la démarche de participation

2.1 Plan de participation publique

2.2 Avis public

2.3 Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec la Ville de Longueuil

2.4 Présentation de la Ville de Longueuil – Assemblée publique de consultation du 11 juin 2025

2.5 Lien de l'enregistrement de l'assemblée publique de consultation du 11 juin 2025 :

<https://youtube.com/live/oPdzN9FGJ5k?feature=share>

3. La documentation déposée par la Ville de Longueuil

3.1 Document d'information

3.2 Fiche explicative des modifications au Plan d'urbanisme

3.3 Règlement modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération - CA-2024-416

4. Contributions écrites

4.1 Vincent Biron

4.2 CISSS Montérégie-Centre

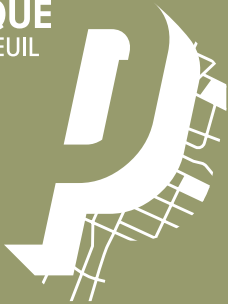
5. Documents et liens utiles

5.1 Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil :

https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/2023-10/00_SAD_COMPLET%20CA2022-373_A%20JOUR.pdf

5.2 Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil : <https://longueuil.quebec/fr/services%2Fplan-urbanisme>

OFFICE DE
**PARTICIPATION
PUBLIQUE**
DE LONGUEUIL



oppl.quebec

