

Novembre 2024

Résumé du Plan d'urbanisme (REG-360-07)

Une nouvelle vision d'aménagement
stratégique du territoire

Adopté le 2 juillet 2024

Entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2024



Vivre au présent. Bâtir le futur.



Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme?

Le plan d'urbanisme est le principal document de planification en matière d'aménagement du territoire. Il permet, entre autres, d'établir une vision d'ensemble et les lignes directrices à respecter dans une perspective de développement durable, lesquelles permettent de guider les prises de décision dans le futur.

Cet outil de gestion permet :

- D'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans les dossiers sectoriels (habitation, commerce, transport, loisirs, équipements municipaux, etc.) tout en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement ainsi que des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens;
- De définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures tout en considérant les besoins et la situation financière de la municipalité (parcs et espaces verts, équipements de loisirs et culturels, infrastructures routières, réseaux cyclables, traitement des eaux usées, etc.);
- De faire valoir la vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement, publics ou privés, et de sensibiliser la population aux enjeux de l'aménagement;
- De faire connaître les intentions de la municipalité à la base du contrôle qu'elle souhaite instaurer au sein des règlements d'urbanisme (répartition des usages, contrôle des volumes des constructions et de leur implantation, contrôle des espaces libres et des stationnements, etc.).



Pourquoi avoir révisé le plan d'urbanisme?

La Ville de Brossard connaît une pression immobilière intense et accélérée depuis l'annonce de l'arrivée du REM. De nombreux projets de développement sont en cours, en planification ou projetés sur le territoire et les intentions recueillies auprès des principaux propriétaires fonciers démontrent que le potentiel d'accueil excède de plus du double les projections démographiques anticipées sur l'horizon 2060.

Cette pression immobilière accentue également les enjeux de capacité des infrastructures locales pour soutenir les projections démographiques. De plus, pour soutenir la croissance et maintenir des milieux de vie de qualité, il était nécessaire de procéder à mise à jour de la planification qui répond aux besoins en équipements publics (parc, écoles, etc.).

Pour toutes ces raisons, il s'avérait donc nécessaire de réviser la réglementation d'urbanisme pour établir une vision d'aménagement renouvelée pour mieux contrôler, guider et orienter le développement du Brossard de demain en vue de créer des milieux de vie complets, dynamiques, durables et inclusifs pour tous.

Ces ajustements permettront :

- D'assurer un développement qui correspondra aux attentes citoyennes à la vision de la Ville pour les années à venir;
- De concrétiser et de mettre en oeuvre la vision définie et convenue;
- De conserver le contrôle du développement tout en s'assurant que les outils soient flexibles et évolutifs;
- D'obtenir des gains et des retombées pour la collectivité.

Le règlement REG-360-07 modifiant le Plan d'urbanisme vise donc principalement à :

- Mettre à jour le contexte territorial pour les secteurs C, E, L, M, O, P et T;
- Mettre à jour le profil sociodémographique;
- Mettre à jour les grandes orientations, préciser la vision de développement et fixer les attentes;
- Mettre à jour les objectifs et les moyens de mise en œuvre, incluant l'établissement de cibles en matière de densité résidentielle et de hauteur de bâtiments;
- Introduire le Plan particulier d'urbanisme pour le secteur du centre-ville;
- Modifier le Plan particulier d'urbanisme pour le boulevard Taschereau.



Arrivée du REM a généré une pression immobilière intense et accélérée.



Projets immobiliers qui dépassent les projections démographiques anticipées.



Nécessité de planifier et de répondre aux besoins en équipements publics (écoles, parcs, équipements, etc.) pour soutenir la croissance et assurer leur présence pour créer des milieux de qualité.



Capacités des infrastructures locales insuffisantes pour soutenir ces projections de développement.

Une démarche importante suivant un exercice participatif complet

L'exercice entrepris s'est effectué en plusieurs grandes étapes qui ont favorisé l'implication des citoyens lors de diverses séances de travail tout au long du processus de planification.

Printemps 2021

Sondage et ateliers participatifs (respectivement 1 975 et 75 participants) avec les citoyens pour échanger sur les attentes et sur l'identité de Brossard

Juin 2022

Portes ouvertes aux citoyens et promoteurs – présentation de l'avant-projet de PPU centre-ville (300 participants)

2023

Études et analyses pour préciser les besoins du Brossard de demain afin de répondre aux besoins de résidents additionnels à venir (infrastructures, équipements municipaux, parcs, écoles) et ainsi garantir la qualité de vie des citoyens

Printemps 2024

Élaboration de la vision (Plan d'urbanisme, PPU centre-ville, PPU Taschereau)
Consultation publique – 20 juin (plus de 180 personnes)



Vivre au présent. Bâtir le futur.

Faits saillants territoriaux et socioéconomiques

(tirés des données du recensement de 2021 de Statistique Canada)

La population

- En une décennie (de 2011 à 2021), la population de Brossard s'est accrue de 15,46 %, alors que la moyenne québécoise, durant la même période, était de 7,58 %;
- Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la population de Brossard devrait atteindre 104 478 personnes en 2036;
- La bonne performance du marché immobilier résidentiel sur le territoire de Brossard et le redéveloppement de certains secteurs à des fins résidentielles devraient permettre à la Ville de Brossard d'atteindre, à terme, un seuil d'environ 140 000 personnes d'ici 2060.

Les groupes d'âge

- L'âge médian de la population de Brossard est passé de 42,3 à 42,8 ans durant la période de 2016 à 2021, comparativement de 42,5 (2016) à 43,2 (2021) pour l'échelle de la province;
- Environ deux personnes sur trois (66,61 %), âgées de 25 ans ou plus, détiennent un certificat, un diplôme ou grade d'études postsecondaires, alors que la moyenne pour l'ensemble du Québec est de 60,42 %.

L'immigration et les langues

- Brossard se démarque avec 40,8 % de sa population qui était constituée d'immigrants en 2021, ce qui est plus élevé qu'à Montréal (33,4 %), et la présence de 57 communautés culturelles;
- La provenance des immigrants de Brossard est la suivante : 50,7 % proviennent d'Asie, 15,4 % d'Europe, 18,8 % d'Afrique et 15,2 % des Amériques;
- Parmi les autres langues que le français et l'anglais qui sont parlées à la maison, on retrouve le chinois (11,0 %), l'arabe (8,7 %), l'espagnol (5,6 %), le cantonais (5,3 %) et le persan (2,6 %).

Le logement

- En 2021, la densité de population de Brossard était de 2 025 habitants au km², ce qui est plus élevé que la moyenne de l'agglomération de Longueuil (1 547 hab./km²);
- Le parc résidentiel de Brossard comptait un peu plus de 35 000 logements en 2021;
- Plus de 35 % des logements ont été construits depuis les années 2000, ce qui fait en sorte que le stock de logements est relativement récent;
- La valeur moyenne d'un logement se situe à 518 500 \$, et le coût mensuel moyen pour un locataire est de 1 192 \$ et pour un propriétaire de 1 334 \$;
- C'est dans les secteurs V, P, A et B où l'on trouve les logements les plus anciens et ceux nécessitant le plus de réparations.

Les parcs et espaces verts

- L'analyse de la desserte actuelle en termes de parcs permet de mettre en lumière certaines lacunes quant à la couverture du territoire;
- La portion sud du secteur du Quartier DIX30, la portion est du secteur P (secteur du Mail Champlain) ainsi que les abords du boulevard Taschereau (secteurs T/S/R) ne sont pas adéquatement desservis par le réseau de parcs existants. La forte croissance démographique projetée exacerbera ce manque en espaces verts et équipements sportifs si ceux-ci ne sont pas suffisamment bonifiés;
- Pour créer de nouveaux quartiers complets qui répondent aux besoins de la population, l'ajout de nouveaux parcs dans les secteurs à redévelopper sera nécessaire.

Les écoles

- La croissance démographique anticipée oblige les acteurs (Ville, Centre de services scolaire) à planifier conjointement le territoire afin de répondre aux besoins de la population en termes d'établissements d'enseignement primaire et secondaire et ainsi assurer la présence d'écoles primaires dans les secteurs à redévelopper afin d'offrir une desserte de proximité adéquate à ces établissements.



Vivre au présent. Bâtir le futur.

Un développement réfléchi pour une communauté dynamique

Les 4 piliers de la vision

Le Brossard de demain repose sur un **développement planifié et structuré, guidé par une vision d'aménagement réfléchie, cohérente, équitable et évolutive**. Les aspirations et les préoccupations des citoyens ont été prises en compte afin de créer des milieux de vie dynamiques, verts et inclusifs pour l'ensemble de la collectivité.

Les efforts en matière de planification et de réalisation de projets visent à améliorer la qualité de vie des citoyens tout en respectant les principes du développement durable. L'environnement est mis en valeur, la mobilité active est favorisée et l'utilisation des transports collectifs pour les déplacements est encouragée.

Réfléchie

- Issue d'un processus participatif;
- Considère les besoins actuels et futurs des citoyens, notamment en termes de logements, de parcs et d'équipements publics;
- Tient compte des contraintes actuelles en matière d'infrastructures et de circulation;
- Respecte la capacité de payer des Brossardois.

Équitable

- Les potentiels de développement sont distribués de façon équitable, en fonction de la proximité avec les stations du REM et des corridors de transport structurant;
- La densité est similaire sur les terrains de localisations équivalentes.

Cohérente

- Évite l'étalement urbain en concentrant le développement à proximité des transports collectifs structurants (REM et autobus à haute fréquence);
- Planifie une harmonisation des hauteurs et des densités avec les quartiers matures, en concentrant les hauteurs et densités plus élevées dans les secteurs à redévelopper, éloignés des quartiers existants et situés au cœur des aires TOD;
- Les secteurs plus denses et plus hauts permettent de dégager de l'espace vert sur les terrains publics et privés;
- Crée des milieux de vie complets où il est possible de vivre, de travailler, de fréquenter les commerces et les services, tout en ajoutant et en garantissant l'accès à des parcs, des écoles et des garderies.

Évolutive

- En partenariat avec les propriétaires, les promoteurs et les autres parties prenantes, la densité pourra être évolutive en considérant la capacité actuelle et future des infrastructures, les besoins actuels et futurs de la population brossardoise et les assises de l'acceptabilité sociale;
- Comprend un mécanisme d'analyse des demandes des promoteurs pour maximiser les gains collectifs pour les Brossardois, en évaluant les projets qui excéderaient les normes permises;
- Dicte les attentes pour garantir une adaptation continue et bénéfique pour la collectivité.



Vivre au présent. Bâtir le futur.

La vision de développement pour le Brossard de demain

LA CRÉATION DE MILIEUX DE VIE



Urbains

En respect de la capacité des **infrastructures** et une **architecture de qualité**.

Complets

Des milieux de vie dynamiques qui incluent notamment des **équipements publics** et des **écoles**.

Verts

Avec des **parcs** aménagés et des **bâtiments verts** répondant aux principes de développement durable.

Actifs et mobiles

Desservis et accessibles par un réseau de **rues** interconnectées favorisant les **modes de transport actifs et alternatifs**.

À échelle humaine

inclusifs pour la collectivité et qui répond aux besoins de tous



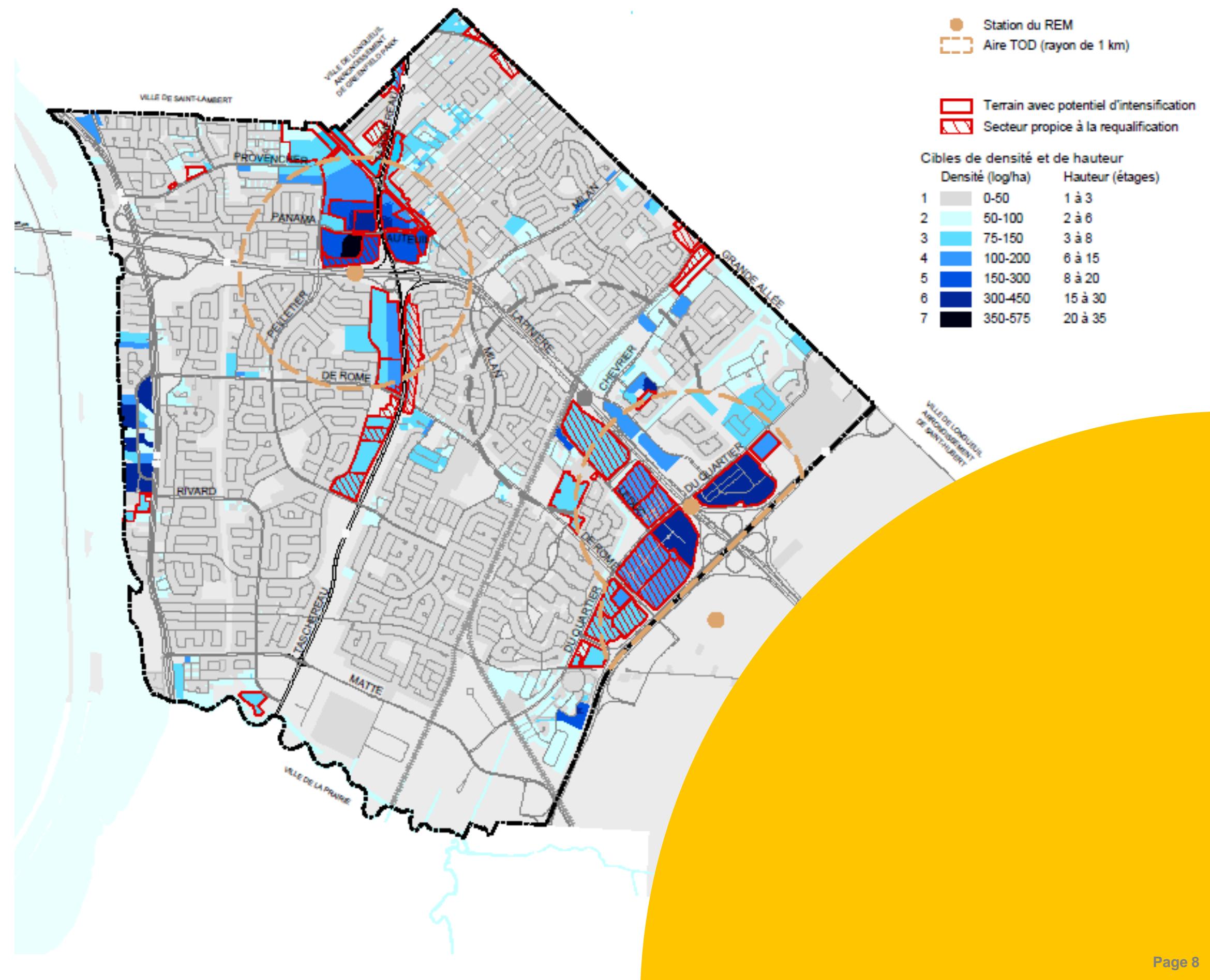
Les cibles de hauteur et de densité

Les secteurs offrant un potentiel de développement ou de redéveloppement impliquant l'intensification ou l'introduction de la fonction résidentielle ont été identifiés, suivant l'évaluation de certains critères.

Afin d'assurer un développement ou un redéveloppement durable du territoire ainsi qu'une harmonie avec les secteurs construits de Brossard, le Plan d'urbanisme définit des cibles de hauteur et de densité selon les particularités du territoire.

Les cibles de hauteur et de densité ont été déterminées en fonction des principaux critères suivants :

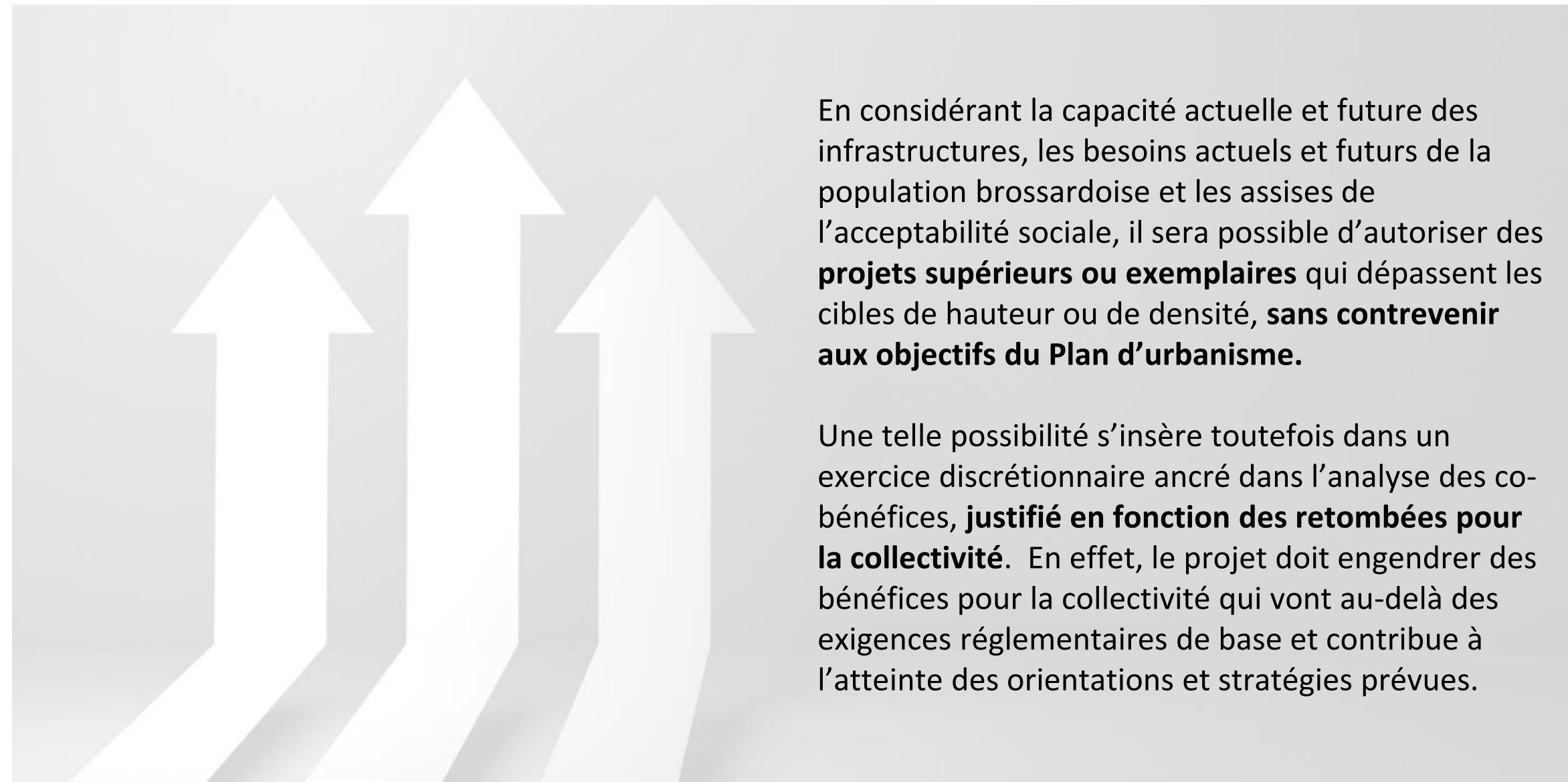
- Les abords des quartiers résidentiels adjacents afin d'assurer une transition graduelle entre les secteurs de faible densité et ceux à densité plus élevée;
- La proximité à un réseau de transport collectif structurant (ex. station REM) pouvant bénéficier d'une augmentation du nombre de logements et d'une intensification des fonctions urbaines;
- La proximité à un ensemble commercial suprarégional ou régional ou un ensemble à concentration de bureaux représentant un bassin d'emplois important et participant à la création de milieux de vie complets.



 brossard

Vivre au présent. Bâtir le futur.

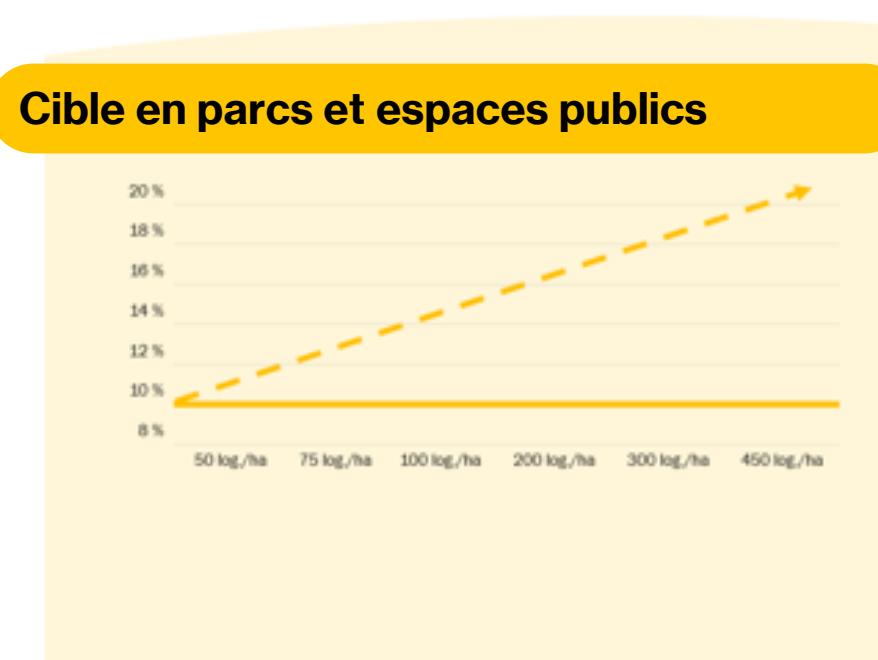
Stratégie pour un développement évolutif et des gains pour la collectivité



Les attentes en matière de retombées collectives

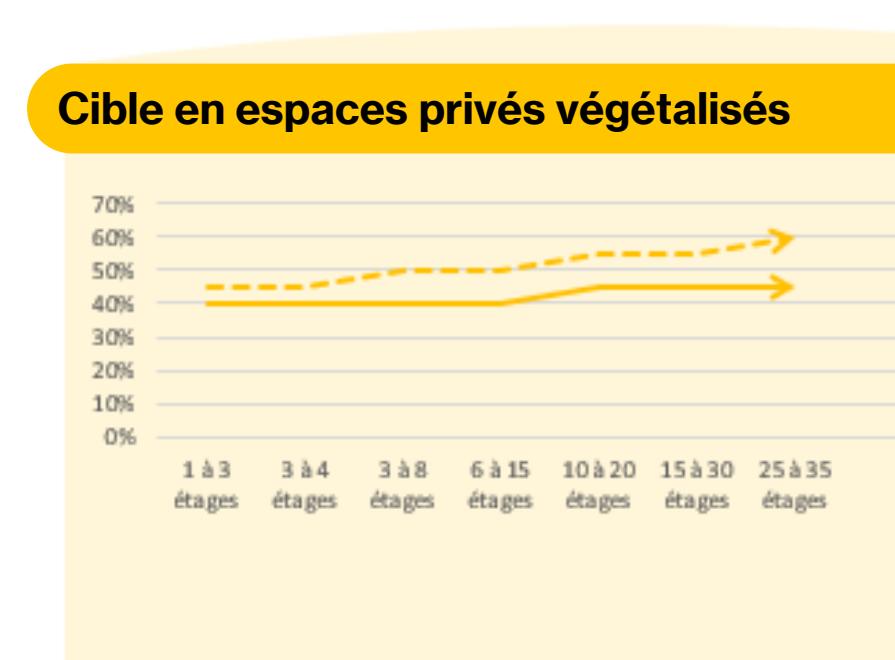
Une demande ayant pour objectif de permettre un projet qui excède les cibles de hauteur ou de densité devra être justifiée en fonction des retombées collectives qui découleront du projet.

Une retombée collective peut concerter différents aspects relatifs à l'aménagement du territoire et des services offerts aux citoyens : gains en matière d'espaces verts, d'espaces publics, de logements abordables et sociaux, de conception architecturale durable, de modulation des hauteurs et des trames de voies de circulation et de mobilité constituent des éléments bénéfiques à la collectivité qui doivent être pris en compte dans l'analyse des demandes soumises.



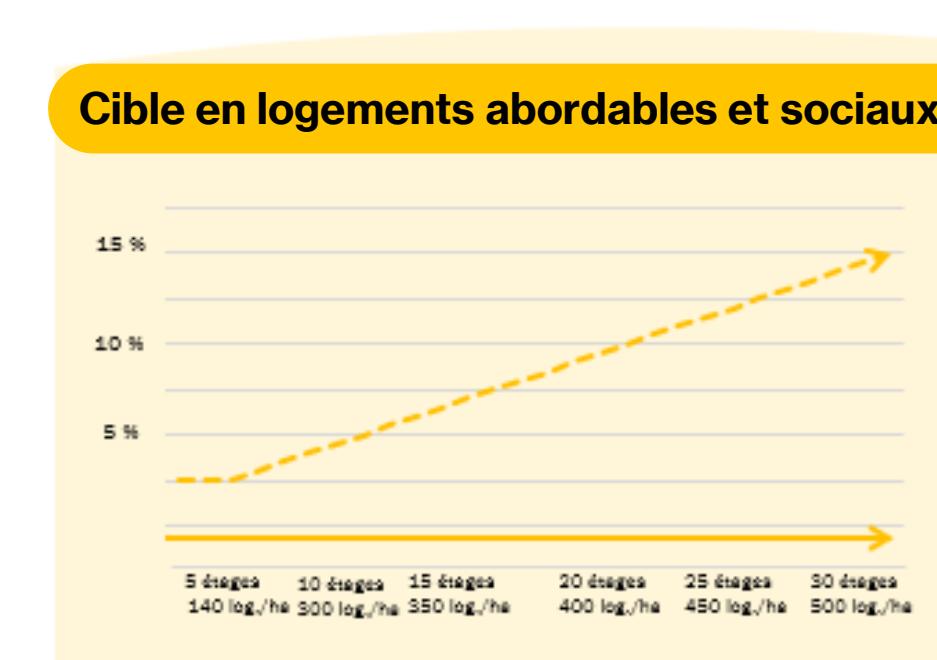
Des parcs et des espaces accessibles au public de **plus grandes dimensions**.

(plus la densité est élevée, plus d'espaces publics doivent être prévus)



Des espaces végétalisés de plus grandes dimensions et de plus grande qualité générant un **environnement verdoyant**.

(une hauteur de bâtiment plus élevée doit permettre de dégager davantage d'espace libre au sol)



Des logements abordables et sociaux.

- ### Autres
- Des **équipements publics** répondant aux besoins de la population actuelle et future (école, piscine publique, centre communautaire ou sportif public, bibliothèque ...);
 - Des **usages enviables** contribuant à offrir des destinations ouvertes au public (musée, salle de spectacle, université, centre de congrès ...);
 - Une **architecture iconique, audacieuse et distinctive** pour les bâtiments.

Le futur centre-ville

De l'hôtel de ville jusqu'à la Place du Commerce, en passant par la Place Portobello, la station REM Panama et le Mail Champlain...

Le secteur **Panama**, au cœur de la ville, deviendra le nouveau centre-ville grâce à sa situation stratégique et son attractivité.

Fort d'un processus participatif, un Plan particulier d'urbanisme a été élaboré en vue de définir la vision de ce futur centre-ville inclusif et durable qui deviendra un **lieu de vie dynamique, vert, mixte, inclusif** pour tous les citoyens et un endroit **facilement desservi et accessible** à pied, à vélo et en transport collectif. Autrement dit, un quartier urbain écologique exemplaire cité en exemple au Québec et même ailleurs dans le monde.

Imaginez-vous prendre l'apéro sur une terrasse de la GRANDE ESPLANADE, de marcher dans le PARC CENTRAL ou d'installer votre place d'affaires au cœur du centre-ville de Brossard?



Le futur centre-ville

Trois grandes orientations



LE CENTRE-VILLE
DE LA MOBILITÉ
RÉINVENTÉE



UN MILIEU DE VIE
COMPLET POURVU D'UNE
NATURE RÉGÉNÉRÉE



UN CŒUR
D'APPARTENANCE
REVIVIFIÉ

Le projet urbain

- Potentiel de plus 12 000 nouvelles unités de logement;
- De nouveaux parcs (11,7 ha en parcs et espaces civiques);
- Des emplacements identifiés pour de nouvelles écoles (3 ha);
- De nouveaux liens de mobilité (14 ha d'emprises de nouvelles voies de circulation).

 **brossard**

Vivre au présent. Bâtir le futur.



VISITEZ NOTRE SITE POUR EN SAVOIR
DAVANTAGE SUR LE PPU DU CENTRE-VILLE
www.brossard.ca/centre-ville-de-Brossard



Le concept d'organisation du projet

1 PLACE DU COMMERCE



2 LAPINIÈRE-TASCHEREAU



3 MAIL CHAMPLAIN



4 PANAMA



5 TRIANGLE



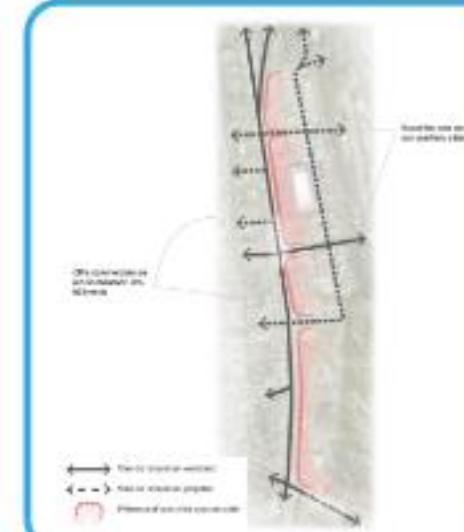
6 NORD-EST DE L'AUTOROUTE-10



7 PORTOBELLO



8 SUD-EST DE L'AUTOROUTE 10



9 HÔTEL DE VILLE



 **brossard**

Vivre au présent. Bâtir le futur.

Le projet urbain pour notre avenir collectif

Requalifier le boul. Taschereau



Esplanade civique –
un parcours ludique, ponctué d'espaces publics



Pôle de mobilité – un réseau
interconnecté d'espaces verts
aux portes du hub de transit



Stationnements intégrés – de la
mutualisation aux modes
alternatifs



Parc central –
le poumon vert et bleu au cœur du centre-ville



Boucle active
pour connecter les secteurs du centre-ville



Épicentre des affaires, de la
culture et de la communauté



 **brossard**

Vivre au présent. Bâtir le futur.

Le boulevard Taschereau

Entre les boulevards de Rome et Pelletier

VISION D'AMÉNAGEMENT

CHANGER L'IMAGE DU BOULEVARD TASCHEREAU

Pour introduire une certaine mixité dans les édifices bordant le boulevard, en favorisant progressivement les surfaces commerciales à une occupation au rez-de-chaussée, et en favorisant une occupation résidentielle ou de bureaux aux étages.



Mieux encadrer l'espace public, par la construction de bâtiments en bordure des voies publiques.



Favoriser, par leur agrandissement ou leur reconstruction, l'implantation d'édifices en bordure du boulevard, de façon à contribuer à l'encaissement de l'espace public.



Réduire le nombre et l'impact visuel des cases de stationnement de surface, au profit du stationnement intérieur.



Densifier dans le respect des milieux construits.



Introduire une certaine mixité dans les édifices bordant le boulevard Taschereau.



Intégrer des îlots à prédominance résidentielle en bordure de l'avenue San Francisco.



Ouvrir de nouvelles voies pour améliorer l'accès entre le boulevard Taschereau et les quartiers résidentiels.



Adopter des critères de design visant à améliorer l'esthétique de l'architecture, de l'aménagement et de l'affichage.

NOUVEAUX PARCS DE VOISINAGE
adjacent à l'hôtel de ville pour consolider le pôle civique au cœur du projet



DENSIFICATION
en bordure de Taschereau et assurer la mixité (commerces et résidences)



NOUVELLES RUES ET LIENS ACTIFS
au cœur du projet pour le relier au voisinage existant et le rendre accessible



HAUTEURS DÉCROISSANTES DE 8 ÉTAGES EN BORDURE DE TASCHEREAU À 2-3 ÉTAGES EN BORDURE DE SAN FRANCISCO

Créer un quartier à échelle humaine qui encadre le boulevard Taschereau



Intégrer les nouveaux projets avec les îlots à prédominance résidentielle existants en bordure de l'avenue San Francisco



 **brossard**

Vivre au présent. Bâtir le futur.

Le boulevard Taschereau

Le concept d'aménagement

**CRÉER UN VÉRITABLE MILIEU DE VIE COMPLET, COMPACT,
DURABLE ET ACCESSIBLE À UNE DIVERSITÉ DE MÉNAGES**

- 1 000 nouveaux logements potentiels;
- Bâtiments de 3 à 8 étages;
- Au moins 10 % du site aménagé en parcs et espaces publics;
- Environ 40 % d'espaces verts privés;
- Nouvelles rues et liens actifs;
- Maintien de pôles commerciaux existants.



**SIMULATIONS VISUELLES POUR DONNER UN APERÇU
DES HAUTEURS ET DES DENSITÉS PROJETÉES**



 **brossard**

Vivre au présent. Bâtir le futur.



Le présent document se veut un résumé du contenu des modifications apportées au Plan d'urbanisme par le règlement REG-360-07.

La version intégrale du règlement peut être consultée à l'hôtel de ville ainsi que sur le site internet.



POUR CONSULTER LE RÈGLEMENT
REG-360-07 (PLAN D'URBANISME)
[brossard.ca/règlement
d'urbanisme/plan d'urbanisme](http://brossard.ca/règlement_d'urbanisme/plan_d'urbanisme)



POUR EN SAVOIR DAVANTAGE SUR
LE BROSSARD DE DEMAIN
www.brossard.ca/le-brossard-de-demain



POUR EN SAVOIR DAVANTAGE SUR
LE PPU DU CENTRE-VILLE
www.brossard.ca/centre-ville-de-Brossard

 **brossard**

Vivre au présent. Bâtir le futur.