DÉMARCHE

2021

DÉBUT DE LA DÉMARCHE

La Ville de Brossard entame un vaste exercice de consultation et de réflexion sur ses outils de planification et de réglementation qui guideront le développement de la ville pour le futur.

- Arrivée du REM génère une pression immobilière intense et accélérée
- Projets de développement peu balisés et qui dépassent les projections démographiques
- Infrastructures locales sous pression pour soutenir les projections de développement
- Enjeux de parcs, d'écoles et d'équipements sportifs pour répondre à la croissance, créer et maintenir des milieux de qualité
- Besoins importants de logements pour tous à combler
- Attentes croissantes en matière de développement durable

SONDAGE

Avril 2021 - 1 975 participants

PRINCIPAUX RÉSULTATS

- Un centre-ville où l'on se déplace davantage à pied (72%) qu'en auto (24%).
- Un centre-ville composé de lieux de détente et de relaxation extérieurs (80%), de lieux de rencontre extérieurs (70%) et de lieux de diffusion artistique et culturelle (62%).
- Un centre-ville conçu dans le respect de la nature (66%), pour le bien-être (53%) et inclusif (47%).

ATELIERS PARTICIPATIFS

Avril à mai 2021 - 70 participants

PRINCIPAUX RÉSULTATS

- L'identité brossardoise et la diversité culturelle devraient être au cœur de la conception des espaces publics.
- Une diversité d'équipements culturels et sportifs devrait être accessible pour tous.
- Le centre-ville devrait être un milieu de vie complet où l'on retrouve un large bassin d'emplois et une offre commerciale diversifiée à proximité des résidences.
- Le centre-ville devrait être à échelle humaine et répondre à des besoins diversifiés en matière d'habitation.
- La circulation automobile devrait être minimisée à l'intérieur du centre-ville et l'aménagement devrait soutenir la mobilité active.

2022

ATELIERS DE TRAVAIL AVEC LES ÉLUS

Printemps 2022

PORTES OUVERTES D'AVANT-PROJET DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE

15 juin 2022 - Environ 300 participants

PRINCIPAUX RÉSULTATS

FONCTIONS ET USAGES

Une mixité des usages proportionnelle à la proximité du centre.

AMÉNAGEMENT ET ARCHITECTURE

Une superficie d'espaces verts publics et privés proportionnelle à l'intensité de la forme urbaine.

MOBILITÉ

Un partage de l'espace proportionnel aux différents modes de déplacement.

Très fort intérêt pour l'aménagement d'une rue piétonne.

Très fort intérêt pour un centre-ville qui offrira un milieu de vie complet.

Très fort intérêt pour des bâtiments de hauteurs modérées avec des tours ponctuelles et des espaces publics animés.

2023

ADOPTION DU RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE (RCI) SUR LA DENSIFICATION

Mai 2023

- Interdire temporairement certaines activités et limiter la densité constructible dans certains secteurs.

ÉTUDES ET ANALYSES POUR PRÉCISER LES BESOINS FUTURS

Mai à décembre 2023

RÉDACTION DES PROJETS DE RÈGLEMENTS

Mai 2023 à mai 2024

*Encadrer le développement vers la mise en œuvre de la vision de la Ville tenant compte de **l'acceptabilité sociale**, pour répondre aux **besoins actuels et futurs**, en proposant un **cadre évolutif**.*

OBJECTIFS DES RÈGLEMENTS

Planifier / anticiper le développement du Brossard de demain en tenant compte des besoins :

- **En équipements publics.**
- **En infrastructures existantes et projetées.**
- **De l'accès aux transports en commun.**
- **De l'échelle humaine, milieux de vie complets.**

2024

ADOPTION DES PROJETS DE RÈGLEMENTS

Juin 2024

Vous êtes ici !

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

SECONDE ADOPTION ET ENTRÉE EN VIGUEUR DES RÈGLEMENTS

Été 2024

PPU DU CENTRE-VILLE

VISION D'AMÉNAGEMENT

*Le Brossard de demain est un **lieu de vie dynamique, vert et inclusif** pour les citoyens, qui a eu l'audace de développer un centre-ville véritablement durable à la hauteur des aspirations collectives.*

*Le secteur central s'est transformé, passant d'un mode de fonctionnement axé sur l'automobile à une **nouvelle mobilité diversifiée** et d'un territoire largement pavé à un **quartier urbain écologique exemplaire**.*

*Il est passé d'un lieu strictement commercial à un **véritable quartier du 15 minutes** faisant le bonheur des Brossardoises et Brossardois.*

ORIENTATIONS

LE CENTRE-VILLE DE LA MOBILITÉ RÉINVENTÉE

UN MILIEU DE VIE COMPLET POURVU D'UNE NATURE RÉGÉNÉRÉE

UN CŒUR D'APPARTENANCE REVIVIFIÉE

STRATÉGIES

TRAME URBAINE
Déploiement d'un réseau de rues et de voies de circulation connectées, perméables et conviviales.

PARCS ET ESPACES VERTS
Création d'un réseau de parcs et espaces publics incluant un grand parc urbain au cœur du centre-ville pour que chacun ait accès à un parc à moins de 300 mètres.

MOBILITÉ DURABLE
Une amélioration des réseaux de vélos, de marche, de transport collectif et de véhicules partagés.

FORME BÂTIE
Hauteurs élevées au cœur du centre-ville qui décroit en périphérie pour s'harmoniser aux quartiers existants.

HABITATION
Construction d'une diversité d'habitations répondant aux différents besoins de la population en taille et en abordabilité.

ARCHITECTURE
Bâtiments à échelle humaine avec intégration de certaines tours iconiques.

COMMERCES ET EMPLOIS
Assurer une mixité de commerces, de bureaux d'affaires à proximité des réseaux de transport collectif, le long des principaux axes et d'une nouvelle esplanade civique.

STATIONNEMENT
Meilleure gestion du stationnement existant et projeté pour libérer l'espace au sol pour la communauté et la nature.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET CULTURELS
Assurer la présence d'équipements publics et culturels à rayonnement municipal et local.

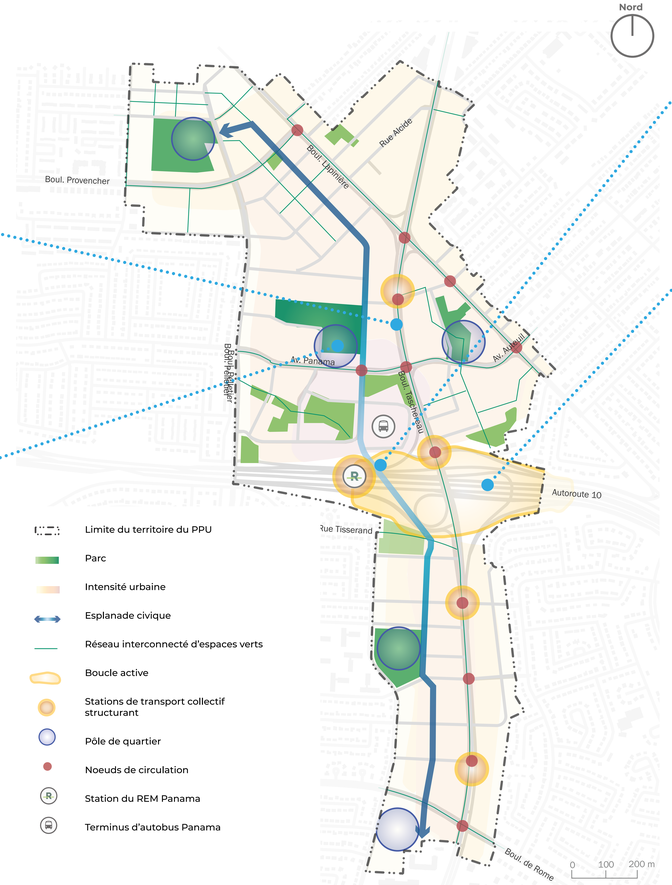
DESIGN URBAIN
Végétalisation massive et mise en valeur de l'eau en suivant une planification d'architecture de paysage d'ensemble offrant au centre-ville un environnement verdoyant qui améliore la qualité de vie de tous.

PROJETS STRUCTURANTS

REQUALIFICATION DU BOULEVARD TASCHEREAU

PARC CENTRAL, POUMON VERT ET BLEU AU CŒUR DU CENTRE-VILLE

ÉPICENTRE DES AFFAIRES, DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNAUTÉ



ESPLANADE CIVIQUE

BOUCLE ACTIVE

PÔLE DE MOBILITÉ, UN RÉSEAU INTERCONNECTÉ D'ESPACES VERTS

STATIONNEMENTS INTÉGRÉS

brossard

PPU DU CENTRE-VILLE

1 PLACE DU COMMERCE

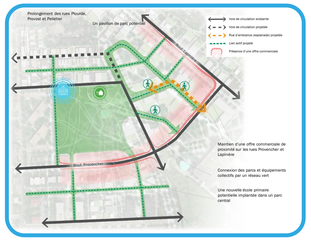
50 à 200
log./ha (densité brute)

0,5
ha aménagé en parcs et espaces civiques

840
logements potentiels

2,2
ha d'emprises de voies de circulation

1,5
ha dédié à des usages éducatifs et/ou publics



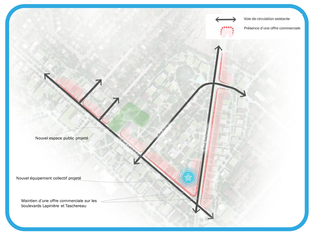
2 LAPINIÈRE-TASCHEREAU

50 à 150
log./ha (densité brute)

0,5
ha aménagé en parcs et espaces civiques

800
logements potentiels

0,5
ha d'emprises de voies de circulation



3 MAIL CHAMPLAIN

75 à 450
log./ha (densité brute)

4
ha aménagés en parcs et espaces civiques

2 000
logements potentiels

3,7
ha d'emprises de voies de circulation

4 PANAMA

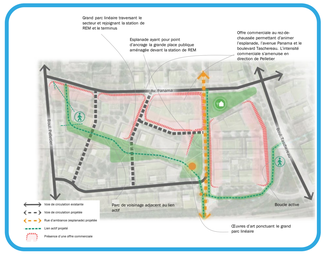
150 à 575
log./ha (densité brute)

1,5
ha aménagé en parcs et espaces civiques

3 000
logements potentiels

1,8
ha d'emprises de voies de circulation

0,5
ha dédié à des usages éducatifs et/ou publics



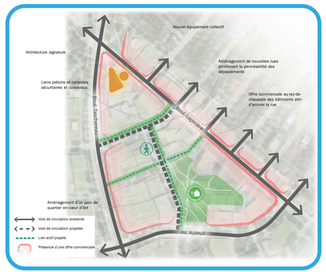
5 TRIANGLE

75 à 450
log./ha (densité brute)

0,5
ha aménagé en parcs et espaces civiques

1 000
logements potentiels

0,7
ha d'emprises de voies de circulation



6 NORD-EST DE L'AUTOROUTE-10

75 à 300
log./ha (densité brute)

0,5
ha aménagé en parcs et espaces civiques

1 150
logements potentiels

0,45
ha d'emprises de voies de circulation

SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

7 PORTOBELLO

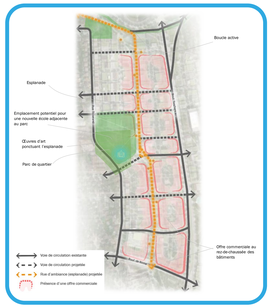
75 à 200
log./ha (densité brute)

0,5
ha aménagé en parcs (2 ha au total parcs et éducation/équipements collectifs)

1,5
ha dédié à des usages éducation et/ou collectif

1 900
logements potentiels

3,2
ha d'emprises de voies de circulation



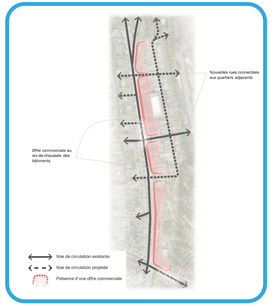
8 SUD-EST DE L'AUTOROUTE 10

50 à 150
log./ha (densité brute)

1,3
ha d'emprises de voies de circulation

200
logements potentiels

0,3
ha aménagé en parcs et équipements collectifs



9 HÔTEL DE VILLE

100 à 200
log./ha (densité brute)

3,4
ha aménagés en parcs et espaces civiques

50
logements potentiels

0,13
ha d'emprises de voies de circulation

brossard

PPU DU BOULEVARD TASCHEREAU - SECTEUR ROME / PELLETIER

TERRITOIRE D'APPLICATION

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'encadrement 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

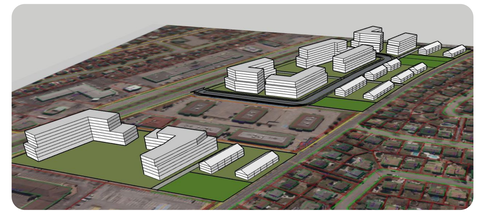
CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

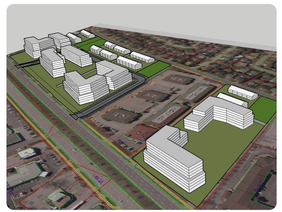
LES INTENTIONS GÉNÉRALES

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

- **100 à 200** log./ha (densité brute maximale)
- **3 à 8 étages** maximum
- **10%** du site aménagé en parcs et espaces civiques
- **Nouvelles rues et liens actifs**
- **1 000** logements potentiels
- **40% à 50%** d'espaces verts privés au minimum
- **Maintien de pôles commerciaux existants**

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

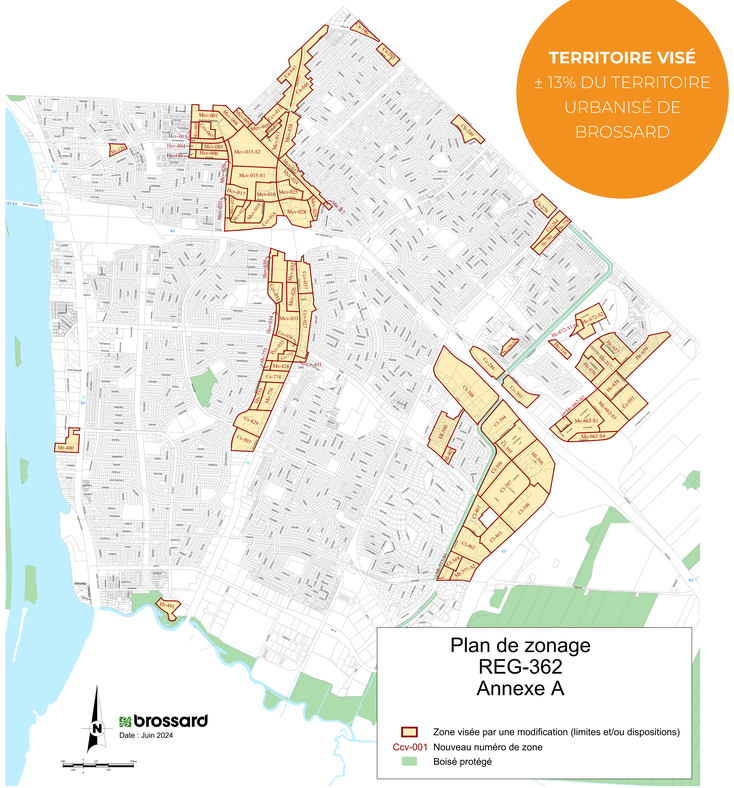




CHANGEMENTS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRAUX

TERRITOIRE D'APPLICATION

TERRITOIRE VISÉ
± 13% DU TERRITOIRE URBANISÉ DE BROSSARD



STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

★★★★★

PROJET EXEMPLAIRE

ÉVALUATION DES PROJETS PAR UN OUTIL DISCRÉTIONNAIRE (PPCMOI, CHANGEMENT DE ZONAGE, ETC.)

Le projet permet d'accroître considérablement les retombées collectives, notamment en matière d'habitations abordables et sociales, de verdissement, de parcs et équipements publics, d'usages enviables, de développement durable et d'architecture de qualité.

DÉPASSEMENT DES CIBLES

Le projet dépasse la fourchette de cibles établie au PU pour le secteur de planification détaillée, notamment au niveau de la hauteur et de la densité.

★★★★☆

PROJET SUPÉRIEUR

ÉVALUATION DES PROJETS PAR UN OUTIL DISCRÉTIONNAIRE (PPCMOI, CHANGEMENT DE ZONAGE, ETC.)

Le projet permet d'accroître les retombées collectives, notamment en matière d'habitations abordables, de verdissement et de présence de parcs et équipements publics.

★★★☆☆

PROJET CONFORME À LA VISION

CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION

Le projet est conforme aux règlements applicables. La hauteur et la densité prévues permettent de mettre en œuvre le Plan d'urbanisme tout en respectant au maximum l'acceptabilité sociale.

CONFORMITÉ DES CIBLES

Le projet est conforme à la fourchette de cibles établie au PU et le secteur de planification détaillée, notamment au niveau de la hauteur et de la densité.

RESPECT DE LA VISION ET DE LA PLANIFICATION DÉTAILLÉE
Le projet s'inscrit en cohérence avec l'énoncé de vision et les grandes orientations du Plan d'urbanisme (PU) et respecte les intentions d'aménagement prévues pour le secteur de planification détaillée, notamment l'emplacement des voies de circulation, la planification des parcs et équipements collectifs et la répartition des intensités urbaines.

MISE EN SITUATION

Exemple de ce qui pourrait être exigé au PPU du secteur de planification détaillée

CIBLES DE DENSITÉ ET HAUTEUR

100 à 200 log./ha (densité brute maximale)

6 à 15 étages maximum

DÉPASSEMENT DES CIBLES DE DENSITÉ ET DE HAUTEUR

Projet 3 - exemplaire
Projet de 250 log./ha et 16 étages

CONFORME AUX CIBLES DE DENSITÉ ET DE HAUTEUR

Projet 2 - supérieur
Projet de 200 log./ha et 10 étages

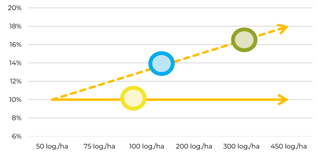
Projet 1 - conforme à la vision
Projet de 101 log./ha et 6 étages

MÉCANISME DE BONIFICATION DES CIBLES

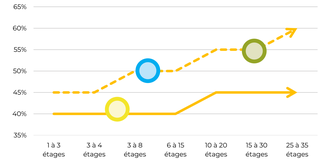
Dans le cadre du mécanisme de bonification, les projets désirant profiter d'un potentiel de développement plus élevé devront contribuer davantage en matière de :

- **Parcs et espaces publics.**
- **Espaces privés végétalisés.**
- **Logements abordables et sociaux.**

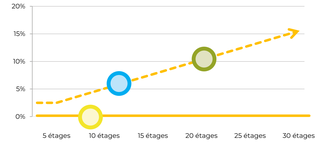
Cible en espaces consacrés aux parcs et espaces publics



Cible en espaces consacrés aux espaces privés végétalisés



Cible en logements abordables et sociaux



Pourcentage minimal exigé à la réglementation d'urbanisme.

Pourcentage exigé dans le cadre de l'approbation d'un projet par mécanisme de bonification des cibles.

brossard

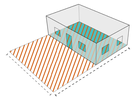
CHANGEMENTS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRAUX

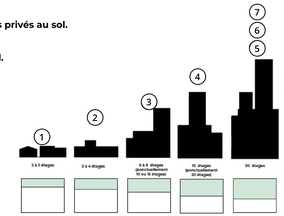
NORMES ENCADRANT LES BÂTIMENTS ET LE STATIONNEMENT

TAUX D'IMPLANTATION AU SOL MAXIMUM

PRINCIPAUX AVANTAGES

- **Permet d'assurer des espaces verts privés au sol.**
- **Permet la plantation d'arbres.**
- **Limite les superficies pavées au sol.**
- **Réduit les îlots de chaleur.**





$$CES = \frac{\text{Superficie de l'emprise}}{\text{Superficie du terrain}}$$

Plus le bâtiment est haut, plus il y a d'espace libre au sol exigé

STATIONNEMENT

Assure suffisamment de cases pour répondre aux besoins

RÉDUCTION DES RATIOS DE STATIONNEMENT MINIMAUX

Habitation : **1 case / log.**
Bureaux : **1 case / 90 m².**
Commerces : **1 case / 30 m²**

Mutualisation des cases permet une **réduction de 5 %**

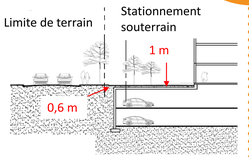
Une voiture en autopartage permet une **réduction de 8 cases**

Permet un partage des cases entre les fonctions d'un bâtiment

DÉGAGEMENTS MINIMAUX POUR LES STATIONNEMENTS SOUTERRAINS

Dégagement min. par rapport à la limite de terrain de **0,60 m**

Niveau min. du dessus du stationnement souterrain de **1 m** par rapport à la rue



IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Marge avant minimale de **3 à 6 m**

Permet la plantation d'arbres en cours avant

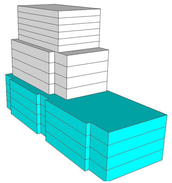
FORME DES BÂTIMENTS

EXIGENCE D'UN BASILAIRE

Selon le contexte

Basilaire de **4 étages**

Corps et tour en retrait du basilaire à **3 m** minimum



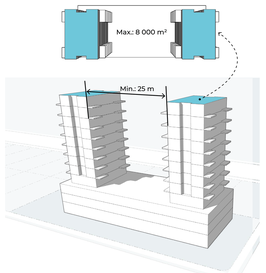
Réduit l'impact du bâtiment et de la tour à l'échelle du piéton

DIMENSION DES TOURS

Superficie de plancher maximale des étages 5 à 8 à **1 200 m²**

Superficie de plancher maximale des étages 9 et suivantes à **800 m²**

Distance minimale de **25 m** entre les tours



ÉVALUATION DISCRÉTIONNAIRE DES PROJETS

La Ville bonifie ses outils réglementaires pour fixer les critères permettant d'évaluer les projets particuliers ou qui excéderaient les normes ou les cibles (projets supérieurs et exemplaires).

RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI

C'EST QUOI UN PPCMOI?

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

DANS QUEL CAS?

Dans le cas exceptionnel d'un dépôt d'un projet immobilier excédant les cibles de bases :

- **Un projet qui dépasse le cadre normatif (normes).**
- **Un projet qui dépasse les cibles inscrites (densités et nombre d'étages).**
- **Un projet intégré.**

POURQUOI UN RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI?

Cette approche discrétionnaire permet au conseil municipal d'approuver (ou de refuser) un projet particulier dans la mesure où il respecte la vision d'aménagement et qu'il maximise les retombées pour la collectivité.

Les critères d'évaluation permettent de s'assurer qu'un projet vise l'atteinte, en tout ou en partie, des cibles applicables en matière de parcs et d'espaces publics, d'espaces végétalisés et de diversification de l'offre en logements, répondant ainsi aux besoins en habitations abordables et sociales sur le territoire.

RÈGLEMENT SUR LES PAE

C'EST QUOI UN PAE?

Un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

DANS QUEL CAS?

Dans les parties du territoire où un redéveloppement urbain est attendu mais qu'aucune planification détaillée n'a été consentie, toute demande de modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

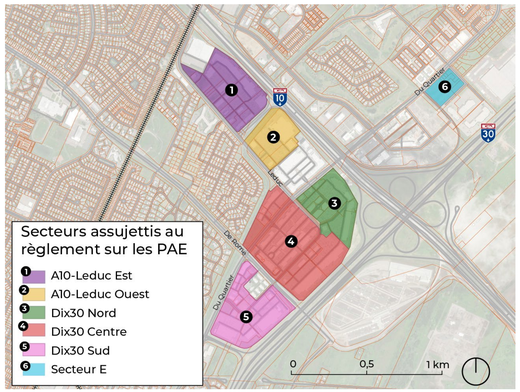
À QUI ET QUAND S'APPLIQUE LE RÈGLEMENT?

La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme ne viendront qu'au moment où les propriétaires concernés souhaiteront mettre en valeur leur propriété. Ces derniers devraient alors préparer et faire approuver un PAE pour le territoire concerné.

POURQUOI UN RÈGLEMENT SUR LES PAE?

L'approche PAE repose sur un pouvoir discrétionnaire d'approbation des projets par le conseil municipal, à la suite des avis du comité consultatif d'urbanisme.

Le PAE doit respecter les objectifs énoncés sous forme de critères d'évaluation.



brossard

CIBLES DE DENSITÉ ET DE HAUTEUR

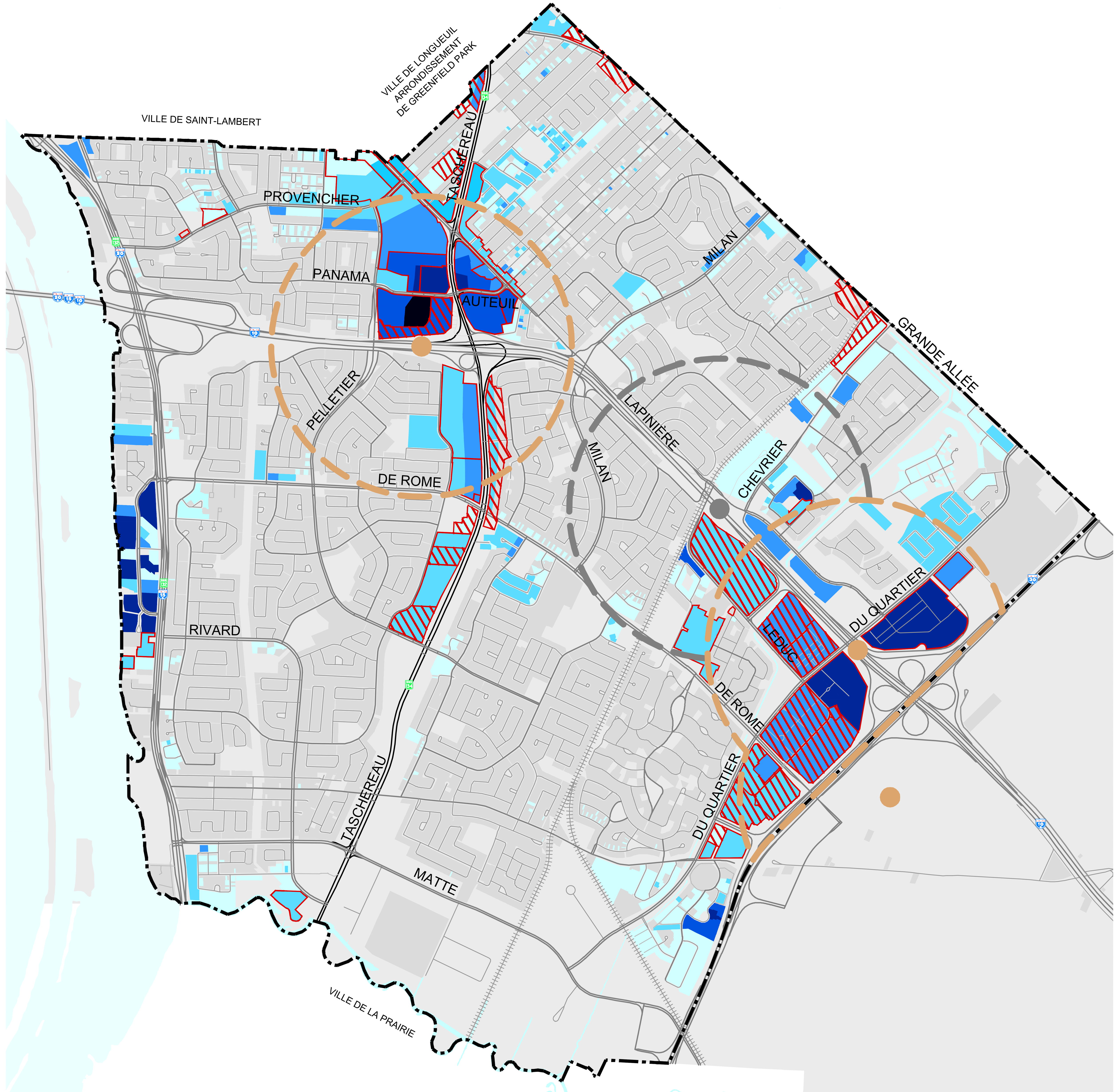
Résidentielle, 2-3 étages

Plex et petits bâtiments, 3-4 étages

Bâtiments compacts, 3 à 8 étages

Barres avec surhauteurs, 6 à 15 étages

Tours, 10 à 30 étages



	Limite du périmètre d'urbanisation
	Station du REM
	Aire TOD (rayon de 1 km)
	Station du REM projetée
	Aire TOD projetée (rayon de 1 km)
	Terrain avec potentiel d'intensification
	Secteur propice à la requalification

Cibles de densité et de hauteur

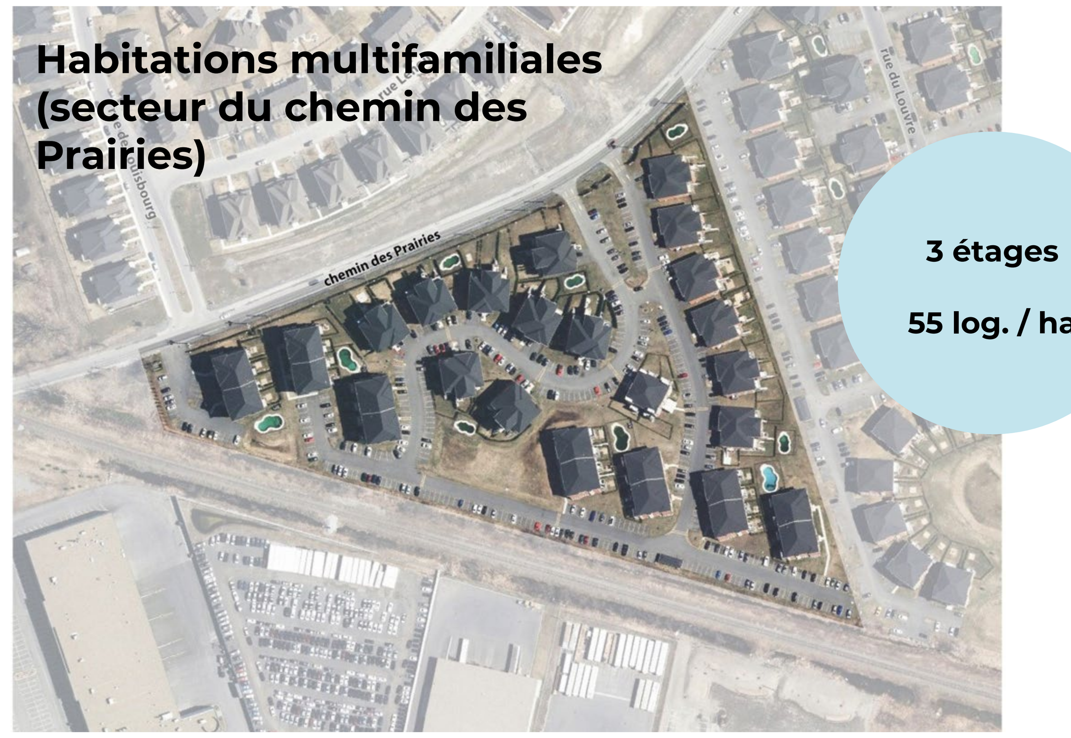
	Densité (log./ha)	Hauteur (étages)
1	0-50	1 à 3
2	50-100	2 à 6
3	75-150	3 à 8
4	100-200	6 à 15
5	150-300	8 à 20
6	300-450	15 à 30
7	350-575	20 à 35

Habitations unifamiliales contiguës (rue Nadeau et avenue Neuville)

3 étages

35 log. / ha

Habitations multifamiliales (secteur du chemin des Prairies)



3 étages

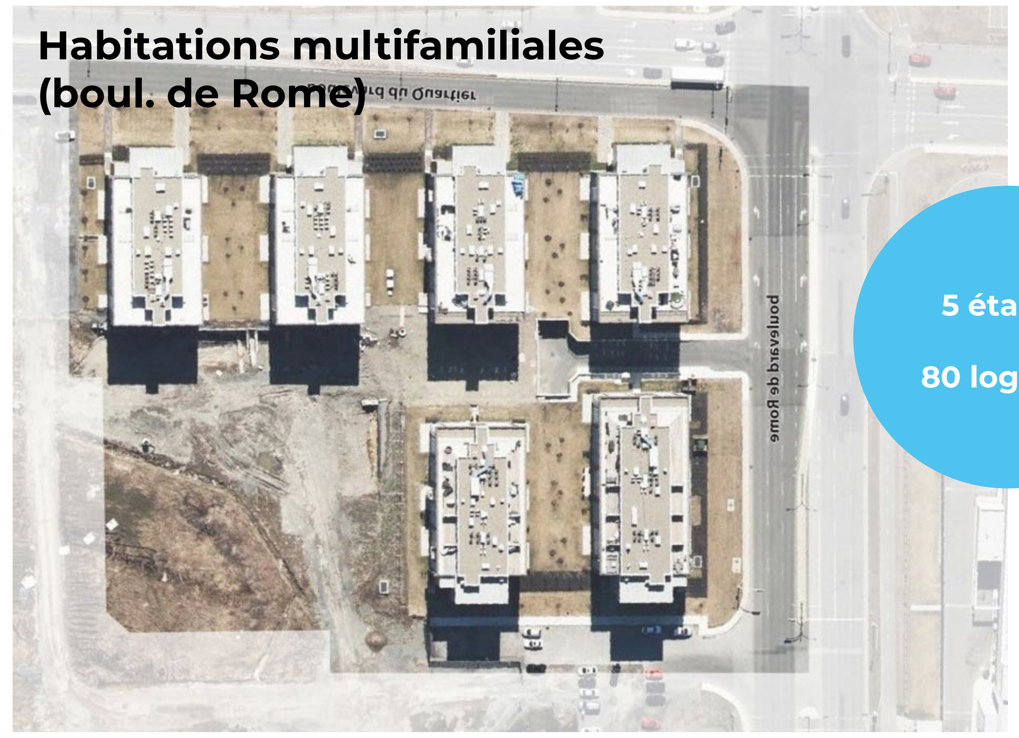
55 log. / ha

Habitations multifamiliales (boul. Saint-Laurent)

10 à 15 étages

125 log. / ha

Habitations multifamiliales (boul. de Rome)



5 étages

80 log. / ha

brossard