brossard

RÈGLEMENT NUMÉRO REG-360-07

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'URBANISME AYANT POUR OBJET DE METTRE À JOUR LA VISION D'AMÉNAGEMENT, DE PRÉCISER LES ENJEUX ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE ET DE MODIFIER CERTAINS PLANS D'ACTION AFIN DE MIEUX PLANIFIER LE DÉVELOPPEMENT EN CONSIDÉRANT LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ANTICIPÉE

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 4 juin 2024;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée publique a été tenue le 20 juin 2024 sur ce projet de règlement;

CONSIDÉRANT que le président de la séance a mentionné la nature et l'effet du projet de règlement;

QU'À SA SÉANCE DU 2 JUILLET 2024, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le titre du règlement intitulé « Plan d'urbanisme » (REG-360) est remplacé par « Règlement relatif au plan d'urbanisme ».

2. L'article 4 de ce règlement est modifié par l'insertion, après le paragraphe 2º, du suivant : « 3º le Plan particulier d'urbanisme du centre-ville. ».

3. Le chapitre 1 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement, au premier alinéa, de « 80 000 » par « 95 000 en 2023 ».

4. L'article 2.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement du graphique relatif à l'historique par le graphique reproduit à l'ANNEXE 1 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

5. L'article 2.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement, au huitième alinéa, de « l'Agglomération de Longueuil » par « la Ville de Longueuil ».

6. L'article 2.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement du Plan 2 par le plan reproduit à l'ANNEXE 2 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

7. L'article 2.3.3 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.3.3 Secteur C***

Le secteur C est situé à l'est de la voie ferrée. Le boulevard Grande Allée et la limite territoriale de l'arrondissement de Saint-Hubert constituent la limite nord du secteur, alors que les autoroutes 30 et 10 délimitent le secteur à l'est et au sud. Le ruisseau Daigneault traverse le secteur C. Il longe Grande Allée, à l'est du boulevard Chevrier, pour ensuite suivre la limite ouest de l'ancien golf et il traverse ensuite l'autoroute 10 sur une certaine portion pour s'arrêter au boulevard du Quartier près du boulevard Lapinière.

Environ la moitié de la superficie du secteur C était occupée à des fins résidentielles en 2012. L'autre moitié du secteur était occupée par des commerces, bureaux, industries, un stationnement incitatif pour le transport collectif (Chevrier) comptant un peu plus de 2 300 cases, qui sera fermé prochainement en raison de la mise en service du REM et des espaces vacants à développer. Des bureaux et industries de haute technologie sont implantés entre l'autoroute 10 et le boulevard Lapinière. Un centre de distribution et des bureaux longent l'autoroute 30 et des espaces vacants d'un peu plus de 28 hectares restent à développer entre ces établissements et le boulevard du Quartier. Un autre terrain, d'un peu plus de 15 hectares, est vacant entre le golf et le boulevard du Quartier. Cet espace est destiné à des fins scolaires et de parcs. Deux pôles commerciaux, de desserte locale, ont récemment été construits à l'intersection de Chevrier/Lapinière et à l'intersection des boulevards du Quartier et Grande Allée. Un centre de jardin est également implanté à l'intersection des boulevards Chevrier et Grande Allée.

Les habitations érigées dans le secteur C sont récentes (constructions après l'an 2000) et de typologies variées. On y retrouve des habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en rangées (87 % des bâtiments), quelques habitations comportant 2 ou 3 logements et des habitations multifamiliales comportant jusqu'à 6 étages (près de 12 % des bâtiments comptent 4 logements ou plus). Les habitations multifamiliales se situent essentiellement près du boul. Chevrier.

On observe par ailleurs une tendance marquée vers une densification du secteur C par de nouveaux projets de développement ou de redéveloppement, qui entraînent une pression accrue sur le réseau d'infrastructures déjà existantes. À la suite de l'étude de la capacité du réseau sanitaire du secteur C, des débits sanitaires globaux et des surverses, il en ressort que les débits sanitaires locaux approchent le point de saturation, ce qui commande de réduire, au règlement de zonage, la densité constructible de ce secteur, en relation avec les projections démographiques et la capacité des équipements et infrastructures actuels ou projetés. Cette densité doit être conforme aux plan 29 et 34.1. De plus, les débits sanitaires globaux sont limités pour l'ensemble du territoire et les enjeux de surverse doivent être pris en considération, ce qui commande également la réduction de la densité constructible au règlement de zonage pour les mêmes raisons.

Le secteur C compte quatre parcs d'une superficie totale d'un peu plus de 49 300 m² (excluant la portion de l'ancien golf qui sera conservée à cette fin). Le parc Chevrier est implanté dans un corridor de transport d'électricité et un poste de transformation d'Hydro-Québec est implanté sur le boulevard Chevrier. Une école primaire, implantée sur le site de l'ancien golf, a été inaugurée à l'automne 2016 pour ensuite être agrandie et une seconde, implantée en bordure du boulevard du Quartier, sera inaugurée à l'automne 2026. ».

8. L'annexe A de ce règlement est modifiée par l'insertion, après l'article 2.3.3, du suivant :

« ***2.3.3.1 Secteur E***

Le secteur E est délimité par la rue des Éléments au nord, le boulevard du Quartier à l'ouest, l'autoroute 10 au sud et l'autoroute 30 à l'est.

Ce secteur bénéficie de l'accès au transport en commun métropolitain structurant à travers la station Du Quartier du REM ainsi que la proximité avec deux autoroutes de portée régionale : l'autoroute 10 et l'autoroute 30.

Cette localisation stratégique en fait un secteur convoité et propice à un développement TOD de haute densité. Le développement Solar Uniquartier, qui couvre la totalité de la superficie du secteur, répond à ce modèle de développement en y introduisant une grande densité et mixité d'activités. Le développement, qui devrait être complété avant 2030 prévoit accueillir environ 6 000 ménages et plus de 400 000 pi² de superficie commerciale.

Cette tendance marquée vers la densification du secteur E par de nouveaux projets de développement entraîne une pression accrue sur le réseau d'infrastructures déjà existantes. Or, la capacité du réseau sanitaire du secteur E est présentement à l'étude puisqu'elle approche le point de saturation, ce qui commande de réduire, au règlement de zonage, la densité constructible de ce secteur, en relation avec les projections démographiques, aux projets approuvés et la capacité des équipements et infrastructures actuels ou projetés. Cette densité doit être conforme aux plan 29 et 34.1. De plus, les débits sanitaires globaux sont limités pour l'ensemble du territoire et les enjeux de surverse doivent être pris en considération, ce qui commande également la réduction de la densité constructible au règlement de zonage pour les mêmes raisons.

Cette densification du secteur entraîne aussi de nouveaux besoins en termes d'espaces publics, de parcs et d'équipements collectifs comme des établissements d'enseignement. ».

9. L'article 2.3.5 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1° par l'insertion, après le troisième alinéa, du suivant :

« On observe une tendance vers une densification du secteur L par de nouveaux projets de développement ou de redéveloppement, qui entraînent une pression accrue sur le réseau d'infrastructures déjà existantes. Or, la capacité du réseau sanitaire du secteur L est présentement à l'étude puisqu'elle approche le point de saturation, ce qui commande de réduire, au règlement de zonage, la densité constructible de ce secteur, à tout le moins temporairement, le temps d'évaluer la vision que le conseil municipal désire développer pour ce secteur en relation avec les projections démographiques et la capacité des équipements et infrastructures actuels ou projetés. Cette densité doit être conforme aux

plan 29 et 34.1. De plus, les débits sanitaires globaux sont limités pour l'ensemble du territoire et les enjeux de surverse doivent être pris en considération, ce qui commande également la réduction de la densité constructible au règlement de zonage pour les mêmes raisons. »;

2º par le remplacement du cinquième alinéa par le suivant :

« Le secteur L comporte trois parcs couvrant un peu moins de 32 000 m^2 de terrain. L'école primaire la Rose-des-Vents a été inaugurée en janvier 2015 et est à pleine capacité. Les développements résidentiels projetés nécessiteront éventuellement l'ajout d'une école primaire dans ce secteur. Le ruisseau Daigneault traverse ce secteur, du nord au sud. ».

10. L'article 2.3.6 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin, de l'alinéa suivant :

« On observe une tendance vers une densification du secteur M aux abords du boulevard Taschereau, par de nouveaux projets de développement ou de redéveloppement qui entraînent une pression accrue sur le réseau d'infrastructures déjà existantes. Or, la capacité du réseau sanitaire du secteur M est présentement à l'étude puisqu'elle apparaît saturée, ce qui commande de réduire, au règlement de zonage, la densité constructible de ce secteur dans les secteurs visés par du redéveloppement, en relation avec les projections démographiques et la capacité des équipements et infrastructures actuels ou projetés. Cette densité doit être conforme aux plan 29 et 34.1. De plus, les débits sanitaires globaux sont limités pour l'ensemble du territoire et les enjeux de surverse doivent être pris en considération, ce qui commande également la réduction de la densité constructible au règlement de zonage pour les mêmes raisons. ».

11. L'article 2.3.8 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, après le dernier alinéa, de l'alinéa suivant :

« On observe une tendance vers une densification du secteur O aux abords du boulevard Taschereau, par de nouveaux projets de développement ou de redéveloppement qui entraînent une pression accrue sur le réseau d'infrastructures déjà existantes. Or, la capacité du réseau sanitaire du secteur O est présentement à l'étude puisqu'elle approche le point de saturation, ce qui commande de réduire, au règlement de zonage, la densité constructible de ce secteur dans les secteurs visés par du redéveloppement, en relation avec les projections démographiques et la capacité des équipements et infrastructures actuels ou projetés. Cette densité doit être conforme aux plan 29 et 34.1. ».

12. L'article 2.3.10 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.3.10 Secteur R***

Le secteur R est délimité par le boulevard Rivard, le boulevard Pelletier et la rue Rimbaud au nord, le boulevard Taschereau à l'est, le fleuve Saint-Laurent à l'ouest et la rivière Saint-Jacques au sud.

L'activité résidentielle est dominante dans le secteur R. Pour sa part, l'activité commerciale est concentrée sur Taschereau où l'on retrouve une forte concentration de commerces liés à l'automobile. Un poste d'essence se situe à l'intersection de Matte et Marie-Victorin et un restaurant se situe également sur des Prairies, à l'angle des Récollets.

Le secteur R compte un peu plus de 3 200 logements et plus de 80 % des bâtiments résidentiels sont des habitations unifamiliales. Les habitations à logements multiples sont concentrées au sud du boulevard Matte et on en retrouve sur les rues Rossignol, Stravinski, Robespierre, Rochefort, Romaine, sur une partie du boul. Rivard et dans le secteur de la rue des Rubaniers.

Les habitations du secteur R ont été construites essentiellement après 1980 (44 % des bâtiments résidentiels durant les années 80, 22 % durant les années 90 et 26 % après 2000). Le paysage des rues plus anciennes que sont des Prairies, Robert, Racicot, Rodier, Richelieu, Riel et Récollet se transforme. Depuis quelques années, plusieurs résidences existantes ont été démolies pour faire place à de nouvelles habitations. La route 132 constitue une barrière physique importante pour les résidents demeurant du côté du fleuve.

Cinq parcs totalisant une superficie d'un peu plus de 221 000 m² sont aménagés dans le secteur R. Le corridor de transport d'électricité est mis à profit pour une piste polyvalente qui s'étend de la rivière Saint-Jacques à l'autoroute 10.

Le secteur R compte un lieu de culte, un centre communautaire municipal (Notre-Dame-de-Bonsecours), une école privée (Académie Marie-Laurier), de même que des bureaux et ateliers de la Corporation de gestion de la Voie maritime du Saint-Laurent. ».

13. L'article 2.3.11 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« Le secteur S est délimité par le boulevard de Rome au nord, le boulevard Taschereau à l'est, le fleuve Saint-Laurent à l'ouest et par le boulevard Rivard, le boulevard Pelletier et la rue Rimbaud au sud.

L'activité résidentielle est dominante dans le secteur S. L'activité commerciale est, quant à elle, concentrée sur Taschereau. Un petit pôle commercial se situe dans le quadrilatère du boul. de Rome, l'avenue Stravinski, l'avenue Strauss et le boulevard Marie-Victorin. Le motel Champlain est toujours actif sur Marie-Victorin, du côté du fleuve.

Le secteur S compte près de 2 300 bâtiments à vocation résidentielle et plus de 90 % de ces bâtiments sont des habitations unifamiliales. Néanmoins, ce secteur compte près de 1 500 logements répartis dans quelques bâtiments à logements multiples qui sont situés à l'intérieur du périmètre formé par le boulevard de Rome, le corridor de transport d'énergie, les avenues Strauss et Stravinski, de même que dans la portion à l'ouest de la route 132 (longeant le fleuve).

Le secteur S s'est développé surtout durant les années 70 et 80 (92 % des bâtiments résidentiels ont été construits durant cette période). La densité résidentielle est généralement très faible.

Les habitations unifamiliales sont érigées sur de vastes terrains et comportent généralement deux étages. Le cadre bâti est homogène et en bon état. La portion du secteur S située entre le fleuve et la route 132 se caractérise par la présence d'habitations comportant plus de 6 étages et un projet composé d'habitations unifamiliales en rangée ne comportant qu'un seul étage (Village Liberté sur Berges).

Cette partie de territoire, adjacente au fleuve, comptait quelques terrains vacants en 2012 (environ 4,5 ha). Trois projets majeurs se sont également concrétisés en 2012, à savoir la construction d'une résidence pour personnes âgées comportant 450 unités, la construction d'une tour à condos de 12 étages comptant un peu plus de 150 logements et un complexe totalisant près de 350 logements, répartis dans 5 bâtiments dont les hauteurs varient entre 6 et 7 étages.

On observe par ailleurs une tendance marquée vers une densification du secteur S par de nouveaux projets de développement ou de redéveloppement, notamment aux abords du boulevard Taschereau, qui entraîne une pression accrue sur le réseau d'infrastructures déjà existantes. Or, la capacité du réseau sanitaire du secteur S elle approche le point de saturation, ce qui commande de réduire, au règlement de zonage, la densité constructible de ce secteur en relation aux projections démographiques et la capacité des équipements et infrastructures actuels ou projetés. Cette densité doit être conforme aux plan 29 et 34.1. De plus, les débits sanitaires globaux sont limités pour l'ensemble du territoire et les enjeux de surverse doivent être pris en considération, ce qui commande également la réduction de la densité constructible au règlement de zonage pour les mêmes raisons.

Le secteur S compte quatre parcs dont la superficie totale excède 144 000 m². Les parcs Sansonnet et Sorbonne se démarquent par la richesse de la foresterie urbaine qui s'y trouve. ».

14. L'article 2.3.12 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, après le deuxième alinéa, des suivants :

« On observe par ailleurs une tendance marquée vers une densification du secteur T par de nouveaux projets de développement ou de redéveloppement, notamment aux abords du boulevard Taschereau, qui entraîne une pression accrue sur le réseau d'infrastructures déjà existantes. Or, la capacité du réseau sanitaire du secteur T est présentement à l'étude puisqu'elle apparaît saturée, ce qui commande de réduire, au règlement de zonage, la densité constructible de ce secteur, en relation aux projections démographiques et la capacité des équipements et infrastructures actuels ou projetés. Cette densité doit être conforme aux plan 29 et 34.1.

De plus, les débits sanitaires globaux sont limités pour l'ensemble du territoire et les enjeux de surverse doivent être pris en considération, ce qui commande également la réduction de la densité constructible au règlement de zonage pour les mêmes raisons. ».

15. L'article 2.4 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement, au premier alinéa :

1º de « 84 813 habitants selon les estimations faites, en juillet 2014, par l'institut de la statistique du Québec » par « 95 066 habitants selon le décret 1836-2023 du 20 décembre 2023 concernant la population des municipalités locales, des villages nordiques et des arrondissements pour l'année 2024 »;

2º de « 2011 » par « 2021 ».

16. L'article 2.4.1 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.4.1 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, l'implantation d'infrastructures lourdes de transport collectif, le redéveloppement de certains secteurs commerciaux à des fins résidentielles et toutes les mesures d'optimisation et de densification du développement qui sont prévues dans le plan d'urbanisme devraient permettre à la Ville de Brossard d'atteindre, à terme, un seuil d'environ 140 000 personnes d'ici 2060. ».

17. L'article 2.4.1 de l'annexe A de ce règlement est également modifié :

1º par le remplacement du tableau 1 par le tableau reproduit à l'ANNEXE 3 du présent règlement pour en faire partie intégrante;

2º par l'insertion, après le tableau 1, du tableau 1.1 reproduit à l'ANNEXE 4 pour en faire partie intégrante.

18. L'article 2.4.2 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.4.2 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, laissant supposer que l'évolution du territoire a permis de limiter l'effet de vieillissement de la population constaté à l'échelle de la province. En effet, sur l'ensemble de la province et durant la même période, l'âge médian de la population est passé de 42,5 en 2016 à 43,2 en 2021, une hausse plus marquée que celle constatée sur le territoire de Brossard. ».

19. L'article 2.4.2 de l'annexe A de ce règlement est également modifié :

1º par le remplacement du tableau 2 de cet article par le tableau reproduit à l'ANNEXE 5 du présent règlement pour en faire partie intégrante;

2º par le remplacement du tableau 3 de cet article par le tableau reproduit à l'ANNEXE 6 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

20. L'article 2.4.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement de « 2,3 » par « 2,2 »;

2º par le remplacement du tableau 4 par le tableau reproduit à l'ANNEXE 7 du présent règlement pour en faire partie intégrante;

3º par le remplacement du tableau 5 par le tableau reproduit à l'ANNEXE 8 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

21. L'article 2.4.4 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement de la seconde phrase par la suivante :

« Ainsi, 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 %. »;

2º par le remplacement du tableau 6 de cet article par le tableau reproduit à l'ANNEXE 9 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

22. Le tableau 7 de l'article 2.4.5 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le tableau reproduit à l'ANNEXE 10 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

23. L'article 2.4.6 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, au premier alinéa, de « très faible » et « élevé » par respectivement « élevée » et « faible »;

2º par le remplacement du second alinéa par le suivant :

« Parmi les autres langues que le français et l'anglais qui sont parlées à la maison, on retrouve, dans l'ordre, le chinois (11,0 %), l'arabe (8,7 %), l'espagnol (5,6 %), le cantonais (5,3 %) et le persan (2,6 %). »;

3º par le remplacement du tableau 8 par le tableau reproduit à l'ANNEXE 11 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

24. L'article 2.4.7 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.4.7 L'immigration***

Avec près de 96 000 personnes nées à l'étranger, l'agglomération de Longueuil compte la deuxième plus forte concentration de personnes membres de communautés culturelles du Québec, après Montréal, avec 21,9 % de sa population. L'immigration est en constante croissance : 16 780 nouveaux immigrants sont venus s'établir dans l'agglomération entre 2016 et 2021, soit 8,3 % des immigrants nouvellement arrivés au Québec.

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. »

25. L'article 3.1 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, au premier alinéa, de « devrait entrer en vigueur fin 2016 ou au premier trimestre de 2017 » par « a été adopté en 2016 »;

2º par l'insertion, à la fin, des alinéas suivants :

« Depuis l'adoption du plan d'urbanisme en 2017, le contexte législatif et le contexte spécifique de Brossard ont grandement évolué. Ainsi :

- L'arrivée du REM a engendré une pression immobilière intense et accélérée;
- Les projets de développement soumis dépassent largement les projections de développement planifiées en 2017 (plus de 25 000 unités en planification et les demandes des promoteurs dépassent les 57 000 unités), alors que les projections démographiques anticipent 17 000 nouveaux ménages;
- Le dépassement des prévisions, qui a des impacts importants sur les infrastructures publiques requises pour supporter ces projets, doit être pris en compte;
- En parallèle, les infrastructures civiles locales, municipales et d'agglomération (rues, égouts, aqueduc) sont insuffisantes pour supporter les projections révisées. L'agglomération de Longueuil limite les rejets sanitaires totaux pour Brossard, qui sont inférieurs aux rejets totaux des projets théoriquement possibles. À l'échelle locale, les travaux requis pour permettre ces projets s'ils étaient réalisés tels quels occasionneraient des coûts et des délais importants;
- La Ville a la volonté de respecter les milieux bâtis et de créer des milieux de qualité. Pour y arriver, des équipements sont également requis pour desservir cette augmentation de population plus importante, tels des écoles, des parcs, des équipements récréatifs et des liens actifs, etc. À l'heure actuelle, la Ville de Brossard constate un déficit de parcs municipaux et affiche des besoins en écoles ainsi qu'à l'égard de nombreux équipements sportifs. Ces équipements génèrent eux aussi des

coûts importants, requièrent des terrains et nécessitent d'être planifiés pour être stratégiquement localisés et acquis;

- Toutefois, la capacité financière de la Ville et des citoyens est limitée. Une rationalisation du développement est à faire et une priorisation des besoins est requise en fonction de cette capacité et de la vision de développement de la Ville;

- Également, la croissance des ménages est plus importante que le nombre de logements construits ce qui a causé une crise du logement dans les dernières années;

- L'offre en logements sociaux et abordables à Brossard est très limitée alors que les besoins en logements sociaux et abordables à Brossard augmentent. Le contexte immobilier combiné à l'absence d'exigences municipales n'est pas favorable à la création de tels nouveaux logements malgré les besoins;

- Les attentes de la Ville et des différents gouvernements augmentent en matière de développement durable. L'adoption de la politique de mobilité durable par le MTQ, de cibles de réduction de GES, la mise sur place d'un comité en environnement (CEDD) à Brossard et les résultats d'un sondage réalisé auprès des citoyens témoignent de la nécessité pour la Ville de faire davantage pour le développement durable.

Enfin, de nouvelles obligations légales incombent maintenant aux municipalités en ce qui a trait à la nécessité de fournir des terrains pour des écoles. À l'heure actuelle, des espaces parcs ont dû être réduits pour accueillir ces écoles alors que les parcs sont rares et que deux terrains ont dû être cédés à cette fin. Ces obligations s'ajoutent aux enjeux précédents. ».

26. L'article 3.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin, de l'alinéa suivant :

« La mise à jour du plan d'urbanisme de 2024 permet de préciser certains éléments du plan dans l'horizon de 2060. ».

27. Le tableau 9 de l'article 3.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la 17e ligne (Ville de Brossard – Plan directeur des équipements récréatifs et collectifs extérieurs), dans la colonne « date de publication ou d'entrée en vigueur », de « Version révisée : 2017 » à la fin de cette cellule.

28. Le chapitre 4 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin du paragraphe 4 du cinquième alinéa, de « de la Ville dans le respect de sa capacité de payer ».

29. L'article 5.1.1.1 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***5.1.1.1 Données générales sur le logement***

- En 2021, la densité de population de Brossard était de 2 025 habitants au km^2 à Brossard, ce qui est plus élevé que la moyenne de l'agglomération de Longueuil (1 547 hab./km^2.);

- Le parc résidentiel de Brossard comptait un peu plus de 35 000 logements en 2021;

- Les logements sont la propriété des occupants dans une proportion de près de 70 % et, 2 fois sur 3, ce sont des habitations unifamiliales;

- 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;

- On retrouve au moins trois chambres à coucher ou plus dans 58 % des logements;

- 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 $. Ces données s'apparentent sensiblement à celles de l'agglomération puisque pour Longueuil, la valeur moyenne se situe à 472 400 $ et les coûts mensuels sont de 970 $ à la location et de 1 322 $ pour les propriétaires. La plus grande distinction porte sur le prix à la location qui est supérieur de près de 23 % pour la ville de Brossard;

- C'est au nord de l'Autoroute 10, dans les secteurs V, P, A et B où l'on trouve les logements les plus anciens et ceux nécessitant le plus de réparations. Dans ces secteurs,

environ 85 % du stock de logements a été construit avant 1986 et près de 40 % de ces logements sont occupés par des locataires;

- La composition argileuse des sols rend les habitations plus vulnérables à des problématiques structurales. ».

30. L'annexe A de ce règlement est modifiée par l'insertion, après l'article 5.1.1.3, du suivant :

« ***5.1.1.4 Problématiques connues du logement***

Depuis 2017, des problématiques relatives au logement se sont manifestées. Ces problématiques, qui n'étaient pas connues à l'époque constituent maintenant des enjeux qui doivent être considérés dans le développement de milieux de vie à Brossard et pour lesquels la Ville devra se positionner :

- Offre très limitée de logements sociaux et abordables;
- Besoins importants en logements sociaux et abordables;
- Logements surpeuplés;
- Mauvais entretien des logements;
- Pénurie de logements;
- Augmentation récente des coûts des logements / exacerbe les défis de ceux qui peinent à se loger;
- Absence d'outil réglementaire actuel à Brossard pour obliger la création de logements sociaux et abordables. ».

31. L'annexe A de ce règlement est modifiée par le remplacement des plans 3, 4, 5, 6, 11 et 12 par les plans respectivement reproduits aux ANNEXES 12, 13, 14, 15, 16 et 17 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

32. Le tableau 10 de l'article 5.1.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par l'insertion, à la fin de la sixième puce dans la colonne « Atouts », de « structurant déployé sur le territoire avec les stations du REM et la révision du réseau de desserte en autobus. »;

2º par l'insertion, à la fin de la dernière puce dans la colonne « Défis », de « qui compromettent la capacité de ces réseaux de desservir les nouveaux logements, quels qu'ils soient, peu importe la vocation sociale qui les caractérise le cas échéant, ce qui met en péril l'atteinte de certains objectifs du plan d'urbanisme. ».

33. Le tableau 11 de l'article 5.1.3 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le tableau reproduit à l'ANNEXE 18 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

34. L'article 5.3.1.4 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin du septième alinéa, de «, ce qui ne va sans poser de défi sur le plan de la capacité des infrastructures et équipements municipaux à recevoir les rejets en eaux usées ».

35. L'article 5.3.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement, après le tableau 12, du deuxième alinéa suivant :

« La situation est semblable pour ce qui est du développement de nouveaux bureaux. Malgré un taux d'inoccupation de 10,1 %, la bonne performance des années passées et les attraits de Brossard, la complétion du projet Jonxion à l'intersection des boulevards Lapinière et du Quartier, de même que les nouveaux espaces de bureaux disponibles dans le secteur du TOD du Quartier (secteur boulevard du Quartier et autoroute 10) et ceux à prévoir dans le secteur du futur centre-ville devraient être en mesure de combler la demande à l'horizon de planification du plan d'urbanisme (2035). ».

36. L'article 5.6 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, après le premier alinéa, des suivants :

« Depuis 2020, une modification à la Loi sur l'instruction publique oblige les municipalités, dont Brossard, à céder des terrains aux centres de services scolaires pour répondre aux besoins en écoles. Cette exigence implique donc pour la ville de planifier, conjointement avec le Centre de services scolaires Marie-Victorin, les besoins en termes d'écoles pour desservir adéquatement sa population au niveau scolaire. De manière corrélative, un centre de services scolaire peut conclure une entente avec une municipalité pour établir, maintenir ou améliorer en commun des bibliothèques publiques, des centres administratifs, sportifs, culturels ou récréatifs ou des terrains de jeux. Aussi, la Ville cherchera dans la mesure du

possible à ce que de telles ententes soient conclues afin d'améliorer l'offre de services aux citoyens de Brossard.

Depuis 2021, Brossard accueille maintenant un pavillon de l'Université de Montréal dans le secteur E (Solar).

Enfin, Brossard planifie le développement de son centre-ville dans le secteur de la station du REM et du terminus d'autobus Panama. La présence d'institutions publique dans ce secteur sera essentielle au succès de ce futur centre-ville. ».

37. L'article 5.6.1.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, au premier alinéa, de « La Commission scolaire » par « Le centre de services scolaires »;

2º par le remplacement, au troisième alinéa, de « la Commission scolaire » par « le centre de services scolaires »;

3º par le remplacement, au sixième alinéa, de « de la Commission scolaire » par « du centre de services scolaires »;

4º par l'insertion, à la fin du septième alinéa, de la phrase suivante : « Depuis, ce taux a augmenté et des besoins additionnels sont à combler en termes de locaux pour répondre aux besoins en écoles secondaires. »;

5º par l'insertion, après le huitième alinéa, des suivants :

« ▪ Depuis 2017, plusieurs écoles primaires ont été agrandies et d'autres sont planifiées par le centre de services scolaires Marie-Victorin pour répondre aux besoins. Des classes modulaires sont également présentes pour répondre au manque de classes permanentes requises sur le territoire. Le Centre de services scolaires a pour objectif de remplacer ces classes modulaires par des agrandissements et de nouvelles constructions d'écoles.

▪ En 2022, deux nouvelles écoles primaires sont projetées par le centre de services scolaires Marie-Victorin et d'autres sont à venir en lien avec la croissance démographique anticipée. ».

38. L'article 5.6.1.4 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, après le dernier alinéa, du suivant :

« ▪ En 2021, l'Université de Montréal a installé un pavillon dans le secteur E. ».

39. L'article 5.6.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par l'insertion, dans la colonne « Défis » du tableau 18, après la dernière puce, des suivantes :

« ▪ Acquérir des terrains permettant d'accueillir de nouvelles écoles primaires et secondaires dans un contexte de rareté de terrains et de coûts d'acquisition élevés. À cette fin, la contribution pour des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels peut être utilisée, ce qui pourra être considéré dans l'intérêt public.

▪ Assurer une desserte équitable de l'ensemble du territoire par les établissements d'enseignement primaires et secondaires, notamment au sein des secteurs voués à une intensification de la fonction résidentielle.

▪ Assurer la présence d'espaces publics et d'établissements d'éducation postsecondaires dans le secteur du futur centre-ville. »;

2º par l'insertion, à la fin, de l'alinéa suivant :

« De plus, la Ville souhaite créer un futur centre-ville dans le secteur de la station du REM et du terminus d'autobus Panama. Pour y arriver, il est essentiel d'assurer une place importante aux institutions publiques dans ce secteur. Par conséquent, il sera important d'assurer une place aux institutions d'éducation postsecondaire et aux installations publiques dans ce secteur. ».

40. Le tableau 19 de l'article 5.6.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'ajout, après la dernière ligne, de la suivante :

«

Répondre aux besoins de la population en termes d'établissements d'enseignement primaires et secondaires	• Assurer la présence d'écoles primaires dans les secteurs à redévelopper afin d'offrir une desserte de proximité adéquate à ces établissements • Développer une stratégie d'acquisition ou d'affectation des terrains propices à l'implantation d'établissements d'enseignement, notamment dans les secteurs voués à du (re)développement et une intensification de la fonction résidentielle. Cette stratégie devrait être travaillée conjointement avec le Centre de services scolaires.

».

41. L'article 5.7 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, après le dernier alinéa, du suivant :

« Enfin, les citoyens ont indiqué, dans un sondage mené dans le cadre de la révision du PPU centre-ville, que les parcs constituent un élément essentiel pour le développement de milieux de vie. ».

42. L'article 5.7.1.1 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, au troisième alinéa, de « 115 000 » et « 145 » par respectivement « 140 000 » et « 200 »;

2º par le remplacement du quatrième alinéa par le suivant :

« L'offre en équipements récréatifs sera à bonifier pour tenir compte de la croissance démographique anticipée. »;

3º par l'insertion, après le quatrième alinéa, du suivant :

« ▪ L'analyse de la desserte actuelle en termes de parcs permet de mettre en lumière certaines lacunes quant à la couverture du territoire, tel qu'illustré au plan 16. La portion sud du secteur L (secteur du quartier dix-30), la portion est du secteur P (secteur du Mail Champlain) ainsi que les abords du boulevard Taschereau (secteur 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 répondre aux besoins d'une centralité en développement, il est important d'ajouter de nouveaux parcs et équipements sportifs dans ces secteurs. ».

43. L'article 5.7.1.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, au troisième alinéa, de « 115 000 » par « 140 000 »;

2º par le remplacement du plan 13 par le plan 13 reproduit à l'ANNEXE 19 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

44. Le tableau 20 de l'article 5.7.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, dans la colonne « Défis », après le dernier paragraphe, des suivants :

« ▪ Cession de terrains parcs pour aménager des écoles primaires réduit l'offre en parcs actuelle.

▪ Terrains rares et coûteux pour acquérir et aménager de nouveaux parcs.

▪ Absence de parc municipal dans le quadrant nord-ouest de la ville (entre l'autoroute 10 et le boulevard Taschereau).

▪ Absence de parcs dans les secteurs à redévelopper combinée à des besoins en parcs plus élevés dans les milieux denses.

- Répartition géographique des différents parcs et espaces verts à aménager en fonction de leur typologie et de leur rayon de desserte. ».

45. Le tableau 21 de l'article 5.7.3 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le tableau reproduit à l'ANNEXE 20 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

46. L'article 5.8 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin du premier alinéa, de la phrase suivante : « Il faut tenir compte du fait qu'en 2022, le gouvernement a adopté la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire. Cette politique énonce qu' « [E]n 2042, le territoire du Québec ainsi que son patrimoine architectural sont considérés comme une ressource précieuse et non renouvelable. » Il a lieu de prendre acte de cet énoncé et d'agir en conséquence. ».

47. L'article 5.9.1.4 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par l'insertion, après le dernier alinéa, du suivant :

« ▪ Tel qu'illustré au plan 14.1, l'effet des îlots de chaleur s'est amplifié à Brossard entre 2012 et 2022. Pour pallier ce phénomène, des efforts de végétalisation devront être faits, notamment dans les aires de stationnement extérieures, mais également en ce qui a trait aux toits des bâtiments pour réduire l'effet d'îlot de chaleur. Les projets de développement ou de redéveloppement constitueront une opportunité de revégétaliser les aires majoritairement pavées. De plus, l'ajout de parcs et d'espaces verts au sein des projets de développement ou de redéveloppement permettra également de végétaliser davantage tout en réduisant les superficies pavées. L'adoption, en 2024, du plan stratégique et d'intervention en foresterie urbaine permettra à Brossard d'agir en ce sens. »;

2º par l'insertion, à la fin, du plan 14.1 reproduit à l'ANNEXE 21 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

48. L'article 5.9.1.6 de l'annexe A de ce règlement est modifié par la suppression du dernier alinéa.

49. Le tableau 24 de l'article 5.9.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, dans la colonne « Défis », du dernier paragraphe par le suivant :

« ▪ De nombreuses surverses ont lieu dans les cours d'eau locaux lors de fortes pluies en raison du réseau d'égout sanitaire saturé et des infiltrations sur l'ensemble du territoire. Une attention particulière devra être apportée aux projets de développement et de redéveloppement afin qu'ils n'amplifient pas ces surverses au-delà de ce qui est autorisé par le gouvernement provincial. Ce faisant, des études seront requises préalablement à l'autorisation de certains projets afin d'assurer que la capacité des réseaux n'est pas compromise. Dans certains cas, la délivrance des permis et certificats devra être conditionnée par la signature d'une entente relative aux travaux municipaux dans l'éventualité où la Ville juge opportun de rehausser les infrastructures et équipements municipaux afin d'autoriser la réalisation d'un projet susceptible d'entraîner des surcharges ou qui se situe dans un secteur où la consolidation implique la possibilité de telles surcharges en aval du développement projeté, le tout dans un souci de planifier la desserte de manière intégrée en tenant compte des impacts immédiats, mais aussi projetés de la consolidation .»;

2º par l'insertion, dans la colonne « Défis », après le dernier paragraphe, du suivant :

« ▪ Réduction de l'effet d'îlot de chaleur dans les secteurs résidentiels plus récents et dans les secteurs voués à une intensification. ».

50. Le tableau 25 de l'article 5.9.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, à la deuxième ligne, dans la colonne « Moyens de mise en œuvre », du deuxième paragraphe, par le suivant :

« • Adapter la réglementation d'urbanisme à la lutte aux îlots de chaleur urbains et à la création d'îlots de fraîcheur en intégrant notamment les notions d'albédo, de végétalisation des sites, d'aménagements plus perméables, etc. »;

2º par l'insertion, à la deuxième ligne, dans la colonne « Moyens de mise en œuvre », après le dernier paragraphe, du suivant :

« • Dans le cadre de demandes de PAE ou de PPCMOI ou de modifications réglementaires, énoncer des critères ou exiger une augmentation considérable du verdissement des terrains, des toitures, des murs et autres surfaces, de surfaces réfléchissantes et de rétention et d'infiltration des eaux pluviales à même les projets concernés. »;

3º par l'insertion, à la sixième ligne, dans la colonne « Objectif », après « environnementale », de « et du plan stratégique et d'intervention en foresterie urbaine »;

4º par l'insertion, à la sixième ligne, dans la colonne « Moyens de mise en oeuvre », après le dernier paragraphe, des suivants :

« • Bonifier les plantations dans les projets de développement ou de redéveloppement;

• Protéger, maintenir et revitaliser les milieux naturels, boisés et d'intérêts dans les projets de développement ou de redéveloppement. ».

51. L'article 5.11 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***5.11 Infrastructures et utilités publiques***

Le Québec, comme plusieurs provinces canadiennes, a connu une importante croissance démographique au cours des années d'après-guerre. La plupart des législations municipales provinciales ont rapidement évolué afin de tenir compte des défis reliés au boom immobilier et à l'accroissement rapide de la population.

Les législateurs et les municipalités ont dû explorer différentes façons de financer les infrastructures nécessaires pour répondre aux besoins accrus de services résultant de la croissance et du développement. Au fil des années, le financement des coûts de construction des infrastructures telles que les égouts, les routes et les trottoirs a connu différentes approches, dont notamment (i) l'émission de débentures par les municipalités, (ii) la captation de valeur, (iii) les ententes de lotissement, (iv) la taxation spéciale pour les améliorations locales sur les lots bénéficiaires ou potentiellement bénéficiaires, (v) les accords de partage des coûts avec les développeurs, (vi) les subventions provinciales et (vii) les taxes foncières et d'affaire.

Certaines de ces approches permettaient aux municipalités de limiter leur endettement, parfois élevé et sujet à l'approbation de la Commission municipale du Québec ou du ministre des Affaires municipales, selon les époques, tout en permettant aux développeurs immobiliers de procéder au développement de leur propriété avec une rapidité accrue.

Au cours des années 1970 et 1980, différentes formules de financement des infrastructures et équipements hors site, comme les bibliothèques municipales, les centres communautaires, casernes de pompier, lieux d'enfouissement technique, etc., (communément appelés les *soft services* par opposition aux *hard services* que sont les égouts, voies de circulation, trottoirs, etc.) se sont développé afin de mettre à la charge du développeur certains coûts indirects associés à son développement.

Il est juste de dire que les approches de financement des infrastructures municipales sont devenues de plus en plus sophistiquées au fil des ans.

Dans les faits, ce ne sont pas que les approches liées au financement des infrastructures et équipements municipaux qui se sont développées. Le boom immobilier a aussi entraîné des prises de conscience importantes sur la présence des espaces verts dans les communautés, la présence de logements sociaux, la présence de contraintes naturelles ou anthropiques, la mobilité active, la mixité des usages et la densification, notamment.

Cette prise de conscience a mené à l'inclusion, dans la plupart des législations municipales canadiennes, de certains pouvoirs permettant aux municipalités d'assujettir le développement immobilier au respect de certaines conditions préalables. L'objectif de ces conditions est généralement d'assurer l'adéquation du développement avec son milieu d'insertion, le bien-être public, une certaine équité fiscale, mais également une plus grande intégration des diverses populations dans ces milieux et la captation communautaire d'une partie des bénéfices découlant de normes d'urbanisme favorables au développement privé.

Par exemple, un règlement peut :

- assujettir la délivrance de tout permis à la production d'un rapport d'expert et à la réalisation de travaux préalablement à la délivrance de ce permis dans toute partie de territoire de la municipalité où des risques relatifs à la santé, à la sécurité ou à la protection de l'environnement ont été identifiés;

- assujettir la délivrance de certains permis à la cession par le demandeur, à titre gratuit, d'un droit de propriété immobilière, d'une servitude immobilière, des parties de l'immeuble destinées à l'emprise pour fins de voies publiques de circulation ou destinées à l'établissement, au maintien et à l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels;

- assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités domiciliaires à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable sur le territoire de la municipalité;

- prévoir des normes destinées à s'appliquer, conditionnellement à la conclusion d'une entente avec le demandeur d'un permis, en remplacement d'une norme contenue dans le règlement, à l'exception toutefois d'une norme portant sur les usages autorisés au lieu visé par la demande;

- assujettir la délivrance de tout permis à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont liés. Dans le cas où la décision consiste à approuver les plans, elle peut prévoir, parmi les conditions applicables, que le propriétaire doit prendre à sa charge le coût de certains de leurs éléments, notamment celui des infrastructures ou des équipements publics;

- assujettir la délivrance de tout permis à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

- au versement d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer la prestation accrue de services municipaux découlant de l'intervention visée par la demande de permis ou de certificat.

La Ville considère la majorité de ces objets dans le cadre de sa réglementation actuelle.

Le développement soutenu qu'a connu Brossard ces dernières années n'aurait pu se concrétiser sans que les réseaux d'aqueduc et d'égout aient été planifiés en conséquence. Considérant que la Ville de Brossard s'est développée dans le passé en fonction d'une densité variant de faible à moyenne, il y a lieu de s'interroger si les infrastructures ont été pensées ou ont la capacité de supporter une densité accrue, puisque le plan d'urbanisme favorise une intensification de la fonction résidentielle qui pourrait permettre d'ajouter, dans un scénario réaliste, environ 22 000 logements additionnels.

Depuis 2017, la Ville approfondit sa connaissance des réseaux d'infrastructures publiques localisées sur son territoire.

En 2020, la Ville a constaté l'usure du réseau d'égout sanitaire dans le secteur A et certaines portions des secteurs B et P. Afin d'éviter de précipiter l'usure du réseau d'égout sanitaire et d'éviter l'augmentation des risques de refoulement, la Ville a dû adopter un règlement de contrôle intérimaire qui interdit la densification dans ces secteurs. Depuis l'adoption de ce règlement de contrôle intérimaire, la Ville a approfondi ses études et a planifié des travaux correctifs afin de corriger la situation.

Les autres secteurs de la ville, bien que moins critiques à l'heure actuelle, ne semblent toutefois pas être adéquatement pourvus en infrastructures publiques pour répondre à la demande projetée si tous les terrains identifiés comme ayant un potentiel de redéveloppement se redéveloppent. Les capacités varient d'un secteur à l'autre et des études approfondies ont été réalisées pour déterminer les seuils actuels de rejets possibles et les travaux requis pour accueillir le redéveloppement projeté. Des seuils maximums de densités seront requis au zonage pour que les projets de développement ou de redéveloppement soient en adéquation avec les capacités des infrastructures publiques.

En parallèle l'agglomération de Longueuil, en lien avec les obligations qui lui sont fixées par le ministère de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques concernant les surverses et les rejets sanitaires de façon générale, poursuit également ses analyses pour

mieux connaître le réseau d'infrastructures publiques. À terme, Brossard se verra attribuer des seuils maximums de rejets qu'elle devra distribuer sur son territoire. Une demande d'un promoteur pour dépasser les seuils fixés serait alors assujettie à une analyse approfondie des impacts associés au dépassement demandé ainsi qu'à une entente relative aux travaux municipaux.

L'impact démographique anticipé oblige la Ville à porter une attention particulière aux équipements et aux infrastructures municipales susceptibles d'être lourdement impactés par l'ajout massif de logements. Une telle approche permet, par exemple, de prévenir la saturation de certains services dont l'effet serait, à terme, de compromettre le développement futur du secteur ou, au contraire, de compromettre par des travaux correctifs exécutés a posteriori, la stabilité d'un développement complété, mais pour lequel des travaux de rehaussement seraient rendus nécessaires par le développement des friches voisines.

Le conseil municipal peut choisir de lier le développement d'une partie de son territoire à la construction, l'ajout, le rehaussement ou le remplacement de certains équipements ou infrastructures. Il relève de sa prérogative de décider de l'opportunité d'exécuter certains travaux municipaux, à charge de répartir les coûts de leur réalisation de manière équitable et en tenant compte du bénéfice qu'en retire chaque immeuble desservi lorsqu'il opte pour l'imposition d'une taxe spéciale.

Il est important de souligner que pour répondre à la croissance future attendue, une municipalité peut exiger que ces travaux incluent une capacité excédentaire au-delà de ce qui est requis pour le développement initial. Par exemple, une conduite d'eau principale existante menant à un lotissement proposé peut être plus grande que ce qui est immédiatement nécessaire afin de desservir à la fois le lotissement proposé et la croissance future de la zone.

Cette prérogative peut également s'exercer par l'imposition d'une condition préalable, soit la signature d'une entente relative aux travaux municipaux, ce qui ne remet pas en cause le zonage applicable au site, mais permet de tenir compte de la capacité des services municipaux, notamment à la lumière des perspectives de développement à court ou moyen terme d'un secteur donné. Pour certains secteurs, la conclusion d'une entente sera requise aux termes de la réglementation applicable.

Les projections démographiques brossardoises nous permettent d'identifier certains secteurs où il s'avère impératif d'imposer l'exigence d'une telle condition préalablement à la délivrance des permis de construction ou de lotissement. Les analyses et études qui découlent d'une telle approche constituent des outils de premier ordre afin de permettre au conseil municipal de décider de l'opportunité de procéder à l'exécution de travaux municipaux, que ce soit par le biais d'une entente relative aux travaux municipaux ou de son propre chef ou par une approche mixte qui implique un partage des coûts et, le cas échéant, de l'exécution des travaux.

À cet effet, le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux assujettit déjà la délivrance d'un permis à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Il y a lieu de mettre à jour ce règlement et d'y intégrer un processus complet et détaillé de manière à clarifier la portée d'une telle condition préalable. La ville peut aussi choisir, par le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, d'exiger que le propriétaire prenne à sa charge la réalisation de certains travaux visant des équipements et des infrastructures.

Advenant le cas où un propriétaire souhaitait développer son site avec une densité supérieure à celle autorisée, des études additionnelles seraient alors à réaliser pour que la Ville puisse évaluer les impacts de cette densification. Advenant le cas où la Ville était en accord avec la densification proposée et les travaux requis pour permettre cette densification, le cas échéant, une entente relative aux travaux municipaux serait à convenir avec le propriétaire afin d'assurer la réalisation des travaux requis pour supporter la densification additionnelle.

L'identification des impacts de tout développement sur les équipements et infrastructures est essentielle afin de favoriser l'atteinte par les développeurs des cibles de densité fixées en fonction des besoins anticipés en termes de logements. Suivant des modalités énoncées à la réglementation applicable, et en tenant compte des résultats des analyses et études effectuées, les parties seront alors appelées à négocier, le cas échéant, la part des coûts relatifs aux travaux que le titulaire du permis doit prendre à sa charge selon les catégories de constructions, de terrains, de travaux, d'infrastructures ou d'équipements que le règlement indique.

La capacité excédentaire doit notamment être traitée de manière prioritaire dans le règlement. L'exemple de la conduite d'eau principale est utile à la compréhension de la mécanique proposée. Le coût d'investissement initial de cette conduite principale est divisé en deux composantes, soit la capacité non excédentaire, soit la partie du coût en capital total destinée à desservir uniquement le développement initial, payée par le développeur initial, et la capacité excédentaire, soit la partie des coûts d'investissement totaux dépassant ce qui est nécessaire pour desservir le développement initial, payée soit par le promoteur initial, les futurs bénéficiaires ou par la municipalité. Ainsi, le coût de cette capacité excédentaire peut notamment être récupéré lors du développement ultérieur de la zone et reversé à la partie (soit la municipalité, soit le promoteur initial) qui a financé le coût en capital initial de la capacité excédentaire de la conduite d'eau principale.

Dans le cadre de l'entente et des modalités portant sur les bénéficiaires, la municipalité et le promoteur initial doivent déterminer quelle partie de la capacité excédentaire bénéficiera au développement futur qui sera ensuite desservi par les travaux visés par l'investissement initial. Afin de se connecter à ces travaux, le développeur des parcelles bénéficiaires devra payer une quote-part ou une taxe sur la base des termes de l'entente.

Le cas échéant, la Ville prélèvera et collectera la taxe des bénéficiaires sur les développements futurs. Si la Ville a payé pour la capacité excédentaire des travaux d'investissement initiaux (la partie des travaux au-delà de ce qui était nécessaire pour le développement initial), elle conservera les quotes-parts exigées des bénéficiaires.

Toutefois, si le développeur initial a payé pour la capacité excédentaire, la Ville lui reversera les quotes-parts perçues des bénéficiaires. Dans les deux cas, les frais payables par les bénéficiaires doivent inclure les intérêts cumulatifs calculés annuellement au taux établi par règlement. »

52. L'article 5.11.1.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1° par l'insertion, après le dernier alinéa, du suivant :

« ▪ Le réseau d'égout sanitaire des autres secteurs apparaît saturé ou près des seuils de saturation. Des études plus poussées sont requises pour préciser l'état de situation et déterminer les mesures à prendre pour permettre un certain redéveloppement. »;

2° par le remplacement du plan 19.1 par le plan reproduit à l'ANNEXE 22 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

53. Le tableau 28 de l'article 5.11.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, dans la colonne « Défis », après le dernier paragraphe, des suivants :

«▪ Les réseaux sanitaires d'égout des autres secteurs qui apparaissent limités et pour lesquels des études additionnelles sont projetées pour déterminer les capacités résiduelles réelles et les travaux requis dans les prochaines années;

▪ Les débits de rejets limités par l'agglomération de Longueuil concernant l'ensemble des villes de l'agglomération, dont Brossard, qui sont inférieurs aux débits projetés de l'ensemble des projets de redéveloppement possibles;

▪ La capacité limitée de traitement de l'usine d'épuration des eaux de l'agglomération de Longueuil. ».

54. Le tableau 29 de l'article 5.11.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1° par l'insertion, à la première ligne de la colonne « Objectif », après « Brossard », de « sans compromettre la desserte des résidents existants »;

2° par l'ajout des lignes suivantes, après la dernière ligne du tableau :

«

Le respect de la capacité de payer des Brossardois et la rentabilité des projets pour la ville	• Mettre à jour le règlement sur les contributions payables aux termes de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en lien avec des infrastructures et équipements municipaux identifiés au règlement à cet effet; • Élaborer une priorisation des

	développements en fonction des travaux requis aux infrastructures municipales.
Respecter les rejets maximums prescrits par l'agglomération de Longueuil	• Fixer des seuils maximums constructibles à la réglementation d'urbanisme et évaluer tout projet qui excède ces seuils à la lumière des mesures de mitigation des rejets qui y sont applicables, le cas échéant, et de l'opportunité de les permettre.
Assurer la protection et la disponibilité de la ressource en eau	• Modifier le cadre réglementaire afin de réduire davantage les besoins en consommation d'eau potable (ex. imposer l'utilisation d'équipements de plomberie à faible débit, interdire l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage des terrains, le remplissage des piscines résidentielles, obliger la récupération d'eau de pluie en site propre, etc.). • Analyser en profondeur l'état du réseau d'eau potable et mettre en place un plan de gestion et d'entretien afin d'identifier les fuites du réseau et de déterminer les actions prioritaires à réaliser. • Modifier le cadre réglementaire afin de réduire la pression indue des eaux pluviales sur le réseau d'égout municipal (ex. imposer de la rétention au toit, exiger un coefficient minimal d'infiltration d'eau pour les surfaces non construites, etc.). • Évaluer la possibilité d'aménager le domaine public (réseau routier, parcs et espaces verts, etc.) afin d'encourager la gestion et la rétention des eaux pluviales en amont du réseau

».

55. L'article 5.12 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin, de l'alinéa suivant :

« Il devient nécessaire de développer des projets qui réduisent la dépendance à l'automobile et offrent des alternatives à l'auto solo. Il est important de boucler les réseaux de transports actifs dans les projets et sur l'ensemble du territoire. ».

56. L'article 5.12.1.1 de l'annexe A de ce règlement est supprimé.

57. L'article 5.12.1.7 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par la suppression, au premier alinéa, de la seconde phrase « Cet objectif ambitieux repose sur la réalisation de divers projets d'amélioration du réseau métropolitain, incluant l'implantation d'un mode lourd guidé de transport collectif (s'apparentant à un métro de surface ou un système léger sur rail) dans l'axe de l'autoroute 10, notamment vers le centre-ville de Montréal et l'Aéroport Pierre-Elliott-Trudeau. »;

2º par la suppression du troisième alinéa;

3º par le remplacement du quatrième alinéa par le suivant :

« Le Réseau express métropolitain (REM), mis en service en 2023, est un réseau de transport collectif de type métro léger desservant le territoire de Brossard et permettant d'accéder au centre-ville de Montréal en quelques minutes via le pont Champlain. Le réseau, qui comportera 26 stations, permettra d'offrir un lien de transport collectif régional à grande vitesse entre Brossard, le centre-ville et l'ouest de Montréal, la région de Deux-Montagnes et l'aéroport Montréal-Trudeau. Trois stations sont présentes sur le territoire de Brossard, soit les stations Brossard, Du Quartier et Panama. ».

58. L'article 5.12.1.9 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin du quatrième alinéa, de la phrase suivante :

« ▪ Afin de contribuer à l'atteinte de ce dernier facteur, les projets de développement ou redéveloppement devront contribuer à bonifier les liens actifs, en réduisant la taille des îlots à parcourir, en ajoutant des intersections additionnelles et en ajoutant des liens supplémentaires. ».

59. Le tableau 30 de l'article 5.12.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par la suppression, dans la colonne « Atouts », des premier et sixième paragraphes;

2º par le remplacement, dans la colonne « Atouts », au septième paragraphe, de «prévues » par « existantes »;

3º par le remplacement, dans la colonne « Atouts », au huitième paragraphe, de « qui sera bonifiée, notamment par la création d'un réseau rapide d'agglomération » par « bonifiée par l'entrée en service du REM »;

4º par l'insertion, dans la colonne « Atouts », après le dernier paragraphe, du suivant :

«• Le redéveloppement du territoire, notamment de grands sites commerciaux permettra de bonifier le réseau de mobilité par l'ajout de nouveaux liens actifs et de nouvelles rues, réduisant ainsi les distances à parcourir et offrant de nouvelles possibilités d'itinéraires. »;

5º par l'insertion, dans la colonne « Défis », après le dernier paragraphe, des suivants :

«• Assurer que les projets de développement ou de redéveloppement aient un impact limité sur la congestion routière.

• Adapter l'offre en stationnement, pour tenir compte de l'évolution des habitudes de mobilité et des modes alternatifs à l'automobile. ».

60. L'article 5.12.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, après le plan 28, du plan reproduit à l'ANNEXE 23 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

61. Le tableau 31 de l'article 5.12.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par l'insertion, à la première ligne, dans la colonne « Moyens de mise en œuvre » et après le dernier paragraphe, des suivants :

« • Réviser les règlements d'urbanisme de façon à assurer la présence, la bonification et la complétion des liens actifs et les réseaux de mobilité projetés ou requis lors de la réalisation de tout projet de développement ou de redéveloppement.

• Adopter un plan local de déplacement afin d'identifier et de prioriser les axes de mobilité à ajouter, modifier ou améliorer.»;

2º par la suppression, à la deuxième ligne, dans la colonne « Moyens de mise en œuvre » et au premier paragraphe de « et l'aménagement des futures gares du Réseau express métropolitain »;

3º par la suppression, à la deuxième ligne, dans la colonne « Moyens de mise en œuvre » et au deuxième paragraphe de « futures »;

4º par l'insertion, à la sixième ligne, dans la colonne « Moyens de mise en œuvre » et avant le dernier paragraphe, des suivants :

« • Boucler les réseaux de transports actifs existants afin de les rendre sécuritaires, performants et compétitifs à l'automobile;

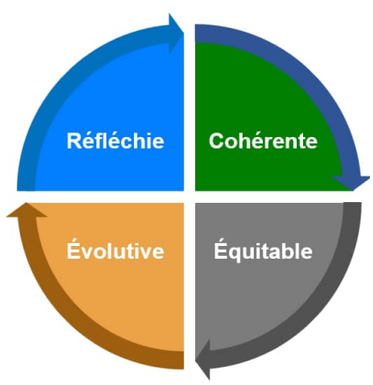
• Bonifier le réseau de transport actif afin de faciliter les déplacements actifs et de les rendre attrayants. ».

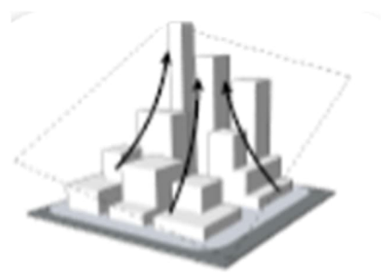
62. Le chapitre 6 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement des quatre premiers alinéas, par les suivants :

« Brossard est une ville urbaine verte, active et mobile en pleine croissance et qui a de grandes ambitions pour son avenir. Mais la croissance entraine des enjeux importants : comment favoriser la mobilité durable, la préservation des espaces verts, le logement abordable ? Comment adapter les infrastructures et les services publics aux besoins de la population ? Comment concilier le développement dans le respect de l'environnement ? Ce sont des questions qui exigent des solutions innovantes.

Soucieuse de prendre le contrôle de son développement et d'assumer son rôle de leader, la vision d'aménagement 2024 pour le Brossard de demain repose un développement planifié et structuré par une densification urbaine réfléchie, cohérente, équitable et évolutive qui tient compte des aspirations et des préoccupations des citoyens, en vue de créer des milieux de vie dynamiques, verts et inclusifs pour la collectivité. La planification et la réalisation des projets vont améliorer la qualité de vie des citoyens tout en respectant les principes du développement durable en protégeant et mettant en valeur l'environnement, en favorisant la mobilité active ainsi que l'utilisation des transports collectif pour les déplacements.

- L'équilibre de la forme urbaine maximise les bienfaits de la densité tout en favorisant une échelle humaine et un caractère communautaire;
- La densité est plus élevée au cœur du centre-ville et des aires TOD., le long des corridors de transport en commun structurant sous le principe de la « ville du 15 minutes »;
- La densité est décroissante vers les quartiers matures;
- La densité est similaire sur les terrains de localisations équivalentes;
- 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.





».

63. L'article 6.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié par l'insertion, après le dernier paragraphe du premier alinéa, des suivants :

« ▪ une offre déficiente de transport collectif à l'intérieur du territoire de la Rive-Sud en tout temps, et de façon plus prononcée, hors des heures de pointe;

▪ la saturation des équipements récréatifs, des parcs et de certains équipements publics;

▪ la nécessité pour la Ville de fournir des terrains pour de nouvelles écoles dans un contexte de rareté de terrains. ».

64. L'article 6.3.1 de l'annexe A de ce règlement est modifié par :

1º par le remplacement du cinquième paragraphe par le suivant :

« ▪ des nouvelles constructions s'intégrant harmonieusement à la trame bâtie existante, notamment par une gradation des hauteurs qui tient compte des secteurs adjacents; »;

2º par l'insertion, après le cinquième paragraphe du premier alinéa, des suivants :

« ▪ des nouvelles constructions occupant une proportion limitée des terrains afin de laisser place à des surfaces végétalisées et à des espaces communautaires;

- des nouvelles constructions ayant une volumétrie adaptée à l'échelle du piéton par l'entremise de stratégies telles que la construction de basilaires, des retraits des étages supérieurs, etc.;»;

3º par l'insertion, à la fin du sixième paragraphe du premier alinéa, de « incluant la desserte en équipements récréatifs et d'éducation. »;

4º par l'insertion, après le sixième paragraphe du premier alinéa, du suivant :

« ▪ le développement d'une stratégie d'acquisition ou d'affectation de terrains voués à accueillir des écoles pour répondre à la demande croissante; »;

5º par l'insertion, après le dixième paragraphe du premier alinéa, du suivant :

« ▪ une offre commerciale présente aux endroits stratégiques, le long des principaux boulevards et axes de transports en commun structurants ; »;

6º par l'insertion, à la fin du dernier paragraphe, de « en priorisant la mobilité active ».

65. L'article 6.3.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par l'insertion, après « limiter » au troisième paragraphe du premier alinéa, de « les îlots de chaleur et »;

2º par l'insertion, après le dernier paragraphe du premier alinéa, du suivant :

«▪ des exigences qui protègent les milieux naturels existants et permettent de les bonifier. »

66. L'article 6.3.3 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement, au sixième paragraphe du premier alinéa, de « Champlain » par « Samuel-de-Champlain et ses alentours ».

67. L'article 6.3.4 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par l'insertion, à la fin du titre, de « de la Ville dans le respect de sa capacité de payer »;

2º par l'insertion, avant le premier paragraphe du premier alinéa, des suivants :

«▪ des projets de développement et de redéveloppement rentables pour la Ville autant à la conception qu'une fois les projets habités et opérationnels;

- des projets de développement et de redéveloppement qui tiennent compte de la capacité des équipements et infrastructures municipaux et qui sont rehaussés, le cas échéant, en tenant compte des besoins municipaux à court, moyen et long terme, de la capacité de payer de la Ville et de l'équité fiscale qui préside à la répartition appropriée et juste des sommes ainsi engagées;
- prévoient les équipements et infrastructures publics nécessaires aux projets et au voisinage dans lesquels ils s'insèrent afin d'éviter que la Ville ait à investir par la suite; ».

68. L'article 6.4 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« La vision d'aménagement dont se dote la Ville de Brossard, en adoptant le présent plan d'urbanisme, s'articule principalement autour des modes de déplacements alternatifs à l'auto solo (marche, vélo, transport en commun, voitures partagées, etc.). Dans une ville dont le développement était axé presque exclusivement sur l'automobile, la mise en œuvre de cette vision pose de nombreux défis, dont l'arrimage des planifications, leur prise en charge, l'acceptabilité sociale, l'appui des paliers supérieurs de gouvernement et une vision à long terme. »;

2º par l'insertion, au deuxième alinéa, après « collaboration du RTL », de « et de l'ARTM »;

3º par l'insertion, après le quatrième alinéa, du suivant :

« Les nouvelles responsabilités que la Ville doit prendre, notamment en termes de terrains pour les écoles et en termes de logements sociaux et abordables, sont à intégrer dans les différents outils d'urbanisme pour en assurer la prise en charge. »;

4º par l'insertion, après le neuvième alinéa, du suivant :

« De plus, l'arrimage des travaux de mise à niveau des infrastructures en lien avec les projets de développement et de redéveloppement projetés sera requis. Ces travaux devront se faire en assurant la rentabilité pour la Ville de ces projets en ne considérant pas seulement les revenus de taxation qu'ils génèrent, mais également en considérant les dépenses requises pour qu'ils puissent voir le jour et être adéquatement desservis. »;

5º par l'insertion, à la fin de la dernière phrase du dernier alinéa, de « et de façon plus spécifique pour chacun des terrains visés par du redéveloppement ».

69. L'article 6.6 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1º par le remplacement, au premier alinéa, de « 15 000 » par « 17 000 »;

2º par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant :

« Parmi les secteurs offrant un potentiel de développement ou de redéveloppement impliquant l'intensification ou l'introduction de la fonction résidentielle identifiés au plan 34.1, la Ville de Brossard a identifié, d'une part, les « terrains avec potentiel d'intensification » et d'autre part, les « terrains propices à la requalification ». Ces secteurs ont été identifiés en fonction des critères suivants : potentiel de développement ou de consolidation commerciale très faible, taux d'inoccupation élevé, projets résidentiels en cours d'analyse par les propriétaires fonciers, viabilité économique d'un éventuel projet résidentiel à court terme, potentiel de densification, faible valeur ou vétusté des bâtiments actuels.

Pour les « terrains avec potentiel d'intensification », la réglementation prévoit des dispositions favorisant la réalisation de projets résidentiels qui tiennent compte des caractéristiques du milieu, notamment par l'introduction d'objectifs et de critères dans un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou relatif au plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

En ce qui concerne les « secteurs propices à la requalification », ceux qui sont compris à l'intérieur des limites du PPU font l'objet d'une planification détaillée, alors que les autres conservent une vocation commerciale transitoire (dans l'attente d'un redéveloppement à moyen ou long terme), selon laquelle les commerces et services de proximité sont favorisés. Dans la perspective où les acteurs concernés souhaitent réaliser des projets de redéveloppement mixtes ou résidentiels, une demande via le règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), de modification du règlement de zonage ou de PAE devient nécessaire. L'identification de ces terrains comme étant « propice à la requalification » sert toutefois à simplifier le processus de requalification.

Enfin, pour créer de véritables milieux de vie répondant aux objectifs du plan d'urbanisme, de nouvelles écoles devront être prévues au sein des projets de redéveloppement. Les outils d'urbanisme devront être adaptés pour assurer le financement et l'acquisition des terrains requis pour ce faire. »;

3º par le remplacement du plan 29 par le plan 29 reproduit à l'ANNEXE 24 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

70. L'article 6.7 de l'annexe A de ce règlement est modifié par le remplacement du plan 30 par le plan reproduit à l'ANNEXE 25 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

71. L'article 6.8 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 6.8 Vision d'aménagement – parcs et espaces verts

Bien que l'offre actuelle en parcs et en espaces verts soit de 13,3 hectares par 1 000 habitants (population de 2011 et Bois de Brossard inclus), alors qu'il est généralement reconnu qu'un ratio de 4 hectares par 1 000 habitants est acceptable considérant le potentiel de développement de Brossard qui est d'environ 140 000 habitants, il faudrait réserver environ 200 hectares de terrains à des fins de parcs et espaces verts pour maintenir le ratio actuel.

Créer de nouveaux quartiers complets avec une offre additionnelle de parcs et espaces verts équivalente à celle actuelle (ratios similaires par habitant) nécessitera l'ajout de nouveaux parcs dans les secteurs à redévelopper.

La décision du conseil municipal de conserver près de 35 hectares pour la création d'un parc municipal est un bon pas dans cette direction. Le plan qui suit illustre également les principaux secteurs où des parcs sont planifiés ou projetés.».

72. L'article 6.9 de l'annexe A de ce règlement est remplacé par le suivant :

*« **6.9 Vision d'aménagement – patrimoine paysager***

Brossard vise à devenir ville-lisière, c'est-à-dire une ville dont l'espace urbanisé est périphérique à Montréal et qui regroupe des entreprises, des services, des centres commerciaux et qui propose une gamme complète d'activités de loisirs, une destination de choix pour le récréotourisme et même le tourisme d'affaires. Pour atteindre cet idéal, Brossard devra notamment protéger et mettre en valeur ses atouts, dont le fleuve Saint-Laurent, la rivière Saint-Jacques et le bois de Brossard et relever certains défis, dont la revitalisation du boulevard Taschereau et l'amélioration des vitrines autoroutières. À une échelle plus locale, la Ville doit également tenir compte des paysages de proximité dans la réalisation de certains projets de développement, de redéveloppement ou d'insertions en milieu bâti.

Brossard compte peu de sites d'intérêt patrimonial ou archéologique. En revanche, les principaux témoins du passé, à savoir la maison Banlier et sa voisine, la maison Sénécal, ont une valeur patrimoniale importante au point de bénéficier d'un statut de classement en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Ce statut assure une protection des bâtiments, de même qu'une protection contre les interventions qui pourraient être réalisées dans un rayon de 152 m de la maison Banlier. Compte tenu de la valeur patrimoniale de ces deux habitations et de leur localisation stratégique, à la frontière entre les milieux urbains, agricoles et naturels, la réglementation d'urbanisme permet la mise en valeur éventuelle de ces immeubles à des fins de gîte du passant ou autre type d'hébergement touristique respectant le caractère du lieu. Une analyse devra être réalisée, à court terme, afin d'évaluer les divers moyens qui pourraient être mis en œuvre pour préserver la Maison Brossard. Pour assurer la viabilité économique d'un tel projet, la possibilité de permettre un projet résidentiel sur une partie du terrain devra être envisagée.

En plus des vues sur le fleuve qui doivent être préservées, le plan qui suit illustre les principaux corridors d'intérêt paysager, de même que les paysages de proximité que les citoyens des milieux concernés souhaitent préserver. Afin d'assurer la protection de ces vues et paysages, des dispositions particulières sont intégrées au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et au règlement de zonage afin, notamment, d'interdire l'installation de panneaux-réclames le long du Fleuve. ».

73. L'article 6.9 de l'annexe A de ce règlement est également modifié par le remplacement du plan 31 par le plan reproduit à l'ANNEXE 26 du présent règlement pour en faire partie intégrante

74. L'article 7.2 de l'annexe A de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement, au début du dernier alinéa, de « Enfin » « De plus »;

2° par l'insertion, après le dernier alinéa, du suivant :

« Enfin, pour respecter la vision de développement de la ville et planifier les services publics additionnels requis pour desservir la nouvelle population projetée, le tout dans un souci de réaliser un redéveloppement durable du territoire, des seuils maximums de densité devront aussi être fixés. ».

75. L'annexe A de ce règlement est modifiée par l'insertion, après l'article 7.2, des suivants :

« ***7.2.0.1. Les cibles de hauteur et de densité***

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. Le plan 34.1 illustre les secteurs visés par les différentes cibles de hauteur et de densité.

Les cibles de hauteur et de densité ont été déterminées en fonction des 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. Il pourrait être requis, dans certains cas où la densité est très élevée, que les normes de hauteurs traduites au règlement de zonage soient inférieures aux cibles, afin d'assurer une intégration harmonieuse avec les secteurs limitrophes de plus faible densité (notamment au cœur du centre-ville dans le secteur de Panama, particulièrement le long du boul. Pelletier);

- la proximité à un réseau de transport collectif structurant (station ou corridor) existant ou projeté 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;

- la présence d'un secteur à potentiel de requalification;

- la présence d'un secteur propice à la requalification.

Dans l'objectif de traduire la vision d'aménagement, les règlements d'urbanisme devront prescrire ces cibles selon différents mécanismes :

- le Règlement de zonage doit fixer une densité maximale située à l'intérieur des cibles. Lorsqu'une de ces cibles est attribuée à un « secteur propice à la requalification », seul le paramètre de la hauteur sera traduit. Toutefois, si un projet de requalification prévoit introduire la fonction résidentielle dans ce secteur, le projet devra respecter le paramètre de densité prescrit par le plan d'urbanisme;

- le Règlement sur les PIIA devra être comprendre des objectifs et des critères permettant d'encadrer les nouveaux projets dans une optique d'assurer le respect des objectifs du plan d'urbanisme, notamment en ce qui a trait à la mobilité, le verdissement et la conception durable des bâtiments.

Il est possible de dépasser les cibles sans contrevenir aux objectifs du plan d'urbanisme. Une telle possibilité s'insère toutefois dans un exercice discrétionnaire ancré dans l'analyse des co-bénéfices, soit l'apport d'un tel dépassement à la communauté. L'évaluation qualitative prend la forme de critères insérés à la réglementation d'urbanisme discrétionnaire. Pour encadrer ces demandes, Brossard entend :

- bonifier son Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

- se doter d'un Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

7.2.0.2. Les attentes en matière de retombées collectives

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

L'évaluation qualitative qui découlera de l'analyse de la demande devra minimalement s'assurer que :

a) l'intensité de l'usage résidentiel projetée est adaptée au site et des mesures visant à minimiser l'impact sur les secteurs adjacents sont prévues notamment en matière de circulation, stationnement et intimité;

b) des superficies suffisantes de parcs publics et d'espaces récréatifs privés sont prévues;

c) le projet contribue à la diversification de l'offre en logements et permet de répondre aux besoins en habitation abordable et sociale sur le territoire de Brossard;

d) le projet intègre des usages communautaires et collectifs au bénéfice des résidents du secteur (école, université, centre communautaire, centre sportif, lieu de diffusion culturelle…) et de l'ensemble des Brossardoises et Brossardois.

Une telle demande doit être justifiée à la lumière des retombées collectives qui découleront du projet. Une retombée collective peut concerner différents aspects relatifs à l'aménagement du territoire et des services offerts aux citoyens. Ainsi, les gains en matière d'espaces verts,

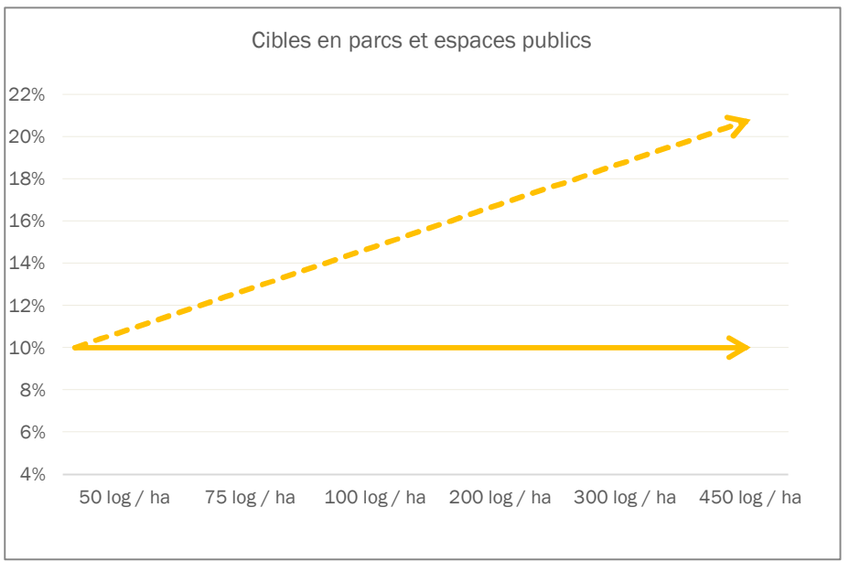
d’espaces publics, de logements abordables, de logements sociaux, de conception architecturale durable, de modulation des hauteurs, de trame des voies de circulation et de mobilité constituent des éléments bénéfiques à la collectivité qui doivent être pris en compte dans l’analyse des demandes soumises.

Afin de clarifier ces attentes, en sus du respect des éléments ci-haut cités, des cibles spécifiques en matière de retombées collectives sont précisées à l’article 7.2.0.3.

7.2.0.3. Cibles spécifiques en matière de retombées collectives

Pour les parcs et espaces publics, les espaces privés végétalisés et les logements sociaux et abordables, les projets devraient permettre d’atteindre les cibles spécifiques suivantes :

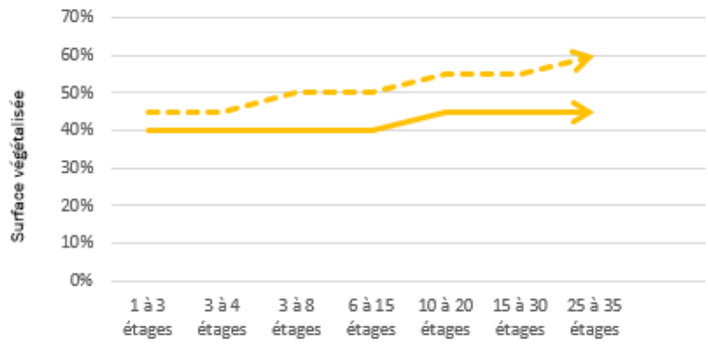
1° Cible en parcs et espaces publics



Pourcentage minimal exigé à la réglementation d’urbanisme

Pourcentage minimal attendu dans le cadre de l’approbation d’un projet par le mécanisme de dépassement des normes ou cibles

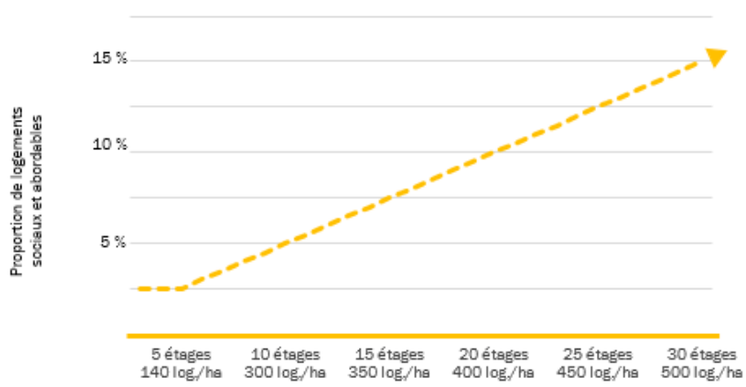
2° Cible en espaces privés végétalisés



Pourcentage minimal exigé à la réglementation d'urbanisme

Pourcentage minimal attendu dans le cadre de l'approbation d'un projet par le mécanisme de dépassement des normes ou cibles

3° Cible en logements sociaux et abordables



Pourcentage minimal exigé à la réglementation d'urbanisme

Pourcentage minimal attendu dans le cadre de l'approbation d'un projet par le mécanisme de dépassement des normes ou cibles

7.2.0.4. Attentes additionnelles pour les projets dépassant largement les cibles

Finalement, un projet dépassant largement les cibles fixées par le présent plan d'urbanisme devrait offrir un gain substantiel pour la collectivité et respecter les critères suivants :

a) retombées collectives dépassant les attentes municipales;

b) architecture audacieuse et distinctive mettant en avant-plan la qualité de design et l'innovation;

c) verdissement surpassant les objectifs généraux, tant au niveau du sol, qu'au niveau des espaces construits;

d) mesures concrètes, étoffées et vérifiées permettant de participer à la lutte contre les changements climatiques;

e) amélioration des conditions sociales dans le secteur par une offre en logement abordable, social et familial ou d'espaces, locaux ou équipements communautaires. ».

76. L'annexe A de ce règlement est modifiée par l'insertion, avant l'article 7.2.1, du plan 34.1 reproduit à l'ANNEXE 27 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

77. L'article 1.1 de l'annexe B de ce règlement est modifié par l'insertion, après le cinquième alinéa, les suivants :

« Avec la sanction le 1er juin 2023 de la loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (projet de loi 16), le « programme particulier d'urbanisme » est remplacé par le « plan particulier d'urbanisme » (PPU). Cette nouvelle appellation permet de mieux rendre compte de la nature de ce document en lui conférant un rôle de planification détaillée d'une partie du territoire municipal, plutôt que celui d'un programme.

Pour le moment, il n'est toutefois pas obligatoire de modifier les « programmes particuliers d'urbanisme » en vigueur le 1er juin 2023 afin de refléter les changements législatifs apportés à cet outil, à telle enseigne qu'un « programme particulier d'urbanisme » est réputé être un « plan particulier d'urbanisme » aux termes de l'article 139 du projet de loi 16. Cependant, l'article 138 du projet de loi 16 précise que la période transitoire sera levée à la date déterminée par le ministre.

Dans le cadre du PU et du présent programme particulier d'urbanisme, l'acronyme PPU sera utilisé indistinctement pour désigner le programme particulier d'urbanisme de même que le plan particulier d'urbanisme, puisque l'un et l'autre sont réputés, eu égard aux programmes particuliers d'urbanisme en vigueur le 1er juin 2023, constituer un seul et même outil d'urbanisme. ».

78. L'article 2.2.1 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.2.1 Secteur Panama***

Le secteur Panama fait l'objet d'une planification et d'un guide d'aménagement détaillée par un plan particulier d'urbanisme qui tient compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable de qualité, intégrant la création d'un milieu de vie complet et compact.

Le plan particulier d'urbanisme pour le centre-ville se trouve à l'annexe C. ».

79. L'article 2.2.3 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.2.3 Secteur Portobello***

Le secteur Portobello fait l'objet d'une planification et d'un guide d'aménagement détaillée par un plan particulier d'urbanisme qui tient compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable de qualité, intégrant la création d'un milieu de vie complet et compact.

Le plan particulier d'urbanisme pour le centre-ville se trouve à l'annexe C. ».

80. L'article 2.2.4 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par les suivants :

« 2.2.4 Secteur Rome/Pelletier

2.2.4.1. Mise en contexte

Malgré une localisation plus excentrique par rapport à la station Panama du REM, le secteur Rome/Pelletier offre un excellent potentiel de redéveloppement et d'introduction de la fonction résidentielle en raison du taux élevé d'inoccupation des locaux commerciaux, de la désuétude de certains bâtiments et en raison de la profondeur des terrains et de la présence de l'avenue San Francisco. Le contexte de pénurie de logements et la croissance démographique anticipée pour Brossard ajoute à la nécessité d'optimiser le développement du territoire et de favoriser la mixité d'usage. La transformation complexe attendue du secteur justifie ainsi une planification plus détaillée afin d'assurer une transition harmonieuse qui respecte les objectifs de la Ville. La partie qui suit présente donc cette planification détaillée à travers la description de la situation actuelle du secteur et des intentions d'aménagements souhaités pour sa transformation.

2.2.4.2. Situation actuelle

La place importante occupée par le stationnement de surface et le manque de verdissement et d'infrastructures de mobilité active en font un lieu peu accessible par tous les types

d'usagers et peu convivial à visiter. Le haut taux de minéralisation du secteur en fait aussi un vaste îlot de chaleur.

Le dynamisme de ce secteur est toutefois favorisé par la présence du pôle institutionnel de l'hôtel de ville où l'on retrouve, notamment, la bibliothèque et le Centre socioculturel de Brossard.

2.2.4.3. Intentions générales

Les intentions générales édictées pour le secteur Rome/Pelletier visent à établir les conditions favorables pour en faire un véritable milieu de vie complet, compact, durable et accessible à une diversité de ménages. Elles servent à décrire la vision préconisée pour le secteur et les images d'inspirations présentées à la figure 1 traduisent ces intentions en exemples visuels. Les intentions spécifiques décrites à la prochaine sous-section donnent, quant à elles des balises plus précises quant au développement du secteur. Les intentions générales de la Ville pour le secteur sont les suivantes :

- le respect du concept d'aménagement illustré au plan 4.1 et qui tiennent compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable et de qualité ;
- la création d'un milieu de vie complet et compact où il est possible de se loger, de travailler, d'accéder à des commerces et services courants et de se divertir sans qu'il soit requis d'utiliser l'automobile ;
- la multifonctionnalité des usages, incluant les usages résidentiels, de même que les usages commerciaux et de services générant peu d'impacts sur le milieu de manière à assurer une cohabitation harmonieuse des usages et à favoriser une certaine animation ;
- favoriser une trame de rue publique interconnectée, de façon à former des îlots plus homogènes et moins dépendants des usages actuels et des liens actifs au cœur du projet pour le relier au voisinage existant et le rendre perméable ;
- assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions au paysage urbain environnant en proposant des bâtiments plus hauts le long du boulevard Taschereau identifié comme corridor de transport en commun structurant et des bâtiments de plus faible hauteur vers l'avenue San Francisco ;
- accroître la végétalisation du secteur et assurer une gestion optimale des eaux de ruissellement ;
- favoriser le développement d'un encadrement de la rue, d'une compacité du cadre bâti et d'une densité qui respectent l'échelle humaine
- la prise en compte du bruit routier généré par le boulevard Taschereau lors de la planification des projets impliquant des usages sensibles
- un milieu de vie animé et dynamique par la mixité des usages, la présence de places publiques ou semi-publiques, terrasses et autres aménagements ;
- une offre de logements diversifiée favorisant une certaine mixité sociale.

2.2.4.4. Intentions spécifiques

Pour ce secteur, la Ville de Brossard favorise plus spécifiquement :

- les portions de terrains adjacentes à l'avenue San Francisco devraient comporter des usages exclusivement résidentiels et des hauteurs de bâtiment de deux à trois étages en augmentant graduellement en s'éloignant de cette avenue. Une vocation commerciale ou mixte est privilégiée vers le boulevard Taschereau, selon des bâtiments d'une hauteur favorisée jusqu'à huit étages lorsqu'en bordure de ce même boulevard. La gradation volumétrique souhaitée est représentée à la figure 2. Une hauteur de bâtiment plus élevée doit permettre de dégager davantage d'espace libre au sol afin de bonifier le verdissement des terrains;

- une cible de densité de 150 logements par hectare par terrain à redévelopper avec une décroissance en s'éloignant de la station du REM Panama de manière à permettre la construction d'environ 1 000 logements. Cette densité pourrait toutefois être bonifiée dans la mesure où des espaces publics additionnels étaient cédés à la Ville;

- une formule de projets résidentiels pour favoriser le regroupement de la typologie de maisons de ville vers l'avenue San Francisco et pour limiter les accès véhiculaires à la rue;

- des cessions pour fins de parcs effectuées majoritairement en terrain à chacun des grands lots à redévelopper qui bordent l'avenue San Francisco;

- l'aménagement de nouveaux parcs de voisinage près des projets et adjacent à l'hôtel de ville pour consolider le pôle civique;

- l'implantation d'un équipement municipal dans le secteur, soit un parc ou une école, afin de répondre aux besoins futurs des résidents;

- des bâtiments principaux implantés près de la rue tout en favorisant les aménagements fortement végétalisés. Une marge avant d'au moins 4 m et d'au plus 8 m est préconisée sur le boulevard Taschereau. Toutefois, celle-ci peut être plus grande par endroits afin de maximiser les aménagements paysagers et le verdissement vers ce boulevard;

- un traitement architectural des bâtiments de manière à ce qu'ils aient façade sur rue ou sur les sentiers multifonctionnels;

- des critères insérés au règlement sur les PIIA et des dispositions insérées au règlement de zonage pour atténuer l'effet de masse des bâtiments de plus grande hauteur;

- des stationnements majoritairement souterrains ou étagés pour les usages résidentiels ou mixtes pour limiter voire éviter les stationnements de surface;

- une nouvelle trame de rues publiques d'environ 21 m de largeur d'emprise intégrant de part et d'autre des liens de mobilité active, du stationnement, des banquettes de plantations comportant des arbres et des aménagements paysagers résilients pour assurer la gestion des eaux de pluie et réduire les effets d'îlots de chaleur urbains. L'ajout de rues publiques locales vise notamment à réduire, voire à éliminer, les entrées charretières donnant sur le boulevard Taschereau pour les relocaliser sur ces rues locales;

- la connexion du réseau viaire et des parcs par des sentiers publics, notamment en favorisant la création d'un parc linéaire situé en bordure de la rue « C » du concept d'aménagement de manière à relier les parcs situés aux extrémités du secteur;

- l'implantation de liens cyclables sur les boulevards Taschereau et Pelletier ainsi que sur l'avenue San Francisco. Certaines emprises de rue pourraient devoir être élargies, notamment sur l'avenue San Francisco;

- la limitation des entrées charretières donnant sur la rue projetée « C » afin de réduire les intersections avec le sentier multifonctionnel projeté;

- la planification d'une trame traversée de voies publiques de circulation assurant sa perméabilité entre l'avenu San Francisco et le boulevard Taschereau;

- l'intégration d'initiatives d'agriculture urbaine dans les aménagements paysagers privés, autant au niveau du sol que sur les toitures;

- des normes davantage uniformisées pour les grilles des usages et normes des zones à vocation mixte, notamment pour la question des usages, des typologies de bâtiments, des dimensions de lots, des marges, des hauteurs, des superficies de planchers, des taux d'implantation au sol, du projet intégré et des dispositions spéciales prévues à ces grilles;

- l'autorisation de certains usages de la classe « Éducation » pour l'ensemble du secteur.

2.2.4.5. Le concept d'aménagement du secteur

Afin d'assurer une vision de redéveloppement à vocation mixte cohérente pour l'ensemble du secteur Rome/Pelletier, le plan 4.1 suivant illustre le concept d'aménagement et les coupes schématiques pour les rues publiques souhaitées. Ce plan et ces coupes représentent une vision et sont présentés à titre indicatif seulement afin d'illustrer une forme possible des attentes de la Ville. La localisation des bâtiments et des espaces publics, leur implantation, leur superficie et les coupes transversales ne sont pas définitives et évolueront au fil des projets immobiliers. Ceux-ci seront évalués au cas par cas, dans une perspective de création de milieux de vie dynamiques et à l'échelle humaine et devront respecter les principes illustrés.

La vitalité commerciale fonctionne bien pour certains sites du secteur Rome/Pelletier. Donc de manière à prioriser le redéveloppement des terrains où le taux de vacances est important, un zonage davantage commercial ou public sera prévu en retirant la fonction résidentielle. Une hauteur de bâtiment maximale à 4 étages sera prévue, en prenant soin d'inclure des mesures afin d'encadrer la hauteur à au plus 3 étages en bordure des secteurs résidentiels

existants du côté de l'avenue San Francisco. Ces terrains sont ceux apparaissant en liséré rouge sur le concept d'aménagement au plan 4.1.

La réalisation des rues, des sentiers multifonctionnels, des parcs ou de tous autres travaux d'infrastructures devront faire l'objet d'ententes relatives à des travaux municipaux. Les rues devront notamment faire l'objet de validations et d'autorisations auprès du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec préalablement à leur réalisation lorsque raccordées au boulevard Taschereau.

2.2.4.6. Les cibles de hauteur et de densité et le mécanisme de dépassement

Afin d'assurer un développement ou redéveloppement durable du territoire ainsi qu'une harmonie avec les secteurs construits de Brossard, l'annexe A définit des cibles de hauteur et de densité selon les particularités du territoire. L'article 7.2 de l'annexe A du plan d'urbanisme décrit les cibles de densité à respecter ainsi que le mécanisme réglementaire qui permet de dépasser ces cibles. »

81. L'annexe B de ce règlement est modifiée par l'insertion, après l'article 2.2.4.5 introduit par l'article 77 du présent règlement, des figures 1 et 2 et du plan 4.1 reproduit à l'ANNEXE 28 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

82. L'article 2.2.6 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.2.6 Secteur Taschereau Est***

Le secteur Taschereau Est fait l'objet d'une planification et d'un guide d'aménagement détaillée par un plan particulier d'urbanisme qui tient compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable de qualité, intégrant la création d'un milieu de vie complet et compact.

Le plan particulier d'urbanisme pour le centre-ville se trouve à l'annexe C. ».

83. L'article 2.2.7 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.2.7 Secteur Auteuil***

Le secteur Auteuil fait l'objet d'une planification et d'un guide d'aménagement détaillés par un plan particulier d'urbanisme qui tient compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable de qualité, intégrant la création d'un milieu de vie complet et compact.

Le plan particulier d'urbanisme pour le centre-ville se trouve à l'annexe C. ».

84. L'article 2.2.8 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par le suivant libellé comme suit :

« ***2.2.8 Secteur Taschereau Nord***

Le secteur Taschereau Nord fait l'objet d'une planification et d'un guide d'aménagement détaillés par un plan particulier d'urbanisme qui tient compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable de qualité, intégrant la création d'un milieu de vie complet et compact.

Le plan particulier d'urbanisme pour le centre-ville se trouve à l'annexe C. ».

85. L'article 2.2.9 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.2.9 Secteur Place du Commerce***

Le secteur Place du Commerce fait l'objet d'une planification et d'un guide d'aménagement détaillés par un plan particulier d'urbanisme qui tient compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable de qualité, intégrant la création d'un milieu de vie complet et compact.

Le plan particulier d'urbanisme pour le centre-ville se trouve à l'annexe C. ».

86. L'article 2.2.10 de l'annexe B de ce règlement est remplacé par le suivant :

« ***2.2.10 Secteur Mail Champlain***

Le secteur Mail Champlain fait l'objet d'une planification et d'un guide d'aménagement détaillés par un plan particulier d'urbanisme qui tient compte des attentes du milieu, de la vision d'aménagement de la Ville et qui assurent un développement durable de qualité, intégrant la création d'un milieu de vie complet et compact.

Le plan particulier d'urbanisme pour le centre-ville se trouve à l'annexe C. ».

87. L'article 3.1 de l'annexe B de ce règlement est modifié par le remplacement, au premier alinéa, de « près de 15 000 » par « une quantité importante de ».

88. L'article 3.1.1 de l'annexe B de ce règlement est modifié, au premier paragraphe du premier alinéa, de « 2 000 » par « 6 000 ».

89. L'article 3.1.2 de l'annexe B de ce règlement est modifié par l'insertion, à la fin du deuxième paragraphe du deuxième alinéa, de « et d'une hauteur réduite vers le boulevard Chevrier, soit d'au plus 4 étages. ».

90. L'article 3.1.3 de l'annexe B de ce règlement est abrogé.

91. L'article 3.1.4 de l'annexe B de ce règlement est modifié par le remplacement, au troisième alinéa, de « de 8 à 130 logements » par « de 5 à 165 logements approximativement ».

92. L'article 3.1.5 de l'annexe B de ce règlement est abrogé.

93. L'article 3.1.6 de l'annexe B de ce règlement est modifié par le remplacement de la dernière phrase par la suivante : « L'offre commerciale du Square est désormais bonifiée et complétée par la construction d'un hôtel en 2016. La vocation de ce secteur est désormais exclusivement commerciale. ».

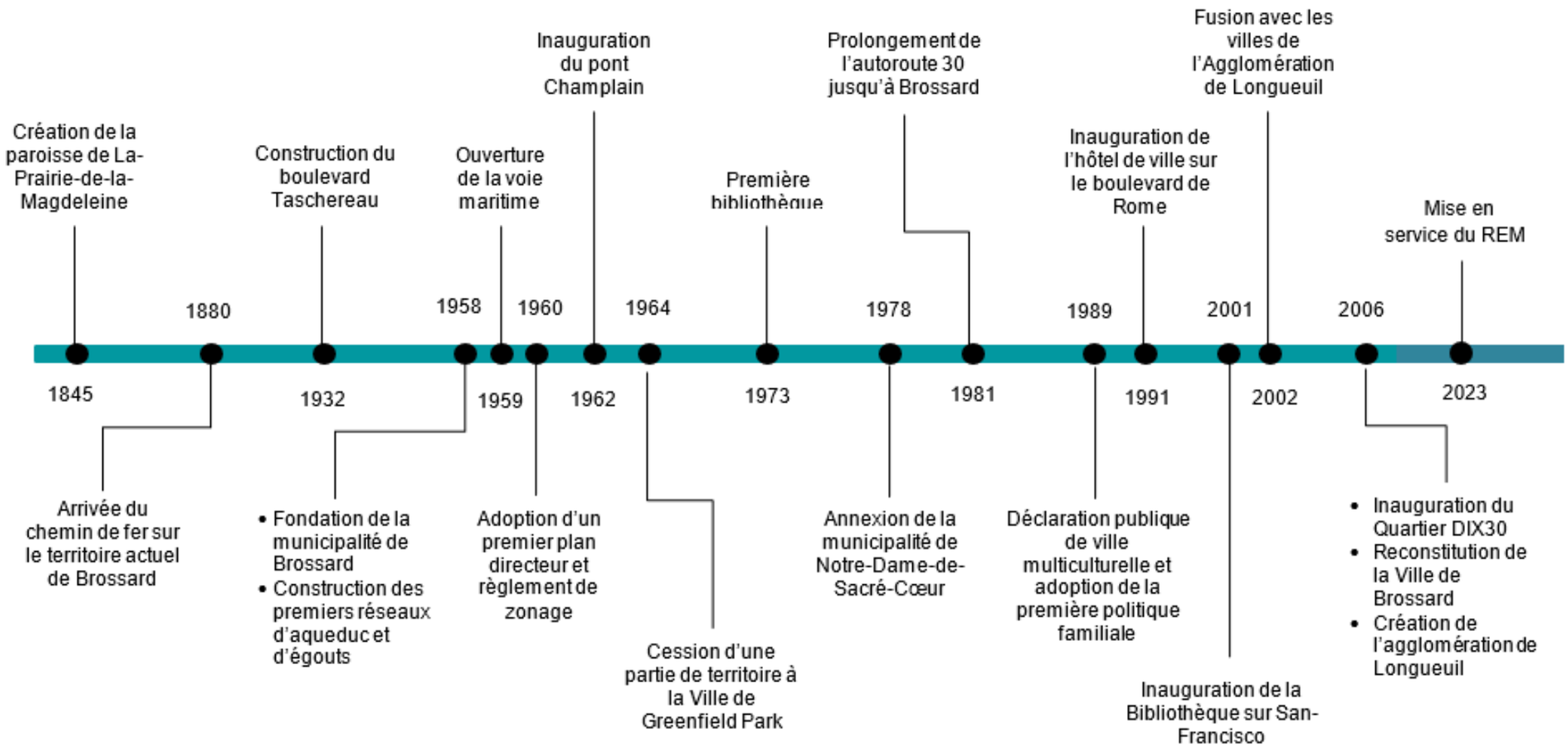
94. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'annexe C, de l'ANNEXE 29 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

95. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

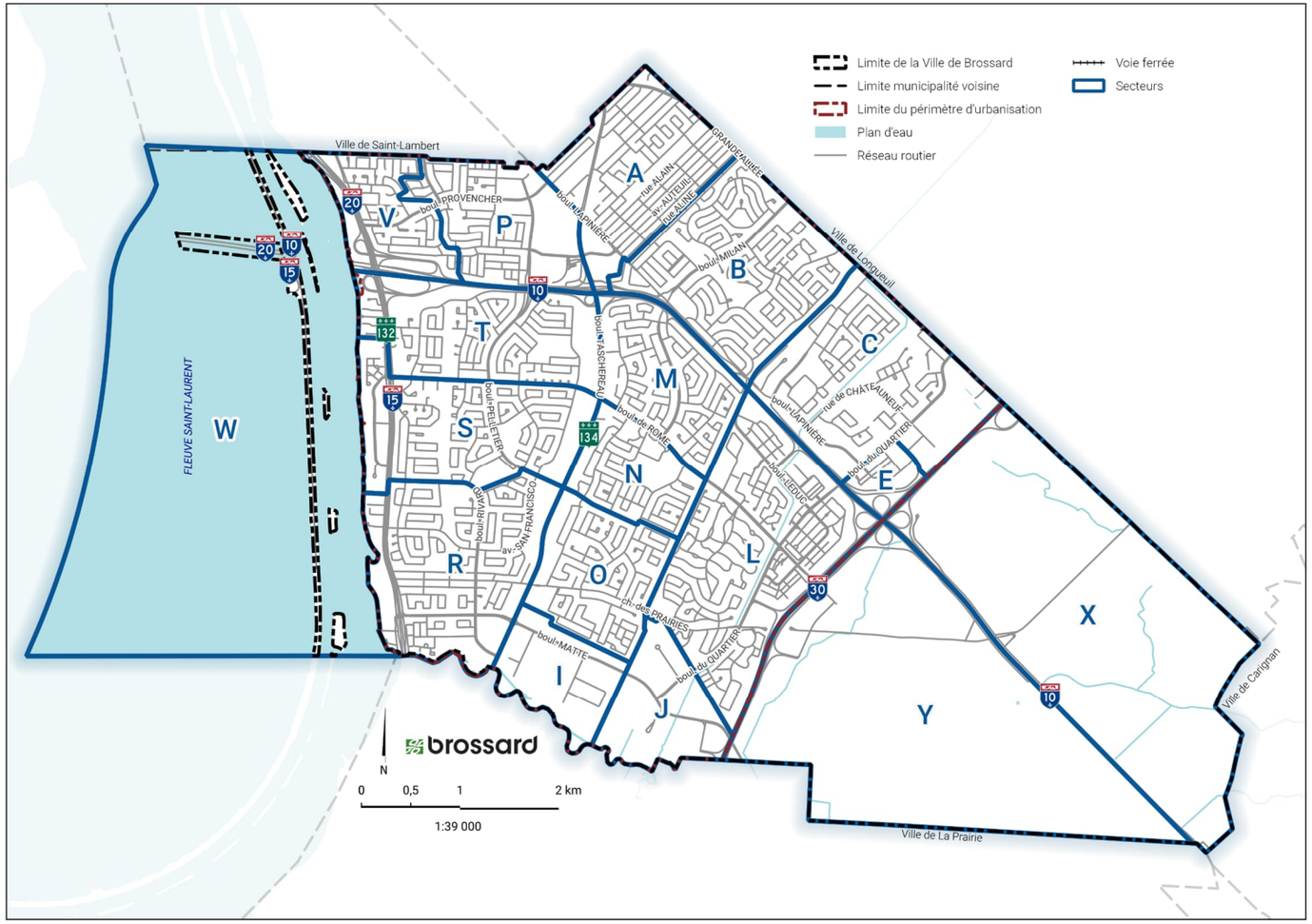
La mairesse, La greffière,

Doreen Assaad Joanne Skelling

ANNEXE 1
Historique



ANNEXE 2



Plan 2 – Secteurs de Brossard

ANNEXE 3

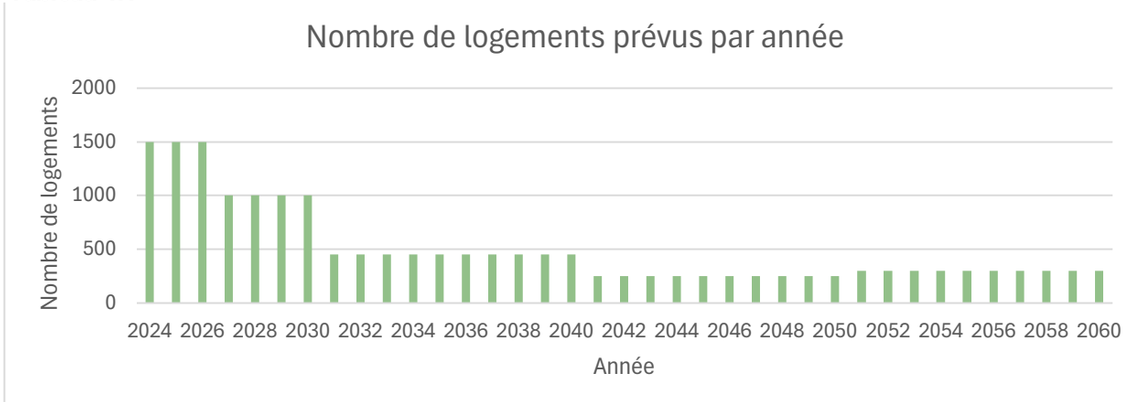
Tableau 1

	2021	Variation 2021-2016	2016	Variation 2016-2011	2011
Brossard	91 525	6,8 %	85 721	8,13 %	79 273
Boucherville	41 743	0,2 %	41 671	2,25 %	40 753
Longueuil	254 483	6,1 %	239 897	3,67 %	231 409
Saint-Bruno-de-Montarville	26 273	0,3 %	26 197	0,34 %	26 107
Saint-Lambert	22 761	4,1 %	21 861	1,42 %	21 555
Agglomération	436 785	5,16 %	415 347	4,07 %	399 097
Province Québec	8 501 833	4,1 %	8 164 361	3,31 %	7 903 001

Source : Statistique Canada. Données des recensements de 2011, 2016 et 2021

ANNEXE 4

Tableau 1.1



ANNEXE 5

Tableau 2

Groupes d'âge	Brossard	Boucherville	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Lambert	Agglomération	Québec
0 à 14 ans	15 165	6 510	42 645	4 640	3 415	73 375	1 391 360
	16,57 %	15,6 %	16,76 %	17,66 %	15,0 %	16,57 %	16,37 %
15 à 64 ans	56 855	24 850	163 570	15 570	12 795	273 640	5 356 945
	62,12 %	59,53 %	64,28 %	59,27 %	56,22 %	62,65 %	63,01 %
65 ans et +	19 500	10 385	48 270	6 060	6 550	90 765	1 753 530
	21,31 %	24,88 %	18,97 %	23,07 %	28,78 %	20,78 %	20,63 %
TOTAL (100 %)	91 520	41 745	254 485	26 270	22 760	436 785	8 501 835

Source : Statistique Canada. Données du recensement de 2021.

ANNEXE 6

Tableau 3

Âge médian	Brossard	Boucherville	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Lambert	Agglomération	Québec
2021	**42,8**	**48,0**	**41,6**	**46,0**	**49,2**	**45,5**	**43,2**
2016	**42,3**	**47,4**	**41,9**	**45,7**	**49,8**	**45,4**	**42,5**
2011	**41,2**	**45,64**	**41,9**	**44,3**	**48,5**	**44,3**	**41,9**

Source : Statistique Canada. Données des recensements de 2011, 2016 et 2021.

ANNEXE 7

Tableau 4

Familles de recensement	Brossard	Boucherville	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Lambert	Agglomération	Québec
Couples mariés	**17 220** 66,83 %	**6 435** 51,32 %	**33 110** 48,15 %	**4 205** 52,96 %	**3 090** 51,93 %	**64 060** 52,96 %	**1 111 625** 47,85 %
Couples union libre	**4 540** 17,62 %	**4 465** 35,61 %	**21 980** 31,97 %	**2 770** 34,89 %	**1 935** 32,52 %	**35 690** 29,51 %	**828 005** 35,65 %
Famille monoparentale	**4 005** 15,54 %	**1 640** 13,08 %	**13 670** 19,88 %	**965** 12,15 %	**925** 15,55 %	**21 205** 17,53 %	**383 775** 16,52 %
Total de familles	**25 765**	**12 540**	**68 760**	**7 940**	**5 950**	**120 955**	**2 323 410**

Source : Statistique Canada. Données du recensement de 2021.

ANNEXE 8

Tableau 5

	Brossard	Boucherville	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Lambert	Agglomération	Québec
Nombre moyen de personnes par ménage	**2,5**	**2,4**	**2,2**	**2,5**	**2,1**	**2,3**	**2,2**

Source : Statistique Canada. Données du recensement de 2021.

ANNEXE 9

Tableau 6

Population âgée de 25 ans et plus	Brossard	Boucherville	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Lambert	Agglomération	Québec
Aucun certificat, diplôme ou grade	**9 920** 13,41 %	**3 165** 9,21 %	**37 150** 17,88 %	**1 795** 8,43 %	**1 380** 7,51 %	**53 410** 15,01 %	**1 256 550** 18,16 %
Diplôme d'études secondaires	**14 785** 19,98 %	**4 6806 075** 17,68 %	**44 825** 21,57 %	**3 600** 16,91 %	**2 815** 15,31 %	**72 100** 20,26 %	**1 482 020** 21,42 %
Certificat, diplôme ou grade d'études postsecondaires	**49 280** 66,61 %	**25 130** 73,12 %	**125 850** 60,56 %	**13 43515 895** 74,66 %	**14 190** 77,18 %	**230 345** 64,73 %	**4 180 150** 60,42 %
Total	**73 985**	**34 370**	**207 825**	**21 290**	**18 385**	**355 855**	**6 918 720**

Source : Statistique Canada. Données du recensement de 2021.

ANNEXE 10

Tableau 7

	Brossard	Boucherville	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Lambert	Agglomération	Québec
Revenu médian des familles économiques, après impôt	88 000 $	110 000 $	83 000 $	113 000 $	112 000 $	101 200 $	84 000 $
Proportion des ménages à faible revenu	11,1 %	4,3 %	11,9 %	4,3 %	9,3 %	8,18 %	11,9 %

Source : Statistique Canada. Données du recensement de 2021.

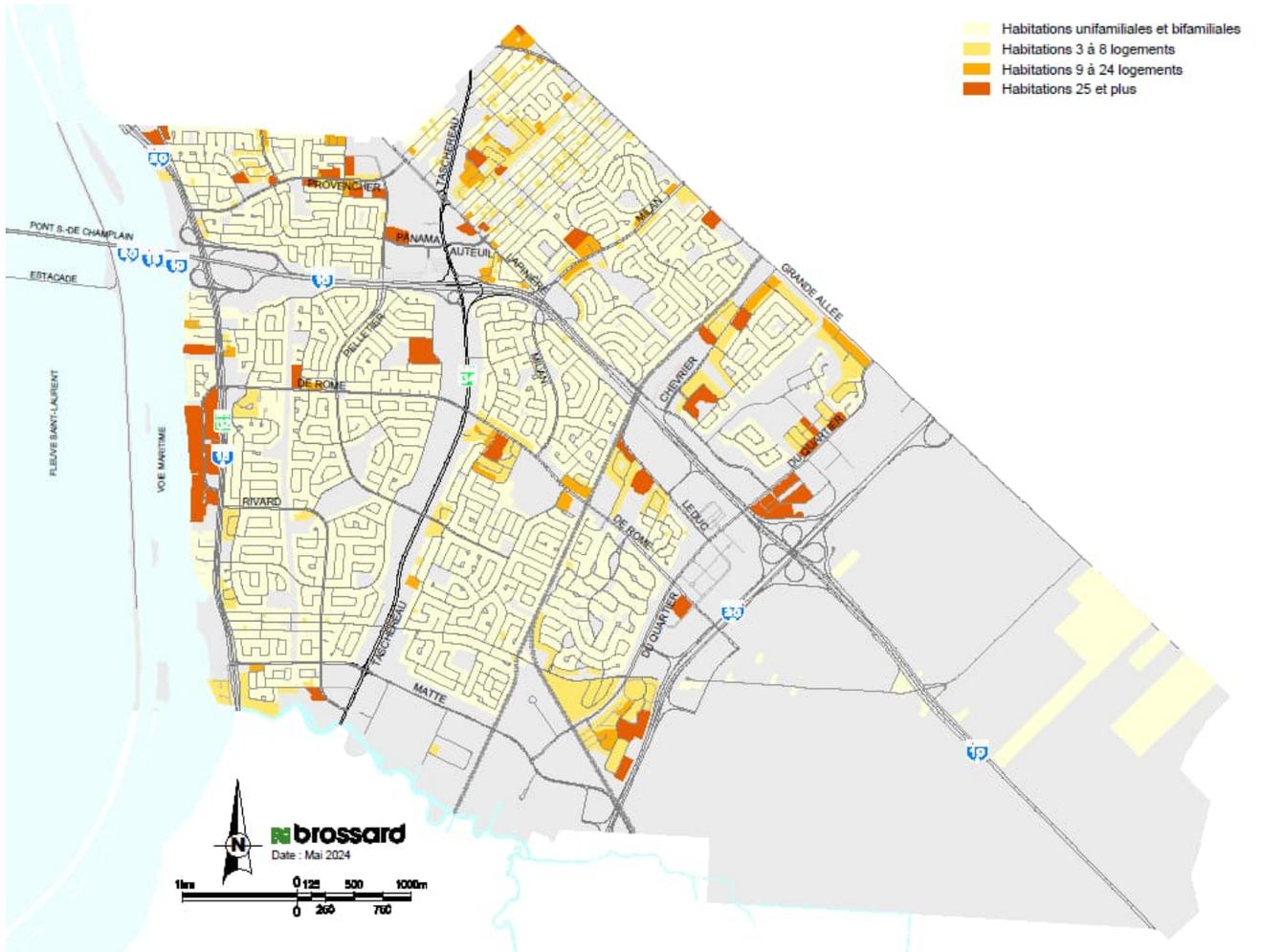
ANNEXE 11

Tableau 8

Connaissance des langues	Brossard	Boucherville	Longueuil	Saint-Bruno-de-Montarville	Saint-Lambert	Agglomération	Québec
Français seulement	**20,14 %**	**36,98 %**	**43,24 %**	**29,66 %**	**20,21 %**	**35,36 %**	**47,35 %**
Anglais seulement	**13,1 %**	**0,83 %**	**3,43 %**	**2,08 %**	**4,69 %**	**5,12 %**	**5,3 %**
Anglais et français	**62,08 %**	**61,84 %**	**52,24 %**	**68,01 %**	**74,39 %**	**56,57 %**	**46,38 %**
Ni l'anglais ni le français	4,68 %	0,35 %	1,09 %	0,25 %	0,68 %	2,95 %	0,98 %

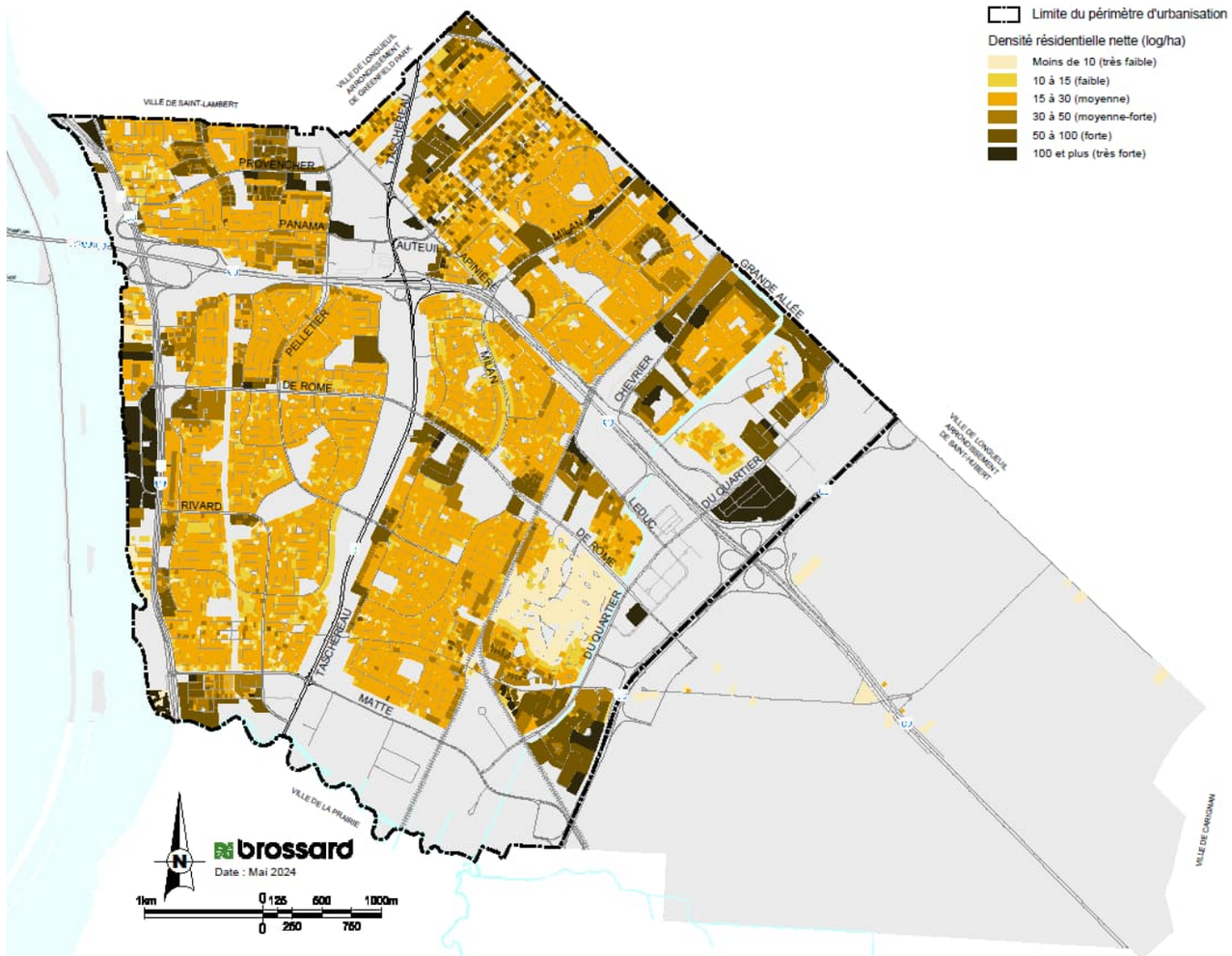
Source : Statistique Canada. Données du recensement de 2021.

ANNEXE 12



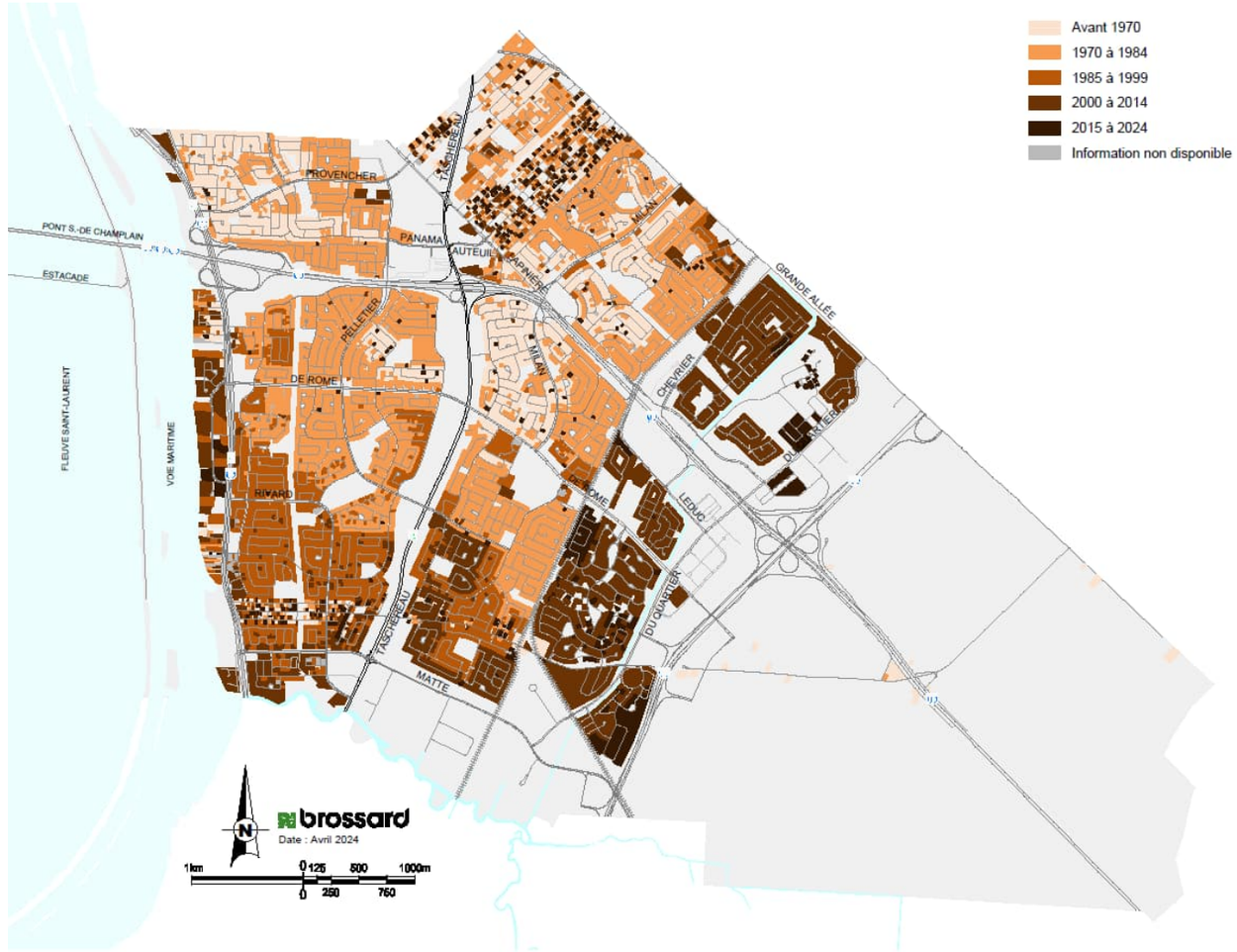
Plan 3 – Répartition des habitations selon le nombre de logements

ANNEXE 13



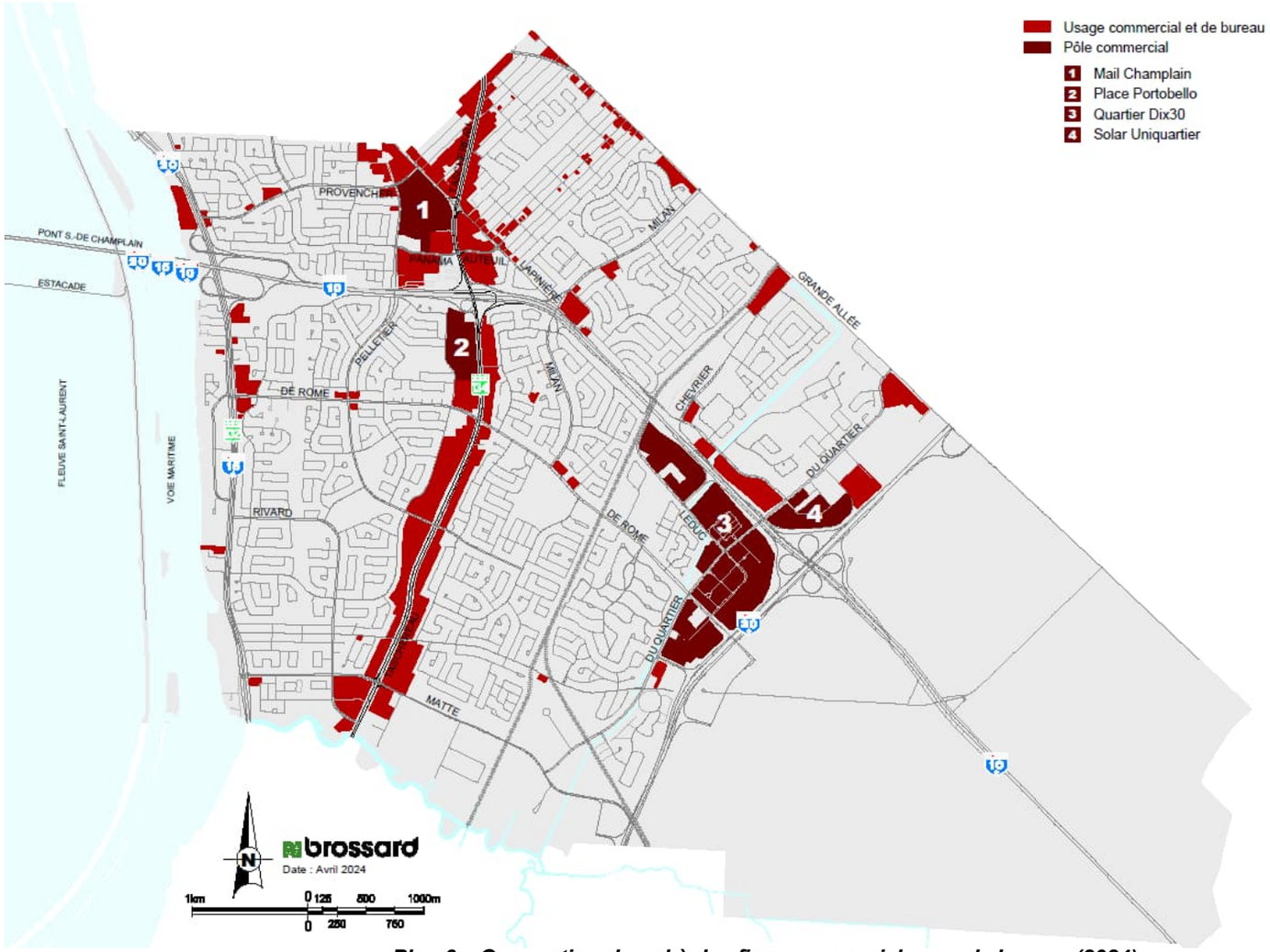
Plan 4 – Répartition de la densité d'habitations

ANNEXE 14



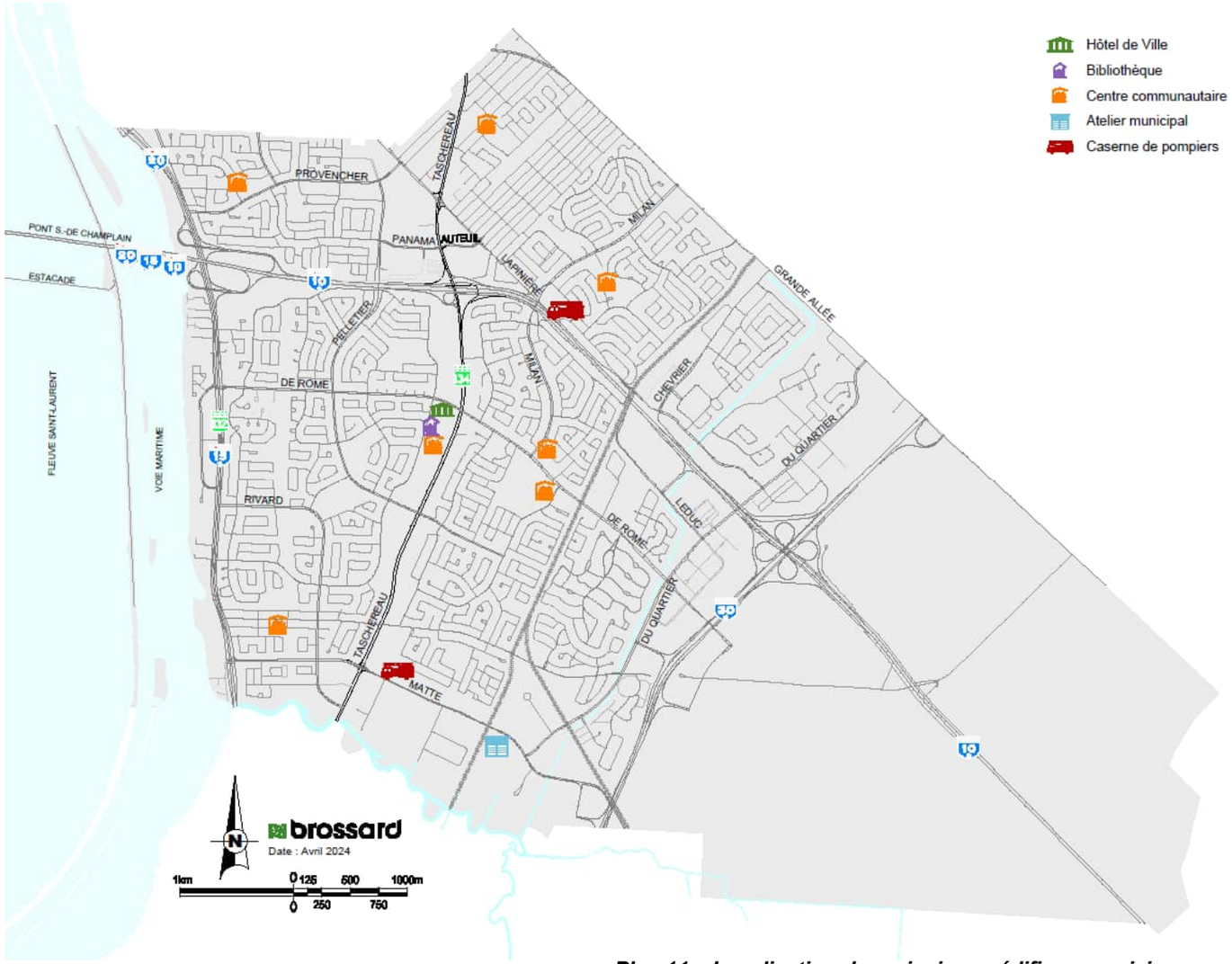
Plan 5 – Période de construction des logements

ANNEXE 15



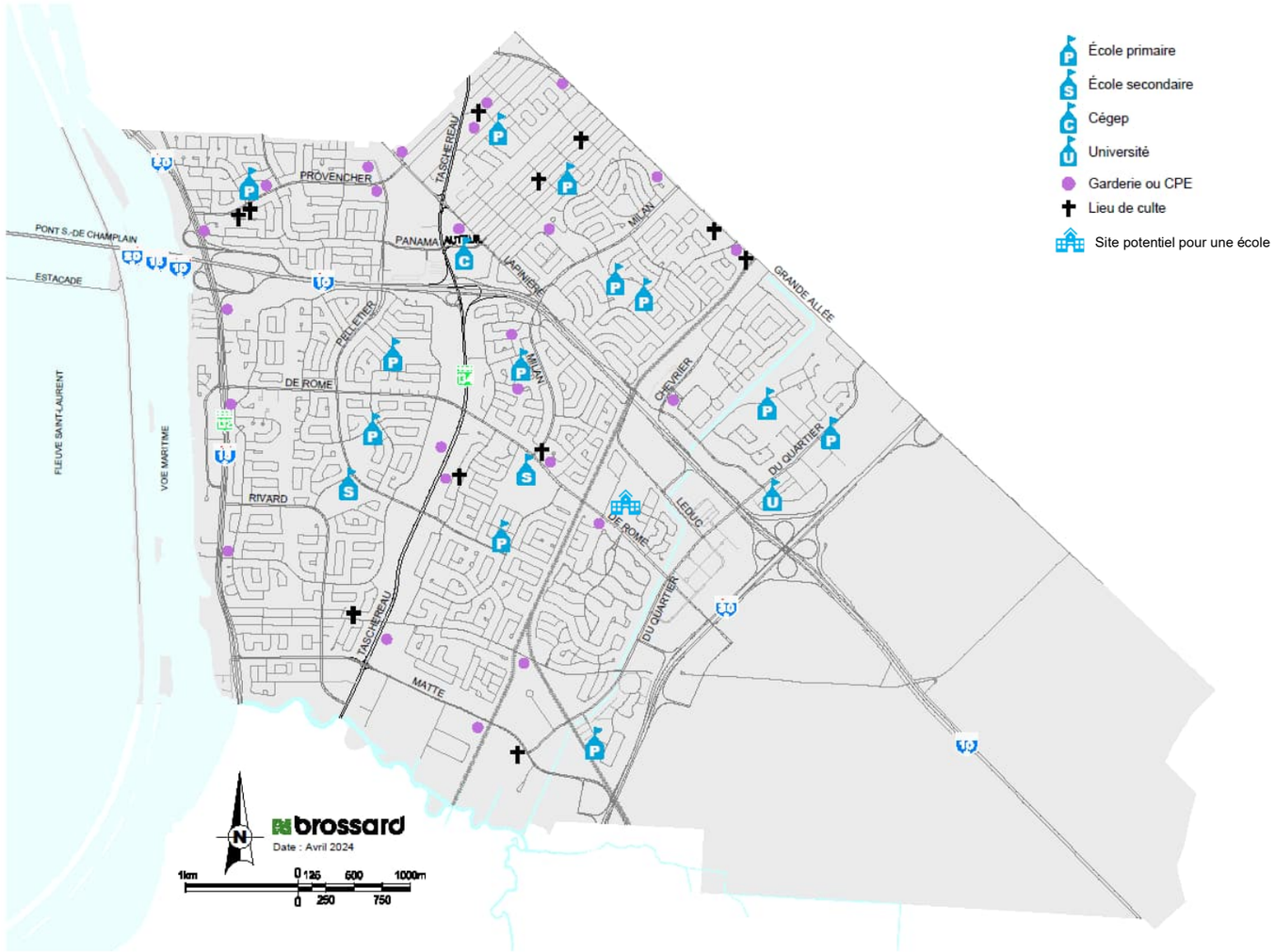
Plan 6 – Occupation du sol à des fins commerciales ou de bureau (2024)

ANNEXE 16



Plan 11 – Localisation des principaux édifices municipaux

ANNEXE 17



Plan 12 – Localisation des principaux lieux de culte et établissements d'enseignement

ANNEXE 18

Tableau 11

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
Diriger d'ici 2035 au moins 40 % des nouveaux logements vers les axes et points d'accès au transport en commun structurant en tenant compte de la problématique de capacité des équipements et infrastructures municipaux	• *Identifier au plan d'urbanisme et aux planifications intégrées aménagement/transport à élaborer, les sites de développement et de redéveloppement (optimisation) de 0,1 ha et plus situés à l'intérieur des aires d'influence des axes et points d'accès au transport en commun métropolitain ainsi que ceux qui sont limitrophes aux axes de transport en commun d'agglomération et établir, pour ces derniers, leur priorité de développement ou de redéveloppement (optimisation). Ces sites sont identifiés aux plans 29 et 30 du chapitre 6 (vision d'aménagement).* Les secteurs prioritaires de développement ou de redéveloppement sont ceux situés à proximité des futures gares du REM et qui sont ciblés au PPU de l'annexe B du présent règlement. • *Identifier les axes et points d'accès au transport en commun métropolitain structurant apparaissant au SAD ainsi que leurs aires d'influence.* Ces axes et points d'accès sont illustrés au plan 26. • *Prévoir au plan d'urbanisme, et ce, pour chacune de ces aires d'influence, une planification particulière intégrée aménagement/transport, tels un concept général d'organisation spatiale, un PPU, un PAE ou tout autre outil de planification, sauf le PIIA.* • Prioriser la planification des projets en fonction de leur pertinence avec les objectifs du plan d'urbanisme sur le territoire. • *Promouvoir la plus-value des quartiers TOD comme milieu de vie et prendre les mesures nécessaires afin d'assurer leur implantation, du moins dans les secteurs devant faire l'objet d'une planification intégrée aménagement/transport.* • *Intégrer au plan d'urbanisme et autres règlements d'urbanisme les seuils minimaux de densité résidentielle précisés au SAD ainsi que des objectifs et*

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	des moyens de mise en œuvre visant l'application de ces derniers. Ces seuils sont illustrés au plan 34 du chapitre 7 et les dispositions normatives à cet effet sont intégrées au règlement de zonage. • *Assurer la mise en place d'investissements publics et d'incitatifs encourageant l'émergence de projets TOD. Outre les projets structurants de transport collectif qui sont prévus, la revitalisation du domaine public de certaines artères, dont Grande Allée et Taschereau, devrait contribuer à favoriser le développement ou le redéveloppement selon les principes du TOD.* La ville de Brossard évaluera également la possibilité de prévoir certains incitatifs, comme les subventions liées à la démolition de bâtiments et divers programmes de crédits de taxes afin d'encourager le redéveloppement selon ces principes.
Optimiser l'occupation du territoire à l'extérieur des aires d'influence des axes et points d'accès au transport en commun structurant	• *Identifier les sites de développement et de redéveloppement (optimisation) de 0,1 ha et plus situés hors des aires d'influence des axes et points d'accès au transport en commun métropolitain et en tenir compte dans les calculs de densité exigés. Parmi ces sites, identifier ceux présentant un potentiel d'optimisation et qui sont desservis par le transport en commun non structurant (local) et repenser leur planification, afin d'y encourager une plus grande mixité de fonctions et des densités accrues en matière de logements ou d'emplois, le tout en respect de la capacité d'accueil du milieu*. Les sites de développement et de redéveloppement potentiel les plus significatifs sont identifiés aux plans 29 et 30 du chapitre 6. Le règlement de zonage identifie tous les sites à développer ou à redévelopper qui sont assujettis à des exigences minimales de densité selon les principes établis au SAD. • *Prévoir au plan d'urbanisme au moins un objectif priorisant la croissance du développement sur les sites desservis (infrastructures municipales) ou en périphérie de ces derniers ainsi que la valorisation du redéveloppement sur leur territoire.* Le plan 29 identifie plusieurs sites comportant un potentiel de redéveloppement à des fins résidentielles ou mixtes. Pour ces sites, les objectifs du plan d'urbanisme sont essentiellement de réduire l'offre globale à

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	des fins commerciales, tout en préservant une offre adéquate et adaptée aux besoins du milieu, et optimiser le potentiel de redéveloppement de chaque site dans un souci d'intégration à l'échelle du lieu. • *Identifier les institutions et équipements communautaires majeurs (desserte locale, régionale et métropolitaine) ainsi que les artères commerciales et les pôles commerciaux de leur territoire situés hors des aires d'influence des axes et points d'accès au transport en commun structurant et préciser, le cas échéant, ceux qui sont d'intérêt métropolitain. Dans un double objectif d'aménagement et de mobilité durables, ces éléments identifiés doivent être au cœur des nouveaux milieux de vie proposés hors des aires d'influence des axes et points d'accès au transport en commun structurant.* La Ville de Brossard ne compte aucun équipement communautaire, ou institution, majeur hors des aires d'influence des axes et points d'accès structurants de transport collectif. Pour ce qui est des artères et pôles commerciaux, seuls quelques pôles commerciaux à rayonnement local sont implantés en dehors des aires d'influence de ces axes et points d'accès (voir plan 30 du chapitre 6). • *Intégrer, au plan d'urbanisme et autres règlements d'urbanisme, les seuils minimaux précisés au SAD ainsi que des objectifs et des moyens de mise en œuvre visant l'application de ces derniers. La densité proposée pour un secteur donné ne doit en aucun temps avoir comme conséquence une baisse de la densité observée pour ce même secteur au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma.* Les seuils minimaux de densité applicables pour le territoire de Brossard sont illustrés au plan 34 du chapitre 7. Ces exigences minimales sont intégrées aux règlements d'urbanisme et une modulation est prévue en fonction du potentiel de développement ou de redéveloppement du site (localisation, acceptabilité sociale, proximité des axes de transport collectif, etc.) qui tient notamment compte des capacités des infrastructures existantes et projetées.
Assurer l'optimisation de l'occupation du territoire	• *Identifier les secteurs dévitalisés ainsi que les sites structurants à requalifier et prévoir une stratégie de mise en valeur de ces derniers.* Le plan 29 illustre la

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
dans le respect des caractéristiques des milieux de vie existants et des infrastructures existantes et projetées pour soutenir l'optimisation	localisation des principaux secteurs à rénover. La stratégie de mise en valeur de ces derniers se résume à mieux encadrer les projets de rénovation ou de reconstruction, par le biais de la réglementation d'urbanisme, dans un souci d'intégration au milieu des capacités des infrastructures existantes et projetées et dans le respect des enjeux d'acceptabilité sociale qui ont été identifiés lors de consultations publiques, notamment pour le secteur Brosseau. Pour ces secteurs, divers investissements publics (réfection de rues, parcs et autres équipements publics) sont également prévus. • *Intégrer des critères relatifs au calcul des densités minimales ainsi que, le cas échéant, les mesures d'exception possibles le tout, en respect des dispositions du document complémentaire.* Ces dispositions sont intégrées aux règlements d'urbanisme • *Prendre des mesures pour maintenir en bon état les logements.* À cet effet, la Ville prévoit adopter une stratégie de rénovation urbaine intégrée incluant, notamment : ○ une évaluation de la possibilité de bonifier les dispositions réglementaires relatives à l'entretien des bâtiments; ○ des mesures pour favoriser la requalification (à des fins résidentielles) de certains sites dont la vocation commerciale ou industrielle est en déclin ou offre peu de potentiel à cette fin; ○ évaluer l'opportunité de subventionner la démolition de bâtiments dans certains secteurs à rénover ou à requalifier; ○ évaluer la possibilité de prioriser les investissements sur le domaine public dans les secteurs plus anciens; ○ assurer le suivi du plan d'action graffitis en vigueur et valider les autres mesures qui pourraient être mises en place pour contrer le vandalisme.
Concevoir des milieux de vie inclusifs et répondant	• *Amorcer une réflexion quant à la mise en place de mécanismes favorisant la construction de logements sociaux et abordables en élaborant une Politique en*

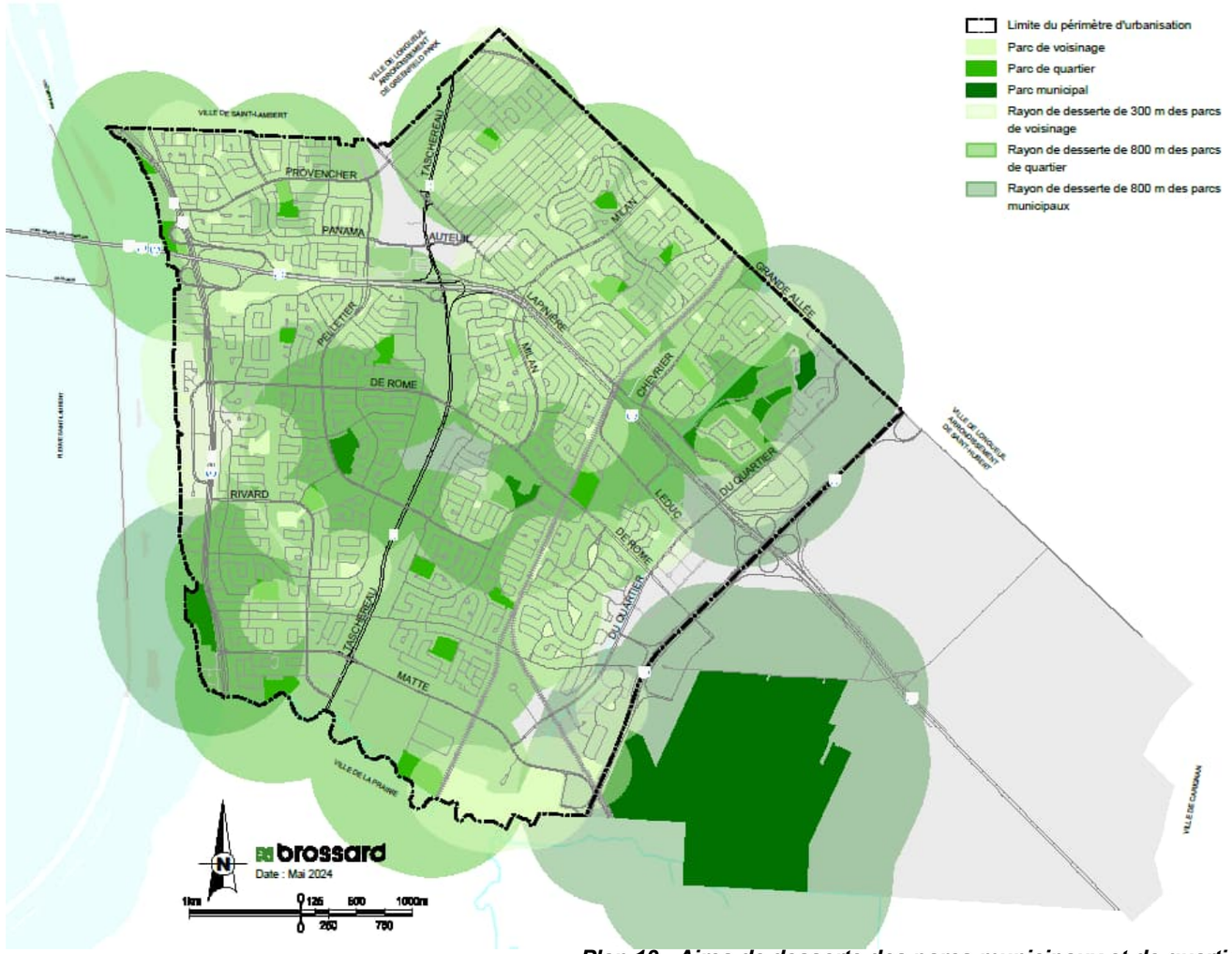
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
aux besoins de tous	*collaboration avec les citoyens;* • *Intégrer des dispositions aux règlements d'urbanisme afin d'assurer le développement de nouveaux logements sociaux et abordables.* • *Utiliser le droit de préemption pour inscrire sur certains immeubles un avis d'assujettissement et ce, une fois un règlement à cet effet adopté.*
Protéger et améliorer la qualité des milieux de vie existants	• Prendre les mesures appropriées pour atténuer les impacts des nouveaux projets de développement par rapport aux secteurs établis (circulation, vues, hauteur, etc.). • Bonifier la réglementation d'urbanisme afin de : ○ favoriser l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments qui s'ajoutent dans les secteurs établis; ○ assurer la qualité des projets de transformation des bâtiments; ○ favoriser la cohabitation harmonieuse entre les différents usages; ○ tenir compte de l'évolution des besoins de la population. • Présenter un plan directeur pour la réfection du réseau d'égout sanitaire du secteur « A » et une partie des secteurs « B » et « P » et mise en œuvre du plan de réfection du réseau d'égout sanitaire. • Présenter un plan directeur pour cibler des interventions dans le secteur « C » pour augmenter la capacité hydraulique du réseau d'égout selon la planification de développement 2040. • Planifier le réseau d'aqueduc en fonction de la planification de développement 2040 (consommation en eau potable et protection incendie) et mise en œuvre du plan de réfection d'aqueduc. • Adopter des mesures réglementaires adéquates afin de suspendre tous projets de développement ou de redéveloppement susceptibles d'engendrer l'augmentation des débits d'eaux usées dans les réseaux locaux sur les

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	secteurs visés par les problématiques sur le réseau d'égout sanitaire, et ce, jusqu'à sa réfection ou son rehaussement.

Optimiser le potentiel de développement de la fonction résidentielle et bonifier la qualité des projets	• Prioriser le développement des secteurs à développement en fonction de leur pertinence avec les objectifs du plan d'urbanisme et en considérant avec emphase la problématique liée à la capacité des infrastructures et équipements municipaux;
	• Réaliser une planification détaillée des secteurs à développer et, plus particulièrement, ceux faisant partie d'une aire TOD, en fonction de la priorisation effectuée;
	• Assurer, par le biais des outils d'urbanisme, une répartition optimale des différentes typologies d'habitations en tenant compte du potentiel et des contraintes des différents sites à développer ou à requalifier et en répondant au profil et aux besoins spécifiques des ménages.
	• Intégrer les principes du développement durable dans la planification et la mise en œuvre des projets de développement résidentiels, incluant la possibilité de créer de véritables écoquartiers.
	• Prévoir dans la réglementation d'urbanisme des mécanismes appropriés afin d'assurer l'atteinte des objectifs de densité fixés par le schéma d'aménagement de l'Agglomération de Longueuil.
	• Mettre en place divers outils (charte, guide architectural, protocole d'entente bonifié, PIIA, etc.) pour assurer la qualité des projets, de façon générale et pour chacun des projets, incluant :
	  ○ l'optimisation des trames de rue;
	  ○ la convivialité des aménagements urbains;
	  ○ la qualité du design et de l'architecture;
	  ○ la qualité des aménagements paysagers et du mobilier urbain;

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	○ les mesures et aménagements pour favoriser le transport actif et le transport collectif; ○ la réduction des îlots de chaleur, des mesures pour favoriser la rétention des eaux pluviales et favoriser l'économie d'énergie; ○ la protection et la mise en valeur des paysages; ○ le stationnement hors rue; ○ la gestion des matières résiduelles; ○ etc. • Réviser et limiter au règlement de zonage, pour les secteurs inclus à l'intérieur des limites d'un programme particulier d'urbanisme et/ou pour les secteurs avec potentiel d'intensification et/ou propices à la requalification, tel qu'illustrés au plan 34.1, la densité constructible afin de respecter une vision qui tient compte de la capacité des infrastructures et équipements municipaux, des besoins des citoyens et du type de densité souhaitée sur le territoire de la Ville. • Le cas échéant, mettre en place des moyens (garanties financières, servitudes, etc.) afin d'assurer la réalisation des mesures de mitigation requises pour atténuer les nuisances potentielles (bruit routier, voies ferrées, usages contraignants, etc.). • Bonifier l'offre de logements abordables, sociaux et communautaires.

ANNEXE 19



Plan 13 - Aires de desserte des parcs municipaux et de quartier

ANNEXE 20

Tableau 21

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
Mettre en valeur les attraits récréatifs, touristiques, naturels, culturels et patrimoniaux	• *Compléter les liens manquants afin d'offrir des itinéraires continus et de permettre l'accessibilité aux différents attraits récréotouristiques.* • *Assurer la continuité des réseaux vers les pôles récréatifs externes (parc Jean-Drapeau, Vieux-Port de Montréal, bassin de Chambly, Récré-O-Parc de Sainte-Catherine, etc.).* • *Mettre aux normes les tronçons qui ne respectent pas les normes d'aménagement et de signalisation en vigueur afin d'assurer le confort et la sécurité des cyclistes.* • *Évaluer les stratégies possibles de balisage afin d'améliorer la signalisation d'indication (destinations, services à proximité, attraits touristiques).* • *Prévoir des mesures afin de promouvoir et de mettre en valeur les berges et cours d'eau :* • *Intégrer les points d'accès aux berges du projet de la Route bleue du Grand Montréal au réseau de déplacement actif afin de favoriser les interconnexions entre le réseau vert et le réseau bleu.* • *Mettre en valeur les différents cours d'eau présents sur le territoire en aménageant des points d'accès aux berges et aux cours d'eau adaptés aux milieux et en assurant la promotion de leur potentiel récréatif.* • *Favoriser l'appropriation publique des rives du fleuve lors de tout projet de développement réalisé à ses abords.* • *Accroître la desserte du réseau bleu par les transports en commun et actif.* • *Intégrer les projets d'envergure prévus à la Trame verte et bleue du Grand Montréal (parc plage du Grand-Montréal et corridor forestier du mont Saint-Bruno) en tenant compte des critères suivants :* ○ *la consolidation de la vocation récréotouristique des ensembles d'intérêt*

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	métropolitain en favorisant simultanément la préservation des qualités patrimoniales et paysagères des lieux et le développement d'une masse critique d'attraits et de services ; ○ *l'augmentation des points d'accès à l'eau à des fins récréatives (baignade, mise à l'eau d'embarcations, activités récréatives en rive, aires d'accostage, etc.) ;* ○ *le développement du réseau cyclable et du réseau navigable métropolitains, ainsi que la multiplication des points de contact entre ces deux réseaux ;* ○ *la mise en place de services de transport en commun pour desservir les points d'accès aux composantes de la Trame.* • *Travailler de concert avec la CMM pour la planification des éléments permettant la mise en valeur de ces grands projets métropolitains et tenir compte des pistes d'actions suivantes :* ○ *mettre en valeur les atouts naturels et bâtis (écosystèmes d'intérêt, fleuve Saint-Laurent, paysages, ensembles patrimoniaux) du territoire afin de renforcer leur attractivité, notamment en prévoyant des infrastructures d'accueil et de services adéquates et en faisant la promotion des différents sites à des fins récréotouristiques ;* ○ *promouvoir l'expérience de la Route bleue du Grand Montréal et évaluer les possibilités d'interconnexion avec le réseau cyclable du territoire ;* ○ *assurer la connectivité du transport en commun aux circuits cyclables et navigables afin de desservir adéquatement les points d'accès aux différentes composantes de la Trame ;* ○ *définir des normes et des critères d'aménagement pour les sentiers de marche, les sentiers polyvalents et les voies cyclables, par exemple, et restreindre les fonctions qui seront autorisées à l'intérieur des milieux plus sensibles afin de respecter la capacité de support des milieux récepteurs.*

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	• *Intégrer les principaux éléments du concept récréotouristique illustrés à la carte 21 du SAD, et proposer diverses actions afin d'assurer la promotion du développement récréotouristique du territoire et de celui de l'agglomération. Parmi les actions à évaluer, il y a :* ○ *reconnaître non seulement l'apport économique du récréotourisme pour la vitalité de la région, mais également sa contribution à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et visiteurs ;* ○ *poursuivre l'élaboration d'un plan directeur de la ressource récréotouristique afin de mieux identifier les secteurs d'intérêt présents sur le territoire, d'élaborer un plan d'action et d'exploiter le plein potentiel de cette ressource ;* ○ *doter l'agglomération d'une Organisation de gestion de la destination (OGD) responsable du développement, de la promotion et de l'accueil touristiques ;* ○ *informer les visiteurs de l'impact possible de leur présence sur le milieu visité et agir de manière responsable envers les ressources touristiques, notamment les éléments particulièrement fragiles et les sites patrimoniaux, afin que l'exploitation des ressources à des fins touristiques et récréatives s'effectue de manière juste et équitable de façon à assurer leur protection à long terme ;* ○ *élaborer un concept de signalisation identifiant les secteurs d'intérêt touristique, récréatif, culturel, commercial, les zones de services, etc. ;* ○ *promouvoir l'agglomération et la ville de Brossard autant sur le plan touristique que sur les plans culturel et écologique en développant des outils de sensibilisation et de diffusion, en publiant une carte illustrant les potentiels récréotouristiques du territoire, en réalisant des campagnes de promotion, en organisant des activités et des événements annuels, etc. ;* ○ *développer une image identitaire de marque en ciblant les attraits distinctifs du territoire et en identifiant ses symboles culturels et artistiques afin d'accroître la visibilité touristique de l'agglomération et de*

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	la ville ; ○ *appuyer les organismes mandataires afin de mettre en place les infrastructures, les équipements d'appui à l'animation et au développement de la culture et du récréotourisme ;* ○ *valoriser les particularités hivernales du territoire et ses multiples attraits, notamment en adaptant certains circuits multifonctionnels aux conditions hivernales, en planifiant un réseau de sentiers balisés, en faisant la promotion des activités hivernales du territoire, etc.*
Favoriser l'implantation des nouveaux équipements récréatifs et culturels structurants sur des sites favorisant la densité et la diversité des fonctions et qui sont facilement accessibles par transport collectif et par transport actif	• Permettre les équipements culturels structurants uniquement dans les aires TOD. • Permettre l'implantation des équipements récréatifs structurants uniquement dans les aires TOD ou à proximité des corridors de transport collectif structurants. • Modifier les outils et règlements d'urbanisme pour assurer la présence de ces équipements dans les aires TOD. • Doter la Ville d'une stratégie d'acquisition afin de favoriser l'établissement de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, notamment dans les secteurs voués à du (re)développement et de l'intensification de la fonction résidentielle.
Bonifier et moderniser les installations sportives, récréatives et communautaires pour promouvoir l'activité physique et les saines habitudes de vie.	• Réviser le plan directeur des équipements récréatifs et collectifs extérieurs (PDERCE) afin de planifier les besoins projetés en lien avec les projets de redéveloppement planifiés. • Mettre en œuvre le PDERCE. Pour maximiser les effets des infrastructures récréatives sur la santé, elles doivent être suffisantes en nombre, en superficie et répartis équitablement dans la ville, être sécuritaires et être faciles d'accès par transport actif et collectif ;[1]

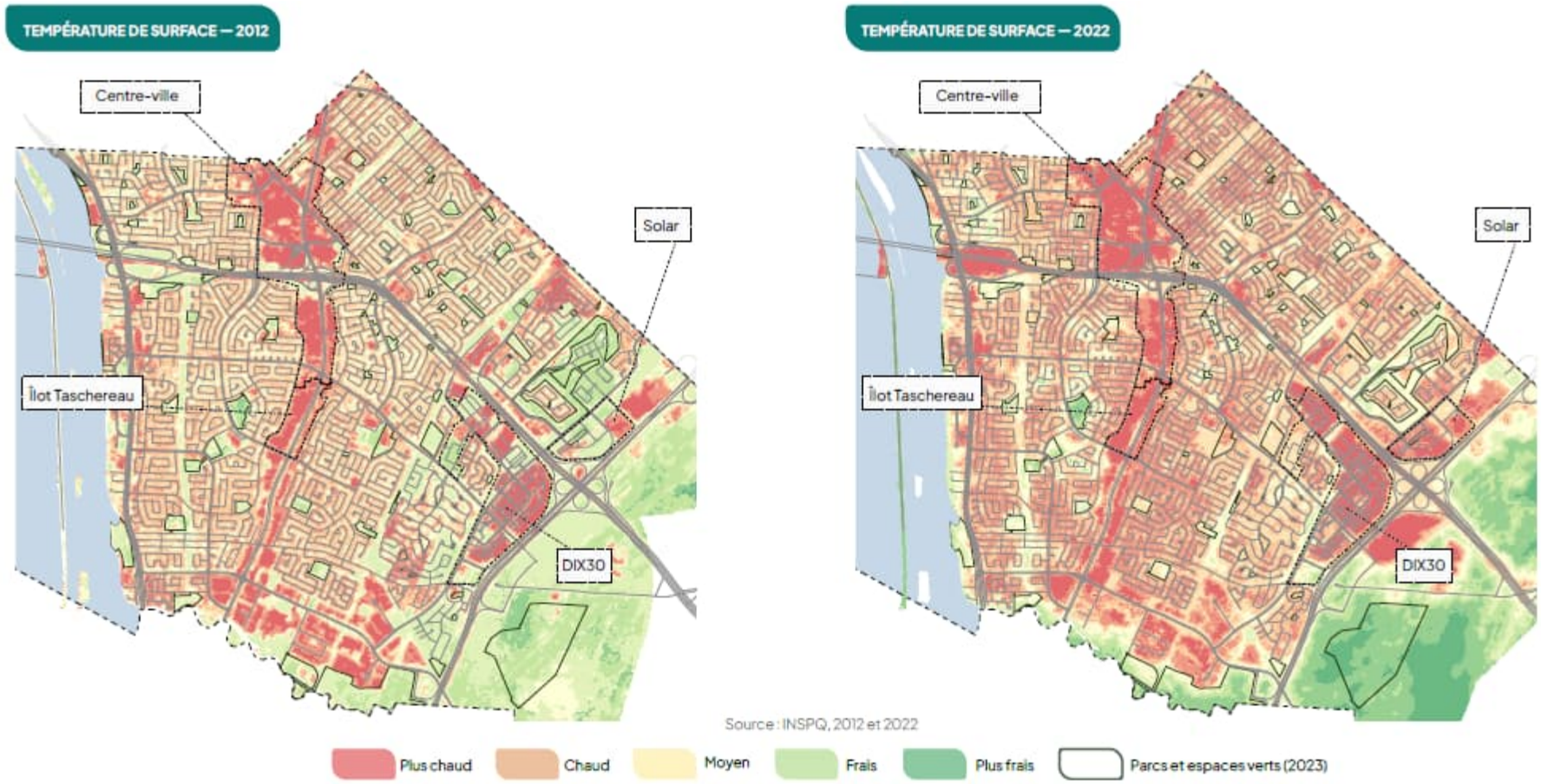
[1] CISSS de la Montérégie-Centre/RLS de Champlain, Recommandations liées à la refonte réglementaire d'urbanisme de la Ville de Brossard, 15 mars 2016, p.6

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	○ mettre à niveau les installations récréatives existantes en prenant soin de porter une attention particulière aux installations déficientes en termes de sécurité et d'accessibilité universelle ; [2] ○ offrir des installations qui permettront de répondre aux besoins variés et évolutifs des citoyens de tous les âges et aménager des installations intergénérationnelles, permettant aux adultes et aînés d'être actifs lorsqu'ils accompagnent les enfants ; [3] ○ s'assurer de l'accessibilité physique et économique aux infrastructures sportives et de loisirs; [4] ○ aménager de la végétation et des arbres autour de terrains synthétiques et surfaces non végétalisées pour limiter leur impact comme îlot de chaleur et réduire leurs effets sur les joueurs par temps chauds ; [5] ○ prévoir la présence de fontaines d'eau dans l'aménagement de nouveaux espaces publics, en particulier aux abords des parcs, des terrains de jeux et plateaux sportifs et près des réseaux cyclables ou piétonniers ; [6] ○ réaliser un plan directeur des équipements sportifs, récréatifs et communautaires intérieurs ; ○ améliorer l'interconnectivité des liens actifs entre les différentes installations récréatives ; ○ prévoir des mécanismes (outils urbanistiques) pour assurer la présence de parcs et espaces verts dans les milieux qui seront redéveloppés - assurer la présence de liens actifs manquants - assurer la collecte des fonds nécessaires pour aménager ces espaces; ○ identifier et planifier l'acquisition des terrains requis pour répondre aux

[2] Idem
[3] Idem
[4] Idem
[5] Idem, p.7
[6] Idem, p.12

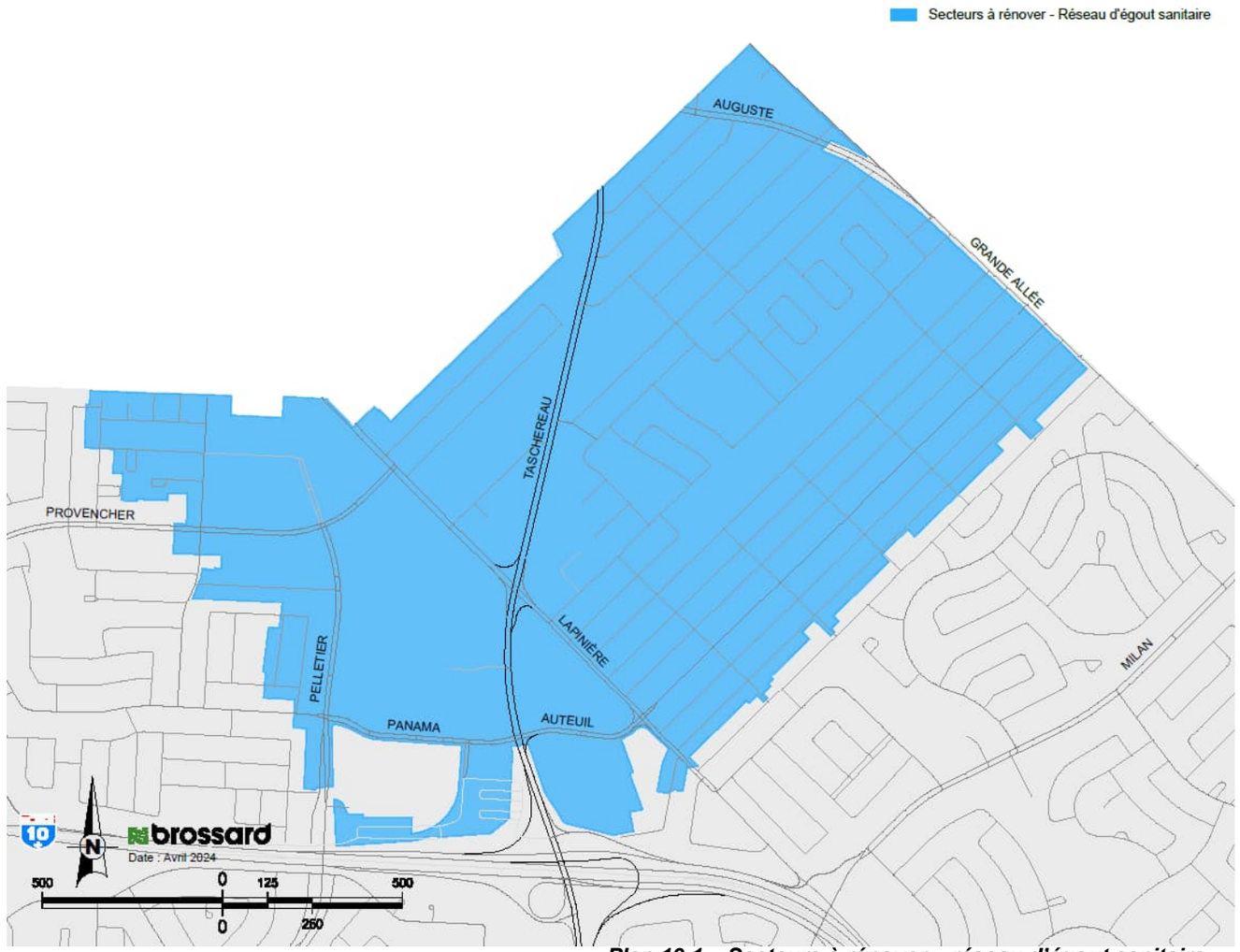
Objectif	Moyens de mise en œuvre
Note : les objectifs et moyens de mise en œuvre en *italique* sont ceux énoncés au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil (SAD) et qui doivent minimalement être intégrés au plan d'urbanisme pour des fins de concordance.	
	besoins futurs.
Bonifier les accès au fleuve Saint-Laurent, au ruisseau Daigneault et à la rivière Saint-Jacques	• Évaluer les opportunités d'acquérir des terrains ou des droits publics d'accès au fleuve et à la rivière Saint-Jacques. • Évaluer la possibilité d'aménager certains accès publics au ruisseau Daigneault. • Évaluer la possibilité de revoir l'entente avec la Société immobilière du Canada pour une meilleure utilisation des berges du fleuve. • Faire des représentations auprès du gouvernement fédéral afin de prévoir un accès direct (piétonnier et cyclable), via le nouveau pont Champlain, à la digue de la Voie maritime du fleuve Saint-Laurent et au futur Parc-Plage métropolitain.
Mettre en valeur le potentiel du Bois de Brossard	• Élaborer un plan directeur de mise en valeur du site qui tient compte des besoins de la population, de même que du potentiel et des caractéristiques naturelles du lieu. • Compléter l'acquisition des terres privées comprises dans le Bois de Brossard.

ANNEXE 21



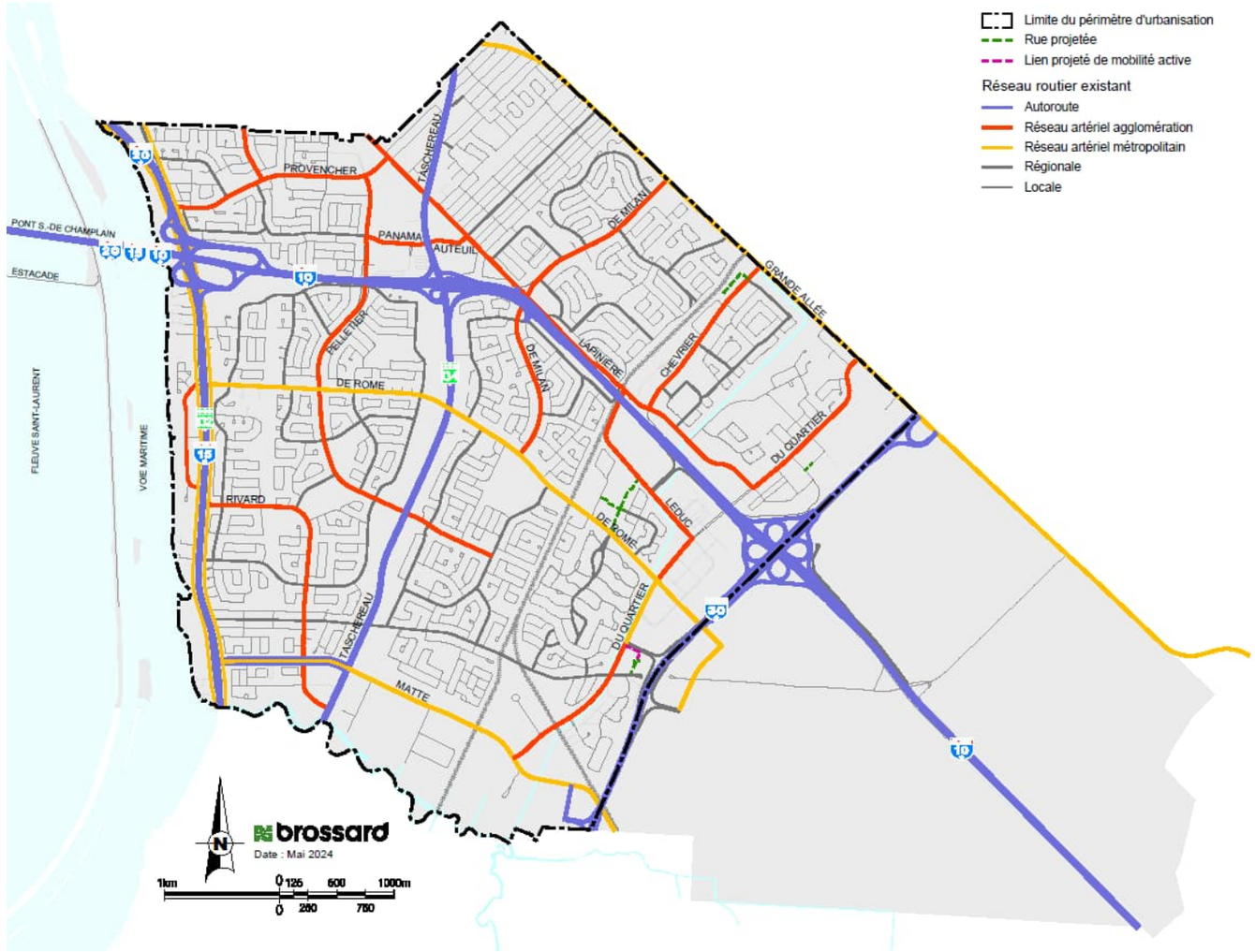
Plan 14.1 – Ilot de chaleur

ANNEXE 22



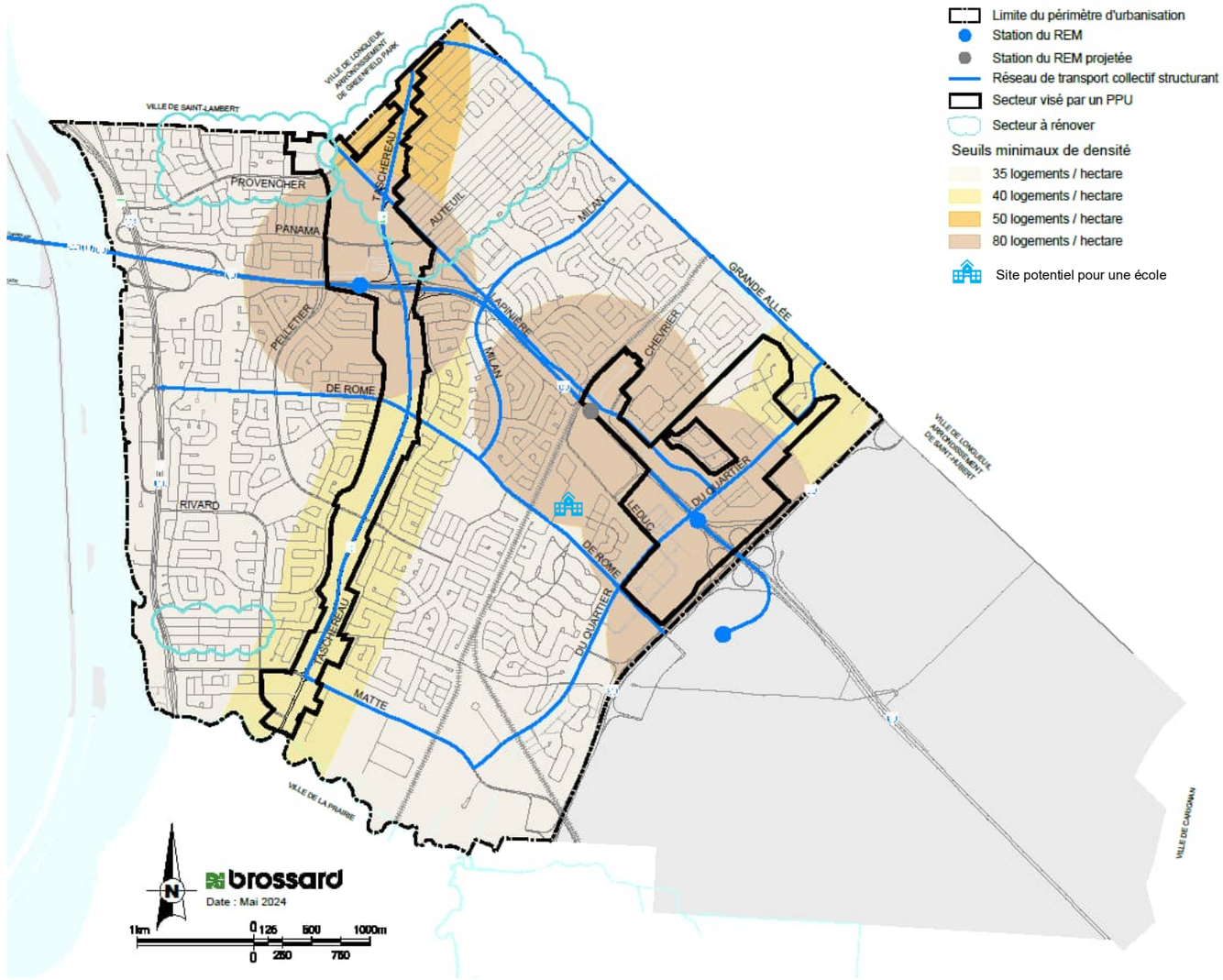
Plan 19.1 – Secteurs à rénover – réseau d'égout sanitaire

ANNEXE 23



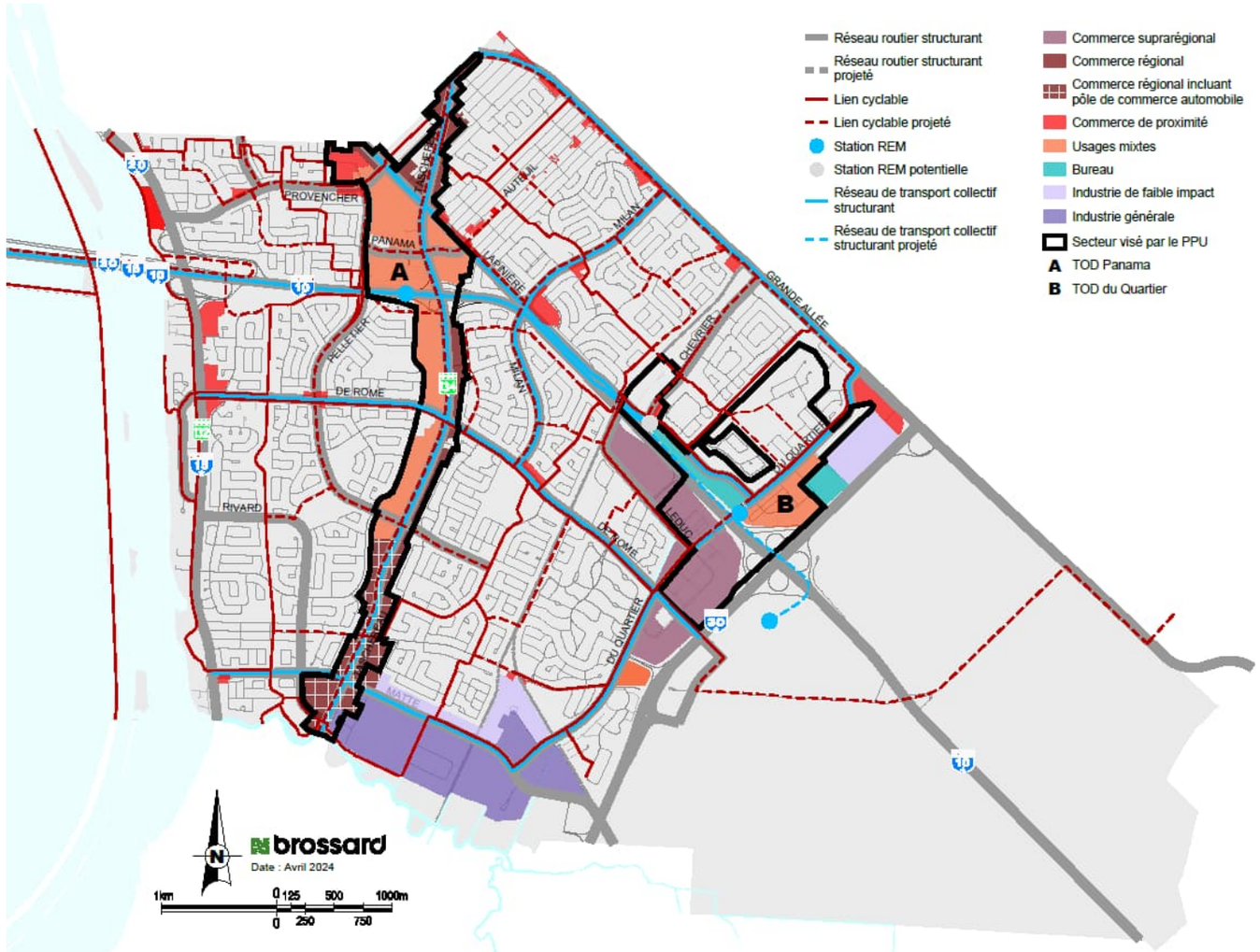
Plan 28.1 - Liens de mobilité existants et projetés

ANNEXE 24



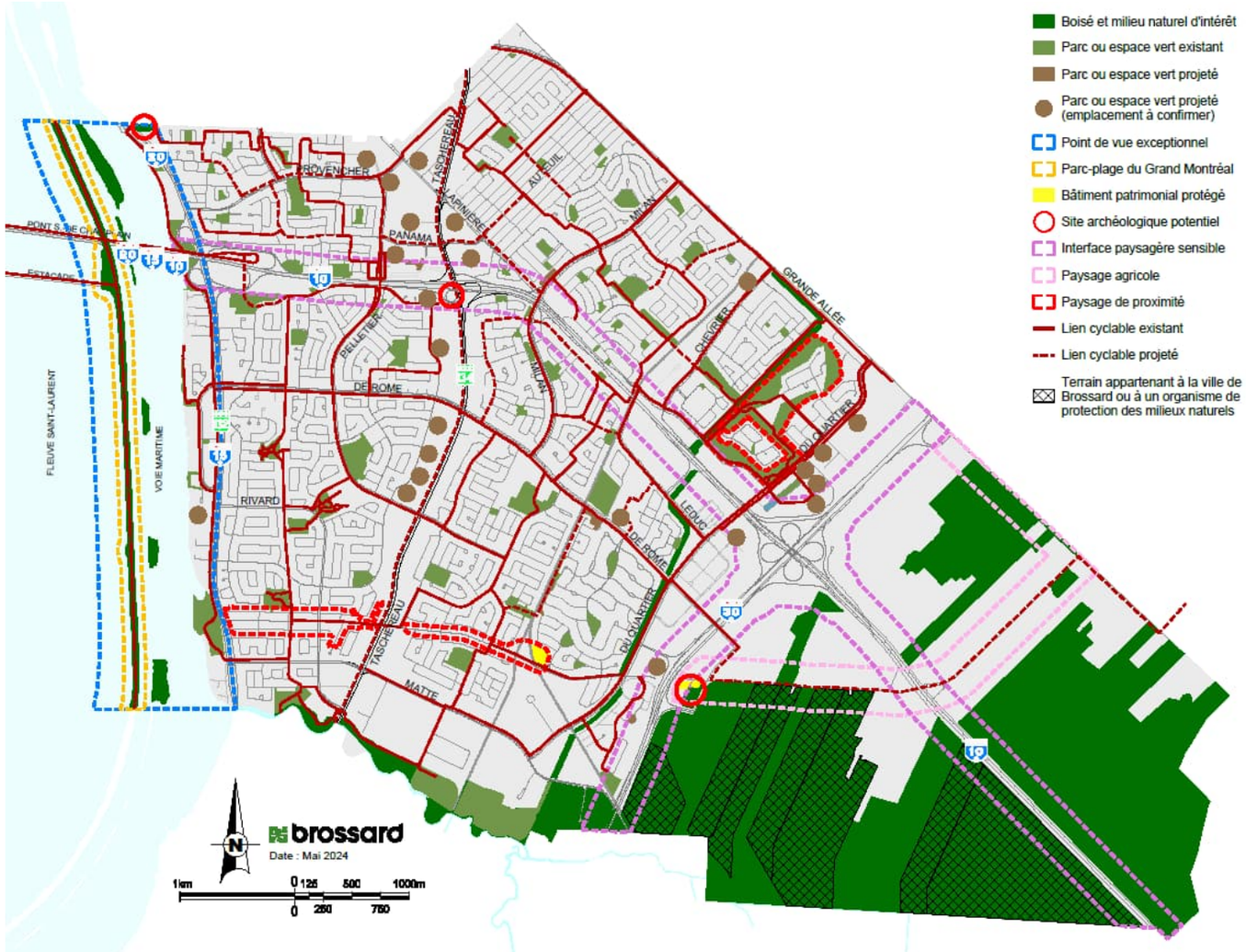
Plan 1 - Concept d'organisation spatiale pour la fonction habitation

ANNEXE 25



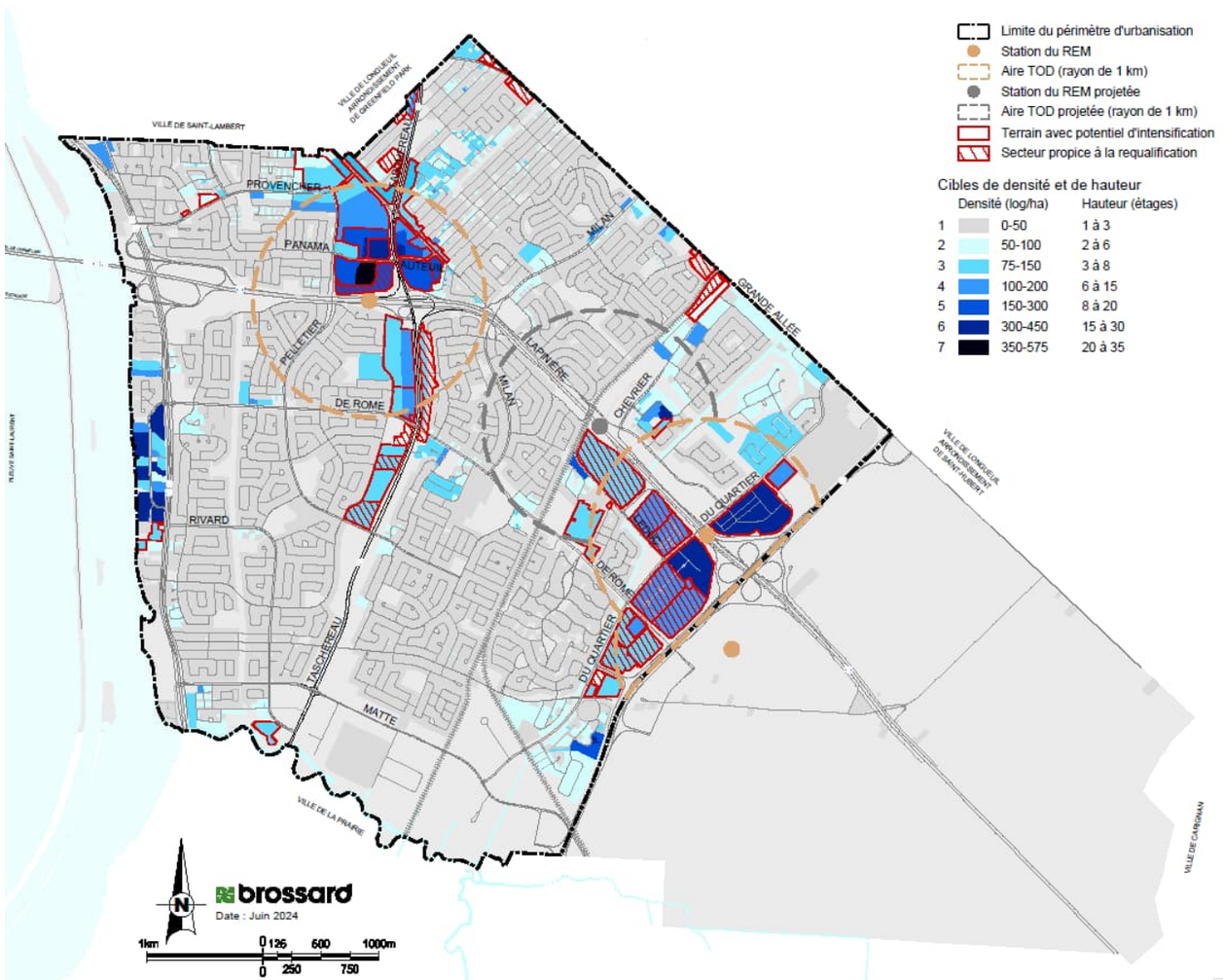
Plan 30 - Concept d'organisation spatiale pour les fonctions économiques

ANNEXE 26



Plan 31 - Concept d'organisation spatiale pour les parcs, les espaces verts, le patrimoine et les paysages

ANNEXE 27



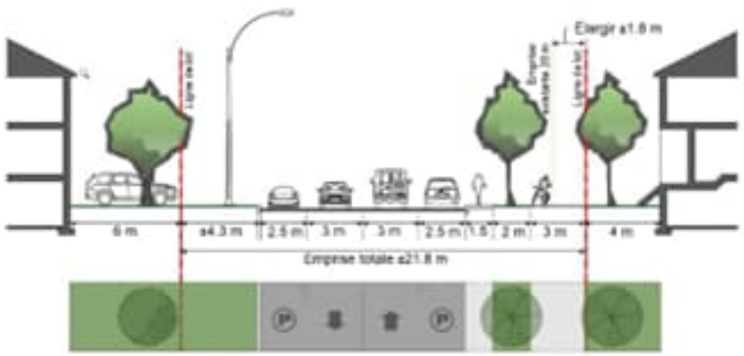
Plan 34.1 - Secteurs d'intensité et terrains à potentiel d'intensification

ANNEXE 28

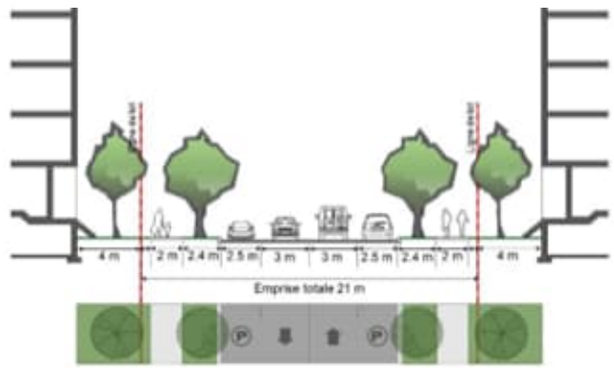
Plan 4.1 - Concept d'aménagement du secteur Rome/Pelletier

COUPES DE RUES SCHÉMATIQUES

avenue San Francisco



Rues projetées A-C-D



rue projetées (conviviale) B

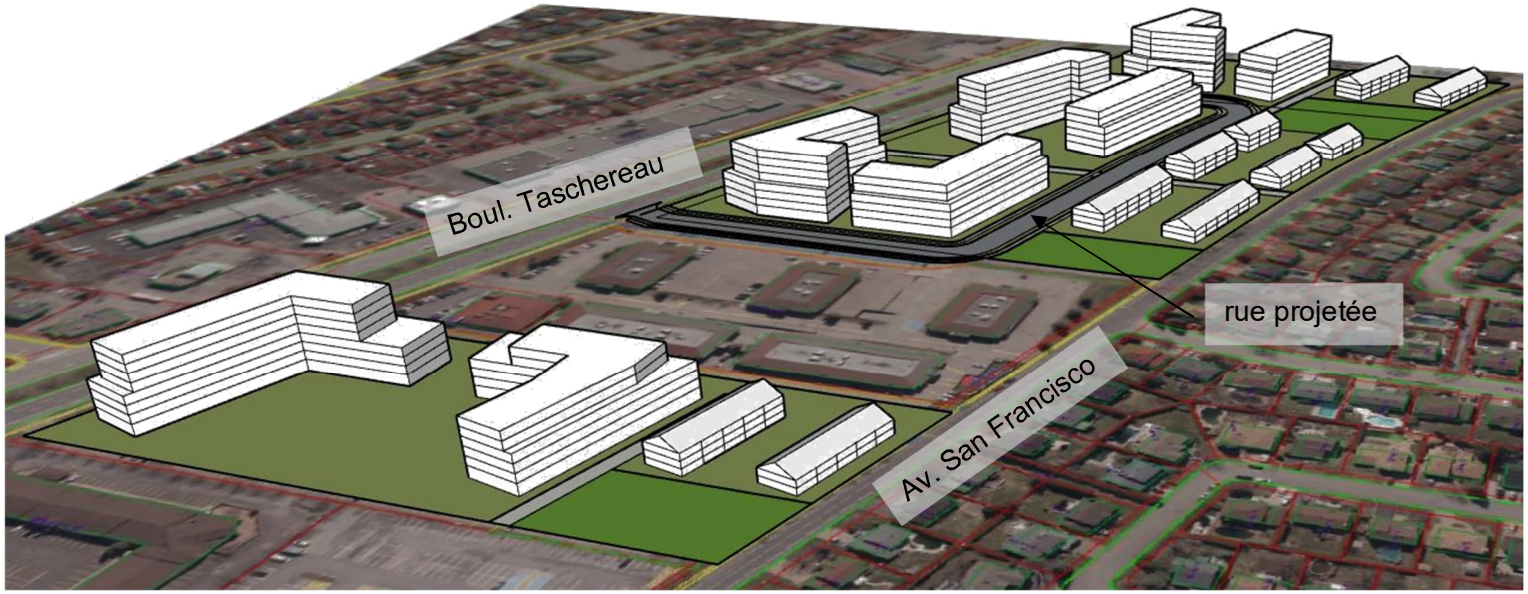
Nouveaux parcs de voisinage près des projets et adjacents à l'hôtel de Ville pour consolider le pôle civique

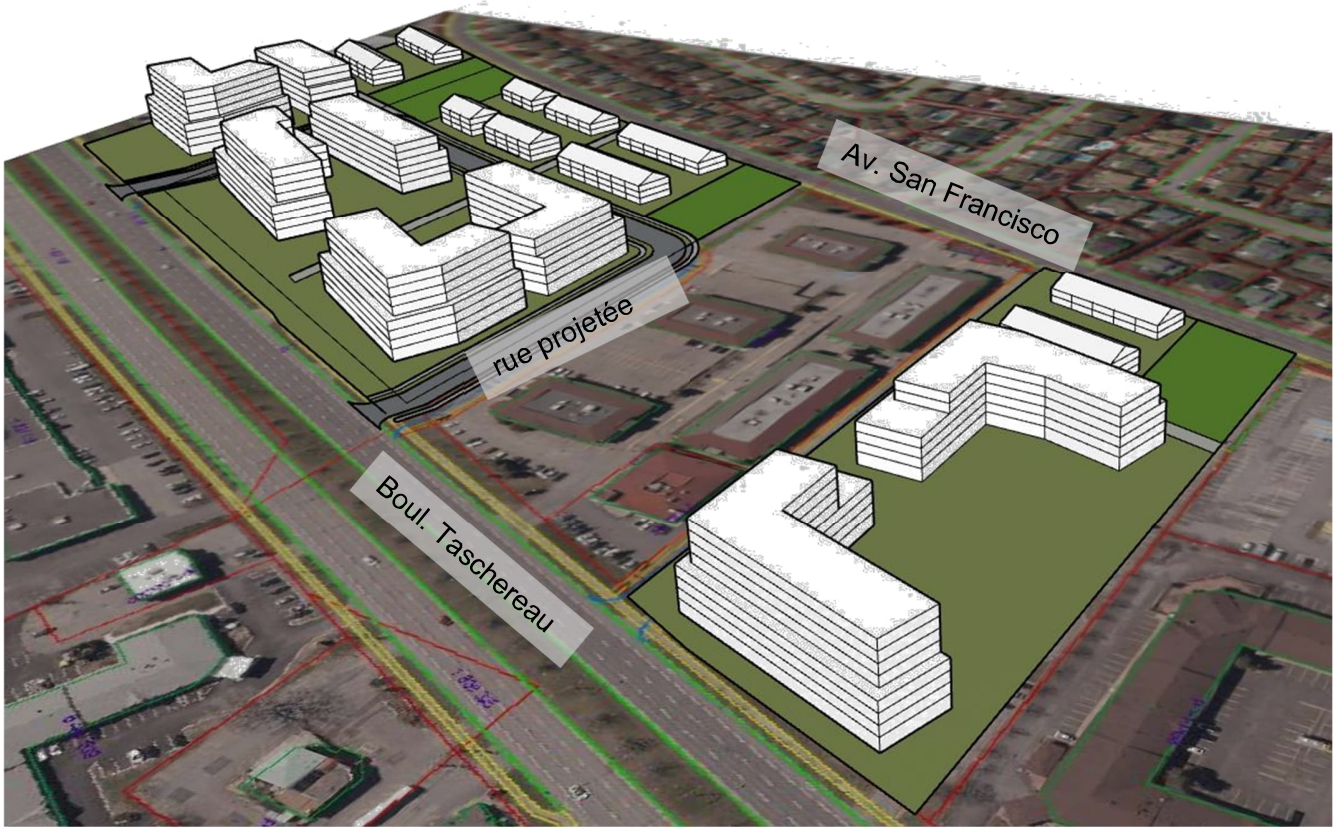
Densifier en bordure de Taschereau et assurer la mixité

Créer des nouvelles rues et liens actifs au cœur du projet pour le relier au voisinage existant et le rendre perméable

D'une hauteur de bâtiment décroissantes de 8 étages en bordure du boulevard Taschereau à 2 étages en bordure de l'avenue San Francisco, où l'on retrouve des maisons de ville offrant un encadrement de la rue dans le respect de l'échelle humaine

Figure 1. Images d'inspirations


Boul. Taschereau
rue projetée
Av. San Francisco



Figures 2. Représentations conceptuelles de la gradation volumétrique projetée du secteur

ANNEXE 29
Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville