



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

COMPTE-RENDU

AUDIT # 1 : LECTURE DE LA VILLE, DE SES QUARTIERS ET DE SA COLLECTIVITÉ

ACTEURS CLÉS :

GROUPES D'INTÉRÊTS

LE 11 FÉVRIER 2015

19 H 00 À 21 H 30

MISE EN CONTEXTE :

Ce premier audit, intitulé « Lecture de la Ville, de ses quartiers et de sa collectivité », s'est tenu le 11 février 2015. Il a regroupé une cinquantaine de participants issus de milieux variés : membres de comités œuvrant sur le territoire municipal, promoteurs, commerçants, groupes environnementaux, citoyens, etc. Les participants ont été répartis en sept groupes d'environ huit personnes. L'exercice a pris la forme de tables de discussion, un animateur et un secrétaire étant assignés à chaque table. Les discussions ont été orientées autour de deux ateliers :

Atelier A – Le positionnement actuel de Boucherville :

1. Les forces
2. Les faiblesses

Atelier B – Les préoccupations et enjeux, selon les cinq thèmes de discussion suivants :

1. Boucherville **identitaire et distinctive** (patrimoine, force urbaine, qualité de vie et qualité des espaces publics)
2. Boucherville **inclusive** (mixité sociale, mixité fonctionnelle des usages, diversité et qualité des équipements)
3. Boucherville **connectée** (mobilité durable : transport collectif, réseau cyclable, parcours piétons, réseau routier, réseau ferroviaire)
4. Boucherville **florissante** (viabilité économique : créneau économique, synergie et alliance, création d'emplois, richesse foncière)
5. Boucherville **viable** (préservation et diversité des milieux naturels, desserte en parcs et espaces verts, biodiversité, aménagement durable)

Par la suite, les échanges ont permis d'effectuer une synthèse de l'exercice.

Les résultats de l'atelier sont présentés aux pages suivantes.



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

SYNTHÈSE :

| ATELIER A – FORCES OU FAIBLESSES | |
|--|---|
| FORCES | FAIBLESSES |
| Localisation <ul style="list-style-type: none">• Une position géographique optimale et stratégique dans la 1^{re} couronne• La proximité de la métropole sans subir ses inconvénients• Le positionnement de Boucherville près de Montréal, du fleuve et de la nature• La localisation à proximité de la ville et de la campagne | <ul style="list-style-type: none">• L'attractivité de Montréal (pour évènements et commerces) |
| Qualité de vie et sentiment d'appartenance <ul style="list-style-type: none">• La renommée de la Ville de Boucherville (Ville amie des familles, etc.)• L'excellente qualité de vie (tranquillité, sentiment d'être en sécurité et échelle humaine)• Le sentiment d'appartenance fort et la fierté d'être Bouchervillois• Une belle ville pour élever une famille (arts, sports, parcs)• Une bonne vie communautaire et une belle communauté• La diversité du milieu• Un milieu de vie qui répond très bien aux attentes de la banlieue pour les citoyens• Une ville francophone | |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER A – FORCES OU FAIBLESSES | |
|--|---|
| FORCES | FAIBLESSES |
| Environnement, milieux naturels et parcs <ul style="list-style-type: none"> • Une ville riveraine au fleuve, une force devant être davantage exploitée ou mise en valeur • Le patrimoine naturel et la proximité du parc national des Îles-de-Boucherville • La présence de nombreux parcs • La qualité des espaces verts et des milieux naturels | <ul style="list-style-type: none"> • L'accessibilité limitée aux rives du fleuve • L'accessibilité limitée aux milieux naturels (ex. : boisés) • Le manque de contact direct avec la nature • Une connexion déficiente entre les milieux naturels, les boisés, le fleuve et la zone agricole |
| Patrimoine et cadre bâti <ul style="list-style-type: none"> • Une ville riche pour son histoire • Une diversité culturelle • Une conscience et une fierté de la richesse du patrimoine • La qualité du milieu bâti et du paysage • Le patrimoine bâti fort et reconnu à travers le Québec • Des quartiers homogènes | <ul style="list-style-type: none"> • Une ville séparée en deux (le vieux et le reste) – Nécessité de créer un lieu de regroupement et d'appartenance • Une trop grande homogénéité des quartiers résidentiels – Tout est pareil |
| Changement sociodémographique, typologies résidentielles et accessibilité au logement <ul style="list-style-type: none"> • Des résidences sur un étage, bon pour les personnes âgées | <ul style="list-style-type: none"> • Des mouvements démographiques lents dus aux valeurs foncières élevées (pas assez de jeunes familles, particulièrement dans le Vieux-Boucherville, et population vieillissante) • La stagnation du développement créant une rareté de l'offre immobilière sur le marché et une augmentation des valeurs marchandes (coûts de construction plus élevés à Boucherville pour les fonctions résidentielle, commerciale et industrielle) • Les maisons plus abordables dans les vieux secteurs nécessitant des travaux et des investissements • Le manque de diversité immobilière • L'accessibilité difficile des jeunes familles à la propriété • Le manque de logements (du logement financièrement acceptable et adapté aux personnes âgées, du locatif pour personnes âgées et du locatif haut de gamme) • Un processus d'approbation des projets difficile (DUE, CCU) |
| Occupation du sol <ul style="list-style-type: none"> • Une bonne mixité des usages • L'accroissement du développement économique • Le potentiel de densification autrement que par de grandes tours d'habitations | <ul style="list-style-type: none"> • Divers centres, mais pas de noyau clair |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER A – FORCES OU FAIBLESSES | |
|--|---|
| FORCES | FAIBLESSES |
| Commerce <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs commerces sur le territoire, mais manque certains types de commerces plus spécifiques | <ul style="list-style-type: none"> Le manque de commerces et services de proximité par quartier, particulièrement les plus récents et dans l'est (secteur rivière aux Pins). Il faut prendre son auto pour aller acheter du lait Peu de vie de « quartier », sauf dans le Vieux-Boucherville Des commerces trop axés sur l'automobile |
| Industrie <ul style="list-style-type: none"> Un parc industriel apportant des revenus sans impacts négatifs notables; on a les avantages sans les désavantages | <ul style="list-style-type: none"> S. O. |
| Réseaux de transport <ul style="list-style-type: none"> L'accessibilité à plusieurs axes de transports majeurs sans subir les conséquences. L'autoroute 20 sert même de barrière physique avec une grande partie du parc industriel De façon générale, une bonne circulation sur le territoire | <ul style="list-style-type: none"> Une faible offre de transport collectif Des déplacements internes difficiles en transport en commun et pour se rendre vers Longueuil (CÉGEP) sans passer par le métro de Longueuil La négligence de l'AMT quant au développement de ses réseaux pour répondre aux besoins des 2^e et 3^e couronnes, encourageant ainsi l'étalement urbain Une circulation routière difficile aux intersections A-20 et De Montarville La présence du chemin de fer présentant des risques (environnementaux/produits dangereux et de vibration) en matière de sécurité civile (particulièrement pour le Vieux-Boucherville) |
| Activités communautaires et de loisirs <ul style="list-style-type: none"> Des services communautaires de qualité Des événements et des spectacles dynamiques et diversifiés pour tous les groupes d'âge La diversité des activités pour tous les groupes d'âge L'accès à des cours ou des formations La gratuité des services Le plein air Les parcs et leurs installations (ex. : jeux d'eau, entraînement extérieur, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> Mieux informer la population sur toutes les activités (loisirs) et surtout les activités gratuites pour les familles (ex. : camps de jour) Manque de piscine. Le projet de complexe aquatique est attendu |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER A – FORCES OU FAIBLESSES | |
|---|---|
| FORCES | FAIBLESSES |
| <p>Gouvernance municipale</p> <ul style="list-style-type: none">• Bonne administration municipale• Un encadrement urbanistique fort et planifié• Une ville bien développée par le passé• Un développement des usages harmonieux à travers le temps• Une cohérence de l'aménagement du territoire procurant une meilleure qualité de vie aux citoyens• Une planification urbaine qui se fait depuis longtemps à Boucherville, contrairement à d'autres villes• Le respect de toutes les sphères composant la ville, entre autres, les milieux riverain, naturel, résidentiel, industriel, commercial et le patrimoine | <ul style="list-style-type: none">• S. O. |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 1 : BOUCHERVILLE IDENTITAIRE ET DISTINCTIVE | |
|---|--|
| Identité et sentiment d'appartenance | <ul style="list-style-type: none"> • Attitude insulaire et fière des Bouchervillois face aux autres villes (débat sur la différence entre snob et fier) • Population homogène, franco-blanche et relativement aisée, le prix des maisons constituant un filtre économique et social • Réputation de Boucherville : la qualité de vie • Milieux de vie favorables aux jeunes familles (écoles primaires, services communautaires, etc.) • Seul quartier à identité forte : celle du Vieux-Boucherville • Identité différente d'un quartier à l'autre et surtout de chaque côté du chemin de fer |
| Fleuve | <ul style="list-style-type: none"> • Présence du fleuve Saint-Laurent, un atout, mais il faudrait le rendre plus accessible et plus visible (faire des fenêtres sur le fleuve – élagage d'arbres) • Espaces pour s'asseoir près du fleuve à prévoir avec du mobilier plus mobile permettant de socialiser |
| Patrimoine bâti | <ul style="list-style-type: none"> • Belle richesse patrimoniale • Malgré l'implication des sociétés d'histoire et du patrimoine pour faire connaître le Vieux-Boucherville, une méconnaissance des citoyens du Vieux-Boucherville et de son histoire • Problématique du Site du patrimoine : socioéconomique (revenus plus faibles par rapport aux autres secteurs de la ville) et sociodémographique (vieillesse) • Cadre bâti au sein du Site du patrimoine plutôt disparate • Patrimoine dans le Vieux-Boucherville à protéger davantage et manque d'encadrement pour les rénovations des bâtiments patrimoniaux • Plus d'ouverture pour permettre des projets d'insertion ou d'agrandissement plus contemporains; patrimoine d'aujourd'hui à favoriser aussi pour faire notre marque et laisser notre signature dans le temps • Préservation de l'ambiance et de la quiétude au sein du Site du patrimoine versus dynamisation (dualité entre les discours); Vieux-Boucherville pouvant être plus dynamique • Mise en valeur des commerces au sein du Site du patrimoine • Manque d'affichage dans le Vieux-Boucherville pour annoncer les produits et les services • Patrimoine ne se limitant pas juste au Vieux-Boucherville, bien que ce dernier soit très important; il reflète une époque, mais les autres secteurs de développement des années 60 ou comme Harmonie représenteront aussi le patrimoine de Boucherville dans son évolution • Importance de conserver et de protéger les rangs patrimoniaux |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 1 : BOUCHERVILLE IDENTITAIRE ET DISTINCTIVE | |
|---|--|
| Qualité du milieu et du cadre bâti | <ul style="list-style-type: none">• Espaces résidentiels privés soignés; phénomène d'entraînement entre les voisins : les gens sont fiers• Qualité du bâti, des aménagements et du réseau cyclable• Cadre bâti vieillissant (1950-1960) et présentant des signes de dégradation (quartier Est); l'est de la ville est plutôt délaissé malgré son potentiel intéressant• Rénovation nécessaire de certaines résidences• Besoin de revitalisation des centres commerciaux dans les secteurs existants• Architecture : certains citoyens estiment qu'il y a trop de stuc ou d'acrylique utilisés à titre de revêtement extérieur dans le résidentiel |
| Densification/Hauteur du cadre bâti | <ul style="list-style-type: none">• Très homogène comme ville• Organisation générale du territoire structurée et bien pensée selon les anciens plans d'urbanisme; c'est cet héritage qui invite à s'installer à Boucherville, par exemple, les axes commerciaux ne sont pas en conflit avec le résidentiel• Constructions résidentielles très homogènes; peut aller plus en hauteur, mais à condition d'avoir des zones tampons; cette densification amènera un enjeu de circulation• Développer plus en hauteur pour concentrer le résidentiel afin de pouvoir agrandir les zones industrielles• Densification requise pour rentabiliser les services de transport en commun et en justifier davantage ainsi que les services d'infrastructures au mètre linéaire• Densification possible sans atteindre 8 étages; planifier les nouveaux quartiers plus denses, mais pas plus hauts que 5 ou 6 étages; limiter la hauteur des bâtiments (trois à quatre étages maximum); les citoyens ne veulent pas de tours; faire attention aux bâtiments trop hauts (densité en hauteur) près des secteurs de maisons à deux étages• Densification possible, par exemple, au-dessus du centre d'achat Promenades Montarville• Faible hauteur des bâtiments permettant de mettre en valeur les arbres et la canopée de la ville• Secteur du Centre multifonctionnel paraissant « vide »• Secteur Du Boisé, les terrains et les maisons trop grandes et sans trottoir; éviter ce type de développement dans le futur• Développement d'écoquartiers à considérer (Boucherville est en retard à ce niveau) |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 1 : BOUCHERVILLE IDENTITAIRE ET DISTINCTIVE | |
|---|--|
| Agrandissement du cadre bâti existant | <ul style="list-style-type: none"> • Besoin d'agrandissement des résidences • Ajout d'étages pour le redéveloppement des quartiers devant être favorisé plutôt que restreint, mais encadrement requis • Proposition d'ajouter un 2^e étage dans les toits mansardés pour les secteurs homogènes d'un étage • Mieux encadrer les ajouts d'un 2^e étage par des études d'ensoleillement pour respecter les milieux de vie • Uniformité et cohérence du cadre bâti; respect des hauteurs des bâtiments; pas de bâtiments trop hauts à proximité des plus bas qui leur cacheraient la vue |
| Accessibilité au logement | <ul style="list-style-type: none"> • Boucherville peu accessible aux premiers acheteurs • Attention : densité versus besoins des familles; les typologies denses répondent peut-être moins aux besoins des familles |
| Usages | <ul style="list-style-type: none"> • Quartiers de l'est en manque de services et de commerces de proximité • Faible mixité des usages dans les quartiers • Importance des terres agricoles, de les conserver et de les protéger |
| Espaces publics | <ul style="list-style-type: none"> • Espaces publics distinctifs : parc des Îles, nombreux parcs récréatifs et présence du golf • Places publiques bien aménagées et importantes, les conserver et les mettre en valeur • Espaces publics désuets dans leur aménagement et à redynamiser (ex. : centre sportif Pierre-Laporte) • Trottoirs pas assez larges |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 1 : BOUCHERVILLE IDENTITAIRE ET DISTINCTIVE

Parcs, espaces verts et milieux naturels

- Présence de parcs partout dans la ville
- Diversité au niveau des parcs, de leur vocation et des aménagements; Boucherville bien équipée en termes de parcs de quartier
- Beaux parcs et espaces verts bien aménagés et bien utilisés
- Superficie de parcs devant être proportionnelle à la densité de la population
- Parcs de soccer dans les quartiers amenant une problématique au niveau de la présence des voitures
- Centre sportif Pierre-Laporte et secteur environnant, incluant les terrains de soccer, un atout extraordinaire; il est rare de voir tous ces équipements regroupés à un seul endroit; ce pôle est agréable à fréquenter
- Nouveaux parcs manquant de végétation (ex. : parc où passe le pipeline, parc Vincent-d'Indy); avec de l'ombre, certains parcs seraient plus utilisés
- Manque d'infrastructures dans les espaces naturels pour la population (ex. : sentier, belvédère, etc.); l'arboretum devrait être davantage mis en valeur
- Parcs à renouveler selon les besoins de la clientèle (garderie, personnes âgées, etc.)
- Parcs à aménager afin qu'ils deviennent des milieux rassembleurs
- Lien de connectivité à assurer entre les différents parcs de quartier et même interquartier
- Grands territoires boisés acquis par la Ville, mais toujours inaccessibles aux citoyens; rendre accessibles ces espaces, car les citoyens vont à l'extérieur (Mont Saint-Bruno, Mont-Royal, Parc régional de Longueuil, etc.)
- Patrimoine naturel affecté depuis les 50 dernières années
- Présence de la végétation et d'arbres; penser à leur intégration dans les projets ou au futur versus l'agrile du frêne; porter une attention au choix des arbres, trop d'arbres à petit déploiement



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 1 : BOUCHERVILLE IDENTITAIRE ET DISTINCTIVE

Transport et circulation

- Nouveaux secteurs ayant un accès plus facile au réseau supérieur
- Dans les quartiers centraux, accessibilité à pieds aux commerces et services; dans les quartiers en périphérie, moins
- Parc national des Îles-de-Boucherville devant rester un parc et être plus accessible (autobus, etc.)
- Cohabitation difficile sur les axes piétons/cyclables (ex. : boulevard Marie-Victorin)
- Projet de promenade redonnant aux citoyens l'accessibilité au fleuve
- Centre urbain difficilement accessible; on met trop d'emphase sur l'auto à Boucherville
- Vitesse des voitures trop élevée dans les quartiers résidentiels
- Pas de connectivité entre les différents secteurs de la ville
- Secteur Harmonie, intéressant pour les réseaux vert et bleu, mais il n'y a pas de trottoirs partout dans le secteur



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 2 : BOUCHERVILLE INCLUSIVE

Mixité sociale

- Ville homogène (langue, revenu, scolarité, peu de jeunes familles, etc.)
- Familles à faible revenu présentes sur le territoire, mais bien intégrées à travers toute la ville; il n'y a pas de « ghetto » de personnes moins nanties à Boucherville
- Diversité de catégories d'âge au sein de la ville, mais des indices démontrant que la population vieillit, probablement parce qu'il est difficile pour les jeunes d'emménager à Boucherville ou d'y rester
- Boucherville difficilement accessible pour les jeunes familles; amélioration de la mixité sociale représentant un défi de taille pour Boucherville; efforts requis pour que Boucherville devienne plus inclusive
- Cadre bâti uniforme : impact direct sur une « non-mixité sociale »; besoin de plus de variétés au sein des quartiers; éviter les quartiers trop homogènes; homogénéité d'un quartier (économique principalement) entraîne un phénomène de ghettoïsation (ex. : secteur Du Boisé), ce qui est parfois associé à des pressions pour obtenir des bénéfices particuliers, bénéfices qui ne sont pas nécessairement profitables pour l'ensemble de la population
- Ouverture pour améliorer la mixité sociale, mais sans compromettre la qualité du bâti
- Participants favorables à la mixité, mais ces derniers pensent qu'elle ne sera pas bienvenue dans tous les quartiers, particulièrement les plus riches
- Méfiance marquée au niveau de la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle; est-ce que Boucherville n'est pas plutôt vouée à être une ville « riche »?; est-ce réaliste de penser qu'on va pouvoir offrir des logements pour les gens moins riches et les jeunes?
- Réticence de certains résidents à voir des nouveaux moins nantis, venir s'installer à proximité
- Secteur Du Boisé de Boucherville, un développement à ne pas refaire; il n'y a pas d'endroits pour les enfants, pas de voisinage, milieu non sécuritaire, car pas de trottoirs; fossés égaux moustiques
- Absence de commerce de quartier ne permettant pas de connaître notre voisinage
- Amélioration de la vie de quartier pour favoriser les liens entre les voisins et les échanges (animation de quartier, fêtes de quartier, etc.)
- Activités à prévoir pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 2 : BOUCHERVILLE INCLUSIVE

Mixité fonctionnelle

Mixité des fonctions

- Bonne mixité sociale et fonctionnalité des usages
- Mixité des fonctions variables selon les quartiers
- Mixité des fonctions souhaitable et à encourager par le Plan d'urbanisme et à favoriser dans les nouveaux quartiers
- Bonne mixité dans le secteur Harmonie : différents types d'habitations et présence de commerces ainsi que du marché public et du Centre multifonctionnel; encourager la mixité comme celle sur la rue Lionel-Daunais pour les usages et la typologie des bâtiments, mais travailler davantage la mixité sociale
- Problématique de Boucherville : développement fait à partir de la voiture

Fonction commerciale

- Commerces souvent localisés hors des milieux de vie
- Problématique de survie des commerces dans les quartiers, certains ayant disparu faute de clients; manque de masse de population pour permettre la survie des commerces; commerces locaux ne survivent pas (ex. : centre commercial sur la rue De Varennes); présence d'anciens pôles commerciaux en difficulté (ex. : Carrefour de la Seigneurie)
- Aucune volonté de développer les anciens commerces de proximité (les citoyens ne les utilisent pas, sauf les bureaux de professionnels)
- Citoyens plus attirés à aller au DIX30 pour consommer
- Y-a-t'il une suroffre commerciale à Boucherville? Les commerces sont-ils trop nombreux pour la population?
- Importance d'avoir des commerces de quartier
- Commerces et services de proximité ou de quartier à développer et à décentraliser au-delà des grands pôles commerciaux et des entrées de ville
- Commerces de quartier à prévoir plutôt que des grandes chaînes commerciales (ex. : *Walmart*)
- Vieux-Boucherville : les commerces ferment et il faut attirer des commerces à l'échelle du quartier (services courants)
- Assez de commerces à Boucherville; attention à l'augmentation du nombre de commerces
- Potentiel limité en termes de commerces
- Choix des commerces sur la rue Lionel-Daunais à revoir versus l'animation de la rue
- Vieux bâtiments commerciaux à redévelopper, revaloriser et/ou à changer de vocation
- Règlement de contingence à envisager pour contrôler les commerces



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 2 : BOUCHERVILLE INCLUSIVE

Mixité fonctionnelle (suite)

Fonction résidentielle

- Projet « Les Cours Georgiennes » : les unités se vendent bien, mais le projet n'est pas très intéressant donc pas nécessairement un modèle à reproduire
- Ouverture pour des projets mixtes (commerce/bureau/résidentiel); les bâtiments sur la rue Lionel-Daunais sont un bon exemple de mixité
- Tenir compte de l'impact des exigences relatives au stationnement lors de l'élaboration des projets de développement

Fonctions institutionnelle et communautaire

- Services municipaux (bibliothèques, centres sportifs, etc.) centralisés et optimaux pour les utilisateurs
- Présence de bonnes institutions scolaires
- Bonne diversité d'équipements culturels et autres
- Qualité des équipements communautaires, des parcs et des espaces verts
- Services de proximité facilement accessibles

Fonction agricole

- Richesse du milieu agricole à préserver
- Marché public De Montbrun : beaucoup de choix, mais on doit prendre la voiture pour s'y rendre
- Marché public Lionel-Daunais : continuer à faire des activités pour le faire connaître et attirer les gens (plus de publicité et plus de choix de produits)

Fonction industrielle

- Secteurs industriels à densifier ou à consolider pour une meilleure perception de taxes
- Industries plus vertes (ex. : toit vert pour une réduction des îlots de chaleur)
- Recherche d'usages industriels complémentaires à l'existant
- Problématique de fluidité du transport aux secteurs industriels sur l'heure de pointe

Fonction récréative et environnement

- Beaucoup de parcs bien répartis dans tous les secteurs de la ville
- Qualité de la végétation



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 2 : BOUCHERVILLE INCLUSIVE

Mixité des typologies de logement

Accès à la propriété

- Prix des propriétés élevés dus à la localisation géographique près de Montréal, à la qualité de la ville et des bâtiments
- Problématique au niveau du logement pour les personnes âgées (offre et valeur des logements)
- Maintien des aînés à Boucherville et accessibilité aux jeunes familles (ex. : maisons ou logements plus abordables et plus petits)

Typologie d'habitations

- Mixité dans les types d'habitations à prévoir pour mélanger les clientèles (mixité sociale)
- Besoins de logements locatifs pour personnes âgées; plusieurs n'ont pas les capacités et les moyens d'avoir une maison unifamiliale à leur retraite
- Résidences pour personnes âgées à développer comme des petites maisons sur un étage (ex. : HLM sur le chemin du Lac)
- Citoyens favorables aux habitations bigénérationnelles
- Besoin de logements locatifs pour les jeunes avant qu'ils accèdent à l'habitation unifamiliale
- Logements rares et manque de logements abordables
- Avoir plus de coopératives d'habitation (accès à la propriété pour différentes clientèles)

Forme des développements résidentiels

- Projets de développement résidentiels avec une architecture trop uniforme comme les condominiums ou les projets intégrés de grande dimension
- Avoir plus de diversité dans les bâtiments dans un même projet; difficile de se retrouver, tous les bâtiments étant pareils
- Trop de projets intégrés, mais les normes « traditionnelles » incitent les promoteurs à utiliser cette forme de développement pour répondre aux besoins de la clientèle; il faudrait ajuster les normes aux nouvelles tendances et au marché
- Développement sur la rue Lionel-Daunais magnifique, par contre le type d'habitation ne s'agence pas avec le type de clientèle
- Perception négative pour le projet Les Cours Georgiennes
- Secteur Du Boisé, une erreur en favorisant des lots de si grande envergure, même si le marché était favorable
- Protection des arbres du secteur Du Boisé, un élément positif



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 2 : BOUCHERVILLE INCLUSIVE | |
|--|---|
| Densification | <ul style="list-style-type: none">• Risque de la densification égale perte de la qualité de vie• Densification, un élément difficile à accepter par la population• Mieux informer les citoyens sur la densification obligée• Meilleure façon de densifier, sans nécessairement construire de grandes tours à condos• Cour intérieure intéressante à la Cité-Jardin• Ajout d'étages dans les secteurs existants ainsi que les projets bigénérationnels à permettre; se doter d'une réglementation plus flexible ou ouverte pour ces projets• Moins de projets assujettis au règlement de PIIA ou avoir des critères plus ouverts |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 3 : BOUCHERVILLE CONNECTÉE

Déplacements actifs

Observations générales

- Offre en transports « verts » à développer (ex. : transport collectif, parcours actif, utilisation de technologies vertes, etc.)
- Aménagements cyclables et piétons à renforcer et à prolonger
- Navette fluviale à considérer pour relier Boucherville à Montréal (projet de transport en commun ou projet récréotouristique potentiel)
- Grandes orientations du guide sur la mobilité active à prendre en considération pour une meilleure santé
- Mobilité active difficile dans les pôles commerciaux; éviter des développements commerciaux comme le Carrefour de la Rive-Sud qui ne sont pas pensés pour les piétons ni les vélos

Réseau cyclable

- Réseau cyclable fort bien établi à Boucherville, très efficace et fonctionnel (bon aménagement au niveau des infrastructures)
- Bon réseau cyclable intérieur, mais faiblesse au niveau de l'interconnectivité avec Longueuil principalement (ex. : secteur dangereux sous l'autoroute 20)
- Problème de cohabitation sur les pistes multifonctionnelles (ex. : Promenade Marie-Victorin le long du fleuve, Montarville), conflits entre piéton, véhicule motorisé/électrique, vélo, etc.; fonctionnalité et sécurité à améliorer
- Piste cyclable sur De Montbrun jusqu'au Carrefour de la Rive-Sud à aménager (connexion avec pôle commercial)
- Manque de liens entre les nouveaux et les anciens secteurs (ex. : lien difficile entre Harmonie et Promenades Montarville)
- Problématique de la piste cyclable jusqu'à Saint-Bruno (traverse de l'autoroute 20)
- Plus de supports à vélos, entre autres, sur les sites commerciaux

Trottoir

- Présence non constante des trottoirs
- Absence de trottoirs dans les zones industrielles
- Création de parcours dans chaque quartier pour favoriser le transport actif
- Trottoirs ou autres liens piétons à prévoir pour favoriser la marche vers les services ou commerces
- Parcours piétonniers sans trottoir à éviter; prévoir au moins un trottoir sur une rue résidentielle
- Aménagement des trottoirs à repenser pour répondre davantage à l'objectif du partage de la rue
- Mieux penser le milieu pour mieux harmoniser le transport actif et le transit véhiculaire (ex. : trottoir trop à proximité du carrefour giratoire)
- Carrefour de la Rive-Sud : absence de connectivité piétonnière entre les bâtiments commerciaux
- Carrefour 2020 : difficile et dangereux de s'y rendre à vélo ou à pied
- Sécuriser les sentiers piétons à proximité des écoles



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 3 : BOUCHERVILLE CONNECTÉE

Transport collectif

Desserte

- Transport en commun peu utilisé parce que les citoyens viennent à Boucherville pour pouvoir utiliser leur auto
- Transport axé davantage sur le « in/out » de Boucherville
- Boucherville – Montréal en transport en commun, plutôt difficile; transferts via le métro de Longueuil, un élément dissuasif contribuant à l'utilisation de l'automobile
- Mal desservi en transport en commun sur les heures de pointe
- Manque de transport intermunicipal pour relier les villes avoisinantes
- Transport en commun interne déficient, la desserte étant davantage planifiée pour sortir de Boucherville
- Desserte en transport et en mobilité à revoir pour le secteur Est de la ville
- Transport en commun ne desservant pas bien les zones industrielles
- Îles de Boucherville difficilement accessibles

Autres

- Meilleure offre de transport collectif à assurer pour encourager tout le monde à l'utiliser, pas juste les jeunes
- Amélioration du transport en commun (fréquence, lien entre les secteurs de la ville, synchronisation des circuits, transport entre les villes de la Rive-Sud, dont Varennes, Sainte-Julie et autres)
- Espaces à préserver pour éventuellement assurer une connexion avec les futurs métros de Longueuil (ex. : axe de transport rapide, train de surface ou autres)
- Questionnement sur le projet du RTL pour les voies rapides : à Boucherville, il est prévu sur le boulevard de Mortagne, entre le Carrefour 2020 et le boulevard Industriel; cela va diminuer le niveau de service ailleurs, car il n'y aura plus d'argent pour opérer
- Attention à l'intégration du projet de SRB proposé sur le boulevard de Mortagne
- Réseau de base à prévoir avant de faire un réseau rapide pour les autobus
- Plus de transport gratuit pour les aînés hors de la période de pointe
- Est-il possible de planifier un TOD à Boucherville?
- Aucune possibilité d'augmenter le transport collectif par le réseau ferroviaire, car il est privé
- Utilisation des stationnements incitatifs à encourager



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 3 : BOUCHERVILLE CONNECTÉE | |
|--|--|
| Transport scolaire | <ul style="list-style-type: none">• Nécessité d'avoir des corridors scolaires et des trajets piétons vers l'école• Signalisation adéquate et sensibilisation des riverains avant de l'implanter si elle a un impact visuel notable (éviter la polémique relative aux lignes bleues)• Actuellement, corridors scolaires bien nettoyés l'hiver |
| Circulation | <p>Réseaux supérieurs</p> <ul style="list-style-type: none">• Autoroutes congestionnées• Grande problématique de trafic autour des points d'accès au réseau supérieur autoroutier (ex. : intersection autoroute 20 et boulevard De Montarville à améliorer)• Congestion de certaines artères aux heures de pointe menant au réseau supérieur• Problème de circulation autour du Carrefour de la Rive-Sud (on y entre facilement, mais on y sort difficilement)• Intersection 132 et rue De Montbrun à revoir (plus sécuritaire), particulièrement aux heures de pointe <p>Réseau local</p> <ul style="list-style-type: none">• Problèmes de circulation sur le réseau local : chemin de Touraine et rue De Montbrun• Élargissement des voies de circulation de Touraine et De Montbrun nécessaire, déjà congestionnées, pour rendre la circulation plus fluide; toutefois, cela risque un apport plus grand de camions, ce qui aurait des impacts négatifs pour les riverains <p>Autres</p> <ul style="list-style-type: none">• Étroitesse des rues dans le Vieux-Boucherville incitant la réduction de vitesse des voitures• Nécessité d'étudier et de réviser l'organisation des déplacements dans le Vieux-Boucherville; il n'est pas requis que toutes les rues soient à double sens; il serait préférable de privilégier des sens uniques• Sens uniques bien intégrés dans le Vieux-Boucherville, mais pas dans les autres secteurs de la ville• Mise en place de moyens pour ralentir la vitesse des autos dans les secteurs résidentiels• Feux de circulation non mis aux normes, mal planifiés et non optimaux• Manque de cases de stationnement au stationnement incitatif R-132/De Montarville• Stationnement incitatif A-20/de Mortagne peu utilisé par la population ou les usagers• Traverses piétonnes généralement respectées par les automobilistes |
| Stationnement | <ul style="list-style-type: none">• Revoir les ratios de stationnement applicables aux commerces (prévoir des maximums)• Revoir les ratios de stationnement applicables au résidentiel (trop de cases requises)• Normes d'aménagement des stationnements trop rigides dans la zone industrielle |
| Ville intelligente | <ul style="list-style-type: none">• Améliorer le site internet de la Ville et les outils de diffusion de l'information |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 4 : BOUCHERVILLE FLORISSANTE | |
|--|--|
| Développement résidentiel | <ul style="list-style-type: none">• Importance de conserver une homogénéité; ouverture à du développement, mais tant que c'est fait lentement et sur une longue période• Développement résidentiel à planifier en fonction du marché et des besoins de la population (types d'habitations)• Planification résidentielle requise pour éviter une différence trop grande entre le bâti actuel et celui projeté (densité de 30 log/ha)• Planification intégrée requise : usages, transports, infrastructures, etc.; ne pas développer sans les services• Infrastructures (égouts sanitaires et aqueduc) vieillissantes• Diversité de typologie d'habitations devant être offerte• Nécessité d'avoir du logement locatif• Ouverture pour des projets de redéveloppement, pour des fonctions mixtes comme le résidentiel et le bureau (ex. : Carrefour de la Seigneurie et Promenades Montarville)• Centre urbain, un pôle intéressant• Développements de type « Cours Georgiennes » devant être freinés• « Le Parchemin » à développer pour s'assurer une pérennité au niveau de la santé économique de la Ville• Garderies à prévoir dans les nouveaux quartiers |
| Développement commercial | <p>Offre</p> <ul style="list-style-type: none">• Zone commerciale trop isolée et en périphérie sur le territoire (on doit toujours prendre la voiture)• Offre commerciale actuelle supérieure aux besoins : quand on ouvre un nouveau secteur, les commerces se déplacent, ce qui entraîne la fermeture des locaux d'origine ou les commerces de proximité• Assez de pôles commerciaux à vocation régionale; il ne faut pas agrandir le Carrefour de la Rive-Sud ni celui du Carrefour 2020; il faut favoriser des commerces de quartier à l'échelle humaine• Diminution de la demande de commerces de proximité sauf pour les bureaux professionnels ou peut-être pour divers produits• Besoin de plus de résidents ou de bureaux pour alimenter les commerces• Carrefour 2020 en difficulté• Emplacement du Carrefour 2020 bon, car il est loin des secteurs résidentiels• Présence de commerces de grandes surfaces permettant des emplois aux jeunes étudiants• Importance d'offrir des emplois plus permanents et de qualité• Grand manque de commerce dans l'est de Boucherville |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 4 : BOUCHERVILLE FLORISSANTE

Développement commercial (suite)

Mixité

- Encourager la mixité des usages dans les secteurs commerciaux
- Augmentation du nombre d'édifices à bureaux
- Équilibre entre les services requis (commerces/emplois/population)
- Carrefour 2020 et Carrefour de la Rive-Sud, trop de chaînes de restaurants, pas assez de restaurants de particuliers dans la ville (ex. : Chez Laurence)

Vieux Boucherville

- Survie des commerces du Vieux-Boucherville nécessitant que la Ville valorise leur visibilité
- Commerces de restauration (ex. : café, bistro, etc.) dans le Vieux-Boucherville avec des terrasses à encourager et permettre l'affichage sur poteau ou muret
- Proportion de commerces et de résidents à garder dans le Vieux-Boucherville
- Problématique relative aux coûts élevés des loyers commerciaux dans le Vieux-Boucherville
- Vie à développer dans le Vieux-Boucherville. La crèmerie est populaire, mais voir pour d'autres commerces ou activités (en espérant que le Café Centre d'Art jouera un rôle à ce niveau)

Revitalisation ou requalification

- Redéfinir l'image de Boucherville aux abords des axes autoroutiers (permettre commercial + cadre bâti plus riche et végétation plus dense)
- Carrefour 2020 inanimé considéré comme un grand stationnement vide
- Revitaliser le secteur du Carrefour 2020, par une meilleure diversité commerciale et prévoir des bâtiments en hauteur en permettant du résidentiel aux étages
- Diminution des îlots de chaleur
- Effet négatif des pôles commerciaux (stationnement et grands bâtiments = îlots de chaleur)
- Revitaliser les vieux bâtiments, revoir leurs usages (vocation)
- Mixité de commerces à privilégier aux rez-de-chaussée des bâtiments et bureaux aux étages
- Redonner la rue aux citoyens, éviter de donner trop d'importance à la voiture



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 4 : BOUCHERVILLE FLORISSANTE

Développement industriel

Développement

- Parc industriel plein
- Parc industriel vieillissant, manque d'espace, non valorisé, peu aménagé et mesures d'encadrement trop restrictives
- Secteurs industriels à développer, mais en protégeant la zone agricole
- Si empiètement en zone agricole, secteurs riverains aux autoroutes 20 et 30 à favoriser pour permettre des industries spécialisées et des bureaux afin d'attirer de nouveaux travailleurs qui ne veulent pas aller à Montréal
- Secteur industriel pouvant être agrandi en zone agricole, mais avec des usages et des méthodes d'aménagement à connotation environnementale
- Agrandissement du parc industriel pour des activités de transport non privilégié, une thématique particulière (ex. : secteur des voitures électriques) devant être davantage développée
- Offres de transport collectif à ajuster dans les secteurs industriels selon les divers horaires de travail

Créneau

- Besoin de plus de diversité des types d'industrie
- Entreprises de haute technologie et édifices à bureaux à favoriser
- Mixité de bureaux et d'industries de technologie (industriel léger) à privilégier dans certaines zones

Emploi et main d'œuvre

- Secteurs industriels très développés générant plusieurs emplois et des emplois adéquats
- Problématique de main-d'œuvre dans le parc industriel de Boucherville
- Besoin de plus d'emplois adaptés aux formations de la population de Boucherville (plus d'emplois de prestige)
- Commerces et industries favorisant la création d'emplois sur le territoire à privilégier



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 4 : BOUCHERVILLE FLORISSANTE | |
|--|---|
| Développement agricole | <p>Protection</p> <ul style="list-style-type: none">• Zone agricole devant rester agricole• Rentabilisation des activités agricoles et protection du territoire agricole : mettre en place un système de vérification pour éviter que des étrangers achètent nos terres <p>Créneau</p> <ul style="list-style-type: none">• Complémentarité des entreprises agricoles et agroalimentaires à encourager• Agriculture de proximité à favoriser• Agriculture urbaine (ex. : chez les citoyens) à développer et culture sur les toits à considérer• Mise en valeur des terres avec la formation de coopératives• Particularités de Boucherville : proximité du fleuve et de la zone agricole• Pérennité et valorisation du secteur agricole à assurer• Augmentation d'activités agrotouristiques et/ou planification d'un réseau agrotouristique sur le territoire• Marchés publics sur des rues d'ambiance sans usagers à éviter• Serres à favoriser (culture en hiver, serres sur des toits de bâtiments industriels, serres en bordure de l'autoroute)• Agriculteurs et agriculture à encourager• Parc des Îles devant être entièrement protégé, mais sans agriculture |
| Activités récréatives | <ul style="list-style-type: none">• Besoin d'ajouter des piscines extérieures sur le territoire• Projet complexe aquatique important pour la ville et ses citoyens• Plus d'importance à donner aux espaces verts |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 5 : BOUCHERVILLE VIABLE | |
|---|---|
| Observations générales | <ul style="list-style-type: none">• Acquis à consolider• Redéveloppement et réaménagement des quartiers existants à considérer• Développements plus petits à favoriser afin d'éviter le gaspillage d'espace• Mixité à cibler (usages et sociale)• Planification des rues en fonction des caractéristiques du territoire (arbre, ensoleillement, etc.)• Développement des activités récréotouristiques• Protection des milieux verts et des anciennes terres agricoles• Vision : Boston, un modèle de ville à privilégier• Harmonie, un modèle harmonieux; présence de cours d'eau et d'arbres |
| Milieux naturels | <p>Fleuve</p> <ul style="list-style-type: none">• Importance de la rive du fleuve• Plus grande accessibilité au fleuve• Préservation des caractéristiques fluviales du bord de l'eau• Attirance et quiétude du milieu riverain à Boucherville contrairement à celui de Longueuil• En accord avec la promenade en bordure du fleuve, mais sans bloquer les accès au fleuve• Accès au fleuve à favoriser• Protection des vues sur le fleuve surtout à proximité de la Saulaie et émondage à autoriser <p>Cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none">• Plus grande accessibilité aux cours d'eau (ruisseau, rivière)• Respect du milieu riverain et de l'environnement• Protection des rives et propreté des cours d'eau à assurer (sans déchet)• Protection de la rivière aux Pins et de ses berges avec des mesures plus sévères; canalisation à éviter; ne pas hésiter à faire payer les contrevenants• Décontamination du ruisseau Massé (contamination provenant du secteur industriel)• Stationnement aux abords de la rive à éviter |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 5 : BOUCHERVILLE VIABLE | |
|---|---|
| Milieux naturels (suite) | <p>Espaces verts et naturels</p> <ul style="list-style-type: none">• Accroissement requis de l'accès aux milieux naturels tout en les protégeant• Protection des milieux naturels, des acquis pour Boucherville et formant un micro climat exceptionnel (ex. : îles, grands boisés, etc.)• Accès difficile aux Îles de Boucherville• Conservation et éducation pour la mise en valeur des Îles de Boucherville, entre autres, pour le plein air• Retrait des Îles de Boucherville de la zone agricole (un mémoire sera déposé par « Les amis des Îles »).• Destruction des milieux naturels à éviter• Meilleure connectivité entre les milieux naturels; les relier entre eux (corridors de biodiversité)• Coexistence adéquate à prévoir entre les milieux naturels et les nouveaux quartiers• Espèces menacées à prendre en considération dans les développements |
| Arbres ou végétation | <p>Préservation et valorisation</p> <ul style="list-style-type: none">• Ville très gâtée par rapport à la végétation• Arbres bien protégés à Boucherville; certains milieux protégés comme les boisés non accessibles aux citoyens• Plus de protection des arbres• Plus d'arbres dans les nouveaux quartiers• Transplantations d'arbres à planifier• Plantations préventives à prévoir pour contrer les effets de l'abattage massif de frênes• Culture en façade des habitations à permettre comme moyen de végétaliser et de consommer localement• Plantation d'arbres en façade à encourager; aplanir les réticences de certains en facilitant leur vie (ex. : pousser les feuilles mortes dans la rue et en faire la collecte par système mobile d'aspirateur. Cela facilite la vie des résidents et réduit aussi la pollution en réduisant l'utilisation de sacs de plastique)• Végétalisation à prévoir, mais en ne créant pas de nuisances pour les citoyens (ex. : haies en bordure de rue nuisant à la visibilité, arbres cachant la signalisation pour les arrêts aux intersections ou les branches pouvant blesser les passants sur le trottoir)• Renouvellement de la canopée d'arbres à planifier |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

| ATELIER B – THÈME 5 : BOUCHERVILLE VIABLE | |
|---|---|
| Arbres ou végétation (suite) | <p>Encadrement normatif</p> <ul style="list-style-type: none">• Réglementation sévère au niveau des arbres dans les usages commerciaux et industriels• Réglementation sévère pour les arbres dans le Vieux-Boucherville• Dispositions réglementaires pour les arbres plus flexibles ou aménagements paysagers selon les usages• Coupe des érables argentés à permettre, car incompatibles avec la nature des sols de Boucherville; ils siphonnent l'eau de la nappe phréatique• Obligation pour les gens qui coupent un arbre de planter un arbre de remplacement• Inventaire des arbres avant les développements pour une meilleure planification de site en conservant le maximum d'arbre• Mixité des plantations : choisir des essences d'arbres plus diversifiées et mélanger les arbres à croissance rapide avec des arbres à grand déploiement• Attention aux plantes envahissantes• Potentiel pour harmoniser le développement avec la nature• Biodiversité et riche végétation à assurer• Potagers en cour avant à autoriser• Manque de plantation dans les stationnements (ex. : ilots gazonnés) |
| Parcs et espace verts | <ul style="list-style-type: none">• Plusieurs parcs à Boucherville• Manque de liaison ou de connectivité entre les différents parcs• Aménagements écologiques à privilégier pour les parcs• Projets de petits jardins communautaires à favoriser dans les quartiers |



Boucherville

Refonte du plan et des règlements d'urbanisme

ATELIER B – THÈME 5 : BOUCHERVILLE VIABLE

Aménagements durables

- Ouverture pour tout type d'initiatives « vertes »
- Concept LEED ND à considérer et à encourager (économie d'énergie)
- Design des rues et des aires de stationnement à revoir afin de contrer les îlots de chaleur
- Îlots de chaleur dans les nouveaux quartiers à éviter; il faut végétaliser (arbres de rue, parcs) et préserver la végétation déjà en place
- Bâtiments verts à favoriser dans les quartiers, même si ça augmente les coûts
- Sensibilisation des propriétaires lors des travaux ou nouvelles constructions pour faire des choix plus écologiques et axés sur l'économie d'énergie (géothermie, puits canadien, etc.)
- Dans les nouveaux quartiers, orientation des bâtiments versus l'ensoleillement et les vents à favoriser (économie d'énergie)
- Toits verts à autoriser
- Développement écoénergétique, géothermie, etc.
- Faisabilité de l'enfouissement des fils électriques dans les quartiers existants et futurs à vérifier
- Bonne gestion des eaux de pluie à continuer (réseau bleu et bassin de rétention)
- Éducation de la population sur la gestion des eaux sur les terrains résidentiels pour réduire les risques d'affaissement des terres argileuses
- Pavage perméable dans les aménagements à favoriser (stationnements, terrasses, etc.)
- Réglementation plus flexible et adaptée pour le compostage, les barils de pluie et les panneaux solaires