



À jour au 23 avril 2025
Ce document n'a pas valeur officielle

RÈGLEMENT RV-1440 SUR LE PLAN D'URBANISME

LE CONSEIL DÉCRÈTE :

Plan d'urbanisme.

1. Le Plan d'urbanisme joint au règlement en annexe I sous le titre « VILLE DE BOISBRIAND — PLAN D'URBANISME – MODIFIÉ 2016 » est adopté.

2016, RV-1440-003, a. 4.

Territoire assujetti.

2. Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Boisbriand.

Objet du Plan d'urbanisme.

3. L'objet du Plan d'urbanisme est d'établir les conditions permettant la réalisation concrète des potentiels naturels et humains en ce qui a trait à l'aménagement et au développement harmonieux du territoire de la Ville de Boisbriand. Ces conditions déterminent un encadrement général orientant les interventions potentielles qui façonneront ce territoire.

Effet du règlement.

4. L'entrée en vigueur du règlement ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

Remplacement.

5. Le règlement remplace le Règlement RV-710 intitulé « Règlement ayant pour objet d'adopter le plan d'urbanisme de la Ville de Boisbriand ».
-

Règlement RV-1440
Annexe I
VILLE DE BOISBRIAND –
PLAN D'URBANISME - MODIFIÉ 2016
(Article 1)



VILLE DE BOISBRIAND
Plan d'urbanisme – modifié 2016

Janvier 2012

Section 1

INTRODUCTION

1. INTRODUCTION

1.1 Historique du Plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification. Il permet au Conseil municipal :

- de déterminer l'organisation d'ensemble qu'il compte donner au territoire;
- de préciser l'agencement et la localisation préférentielle qu'il envisage pour les principales activités dans les différentes parties du territoire, et ce, en tenant compte des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes ainsi que des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti;
- de définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures, en tenant compte des besoins et de la situation financière de la municipalité;
- de coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux. Il en découle notamment une programmation dont on tient compte lors de la préparation du programme triennal des immobilisations et lors du budget annuel;
- de faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement publics ou privés et afin de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;
- de compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement régional;
- de faire connaître les intentions à la base du contrôle qu'il peut vouloir instaurer à l'intérieur des règlements d'urbanisme.

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Thérèse-De Blainville, applicable au territoire de la Ville de Boisbriand, est entré en vigueur le 10 mars 2005.

La MRC de Thérèse-De Blainville a présenté une nouvelle version de son schéma d'aménagement, dont le contenu s'inscrit dans le cadre du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), en vigueur depuis le 12 mars 2012.

Ce schéma d'aménagement de concordance est entré en vigueur le 5 mars 2015.

La Ville de Boisbriand dispose, en vertu de l'article 58 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), d'un délai de six mois pour modifier son plan et sa réglementation d'urbanisme. C'est au cours de cette période qu'elle verra à assurer la concordance de ses outils aux

orientations d'aménagement, ainsi qu'au document complémentaire, contenus au Schéma d'aménagement et de développement 2005 (modifié) de la MRC.

La cartographie liée au Plan d'urbanisme a été mise à jour pour illustrer les différentes composantes spécifiques à la ville de Boisbriand. Les éléments obligatoires découlant du Schéma d'aménagement et de développement modifié de la MRC et de son document complémentaire ont été introduit au Plan d'urbanisme pour fin de concordance, notamment au niveau de la densité d'occupation au sol, de la planification du transport en commun, de l'aménagement des points d'accès au réseau de transport en commun ainsi qu'au niveau de la protection du couvert forestier.

Pour tenir compte du contexte actuel, une mise à jour de l'inventaire du milieu a été réalisée. Un plan des contraintes a aussi été conçu pour bénéficier d'un portrait global des contraintes en matière d'aménagement du territoire.

Finalement, pour tenir compte des demandes pour le développement immobilier et afin d'encadrer les transformations rapides de certains secteurs, la ville de Boisbriand s'est dotée en 2023 d'un Plan stratégique d'urbanisme pour le chemin de la Grande-Côte. Cet exercice de planification a permis de dégager une vision, des orientations ainsi que des objectifs permettant de mieux définir les paramètres d'aménagement et de développement de la Grande-Côte et des secteurs adjacents.

1.2 Contenu du Plan d'urbanisme

Le présent Règlement de Plan d'urbanisme de la Ville de Boisbriand comprend les parties suivantes :

- La présentation de la Ville de Boisbriand, soit un survol du contexte géographique et historique de la Ville;
- La lecture du milieu décrit les caractéristiques socioéconomiques de la population et dresse le profil du cadre bâti résidentiel de l'ensemble de la ville. La caractérisation des secteurs à vocation économique, des composantes identitaires et structurantes, du profil environnemental ainsi que des milieux de vie permet de compléter le portrait du territoire et de dégager les principaux enjeux;
- Les grandes orientations d'aménagement et de développement expriment une volonté d'action, se concrétisant par le biais d'enjeux, d'orientations, d'objectifs et de moyens de mise en œuvre;
- Le concept d'organisation spatiale présente les orientations et objectifs préconisés devant guider le développement de la Ville. Le concept d'organisation spatiale présente les principaux axes d'intervention ainsi que la hiérarchie routière;
- Les grandes affectations et densités d'occupation du sol traduisent le concept d'aménagement préconisé. On y spécifie également, par aire d'affectation, les fonctions dominantes, de même que la compatibilité des usages par aire d'affectation;
- Les dispositions particulières et les outils de mise en œuvre établissent les normes particulières prévues au Schéma d'aménagement et de développement – 2005 (modifié) de la MRC de Thérèse-De Blainville devant être traduites aux règlements d'urbanisme de la Ville de Boisbriand ainsi que les outils réglementaires à privilégier afin de garantir l'atteinte des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Le plan d'action présente une synthèse des moyens de mise en œuvre proposés afin d'atteindre les objectifs, de même que les intervenants ciblés ainsi que l'échéance optimale de réalisation.

Section 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Dispositions déclaratoires

2.1.1 Documents annexés

Les annexes suivantes font partie intégrante de ce document :

- Le plan 1 – *Composantes identitaires et structurantes*, mis à jour en date du 22 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand;
- Le plan 2 — *Contraintes naturelles*, préparé en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand;
- Le plan 2.1 — *Contraintes anthropiques*, préparé en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand;
- Le plan 2.2 – *Contraintes anthropiques, zones d'îlots de chaleur*, préparé en date du 18 avril 2024 par le Service des ressources informationnelles, division de la géomatique de la ville de Boisbriand;
- Le plan 3 — *Structuration des milieux de vie*, mis à jour en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand;
- Le plan 4 — *Le concept d'organisation spatiale*, mis à jour en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand;
- Le plan 5 — *Les grandes affectations et densités d'occupation du sol*, mis à jour en date du 29 octobre 2024 par le Service des ressources informationnelles, division de la géomatique de la Ville de Boisbriand.

PRÉSENTATION DE LA VILLE DE BOISBRIAND

3. PRÉSENTATION DE LA VILLE DE BOISBRIAND

3.1 Contexte géographique

Point de convergence des axes routiers

Localisée à la porte d'entrée de la région administrative des Laurentides, en bordure de la Rivière des Mille Îles, la Ville de Boisbriand se trouve à une vingtaine de minutes de Montréal. Le territoire est desservi par les autoroutes Chomedey (A-13) et des Laurentides (A-15), dans l'axe nord-sud, et l'autoroute 640, dans l'axe est-ouest. La route 344 ou le chemin de la Grande-Côte, dans le même axe, dessert également Boisbriand.¹

Située dans la MRC de Thérèse-De Blainville et cœur de la couronne nord de Montréal, la Ville de Boisbriand partage ses limites avec quatre (4) villes. En effet, elle est ceinturée par la ville de Mirabel (MRC de Mirabel) au nord-ouest, la ville de Saint-Eustache (MRC de Deux-Montagnes) au sud-ouest et les villes de Sainte-Thérèse et de Rosemère (MRC de Thérèse-De Blainville) au nord-est. La Rivière des Mille Îles sépare la ville de Boisbriand de l'Île Jésus (ville de Laval), située au sud-est du territoire. La Ville de Boisbriand fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).²

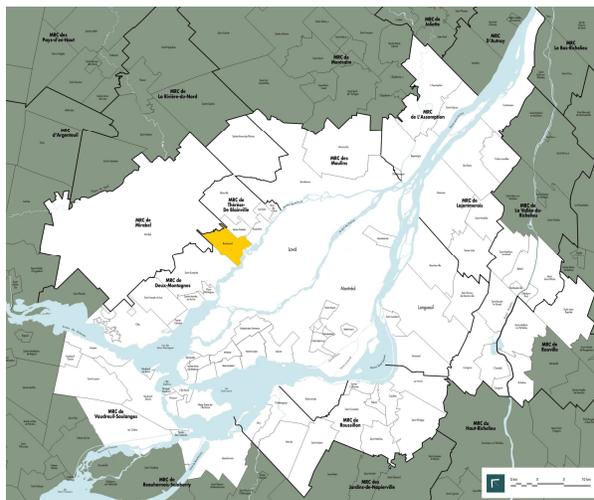


Figure 1 Localisation de Boisbriand sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Structuration du territoire

Le territoire de la Ville de Boisbriand se concentre au carrefour des grands axes autoroutiers que sont les autoroutes A-13, A-15 et A-640. Aux abords de celles-ci se trouvent les activités commerciales de rayonnement régional ainsi que les secteurs industriels. Tandis que la majorité des quartiers résidentiels les plus anciens se concentrent au sud de l'A-640, le long de la Rivière des Mille Îles, plusieurs nouveaux quartiers de la Ville se sont développés au nord de l'A-640. La présence de ces nombreuses infrastructures autoroutières, qui constituent des barrières physiques, a favorisé la création de plusieurs sous-pôles de services rattachés aux nombreux quartiers boisbriannais. De plus, la présence de plusieurs parcs industriels le long des axes autoroutiers, dans certains cas adossés à des quartiers résidentiels, crée des nuisances liées à la cohabitation de ces usages incompatibles.

¹ Source : Site Internet de la Ville de Boisbriand, <<http://www.ville.boisbriand.qc.ca>>, consulté le 14 septembre 2007.

² Source : Site Internet Grand Québec, <http://www.grandquebec.com/villes-quebec/boisbriand>, consulté le 14 septembre 2007.

3.2 Histoire

La Ville de Boisbriand, constituée officiellement au cours des années 1940, possède toutefois des origines qui remontent à la fin du XVII^e siècle.

En 1683, Michel Sidrac du Gué de Boisbriand, militaire et gentilhomme, s'est fait remettre un territoire situé au nord de la Rivière des Mille Îles par Louis XIV, Roi de France. Le développement de la Seigneurie est pris en charge par Marie-Thérèse du Gué de Boisbriand, fille de Michel Sidrac. C'est en 1740 que les premiers colons viennent s'y installer.

Aux alentours de 1750, le premier manoir seigneurial a été érigé, sur le site actuel de l'autoroute des Laurentides (A-15), près de la Rivière des Mille Îles. Thérèse De Blainville, fille de Suzanne Piot de Langloiserie (fille de Marie-Thérèse) et de Jean-Batiste Céléron de Blainville, a été la dernière femme de noblesse à habiter le manoir, jusqu'à la conquête du Canada par les Britanniques.

C'est en 1789 qu'une toute première paroisse est fondée. Celle-ci contribuera à l'accélération de la colonisation du secteur. Un autre pôle est aussi créé au nord avec la construction d'une église, qui se trouvait sur le site de l'actuelle église de Sainte-Thérèse.

Une période de grands changements débute, ce qui aura un effet sur la Seigneurie. En effet, en 1845, un nouveau système d'administration prévoyant l'élection d'administrateurs, tels un maire et des échevins, est instauré par les propriétaires fonciers. Aussi, l'ère de l'industrialisation s'amorce avec l'arrivée de l'électricité dans la région en 1888.

Le 1^{er} janvier 1946, la grande paroisse de Sainte-Thérèse, qui était formée autrefois des territoires actuels des villes de Blainville, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Saint-Augustin, Saint-Janvier, Sainte-Monique et Sainte-Thérèse, se transforme. Une partie du territoire de cette paroisse formera dorénavant la municipalité de Sainte-Thérèse-Ouest, qui englobe le territoire actuel de Boisbriand.

L'arrivée d'importantes infrastructures autoroutières soit de l'autoroute des Laurentides (A-15) à la fin des années 1950, de l'autoroute A-640 au début des années 1960 et de l'autoroute Chomedey (A-13) en 1974,³ a permis non seulement structurer l'espace, mais également de renforcer la vocation industrielle de la Ville. L'implantation de l'usine de la *General Motors du Canada* (GMC) en 1964, en plus de structurer le développement physique du milieu, est venue influencer sur la mise en place d'une série d'entreprises qui forme maintenant des parcs industriels très dynamiques.

³ Source : *Répertoire des autoroutes au Québec*. Site Internet de Transports Québec.
<http://www1.mtq.gouv.qc.ca/fr/repertoire_autoroute/autoroute.asp>, consulté le 14 septembre 2007.

En 1969, une importante partie du territoire de la municipalité a été cédée par l'expropriation d'un vaste terrain par le gouvernement fédéral pour l'aménagement du futur aéroport international de Montréal, qui sera plus tard nommé Mirabel. De ce fait même, une partie du territoire de Sainte-Thérèse-Ouest s'est alors annexée à la Ville de Mirabel.

Le 15 juillet 1970, Sainte-Thérèse-Ouest, avec ses quelque 5 600 habitants, se voit décerner par le Lieutenant-gouverneur de la province de Québec, le statut de « ville », tel que régi par la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19). Le Conseil municipal de cette nouvelle ville est composé d'un maire ainsi que de six (6) échevins.

Le nom de la Ville de Sainte-Thérèse-Ouest a été changé pour celui de Ville de Boisbriand le 16 mars 1974. Ce changement de nom est dû à un débat amorcé en 1969 entre les partisans de la thèse conservatrice et les citoyens qui voulaient apporter un vent nouveau et distinctif à leur ville.

La division de la ville en huit (8) districts électoraux a été sanctionnée par la Commission de représentation électorale du Québec en 1994, une étape obligatoire étant donné que la population comptait maintenant plus de 20 000 habitants.

La fermeture de l'usine de la GMC en 2002 a créé un effet de vide économique et spatial dans la ville et a ouvert la porte à des questionnements sur le redéveloppement de son site et sur son identité. Maintenant, l'important projet de développement commercial, industriel et résidentiel le *Faubourg Boisbriand* a fait connaître la Ville de Boisbriand partout à travers la province. Ce projet de grande envergure est un pôle économique et social d'importance pour l'ensemble de la Couronne-Nord de Montréal.⁴

Plusieurs autres réalisations ont vu le jour depuis la fermeture de l'usine GM parmi lesquelles on compte le développement du secteur industriel de la rue Ambroise-Lafortune et de la rue Doris-Lussier et le développement des secteurs industriel, commercial et résidentiel du Faubourg Boisbriand.

⁴ Source : Site Internet Grand Québec, <<http://www.grandquebec.com/villes-quebec/boisbriand>>, consulté le 14 septembre 2007.

Section 4

LECTURE DU MILIEU

4. LECTURE DU MILIEU

4.1 Profil socio-économique de la population

Le tableau 1 ci-contre présente les faits saillants du profil socio-économique de la population de Boisbriand. Dans l'ensemble, le profil socio-économique de la Ville s'apparente généralement à celui de la MRC de Thérèse-De Blainville. Ainsi, les données du recensement de 2011 révèlent que la population de Boisbriand présentait les caractéristiques suivantes :

- Une population totale de 27 043 personnes;
- Une répartition de la population selon les groupes d'âge caractérisée par sa forte proportion de jeunes (20,3% de moins de 15 ans contre 8,9% de plus de 65 ans).
- 42,1 % des personnes âgées de 15 ans et plus détiennent une scolarité équivalente à un diplôme d'études secondaires;
- Une proportion plus élevée de familles monoparentales (19,3%) par rapport à la MRC de Thérèse-De Blainville;
- Un nombre moyen de personnes par ménage plus élevé (2,7) à Boisbriand par rapport à la moyenne québécoise, mais semblable à la moyenne de la MRC de Thérèse-De Blainville.

Tableau 1 - Profil socio-économique de la population, 2011

	Ville de Boisbriand	MRC de Thérèse-De Blainville	Province de Québec
Population en 2014	27 237 *	n. d.	n. d.
Population en 2011	26 816	154 144	7 903 001
Population en 2006	26 468	143 355	7 546 131
Population en 2001	26 729	130 529	7 237 479
Variation de la population entre 2006 et 2011 (%)	1,3%	7,5%	4,7%
Variation de la population entre 2001 et 2006 (%)	-1%	9,8%	4,3%
Densité de la population au kilomètre carré	966,4	747,1	5,8
Superficie des terres (en kilomètres carrés)	27,82 km ²	206,33 km ²	1 356 547,02 km ²
Population totale selon l'âge			
0 à 14 ans	5 435 (20,3 %)	29 510 (19,1 %)	1 258 620 (15,9 %)
15 à 64 ans	18 985 (70,8 %)	107 080 (69,5 %)	5 386 685 (68,2 %)
65 ans et plus	2 385 (8,9 %)	17 565 (11,4 %)	1 257 685 (15,9 %)
Langue maternelle			
Anglais	895	6 250	599 225
Français	22 160	133 980	6 102 210
Anglais et français	200	1 355	64 800
Autres langues	3 350	10 115	961 700
Population immigrante	1970 (7,3%)	9465 (6,1%)	974 895 (12,3%)
Population immigrante selon la période d'arrivée			
Avant 1991	69,8%	65,9%	51,5%
1991-2000	19,8%	21,8%	25,7%
2001-2011	28,4%	27,6%	39,1%
Scolarité			
Aucun diplôme	21,1%	19,2%	22,2%
Diplôme d'études secondaires, d'une école de métiers ou l'équivalent	42,1%	40,1%	37,9%

Diplôme d'un collège ou CÉGEP	19,8%	18,4%	16,6%
Diplôme universitaire	16,7%	17,5%	18,6%
Nombre de familles	7610	44 115	2 203 630
Nombre de familles monoparentales	1465 (19,3 %)	7570 (17,2 %)	365 515 (16,6 %)
Nombre de ménages	9940	58 055	3 395 340
Nombre moyen de personnes dans les ménages privés	2,7	2,6	2,3
Types de ménages			
Couple sans enfants	22,9%	24,9%	27,1%
Couple avec enfants	35,6%	34,6%	24,8%
Une seule personne	21,5%	22,3%	32,2%
Autres types	20%	18,2%	15,9%
Revenu médian des ménages	68 251 \$	68 578 \$	51 842 \$
Taux de chômage	5,3%	5,4%	7,2%
Population âgée de 15 ans et plus selon le mode de transport utilisé entre le domicile et le lieu de travail			
Voiture	88,4%	87,8%	78,4%
Transport en commun	6,0%	6,9%	13,3%
À pied ou à vélo	5,1%	4,6%	7,3%
Autre	0,7%	0,8%	1,0%

Sources : Statistique Canada, recensements de 2001, 2006 et 2011

*Source : Ville de Boisbriand

n.d. : non disponible

- Un revenu médian des ménages supérieur (68 251 \$) au revenu médian québécois (51 842 \$), mais qui représente le revenu médian de la MRC de Thérèse-De Blainville;
- Un taux de chômage plus faible (5,3 %) que le taux provincial (7,2 %) et similaire au taux de la MRC de Thérèse-De Blainville (5,4 %);
- Une forte proportion des travailleurs qui utilisent la voiture pour les déplacements entre le domicile et le travail, soit 88,4 % de la population âgée de 15 ans et plus. Seulement 6 % des personnes âgées de 15 ans et plus utilise le transport en commun pour le déplacement pour le travail, ce qui représente une part inférieure à la part de la MRC de Thérèse-De Blainville (6,9 %) et le Québec (13,3 %).

Outre le présent profil global de la population de la Ville de Boisbriand, les caractéristiques sociodémographiques varient au sein des différents quartiers de la ville. Ainsi, la lecture du territoire a permis de cibler différents milieux de vie ou ensembles homogènes. Les caractéristiques sociodémographiques de ces milieux de vie sont présentées à la section 4.6.

La comparaison des données du recensement de 2011, par rapport à celles de 2006, révèle :

- Une variation positive de la population (1,3%), entre 2006 et 2011, soit 336 personnes de plus en 2011 qu'en 2006;
- Un vieillissement de la population, qui se traduit par une baisse de la proportion des jeunes âgées entre 0-14 ans (3,4 %). Cette baisse ne se traduit pas au profit des 15-64 ans (+1,3 %), mais plutôt au profit des 65 ans et plus (2,1 %);
- Le nombre de familles a augmenté entre 2006 et 2011 ainsi que le nombre de familles monoparentales qui représente 19,3 %.
- Une légère baisse du nombre moyen de personnes par ménage, qui est passé de 2,8 personnes à 2,7 personnes;
- Une baisse de ménages composés d'un couple avec enfants (-2,4 %) et une hausse significative de ménages composés d'une seule personne (2,1 %);
- Une stabilité chez les personnes n'ayant aucun diplôme, qui est passée de 21,3 % à 21,1 %, par contre, nous notons une légère baisse chez les personnes ayant un diplôme universitaire, qui est passée de 18,1 % à 16,7 %;
- Une hausse de 7,9 % du revenu médian des ménages, qui est passé de 62 890 \$ à 68 251 \$ en cinq (5) ans;
- Une légère baisse des déplacements en voiture pour le travail, et une hausse plus marquée des déplacements en transport en commun.

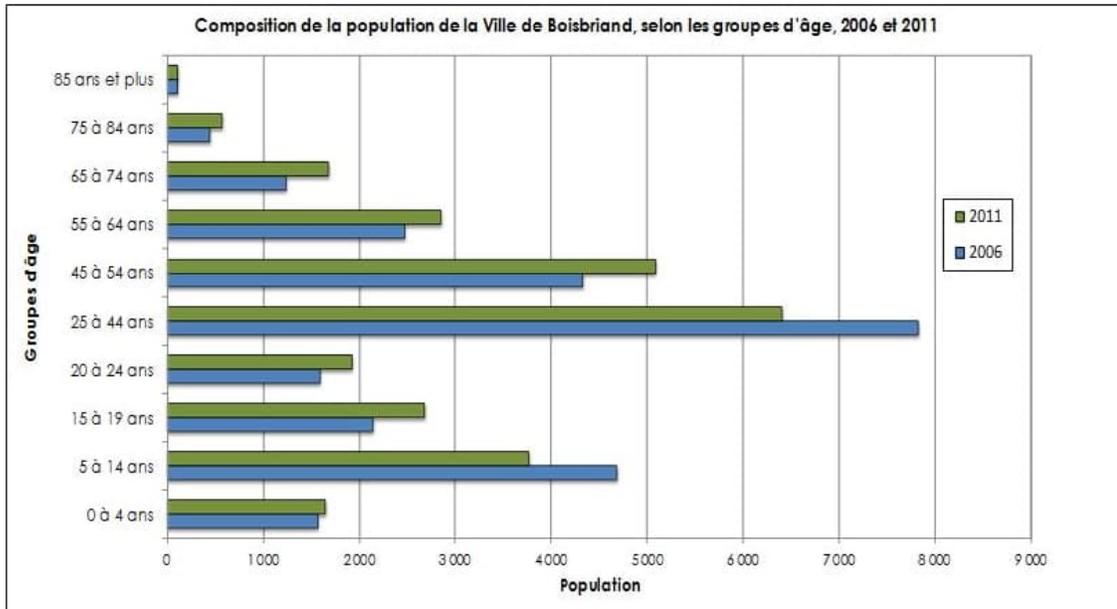
Tableau 2 - Profil socio-économique de la population, 2006 et 2011

	Ville de Boisbriand	
	2006	2011
Population	26 480	26 816
Variation de la population entre 2006 et 2011 (%)	1,3%	
Grands groupes d'âge		
0 à 14 ans	23,7%	20,3%
15 à 64 ans	69,5%	70,8%
65 ans et plus	6,8%	8,9%
Langue maternelle		
Anglais	2,4%	3,3%
Français	86,7%	82,6%
Anglais et français	0,6%	0,7%
Autres langues	10,3%	12,5%
Population immigrante	1590 (6%)	1970 (7,3%)
Population immigrante selon la période d'arrivée		
Avant 1991	69,8%	69,8%
1991-2000	19,8%	19,8%
2001-2011	--	28,4%
Scolarité		
Aucun diplôme	21,3%	21,1%
Diplôme d'études secondaires, d'une école de métiers ou l'équivalent	41,5%	42,1%
Diplôme d'un collège ou CÉGEP	19,1%	19,8%
Diplôme universitaire	18,1%	16,7%
Nombre de familles		
Nombre de familles monoparentales	17,2%	19,3%
Nombre de ménages		
Nombre moyen de personnes dans les ménages privés	2,8	2,7
Types de ménages		
Couple sans enfants	25,9%	22,9%
Couple avec enfants	38,0%	35,6%
Une seule personne	19,4%	21,5%
Autres types	16,7%	20%
Revenu médian des ménages		
Revenu médian des ménages	62 890 \$	68 251 \$
Taux de chômage		
Taux de chômage	4,3%	5,3%
Population âgée de 15 ans et plus selon le mode de transport utilisé entre le domicile et le lieu de travail		
Voiture	89,8%	88,4%
Transport en commun	4,3%	6,0%
À pied ou à vélo	5,2%	5,1%
Autre	0,7%	0,7%

Sources : Statistique Canada, Recensements de 2006 et 2011

La figure 2, ci-dessous, présente la population de Boisbriand, en 2006 et 2011, selon les groupes d'âge. À la lecture de cette figure, nous constatons que la hausse de la part observée dans le grand groupe d'âges de 15-64 ans (+1,3 %), entre 2006 et 2011, est marquée dans le groupe des personnes âgées entre 45-64 ans, tandis que la hausse observée dans le groupe des personnes âgées de 65 ans et plus est marquée dans tous les groupes (65-74 ans, 75-84 ans et 85 ans et plus).

Figure 2 - Composition de la population de la Ville de Boisbriand, selon les groupes d'âge, 2006 et 2011



Sources : Statistique Canada, recensements 2006 et 2011. Compilation par la Ville de Boisbriand

4.2 Profil du cadre bâti résidentiel

Les données relatives au cadre bâti résidentiel, compilées à partir du recensement de 2011 de Statistique Canada, permettent d'identifier les caractéristiques de l'ensemble du territoire boisbriannais et de la MRC de Thérèse-De Blainville. Le tableau 3 ci-contre présente le profil du cadre bâti résidentiel. Les constats suivants en sont issus :

- Le parc résidentiel qui regroupe 9940 logements privés, constituant un poids régional de 17,1 %;
- 68,5 % des ménages sont propriétaires et 31,5 % sont locataires;
- Le cadre bâti est caractérisé par une proportion importante de logements unifamiliaux (52,6 %) et multifamiliaux (33,2 %);
- 4,8 % des logements ont besoin de réparations majeures, une proportion légèrement plus élevée que celle de la MRC (4,6 %);
- La valeur moyenne des logements possédés s'élève à 265 771 \$, ce qui est inférieur à la moyenne de la MRC de Thérèse-De Blainville.

Tableau 3 - Profil du cadre bâti résidentiel, 2011

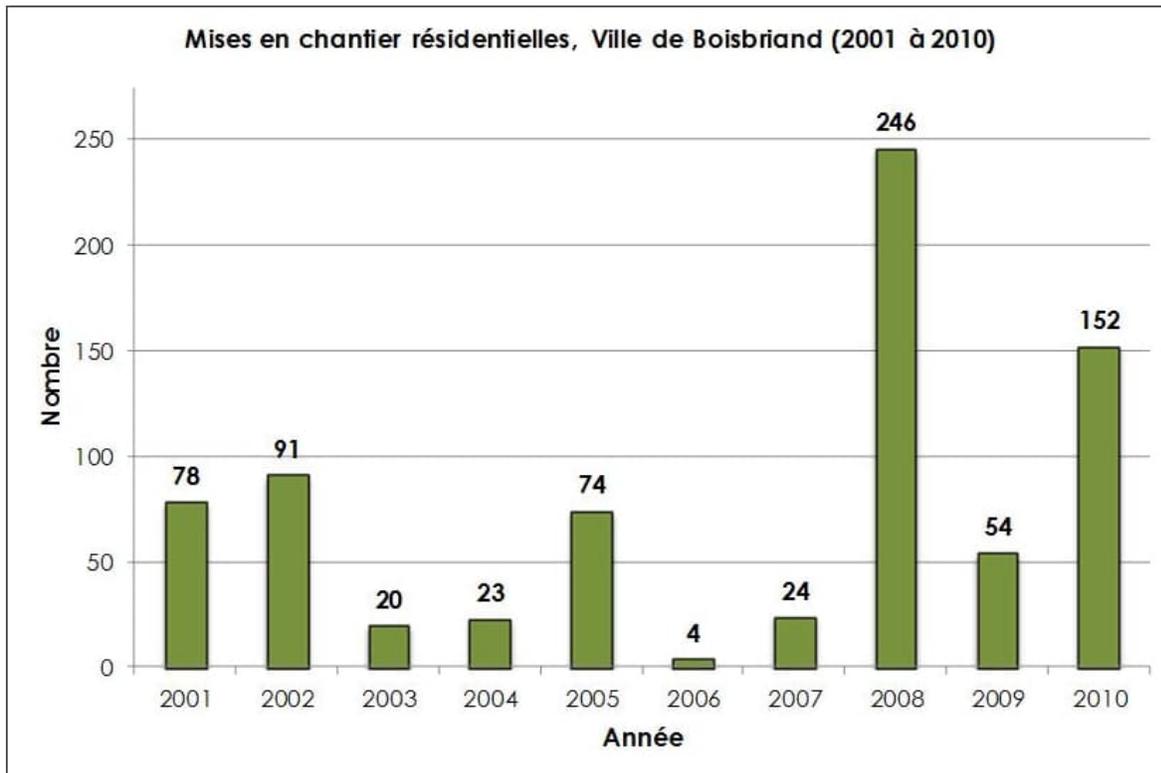
	2011	
	Ville de Boisbriand	MRC de Thérèse-De Blainville
Nombre total de logements privés	9 940	58 055
Possédés	68,5%	74,2%
Loués	31,5%	25,8%
Typologie résidentielle		
Habitation unifamiliale isolée	52,6%	60,7%
Habitation unifamiliale jumelée et en rangée	12,7%	7,6%
Habitation bifamiliale (2 logements)	1,5%	4,7%
Habitation multifamiliale (3 logements ou plus)	33,2%	25,7%
Période de construction		
Avant 1991	69,2%	60,5%
Entre 1991 et 2011	30,8%	39,5%
Besoin d'entretien		
Réparations majeures	4,8%	4,6%
Valeur des logements		
Valeur moyenne des logements possédés (1)	265 771 \$	296 345 \$

Sources : Statistique Canada, Recensement 2011

(1) Valeur attribuée par le propriétaire et non de celle qui résulterait véritablement de sa vente.

- Les mises en chantier résidentielles réalisées entre 2001 et 2010 sont présentées à la figure 3 ci-dessous.

Figure 3 - Mises en chantier résidentielles, Ville de Boisbriand (2001 à 2010)



Source : Société Canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), 2001-2010, Centre d'analyse de marché, section des enquêtes.

Le profil du cadre bâti résidentiel de Boisbriand varie selon les différents quartiers. Ces profils, réalisés par milieux de vie, sont présentés à la section 4.6.

La comparaison des données du recensement de 2011, par rapport à celles de 2001, révèle :

- Une augmentation du nombre de logements privés (6,7 %);
- Une diminution de l'offre résidentielle unifamiliale isolée (-3,7 %), par contre, nous notons une augmentation de la typologie multifamiliale (+3,1 %) et du nombre de logements ayant besoin de réparations majeures.
- Une hausse importante de la valeur moyenne des logements possédés, ce qui représente une hausse de 121 % en dix (10 ans).

Tableau 4 - Profil du cadre bâti résidentiel, 2001 et 2011

	Ville de Boisbriand	
	2001	2011
Nombre total de logements privés	9 275	9 940
Possédés	68,7%	68,5%
Loués	31,3%	31,5%
Typologie résidentielle		
Habitation unifamiliale isolée	56,3%	52,6%
Habitation unifamiliale jumelée et en rangée	12,5%	12,7%
Habitation bifamiliale (2 logements)	1,3%	1,5%
Habitation multifamiliale (3 logements ou plus)	30,1%	33,2%
Besoin d'entretien		
Réparations majeures	4,1%	4,8%
Valeur des logements		
Valeur moyenne des logements possédés (1)	120 383 \$	265 771 \$

Sources : Statistique Canada, recensements 2001 et 2011

(1) Valeur attribuée par le propriétaire et non de celle qui résulterait véritablement de sa vente.

4.3 Secteurs à vocation économique

Synonymes de pôles d'emplois, les secteurs à vocation économique se scindent en deux (2) catégories : ceux reliés à l'activité commerciale et ceux reliés à l'activité industrielle. Appuyant l'économie locale, la localisation des pôles est étroitement liée aux réseaux de circulation. Facteurs déterminants de la qualité de vie, ils contribuent également au rayonnement régional du territoire. L'identification et la caractérisation des secteurs à vocation économique contribuent ainsi à discerner les pôles qui contribuent au dynamisme de la Ville de Boisbriand.

4.3.1 Le pôle Grande-Allée/Grande-Côte

Espace commercial important, au carrefour des deux (2) principales rues collectrices de la ville, ce pôle est principalement identifiable par le centre commercial les « Terrasses Boisbriand ». Il offre une



Intersection chemin de la Grande-Côte / boul. de la Grande-Allée

diversité de commerces et services, notamment des restaurants, des boutiques spécialisées, des services professionnels, etc. L'environnement naturel remarquable des berges de la Rivière des Mille Îles confère un cachet particulier à ce secteur, mais celles-ci ne sont pas mises en valeur à leur plein potentiel à l'heure actuelle, puisque seule une piste cyclable et piétonnière, aménagée récemment, permet d'y accéder.

4.3.2 Le Faubourg Boisbriand

Le *Faubourg Boisbriand*, établi sur le site occupé par l'ancienne industrie de la *General Motors du Canada (GMC)*, est stratégiquement localisé au carrefour de l'autoroute des Laurentides (A-15) et de l'autoroute A-640. Le concept multifonctionnel mis de l'avant pour le projet, qui a abordé la requalification du site sous la forme d'un plan d'ensemble, est prévu en trois (3) phases : phase 1 — commerciale, phase 2 – résidentielle et phase 3



Fontaine dans le Faubourg Boisbriand

– industrielle. La phase 1, composée d'un ensemble de grandes, moyennes et petites surfaces commerciales, est en cours. Plusieurs boutiques, magasins et restaurants y sont déjà établis. Le développement du Faubourg Boisbriand permet une offre commerciale de plus grande envergure.



Avenue des Grandes Tourelles

La phase 2 – résidentielle a été amorcée à l'automne 2007. Privilégiant un style architectural de qualité et une plus forte densité d'occupation du sol, ce nouveau secteur résidentiel sera construit autour d'un grand parc urbain comprenant un plan d'eau, avec une trame de rues visant à favoriser les déplacements à pied et à réduire la circulation véhiculaire.

D'autre part, la phase 3 – industrielle vise à l'établissement d'un parc industriel de haute technologie, par l'application de hauts critères de

performance, des bâtiments de grande qualité architecturale ainsi que des normes strictes relativement aux nuisances liées au bruit.

La localisation stratégique du *Faubourg Boisbriand*, au carrefour des grands axes autoroutiers, de même que son envergure, lui confèrent un fort potentiel de rayonnement régional. Au niveau métropolitain, le pôle le Faubourg Boisbriand compte parmi les 12 sites métropolitains considérés comme « *pôle commercial du Grand Montréal* » (CMM, PMAD, page 108). Selon les analyses effectuées, la croissance du stock commercial devrait se concentrer à court et à moyen terme à l'intérieur de ce pôle.

4.3.3 *Les liens commerciaux*

Trois (3) liens commerciaux assurent la desserte commerciale du territoire, soit le chemin de la Grande-Côte (route 344), le boulevard de la Grande-Allée ainsi qu'une portion du chemin de la Rivière-Cachée. Ces trois (3) liens accueillent des commerces de desserte essentiellement locale, implantés de façon isolée ou en petits centres commerciaux. À l'image de nombreux axes commerciaux de type « boulevard », les divers produits et services offerts sont souvent issus de grandes chaînes.



chemin de la Grande-Côte

4.3.4 *Les parcs industriels*

L'implantation stratégique, au carrefour des autoroutes A-13, A-15 et A-640, a permis à la Ville de Boisbriand de se positionner en tant que plaque tournante de la sphère industrielle. L'accessibilité aux différents marchés est sans équivoque : l'autoroute des Laurentides (A-15) permet d'accéder facilement à l'île de Montréal et à la frontière américaine, de même qu'aux Laurentides ainsi qu'à l'Aéroport de Mirabel, réservé au transport aérien de type cargo; l'A-13 constitue un lien direct avec l'Aéroport Pierre-Elliott-Trudeau; et l'A-640 permet de relier la MRC de Deux-Montagnes, à partir d'Oka, et l'Est-du-Québec, sans qu'il soit nécessaire de transiter par le réseau autoroutier congestionné de l'île de Montréal.

Aujourd'hui, l'activité industrielle est omniprésente dans le paysage boisbriannais : l'activité industrielle, répartie dans des parcs distincts, est concentrée le long de l'autoroute des Laurentides (A-15) et l'autoroute A-640. L'activité industrielle de la Ville de Boisbriand regroupe plusieurs secteurs, dont le matériel de transport, l'agroalimentaire, le transport et la manutention de marchandise et les produits de plastiques. Plusieurs places d'affaires, dont des constructeurs et des entrepreneurs, font également partie des divers parcs.⁵

⁵ Source : Ville de Boisbriand. *Profil économique de la Ville*. En ligne : <<http://www.ville.boisbriand.qc.ca>>, consulté le 19 septembre 2007.

Selon la section 2.3.4 du Schéma d'aménagement de la MRC de Thérèse-De Blainville : « Dans les secteurs industriels de Boisbriand, il n'y a aucune disponibilité pour 3 d'entre eux. Seuls 13,3 ha seraient disponibles et ceux-ci sont majoritairement situés dans le secteur industriel du Faubourg Boisbriand (la disponibilité de certains autres terrains est à déterminer autant pour les nouveaux établissements que pour les agrandissements des immeubles déjà construits). D'ailleurs, il n'y a qu'à Boisbriand où le roc offre une capacité portante de 10 000 à 15 000 livres au mètre carré, alors que l'argile et le sable du reste du territoire n'offrent une capacité portante que de 1 500 à 5 000 livres au mètre carré. ».

Le tableau 5 suivant présente les principales caractéristiques des parcs industriels.

Tableau 5 - Principales caractéristiques des parcs industriels de la Ville de Boisbriand, 2015

Parc industriel Caractéristiques	Parc Curé-Boivin	Parc Faubourg Boisbriand	Parc Lionel-Bertrand	Parc Amédée-Dion	Parc Ambroise-Lafortune	Parc Lavoisier-Lacasse	Parc Lafayette-Laliberté	TOTAL
Superficie totale, en mètres carrés	430 208 m ²	444 563 m ²	354 663 m ²	173 177 m ²	460 496 m ²	500 010 m ²	686 687 m ²	3 049 804 m ²
Part de la superficie totale industrielle	14 %	14 %	12 %	6 %	15 %	16 %	23 %	100 %
Nombre d'entreprises	97	10	22	5	31	53	65	283
Manufacturières	48	4	11	4	6	19	24	116
Distribution	49	5	11	1	25	34	40	165
Autre	—	1	—	—	—	—	1	2
Nombre d'emplois	2172	490	978	82	632	2238	1216	7808

Source : Société de développement économique Thérèse-De Blainville (SODET).

En somme, l'activité industrielle, sur le territoire boisbriannais, est représentée par plus d'une centaine d'entreprises et offre près de 8 000 emplois, soit 7808 en 2015. Outre ces parcs industriels, la Ville de Boisbriand possède également trois (3) entreprises hors parc, dont une (1) dans le domaine manufacturier et deux (2) dans le domaine de la distribution, pour un total de 141 emplois, soit 2 % du total d'emplois industriels.

Bien évidemment, la fermeture définitive de l'usine de la *General Motors du Canada* (GMC) en septembre 2002, implantée à Boisbriand depuis le début des années 1960, a eu un impact non négligeable sur le secteur de l'emploi industriel. Cependant, étant donné que la fermeture s'est échelonnée sur plusieurs années, la Ville a été en mesure de parer au déficit encouru d'année en année grâce au grand dynamisme de son secteur industriel.

4.4 Composantes identitaires et structurantes

À la lumière des données recueillies lors de la lecture du milieu, plusieurs éléments caractérisant et donnant à la Ville de Boisbriand une signature spécifique ont été identifiés. De prime abord, les composantes identitaires permettent d'identifier spécifiquement la Ville de Boisbriand, tandis que les composantes structurantes font ressortir des éléments qui sont venus façonner et structurer le territoire.

Les composantes identitaires et structurantes du territoire de Boisbriand sont illustrées sur le plan 1 – *Composantes identitaires et structurantes*, présentées à la page suivante.

Plan 1

Composantes identitaires et structurantes, mis à jour en date du 22 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand

4.4.1 Les composantes identitaires

La spécificité de la Ville de Boisbriand repose sur la superposition de plusieurs composantes, tant spatiales qu'historiques, qui permettent de synthétiser les composantes identitaires du territoire boisbriannais.



Rivière des Mille Îles(photo GGRB)

Cadre naturel. Le cadre naturel de la ville comporte une forte portée identitaire. La Rivière des Mille Îles façonne un paysage unique et sert de point de repère pour les résidants. À ce cours d'eau s'ajoutent la Rivière Cachée, la Rivière aux Chiens – située à la limite des villes de Mirabel et de Boisbriand – et le cours d'eau Dumontier. À ce réseau hydrographique s'ajoutent des milieux humides (marais et marécages, herbiers aquatiques, prairies humides, etc.) et des sites d'intérêt faunique et naturel situés en bordure de la Rivière des Mille Îles. Les tableaux 6 et 7 suivants présentent les sites d'intérêt faunique, naturel et floristique.

Tableau 1 Sites d'intérêt faunique et naturel, Ville de Boisbriand

Zone naturelle à protéger	Habitat faunique
Marécage et boisé de part et d'autre et sous l'emprise d'Hydro-Québec (secteur ouest de la ville)	<ul style="list-style-type: none"> • Aire de nidification de la faune ailée • Aire d'alimentation du Grand Héron • Aire d'utilisation du Rat musqué
Plaine inondable de la baie des Grandes-Largeurs et la Pointe Guindon	<ul style="list-style-type: none"> • Frayère connue du Grand Brochet et de la Barbote brune • Frayère potentielle pour la Perchaude, le Meunier noir et l'Achigan à grande bouche
Milieu humide (rives, marécages et boisés) à l'ouest de la baie des Grandes-Largeurs, au bout des terrasses Guindon et Filion	—
Île Morris, toute la portion située dans la zone inondable (100 ans)	<ul style="list-style-type: none"> • Aire d'alimentation du Grand Héron • Aire d'utilisation des mammifères semi-aquatiques • Aire de reproduction des amphibiens • Prolifération des invertébrés • Site de nidification et d'élevage de la Sauvagine et de Canards barboteurs • Aire d'utilisation du Rat musqué • Groupement végétal caractéristique de l'érablière à sucre

Source : MRC de Thérèse-De Blainville. *Schéma d'aménagement et de développement 2005*, p. 4-28.

Tableau 2 Sites d'intérêt floristique, Ville de Boisbriand

Localisation	Espèces menacées ou vulnérables
Île de Mai	<ul style="list-style-type: none"> • Érable noir (<i>Acer Nigrum</i>) • Carex massette (<i>Carex Typhina</i>) • Staphylier à trois folioles (<i>Staphylea Trifolia</i>) • Polygala de Virginie (<i>Polygala Senega</i>)
Île Morris	<ul style="list-style-type: none"> • Carex massette (<i>Carex Typhina</i>) • Micocoulier occidental (<i>Celtis Occidentalis</i>) • Dryoptéride de Clinton (<i>Dryopteris Clintoniana</i>) • Staphylier à trois folioles (<i>Staphylea Trifolia</i>)

Source : MRC de Thérèse-De Blainville. *Schéma d'aménagement et de développement 2005*. p. 4-30.

L'ensemble de ces éléments naturels possède un intérêt écologique et paysager qui gagnerait à être mis en valeur.

Le PMAD identifie l'archipel de la Rivière des Mille Îles comme ensemble patrimonial de portée métropolitaine (voir page 2-75). Un certain nombre d'îles de cet archipel se situent sur le territoire boisbriannais. D'ailleurs, la Rivière des Mille Îles comprend quatre des cinq aires protégées de la MRC déterminées par le gouvernement, parmi lesquels on retrouve l'habitat du rat musqué à l'île Morris (voir pages 2-78 et 4-37).

« En août 2012, la CMM signait avec le gouvernement du Québec, deux ententes pour le financement de cinq projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Parmi ceux-ci, nous retrouvons le projet de mise en valeur du Parc de la Rivière des Mille Îles visant les municipalités de : Deux-Montagnes, Saint-Eustache, Boisbriand, Sainte-Thérèse, Rosemère, Lorraine, Bois-des-Filion, Terrebonne, Repentigny et Laval. » (page 2-81)

Cadre agricole. La zone agricole permanente, établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, ch. P-41.1), fait partie de l'histoire de la Ville et forme aujourd'hui un milieu fort différent des secteurs fortement urbanisés du reste du territoire. Le milieu rural de la ville façonne le paysage et constitue un patrimoine à préserver.

Cadre historique. Le territoire de Boisbriand s'est développé, en premier lieu, selon la trame des lots de la première seigneurie établie au cours du XVIII^e siècle. La Rivière des Mille Îles, avec ses îles et son paysage particulier, de même que le tracé du chemin de la Grande-Côte, le chemin fondateur qui y est lié, constituent les assises historiques à partir desquelles s'est développé le territoire. Le milieu agricole, avec ses usages, son paysage et ses contraintes spécifiques, est quant à lui venu établir le canevas, la toile de fond, permettant dans le temps de disposer les différents éléments structurants du milieu.

Puis, au cours des années 1960 et 1970, le développement s'est poursuivi avec de nouvelles

délimitations physiques importantes qui ont structuré le territoire. Les emprises autoroutières et les contraintes liées aux interventions humaines, telles que les usages industriels et la zone agricole, en sont les principaux exemples. Le tissu urbain de la Ville de Boisbriand s'est lentement formé à partir de ces obstacles, en lui conférant un profil tout à fait particulier. Ainsi, la Ville de Boisbriand s'est développée autour d'une bande d'usages mixtes le long du chemin de la Grande-Côte et de la Rivière des Mille Îles, en non à partir d'un noyau historique et patrimonial.

T*rame patrimoniale.* D'urbanisation récente, la Ville de Boisbriand possède tout de même des bâtiments et sites présentant un certain intérêt patrimonial. Le chemin de la Grande-Côte, qui longe le tracé de la Rivière des Mille Îles, constitue le tracé fondateur de la ville et ses abords sont marqués par les traces du passé agricole de Boisbriand, notamment par la présence de constructions datant des années 1800. Les chemins ruraux (le chemin de la Rivière-Cachée et le chemin de la Côte-Sud) présentent une richesse patrimoniale par l'architecture des bâtiments en place ainsi que par les paysages générés. Le tableau suivant présente le patrimoine immobilier protégé et valorisé inscrit au Registre du patrimoine culturel du ministère de la Culture et des Communications, ainsi que leur protection juridique. Ce Registre, tenu à jour par le ministère de la Culture et des Communications, consigne l'ensemble des données relatives aux éléments du patrimoine culturel auxquels des statuts légaux ont été attribués en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel ou des lois antérieures.

Tableau 3 Sites et immeubles historiques répertoriés, Ville de Boisbriand

Nom	Adresse	Protection juridique
Maison Abraham-Dubois et dépendances	331, chemin de la Grande-Côte	Règlement RV-1220 — Monument historique cité « immeuble patrimonial » (2001-01-16)
Maison Bélanger	274, chemin de la Grande-Côte	Règlement RV-1159 — Monument historique cité « site patrimonial » (1999-02-12)
Maison Jean-Charles-Dubois	54, chemin de la Côte Sud	Règlement RV-1503 — Monument historique cité « immeuble patrimonial » (2011-07-05)
Maison Léon-Dion	394, chemin de la Grande-Côte	Règlement RV-1189 — Monument historique cité « immeuble patrimonial » (1999-12-07)

Source : Ministère de la Culture et des Communications. *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*. En ligne : <<http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>>, consulté le 1^{er} juin 2015.

D'autre part, un certain nombre de maisons patrimoniales et un site patrimonial ont été identifiés par la Ville de Boisbriand, ces immeubles présentent un intérêt patrimonial qui mérite d'être préservé. Une liste exhaustive de ces immeubles d'intérêt patrimonial est présentée à la page suivante.

Il est aussi important de mettre en évidence le patrimoine plus récent de l'histoire de la Ville. Au cours des années 1950, la Ville de Boisbriand, compte tenu de sa proximité à la Rivière des Mille Îles, était un lieu de villégiature pour les Montréalais. Ce contexte de villégiature a mené à la construction de nombreux chalets, principalement aux abords de la Rivière des Mille Îles.

Tableau 4 Sites et immeubles d'intérêt patrimonial

Secteur	Adresse
Chemin de la Côte-Sud	54, chemin de la Côte-Sud 70, chemin de la Côte-Sud 87, chemin de la Côte-Sud 99, chemin de la Côte-Sud 130, chemin de la Côte-Sud 186, chemin de la Côte-Sud 210, chemin de la Côte-Sud 214, chemin de la Côte-Sud 223, chemin de la Côte-Sud 250, chemin de la Côte-Sud 310, chemin de la Côte-Sud 330, chemin de la Côte-Sud 345, chemin de la Côte-Sud 367, chemin de la Côte-Sud 372, chemin de la Côte-Sud 396, chemin de la Côte-Sud 410, chemin de la Côte-Sud 418, chemin de la Côte-Sud 419, chemin de la Côte-Sud 439, chemin de la Côte-Sud 441, chemin de la Côte-Sud
Chemin de la Grande-Côte	22-24, chemin de la Grande-Côte 85, chemin de la Grande-Côte 167, chemin de la Grande-Côte 227, chemin de la Grande-Côte 232, chemin de la Grande-Côte 274, chemin de la Grande-Côte 305, chemin de la Grande-Côte 331, chemin de la Grande-Côte 352, chemin de la Grande-Côte 394, chemin de la Grande-Côte 417, chemin de la Grande-Côte 531, chemin de la Grande-Côte 541, chemin de la Grande-Côte 633, chemin de la Grande-Côte
Chemin de la Rivière-Cachée	3116, chemin de la Rivière-Cachée 3454, chemin de la Rivière-Cachée 3510, chemin de la Rivière-Cachée 3683, chemin de la Rivière-Cachée 3750, chemin de la Rivière-Cachée 3767, chemin de la Rivière-Cachée 3900, chemin de la Rivière-Cachée (croix de chemin)
Chemin du Grand-Saint-Charles	510, chemin du Grand-Saint-Charles
Chemin de l'Île Malouin	1 à 9, chemin de l'Île Malouin
Montée Sanche	333, montée Sanche
Rue Émile-Nelligan	475, rue Émile-Nelligan
Rue Hubert-Aquin	195-197, rue Hubert-Aquin

Source : MRC de Thérèse-De Blainville, Inventaire du patrimoine bâti régional, 2015.



331, chemin de la Grande-Côte
(photo GGBB)



3510, chemin de la Rivière-Cachée
(photo GGBB)

Installations d'intérêt métropolitain. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) identifie des installations d'intérêt métropolitain qui sont existantes sur le territoire de la ville.

« De façon générale, une installation est un bâtiment, un local, un aménagement ou un espace destiné à produire des biens ou des services qui permettent d'assurer à une population (résidents, travailleurs, entreprises) les services collectifs dont elle a besoin.

L'installation forme généralement sur le territoire un ensemble bien défini. Les installations qui soutiennent l'activité économique et sociale, et plus spécifiquement qui offrent des services collectifs, interpellent la planification territoriale métropolitaine puisqu'elles ont un impact sur la structuration du territoire. Ces équipements peuvent être considérés comme structurants parce qu'ils offrent un service à l'ensemble du territoire métropolitain ou parce que leur rayonnement se mesure à l'échelle métropolitaine ou nationale.

Les installations qui sont d'intérêt métropolitain se distinguent aussi par un seuil minimal de capacité. » (PMAD, page 114) Il y a seulement un bâtiment d'intérêt métropolitain sur le territoire et il s'agit du Centre d'excellence sur glace⁶ (équipements sportifs d'excellence d'une capacité de 500 sièges et plus et qui accueillent des compétitions nationales et internationales).

D'autres installations situées sur le territoire pourraient être considérées comme étant d'intérêt régional dont la future salle de spectacles, la pépinière, le sentier des berges, la piste de BMX et les installations de soccer extérieur à Boisbriand en sont des exemples.

Par ailleurs, la MRC considère aussi le Parc du Domaine Vert, situé à Mirabel, comme étant une installation d'intérêt régional.

⁶ Le Centre d'excellence sur glace appartient à la Ville de Blainville.

Bois et corridors forestiers métropolitains et couvert forestier. Le milieu naturel de la ville de Boisbriand comprend des boisés d'intérêt métropolitain qui ont été identifiés par la CMM à partir des critères suivants :

- un bois mature (plus de 60 ans) ou centenaire;
- un bois présentant plus de six espèces dominantes et codominantes de la strate arborescente supérieure;
- un bois présentant au moins un milieu humide, un cours d'eau ou un ruisseau;
- un bois d'une superficie supérieure ou égale à 30 hectares situé à moins de 200 mètres d'un autre bois;
- un bois abritant des espèces fauniques ou floristiques à statut précaire identifiées par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques ou Environnement Canada;
- un bois abritant un écosystème forestier exceptionnel identifié par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs;
- un bois abritant un habitat faunique essentiel reconnu par la Société de la faune et des parcs du Québec;
- un bois inscrit dans un règlement, une politique ou un plan de conservation adopté par une municipalité, une MRC ou une agglomération.

Le 1er octobre 2009, la CMM révisait les limites des bois et ajoutait 52 corridors forestiers. Les bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain situés sur le territoire de la ville sont identifiés au plan 2 (contraintes naturelles). Les bois et corridors forestiers métropolitains font partie de plusieurs concepts, tant au niveau des paysages, de la Trame verte et bleue que des composantes environnementales de la région métropolitaine.

Les bois et corridors demeurent ainsi une « limite » ou un secteur d'application des exigences métropolitaines pour la définition des usages compatibles et des mesures de protection. Conformément aux exigences métropolitaines, les mesures et usages prescrits au règlement de zonage s'appliquent uniquement au couvert forestier inclus à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains, c'est-à-dire aux endroits où il y a une présence d'arbres lors d'une intervention.

4.4.2 Les composantes structurantes

L'organisation du territoire boisbriannais s'articule autour des éléments suivants :

Réseaux de transport. Le réseau de transport de la Ville de Boisbriand est composé du réseau routier, du réseau de transport collectif, du réseau ferroviaire et des réseaux de transport d'énergie.

Le réseau routier : Le territoire de Boisbriand bénéficie d'une desserte routière hiérarchisée, formée à partir de différents types d'axes routiers : des autoroutes, des routes régionales et des routes artérielles. L'autoroute A-15, l'autoroute des Laurentides, est le principal axe nord-sud. Elle relie la Ville de Saint-Bernard-de-Lacolle à Sainte-Agathe-des-Monts. L'autoroute A-640 traverse le territoire dans l'axe est-ouest et effectue le lien entre les villes d'Oka et de Repentigny. L'autoroute A-13 est un second axe nord-sud qui débute avec l'autoroute A-20 à Montréal et se termine avec l'autoroute A-640 à Boisbriand. À l'origine, l'A-13 devait assurer le lien entre l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau (anciennement Dorval) et l'aéroport de Mirabel. Ce vaste réseau autoroutier est appuyé par la route régionale 344 (chemin de la Grande-Côte), qui se poursuit vers l'est jusqu'à l'Assomption et vers l'ouest jusqu'à la municipalité de Grenville-sur-la-Rouge. Le boulevard de la Grande-Allée, menant à la ville de Mirabel, le chemin de la Côte-Sud, reliant la ville de Mirabel à la ville de Sainte-Thérèse, le chemin de la Rivière-Cachée et la montée Sanche sont les principales routes artérielles qui complètent le réseau routier et permettent d'accéder aux voies de desserte locale.

Dans son schéma d'aménagement, la MRC a identifié le réseau routier qui traverse la ville de Boisbriand et les problèmes de circulation générés par l'augmentation de l'achalandage. Ce réseau routier supérieur régional comprend :

Autoroutes :

- Autoroute 13;
- Autoroute 15;
- Autoroute 640.

Routes régionales :

- Route 344.

Réseau local :

- Route 344;
- Boulevard périphérique intermunicipal (futur lien utilisant les boulevards de la Grande-Allée et de la Seigneurie) (collectrice).

Réseau artériel métropolitain (Règlement 2013-59 CMM) :

- Boulevard du Curé-Boivin entre le chemin de la Grande-Côte et les bretelles d'accès et de sortie de l'A-15, en direction nord;
- Boulevard du Curé-Boivin entre les bretelles d'accès et de sortie de l'A-15, en direction nord

et le Boulevard des Entreprises;

- Boulevard de la Grande-Allée entre les bretelles d'accès et de sortie de l'A-15, en direction est et la limite municipale de Boisbriand et Mirabel;
- Boulevard des Entreprises de la limite municipale de Boisbriand et Rosemère (Boulevard Curé-Boivin) et la limite municipale de Boisbriand et Rosemère;
- Boulevard du Faubourg entre le boulevard de la Grande-Allée et l'A-15;
- Chemin de la Côte Nord (portion située à l'est du boulevard de la Grande-Allée) entre la limite municipale de Mirabel et Boisbriand et la limite municipale de Mirabel et Boisbriand;
- Chemin de la Côte Nord entre la limite municipale de Mirabel et Boisbriand et la limite municipale de Mirabel et Boisbriand (portion située à l'ouest du boulevard de la Grande-Allée);
- Chemin de la Grande-Côte entre la rue Hector-Lanthier et la limite municipale de Boisbriand et Rosemère;
- Chemin de la Grande-Côte entre la limite municipale de Boisbriand et Saint-Eustache et la rue Hector-Lanthier;
- Rue Hector-Lanthier entre la limite municipale de Saint-Eustache et Boisbriand et le chemin de la Grande-Côte.

Les autoroutes 13, 15 et 640 traversent le territoire de Boisbriand, les autoroutes 13 et 15 desservent l'axe nord-sud alors que l'autoroute 640 dessert les déplacements est-ouest.

Par ailleurs, quatre (4) ponts traversent la Rivière des Mille Îles : les ponts Vachon (A-13) et Gédéon-Quimet (A-15) rejoignent l'île de Laval, tandis que les ponts du chemin de l'île de Mai et du chemin de l'île Morris permettent d'accéder aux îles du même nom.

La route 344, considérée comme une route panoramique à l'échelle régionale et métropolitaine, ainsi que l'autoroute 15, reconnue comme un corridor d'accès routier, font partie des grandes composantes du paysage métropolitain définies au PMAD (voir 2-82 ss MRC).

Force nous est de constater que les grands axes de transport routier constituent l'armature historique du développement urbain de la MRC et de la ville de Boisbriand. Historiquement, la population s'est regroupée le long de ces axes et les nouveaux secteurs se sont graduellement greffés au milieu existant. Cette morphologie axiale a influencé favorablement une desserte efficace en transports.

Le développement de la Couronne nord a entraîné une augmentation de la circulation et la ville de Boisbriand n'échappe pas aux problèmes de congestion à certains carrefours ou tronçons de son réseau :

Autoroute 640

- Circulation dense en direction ouest entre la bretelle de sortie de l'autoroute 15 sud et la bretelle d'entrée à l'autoroute 13 sud.

Boulevard de la Grande-Allée

- Augmentation du volume de circulation lors de congestion sur les autoroutes, augmentant les risques d'accident sur le boulevard de la Grande-Allée et sur le chemin de la Côte Nord entre le boulevard de la Grande-Allée et l'échangeur avec l'autoroute 15;
- Circulation dense à la hauteur de l'autoroute 640;
- Circulation dense à la traverse du chemin de fer;
- Prolongement entre le chemin de la Côte Nord et le boulevard de la Seigneurie à Blainville.

Chemin de la Grande-Côte (Route 344)

- Circulation dense dans les bretelles de l'autoroute 13;
- Augmentation du volume de circulation lors de situations de congestion sur les autoroutes, augmentant les risques d'accident;
- Circulation dense au carrefour Grande-Côte/Curé-Boivin lors d'une congestion sur l'autoroute 15 nord;
- Circulation dense dans les bretelles de l'échangeur A-15.

Le réseau de transport collectif : Le Conseil intermunicipal de transport Laurentides (CITL) dessert plusieurs villes des Laurentides, dont la ville de Boisbriand. Le CITL offre plusieurs circuits réguliers, de pointe (en avant-midi et en après-midi) et hors pointe vers la gare de Sainte-Thérèse, un arrêt sur le trajet du train de banlieue entre Montréal/Blainville – Saint-Jérôme. Les trajets et horaires des lignes d'autobus ont été développés pour permettre d'optimiser les liaisons avec le réseau de métro de la Société de Transport de Montréal (STM) ainsi que les gares de trains de banlieue (gare de Rosemère, gare de Blainville et la gare intermodale de Sainte-Thérèse).

Les circuits desservent les principales rues collectrices de Boisbriand soit la montée Sanche, le chemin de la Grande-Côte, le boulevard de la Grande-Allée, la rue de la Renaissance et le chemin de la Rivière-Cachée, ainsi que les parcs industriels Curé-Boivin, Lionel-Bertrand et Lafayette-Laliberté.

De plus, depuis le 1^{er} octobre 2008, les personnes âgées de 65 ans et plus peuvent bénéficier du nouveau service de taxi-bus, un service de transport personnalisé pour les déplacements à l'intérieur de la municipalité. Offert en partenariat avec le CITL Laurentides, ces personnes peuvent se rendre en taxi à n'importe quelle adresse de Boisbriand, à la Clinique médicale Sainte-Thérèse, ainsi qu'aux points de service du CSSS de Thérèse-De Blainville, pour seulement 1 \$ par déplacement.

Pour terminer, le CITL offre un service d'autobus régulier, complété selon les besoins, par un réseau de taxis collectifs et un service de transport adapté de porte-à-porte pour les usagers à mobilité réduite. Il assure le transport d'une grande partie des étudiants du niveau secondaire de la Commission scolaire de la Seigneurie-des-Mille-Îles.

Le réseau ferroviaire : La Ville de Boisbriand bénéficie d'une bonne desserte ferroviaire. Ainsi, la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP), incluant une gare de triage, traverse d'est en ouest la partie nord du territoire, en passant par le parc industriel Lafayette-Laliberté, à la limite nord-ouest du *Faubourg Boisbriand*.



Voie ferrée du CP (photo GGBB)

La Ville de Boisbriand continue ses efforts en collaboration avec la MRC afin qu'une nouvelle gare pour le transport en commun soit aménagée sur son territoire.

Le réseau de transport d'énergie : Trois (3) corridors de transport d'énergie (de 120 kV et 315 kV), un poste de transformation d'Hydro-Québec et un gazoduc complètent le réseau de transport d'énergie. Ces infrastructures entraînent des contraintes sur le territoire, en ce qui concerne l'utilisation du sol et de qualité du paysage.



Ligne hydro-électrique
(photo GGBB)

Le tableau 11 ci-dessous résume les éléments structurants des réseaux de transport de Boisbriand :

Tableau 5 Éléments structurants des réseaux de transport

ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DES RÉSEAUX DE TRANSPORT	
Autoroutes	A-13 Autoroute Chomedey
	A-15 Autoroute des Laurentides
	A-640 Autoroute 640
Route provinciale	344 Grande-Côte
Collectrice	Grande-Allée
Ponts	Pont Vachon (A-13) Pont Gédéon-Ouimet (A-15) Pont du chemin de l'Île de Mai Pont du chemin de l'Île Morris
Voie ferrée	Bordure du parc industriel Lafayette-Laliberté
Transport d'électricité	3 corridors
	1 poste de transformation
Gazoduc	1 ligne

Réseaux et équipements récréatifs. La Ville de Boisbriand possède des parcs d'envergure régionale tel le Centre d'interprétation de la nature, situé en bordure de la Rivière des Mille Îles et le parc du Domaine vert, un parc intermunicipal situé à Mirabel. Plus d'une trentaine de parcs et espaces verts, de différentes tailles, sont répartis sur le territoire de la ville. Le plus important est sans aucun doute le parc Régional, situé aux abords de l'autoroute 640, où l'on retrouve plusieurs terrains de soccer. Le parc Charbonneau, situé au centre de la ville, offre des activités diversifiées pour la famille. Le réseau cyclable municipal est aménagé à même les voies locales et une partie en bordure de la Rivière des Mille-Îles. Certains organismes ont élaboré des projets à caractère écologique, notamment la Ville de Boisbriand (parc linéaire de 5 kilomètres, le long des berges de la Rivière des Mille Îles, dans l'optique de s'intégrer à la stratégie de développement du Grand Montréal bleu) et Canards Illimités Canada (cartographie détaillée des milieux humides et identification des sites prioritaires, le long de la Rivière des Mille Îles, pour la conservation).

Périmètre d'urbanisation. Le périmètre d'urbanisation correspond à la portion du territoire où se concentrent les fonctions urbaines, en établissant la limite entre le milieu urbain et le milieu rural. C'est à l'intérieur de cette limite que se concentre la croissance urbaine. Le périmètre d'urbanisation permet également de planifier les besoins en termes d'espace pour le développement des fonctions urbaines. Ce périmètre est demeuré le même depuis 2005 et occupe 1 400 ha.

Zone agricole permanente. Le territoire régi par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1) représentait avant juin 2014 une superficie de 1 269 hectares, ou plus de

12 690 000 mètres carrés, soit 48 % de la superficie de la ville!⁷ La décision de la CPTAQ rendue le 30 juin 2014, sous le numéro de dossier 404459, approuvait l'exclusion d'environ 16,95 ha de la zone agricole à Boisbriand réduisant d'autant la zone agricole permanente. Selon les données du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries de l'Alimentation du Québec (MAPAQ),⁸ portant sur les exploitations en 2004, la production agricole sur le territoire de la Ville de Boisbriand est peu diversifiée, les exploitations étant peu nombreuses. Selon les données du MAPAQ, les quelques fermes de Boisbriand œuvrent dans les domaines de la production animale (bovins laitiers) et la production végétale (céréales, légumes, horticulture et cultures abritées). Cette situation est restée passablement la même depuis, mettant ainsi en relief les enjeux liés à la difficulté de continuer les activités agricoles et à la crainte d'absence de relève.

Le territoire agricole de la Ville de Boisbriand possède un îlot déstructuré, ayant des activités non agricoles et qui ne pourront vraisemblablement jamais être à nouveau à caractère agricole. Cet îlot correspond à la rue Ferland. La limite de la zone agricole permanente coïncide avec le périmètre d'urbanisation, de sorte que les zones hors périmètre d'urbanisation sont régies par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

En complément d'informations, on pourra consulter l'annexe G du schéma d'aménagement et de développement de la MRC, intitulé « Plan de développement de zone agricole (PDZA) », réalisé par monsieur Marc Fernand Clément, agronome, en date du 21 mai 2014.

Les objectifs du PDZA de la MRC de Thérèse-De Blainville sont énoncés, à la page 2 du document, comme suit :

1. Reconnaître et valoriser la multifonctionnalité de l'agriculture;
2. Favoriser une économie agricole et agroalimentaire péri-métropolitaine viable, dynamique et innovante;
3. Favoriser une utilisation optimale et responsable des terres agricoles;
4. Favoriser l'émergence d'une diversification agricole et agroalimentaire;
5. Optimiser le facteur de proximité pour une distribution optimale des productions agricoles et agroalimentaires.

Le schéma d'aménagement de la MRC de Thérèse-De Blainville reconnaît qu'une grande proportion de sols de bonne qualité pour l'agriculture est située principalement dans les villes de Sainte-Anne-des-Plaines et de Boisbriand. Boisbriand bénéficie, selon certains agriculteurs, d'un micro climat qui la protégerait davantage des gels tardifs printaniers et des gels hâtifs de l'automne (page 6 du document).

⁷ Source : MRC Thérèse-de-Blainville. *Schéma d'aménagement et de développement 2005*. p. 2-29.

⁸ Source : MAPAQ. *Portrait agricole sommaire et évolutif de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)*. En ligne : <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/NR/rdonlyres/5F80CC0D-0097-49A9-90D9-D6BD39030E05/9369/portrait_agricole_CMM_2006.pdf>, consulté le 26 septembre 2007.

D'autre part, on remarque la présence de pochettes urbaines, comprises à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, qui sont entourées par la zone agricole permanente. La présence de ces activités urbaines au sein de la vaste zone agricole permanente a le même effet déstructurant sur les activités agricoles que les usages non agricoles compris à l'intérieur des ilots déstructurés. Ces pochettes urbaines sont les suivantes : le secteur situé dans la partie nord-ouest du territoire, comprenant le parc industriel Amédée-Dion et le secteur résidentiel qui s'articule autour de la rue Beth-Halevy.

Réseaux hydrographiques. En plus de constituer la limite sud-est du territoire municipal, la Rivière des Mille Îles contribue à plusieurs égards au potentiel d'attraction de la Ville. La Rivière des Mille Îles présente un intérêt écologique (faunique et floristique), rehausse le paysage et possède un potentiel de mise en valeur, notamment par la mise en place d'activités récréotouristiques respectueuses du cadre naturel. La Rivière Cachée, la Rivière aux Chiens, le cours d'eau Dumontier ainsi que plusieurs autres cours d'eau tributaires et intermittents constituent également des milieux naturels d'intérêt qui méritent d'être mis en valeur.

Pôles logistiques. Bien qu'il n'y ait aucun pôle logistique sur le territoire de la ville, cette notion s'applique à des sites aux multiples vocations liées à la distribution, à l'entreposage et au traitement des marchandises. Ce sont des espaces où les activités s'effectuent en combinaison avec un terminal intermodal ferroviaire ou portuaire qui assure la mise en relation de toutes les échelles de la distribution et de l'approvisionnement ainsi que le passage de flux importants, dont les entreprises logistiques qui s'y établissent peuvent tirer parti.

Le cas échéant, les municipalités doivent appliquer les critères suivants dans le choix de la localisation des pôles logistiques :

1. site bénéficiant d'un accès direct au réseau routier métropolitain;
2. site ayant un accès direct au réseau ferroviaire;
3. site situé près d'une installation portuaire ou aéroportuaire;
4. site permettant d'aménager une zone tampon afin de minimiser les impacts occasionnés par les activités du site.

4.4.3 Les contraintes naturelles

Le territoire de la Ville de Boisbriand possède certains secteurs de contraintes naturelles où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières à des fins de sécurité publique.

Zones inondables. La Rivière des Mille Îles possède une plaine inondable à récurrence vingtenaire (0-20 ans) et centenaire (20-100 ans), qui touche également une partie des îles Morris et de Mai.

Zones de contraintes relatives aux glissements de terrain. Telles que délimitées au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville, identifiées aux feuillets 31H12-050-0502 et 31H12-050-0503 produits par le Ministère des Transports du Québec, dans la partie nord-ouest du territoire, les secteurs comportant des milieux d'instabilité en raison de la nature de leur sol.

Le tableau 12 ci-dessous présente les contraintes naturelles du territoire de la Ville de Boisbriand :

Tableau 12 Contraintes naturelles

CONTRAINTES NATURELLES	
Zones inondables	Plaine inondable de grand courant (0-20 ans)
	Plaine inondable de faible courant (20-100 ans)
Zones de contraintes relatives aux glissement de terrain	Feuillets cartographiques 31H12-050-0502 et 31H12-050-0503 produits par le Ministère des Transports du Québec

4.4.4 Les contraintes anthropiques

Les zones de contraintes anthropiques sont de natures diverses. Elles concernent les éléments suivants :

Voies de circulation. Les principaux corridors routiers (A-13, A-15 et A-640) engendrent d'importantes nuisances de bruit et de poussières.

Zones sensibles au bruit routier. Sur le territoire de Boisbriand, certains tronçons des autoroutes A-13, A-15 et A-640 ont été identifiés comme zones sensibles au bruit routier par la MRC de Thérèse-De Blainville.⁹ Le débit de circulation sur ces autoroutes peut causer des nuisances sonores importantes. À ces facteurs s'ajoutent la vitesse de circulation des véhicules, l'état de la chaussée, la réduction des distances entre les secteurs résidentiels et les autoroutes et l'élévation des structures routières (échangeur 640). Tandis que la plupart de ces zones sont déjà développées, certains tronçons notamment en bordure de l'A-13 et de l'A-15 sont des zones à développer.



Autoroute des Laurentides (A-15)
(photo GGBB)

Zones sensibles au bruit ferroviaire. La présence d'un réseau ferroviaire sur le territoire de la ville constitue également une source de bruit qui peut affecter la qualité de vie des propriétaires riverains. Les vibrations générées au niveau des trains sont augmentées par la fréquence des transits et par l'importance des convois ferroviaires.

⁹ Source : Schéma d'aménagement et de développement 2005. MRC Thérèse-de-Blainville. P. 2-128.

Dans l'objectif de réduire les nuisances causées par le bruit et les poussières, la Ville de Boisbriand a fondé la pépinière municipale, anciennement le *Centre expérimental de recherche sur les végétaux pour l'environnement et l'aménagement urbain* (CERVEAU), en collaboration avec l'Institut de recherche en biologie végétale (IRBV) de l'Université de Montréal, « ... un important projet de recherche et de développement d'un type de saule (*salix*) qui se prêterait bien à la construction de murs végétalisés particulièrement efficaces ». ¹⁰ D'autre part, pour les zones à développer, un climat sonore acceptable doit être assuré dans les aménagements proposés et des normes réglementaires viendront en établir les paramètres.

Zones d'îlots de chaleur. L'un des sujets de l'heure depuis des années est les changements climatiques, qui sont un défi mondial majeur et qui entraînent des impacts dévastateurs sur notre environnement. Ces impacts sont, sans tous les nommer, l'augmentation des températures, la fonte des glaciers et l'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes. L'un des phénomènes pouvant également aggraver les effets des grandes chaleurs est les îlots de chaleur urbains. Un îlot de chaleur est une zone où une différence de température peut être observée entre deux milieux, par exemple entre un milieu urbain et un milieu rural. Le milieu urbain possède généralement une température plus élevée que le milieu rural dû à la grande minéralisation des lieux et au manque de canopée.

Les îlots de chaleur sont un phénomène courant dans les différentes municipalités et la ville de Boisbriand possède une grande quantité d'îlots de chaleur. Le tout peut être observé sur le plan 2.2 en annexe. L'imperméabilisation des sols, soit le remplacement des surfaces naturelles par des revêtements imperméables comme l'asphalte, est chose fréquente. Ce remplacement des surfaces perméables entraîne des conséquences pour l'environnement, mais aussi pour la santé des populations urbaines et pour les finances publiques. Les espaces bétonnés et asphaltés contribuent au phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU). Un ICU est une zone urbaine minéralisée où la température est plus élevée que la moyenne régionale. L'énorme différence de température peut atteindre jusqu'à 12 °C avec des zones vertes et rurales. Cette augmentation de la température peut avoir de graves conséquences sur la qualité de vie et la santé des communautés les subissant.

La mauvaise gestion des eaux de pluie contribue également au phénomène des îlots de chaleur. En nature, une grande partie de l'eau de pluie est interceptée par les végétaux, s'infiltre dans le sol ou s'échappe par évapotranspiration. Les milieux naturels agissent donc comme des éponges capables d'absorber les précipitations. Au contraire, en milieux urbains, en raison de leur forte imperméabilisation, la majorité des pluies finissent par ruisseler jusque dans les réseaux d'égouts. Inadaptés aux précipitations grandissantes, ces réseaux deviennent saturés par les pluies et occasionnent des surverses. En ruisselant sur les surfaces imperméables, l'eau se charge de divers polluants. Les réseaux saturés finissent donc par rejeter des surverses d'eaux polluées dans les cours d'eau.

¹⁰ Source : *Schéma d'aménagement et de développement 2005*. MRC de Thérèse-de-Blainville. P. 2-129.

Avec les changements climatiques, les conséquences des surfaces imperméables n'iront qu'en s'aggravant. Il y aura non seulement plus de vagues de chaleur, mais les scientifiques prévoient également une augmentation de la fréquence et de l'intensité des pluies au Québec (Ouranos, 2018). Ces modifications ne feront qu'amplifier les problématiques liées aux eaux pluviales et aux îlots de chaleur.

U*usine de traitement des eaux usées.* L'usine de traitement des eaux usées de Boisbriand est située à proximité de la Rivière des Mille-Îles, à l'extrémité de la rue Chauvin. Les activités de l'usine de traitement peuvent potentiellement nuire aux résidants qui habitent à proximité, en raison des nuisances pouvant y être associées. D'importants travaux de mise à niveau de l'usine d'épuration ont été réalisés, comprenant l'ajout d'un poste de pompage et la modification de certaines étapes du système de traitement des eaux usées. En complément à ces travaux, la capacité de l'usine d'épuration a été augmentée afin de répondre aux besoins du développement urbain. La situation est réévaluée périodiquement lors de la mise à jour des plans directeurs des services municipaux.

C*orridors de transport d'énergie et postes de transformation.* L'utilisation du sol et la qualité paysagère du territoire sont affectées par la présence de trois (3) corridors de transport d'énergie et d'un poste de transformation d'Hydro-Québec, situé à l'intersection du chemin de la Rivière-Cachée et le boulevard Lionel-Bertrand. Le réseau de gazoduc de TransQuébec & Maritimes inc. (Gazoduc TQM) traverse également le territoire de la Ville.

T*errains contaminés.* Les terrains contaminés présents sur le territoire de la Ville de Boisbriand sont répertoriés dans le *Répertoire des terrains contaminés* du ministère du Développement durable, Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).¹¹ Le répertoire énumère 5 sites pour lesquels le processus de réhabilitation n'est pas terminé.

L*ieu contaminé par l'enfouissement illégal de déchets dangereux.*

Le Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels du MDDELCC nous renseigne sur les dépôts de sols et de résidus industriels inventoriés par le Ministère depuis 1984. Sur le territoire de la ville de Boisbriand, le terrain de l'ancienne Fonderie Dion situé au 419, chemin de la Côte Sud, dans le parc industriel Amédée-Dion, est le seul répertorié à ce registre.

Selon le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville,¹² ce

¹¹ Source : *Répertoire des terrains contaminés*. Ministère du Développement durable, Environnement et Parcs (MDDEP). Site Internet : <<http://www.mddep.gouv.qc.ca/sol/terrains/terrains-contamines/recherche.asp>>, consulté le 18 mars 2016.

¹² Source : *Schéma d'aménagement et de développement 2005*. MRC de Thérèse-de-Blainville. P. 2-124.

site est classé de catégorie II en ce qui concerne le niveau de risque,¹³ c'est-à-dire qu'il présente *un risque faible pour la santé publique et un risque moyen pour l'environnement*.

Carrières. Une ancienne carrière est présente sur le territoire de la Ville de Boisbriand, située à l'extrémité nord-ouest du chemin de la Rivière-Cachée, cette dernière a été fermée et remblayée. Une deuxième carrière est en activité sur le territoire de la Ville de Saint-Eustache, à proximité de la limite municipale de la Ville de Boisbriand, en bordure de la rue Hector-Lanthier.¹⁴ La présence de cette carrière et son empiètement sur le territoire limitrophe de la Ville entraînent des contraintes visuelles et restreignent l'utilisation du sol sur le territoire de la Ville de Boisbriand en raison de son empiètement, du bruit, des vibrations et de la poussière issus de son exploitation.

Établissements à risque technologique potentiel. Les activités de trois (3) entreprises, situées sur le territoire de la Ville de Boisbriand sont jugées comme étant dangereuses en cas d'incendie pour la santé et la sécurité de la collectivité par la MRC de Thérèse-De Blainville.¹⁵ Ces entreprises sont les suivantes :

- Plastibec Ltée, située au 1825, boulevard Lionel-Bertrand, entrepose du polychlorure de vinyle (PVC);
- Les Revêtements Polyval, située 520, boulevard Curé-Boivin, utilise des polyuréthanes;
- Demilec, située au 870, boulevard Curé-Boivin, utilise également des polyuréthanes.

Tours de télécommunication. La Ville de Boisbriand possède douze (12) antennes de télécommunications sur son territoire, qui sont situées dans des parcs industriels aux endroits suivants :

En bordure de l'A-13 :

- près de la rue Hector-Lanthier, sur le lot 4 932 373;
- sur un pylône d'une ligne d'électricité, sur le lot 2 109 223 ;

Dans le parc industriel Curé-Boivin :

- en bordure de l'A-15, près du boulevard Prévost;
- à l'arrière du 519, rue Papineau;
- à l'arrière du 523, boulevard du Curé-Boivin.
- À l'arrière de l'entreprise Farinex, à l'intersection de l'A-15 et du chemin de la Côte-Sud, dans le parc industriel Lafayette-Laliberté;
- à l'arrière de l'entreprise Les Excavations Charles Maisonneuve, située au 3865, rue Alfred-



Tour de télécommunication
(photo GGBB)

¹³ Catégorie I : Potentiel de risque pour la santé publique ou risque élevé pour l'environnement. Catégorie II : potentiel de risque faible pour la santé ou risque moyen pour l'environnement. Catégorie III : Aucun risque pour la santé publique et un potentiel de risque faible pour l'environnement. (Source : *Schéma d'aménagement et de développement 2005*. MRC de Thérèse-de-Blainville. P. 2-124).

¹⁴ Sur le territoire de la Ville de Saint-Eustache, cette rue devient le boulevard Mathers.

Laliberté;

- à l'arrière du centre commercial « Terrasse Boisbriand », situé au 358 à 392, chemin de la Grande-Côte;
- au nord du chemin de la Grande-Côté, située au 641 chemin de la Grande-Côte;

Dans le parc industriel Lionel-Bertrand :

- à l'arrière du 1919, boulevard Lionel-Bertrand;
- à l'arrière du 2515, avenue de la Renaissance;
- sur la propriété située au 2127, boulevard Lionel-Bertrand.

Ces antennes constituent une contrainte anthropique et ont un impact sur la qualité du paysage.

¹⁵ Idem, p. 2-130.

Le tableau 14 suivant résume les contraintes anthropiques présentes sur le territoire de la Ville de Boisbriand :

Tableau 6 Contraintes anthropiques

CONTRAINTES ANTHROPIQUES	
Voies de circulation	A-13 Autoroute Chomedey
	A-15 Autoroute des Laurentides
	A-640 Autoroute 640
Zones sensibles au bruit routier	<i>Zones déjà développées</i> Secteurs construits situés de part et d'autre de l'A-15 et de l'A-640, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
	<i>Zones à développer</i> Secteurs vacants situés de part et d'autre à l'A-13 et à l'A-15.
Zones sensibles au bruit ferroviaire	<i>Zones déjà développées</i> Secteurs construits et adjacents à une voie ferrée, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
	<i>Zones à développer</i> Secteurs vacants et adjacents à une voie ferrée, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
Zones d'îlots de chaleur	Les secteurs dont l'intensité des îlots de chaleur sont les plus élevés sont ceux de : <ul style="list-style-type: none"> • Quartier Sanche – Dugué – milieu de vie 2 • Quartier Bourassa – Faubourg – milieu de vie 4 • Centre-ville – milieu de vie 3 • Espace Lavoisier – Lafortune – espace A
Usine de traitement des eaux usées	1 usine ¹⁶
Corridor de transport d'énergie et postes de transformation	3 corridors de transport d'énergie
	1 poste de transformation
	1 gazoduc
Terrains contaminés	5 sites contaminés et non réhabilités
Lieu contaminé par l'enfouissement illégal de déchets dangereux	1 site contaminé par l'enfouissement illégal de déchets dangereux
Carrières	1 carrière ¹⁷
Établissements à risque technologique potentiel	3 établissements
Tours de télécommunications	12 tours de télécommunications

¹⁶ Travaux de mise à niveau en cours.

¹⁷ Située sur le territoire de la Ville de Saint-Eustache, près de la limite municipale de Boisbriand.

Plan 2

Contraintes naturelles, préparé en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand

Plan 2.1

Contraintes anthropiques, préparé en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand

Plan 2.2

Contraintes anthropiques – zones d'îlots de chaleur, préparé en date du 18 avril 2024 par le Service des ressources informationnelles, division de la géomatique de la ville de Boisbriand.

4.5 Profil environnemental

À l'ère de la conscientisation environnementale, il s'avère primordial que le plan d'urbanisme comprenne un profil portant sur l'environnement et le développement durable. En effet, il est évident que les interventions en aménagement du territoire ont un impact sur l'environnement, de sorte qu'un volet « environnement » doit être intégré dans les orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre du présent plan d'urbanisme. Bien que ce volet environnemental ne soit pas obligatoire en vertu de la Loi, la présente section permettra de dresser un portrait global du profil « environnemental » de la Ville de Boisbriand.

4.5.1 *Un service municipal dédié à l'environnement et au développement durable*

Depuis 2003, la Ville de Boisbriand a entrepris d'importantes démarches visant à sensibiliser la population boisbriannaise à l'environnement et au développement durable. À la suite de l'adoption d'un règlement à cet effet par la MRC de Thérèse-De Blainville, la Ville de Boisbriand a adopté, en 2003, un *Règlement assurant le contrôle strict des pesticides sur le territoire de la Ville de Boisbriand (RV-1272-4)*. Par conséquent, aucun pesticide n'est autorisé sur l'ensemble du territoire de la ville, sauf certaines exceptions et sous condition de l'obtention d'un permis à cet effet auprès de la Ville. Cette réglementation a été appliquée à la suite de la législation à cet effet par le gouvernement du Québec, le Code de gestion des pesticides, en 2003.

En 2006, la section Environnement et Développement durable a été créée, dans un premier temps, afin d'assurer l'application de ce règlement, de même afin d'assurer un appui aux citoyens et aux citoyennes et de coordonner tous les volets touchant l'environnement et la qualité de vie des citoyens. Actuellement, trois (3) personnes coordonnent les activités en matière d'environnement et de développement durable et assurent l'application des règlements.

4.5.2 *L'eau potable*

Bien que l'eau constitue l'une des richesses naturelles du Québec, celle-ci n'est pas inépuisable. Malgré ceci, dans les banlieues, la consommation moyenne d'eau par personne par jour est d'environ 500 litres, incluant les quantités nécessaires aux usages domestiques, commerciaux, industriels et publics, ainsi que les pertes dans le réseau de distribution. Suite à une réparation majeure d'une conduite principale d'aqueduc, cette consommation a diminué de 16,2% entre 2013 et 2014, passant de près de 5 793 500 mètres cubes à moins de 4 857 500 mètres cubes. Dans l'optique de réduire la consommation d'eau et afin de sensibiliser la population à son coût réel, tous les bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels sur le territoire de la Ville de Boisbriand possèdent un compteur d'eau, et ce, depuis 1963. Le coût d'achat d'un mètre cube (1 000 litres) d'eau est de 0,4840 \$ en 2015.

4.5.3 La gestion des matières résiduelles

L'adoption de la *Politique québécoise de gestion des matières résiduelles 1998-2008*, par le gouvernement du Québec, a permis de jeter les bases concernant la gestion des matières résiduelles.

La nouvelle Politique québécoise de gestion des matières résiduelles, publiée le 16 mars 2011 et découlant de la stratégie gouvernementale de développement durable, favorise « l'émergence d'une économie verte basée sur un développement économique respectueux de l'environnement et de la qualité de vie des citoyens. »¹⁸ (paragraphe 1 de l'avant-propos de la politique). D'ici la fin de 2015, elle vise l'atteinte des objectifs suivants :

- ramener à 700 kg par habitant la quantité de matières résiduelles éliminées, soit une réduction de 110 kg par habitant par rapport à 2008 en tenant en compte la réduction à la source, le réemploi, le recyclage et les autres formes de valorisation des matières résiduelles;
- recycler 70 % du papier, du carton, du plastique, du verre et du métal résiduels;
- recycler 60 % de la matière organique putrescible résiduelle;
- recycler ou valoriser 80 % des résidus de béton, de brique et d'asphalte;
- trier à la source ou acheminer vers un centre de tri 70 % des résidus de construction, de rénovation et de démolition du segment du bâtiment.

Les services offerts par la Ville de Boisbriand, en matière de gestion des matières résiduelles, sont de natures diverses. Les matières résiduelles domestiques, soit les ordures et le recyclage, sont amassées une fois par semaine, au moyen de bacs roulants de 360 litres (ordures et recyclage) et certains bacs de 240 litres pour le recyclage. Les secteurs industriels, commerciaux et institutionnels (ICI) bénéficient du même service de ramassage.

D'autre part, les résidus verts (sapins, feuilles et branches) sont également ramassés d'une à plusieurs fois annuellement. Au printemps, la Ville de Boisbriand offre gratuitement à ses citoyens la possibilité de se procurer des copeaux de bois aux ateliers municipaux. Par souci d'écologie et dans l'optique d'augmenter le taux de recyclage municipal, la Ville préconise également l'herbicyclage, c'est-à-dire de laisser le gazon coupé au sol afin qu'il se décompose sur place.

À l'heure actuelle, le taux de récupération de la Ville de Boisbriand, en comparaison aux taux visés par la Politique, n'est pas disponible. Cependant, des données concernant le taux de récupération, en tonnes métriques, nous permettent d'analyser l'évolution de la gestion des matières résiduelles, pour la Ville de Boisbriand. Ces données sont présentées au tableau suivant :

¹⁸ Source. Ministère de du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP). *Politique québécoise de gestion des matières résiduelles*. <http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/matieres/pgmr/politique-go.pdf>, consultée le 2 juin 2015.

Tableau 7 Taux de récupération des matières résiduelles, Ville de Boisbriand

Matières résiduelles	Taux de récupération (arrondi en tonnes métriques)					
	2007	2010	2011	2012	2013	2014
Ordures	10382	10544	10805	10737	10489	10388
Recyclage	2497	2899	2977	2907	2836	2727

4.5.4 Les déchets domestiques dangereux (DDD)

La Ville de Boisbriand ne possède pas de site d'élimination des déchets domestiques dangereux (DDD) sur son territoire. Par contre, la déchetterie de la Ville de Sainte-Thérèse, située sur la rue Blanchard, offre des services de récupération des DDD et d'autres ordures non récupérées par le service de ramassage municipal. Avec une preuve de résidence et moyennant certains frais, tout citoyen peut disposer des résidus¹⁹ et des DDD.²⁰

4.5.5 La pépinière municipale et le projet CERVEAU

Au cours des années 2000, la Ville de Boisbriand a procédé au remembrement en grande partie d'une terre agricole située sur le chemin de la Rivière cachée, pour en faire une pépinière municipale et y développer le projet CERVEAU. Le Centre expérimental de recherche sur les végétaux pour l'environnement et l'aménagement urbain, est une initiative municipale unique en son genre au Québec. À cet effet, la pépinière municipale cultive le saule (*salix*) en zone agricole et se démarque par ses idées novatrices quant à ses multiples utilisations (nuisances visuelles, sonores, etc.). Impliquée dans de nombreuses sphères d'activité quant à l'élaboration, la réalisation et le suivi de tous ces projets environnementaux, la pépinière procède elle-même à la réalisation de plusieurs aménagements témoins sur le territoire de Boisbriand. Ce projet a été maintenu par la Ville pour toute la période de 2003 à 2015.



La pépinière a par ailleurs amorcée un *projet de réduction des îlots de chaleur*, notamment dans l'optique de planifier et d'augmenter les plantations d'arbres et arbustes dans les secteurs touchés par ce phénomène. L'objectif du projet CERVEAU était de permettre, à court terme, d'améliorer la qualité de l'air et la qualité de vie des citoyens, tout en favorisant l'introduction d'essences d'arbres nobles sur le territoire. Les sites ayant été identifiés dans le cadre de ce projet sont les suivants : les échangeurs des autoroutes 15 et 640, le « Faubourg Boisbriand », le pôle civique, les parcs industriels, les boisés et les parcs municipaux ainsi que la pépinière municipale.

¹⁹ Tels le bois, le béton, le roc, l'asphalte, la brique, le granulats, la terre, le métal, le fer, l'aluminium, le cuivre, le vrac, les déchets de rénovation, les appareils informatiques, électroniques et leurs composantes (écrans d'ordinateur, téléphones, caméras vidéo, téléavertisseurs, haut-parleurs, etc.), etc.

²⁰ Tels que les aérosols, la peinture, les piles, les huiles, les batteries d'automobile, le propane, etc.

Le projet CERVEAU a d'ailleurs été finaliste pour les *Phénix de l'Environnement* décerné par le ministère du Développement durable, Environnement et Parcs (MDDEP) en 2005, dans la catégorie « Recherche et développement ». En 2007, le CERVEAU a remporté, dans la catégorie « Environnement et développement durable », le mérite *Ovation municipale* de l'Union des municipalités du Québec (UMQ). Le CERVEAU a finalement obtenu le prix du ministre de l'Agriculture, à la fin de l'année 2007, pour ses aménagements composés de saules et les applications de ce végétal en milieu urbain.

4.5.6 *Leadership in Energy and Environmental Design /Neighborhood Development (LEED-ND®)*

La partie résidentielle du « Faubourg Boisbriand », qui intègre des principes de LEED-ND, est en cours de réalisation. En somme, ce nouveau projet intègre une approche en matière de développement durable de sorte à « (...) trouver un équilibre entre la responsabilité environnementale, la gestion efficace des ressources, le confort et le bien-être des résidents, le développement communautaire et l'économie pendant et après la construction ». ²¹ En tant que première réalisation de ce type sur le territoire de la Ville de Boisbriand, le « Faubourg Boisbriand » constituera donc un projet « phare » démontrant l'intégration des principes LEED-ND® et LEED®, qui pourront éventuellement faire partie intégrante des façons de faire en aménagement du territoire et construction.

En résumé, l'ensemble de ces actions environnementales témoigne de la préoccupation de la Ville de Boisbriand pour l'environnement et le développement durable dans ses façons de faire. Au fil des années, la Ville de Boisbriand a su se démarquer par son esprit proactif et sa capacité d'innovation, notamment par sa pépinière et le projet CERVEAU. Tout en étant sur la bonne voie, la Ville de Boisbriand doit poursuivre ses efforts en matière d'environnement et de développement durable.

²¹ SOURCE : Cherokee Investment Partners (2007) *Faubourg Boisbriand. Guide d'aménagement et de développement de secteur à dominante résidentielle*, p. 21.

4.6 Milieux de vie et occupation du territoire

La délimitation de secteurs homogènes, les milieux de vie, repose sur différents critères, notamment le profil sociodémographique, la typologie résidentielle, la période de construction, la qualité du cadre bâti, le couvert végétal et les contraintes naturelles et anthropiques. Il est bien évident que certains secteurs du territoire ne peuvent, par leurs caractéristiques, correspondre dans les faits à cette définition. Nous parlerons dès lors d'espaces complémentaires, qui sont traités, dans le cadre du présent plan d'urbanisme, en considérant que ceux-ci ne peuvent être autonomes et, en raison de leurs spécificités, sont complémentaires, non pas à un milieu particulier, mais à l'ensemble de la collectivité.

MILIEU DE VIE

La notion de milieu de vie s'apparente à celle d'un quartier, regroupant un secteur résidentiel relativement homogène, desservi par un ensemble d'activités pouvant être commerciales, de services, récréatives ou institutionnelles.

À la base, le territoire de la Ville de Boisbriand peut être divisé en deux (2) parties, puisque la limite du périmètre urbain vient le scinder dans un axe est-ouest. Nous retrouvons donc une vaste zone agricole dans la partie ouest et son pendant urbain dans l'est. De même, les importantes infrastructures routières viennent structurer l'espace. Ainsi, faisant partie du réseau routier supérieur, nous retrouvons les autoroutes A-13, A-15 et A-640. À un second niveau, des routes collectrices, soit le chemin de la Grande-Côte (route 344), la Grande-Allée, le chemin de la Rivière-Cachée et le chemin de la Côte-Sud desservent le milieu et établissent un lien avec les villes adjacentes, soit Rosemère, Sainte-Thérèse, Mirabel et Saint-Eustache. D'autres éléments structurants, tels que la Rivière des Mille-Îles, les pôles de desserte en services et une aire d'aménagement axée sur le transport en commun - AATC (ou « Transit-Oriented development ou TOD, selon l'expression américaine) – localisée dans le Faubourg, s'ajoutent aux premiers et permettent de structurer divers milieux de vie et espaces complémentaires.

Neuf (9) subdivisions du territoire sont donc lisibles, celles-ci ayant des caractéristiques identitaires spécifiques. Nous retrouvons cinq (5) milieux de vie ou quartiers et quatre (4) espaces complémentaires, ayant des caractéristiques propres. Les milieux de vie et les espaces complémentaires sont présentés au plan 3 — *Structuration des milieux de vie*, présenté à la page suivante.

Cette subdivision en plusieurs milieux de vie et espaces complémentaires permet de rendre le territoire plus transparent pour son développement. Chacun de ces milieux et espaces possède une identité et un profil propres, ce qui met en évidence des besoins particuliers et l'influence de chaque milieu sur le développement de l'ensemble de la collectivité.

Plan 3

Structuration des milieux de vie, *mis à jour en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand*

4.6.1 Quartier Grande-Côte — Filion – milieu de vie 1



Le premier milieu de vie occupe la totalité de la partie du territoire municipal compris au sud du chemin de la Grande-Côte et il est délimité par :

- Le chemin de la Grande-Côte;
- les emprises des autoroutes A-13 et A-15;
- la Rivière des Mille Îles.

Cette portion du territoire est modulée par le tracé du chemin fondateur. Bordant la Rivière des Mille Îles, le tracé du chemin de la Grande-Côte en est tributaire. Il a également servi

de lien avec les diverses terres de la Seigneurie.

Le chemin de la Grande-Côte est donc une route sinueuse qui présente diverses fonctions, principalement résidentielle et commerciale, mais également institutionnelle et agricole. Au même titre que les usages, la typologie architecturale est variée. Nous remarquons encore la présence de bâtiments commerciaux aux traits cubiques, mais également des maisons de ferme à clin de bois avec leurs bâtiments secondaires, quelques bâtiments patrimoniaux de style français ou Franco-québécois du XVII^e et XVIII^e siècle, quelques bâtiments des années 1900 et des insertions plus modernes tels que des bungalows des années 1950 et 1960. De fait, cette route collectrice régionale (route 344) démontre, avec ces diverses insertions, l'évolution de l'occupation du territoire et l'histoire qui y est rattachée.

La densité d'occupation du sol est plus importante au croisement du chemin de la Grande-Côte et du boulevard de la Grande-Allée, du fait on y retrouve une un pôle commercial de quartier.

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE (2006) QUARTIER GRANDE-CÔTE MILIEU DE VIE 1

- Population (2006) de 1 845 habitants, ce qui représente 6,9 % de la population totale de la Ville
- Faible densité d'occupation du sol de 2,8 log. /hectare
- Population vieillissante : faible proportion de 14 ans et moins (19,8 %) et forte proportion de 65 ans et plus (11,4 %), par rapport à l'ensemble de la Ville
- Forte proportion de la population de langue maternelle française (92,9 %), suivie de l'anglais (4,6 %) et d'autres langues (2,4 %)
- 50 % de la population immigrante a immigré entre 2001 et 2006
- Population de 15 ans et plus selon le plus haut niveau de scolarité atteint : aucun diplôme (23,4 %) et diplôme universitaire (21,4 %)
- Revenu médian des ménages légèrement supérieur (68 516 \$) au revenu médian municipal (62 890 \$)
- Taux de chômage (4 %) semblable au taux de chômage de la Ville (4,3 %)
- 36,7 % des ménages sont composés d'un couple avec des enfants, ce qui est légèrement inférieur à la part municipale (38,0 %)
- 12,6 % des familles du quartier sont des familles monoparentales
- 94,8 % de la population active âgée de 15 ans et plus utilise la voiture pour les déplacements entre le domicile et le travail, tandis que 2,8 % de celle-ci utilise le transport en commun. 2,3 % utilise d'autres moyens de transport (à bicyclette, etc.)

Le cadre naturel de ce milieu de vie est très marqué et offre plusieurs fenêtres sur le milieu agricole et les boisés. Cependant, la Rivière des Mille Îles, malgré son omniprésence, est peu accessible. Nous remarquons cependant que la Ville de Boisbriand a entrepris récemment des travaux afin de créer des perspectives sur ce magnifique cours d'eau. Il faut aussi mettre en évidence la présence des îles Lefebvre, Thibault, Morris, aux Moutons, de Mai, Lacourse, Ouimet et Prud'homme, qui font également partie du cadre naturel et qui participent au charme du décor. Tandis que l'île Morris et l'île de Mai sont habitées en partie, les cinq (5) autres îles sont légalement protégées ou en voie de l'être.

Le profil socio-économique et le profil du cadre bâti, à la page précédente et ci-contre, réalisés selon les données du recensement de 2006 de Statistique Canada, présentent quelques faits saillants de ce milieu de vie.

Ce milieu de vie possède une belle canopée, sur la plupart de son secteur. La présence d'un plus grand couvert d'arbres près de la rivière des Mille-Îles aide grandement à améliorer le niveau de chaleur de ce milieu de vie. Certaines sections comportant des zones commerciales ou communautaires sont des zones d'îlots de chaleur considérées comme plus chaud ou un peu moins chaud (selon la carte des îlots de chaleur).

La forte présence d'aire de stationnement imperméable contribue à ces îlots de chaleur.

PROFIL DU CADRE BÂTI (2006)
QUARTIER GRANDE-CÔTE
MILIEU DE VIE 1

- Typologie résidentielle affichant une nette majorité d'habitations unifamiliales (81,9 %) et par le fait même, de propriétaires (81,9 %)
- Parc de logements établis : proportion importante de logements construits avant 1986 (65,2 %)
- 6,5 % des logements privés ont besoin de réparations majeures
- Valeur moyenne du logement : 275 386 \$



rue Gilles (photo GGBB)



Rivière des Mille Îles(photo GGBB)



Rue Diane-Juster



Impasse Calixa-Lavallée
(photo GGBB)

4.6.2 Quartier Sanche – Dugué – milieu de vie 2

Le deuxième milieu de vie se situe dans la partie est du territoire de la Ville. Ce qui identifie physiquement ce milieu est principalement la présence indéniable de ce qui le ceinture, soit les emprises autoroutières (A-640 et A-15), la limite ouest du territoire de la Ville de Rosemère et la Rivière des Mille Îles.

Le parc industriel Curé-Boivin caractérise ce milieu de vie aussi de façon bien particulière, étant donné qu'il occupe près du quart de la superficie totale de ce quartier et qu'il est la principale perspective à l'entrée du secteur à partir de l'autoroute des Laurentides (A-15). Ce parc industriel et le chemin de la Grande-Côte sont les principaux éléments visibles. Le chemin de la Grande-Côte se caractérise par une forte présence commerciale et une typologie architecturale spécifique. En effet, on y retrouve plusieurs séries de locaux commerciaux, principalement des bâtiments à toit plat, caractéristique des années 1970. La montée Sanche, située à la limite de territoire de Boisbriand et de Rosemère, d'usage résidentiel et mixte, permet de faire le lien, à partir du chemin de la Grande-Côte entre Boisbriand, Rosemère et Sainte-Thérèse.

Le profil socio-économique et le profil du cadre bâti, présenté ci-contre et à la page suivante, réalisés selon les données du recensement de 2006 de Statistique Canada, présentent quelques faits saillants de ce milieu de vie.



PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE (2006) QUARTIER SANCHE – DUGUÉ MILIEU DE VIE 2

- Population (2006) de 4 770 habitants, ce qui représente 18,0 % de la population totale de la Ville
- Forte densité d'occupation du sol de 12,5 log. /hectare
- Population vieillissante : faible proportion de 14 ans et moins (16,2 %) et forte proportion de 65 ans et plus (11,5 %), par rapport à l'ensemble de la Ville
- Forte proportion de la population de langue maternelle française (91,1 %), suivie d'autres langues (5,9 %) et de l'anglais (1,8 %)
- 67,3 % de la population immigrante a immigré avant 1991
- Population de 15 ans et plus selon le plus haut niveau de scolarité atteint : aucune scolarité (27,2 %)
- Revenu moyen des ménages inférieur (43 896 \$) au revenu moyen municipal (62 890 \$)
- Taux de chômage (5 %) légèrement supérieur au taux de chômage de la Ville (4,3 %)
- 32,8 % des ménages sont composés d'une personne, ce qui est supérieur à la part municipale (19,4 %)
- 22,9 % des familles du quartier sont des familles monoparentales
- 89,0 % de la population active âgée de 15 ans et plus utilise la voiture pour les déplacements entre le domicile et le travail, tandis que 2,9 % de celle-ci utilise le transport en commun. 7,1 % de celle-ci se rend au travail à pied, tandis que 1,0 % utilise d'autres moyens de transport (à bicyclette, etc.)

La typologie architecturale du milieu résidentiel est relativement variée. Elle se caractérise par la présence de duplex, de même que des bâtiments de typologie multifamiliale en bordure des axes routiers importants et du parc industriel. L'on retrouve également des insertions composées de maisons en rangée, de même que des triplex jumelés. Le cœur de ce milieu de vie est constitué principalement d'habitations unifamiliales des années 1970; nous retrouvons également un secteur résidentiel des mêmes années, mais très typé, au nord du secteur.

Contrairement à l'aménagement du chemin de la Grande-Côte, les diverses rues sont bordées d'arbres et plusieurs résidences sont fleuries. Le parc Pellerin, un grand parc municipal situé en plein cœur du quartier et offrant une panoplie d'activités, est lui aussi pourvu d'un fort couvert végétal. Plusieurs petits parcs de quartier (Desjardins, Dugas, Jacques-Gagnon et Perron) sont également répartis dans le secteur et certains sont à l'étude quant à leur vocation.

Ce milieu de vie possède une canopée qui varie énormément d'un quartier à l'autre. Le parc industriel est en grande partie la raison pour laquelle ce milieu de vie est l'un des plus chauds, par un manque de canopée, mais aussi par ces grandes surfaces imperméables.

De plus, les secteurs où l'occupation est d'usage commercial ou communautaire fait augmenter les ilots de chaleur par la présence de zone imperméable comme les aires de stationnement surdimensionnées.

PROFIL DU CADRE BÂTI (2006)
QUARTIER SANCHE – DUGUÉ
MILIEU DE VIE 2

- Typologie résidentielle affichant une nette majorité d'habitations multifamiliales (64,5 %) et par le fait même, de locataires (59,2 %)
- Parc de logements vieillissants : proportion importante de logements construits avant 1986 (75,6 %)
- 11,2 % des logements privés ont besoin de réparations majeures
- Valeur moyenne du logement : 177 983 \$



6^e avenue (photo GGBB)



Rue du Pomerol (photo GGBB)

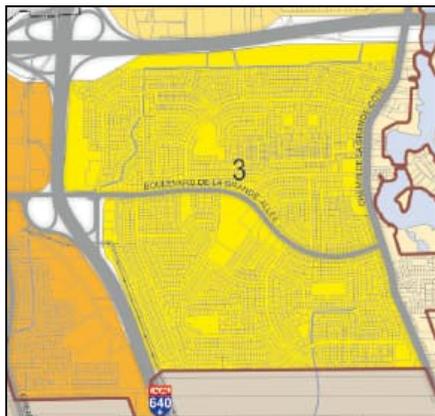


Rue du Pagnol (photo GGBB)



Parc Pellerin (photo GGBB)

4.6.3 Centre-ville – milieu de vie 3



Le troisième milieu de vie occupe ce que nous pourrions appeler « le centre de la ville », puisqu'il regroupe plusieurs services à la population. Situé au nord du chemin de la Grande-Côte, il est délimité comme suit :

- les emprises des autoroutes A-15 et A-640;
- le chemin de la Grande-Côte;
- la zone agricole, à l'ouest.

Ce qui caractérise ce milieu de vie est la présence d'un important noyau de services en plein cœur du quartier. Celui-ci offre des activités commerciales, des services municipaux (l'hôtel de ville, l'aréna, le centre communautaire, la bibliothèque municipale, l'@dobase et le parc Charbonneau) et des services institutionnels, dont l'école primaire Gaston-Pilon. Ce milieu de vie est aussi marqué par l'omniprésence de verdure : presque toutes les rues sont bordées d'arbres et plusieurs propriétés sont fleuries.

Le profil socio-économique et le profil du cadre bâti, présenté ci-contre et à la page suivante, réalisés selon les données du recensement 2006, présentent quelques faits saillants de ce milieu de vie.

Il est aussi à noter que la taille de ce milieu de vie permet d'accéder facilement à son centre, à pied. À titre d'exemple, l'école Gabrielle-Roy, située à l'extrémité sud-ouest du quartier, est en effet à un peu plus de 1 kilomètre du noyau de services.

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE CENTRE-VILLE MILIEU DE VIE 3

- Population (2006) de 10 727 habitants, ce qui représente 40,5 % de la population totale de la Ville
- Population jeune : forte proportion de 14 ans et moins (21,9 %) et faible proportion de 65 ans et plus (6,3 %) par rapport à l'ensemble de la Ville
- Forte proportion de la population de langue maternelle française (91,4 %), suivie d'autres langues (6,5 %) et de l'anglais (2,6 %)
- 77,6 % de la population immigrante a immigré avant 1991
- Plus haut niveau de scolarité atteint : diplôme d'études secondaires (24,2 %)
- Revenu médian des ménages supérieur (78 543 \$) au revenu moyen municipal
- Taux de chômage (4,1 %) semblable au taux de chômage de la Ville (4,3 %)
- 50,6 % des ménages sont composés d'un couple avec des enfants, ce qui est largement supérieur à la part municipale (38,0 %)
- 16,4 % des familles du quartier sont des familles monoparentales
- 84,6 % de la population active âgée de 15 ans et plus utilise la voiture pour les déplacements entre le domicile et le travail, tandis que 5,1 % de celle-ci utilise le transport en commun.

Le quartier est majoritairement composé d'habitations unifamiliales dont la date de construction varie, selon les sections, des années 1960 à 1990, en allant vers le nord-ouest. Le long du boulevard de la Grande-Allée, la collectrice qui scinde le quartier en deux, nous retrouvons une suite d'habitations bifamiliales et multifamiliales, de type duplex ou triplex isolé ou jumelé.

Le réseau routier est bien développé et une dizaine de parcs de quartier, dont les principaux étant le parc Charbonneau et le parc régional, desservent le milieu.

Pour ce milieu de vie, il s'agit aussi d'un secteur où la canopée est aussi variée d'un secteur à l'autre. Les secteurs où la canopée est plus grande sont des quartiers possédant des parcs avec un grand nombre d'arbres. La présence d'îlots de chaleur est spécifiquement près d'usage communautaire tel que le pôle civique ou près d'usage commercial. La présence d'îlots de chaleur est due aux grandes aires de stationnement imperméables.

PROFIL DU CADRE BÂTI
CENTRE-VILLE
MILIEU DE VIE 3

- Typologie résidentielle affichant une nette majorité d'habitations unifamiliales (64,7 %) et par le fait même, de propriétaires (85,4 %)
- Parc de logements récents : proportion importante de logements construits entre 1986 et 2006 (52,5 %)
- 4,5 % des logements privés ont besoin de réparations majeures
- Valeur moyenne du logement : 199 607 \$



carré Champêtre (photo GGBB)



Rue Chapais (photo GGBB)



Parc Claude-Jasmin



École des Grands-Chemins
(photo GGBB)

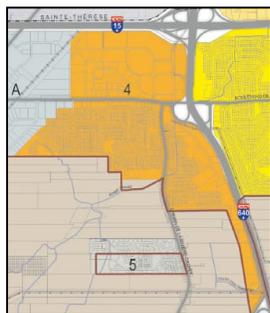


Rue Jean-Duceppe (photo GGBB)



Rue Jean-Desprez (photo GGBB)

4.6.4 Quartier Bourassa – Faubourg – milieu de vie 4



Ce milieu de vie se situe au nord-ouest de l'autoroute A-640. Il est formé par le quartier résidentiel qui s'était développé en parallèle avec l'usine de la *General Motors du Canada* (GMC), située au nord-est du boulevard de la Grande-Allée, où se situe le développement du *Faubourg*

Boisbriand. Ce milieu de vie est délimité par :

- Le parc industriel Lavoisier-Lacasse et le prolongement virtuel de la rue Réal-Béland vers l'est au nord-ouest;
- l'autoroute A-15 au nord-est;
- l'autoroute A-640 à l'est;
- la limite nord-est de la zone agricole à l'ouest.

Desservi par le viaduc du boulevard de la Grande-Allée et par les bretelles des infrastructures autoroutières adjacentes, la présence des autoroutes A-15 et A-640 est frappante dans ce milieu de vie. La hauteur des infrastructures permet de voir, en un coup d'œil, les différentes composantes du paysage. Le boulevard de la Grande-Allée est occupé, au nord-ouest, par une série de commerces au profil bas et étiré à proximité desquels se trouve le poste de transformation d'Hydro-Québec. D'autre part, au nord-ouest du chemin de la Rivière-Cachée, se trouvent quelques bâtiments industriels formant un lien avec les parcs industriels (numéros 5, 6 et 7) situés plus loin.

Fort heureusement, dans ce milieu également, ces usages sont concentrés à proximité du carrefour formé par l'autoroute A-640 et le boulevard de la Grande-Allée donc, en un noyau compact qui permet de créer un pôle pour le quartier.

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE QUARTIER BOURASSA – FAUBOURG MILIEU DE VIE 4

- Population (2006) de 1 699 habitants, ce qui représente 6,4 % de la population totale de la Ville
- Population d'âge moyen : forte proportion de 15 à 65 ans (85,0 %) par rapport à l'ensemble de la Ville (69,5 %)
- Forte proportion de la population de langue maternelle française (98,9 %)
- Aucune population immigrante dans ce secteur
- Plus haut niveau de scolarité atteint : diplôme d'études secondaires ou l'équivalent (30,2 %)
- Revenu médian des ménages inférieur (55 759 \$) au revenu médian municipal
- Taux de chômage (4,5 %) semblable au taux de chômage de la Ville (4,3 %)
- 25,5 % des ménages sont composés d'un couple avec enfants, ce qui est légèrement inférieur à la part municipale (38,0 %)
- 20,3 % des familles du quartier sont des familles monoparentales
- 96,2 % de la population active âgée de 15 ans et plus utilise la voiture pour les déplacements entre le domicile et le travail, tandis que 6,4 % de celle-ci utilise le transport en commun.

L'axe du boulevard de la Grande-Allée donne également une perspective très intéressante, car elle permet de visualiser, au nord-ouest, le milieu agricole et au sud-est le paysage urbain vers le centre-ville.

Au surplus d'un tissu résidentiel majoritairement unifamilial se jouxtent des parcs de quartier qui forment de véritables forêts urbaines, le parc René-Lévesque en est un bon exemple.

Du côté nord-est du boulevard de la Grande-Allée, sur le site anciennement occupé par l'usine de GMC, nous retrouvons le *Faubourg Boisbriand*. Les caractéristiques de ce projet, dont la présence d'un mur ceinturant la partie sud du site et de commerces d'un style architectural d'une facture distinctive, tranchent avec les milieux adjacents. Or, le développement de cette partie vacante du territoire boisbriannais, avec une offre commerciale d'envergure régionale et résidentielle variée, permettra d'offrir, considérant les dimensions de ces espaces renaissants, des services qui n'étaient pas facilement accessibles pour les citoyens de ce secteur. De plus, le *Faubourg Boisbriand* constitue un nouveau pôle multifonctionnel, et ce, en complémentarité au pôle de services existant dans le milieu de vie 3.

Quelques faits saillants des données du recensement de 2006 de Statistique Canada, présentés ci-contre et à la page précédente, nous permettent cependant de caractériser le milieu existant.

En 2012, la Ville a intégré à son Règlement RV-1447 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, les principes d'aménagement détaillés aux guides d'aménagement et de développement de des secteurs résidentiel, commercial et industriel du Faubourg Boisbriand préparés par la firme *Daniel Arbour et Associés* et datés de juillet 2008.

Ces guides ont été élaborés et témoignent de la volonté des intervenants de mettre en œuvre un projet novateur et

PROFIL DU CADRE BÂTI
QUARTIER BOURASSA – FAUBOURG
MILIEU DE VIE 4

- Typologie résidentielle affichant une nette majorité d'habitations unifamiliales (66,6 %) et par le fait même, de propriétaires (68,5 %)
- Parc de logements récent : proportion importante de logements construits entre 1986 et 2006 (61,6 %)
- 2,7 % des logements privés ont besoin de réparations majeures
- Valeur moyenne du logement : 197 677 \$

susceptible de contribuer au développement durable et harmonieux de ce secteur particulier de la ville.

Ils préconisent un modèle de développement qui souscrit aux principes de base du développement durable : multifonctionnalité, accès au transport collectif, gestion des eaux de ruissellement, environnement sans fil, accès multi-mode actif, etc.

Parmi les critères d'aménagement de ce secteur, on compte l'aire d'aménagement axée sur le transport collectif - AATC (ou « Transit-Oriented development » ou TOD. La planification de ce secteur est détaillée dans les guides d'aménagement et de développement des différents secteurs du Faubourg Boisbriand.

Ce milieu de vie possède une canopée qui varie énormément d'un quartier à l'autre. Cependant, certains possèdent que très peu d'arbres causant des îlots de chaleur. Les parcs industriels et le Faubourg Boisbriand sont en grande partie les raisons pour lesquelles ce milieu de vie est l'un des plus chauds, par un manque de canopée, mais aussi par ses grandes surfaces imperméables. De plus, les secteurs où l'occupation est d'usage commercial, industriel ou résidentiel de haute densité font augmenter les îlots de chaleur par la présence de zones imperméables comme les aires de stationnement surdimensionnées.



rue André-Laurendeau (photo GGBB)



rue Charlotte-Boisjoli (photo GGBB)



Faubourg Boisbriand



chemin de la Rivière-Cachée
(photo GGBB)



rue Jean-Besré (photo GGBB)

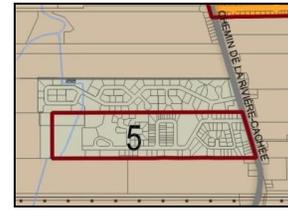
4.6.5 Quartier Beth-Halevy – milieu de vie 5

Le cinquième milieu de vie correspond à la communauté juive hassidique *Kiryas Tash*, située en périphérie du chemin de la Rivière-Cachée. C'est en 1963²² que la communauté s'est établie à cet endroit, afin de répondre à un mode de vie leur étant spécifique. Cette communauté orthodoxe, afin de respecter les commandements de la loi religieuse, vit dans un groupe très homogène, sans étrangers, sous la stricte direction des rabbins et avec ses propres institutions.

Aujourd'hui située en plein cœur de la zone agricole permanente, le quartier Beth-Halevy forme un îlot agricole déstructuré, puisqu'il rassemble des usages non agricoles : habitations, institutions, commerces, etc. Or, c'est grâce à la présence de ces nombreux usages, malgré le fait qu'elle soit éloignée des pôles de services de la Ville, que la communauté *Kiryas Tash* a été désignée en tant que *milieu de vie*.

Les secteurs de recensement (SR) et les aires de diffusion (AD) du recensement de 2006 de Statistique Canada ne correspondent pas aux limites du milieu de vie Beth-Halevy. Seule une très petite partie de la communauté, soit les environs du carré André-Ouellet, correspond à une aire de diffusion.

Or, étant donné que cette communauté est un milieu très homogène et hermétique, l'aire de diffusion (AD 730176), correspondant à une partie de la communauté, constitue en fait un échantillon représentatif des caractéristiques socio-économiques de la communauté et du cadre bâti. Seule la donnée « Population totale » a été estimée à partir des données des AD 730175 et 730176.



PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE QUARTIER BETH-HALEVY MILIEU DE VIE 5

- *Population (2006) de 1 420 habitants, ce qui représente 5,4 % de la population totale de la Ville
- Population très jeune : 50,8 % de la population est âgée de 14 ans et moins, ce qui représente plus du double de la proportion pour l'ensemble de la Ville
- 93,4 % de la population a une autre langue maternelle que le français ou l'anglais, soit le yiddish ou l'hébreu
- 46,4 % de la population immigrante a immigré avant 1991 et 46,4 % entre 1991 et 2000
- Plus haut niveau de scolarité atteint : aucun certificat, diplôme ou grade (46,2 %)
- Revenu médian des ménages de loin inférieur (45 275 \$) au revenu médian municipal (62 890 \$)
- Taux de chômage de 0 %
- 77,8 % des ménages sont composés de couples avec enfants, ce qui est supérieur à la part municipale (38,0 %)
- 60,0 % des familles sont composés de 5 personnes ou plus
- 22,2 % des familles du quartier sont des familles monoparentales
- 61,5 % de la population active âgée de 15 ans effectue ses déplacements à pied pour se rendre au travail.

²² Source : *Kiryas Tash*, Site Internet publié par M. William Shaffir, Professeur de Sociologie, McMaster University, Hamilton, Ontario.
<<http://www.kiryastash.ca/index.shtml>>, consulté le 19 septembre 2007.

Un fait à remarquer marque la communauté en 2014. Plusieurs membres (évaluée à une cinquantaine de personnes) quittent le milieu pour acheter des propriétés résidentielles dans le secteur avoisinant. Cette nouvelle approche des membres de la communauté juive indique qu'il s'opère des changements et que de nouvelles relations se développent entre les gens qui quittent et leur nouvel environnement.

Le profil socio-économique et le profil du cadre bâti, présenté ci-contre et à la page précédente, réalisés selon les données du recensement de 2006 de Statistique Canada, présentent quelques faits saillants de ce milieu de vie.²³

La mise à jour de l'ensemble des données socio-économique du secteur Beth-Halevy devra être réalisée dans le cadre d'un mandat ultérieur.

Ce milieu de vie ne possède pas une grande canopée par le manque de plantation d'arbres dans ce quartier. Toutefois, ce dernier devient de plus en plus un grand générateur d'îlots de chaleur avec son développement depuis les dernières années.

PROFIL DU CADRE BÂTI
QUARTIER BETH-HALEVY
MILIEU DE VIE 5

- Typologie résidentielle majoritairement composée d'habitations multifamiliales.
- Nombre total de logements : 316
- Parc de logements relativement bien établi : 90 % des logements ont été construits avant 1986
- Valeur moyenne du logement : ND



Rue Beth-Halevy (photo GGBB)



Rue Beth-Halevy (photo GGBB)



École rabbinique (photo GGBB)

²³ Puisque ce secteur est composé d'une aire de diffusion (AD) et une partie d'un secteur de dénombrement (SD), la superficie totale du secteur a été estimée à 44,27 hectares. Puisque le nombre total de logements n'est pas disponible, la densité d'occupation du sol n'a pas été calculée. Celle-ci demeure élevée si l'on tient compte de la forte occupation en bâtiment résidentiel de plus de 3 logements qui est en croissance.

4.6.6 Zone agricole

La zone agricole permanente, telle que décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), d'une superficie de 1 269 hectares, occupe 48 % du territoire de la Ville de Boisbriand.²⁴ Accessible par les chemins de la Grande-Côte, de la Rivière-Cachée et de la Côte-Sud, ce milieu de vie est ceinturé par :



Chemin de la Côte Sud (photo GGBB)

- le périmètre urbain de la Ville de Boisbriand;
- les limites de villes de Mirabel et de Saint-Eustache;
- le chemin de la Grande-Côte.

Ce milieu agricole présente un relief peu accidenté et un bassin hydrographique relativement simple, étant composé de la Rivière Cachée et du cours d'eau Dumontier. Il est également traversé par deux infrastructures majeures, soit le Gazoduc Trans Québec & Maritimes et deux (2) lignes de transport d'énergie d'Hydro-Québec.

Selon l'Inventaire des terres du Canada,²⁵ qui précise le potentiel du sol à des fins d'agriculture mécanisée, la zone agricole de Boisbriand possède des sols de classe 2 et 3, c'est-à-dire des sols ayant :

- des limitations modérées qui restreignent le choix des cultures ou exigent des mesures modérées de conservation – *classe 2*;
- des limitations modérément graves qui restreignent le choix des cultures ou exigent des mesures spéciales de conservation – *classe 3*.

²⁴ Source : MRC Thérèse-de-Blainville. Schéma d'aménagement et de développement 2005. p. 2-29.

²⁵ Source : GéoGratis. Ressources naturelles Canada. *Inventaires des terres du Canada. Potentiel agricole des terres*. <http://geogratias.cgdi.gc.ca/ITC/mapping_agriculture.html>, consulté le 27 juillet 2007.

Les données du Plan de développement de la Zone Agricole (PDZA),²⁶ permettent de dresser le profil agricole de la Ville de Boisbriand. Quelques faits saillants sont présentés au tableau 16 ci-contre.

À l'heure actuelle, il ne reste qu'un seul site d'exploitation agricole. Dans les faits, il y a peu de relève pour les entreprises agricoles, puisque comme partout au Canada, il y a hausse de la taille des entreprises, et conséquemment, une augmentation de besoins en surfaces d'exploitation. D'autre part, le vieillissement de la population agricole et la difficulté de cohabitation entre les milieux ruraux, agricoles et urbains constituent des contraintes liées à la présence d'une zone agricole.²⁷

D'autre part, on retrouve des habitations unifamiliales implantées le long des chemins ruraux et patrimoniaux qui parcourent le territoire, soit la portion ouest du chemin de la Grande-Côte, le chemin de la Rivière-Cachée et le chemin de la Côte-Sud. Autre que les habitations unifamiliales autorisées en vertu *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRO, P-41.1), on y observe des bâtiments isolés, commerciaux ou de type industriel, qui altèrent le caractère champêtre du paysage, par la mauvaise qualité de leur cadre bâti ou par les nuisances générées par leurs activités (circulation lourde, entreposage extérieur, etc.).

Tableau 8 Portrait de la zone agricole de la Ville de Boisbriand, 2010

Caractéristiques de la zone agricole	VILLE DE BOISBRIAND
Superficie (ha)	1 252 ha
Superficie cultivée	386 ha (30,84 %)
Nombre total de fermes	12
Élevage	2 bovins laitiers
Production végétale	3 céréales
	2 légumes
	1 horticulture
	0 culture abritée



541, chemin de la Grande-Côte (photo GGBB)

²⁶ Clément, Marc Fernand, PDZA Plan de Développement de la Zone Agricole, Portrait, diagnostic et plan d'action de la zone agricole de la MRC de Thérèse-De Blainville, 21 mai 2014, pages 6 à 12.

²⁷ Source : Centre de référence en agriculture et agroalimentaire du Québec (CRAAQ), « Portrait de l'établissement et du retrait de l'agriculture au Québec », avril 2004. En ligne : <www.craaq.qc.ca>, consulté le 26 septembre 2007.

Il faut noter également la présence du parc industriel Amédée-Dion, une grappe industrielle composée de quelques industries, installées à l'extrémité ouest du chemin de la Côte-Sud. La pépinière municipale et le projet occupent également des lots situés en zone agricole.

ÎLOT AGRICOLE DÉSTRUCTURÉ

Un secteur situé à l'intérieur de la zone agricole permanente qui rassemble des usages non agricoles, rendant l'activité agricole impraticable.

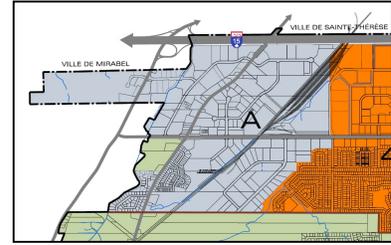
La zone agricole possède également des îlots agricoles déstructurés, qui correspondent essentiellement à des grappes résidentielles aménagées avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, P-41.1). Le plus petit îlot, correspondant à la rue Ferland, est accessible à partir du chemin de la Côte-Sud et possède une dizaine d'unités construites au cours des années 1970. L'espace Beth-Halevy, accessible à partir du chemin de la Rivière-Cachée, est le plus important îlot agricole déstructuré.

Les milieux agricoles sur le territoire de la ville de Boisbriand possèdent des caractéristiques très différentes les unes des autres. Les terres au nord de l'autoroute 640 possèdent une canopée plus importante que celles au sud de l'autoroute 640. La présence du couvert forestier au nord de l'autoroute 640 contribue à la canopée de secteur, alors que les terres en friches comportant peu d'arbres au sud de l'autoroute 640 réduisent la canopée pour ce secteur agricole.

Puisque la zone agricole possède que très peu d'aires imperméables, cette dernière est donc considérée principalement comme des zones de fraîcheur ou sans qualificatif particulier.

4.6.7 Espace Lavoisier – Lafortune – espace A

Cet espace complémentaire occupe une portion de la partie nord du territoire boisbriannais. De vocation industrielle, ce secteur est ceinturé par les limites de la ville de Mirabel, l'autoroute A-15, l'avenue des Grandes Tourelles vers l'est (limite nord-ouest du projet du *Faubourg Boisbriand*) et par la limite nord-est de la zone agricole.



Le développement récent d'une partie de cet espace fausse les données des derniers recensements. En fait, la partie à l'est de l'espace Lavoisier — Lafortune, en bordure de la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP), qui abritait jadis l'usine de la *General Motors du Canada* (GMC), est actuellement redéveloppée à des fins commerciales et résidentielles et industrielles. Ce projet, de grande envergure, se nomme le *Faubourg Boisbriand* et forme le *Quartier Bourassa – Faubourg* (milieu de vie 4). Une portion résiduelle de l'ancien lot de l'usine de la GMC est quant à elle partie du présent espace complémentaire.



rue Ambroise-Lafortune

Un noyau de services mixant des usages bureaux, industries de prestige et commerces a aussi vu le jour en 2010 avec le développement du projet District 23 localisé à l'intersection de la rue Doris-Lussier et du chemin de la Côte Nord. On y retrouve des bâtiments d'une facture architecturale résolument contemporaine.

La majorité de l'espace Lavoisier-Lafortune possède une vocation industrielle, comprenant les parcs industriels suivants :

- Parc industriel Ambroise-Lafortune;
- Parc industriel Lavoisier-Lacasse;
- Parc industriel La Fayette-Laliberté.

La municipalité a de plus acquis un terrain situé au sud-ouest de ce secteur, près de l'intersection du boulevard de la Grande-Allée et de la rue Lavoisier, pour y construire une



rue Marcel-Lacasse (photo GGBB)

caserne pour le Service de sécurité incendie.

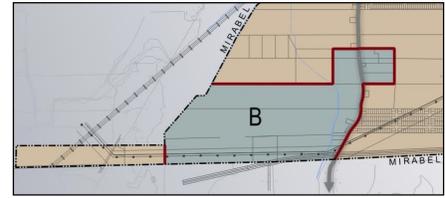
Malgré la vocation industrielle de cet espace, deux (2) secteurs résidentiels sont situés de part et d'autre du chemin de la Côte-Sud. Ces secteurs résidentiels, composés des rues Jean-Paul-Lemieux, Lauzon/Langevin, représentent une superficie totale de 7,6 hectares. Un secteur d'une vingtaine d'hectares a fait l'objet d'une décision favorable de dézonage agricole de la CPTAQ en 2014. Cet espace, situé dans la pointe nord-est de la municipalité, aura une vocation résidentielle.

Ce secteur comporte deux zones de PAE (plan d'aménagement d'ensemble), soit une dans le secteur enclavé par la Ville de Mirabel ainsi qu'un secteur situé entre le chemin de la Côte Sud et la voie ferrée.

Cette zone industrielle ne possède que très peu de canopées et est une très grande zone d'îlots de chaleur, dû aux usages industriels du secteur. La présence de grandes surfaces d'aires de stationnement imperméables et des chemins de fer augmente les effets d'îlots de chaleur. Il s'agit d'un des milieux de vie les plus chauds sur le territoire de la ville de Boisbriand.

4.6.8 Espace Dion – espace B

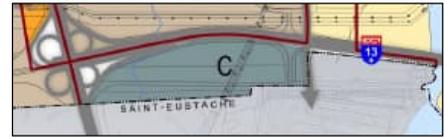
Cet espace est en partie vacant et en partie occupé par des usages industriels. Les lots le composant ne sont pas situés dans la zone agricole permanente, de sorte qu'il est en fait un îlot enclavé, situé à la limite nord-ouest du territoire. La première partie est située au nord du chemin de la Côte-Sud, est actuellement vacante, tandis que la seconde partie est située au sud du chemin de la Côte-Sud. Ces deux (2) secteurs occupent une superficie approximative de 75 hectares (ha). Fait à noter, il s'agit du plus ancien site industriel de la ville.



Le milieu de vie industriel Espace Dion – espace B possède en partie une zone d'îlots de chaleur pour la section utilisée comme usage industriel. Cependant, nous ne possédons pas de données du secteur près de la limite avec la Ville de Mirabel. Selon les orthophotos disponibles, il y a présence d'une bonne canopée.

4.6.9 Espace Lanthier – espace C

Cet espace se situe à la limite ouest de la ville, adjacent aux limites de la ville de Saint-Eustache. Comme il est à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ce secteur est voué à être développé au niveau commercial et industriel.



Par contre, sa proximité avec la carrière le rend incompatible à certains usages, notamment les usages résidentiels. Cet espace est desservi par la rue Hector-Lanthier à partir du chemin de la Grande-Côte.

Cet espace voué au développement ne possède pas une grande canopée, mais n'est pas un secteur possédant de grands îlots de chaleur. Cependant, le développement futur du grand terrain vacant à des fins commerciales et industrielles pourrait engendrer de nouveaux îlots de chaleur et diminuer la canopée existante.

GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

5. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La lecture du milieu permet d'établir le portrait de la Ville de Boisbriand et d'en faire ressortir les principaux traits ainsi que diverses caractéristiques. À la suite de ces observations, il devient possible d'établir les grandes orientations d'aménagement et de développement qui correspondent à des lignes directrices de planification du territoire de la municipalité. Cette vision, sous plusieurs aspects, sert à circonscrire les principaux enjeux pour le développement et la consolidation du territoire boisbriannais. Les grandes orientations d'aménagement du territoire se déclinent en six (6) thèmes, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés :

ORIENTATION 1

Une image et une identité renouvelées

ORIENTATION 2

Des milieux de vie diversifiés et de qualité

ORIENTATION 3

*Des pôles commerciaux et industriels dynamiques,
d'un pôle civique attractif et d'un pôle récréatif
accessible*

ORIENTATION 4

Un milieu rural et agricole dynamique et valorisé

ORIENTATION 5

*Un paysage et des composantes naturelles protégés
et mis en valeur*

ORIENTATION 6

*Des infrastructures de transports fonctionnelles et
efficaces*

5.1 ORIENTATION 1 : UNE IMAGE ET UNE IDENTITÉ RENOUVELÉES

Le positionnement et l'attractivité d'une ville sont largement tributaires de l'image qu'elle projette. Cette première orientation a pour but de mettre en évidence les éléments caractéristiques de Boisbriand, afin de permettre aux résidants d'identifier facilement le territoire, d'en saisir les valeurs et surtout, d'y développer un sentiment d'appartenance. En ce sens, pour la Ville de Boisbriand, UNE IMAGE ET UNE IDENTITÉ RENOUVELÉES reposent sur des objectifs et moyens de mise en œuvre visant les groupes d'éléments suivant : les portes d'entrée, les vitrines autoroutières et les parcours significatifs, les paysages identitaires, les services offerts à la population et l'accessibilité.

L'image et la visibilité de la Ville de Boisbriand reposent en grande partie sur les axes autoroutiers qui la traversent. De véritables corridors de visibilité, les autoroutes A-13, A-15 et A-640 possèdent les *portes d'entrée* les plus structurantes du territoire. Ces trois (3) corridors autoroutiers, au-delà de leur vocation d'infrastructure routière du réseau supérieur, font figure de vitrine pour la Ville. Le chemin de la Grande-Côte, le tracé fondateur qui suit le parcours de la Rivière des Mille Îles, possède également deux (2) portes d'entrée, en provenance des villes de Rosemère et de Saint-Eustache. D'autres portes d'entrée secondaires sont également présentes le long des principaux axes du territoire. Ce corridor a cependant besoin d'être amélioré au point de vue de la circulation et la Ville projette des interventions dans ce sens.

Certains corridors routiers offrent des *parcours significatifs* par l'intérêt de leur paysage et la diversité des activités qu'on y retrouve. À titre d'exemple, le chemin de la Grande-Côte (route 344) présente un paysage varié qui mérite d'être valorisé considérant son rôle de tracé fondateur pour la ville. Son croisement à un autre parcours significatif, soit le boulevard de la Grande-Allée, constitue une intersection stratégique nécessitant un traitement particulier. Les parcours significatifs s'étendant au-delà des limites municipales revêtent également un intérêt particulier.

Parcours significatifs : Corridors de circulation offrant des percées visuelles intéressantes sur les paysages emblématiques de la Ville de Boisbriand.

Sont identifiés à cet égard :

- le chemin de la Grande-Côte;
- le boulevard de la Grande-Allée;
- le chemin de la Rivière-Cachée;
- le chemin de la Côte-Sud;
- la montée Sanche.

En tant que portes d'entrée au territoire, ces entrées de ville et parcours significatifs sont le premier contact avec la Ville, de sorte que la qualité des activités, des aménagements et du cadre bâti s'y avère primordiale.

L'identité de la Ville repose également sur un amalgame de paysages traduisant diverses dynamiques territoriales. Le secteur urbanisé, les milieux riverains et naturels et le vaste territoire agricole composent des paysages possédant de nombreux éléments susceptibles de valoriser l'image de la Ville, de sorte que leur mise en valeur permettra de soutenir le développement d'une facture distinctive à partir de laquelle les résidants peuvent s'identifier.

Le *paysage naturel*, surtout le paysage riverain le long de la Rivière des Mille Îles, représente sans contredit une des plus importantes caractéristiques identitaires de Boisbriand. Mis à part des aménagements récents, les abords de la Rivière demeurent peu accessibles, de sorte que leur potentiel est sous-exploité. Par conséquent, l'amélioration de l'accessibilité de la Rivière, appuyée par des aménagements de qualité, tels que des sentiers riverains, parcs, panneaux d'interprétation, etc., contribuerait à susciter son appropriation par les résidents et son intégration au tissu urbain.

Afin de rehausser l'image de la Ville, le plan d'urbanisme vise l'amélioration des corridors de visibilité, des parcours significatifs et des portes d'entrée structurantes. Pour ce faire, la Ville doit établir une signature « Boisbriand » à des endroits stratégiques et préserver le caractère distinctif, intimement lié aux corridors autoroutiers et aux paysages et composantes identitaires et structurantes.

L'enclavement des milieux de vie existants constitue également un enjeu important pour la desserte en parcs, espaces verts et équipements récréatifs. En tant que pochettes « autonomes » sur le territoire, les milieux de vie doivent répondre adéquatement aux besoins de la population, notamment en matière d'aménagement urbain, de desserte en parcs et espaces verts, en infrastructures, en équipements communautaires. L'accessibilité universelle des différents services et commerces sur le territoire est également un important enjeu sur lequel la Ville souhaite se pencher. D'autre part, le vieillissement de la population constitue également l'occasion de revoir les services et équipements récréatifs offerts, afin que ceux-ci puissent s'adapter aux besoins de cette nouvelle clientèle grandissante. Dans cette optique, le plan d'urbanisme préconise plusieurs interventions visant à améliorer la desserte et l'accessibilité des services et équipements récréatifs offerts à sa population.

Ainsi, le plan d'urbanisme prévoit les objectifs et les moyens de mise en œuvre présentés aux pages suivantes afin de renouveler l'image et l'identité de la Ville de Boisbriand.

5.1.1 Enjeux

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ La nécessité de renouveler l'image de la Ville et de promouvoir une identité distinctive des villes de la MRC de Thérèse-De Blainville;▪ La présence de nombreux atouts (la Rivière des Mille Îles, la zone agricole, etc.) qui doivent être mis en valeur;▪ La requalification des perspectives routières afin de rehausser l'image de la Ville et de lui conférer une signature particulière;▪ La mise en valeur des portes d'entrée, par une signature unique et distinctive;▪ La revue des équipements et services municipaux, dans un contexte du vieillissement de la population;▪ La consolidation et l'amélioration de la desserte et de la qualité des parcs, des espaces verts et des équipements récréatifs (sportifs, de loisirs, culturels) de chacun des milieux de vie;▪ L'accessibilité universelle des lieux et services publics aux personnes ayant des handicaps physiques.

5.1.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 9 Objectifs et moyens de mise en œuvre – ORIENTATION 1

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 1.1 Soigner l'aménagement des portes d'entrée et des parcours significatifs de la Ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implanter des aménagements distinctifs de qualité, dont des carrefours giratoires, des plantations, des aménagements paysagers, de l'affichage intégré, installer du mobilier urbain, afin de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ mettre en valeur les principales portes d'entrée (Chemin de la Grande-Côte, boulevard du Curé-Boivin, sortie 19 de l'A-640, etc.); ▪ valoriser les perspectives visuelles intéressantes offertes le long des parcours significatifs (le chemin de la Grande-Côte, le boulevard de la Grande-Allée, le chemin de la Rivière-Cachée et le chemin de la Côte-Sud).
<p>Objectif 1.2 Mettre en valeur les paysages identitaires de Boisbriand</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'accessibilité visuelle et fonctionnelle de la Rivière des Mille Îles en tenant compte de la conservation et de la protection des milieux naturels fragilisés par la présence humaine. ▪ Élaborer et mettre sur pied un Programme de signalisation directionnelle afin de mettre en valeur les atouts du paysage identitaire de Boisbriand et d'établir une « signature Boisbriand ».
<p>Objectif 1.3 Revoir les services et équipements offerts à la population</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une étude visant à réévaluer, dans un contexte du vieillissement de la population, les besoins de la population boisbriannaise en termes d'équipements et de services de loisirs, culturels, sportifs et communautaires. ▪ Mettre en œuvre la Politique de la famille et des aînés 2018-2022. ▪ Mettre en œuvre la Politique culturelle 2023-2028. ▪ Soutenir le développement culturel de la Ville de Boisbriand en évaluant la possibilité de mettre sur pied des événements ou des équipements culturels évocateurs, par exemple, de l'art urbain. ▪ Conclure une entente de développement culturel de trois (3) ans avec le <i>ministère des Communications, de la Culture et de la Condition féminine</i> (MCCC) pour concrétiser les projets.
<p>Objectif 1.4 Améliorer l'accessibilité universelle des commerces et services</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer un <i>Guide sur les normes d'accessibilité universelle</i> plus détaillé et mieux adapté à la réalité des personnes ayant un handicap. (Action réalisée) ▪ Adopter un règlement afin de rendre obligatoire, sur l'ensemble du territoire de la Ville, l'utilisation des pictogrammes officiels de l'<i>Office des personnes handicapées du Québec</i> (OPHQ). (Action réalisée)

5.2 ORIENTATION 2 : DES MILIEUX DE VIE DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ

La Ville de Boisbriand compte une variété de milieux de vie qui présentent des caractéristiques distinctives qui en font des milieux uniques et attrayants. Ainsi, le plan d'urbanisme vise à offrir DES MILIEUX DE VIE DE DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ.

Le *cadre bâti résidentiel* de Boisbriand, pour lequel 44,1 % a été construit avant 1980, est en âge où d'importantes transformations sont entreprises, notamment en ce qui concerne les travaux de rénovation et d'agrandissement. En ce sens, le Plan d'urbanisme préconise la consolidation des milieux de vie existants en les assujettissant les travaux de rénovation et d'agrandissement à des critères en matière de qualité architecturale, dans l'optique de préserver l'intégrité et l'harmonie architecturale du cadre bâti de chacun des milieux de vie.

La quiétude des secteurs résidentiels est un atout que la Ville souhaite consolider, plus particulièrement dans les milieux résidentiels existants ou projetés qui sont situés à proximité d'usages potentiellement nuisibles. Par conséquent, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions, le concept d'organisation spatiale mise sur la consolidation des *écrans et des zones tampons* existants, de même que l'implantation de nouveaux écrans et zones tampons dans les secteurs sensibles.

La typologie résidentielle actuelle est très homogène, puisqu'elle est constituée à plus de 60 % d'habitations unifamiliales. Cependant, l'ajout de *typologies diversifiées* offrirait plus de possibilités pour l'habitation, entre autres pour les ménages composés d'une seule personne, de même afin de répondre aux nouvelles réalités sociales, telles que la fragmentation des ménages et le chevauchement des générations.

Afin de répondre aux exigences de la CMM en matière de densité, la Ville introduit les seuils minimaux de densité pour l'aire TOD et pour les espaces voués à une urbanisation optimale « hors TOD », et ce, de manière à poursuivre la consolidation des périmètres d'urbanisation, à optimiser le développement ainsi qu'à rentabiliser les équipements et infrastructures.

Les *bâtiments d'intérêt patrimonial* doivent faire l'objet d'interventions particulières puisqu'ils figurent parmi les caractéristiques distinctives du territoire boisbriannais, plus particulièrement en milieu rural. Présents notamment le long des rangs ruraux, les bâtiments d'intérêt patrimonial sont dans certains cas des bijoux qui méritent d'être découverts. Bien que certains de ces bâtiments aient fait l'objet de travaux de rénovation et de restauration qui respectent et rehaussent les qualités architecturales, de nombreux bâtiments sont également laissés à l'abandon ou ont fait l'objet de travaux qui ont effacé leurs caractéristiques d'origine. Un inventaire détaillé des bâtiments d'intérêt patrimonial, des normes d'encadrement des travaux de construction, de restauration et de rénovation et d'affichage, la mise en place d'un programme de subvention figurent parmi les

nombreuses mesures qui permettraient de mettre en valeur ces nombreux bâtiments patrimoniaux.

La Ville de Boisbriand, à l'ère de la sensibilisation environnementale, souhaite mettre sur pied des mesures novatrices en matière d'aménagement du territoire et de réglementation municipale au Québec, dans l'optique de favoriser de nouvelles constructions ayant une meilleure efficacité énergétique. À cette fin, le plan d'urbanisme met de l'avant plusieurs hypothèses, plus particulièrement dans le cas de nouvelles constructions, visant à adapter les normes de construction à ce nouveau principe.

En cette ère de changements climatiques, la Ville de Boisbriand souhaite introduire des mesures réglementaires d'aménagement afin de réduire les superficies imperméables présentes sur son territoire, dans l'optique de réduire l'impact des îlots de chaleur.

Ainsi, le plan d'urbanisme prévoit les objectifs et les moyens de mise en œuvre présentés aux pages suivantes afin de favoriser des milieux de vie diversifiés et de qualité.

5.2.1 Enjeux

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ La préservation des caractéristiques distinctives (typologie, architecture, matériaux de revêtement extérieur, etc.) des secteurs résidentiels plus anciens;▪ Le maintien de la quiétude et de la qualité des milieux de vie existants;▪ La diversification des typologies résidentielles offertes, accessibles à toutes les tranches de la population boisbriannaise;▪ La faible superficie vacante disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour le développement à moyen et long termes;▪ La protection et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;▪ L'identification et la mise en œuvre de mesures novatrices visant à promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments;▪ La problématique que représente la diversification de certains secteurs en fonction des réseaux de services existants;▪ La lutte contre les îlots de chaleur urbains visant à améliorer les milieux de vie.

5.2.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 10 Objectifs et moyens de mise en œuvre – ORIENTATION 2

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 2.1 Encourager la rénovation et la consolidation du parc de logements dans les secteurs construits</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établir des dispositions normatives d'encadrement des travaux de rénovation par milieu résidentiel homogène. ▪ Mettre sur pied des mesures (programmes d'intervention et de promotion) afin de soutenir la rénovation du parc de logements. ▪ Évaluer l'opportunité de participer à un programme gouvernemental de revitalisation urbaine, tel le programme <i>Rénovation Québec</i>, géré par la <i>Société d'habitation du Québec</i>. ▪ Évaluer la possibilité de subventionner les travaux majeurs de rénovation lors de l'achat d'une maison existante.
<p>Objectif 2.2 Assurer la cohabitation harmonieuse des milieux de vie et des usages adjacents</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restreindre, dans la réglementation d'urbanisme, les usages nuisibles dans les milieux de vie et assurer la gestion de la transition des activités. ▪ Consolider les écrans et les zones tampons existants en favorisant l'implantation de nouveaux écrans et zones tampons dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ entre tout nouveau secteur résidentiel et les corridors autoroutiers; ▪ entre tout nouveau secteur résidentiel et la voie ferrée; ▪ entre tout nouveau secteur résidentiel et un secteur commercial; ▪ entre tout nouveau secteur résidentiel et un secteur industriel; ▪ entre tout nouveau secteur commercial et un secteur résidentiel existant; ▪ entre tout nouveau secteur industriel et un secteur résidentiel existant. ▪ Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant les zones de niveau sonore élevé, les zones tampons et la gestion des droits acquis, conformément aux dispositions du document complémentaire du <i>Schéma d'aménagement et de développement</i> de la MRC de Thérèse-De Blainville. ▪ Adopter un règlement sur les usages conditionnels visant à gérer les usages de remplacement. ▪ Poursuivre les initiatives de la pépinière municipale, en collaboration avec les intervenants des milieux privés et publics, afin de promouvoir la réalisation de mesures d'atténuation, notamment en privilégiant la plantation de saules (<i>salix</i>). ▪ Faire des représentations auprès du <i>ministère des Transports du Québec</i> (MTQ) pour l'implantation de mesures d'atténuation (par exemple : mur antibruit, etc.), plus particulièrement dans les zones sensibles au bruit routier. (en discussion) <p style="text-align: right;">(... suite)</p>

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 2.3</p> <p>Assurer une offre résidentielle complète, variée et accessible qui répond aux besoins de toutes les catégories de la population et de toutes les générations</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer et adopter une politique d'habitation pour développer une stratégie de développement immobilier résidentiel répondant adéquatement aux besoins des ménages et notamment en matière de logements sociaux, abordables et familiaux. ▪ Permettre une typologie résidentielle diversifiée et plus dense lorsque possible dans certains milieux de vie. ▪ Positionner le développement des nouveaux milieux de vie en regard des tendances du marché, dans une perspective de diversification du produit résidentiel boisbriannais. La diversification des typologies doit tenir compte du phénomène de vieillissement de la population. ▪ Favoriser la création de logements abordables et sociaux en investiguant les options suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exiger une proportion de logements abordables dans la construction de certains projets immobiliers; ▪ Élaborer une proposition réglementaire pour créer une réserve financière dédiée au logement social soit par l'établissement d'un montant qui serait prélevé sur l'évaluation foncière des immeubles et/ou par l'imposition d'un montant aux promoteurs. ▪ Favoriser l'habitation sociale et participer à la planification de projets émanant du milieu. ▪ Favoriser la construction de résidences pour les personnes âgées.
<p>Objectif 2.4</p> <p>Améliorer la desserte et la qualité des parcs, des espaces verts et des équipements récréatifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre à jour le <i>Plan directeur des parcs</i> réalisé en 2005 visant à : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer et planifier une bonification quant à la qualité et la quantité d'espaces verts disponibles. ▪ Mettre à jour le <i>Plan directeur du réseau cyclable</i> annuellement, visant à : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer et planifier le raccordement routier et cyclable entre les nouveaux secteurs et les secteurs établis; ▪ Assurer le raccordement aux réseaux cyclables régionaux. ▪ Consolider et prolonger vers l'Est le sentier riverain qui sillonne le Parc de la Rivière-des-Mille-Îles (secteur Parc des Berges).
<p>Objectif 2.5</p> <p>Assurer une planification novatrice et stratégique du développement urbain en fonction de la capacité d'accueil des différents secteurs de la ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la consolidation des milieux de vie existants, en priorisant les espaces voués à une urbanisation optimale qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'aqueduc et d'égout, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants. ▪ Favoriser un développement à proximité des noyaux urbains existants où sont regroupés les services à la population et qui sont desservis ou à proximité des infrastructures et des équipements collectifs de transport. ▪ Procéder, à moyen/long terme, à l'évaluation de l'adéquation entre l'offre et la demande par rapport aux zones disponibles à des fins de développement résidentiel. ▪ Entreprendre une démarche intégrée, auprès de la MRC de Thérèse-De Blainville et des intervenants clés, à moyen/long terme, afin de déposer une demande d'exclusion de la zone agricole, visant à développer, à des fins multifonctionnelles et résidentielles, les aires

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<p>potentielles d'expansion urbaine, et ce, dans le respect des critères énoncés à la section 4.3.1 du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer un plan stratégique d'urbanisme de la Grande-Côte afin de développer une vision et des orientations pour le développement du secteur. ▪ Adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre qu'un projet respectant les objectifs du plan d'urbanisme soit réalisé à certaines conditions, malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. ▪ Revoir les dispositions de la réglementation (zonage, PIIA, PAE), de manière à améliorer la qualité du développement des nouveaux secteurs résidentiels. ▪ Intégrer les seuils minimaux de densité pour les aires TOD de manière à tendre vers l'objectif métropolitain d'orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant. ▪ Intégrer les seuils minimaux de densité pour les espaces « hors TOD » de manière à poursuivre la consolidation des périmètres d'urbanisation, à optimiser le développement ainsi qu'à rentabiliser les équipements et infrastructures.
<p>Objectif 2.6 Protéger et mettre en valeur les bâtiments de valeur patrimoniale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procéder, pour chacun des bâtiments d'intérêt patrimonial, à l'élaboration de fiches techniques, par l'inventaire des caractéristiques architecturales en vue de leur conservation et restauration. ▪ Adopter des dispositions au règlement de zonage visant les bâtiments d'intérêt patrimonial, portant notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les travaux de rénovation; ▪ l'affichage. ▪ Revoir les dispositions du <i>règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale</i> (PIIA), afin d'intégrer des objectifs et critères visant la préservation et la rénovation de bâtiments patrimoniaux, poursuivant les objectifs et critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ empêcher la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt; ▪ assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves et des rénovations sur les bâtiments existants par des critères relatifs à : <ul style="list-style-type: none"> - la superficie d'occupation au sol; - la dimension et composition des façades; - la hauteur des bâtiments et la pente des toits; - la localisation des bâtiments accessoires; - le stationnement; - la proportion des agrandissements; - les matériaux de revêtement extérieur. ▪ assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant des critères minimaux relatifs à l'affichage commercial, à la coupe des arbres et à l'aménagement des terrains. ▪ contrôler les usages à proximité en prohibant les usages incompatibles.

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer un <i>Programme de rénovation des bâtiments patrimoniaux</i>. ▪ Évaluer l'opportunité et la pertinence, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), d'adopter un règlement de citation des bâtiments de valeur patrimoniale en tant que monument historique. ▪ Mettre sur pied un programme de signalisation des bâtiments patrimoniaux (par exemple : enseignes d'interprétation) et jumeler cette signalétique à un sentier d'interprétation (cyclable, piétonnier, etc.) ▪ Contribuer à la reconnaissance de la valeur identitaire des paysages d'intérêt métropolitain et à ses avantages au niveau socioéconomique et au niveau de la biodiversité (route panoramique 344, corridor d'accès routier A-15 et les bois et corridors forestiers) par l'encadrement des interventions privées et publiques qui y sont posées.
<p>Objectif 2.7</p> <p>Encourager l'intégration de principes d'efficacité énergétique et de développement durable à la conception des nouveaux bâtiments et des nouveaux projets résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer et adopter un <i>Guide de bonnes pratiques</i> faisant état des principes LEED® et LEED-ND²⁸ auxquels la Ville souhaite adhérer, par l'identification des nouvelles technologies énergétiques et environnementales pouvant être appliquées dans le cadre de la construction de bâtiments et dans les concepts d'aménagement de nouveaux projets résidentiels. ▪ Assumer le « leadership » par l'érection d'un bâtiment phare (par exemple : bâtiment à des fins culturelles ou communautaires, musée, etc.) visant à démontrer l'applicabilité des normes de bonnes pratiques. ▪ Incorporer, dans la réglementation d'urbanisme, des normes concernant certains points des listes de contrôle des projets du « Système d'évaluation des bâtiments écologiques » du <i>Conseil du bâtiment durable du Canada</i> : l'aménagement écologique des sites, la gestion efficace de l'eau, l'énergie et l'atmosphère, les matériaux et les ressources, la qualité des environnements intérieurs et l'innovation et les processus de design.
<p>Objectif 2.8</p> <p>Créer des milieux de vie mixtes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adopter, dans la réglementation d'urbanisme, une appellation de zone à vocation mixte. ▪ Désigner des zones à vocation mixte à l'intérieur de certains secteurs sur le chemin de la Grande-Côte. ▪ Adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives pour encadrer des développements compacts de densité modérée à l'intérieur de certains secteurs sur le chemin de la Grande-Côte. ▪ Adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives permettant de limiter les superficies consacrées au stationnement de surface afin d'optimiser l'utilisation du sol pour des activités à plus haute valeur ajoutée.
<p>Objectif 2.9</p> <p>Améliorer et harmoniser le cadre physique et bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives et discrétionnaires (notamment PIIA et PPCMOI) afin d'assurer une intégration harmonieuse des projets de construction avec le milieu bâti et paysager.

²⁸ LEED : *Leadership in Energy and Environmental Design* et LEED-ND : *Leadership in Energy and Environmental Design - Neighborhood Development*.

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none">▪ Favoriser le redéveloppement, la requalification ou la rénovation du cadre bâti afin qu'il réponde à des impératifs de densification et de mixité fonctionnelle.▪ Assurer la qualité et la durabilité des projets de construction.
<p>Objectif 2.10</p> <p>Encourager l'intégration de principe d'îlots de chaleur pour les bâtiments existants et à la conception des nouveaux bâtiments et des nouveaux projets</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Incorporer, dans la réglementation d'urbanisme, des normes visant à réduire les îlots de chaleur, plus particulièrement en favorisant les aménagements perméables et en réduisant l'importance des aires de stationnement.▪ Mieux encadrer les plantations d'arbres et l'aménagement paysager tant sur le domaine privé que public.▪ Adopter des mesures afin d'avoir une meilleure gestion de l'écoulement des eaux venant des bâtiments.

5.3 ORIENTATION 3 : DES PÔLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DYNAMIQUES, D'UN PÔLE CIVIQUE ATTRACTIF ET D'UN PÔLE RÉCRÉATIF ACCESSIBLE

Les principales composantes du territoire boisbriannais ont fait en sorte que la ville s'est développée autour d'une bande d'usages mixtes le long du chemin de la Grande-Côte et de la Rivière des Mille Îles, et non à partir d'un noyau historique et patrimonial. Cette absence d'un « centre-ville traditionnel » a fait en sorte que la ville possède plusieurs pôles et axes de desserte locale. Les activités économiques du territoire se répartissent entre les secteurs commerciaux, institutionnels et industriels, contribuant à la diversité des activités économiques de la ville.

À cette fin, la troisième orientation du plan d'urbanisme a pour but de favoriser le développement et la consolidation de plusieurs pôles économiques (commerciaux, communautaire et industriels) sur le territoire, en favorisant leur complémentarité. En ce sens, afin de favoriser l'établissement DE PÔLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DYNAMIQUES, D'UN PÔLE CIVIQUE ATTRACTIF ET D'UN PÔLE RÉCRÉATIF ACCESSIBLE, plusieurs objectifs et moyens de mise œuvre sont proposés.

L'*activité commerciale* locale se concentre essentiellement sur le chemin de la Grande-Côte, le boulevard de la Grande-Allée, le chemin de la Rivière-Cachée et la montée Sanche. Les établissements y offrent des biens et services courants qui permettent de combler les besoins de première nécessité de la population. À certains endroits, des projets de rénovation participent au dynamisme commercial tout en améliorant la qualité du cadre bâti.

L'intersection du chemin fondateur de la ville qu'est le chemin de la Grande-Côte et le boulevard de la Grande-Allée représente également un pôle commercial important, comprenant également des commerces à rayonnement local. La Ville privilégie la consolidation de ce secteur d'ambiance où convergent diverses fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, institutionnelle, etc.).

Le développement de l'important projet « Faubourg Boisbriand » contribue à compléter la desserte commerciale de la ville et de la région. S'inscrivant dans la lignée de la nouvelle génération de centres commerciaux, le « Faubourg Boisbriand » accueille des commerces à caractère régional ayant un rayonnement qui dépasse largement les limites municipales. Bien que la desserte commerciale couvre dorénavant divers marchés et comporte un rayonnement régional, local et de quartier, des mesures doivent être prises afin d'assurer de la survie et de la complémentarité des différents pôles commerciaux de la ville.

À cette fin, le plan d'urbanisme prévoit la possibilité pour la Ville de Boisbriand de se doter de programmes particuliers d'urbanisme (PPU) pour les secteurs autour des principales artères commerciales de son territoire (Montée Sanche, Grande-Côte, Grande-Allée, Rivière-Cachée et Côte-Nord). Les PPU visent à encadrer la revitalisation et la consolidation des secteurs autour de liens commerciaux. L'application de PPU permettra d'amorcer une réflexion approfondie pour ces liens commerciaux et d'y proposer des projets concrets.

Le pôle civique de la ville, localisé sur le boulevard de la Grande-Allée, adjacent au parc Charbonneau possède une concentration d'équipements publics et institutionnels structurants de la Ville : l'hôtel de ville, l'aréna, le centre communautaire, la bibliothèque municipale, l'@dobase et l'école primaire Gaston-Pilon. Dans l'axe nord-sud, le boulevard de la Grande-Allée permet de relier le pôle institutionnel au secteur commercial à l'intersection du chemin de la Grande-Côte. Les multiples activités entourant le pôle institutionnel, dont les services administratifs, les commerces et les diverses activités professionnelles, éducatives et récréatives et des milieux résidentiels matures, confèrent à ce pôle un grand potentiel à des fins de centre-ville.

Le territoire de la Ville de Boisbriand possède plusieurs pôles industriels existants, majoritairement implantés dans la partie nord du territoire, en bordure de l'autoroute 15.

Dans l'ensemble, les secteurs industriels bénéficient d'un positionnement distinct et complémentaire, de sorte que la fonction industrielle est plutôt bien structurée. À cette fin, la Ville cherche à maintenir et renforcer le positionnement de ces différents pôles industriels et d'en améliorer l'image.

D'autre part, les deux (2) secteurs vacants, l'un en bordure de l'autoroute 15 et l'autre complètement à l'ouest sur le chemin de la Côte Sud, et qui sont affectés à des fins industrielles, présentent des contraintes pour leur développement ultérieur, que ce soit en terme d'espace, de desserte en infrastructures, d'accessibilité, ou de cohabitation avec des usages résidentiels existants. À cette fin, la Ville de Boisbriand souhaite se pencher sur la vocation actuelle de ces secteurs afin d'évaluer la pertinence de la maintenir, compte tenu des nombreuses contraintes à leur développement.

À l'égard des pôles économiques de la Ville de Boisbriand, le Plan d'urbanisme préconise l'établissement d'une structure commerciale en misant sur la complémentarité des pôles, la consolidation du pôle civique, la consolidation de la diversité des secteurs industriels et l'établissement d'une stratégie visant à revoir la vocation de certains secteurs vacants du territoire.

Ainsi, le plan d'urbanisme prévoit les objectifs et les moyens de mise en œuvre présentés aux pages suivantes afin de favoriser des pôles commerciaux et industriels dynamiques, de même qu'un pôle civique attractif.

5.3.1 Enjeux

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">▪ L'étalement de la fonction commerciale sur le chemin de la Grande-Côte ayant comme impact une fragilisation du pôle commercial à l'intersection du chemin de la Grande-Côte et du boulevard de la Grande-Allée;▪ Le renforcement de la vocation et l'identité commerciale de certains tronçons du chemin de la Grande-Côte;▪ La définition d'une hiérarchie commerciale visant à consolider et à mettre en valeur l'identité de chacun des pôles commerciaux (le boulevard de la Grande-Allée, le pôle Grande-Allée/Grande-Côte, le Faubourg Boisbriand);▪ L'actualisation et l'harmonisation de l'affichage commercial sur l'ensemble du territoire;▪ La consolidation du pôle civique en un pôle fort, attrayant et convivial;▪ L'accessibilité et la visibilité du pôle récréatif à partir du chemin de la Grande-Côte;▪ Le maintien de la diversité et de la complémentarité des activités des nombreux parcs industriels présents sur le territoire;▪ La mise en valeur des vitrines autoroutières;▪ La cohabitation et la gestion des interfaces entre les pôles économiques (commerciaux et industriels) et les milieux de vie;▪ La détermination d'une nouvelle vocation pour chacun des secteurs vacants à affectation industrielle, soit :<ul style="list-style-type: none">▪ le secteur situé en bordure de l'A-15 au sud de l'autoroute 640;▪ le secteur situé en bordure du chemin de la Côte-Sud (près du parc industriel Amédée-Dion).

5.3.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 11 Objectifs et moyens de mise en œuvre – ORIENTATION 3

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 3.1 Consolider le pôle civique en assurant la qualité de ses aménagements et de son rayonnement à l'échelle municipale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir les usages actuellement autorisés (par exemple : hôtel de Ville, etc.) afin de maintenir et de consolider la vocation institutionnelle de ce secteur. ▪ Évaluer l'opportunité de revoir les usages de certaines zones commerciales du pôle civique afin d'implanter de nouveaux équipements à caractère institutionnel, communautaire et culturel. ▪ Revoir certains secteurs du pôle civique afin d'augmenter la qualité de ses aménagements afin de contrer les effets des îlots de chaleur présents.
<p>Objectif 3.2 Établir une structure commerciale des artères et des pôles commerciaux en fonction de leur rayonnement et de leur complémentarité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaliser une étude sur les fuites commerciales pour le secteur du chemin de la Grande-Côte. ▪ Élaborer un plan stratégique d'urbanisme de la Grande-Côte afin de développer une vision et des orientations pour le développement du secteur. ▪ Revoir la hiérarchie commerciale des axes et pôles commerciaux existants, en collaboration avec les divers intervenants en matière de développement commercial (RGAB, CCITB, SODET –CLD, etc.), afin de déterminer des créneaux pour chacun, en fonction des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la structure (linéaire ou nodale). ▪ la mixité et la continuité. ▪ le rayonnement (de proximité, local, municipal ou régional). ▪ le type de commerces. ▪ les enjeux d'aménagement. ▪ Élaborer et mettre en œuvre, pour les principaux liens commerciaux du territoire, des Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) afin d'encadrer la revitalisation et la consolidation des liens entre les pôles commerciaux et d'amorcer une réflexion approfondie pour ces secteurs et d'y proposer des projets concrets tels que : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le réaménagement de l'emprise publique du chemin de la Grande-Côte; ▪ le réaménagement de l'emprise publique du tronçon de Grande-Côte Est; (Action réalisée) ▪ le réaménagement de l'emprise publique de l'intersection du chemin de la Grande-Côte et du boulevard de la Grande-Allée; (Action réalisée) ▪ l'élargissement du tronçon du boulevard de la Grande-Allée entre la rue Alexandre-le-Grand et Réal-Béland; ▪ l'identification de mesures visant à réduire les îlots de chaleur comprenant l'ensemble de l'axe du boulevard de la Grande-Allée (traitement paysager, réaménagement de stationnements, nouvelles plantations, etc.); ▪ l'amélioration des entrées de ville avec l'implantation d'enseignes électroniques municipales incluant des

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	<p>aménagements paysagers; (Action en cours de réalisation)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ etc. ▪ Bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant l'affichage, et ce, conformément aux dispositions du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville. L'objectif est d'éviter la dégradation esthétique des milieux bâtis ou naturels, ainsi que d'éviter des dimensions excessives, des couleurs criardes, des messages surchargés et des modes d'éclairage nuisibles. ▪ Élaborer une vision et un concept d'aménagement du boulevard de la Grande-Allée en tant que lien fonctionnel entre le chemin de la Grande-Côte, le pôle civique et le <i>Faubourg Boisbriand</i> (forme du développement, type de fonctions, aménagements, etc.). ▪ Élaborer un <i>Programme visant la restructuration et le redéveloppement des centres commerciaux de première génération</i>. ▪ Élaborer une <i>Politique de développement récréotouristique de la Rivière des Mille Îles</i> en considérant l'apport économique de cette route bleue aux pôles et axes commerciaux. ▪ Bonifier le programme d'embellissement (aménagement paysager, mobilier urbain, gestion des îlots de chaleur, etc.) pour tout le territoire de la Ville de Boisbriand, mais plus particulièrement, les secteurs qui sont de grands générateurs d'îlots de chaleur. ▪ Revoir les dispositions du règlement de zonage afin de privilégier, entre autres, la complémentarité et la mixité des usages commerciaux et résidentiels et l'augmentation de la densité d'occupation du sol aux endroits propices. ▪ Revoir les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), applicables aux usages commerciaux, afin de favoriser un cadre bâti et des aménagements de qualité. (Action réalisée)
<p>Objectif 3.3 Maintenir et consolider la diversité et la complémentarité des secteurs industriels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la mixité des fonctions industrielles présentes sur le territoire, en privilégiant l'implantation de nouvelles industries ayant des charges organiques réduites; ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives concernant l'aménagement des terrains, l'entreposage extérieur et l'entretien des sites. ▪ Favoriser un meilleur contrôle des nouvelles implantations industrielles, notamment par la révision des dispositions du règlement sur les <i>plans d'implantation et d'intégration architecturale</i> (PIIA), plus particulièrement afin d'y intégrer des objectifs et critères visant à soigner les vitrines industrielles le long des autoroutes A-15 et A-640. ▪ Poursuivre les initiatives d'aménagement d'espaces tampons paysagés sur les terrains privés à vocation industrielle et commerciale adjacents à des zones résidentielles, afin de permettre la diminution de nuisances sonores ou visuelles.
<p>Objectif 3.4 Revoir la vocation des derniers secteurs vacants du territoire situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entreprendre une démarche intégrée, auprès de la MRC de Thérèse-De Blainville et des intervenants clés, afin de revoir la pertinence des affectations des deux (2) secteurs vacants du territoire (aux abords de l'A-15 et au nord du territoire) situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 3.5 Favoriser la vitalité commerciale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer et mettre en place des programmes qui encouragent la vitalité commerciale. ▪ Revoir la distribution commerciale sur le chemin de la Grande-Côte afin de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ regrouper la fonction commerciale dans certains secteurs afin d'éviter un étalement de l'activité commerciale; ▪ favoriser l'implantation de commerces et services complémentaires entre les différents secteurs de concentration d'activités.
<p>Objectif 3.6 Améliorer l'accessibilité et la visibilité au pôle récréatif de la rivière des Mille-Îles à partir du chemin de la Grande-Côte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer le lien physique et la sécurité du lien physique vers le Centre d'interprétation de la nature à partir du secteur des Terrasses Boisbriand à l'intersection du chemin de la Grande-Côte et du boulevard de la Grande-Allée. ▪ Consolider et ajouter des liens physiques et visuels vers la rivière des Mille-Îles et les milieux boisés.

5.4 ORIENTATION 4 : UN MILIEU RURAL ET AGRICOLE DYNAMIQUE ET VALORISÉ

La quatrième orientation du plan d'urbanisme a pour but de favoriser UN MILIEU RURAL ET AGRICOLE DYNAMIQUE ET VALORISÉ. La Ville de Boisbriand possède une vaste zone agricole qui contribue à façonner son identité et à créer un environnement de qualité.

Le milieu rural et agricole englobe l'ensemble du territoire, de la population et des ressources des campagnes, c'est-à-dire des zones situées en dehors du périmètre urbain. Antérieurement considéré comme un espace en attente du développement urbain et associé à la seule activité d'agriculture, le milieu rural est dorénavant envisagé comme une richesse, comme un espace à préserver et à mettre en valeur, en lien avec les secteurs développés.

La Ville de Boisbriand souscrit et participera à la mise en œuvre du Plan de développement de zone agricole (PDZA) adopté par la MRC le 28 avril 2014, c'est-à-dire :

- reconnaître et valoriser la multifonctionnalité de l'agriculture;
- favoriser une économie agricole et agroalimentaire périé-métropolitaine viable, dynamique et innovante;
- favoriser une utilisation optimale et responsable des terres agricoles;
- favoriser l'émergence d'une diversification agricole et agroalimentaire;
- optimiser le facteur de proximité pour une distribution optimale des productions agricoles et agroalimentaires.

Bien qu'elle couvre près de la moitié (48 %) du territoire de la Ville de Boisbriand, la superficie comprise dans la zone agricole décrétée fait peu l'objet de mise en valeur, malgré un potentiel de dynamisation à exploiter davantage, d'autant plus en l'absence d'une relève adéquate pour les quelques exploitations restantes. Afin d'intégrer davantage ce territoire à la planification d'ensemble de la municipalité, le Plan d'urbanisme entend favoriser le redéploiement et la mise en valeur des activités en zone agricole.

La coexistence de la zone agricole sur le territoire et les zones urbaines a cependant des *impacts réciproques*, plus particulièrement sur les usages résidentiels et sur la pérennité du secteur agricole rendue ainsi vulnérable. Il importe que les usages agricoles et urbains puissent cohabiter harmonieusement.

D'autre part, la zone agricole permanente et les chemins anciens ont une portée identitaire pour la Ville de Boisbriand puisqu'ils offrent des paysages champêtres d'intérêt. À titre d'exemple, les chemins de la Côte Sud, de la Rivière-Cachée et de la Grande-Côte possèdent d'importantes percées visuelles sur le milieu rural environnant ainsi que plusieurs habitations d'intérêt patrimonial pouvant être mises en valeur.

À l'égard de la zone agricole, le Plan d'urbanisme préconise le redéploiement des activités agricoles, la promotion d'activités agroalimentaires et agrotouristiques et la cohabitation harmonieuse des activités agricoles avec les milieux de vie. La mise en valeur du paysage agricole sera assurée par l'évaluation de l'opportunité d'implanter un réseau récréatif en zone agricole et par la mise en valeur du patrimoine bâti que l'on y retrouve.

Ainsi, le plan d'urbanisme prévoit les objectifs et les moyens de mise en œuvre présentés aux pages suivantes afin de valoriser un milieu rural et agricole dynamique.

5.4.1 Enjeux

Enjeux

- Le maintien et le développement de la vocation agricole actuelle;
- La valorisation du territoire et des activités agricoles à des fins récréotouristiques;
- La mise en œuvre de mesures visant à atténuer les impacts des activités urbaines sur les milieux agricoles;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti le long du tracé fondateur (le chemin de la Grande-Côte) et les chemins ruraux (le chemin de la Rivière-Cachée et le chemin de la Côte-Sud).
- La cohabitation de l'espace agricole le long du chemin de la Grande-Côte avec les secteurs adjacents.

5.4.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 12 Objectifs et moyens de mise en œuvre – ORIENTATION 4

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 4.1 Favoriser le redéploiement et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déterminer, en collaboration avec les intervenants clés : MRC de Thérèse-De Blainville, l'Union des producteurs agricoles (UPA), le comité consultatif agricole (CCA), la Société de développement économique de Thérèse-De Blainville (SODET), etc., le positionnement de la Ville de Boisbriand et la vocation spécifique du secteur agricole, afin de définir des usages de redéploiement ou de remplacement (par exemple : culture spécialisée). ▪ Élaborer et mettre en œuvre, en collaboration avec les intervenants clés et la MRC de Thérèse-De Blainville, un <i>Plan de gestion agricole</i>, dans l'optique de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser une approche globale et harmonieuse du développement agricole et urbain; ▪ Accorder la priorité à l'agriculture dans les zones agricoles dynamiques; ▪ Réévaluer, le cas échéant, les limites de la zone agricole permanente de manière à appuyer la protection et le développement des activités agricoles dans les secteurs où il existe des conditions suffisantes à cet effet; ▪ Assurer l'équilibre et une cohabitation harmonieuse entre les différentes vocations du territoire à l'échelle régionale; ▪ Évaluer la possibilité d'introduire des activités complémentaires. ▪ Préciser, en collaboration avec la MRC de Thérèse-De Blainville, la délimitation des îlots déstructurés et les activités autorisées.
<p>Objectif 4.2 Promouvoir le développement agroalimentaire et agrotouristique en zone agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En collaboration avec des intervenants clés, établir une stratégie de mise en valeur du territoire agricole à des fins agrotouristiques et éducatives (par exemple : visite et animation à la ferme, tables champêtres, gîtes, circuit thématique, etc.) et de promotion d'activités saisonnières. ▪ Adopter des dispositions normatives concernant les usages agroalimentaires et agrotouristiques en zone agricole. ▪ Évaluer les impacts associés à l'implantation de sentiers récréatifs (par exemple : piste cyclable, sentier piétonnier ou piste de ski de fond) en zone agricole.
<p>Objectif 4.3 Assurer la cohabitation harmonieuse des usages en zone agricole et la gestion des impacts sur les milieux de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conscientiser les agriculteurs à l'application des principes du développement durable aux activités agricoles.
<p>Objectif 4.4 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Procéder, pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, à l'élaboration de fiches techniques, par l'inventaire des caractéristiques architecturales en vue de leur conservation et restauration, en considérant, entre autres, les bâtiments agricoles. ▪ Adopter des dispositions au règlement de zonage visant les bâtiments patrimoniaux, plus particulièrement les travaux de rénovation.

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), avec des objectifs et critères visant la préservation et la rénovation de bâtiments patrimoniaux, poursuivant les objectifs et critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ empêcher la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt; ▪ assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves et des rénovations sur les bâtiments existants en prévoyant minimalement des critères relatifs à : <ul style="list-style-type: none"> - la superficie d'occupation au sol; - la dimension et composition des façades; - la hauteur des bâtiments et la pente des toits; - la localisation des bâtiments accessoires; - le stationnement; - la proportion des agrandissements; - les matériaux de revêtement extérieur. ▪ assurer la conservation du cachet patrimonial en prévoyant des critères minimaux relatifs à l'affichage commercial, à la coupe des arbres et à l'aménagement des terrains. ▪ contrôler les usages à proximité en prohibant les usages incompatibles. ▪ Évaluer l'opportunité et la pertinence, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), d'adopter un règlement de citation de certains bâtiments de valeur patrimoniale en tant que monument historique. ▪ Évaluer l'opportunité de participer à un programme gouvernemental de revitalisation en milieu rural, comme <i>RénoVillage</i>, géré par la <i>Société d'habitation du Québec</i> (SHQ). ▪ Mettre sur pied un programme de signalisation des bâtiments patrimoniaux (enseignes d'interprétation) et jumeler cette signalétique aux pistes cyclables et sentiers d'interprétation du secteur agricole.

5.5 ORIENTATION 5 : UN PAYSAGE ET DES COMPOSANTES NATURELLES PROTÉGÉS ET MIS EN VALEUR

La Ville de Boisbriand bénéficie de paysages et des composantes naturelles d'intérêt qui méritent d'être davantage mis en valeur, puisqu'il contribue à créer un environnement de qualité. À cette fin, la cinquième orientation du plan d'urbanisme vise à favoriser UN PAYSAGE ET DES COMPOSANTES NATURELLES PROTÉGÉS ET MIS EN VALEUR.

La Ville de Boisbriand possède un cadre naturel et paysager ayant un potentiel qui n'est pas exploité à sa pleine capacité, plus particulièrement la *Rivière des Mille-Îles*. À cette fin, le plan d'urbanisme préconise des objectifs et des moyens de mise en œuvre visant à mettre en valeur cet important atout, notamment à des fins récréatives et récréotouristiques.

D'autre part, plusieurs des *boisés et des milieux humides* sont présents sur le territoire, notamment le long de la *Rivière des Mille-Îles* et en zone agricole. Cependant, ces boisés et milieux humides, dont certains de propriété privée, devraient être protégés et mis en valeur à des fins écologiques, interprétatives ou récréatives. Par conséquent, le plan d'urbanisme préconise la protection des boisés et milieux humides ayant déjà fait l'objet d'une caractérisation, notamment en proposant notamment les mesures réglementaires appropriées.

Les nombreux éléments caractéristiques du territoire de Boisbriand méritent d'être mis en valeur à des fins récréotouristiques. À cette fin, la Ville de Boisbriand possède un important potentiel pour le développement d'un vaste réseau récréatif, sous la forme d'une piste multifonctionnelle, pouvant se greffer au réseau cyclable existant et aux réseaux des villes voisines. Ce vaste lien récréatif permettra de mettre en réseau, par le biais des pistes cyclables municipales, le Centre d'interprétation de la nature et les abords de la *Rivière des Mille-Îles*, la pépinière municipale, la zone agricole et les parcours significatifs, de même que le parc du Domaine vert.

Le territoire possède également plusieurs *contraintes naturelles*. On y observe la présence de plaines inondables et des zones à risque de mouvement de terrain. Des dispositions d'encadrement relatives aux contraintes naturelles seront également intégrées à la réglementation d'urbanisme, conformément au document complémentaire du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Thérèse-De Blainville.

Le territoire de Boisbriand possède également plusieurs *contraintes de nature anthropique*. Ces éléments doivent être pris en considération dans l'élaboration des règlements d'urbanisme afin d'adapter le développement du territoire à ces différents éléments de contraintes. Les zones sensibles au bruit autoroutier, les zones d'îlots de chaleur, l'usine de traitement des eaux usées et les équipements d'épuration, les corridors de transport d'énergie et postes de transformation, le lieu d'enfouissement illégal de déchets dangereux, les terrains potentiellement contaminés, les établissements à risque technologique potentiel et les tours de télécommunication représentent

l'ensemble des contraintes anthropiques présentes sur le territoire. Une gestion plus stricte de ces contraintes permettra de limiter les impacts négatifs de leur présence sur les milieux de vie résidentiels. L'ensemble de ces éléments se retrouvent sur le plan 2.1 — *Contraintes anthropiques* et sur le plan 2.2 – *Contraintes anthropiques – Zones d'ilots de chaleur*.

Ainsi, le plan d'urbanisme prévoit les objectifs et les moyens de mise en œuvre présentés aux pages suivantes afin de favoriser la protection et la mise en valeur du paysage et des composantes naturelles.

5.5.1 Enjeux

Enjeux

- La préservation de l'intégrité et la mise en valeur du cadre naturel caractéristique de Boisbriand (Rivière des Mille Îles, cours d'eau, milieux humides, boisés, etc.);
- La mise en valeur de la Rivière des Mille Îles;
- La revalorisation du Centre d'interprétation de la nature;
- La mise en valeur du paysage agricole;
- L'identification des contraintes naturelles et anthropiques.
- La conciliation entre le développement et la préservation du cadre paysager et naturel de Boisbriand.

5.5.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 13 Objectifs et moyens de mise en œuvre – ORIENTATION 5

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 5.1 Améliorer l'accessibilité visuelle et physique de la Rivière des Mille Îles, en respectant ses composantes naturelles et écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer l'élaboration et la mise en œuvre d'un <i>Plan directeur d'aménagement des berges de la Rivière des Mille Îles</i>, selon la recommandation du <i>Plan de conservation intégrée des milieux humides de la municipalité de Boisbriand</i>, de concert avec le Plan directeur de la MRC de Thérèse-De Blainville. ▪ Assumer le « leadership » afin de favoriser une meilleure accessibilité et à augmenter l'attrait récréotouristique de la Rivière des Mille Îles, notamment par : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la poursuite de l'acquisition, en collaboration avec les intervenants clés (communautaires, gouvernement, etc.), des berges et des îles de la Rivière des Mille Îles à de mise en valeur à des fins publiques; ▪ la réalisation des phases II et III du parc linéaire le long des berges de la Rivière des Mille Îles; ▪ l'évaluation de la possibilité d'acquérir, à des fins publiques, l'île Malouin afin d'y réaliser un projet récréotouristique structurant, relié au Centre d'interprétation de la nature. ▪ Élaborer et mettre en œuvre un <i>Programme de reboisement et de renaturalisation des berges</i> de la Rivière des Mille Îles. ▪ Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant l'abattage d'arbres, la protection des rives et du littoral et de la plaine inondable, etc., dans une perspective de protection et de promotion du paysage de la Rivière des Mille Îles, conformément aux dispositions du document complémentaire du <i>Schéma d'aménagement et de développement</i> de la MRC de Thérèse-De Blainville.
<p>Objectif 5.2 Préserver et mettre en valeur les composantes du cadre naturel (milieux humides, boisés, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la mise en œuvre des recommandations de conservation proposées dans le <i>Plan de conservation intégrée des milieux humides de la municipalité de Boisbriand</i>, concernant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les cinq (5) sites prioritaires pour la conservation : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'archipel formé par les îles Morris, Thibault, Lefebvre, Saint-Mars, des Lys et aux Moutons; ▪ le boisé renfermant un marais peu profond, dans le centre d'interprétation de la nature; ▪ le milieu riverain de la baie des Grandes Largeurs; ▪ le marais à l'est de l'autoroute 13 adjacent à la Rivière des Mille-Îles; ▪ le marais de la Rivière Cachée. ▪ Les boisés résiduels à l'intérieur des terres; ▪ Les recommandations générales pour la conservation des milieux humides (réglementation, protection, éducation et sensibilisation, restauration et évaluation et suivi).

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entreprendre des démarches auprès de la MRC de Thérèse-De Blainville afin d'inclure, dans les territoires d'intérêt identifiés au <i>Schéma d'aménagement et de développement</i>, l'ensemble des milieux humides identifiés dans le <i>Plan de conservation intégrée des milieux humides de la municipalité de Boisbriand</i>. ▪ Modifier la réglementation d'urbanisme, afin : <ul style="list-style-type: none"> ▪ D'assurer la protection de l'intégrité des milieux humides et de boisés; ▪ D'interdire le développement résidentiel, commercial et industriel à proximité et dans les secteurs de milieux humides et des plaines inondables; ▪ D'assurer la mise aux normes de toutes les installations d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées. ▪ Adopter une politique de l'arbre, dans une perspective de régénération et de mise en valeur. ▪ Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant les habitats fauniques et les milieux humides, conformément aux dispositions du document complémentaire du <i>Schéma d'aménagement et de développement</i> de la MRC de Thérèse-De Blainville. ▪ Évaluer et identifier les espaces et aires pouvant être préservés en complément aux espaces et aires existants, et ce, dans l'optique de contribuer à l'objectif métropolitain de protéger 17 % du territoire du Grand Montréal. ▪ Élaborer un plan de conservation des milieux humides qui respecte la démarche proposée par le ministère exprimée dans le Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides. ▪ Régir les usages compatibles et introduire des mesures de protection des arbres à l'intérieur du couvert forestier faisant partie des bois et corridors forestiers métropolitains. ▪ Préserver les zones sensibles, les milieux humides, les bois et corridors forestiers métropolitains, les aires protégées ainsi que les paysages naturels [...] les plus représentatifs du territoire et ceux de portée métropolitaine, plus spécifiquement les berges et les îles de la rivière des Mille-Îles ainsi que les plaines agricoles.
<p>Objectif 5.3</p> <p>Développer un réseau récréatif qui favorise l'intégration des composantes d'intérêt du territoire aux réseaux vert et bleu</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la participation de la Ville de Boisbriand à la Régie intermunicipale pour la gestion du Parc du Domaine vert. ▪ Consolider et prolonger les réseaux cyclables et piétonniers existants de façon à : <ul style="list-style-type: none"> ▪ assurer une meilleure desserte entre les milieux de vie, plus particulièrement dans un axe nord-sud; ▪ mettre en valeur les composantes d'intérêt de la ville (la Rivière des Mille Îles, cours d'eau, milieux humides, boisés, etc.) et de favoriser leur accès visuel et physique; ▪ favoriser, en collaboration avec les villes voisines de Saint-Eustache et de Sainte-Thérèse, un meilleur arrimage du réseau cyclable de la Ville de Boisbriand au réseau régional, entre autres, dans les axes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ du boulevard de la Grande-Allée et du chemin de la Côte-Nord, vers la ville de Mirabel, afin de créer un lien cyclable entre la Ville de Boisbriand et le parc du Domaine vert et afin de se raccorder à l'itinéraire du « Parc linéaire des Basses-Laurentides » de la Route Verte;

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ du chemin de la Grande-Côte (route 344), vers la ville de Saint-Eustache, afin de se raccorder à l'itinéraire « La Vagabonde » de la Route Verte et de connecter le sentier des berges situé le long de la Rivière des Mille Îles avec la trame bleue (entente avec Éco-Nature); ▪ du chemin de la Côte-Sud, vers la ville de Sainte-Thérèse; ▪ du chemin de la Grande-Côte (route 344) et de la montée Sanche, vers la ville de Rosemère, afin de se raccorder au « Sentier de l'an 2000 »; ▪ du chemin de la Côte-Sud, vers le secteur de Saint-Augustin de la ville de Mirabel, afin de boucler le réseau existant vers le Parc du Domaine vert. ▪ Évaluer l'opportunité, en collaboration avec les intervenants clés, de mettre en valeur les emprises, à partir du chemin de la Grande-Côte et du chemin de la Rivière Cachée, à des fins d'aménagement d'un sentier multifonctionnel (piétonnier, cyclable et ski de fond). ▪ Travailler en collaboration avec les intervenants du milieu pour la mise en place du concept de la Trame verte et bleue, et plus particulièrement, dans le cadre du projet structurant du Parc de la Rivière-des-Mille-Îles.
<p>Objectif 5.4</p> <p>Gérer les nuisances engendrées par les contraintes anthropiques (zones sensibles au bruit routier et ferroviaire, zones d'îlots de chaleur, les tours de télécommunication, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduire ou bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, le cas échéant, des dispositions normatives afin de gérer les nuisances associées aux contraintes anthropiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones sensibles au bruit routier et ferroviaire; ▪ Les zones d'îlots de chaleur; ▪ L'usine de traitement des eaux usées; ▪ La prise de captage en eau potable et les équipements d'épuration; ▪ Les corridors de transport d'énergie et postes de transformation; ▪ Le lieu d'enfouissement illégal de déchets dangereux; ▪ Les terrains potentiellement contaminés; ▪ Les établissements à risque technologique potentiel; ▪ Les tours de télécommunication; ▪ Les sites d'extraction. ▪ Assurer la mise à jour et la bonification, en collaboration avec les villes de Lorraine, de Rosemère et de Sainte-Thérèse, du <i>Règlement sur la qualité de vie</i> (au chapitre des nuisances, notamment).
<p>Objectif 5.5</p> <p>Assurer la sécurité publique par la gestion des contraintes naturelles (zones inondables, zones à risque de mouvement de terrain, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre à jour la cartographie des zones inondables et des zones à risque de mouvement de terrain en collaboration avec les acteurs concernés; ▪ Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables ainsi que les zones à risque de mouvement de terrain, conformément aux dispositions du document complémentaire du <i>Schéma d'aménagement et de développement</i> de la MRC de Thérèse-De Blainville.
<p>Objectif 5.6</p> <p>Favoriser l'intégration d'initiatives environnementales aux processus de gestion, de développement et d'aménagement de la ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre la Politique environnementale 2024-2034. ▪ Bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives spécifiques concernant la plantation, l'abattage d'arbres et aussi des normes afin de réduire l'effet des îlots de chaleur.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none">▪ Adhérer au <i>Plan de gestion des matières résiduelles</i> (PGMR) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);▪ Consolider les actions de la pépinière municipale, afin d'en faire un laboratoire de recherche visant au développement maximal du potentiel du <i>salix</i>, tel que la fixation du carbone, la capacité de rétention des eaux, la stabilisation des berges, la gestion des îlots de chaleur, etc.▪ Mettre en place un ou plusieurs instruments d'écofiscalité.

5.6 ORIENTATION 6 : DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT FONCTIONNELLES ET EFFICACES

La fonctionnalité des différents réseaux de transports est un enjeu majeur pour la Ville de Boisbriand, compte tenu de leur omniprésence sur le territoire. Afin de favoriser DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS FONCTIONNELLES ET EFFICACES, le plan d'urbanisme prévoit plusieurs interventions visant le réseau routier, le transport collectif et les moyens de transport alternatifs. La section 6.2 *Tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport* présente, en détail, les interventions projetées sur les réseaux de transports de la ville.

Traversé par les autoroutes A-15, A-13 et A-640, le territoire de la Ville de Boisbriand est bien desservi en infrastructures autoroutières. Cependant, bien que ces autoroutes présentent certains avantages, elles ont également certains impacts négatifs sur le territoire boisbriannais, notamment par le fait qu'elles scindent le territoire et qu'elles ont des répercussions négatives sur la qualité de vie des résidents à proximité, dont des nuisances de bruit.

Le territoire possède également un vaste réseau de voies collectrices. Certaines de ces voies, dont le chemin de la Grande-Côte, sont prises d'assaut par les automobilistes lors de la période de pointe en soirée, notamment sur l'autoroute des Laurentides (A-15). Ceci a un impact considérable sur la circulation locale, de même que la qualité de vie des citoyens habitant le long de cet axe.

Le réseau routier boisbriannais est complété par de nombreuses voies locales. Au cours des prochaines années, de nombreuses interventions sont prévues afin d'améliorer la fonctionnalité et les aménagements des principales voies de circulation. À cette fin, le plan d'urbanisme prévoit la mise en œuvre de nombreuses interventions telles que prévues dans le *Programme triennal d'immobilisations*.

Le transport en commun constitue un autre volet clé d'un réseau de transport fonctionnel et efficace. La desserte actuelle de transport collectif sur le territoire de Boisbriand est plutôt limitée, assurée par le CIT des Laurentides (SURF). De plus, compte tenu de la facilité d'accès au réseau autoroutier, de nombreux citoyens de Boisbriand privilégient l'utilisation de l'automobile comme principal moyen de transport pour leurs déplacements quotidiens.

Une nouvelle initiative a été mise sur pied afin de valoriser le transport en commun : le taxi-bus. Ce service de transport personnalisé pour les déplacements à l'intérieur de la municipalité est offert aux personnes âgées de 65 ans et plus. Le service étant offert en partenariat avec le CIT Laurentides, il permet de se rendre en taxi à n'importe quelle adresse de Boisbriand, à la Clinique médicale Sainte-Thérèse, ainsi qu'aux points de service du CSSS de Thérèse-De Blainville, et ce, pour seulement 1 \$ par déplacement. Dans cette optique, le plan d'urbanisme mise sur la poursuite d'initiatives telles que le taxi-bus afin de favoriser l'utilisation du transport en commun pour les déplacements.

D'autre part, la présence du chemin de fer du Canadien Pacifique (CP), situé à proximité du « *Faubourg Boisbriand* », constitue un important atout pour Boisbriand, puisqu'il offre un potentiel pour le développement d'une nouvelle ligne de train de banlieue. Dans la perspective de s'affirmer davantage dans le processus de prise de décision de l'AMT et d'offrir à ses résidents une desserte de transport alternative à l'automobile qui soit efficace et confortable, la Ville de Boisbriand souhaite se positionner, dans le futur, à titre de pôle de desserte de train de banlieue. À cette fin, une étude sur la capacité de support des milieux récepteurs, en collaboration avec les municipalités voisines, doit être réalisée.

Dans l'optique du développement durable et de la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la Ville de Boisbriand souhaite encourager l'utilisation de moyens de transport alternatifs, dont le vélo et la marche. À cette fin, le plan d'urbanisme prévoit plusieurs moyens de mise en œuvre et des initiatives qui permettront d'améliorer et de consolider le réseau cyclable existant, de même que de l'utilisation de transports alternatifs.

5.6.1 Enjeux

Enjeux

- La hiérarchisation et l'amélioration de la fonctionnalité des axes de transit;
- L'amélioration de la desserte en transport collectif;
- La valorisation de l'utilisation de moyens de transport alternatifs;
- La cohabitation entre les différents usagers de la route.

5.6.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Les objectifs et les moyens de mise en œuvre traduisant cette orientation sont les suivants :

Tableau 14 Objectifs et moyens de mise en œuvre – ORIENTATION 6

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
<p>Objectif 6.1 Assurer des liens de transport efficaces sur l'ensemble du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la mise en œuvre des interventions prévues dans le <i>Programme triennal d'immobilisations</i>, dont les projets de transports suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réaménagement de certains tronçons du boulevard de la Grande-Allée et du chemin de la Rivière-Cachée; ▪ La complétion du réseau routier local; ▪ Le resurfaçage de nombreuses rues locales et réhabilitation de l'aqueduc. ▪ Procéder à la réalisation, en collaboration avec la MRC de Thérèse-De Blainville, la MRC de Mirabel et des villes de Blainville, de Rosemère et de Mirabel, d'une étude de faisabilité pour l'aménagement d'un boulevard collecteur intermunicipal. ▪ Identifier et mettre en œuvre des mesures dissuasives à la circulation de transit et de contournement (par exemple : réduction de la vitesse, installation de dos-d'âne, etc.), notamment sur le chemin de la Grande-Côte (route 344), lors de congestion sur l'A-15. ▪ Évaluer différentes options de réaménagement de l'emprise du chemin de la Grande-Côte afin d'améliorer la sécurité et le confort pour les déplacements actifs.
<p>Objectif 6.2 Améliorer la desserte en transport collectif en privilégiant l'aménagement d'équipements supportant le transport collectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir et améliorer, en collaboration avec le <i>Conseil intermunicipal de transport (CIT) des Laurentides (SURF)</i>, la desserte en transport collectif de l'ensemble du territoire boisbriannais par le biais du service d'autobus, de taxi-bus ou d'autres formes de transport collectif. ▪ Favoriser, en collaboration avec l'<i>Agence métropolitaine des Transports (AMT)</i>, l'aménagement d'un stationnement incitatif pour automobiles et vélos, à un endroit stratégique sur le territoire de la Ville de Boisbriand, afin de favoriser le covoiturage et l'intermodalité des transports. ▪ Assurer des représentations, auprès de l'<i>Agence métropolitaine des Transports (AMT)</i>, afin d'assurer la réalisation de la ligne de train de banlieue Montréal – Boisbriand, dont la gare est prévue dans le « Faubourg Boisbriand ».
<p>Objectif 6.3 Valoriser l'utilisation de moyens de transport alternatifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Établir, afin de réduire le temps d'accès aux noyaux de services à partir des milieux de vie, des normes d'aménagement de corridors de transit cyclables et piétonniers (par exemple : corridors verts entre les résidences, aires de repos, bornes de repérage, etc.). ▪ Planifier des espaces publics favorisant la mobilité active et encourager la mise en place de ce type d'aménagement dans les projets privés. ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives afin de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir l'aménagement d'aires et d'unités de stationnement pour vélos sur les sites commerciaux; ▪ Réduire le nombre de cases de stationnement en façade des

OBJECTIFS	Moyens de mise en œuvre
	<p>commerces et résidences.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planifier les espaces industriels, commerciaux et institutionnels de façon prioritaire en bordure des réseaux de transport en commun en vue de contribuer à l'objectif métropolitain d'augmenter de 30% la part modale des déplacements en transport en commun.
<p>Objectif 6.4 Assurer la sécurité et le confort de tous les usagers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sécuriser et marquer les intersections clés et les abords d'établissements scolaires afin d'assurer un apaisement de la circulation véhiculaire et la sécurité pour tous les usagers. ▪ Envisager une reconfiguration de l'emprise du chemin de la Grande-Côte afin de prévoir des voies réservées aux différents modes de déplacement tout en considérant la géométrie de la voie. ▪ Améliorer le sentiment de confort aux abords des autoroutes et pendant leur traversée. ▪ Améliorer la convivialité des lieux d'embarquement et de débarquement du transport collectif. ▪ Prévoir du mobilier urbain permettant des moments d'arrêt pour les piétons et assurer la présence de zones d'ombre sur le chemin de la Grande-Côte. ▪ Respecter les principes d'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite ou ayant une déficience visuelle.

CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

6. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale vise à structurer l'ensemble du territoire municipal en regard de six (6) grands projets mobilisateurs. Chacun des grands projets correspond à une grande orientation et vient chapeauter le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Boisbriand. plan 4 — *Concept d'organisation spatiale* illustre schématiquement l'organisation générale projetée des différentes fonctions de la municipalité et les interrelations entre celles-ci.

6.1 Six (6) grands projets

L'image et l'identité de la Ville

Le premier projet vise à mettre en valeur l'image et l'identité de Boisbriand. Concrètement, ce projet se traduit par l'identification et l'aménagement distinctif des portes d'entrée et des parcours significatifs, le traitement des vitrines autoroutières. L'amélioration de l'accessibilité de la Rivière des Mille Îles, notamment par la mise en valeur d'un pôle récréotouristique et d'un parcours riverain continu, est également préconisée.

Les milieux de vie

Le second projet vise le développement, la qualité et la spécificité des milieux de vie. Il se traduit par la détermination de cinq milieux de vie (Grande-Côte – Filion, Sanche – Dugué, Centre-ville, Bourassa – Faubourg et Beth-Halevy) et des espaces (Lavoisier – Lafortune, Dion et Lanthier – Lemay), répartis sur le territoire municipal. La consolidation des secteurs résidentiels existants, la diversification des typologies résidentielles et la mise en place de mesures visant à atténuer les effets négatifs de certaines contraintes anthropiques en sont les principaux objectifs.

Les pôles économiques

Le troisième projet concerne la consolidation des pôles à vocation économique. En lien avec ce projet, le concept illustre le pôle civique, les pôles commerciaux et les pôles industriels actuels, de même que ceux projetés. Ce projet se traduit par le renforcement du pôle civique, la complémentarité des pôles commerciaux et la diversification et la consolidation des nombreux pôles industriels existants et projetés.

Le milieu agricole

Le quatrième projet se rapporte à la protection et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles. À cette fin, la vaste zone agricole ainsi que ces principales composantes (milieux humides, parcours significatifs, etc.) ont été identifiées au concept d'organisation spatiale. Le concept mise également sur le développement d'un corridor agrotouristique.

Le paysage et les composantes naturelles

Le cinquième projet s'inscrit en lien avec la protection et la mise en valeur du cadre naturel de la ville. En lien avec ce projet, les territoires d'intérêt esthétique et écologique (Rivières, berges, milieux

humides, etc.) et les contraintes naturelles qui caractérisent le territoire (les zones inondables et les zones de glissement de terrain) ont été identifiés au concept d'organisation spatiale. Plusieurs interventions sur le réseau cyclable, la Rivière des Mille Îles et le Centre d'interprétation de la nature sont prévues afin de mettre en valeur le paysage et les composantes naturelles du territoire de Boisbriand.

Les infrastructures de transport

Le sixième projet vise l'organisation des infrastructures de transports fonctionnels et efficaces. À cet effet, le concept d'organisation spatiale illustre les principales interventions projetées en transport, notamment en ce qui concerne le transport routier, le transport collectif et le transport actif.

Les six (6) trames s'assemblent pour former le concept d'organisation spatiale de la Ville Boisbriand. Le concept d'organisation spatiale se concrétise au plan 4 – *Concept d'organisation spatiale*, présenté à la page suivante, illustre schématiquement l'organisation générale projetée des différentes composantes de la ville et les interrelations entre celles-ci.

Plan 4

Concept d'organisation spatiale, mis à jour en date du 27 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand.

6.2 Tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

Le territoire de Boisbriand est traversé par les autoroutes 13, 15 et 640, de même que par la route régionale 344, le chemin de la Grande-Côte. Le boulevard de la Grande-Allée, le chemin de la Côte-Sud, le chemin de la Rivière-Cachée et la montée Sanche sont les principales routes artérielles. La hiérarchie routière municipale est complétée par les rues locales et rurales.

La Ville de Boisbriand, en termes de transport collectif, est desservie par le réseau d'autobus du Conseil intermunicipal de transport Laurentides (CITL), qui dessert également d'autres villes des Laurentides.

En termes de réseau de camionnage, seules les autoroutes, A-13, A-15 et A-640 sont reconnues par le ministère des Transports (MTQ) en tant que routes de transit.

La voie de chemin de fer du Canadien Pacifique (CP), incluant une gare de triage, dessert le territoire, en passant par le parc industriel Lafayette-Laliberté, à la limite nord-ouest du « Faubourg Boisbriand ».

Les composantes du réseau routier existant sont présentées sur le plan 1 – *Composantes identitaires et structurantes*. D'autre part, le Plan d'urbanisme préconise la réalisation à court terme de projets de transport structurants qui permettront d'améliorer la fluidité de la circulation et d'améliorer la qualité de vie des citoyens. Selon le *Programme triennal des immobilisations*, les interventions projetées sur les voies de circulation et les réseaux de transport sont les suivantes :

Voies de circulation et réseaux d'infrastructures

- Le réaménagement de deux (2) tronçons du boulevard de la Grande-Allée, soit entre la rue Réal-Béland et la structure de l'A-640 et entre la structure de l'A-640 et l'avenue Alexandre-le-Grand;
- Le réaménagement du chemin de la Rivière-Cachée, entre le boulevard Lionel-Bertrand et le boulevard de la Grande-Allée;
- L'élargissement du chemin de la Rivière-Cachée, entre la rue de la Bastille et l'avenue de la Renaissance;
- Le réaménagement du chemin de la Grande-Côte pour créer un traitement emblématique, uniforme, cohérent et sécuritaire du chemin de la Grande-Côte modulé en fonction de

HIÉRARCHIE ROUTIÈRE DE LA VILLE DE BOISBRIAND

Autoroutes

Autoroute 15
 Autoroute 640
 Autoroute 13

Route régionale

Chemin de la Grande-Côte (route 344)

Artérielles

Boulevard de la Grande-Allée
 Chemin de la Côte-Sud
 Montée Sanche

l'emprise de la rue;

- L'insertion d'un axe cyclable sur le segment du boulevard de la Grande-Allée entre le pôle civique et le chemin de la Grande-Côte;
- À court terme, en collaboration avec la MRC de Thérèse-De Blainville, la MRC de Mirabel, les villes de Blainville, de Rosemère et de Mirabel, procéder à la réalisation d'une étude de faisabilité pour l'aménagement d'un boulevard collecteur intermunicipal;
- Resurfacement des rues et réhabilitation de l'aqueduc;
- Réfection de l'égout pluvial de la Montée Sanche, entre le boulevard des Entreprises et la rue de Galais.

Réseau de transport collectif

- Dans le cadre du *Programme triennal d'immobilisations (PTI)* de l'*Agence métropolitaine des Transports (AMT)*, une gare de train de banlieue est prévue à Boisbriand sur la ligne Montréal/Blainville – Saint-Jérôme. En fait, le prolongement illustré dans le cadre du PTI est un train de banlieue à l'étude, comprenant un nouveau terminus de la ligne Montréal/Boisbriand. Bien qu'aucun projet à l'étude pour fins d'autorisation ou de projets autorisés n'ait été identifié dans le cadre du *PTI*, il se pourrait fort bien que des projets concrets soient identifiés dans le cadre du *PTI*.

Réseau récréatif

- Implantation d'un parcours mettant en valeur le milieu riverain et reliant le chemin de la Grande-Côte avec la rivière des Mille-Îles.
- Prolongement de la piste cyclable du sentier des berges vers l'ouest jusqu'à la Terrasse Filion.

GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

7. GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Les aires d'affectation du sol visent à définir, de façon générale, la vocation dominante des parties du territoire de la Ville, de façon à répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement. Elles constituent un outil important dans la caractérisation du territoire et dans son développement. En plus de considérer les grands principes d'aménagement qui sous-tendent le plan d'urbanisme, les aires d'affectation tiennent compte des contraintes physiques, des caractéristiques socio-économiques ainsi que des volontés locales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Les aires d'affectation respectent les grandes affectations prévues au schéma d'aménagement et de développement en vigueur de la MRC de Thérèse-De Blainville, qui précise, à l'échelle régionale, les fonctions dominantes et complémentaires pour chacun des secteurs du territoire.

Les grandes orientations et les objectifs d'aménagement se concrétisent au plan 5 — *Grandes affectations du sol*, qui en délimite les aires. Le tableau à la page suivante présente l'identification des aires d'affectation.

Tableau 15 Aires d'affectation du territoire

AFFECTATIONS
<p>RÉSIDENTIELLE DE CATÉGORIE 1 Cette affectation couvre la plupart des secteurs résidentiels existants, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</p>
<p>RÉSIDENTIELLE DE CATÉGORIE 2 L'aire d'affectation correspond à plusieurs pochettes résidentielles plus denses sur le territoire, notamment dans le quartier Sanche – Dugué – milieu de vie 2.</p>
<p>RÉSIDENTIELLE DE CATÉGORIE 3 Cette affectation couvre les secteurs résidentiels qui sont situés à l'intérieur d'un espace voué à une urbanisation optimale identifiée au schéma d'aménagement de la MRC de Thérèse-De Blainville. Elle couvre aussi les secteurs résidentiels situés à l'intérieur de l'aire TOD et du corridor de transport.</p>
<p>PÔLE CIVIQUE Cette affectation couvre le pôle civique, dans l'optique de répondre à des objectifs de diversification et de densification des usages. Correspondant à un périmètre gravitant autour de l'hôtel de ville situé sur le boulevard de la Grande-Allée, cette affectation correspond également à un secteur assujetti à un PPU.</p>
<p>COMMUNAUTAIRE L'aire d'affectation couvre les principaux équipements et services publics de la Ville, dont, entre autres, les établissements scolaires.</p>
<p>COMMERCIALE LOCALE Cette affectation couvre les principaux secteurs commerciaux existants du territoire, dont la portée est de nature locale. On y retrouve notamment des portions du chemin de la Grande-Côte et du boulevard de la Grande-Allée.</p>
<p>COMMERCIALE RÉGIONALE L'aire d'affectation couvre principalement la portion commerciale du « Faubourg Boisbriand » comprenant des commerces de plus grandes superficies.</p>
<p>COMMERCIALE D'EXPANSION Cette affectation correspond à la zone d'expansion commerciale régionale, délimitée à l'ouest par l'autoroute 13, entre la 640 et la 344. Le développement de ce secteur est différé jusqu'au moment où les quelques rares terrains encore disponibles dans la ville seront devenus insuffisants pour répondre aux besoins.</p>
<p>INDUSTRIELLE LÉGÈRE L'aire d'affectation correspond à la majeure partie des parcs industriels existants sur le territoire.</p>
<p>INDUSTRIELLE LOURDE Cette affectation correspond à certaines portions des parcs industriels existants dont les usages industriels sont plus lourds, notamment aux abords de la voie ferrée du CP.</p>
<p>INDUSTRIELLE DE PRESTIGE L'aire d'affectation couvre la portion industrielle à développer, tel que prévu dans le cadre du « Faubourg Boisbriand », de même que les vitrines autoroutières (A-640 et A-15).</p>
<p>CONSERVATION Cette affectation correspond aux espaces à protéger sur le territoire, dont les berges, certains milieux humides et certaines îles.</p>
<p>AGRICOLE L'aire d'affectation couvre la zone agricole permanente au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ, c. P-41.1).</p>
<p>MIXTE Cette affectation couvre certains secteurs sur le territoire qui possèdent les caractéristiques propices à la consolidation de milieux de vie mixte.</p>

7.1 Usages dominants et les usages complémentaires

Pour chacune des aires d'affectation, les usages autorisés sont précisés selon deux (2) catégories : usages dominants et usages complémentaires.

1. Usages dominants

Les usages dominants correspondent à la majorité de l'espace de plancher constructible auquel sont consacrées les aires d'affectation. Ces usages peuvent être assujettis à certaines balises.

2. Usages complémentaires

Les usages complémentaires, quant à eux, contribuent à appuyer le développement ou la pérennité des usages dominants, tout en n'y compromettant pas la réalisation. Pouvant être de natures diverses, ces usages peuvent être assujettis à certaines balises.

Les usages dominants et complémentaires pour chacune des aires d'affectation, ainsi que les dispositions particulières s'appliquant, le cas échéant, sont spécifiés aux sections suivantes.

7.2 Densité et l'intensité d'occupation du sol

La densité d'occupation du sol des aires d'affectation comprenant des usages résidentiels est prescrite par un nombre minimal ou maximal de logements à l'hectare. Cette densité se définit comme le rapport minimal ou maximal entre le nombre d'unités de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation, à l'exclusion des rues, ruelles, allées, parcs et places publiques (densité nette).

Par ailleurs, l'intensité d'occupation du sol des aires d'affectation comprenant d'autres types d'usages (commerciaux, industriels, etc.) est déterminée par un rapport espace bâti / terrain. Ce rapport indique la proportion totale de la superficie pouvant être construite par rapport à la superficie du lot ou terrain. Dans le cas d'un projet intégré, ce rapport est la somme de toutes les superficies construites. Dans certains cas, le plan d'urbanisme prescrit également des superficies de plancher minimales ou maximales pour certains usages particuliers.

Les densités d'occupation du sol pour chacune des aires d'affectation, ainsi que les dispositions particulières s'appliquant, sont spécifiées aux sections suivantes.

Dans le cadre de l'adoption du PMAD, la Ville doit consolider les milieux urbains et contenir le développement en favorisant entre autres, la densification des espaces construits, particulièrement près des pôles de services et des axes de transport en commun qui sillonnent le territoire.

Cet objectif de densification ne peut, ni ne doit, être appliqué à tout le milieu bâti. En effet, la rareté des ressources hydriques a toujours milité en faveur d'une densité d'occupation relativement limitée dans le bassin de la Rivière des Mille Îles afin de favoriser le respect des limites du support environnemental et la faible capacité portante du sol. Dans tous les cas de développement, de redéveloppement ou de requalification du territoire, la Ville évaluera la desserte en eau potable, ce qui aidera à fixer et à réévaluer les densités à prévoir lorsque la situation l'exigera. Les espaces centraux et les axes de transport, plus denses, doivent s'harmoniser avec des territoires habités où le tissu urbain est moins dense. La diversité de la typologie résidentielle doit également être préservée.

Conformément aux exigences métropolitaines, nous introduisons les seuils minimaux de densité prescrits au PMAD et applicables aux usages résidentiels ou mixtes (espaces vacants et à redévelopper) aux espaces voués à une urbanisation optimale « hors TOD » ou aux espaces voués à une urbanisation optimale compris dans une aire TOD / corridor de transport. La densité prescrite est donc une densité minimale brute, incluant les rues et les parcs (pour une densité nette, le PMAD introduit un facteur de multiplication de 1,25 de la densité brute).

Certaines exceptions s'appliquent afin de ne pas appliquer les seuils minimaux de densité dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- a) à l'intérieur des aires protégées, des milieux humides et des milieux voués à une conservation, incluant le cas échéant, une zone tampon ou une bande de protection (les espaces naturels et humides découlant de la réalisation du plan de conservation des milieux tel qu'exigé peuvent également être inclus à la présente exception);
- b) à l'intérieur du couvert forestier inclus dans les bois et corridors forestiers métropolitains, sous réserve des dispositions normatives énoncées au règlement de zonage;
- c) à l'intérieur des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes naturelles (zone inondable, zone de risque d'érosion et de glissement de terrain);
- d) à l'intérieur des noyaux de village patrimonial et des corridors routiers patrimoniaux identifiés au Schéma d'aménagement de la MRC de Thérèse-De Blainville et dont le territoire est assujéti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou tout autre approche réglementaire similaire;
- e) aux terrains intercalaires²⁹ (construction ou reconstruction), afin d'assurer une homogénéité

²⁹ « Terrain intercalaire » : un terrain vacant (ou devant être reconstruit) situé dans un secteur ou un îlot construit, dont les dimensions et la superficie sont similaires aux terrains adjacents. Dans ce cas, si les terrains adjacents accueillent des bâtiments unifamiliaux, implanté en mode isolée de 2 étages, la Ville pourra autoriser une densité similaire afin de respecter la volumétrie et l'homogénéité existante du secteur.

de la densité ou des volumétries existantes;

- f) aux terrains pour lesquels une approbation particulière (plan d'aménagement d'ensemble, plan d'implantation et d'intégration architecturale, entente relative aux travaux municipaux, etc.) a été accordée avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que cette approbation vise les typologies ou les densités;
- g) aux terrains inclus dans un programme particulier d'urbanisme en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- h) à l'application des droits acquis (par exemple : reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un incendie).

La MRC soumettra un modèle de rapport aux Villes afin de faire un suivi de la densification des espaces voués à une urbanisation optimale.

Le plan ci-dessous illustre les espaces voués à une urbanisation optimale qui comprend les espaces vacants et les espaces à redévelopper :

Figure 2 - Espaces voués à une urbanisation optimale



7.2.1 Densité pour les espaces voués à une urbanisation optimale « hors TOD »

Pour les espaces voués à une urbanisation optimale à des fins résidentielles ou mixtes « hors TOD », les seuils minimaux de densité brute sont prescrits de façon progressive jusqu'en 2031, soit :

Tableau 16 - Seuils minimaux de densité pour les espaces voués à une urbanisation optimale

Années	Densité brute minimum ¹	Densité nette minimum ²
2011 à 2016	21 logements à l'hectare	26,25 logements à l'hectare
2017 à 2021	23 logements à l'hectare	28,75 logements à l'hectare
2022 à 2026	25 logements à l'hectare	31,25 logements à l'hectare
2027 à 2031	27 logements à l'hectare	33,75 logements à l'hectare

¹ La densité brute inclut les rues et les parcs dans le calcul.

² Facteur de multiplication de 1,25 de la densité brute.

7.2.2 Densité pour les espaces voués à une urbanisation optimale compris dans les aires TOD ou un corridor de transport

En lien avec ses grandes orientations, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) fixe notamment comme objectif d'orienter la croissance aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain en privilégiant un aménagement de type TOD aux abords des points d'accès au transport en commun.

Ce concept défendu par l'urbaniste américain Peter Calthorpe vise « (...) des logements de densité modérée et élevée ainsi que des utilisations publiques, des emplois, des commerces de détail et des services complémentaires (...) concentrés dans des quartiers à vocations mixtes situés à des points stratégiques le long des réseaux de transport en commun régionaux³⁰ ».

La future gare adjacente au secteur résidentiel du Faubourg Boisbriand est comprise à l'intérieur de l'aire TOD. L'espace entourant cette nouvelle gare, soit un rayon de 1 km, fera l'objet d'un aménagement urbain et d'un développement axé sur les transports collectifs et actifs. Selon les exigences du PMAD, pour les aires TOD et les corridors de transport, le seuil minimal de densité brute moyenne est fixé à 40 logements à l'hectare. Le développement de ce secteur a été planifié sur des critères d'aménagement actuels dont les principes du TOD. Ainsi, la partie résidentielle du Faubourg est située à moins de 500 mètres du projet de gare est accessible à pied pour la plupart des résidents de ce secteur.

Le développement de ce secteur a été planifié sur des critères d'aménagement actuels dont les

³⁰ Guide d'aménagement pour les aires de TOD (Transit Oriented Development), préparé pour la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) préparé par la firme AECOM, page 11.

principes du TOD. Ainsi, la partie résidentielle du Faubourg est située à moins de 500 mètres du projet de gare est accessible à pied pour la plupart des résidents de ce secteur.

La figure 4 illustre les aires TOD et le corridor de transport présents sur le territoire de la Ville de Boisbriand. À l'intérieur de ces aires, le seuil minimal de densité brute est fixé à 40 logements à l'hectare (densité nette de 50 logements à l'hectare). De plus, les espaces voués à un usage résidentiel ou mixte situés à l'intérieur du corridor de transport seront inclus dans un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour s'assurer que la densité moyenne atteindra le minimum prescrit.

Présentement, le secteur résidentiel du Faubourg Boisbriand est situé dans l'aire TOD ainsi que certains espaces à redévelopper le long du boulevard de la Grande-Allée du côté ouest. Des densités minimales seront inscrites à la grille des usages et normes de la zone résidentielle du Faubourg Boisbriand pour s'assurer que la densité moyenne soit atteinte.

Le guide d'aménagement et de développement du secteur à dominante résidentielle du Faubourg Boisbriand établit des densités nettes à atteindre pour les terrains à développer et représente une planification détaillée de l'aire TOD.

Figure 3 - Densité nette prévue au Guide d'aménagement et de développement du secteur à dominante résidentielle du Faubourg Boisbriand ³¹



³¹ Guide d'aménagement et de développement du secteur à dominante résidentielle du Faubourg Boisbriand, préparé pour Cherokee et Faubourg Boisbriand, révisé le 22 février 2012.

Le secteur construit atteint une densité nette de 72 logements à l'hectare. Ainsi, en suivant le plan inclus dans le guide, la densité nette à l'intérieur de la zone sera supérieure au minimum de 50 logements à l'hectare demandée par la CMM pour une aire TOD.

7.3 Périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation de Boisbriand correspond aux limites données par la zone agricole telle que décrétée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1). Cependant, certains espaces ont été identifiés à l'intérieur des dites limites étant donné les caractéristiques des milieux et les usages adjacents. C'est à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation que sont concentrées principalement la croissance urbaine et la mise en commun des équipements. Le périmètre d'urbanisation joue un rôle important en ce sens qu'il oblige à une planification rigoureuse des espaces existants pour en rentabiliser tous les aspects.

7.4 Affectations du sol

Les tableaux suivants présentent les usages dominants, les usages complémentaires ainsi que la densité et l'intensité d'occupation pour chacune des aires d'affectation du sol. Les stratégies préconisées pour les phases de développement urbain y sont également présentées.

7.4.1 Affectation « Résidentielle de catégorie 1 »

Tableau 17 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Résidentielle de catégorie 1 »

AFFECTATION « RÉSIDENIELLE DE CATÉGORIE 1 »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Habitation. Typologies variées (unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale) de moins de 6 logements par bâtiment <i>seulement</i>.</p>	<p>Commerce de voisinage et de quartier. Les commerces, implantés en bordure des rues collectrices et intermunicipales seulement, sont complémentaires et compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière.</p> <p>Équipement communautaire de voisinage.</p> <p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p> <p>Usage mixte (résidentiel/commercial/communautaire)</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre maximal de logements à l'hectare : maximum de 70 logements/hectare .	

7.4.2 Affectation « Résidentielle de catégorie 2 »

Tableau 18 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Résidentielle de catégorie 2 »

AFFECTATION « RÉSIDENIELLE DE CATÉGORIE 2 »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Habitation. Typologie multifamiliale de 6 logements et plus par bâtiment <i>seulement</i>.</p>	<p>Commerce de voisinage et de quartier. Les commerces, implantés en bordure des rues collectrices et intermunicipales seulement, sont complémentaires et compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière.</p> <p>Équipement communautaire de voisinage et régional.</p> <p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Infrastructure structurante de transport en commun.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p> <p>Usage mixte (résidentiel/commercial/communautaire)</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
<p>Nombre maximal de logements à l'hectare : maximum de 125 logements/hectare.</p>	

7.4.3 Affectation « Résidentielle de catégorie 3 »

Tableau 19 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Résidentielle de catégorie 3 »

AFFECTATION « RÉSIDENIELLE DE CATÉGORIE 3 »		
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES	
<p>Habitation. Typologies variées (unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale)</p>	<p>Commerce de voisinage et de quartier. Les commerces, implantés en bordure des rues collectrices et intermunicipales seulement, sont complémentaires et compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière.</p> <p>Services professionnels et administratifs.</p> <p>Équipement communautaire de voisinage et régional.</p> <p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Infrastructure structurante de transport en commun.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p> <p>Usage mixte (résidentiel/commercial/communautaire)</p>	
DENSITÉ D'OCCUPATION		
Nombre minimal de logements à l'hectare : selon le tableau ci-dessous		
Années	Densité brute minimum ¹	Densité nette minimum ²
2011 à 2016	21 logements à l'hectare	26,25 logements à l'hectare
2017 à 2021	23 logements à l'hectare	28,75 logements à l'hectare
2022 à 2026	25 logements à l'hectare	31,25 logements à l'hectare
2027 à 2031	27 logements à l'hectare	33,75 logements à l'hectare
<p>¹ La densité brute inclut les rues et les parcs dans le calcul.</p> <p>² Facteur de multiplication de 1,25 de la densité brute.</p>		

7.4.4 Affectation « Pôle civique »

Tableau 20 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Pôle civique »

AFFECTATION « PÔLE CIVIQUE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Équipement communautaire de voisinage et régional. Usages communautaires structurants qui sont compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière. De manière non limitative, les usages sont de types : hôtel de ville, centre sportif, musée, centre culturel, etc.</p> <p>Bureaux. Services professionnels, financiers et administratifs.</p>	<p>Habitation. Typologies bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales <i>seulement</i>.</p> <p>Commerce de voisinage et de quartier. Les activités commerciales visent la desserte des usagers de la fonction résidentielle et répondent à des besoins locaux et supportent les usages dominants. De manière non limitative, les usages visés sont de types : dépanneur, salon de coiffure, banque, restaurant, pharmacie, etc.</p> <p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p> <p>Usage mixte (résidentiel/commercial/communautaire)</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre maximal de logements à l'hectare : 70 logements/hectare.	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
<p>Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,35</p> <p>Édifice à bureaux : superficie de plancher maximale de 500 m²</p> <p>Commerce de voisinage et de quartier : superficie de plancher maximale de 350 500 m²</p>	

7.4.5 Affectation « Communautaire »

Tableau 21 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Communautaire »

AFFECTATION « COMMUNAUTAIRE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Équipement communautaire de voisinage et régional. Usages communautaires qui sont compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière. De manière non limitative, les usages sont de types : écoles primaires et secondaires, centres d'accueil, etc.</p>	<p>Équipement récréatif. Parc et espace vert. Espace de conservation. Installations d'utilité publique. Habitation.</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
—	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,50	

7.4.6 Affectation « Commerciale locale »

Tableau 22 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Commerciale de desserte locale »

AFFECTATION « COMMERCIALE LOCALE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Commerce de voisinage et de quartier. Les activités commerciales visent la desserte des usagers de la fonction résidentielle et répondent à des besoins locaux. De manière non limitative, les usages visés sont de types : dépanneur, salon de coiffure, banque, pharmacie, etc.</p> <p>Bureaux. Services professionnels, financiers et administratifs.</p>	<p>Équipement communautaire de voisinage.</p> <p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,60 à l'exception du chemin de la Grande-Côte	

7.4.7 Affectation « Commerciale régionale »

Tableau 23 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Commerciale régionale »

AFFECTATION « COMMERCIALE RÉGIONALE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Commerce à desserte régionale. Les activités commerciales répondent à des besoins locaux et régionaux. Ces commerces, de moyenne à grande surface, sont situés dans des bâtiments indépendants isolés ou jumelés <i>seulement</i>. De manière non limitative, les usages visés sont de types : grand magasin, marché d'alimentation, commerces de divertissement, etc.</p> <p>Bureaux. Services professionnels, financiers et administratifs.</p>	<p>Commerce de voisinage et de quartier. Les activités commerciales, dans des bâtiments indépendants isolés ou jumelés <i>seulement</i>, visent la desserte des usagers de la fonction résidentielle et répondent à des besoins locaux. De manière non limitative, les usages visés sont de types : restaurant, pharmacie, etc.</p> <p>Équipement communautaire de voisinage et régional.</p> <p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Infrastructures structurantes de transport en commun.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,60	

7.4.8 Affectation « Commerciale d'expansion »

Tableau 24 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Commerciale d'expansion »

AFFECTATION « COMMERCIALE D'EXPANSION »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Commerce à desserte régionale. Les activités commerciales et centres commerciaux, d'un minimum de 40 établissements ou ayant une superficie de plancher minimale de 20 000 m², répondent à des besoins régionaux. De manière non limitative, les usages visés sont de types : centres commerciaux, centres de rénovation, commerces de divertissement, marché d'alimentation, etc.</p> <p>Bureaux. Services professionnels, financiers et administratifs.</p>	<p>Équipement communautaire de voisinage et régional.</p> <p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,50	

7.4.9 Affectation « Industrielle légère »

Tableau 25 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Industrielle légère »

AFFECTATION « INDUSTRIELLE LÉGÈRE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Industrie légère. De façon à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions, l'implantation d'un écran ou d'une zone tampon doit être prévue entre tout secteur industriel et un secteur résidentiel projeté ou existant.</p>	<p>Activité para-industrielle. Comprenant des activités qui génèrent des nuisances (par exemple : camionnage lourd et bruit) qui sont incompatibles avec les milieux habités, tels que : commerces de gros, entrepôts, centres de distribution, commerces para-industriels, services d'utilité publique ou commerces de détail qui s'assimilent aux catégories précédentes par les nuisances générées.</p> <p>Bureaux. Incluant les sièges sociaux, les activités de recherche et les laboratoires, dans la mesure où ils sont reliés aux activités industrielles ou para-industrielles.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
—	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,50	

7.4.10 Affectation « Industrielle lourde »

Tableau 26 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Industrielle lourde »

AFFECTATION « INDUSTRIELLE LOURDE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Industrie lourde. De façon à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions, l'implantation d'un écran ou d'une zone tampon doit être prévue entre tout secteur industriel et un secteur résidentiel projeté ou existant.</p>	<p>Industrie légère. De façon à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions, l'implantation d'un écran ou d'une zone tampon doit être prévue entre tout secteur industriel et un secteur résidentiel projeté ou existant.</p> <p>Activité para-industrielle. Comprenant des activités qui génèrent des nuisances (par exemple : camionnage lourd et bruit) qui sont incompatibles avec les milieux habités, tels que : commerces de gros, entrepôts, centres de distribution, commerces para-industriels, services d'utilité publique ou commerces de détail qui s'assimilent aux catégories précédentes par les nuisances générées.</p> <p>Bureaux. Services administratifs, incluant les sièges sociaux, les activités de recherche et les laboratoires, dans la mesure où ils sont reliés aux activités industrielles ou para-industrielles.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
—	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,40	

7.4.11 Affectation « Industrielle de prestige »

Tableau 27 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Industrielle de prestige »

AFFECTATION « INDUSTRIELLE DE PRESTIGE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Industrie de prestige. De façon à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions, l'implantation d'un écran ou d'une zone tampon doit être prévue entre tout nouveau secteur industriel et un secteur résidentiel projeté ou existant.</p> <p>Activité d'affaires et de haute technologie.</p> <p>Industrie légère. De façon à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions, l'implantation d'un écran ou d'une zone tampon doit être prévue entre tout nouveau secteur industriel et un secteur résidentiel projeté ou existant.</p>	<p>Bureaux.</p> <p>Équipement communautaire de voisinage et régional.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Infrastructures structurantes de transport en commun.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
—	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,50	

7.4.12 Affectation « Conservation »

Tableau 28 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Conservation »

AFFECTATION « CONSERVATION »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
Espace de conservation.	<p>Parc et espace vert.</p> <p>Activité récréative extensive. Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables.</p> <p>Équipement communautaire de voisinage et régional. Des équipements communautaires qui s'intègrent au paysage uniquement.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
—	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Rapport espace bâti/terrain maximal de 0,25	

7.4.13 Affectation « Agricole »

Tableau 29 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Agricole »

AFFECTATION « AGRICOLE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Agriculture et activités agricoles. Telles que définies par la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ, c. P-41.1).</p>	<p>Habitation. Répondant à une des exigences suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour l'exploitant, c'est-à-dire la personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, selon les normes de l'article 40 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ, c. P-41.1); 2. Pour des personnes autres que l'exploitant, en vertu des dispositions de l'article 31.1 ou aux articles 101 à 105 de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (L. RLRQ, c. P-41.1). L'ajout d'un logement supplémentaire à même la résidence existante destinée à être occupé par des personnes qui ont ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance avec l'occupant du logement principal. <p>Autres usages et activités. Les usages suivants, ayant obtenu une autorisation de la <i>Commission de protection du territoire agricole du Québec</i> (CPTAQ) ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la LPTAA :³²</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sylviculture. ▪ Entreposage de produits ou de biens utiles à l'agriculture. ▪ Conditionnement et la transformation primaire d'un produit de la ferme. ▪ Vente d'un produit de ferme. ▪ Acériculture et exploitation d'une cabane à sucre. ▪ Récréation extensive. ▪ Gîte touristique. ▪ Hébergement à la ferme. ▪ Table champêtre. <p>Parc et espace vert.</p> <p>Espace de conservation.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p>
DENSITÉ D'OCCUPATION	
Nombre maximal de logements à l'hectare : 2 logements/hectare.	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
—	

³² Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du ou des lots faisant l'objet de droits acquis ou pour lesquels une autorisation a été délivrée par la CPTAQ.

7.4.14 Affectation « Mixte »

Tableau 29.1 Synthèse des usages dominants et complémentaires – Affectation « Mixte »

AFFECTATION « MIXTE »	
USAGE DOMINANT	USAGES COMPLÉMENTAIRES
<p>Habitation. Typologies variées (unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale).</p> <p>Équipement communautaire de voisinage et régional. Usages communautaires qui sont compatibles avec la fonction résidentielle et ne créent aucune nuisance à cette dernière. De manière non limitative, les usages sont de types : écoles primaires et secondaires, centres d'accueil, etc.</p> <p>Commerce de voisinage et de quartier. Les activités commerciales visent la desserte des usagers de la fonction résidentielle et répondent à des besoins locaux. De manière non limitative, les usages visés sont de types : dépanneur, salon de coiffure, banque, pharmacie, etc.</p> <p>Bureaux. Services professionnels, financiers et administratifs.</p>	<p>Équipement récréatif.</p> <p>Parc et espace vert.</p> <p>Équipement de conservation.</p> <p>Infrastructure structurante de transport en commun.</p> <p>Installations d'utilité publique.</p> <p>Usage mixte (résidentiel/commercial/communautaire).</p>

Le plan 5 — *Grandes affectations du sol*, présenté à la page suivante, délimite les aires d'affectation. D'autre part, le tableau intitulé « Synthèse des aires d'affectations et des usages dominants et complémentaires autorisés », présenté aux pages suivantes, résume les usages dominants et les usages complémentaires de chacune des aires d'affectation du sol.

Plan 5

Grandes affectations du sol, mis à jour en date du 22 juillet 2016 par le Service d'urbanisme de la Ville de Boisbriand.

7.5 Tableau synthèse des aires d'affectation et des usages dominants et complémentaires autorisés

Le tableau ci-dessous, présenté à titre indicatif, résume les usages dominants et les usages complémentaires autorisés pour chacune des aires d'affectation. Le texte du plan d'urbanisme, dont les sous-sections portant sur chacune des aires d'affectation, a préséance.

Tableau 30 Synthèse des aires d'affectations et des usages dominants et complémentaires autorisés

Aires d'affectation \ Usages	Habitation	Commerce de voisinage et de quartier	Commerce à desserte régionale	Bureaux	Équipement communautaire de voisinage	Équipement communautaire régional	Activités d'affaires et de haute technologie	Industrie légère	Industrie lourde	Industries de prestige	Activité para-industrielle	Équipement récréatif	Activité récréative extensive	Parc et espace vert	Espace de conservation	Agriculture et activités agricoles	Autres activités agricoles	Infrastructures structurantes de transport en commun	Installations d'utilité publique
Résidentielle catégorie 1	●	○	—	—	○	—	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	—	○
Résidentielle catégorie 2	●	○	—	—	○	○	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	○	○
Résidentielle catégorie 3	●	○	—	—	○	○	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	○	○
Pôle civique	○	○	—	●	●	●	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	—	○
Communautaire	○	—	—	—	●	●	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	—	○
Commerciale locale	○	●	—	●	○	—	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	—	○
Commerciale régionale	—	○	●	●	○	○	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	○	○
Commerciale d'expansion	—	—	●	●	○	○	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	—	○
Industrielle légère	—	—	—	○	—	—	—	●	—	—	○	—	—	—	○	—	—	—	○
Industrielle lourde	—	—	—	○	—	—	—	○	●	—	○	—	—	—	○	—	—	—	○
Industrielle de prestige	—	—	—	○	○	○	●	●	—	●	—	—	—	○	○	—	—	○	○
Conservation	—	—	—	—	○	○	—	—	—	—	—	—	○	○	●	—	—	—	○
Agricole	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	●	○	—	○
Mixte	●	●	—	●	●	●	—	—	—	—	—	○	—	○	○	—	—	○	○

Usage dominant ●
Usage complémentaire ○

7.6 Phases de développement

En ce qui concerne le développement urbain futur, le plan d'urbanisme préconise avant tout la consolidation des zones urbaines déjà construites, et ce, dans l'optique de préserver le domaine agricole et le capital environnemental. Étant donné que les espaces disponibles aux fins de développement urbain et que le rythme de développement évolue de façon bien différente selon les affectations, les stratégies préconisées sont présentées pour l'ensemble des aires d'affectation au tableau ci-dessous.

Tableau 31 Stratégie de développement urbain

Affectation	Stratégie de développement (présenté en ordre de priorité)
Résidentielle de catégorie 1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La consolidation des secteurs existants, aux endroits où des espaces sont disponibles; ▪ Le développement, pour les nouveaux quartiers à construire, en priorité, des secteurs déjà viabilisés en infrastructures; ▪ La densification des espaces bordant le boulevard de la Grande-Allée, le chemin de la Grande-Côte (section ouest) et la montée Sanche est privilégiée;
Résidentielle de catégorie 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les secteurs d'expansion résidentielle, tels qu'identifiés au plan 4 – <i>Concept d'organisation spatiale</i>, situés à l'extérieur des limites du périmètre urbain et contigu au milieu bâti existant, seront envisagés à plus long terme, lorsque les espaces à l'intérieur des limites du périmètre urbain ne seront plus disponibles.
Résidentielle de catégorie 3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Densification du secteur résidentiel du Faubourg Boisbriand pour consolider l'aire TOD. ▪ Développer les terrains vacants situés à l'intérieur du corridor de transport à des fins résidentielles avec une densité respectueuse du cadre bâti déjà existant dans les secteurs voisins.
Pôle civique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La densification des espaces bordant le boulevard de la Grande-Allée.
Communautaire	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La consolidation des secteurs existants.
Commerciale locale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La consolidation des secteurs existants, notamment par la définition de vocations particulières aux différents secteurs commerciaux et par le redéveloppement de ceux-ci. ▪ La densification des espaces bordant le boulevard de la Grande-Allée, le chemin de la Grande-Côte (section ouest) et la montée Sanche est privilégiée.
Commerciale d'expansion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La complétion du secteur « Faubourg Boisbriand »; ▪ Le secteur d'expansion commerciale régionale, tel qu'identifié au plan 3 – <i>Concept d'organisation spatiale</i>, sera envisagé à plus long terme, lorsque les espaces réservés à des fins commerciales régionales ne seront plus disponibles dans le secteur « Faubourg Boisbriand ».
Industrielle légère	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La consolidation des secteurs existants;

Affectation	Stratégie de développement (présenté en ordre de priorité)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement, pour les nouveaux secteurs industriels à construire, en priorité, des secteurs déjà viabilisés en infrastructures.
Industrielle lourde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La consolidation des secteurs existants.
Multifonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le développement et la densification des espaces bordant le boulevard de la Grande-Allée ainsi que le « Faubourg Boisbriand ». ▪ La desserte en services d'aqueducs et d'égouts du secteur adjacent à la voie ferrée.
Conservation	S.O.
Agricole	S.O.
Mixte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La consolidation de milieux de vie mixte à proximité des secteurs présentant déjà une offre commerciale locale et une accessibilité aux infrastructures de transport collectif et actif.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

8.1 Dispositions particulières du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC de Thérèse-De Blainville

Outre les normes générales prévues au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville, le Plan et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Boisbriand intègrent les dispositions particulières suivantes :

- Conditions d'émission des permis de construction (section 2 du document complémentaire du SAD);
- Dispositions relatives au lotissement (section 3 du document complémentaire du SAD);
- Dispositions relatives aux plaines inondables (section 4 du document complémentaire du SAD) ;
- Dispositions relatives à la protection des rives et du littoral (section 5 du document complémentaire du SAD) ;
- Dispositions relatives aux zones à risque de mouvement de terrain (section 6 du document complémentaire du SAD) ;
- Dispositions relatives aux distances séparatrices pour la gestion des odeurs en milieu agricole (section 7 du document complémentaire du SAD) ;
- Dispositions particulières (section 8 du document complémentaire du SAD) concernant les thématiques suivantes :
 - Maisons mobiles et roulottes (sous-section 8.1 du document complémentaire du SAD);
 - Zones sensibles au bruit routier et ferroviaire (sous-section 8.2 du document complémentaire du SAD);
 - Zones tampons (sous-section 8.3 du document complémentaire du SAD);
 - Optimisation du réseau routier (sous-section 8.4 du document complémentaire du SAD) ;
 - Sites d'extraction (– présence d'une carrière existante sur une partie des lots 5 467 452 et 5 517 017 faisant l'objet d'une entente hors cour entre la Carrière Saint-Eustache Ltée, la Ville de Boisbriand et la Municipalité régionale de comté Thérèse-De Blainville,

- dans le dossier 700-17-005051-080 de la Cour supérieure du district de Terrebonne, approuvée par la résolution numéro 2020-11-489 du conseil municipal.) (sous-section 8.5 du document complémentaire du SAD);
- Dépôt de neiges usées (sous-section 8.5 du document complémentaire du SAD) (– présence d'un dépôt de neiges usées existant sur une partie des lots 5 467 452 et 5 517 017 faisant l'objet d'une entente hors cour entre la Carrière Saint-Eustache Ltée, la Ville de Boisbriand et la Municipalité régionale de Comté Thérèse-De Blainville, dans le dossier 700-17-005051-080 de la Cour supérieure du district de Terrebonne, approuvée par la résolution numéro 2020-11-489 du conseil municipal.);
 - Lieux contaminés par l'enfouissement illégal de déchets dangereux et anciens dépotoirs (sous-section 8.6 du document complémentaire du SAD);
 - Lieux d'élimination des déchets solides (sous-section 8.7 du document complémentaire du SAD);
 - Cimetières d'autos (sous-section 8.8 du document complémentaire du SAD);
 - Prises d'eau potable (sous-section 8.9 du document complémentaire du SAD);
 - Équipements d'épuration (sous-section 8.10 du document complémentaire du SAD);
 - Habitats fauniques (sous-section 8.11 du document complémentaire du SAD);
 - Milieux humides (sous-section 8.12 du document complémentaire du SAD);
 - Abattage d'arbres (sous-section 8.13 du document complémentaire du SAD)
 - Secteurs patrimoniaux (sous-section 8.14 du document complémentaire du SAD);
 - Affichage commercial (sous-section 8.15 du document complémentaire du SAD);
 - Seuils minimaux de densité (sous-section 8.16 du document complémentaire du SAD);
 - Installations d'intérêt métropolitain (sous-section 8.17 du document complémentaire du SAD);
 - Centres intermodaux et pôles logistiques (sous-section 8.18 du document complémentaire du SAD);
 - Protection du couvert forestier à l'intérieur des bois et corridors forestiers métropolitains (sous-section 8.19 du document complémentaire du SAD).

8.2 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

De plus en plus, le contrôle du développement, au seul moyen du cadre réglementaire et normatif, s'avère insuffisant pour assurer la qualité des projets, particulièrement en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, l'aménagement des terrains, l'intégration architecturale et la qualité de l'affichage. Or, les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permettent aux municipalités d'exiger qu'un projet, en plus de respecter les dispositions normatives des règlements d'urbanisme, réponde également à des critères et objectifs qualitatifs adoptés à l'intérieur d'un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA).

Conformément aux grandes orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre du Plan d'urbanisme de la Ville de Boisbriand et des dispositions à cet effet du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville, les secteurs suivants seront assujettis à l'approbation d'un *plan d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) :

- Les nouveaux développements résidentiels du « Faubourg Boisbriand »;
- Les travaux touchant les bâtiments patrimoniaux;
- Les principaux axes et pôles commerciaux (chemin de la Grande-Côte, boulevard de la Grande-Allée, montée Sanche et le « Faubourg Boisbriand »);
- Les vitrines autoroutières, situées aux abords des autoroutes A-15 et A-640.

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

Un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) permet de contrôler la qualité des éléments suivants :

- l'implantation, l'architecture et l'aménagement paysager de certains usages commerciaux, industriels, communautaires et résidentiels autorisés dans certains secteurs du territoire;
- la modification de l'affichage commercial existant ainsi que tout nouvel affichage sur l'ensemble du territoire;
- la rénovation, l'agrandissement et la démolition d'un immeuble possédant un intérêt culturel, patrimonial, historique ou architectural.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) doit :

1. Indiquer toutes les zones ou catégories de constructions, de terrains ou de travaux visés;
2. Déterminer les objectifs ainsi que les critères permettant d'évaluer l'atteinte de ces objectifs;
3. Prescrire le contenu minimal des plans à exiger;
4. Prescrire les documents qui doivent accompagner les plans;
5. Prescrire la procédure assujettie à l'approbation des plans.

8.3 Programme particulier d'urbanisme (PPU)

La Ville de Boisbriand peut se doter, pour les secteurs faisant l'objet de préoccupations particulières, d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU), lui permettant de planifier son aménagement de façon plus précise. Les éléments suivants peuvent y figurer :

- L'affectation du sol et la densité de son occupation;
- Le tracé projeté et le type de voies de circulation;
- La nature, l'emplacement et le type d'équipements et d'infrastructures;
- La nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés;
- Les règles proposées de zonage, de lotissement et de construction;
- La séquence de construction;
- La durée approximative des travaux;
- Les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition;
- Etc.

Ainsi, conformément aux *grandes orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre* du présent plan d'urbanisme de la Ville de Boisbriand, les secteurs suivants sont assujettis à la réalisation d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU):

- La montée Sanche;
- Le chemin de la Grande-Côte;
- Le boulevard de la Grande-Allée;
- Le chemin de la Rivière-Cachée;
- Le chemin de la Côte-Nord.

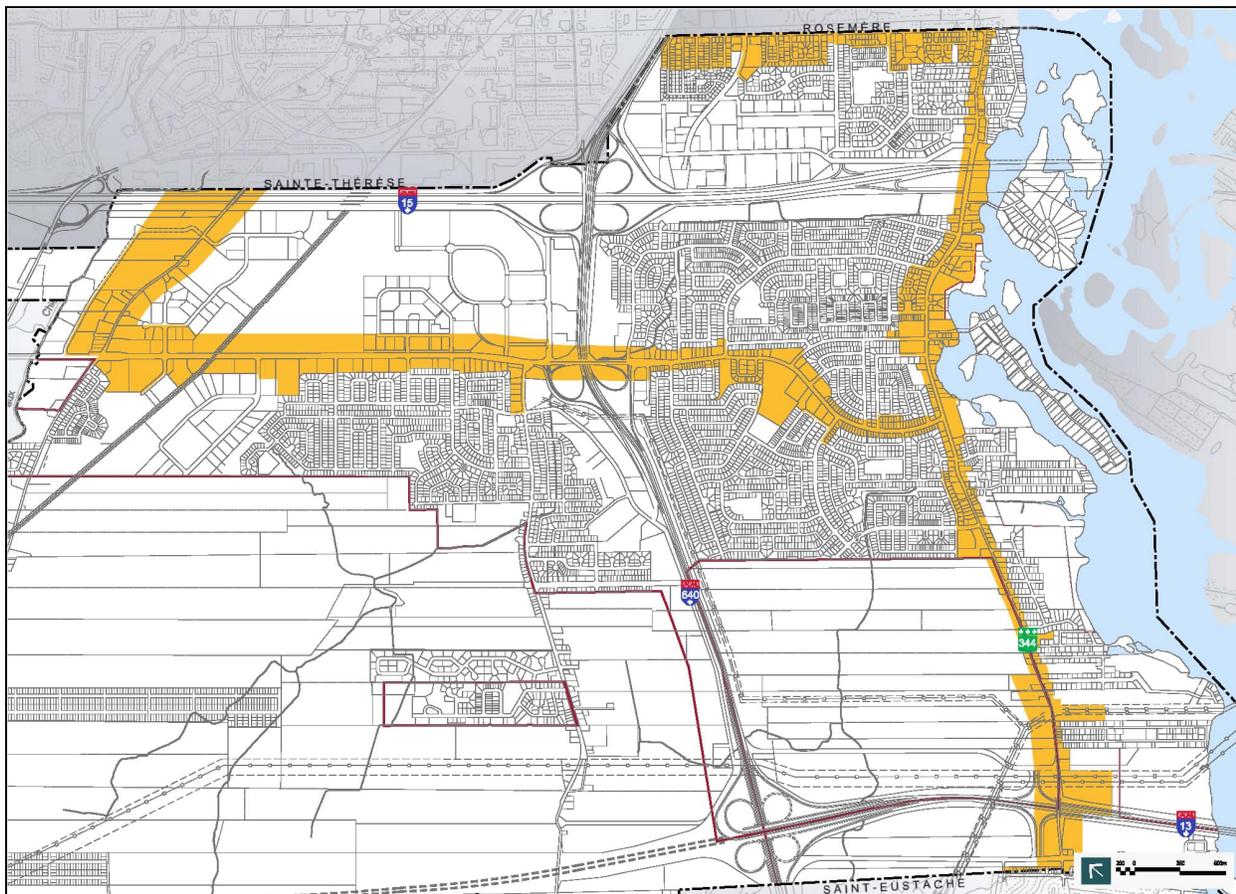
Chaque Programme particulier d'urbanisme portera une attention particulière à la revitalisation d'un secteur en misant sur une réflexion approfondie qui doit s'appuyer sur des analyses contextuelles et sur des projets concrets. Entre autres et selon les secteurs assujettis, les PPU devront se pencher sur les problématiques et enjeux suivants :

- La complémentarité des activités;
- Les relations entre les espaces publics et privés;
- L'image de la municipalité, notamment aux principales portes d'entrée;
- La fonctionnalité du réseau routier;
- L'amélioration de la sécurité et du confort des usagers des déplacements actifs;
- L'amélioration de l'environnement bâti (programme de subvention à la rénovation);

- Le maintien de la fluidité de la circulation et l'augmentation de l'achalandage sur le chemin de la Grande-Côte et sur le boulevard de la Grande-Allée;
- Le conflit vélo-piéton-automobiles dans certains secteurs;
- L'analyse du mobilier urbain en place (ex. abribus);
- La signalisation et les aménagements paysagers (ex. aménagements distinctifs aux portes d'entrée);
- La faible qualité des aménagements des aires de stationnement situées en cour avant;
- L'analyse de l'affichage en place;
- L'absence d'une définition claire des seuils des bâtiments et des boutiques.

La figure ci-dessous délimite les secteurs assujettis à ce PPU :

Figure 4 Secteurs assujettis au PPU – principales artères de la municipalité, liens entre les pôles commerciaux



8.4 Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

La Ville s'est dotée d'un règlement afin d'identifier des zones sujettes à un développement suivant un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), au contrôle des usages et densités du sol applicables et établissant les conditions et critères à rencontrer. Les zones résidentielles identifiées comme un secteur voué à une urbanisation optimale sont visées dans le règlement sur les PAE ce qui permettra d'atteindre la densité moyenne minimale souhaitée par la CMM.

Deux secteurs ont été identifiés au plan 5 sur les grandes affectations du sol comme secteurs de PAE. D'autres secteurs pourront s'ajouter à plus long terme.

8.4.1 Secteur du chemin de la Côte Nord

La première zone assujettie au règlement sur les PAE comprend le terrain vacant situé au nord du chemin de la Côte Nord et ceinturé par le territoire de la Ville de Mirabel sur trois côtés. Au sud de ce terrain, il y a une zone industrielle lourde qui se transforme pour laisser place à une zone industrielle de prestige comprenant des espaces bureaux. Ce secteur a fait l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole auprès de la CPTAQ en 2014. Le terrain comprend notamment un ruisseau qui le traverse d'est en ouest dans la partie supérieure. Afin de respecter le seuil minimal de densité, l'ensemble des usages résidentiels devra atteindre une densité moyenne prescrite au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.



PAE #1 du chemin de la Côte Nord

Compte tenu de sa proximité d'un axe majeur de transport et de services, ce secteur est identifié comme un espace voué à une urbanisation optimale.

8.4.2 Secteur du chemin de la Côte Sud

Cette deuxième zone assujettie au règlement sur les PAE est située au sud du chemin de la Côte Sud, à la limite du périmètre d'urbanisation. La zone est enclavée par une voie ferrée, un secteur résidentiel déjà construit, la zone agricole et le chemin de la Côte Sud. Le développement de ce secteur devra tenir compte de la voie ferrée et des distances à respecter de celle-ci pour atténuer les nuisances causées par le bruit et les vibrations. Afin de respecter le seuil minimal de densité, l'ensemble des usages résidentiels devra atteindre une densité moyenne prescrite au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.



PAE #2 du chemin de la Côte Sud

Section 9

PLAN D'ACTION

9. PLAN D'ACTION

Le plan d'action présenté ci-après est un guide permettant aux autorités municipales et aux différents intervenants publics et privés de mettre en œuvre les orientations qui sont présentées dans le présent plan d'urbanisme. Les actions sont regroupées en fonction des orientations abordées au plan d'urbanisme.

Aux fins du présent tableau, certains moyens de mise en œuvre ont été simplifiés. La description détaillée de chacun des moyens de mise en œuvre est présentée à la section 5 du présent plan d'urbanisme.

ORIENTATION 1 : UNE IMAGE ET UNE IDENTITÉ RENOUVELÉES

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Objectif 1.1 Soigner l'aménagement des portes d'entrée et des parcours significatifs de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer et mettre en œuvre un programme d'aménagement du domaine public, par des aménagements distinctifs et de qualité (entre autres : carrefour giratoire, plantation, mobilier urbain, aménagements paysagers, affichage intégré, etc.) 			X
Objectif 1.2 Mettre en valeur le paysage identitaire de Boisbriand	<ul style="list-style-type: none"> En collaboration avec les partenaires régionaux, réaliser un exercice de planification détaillée des abords de la Rivière des Mille Îles de manière à favoriser son accessibilité visuelle et fonctionnelle en tenant compte de la nécessité de mettre en place des moyens qui assureront la conservation et la protection de ce milieu naturel fragilisé par la présence humaine. 			X
Objectif 1.3 Revoir les services et équipements offerts à la population	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une étude visant à réévaluer, dans un contexte du vieillissement de la population, les besoins de la population boisbriannaise en termes d'équipements et de services de loisirs, culturels, sportifs et communautaires. 	X		
	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre la Politique de la famille et des aînés 2018-2022 			X
	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre la Politique culturelle 2023-2028 			X
	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement culturel de la Ville de Boisbriand en évaluant la possibilité de mettre sur pied un nouvel équipement ou équipement culturel évocateur, qui intègre, par exemple, de l'art urbain. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Conclure une entente de développement culturel de trois (3) ans avec le ministère des Communications, de la Culture et de la Condition féminine (MCCC) pour concrétiser les projets. (Action réalisée) 			
Objectif 1.4 Améliorer l'accessibilité universelle des commerces et services	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un <i>Guide sur les normes d'accessibilité universelle</i> plus détaillé et mieux adapté à la réalité des personnes ayant un handicap. (Action réalisée) 			
	<ul style="list-style-type: none"> Adopter un règlement afin de rendre obligatoire, sur l'ensemble du territoire de la Ville, l'utilisation des pictogrammes officiels de l'Office des personnes handicapées du Québec (OPHQ). (Action réalisée) 			

ORIENTATION 2 : DES MILIEUX DE VIE DIVERSIFIÉS ET DE QUALITÉ

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Objectif 2.1 Encourager la rénovation et la consolidation du parc de logements dans les secteurs construits	▪ Établir des dispositions normatives d'encadrement des travaux de rénovation par milieu résidentiel homogène.	X		
	▪ Évaluer l'opportunité de mettre sur pied des mesures (programmes d'intervention et de promotion) afin de soutenir la rénovation du parc de logements.	X		
	▪ Évaluer l'opportunité de participer à un programme gouvernemental de revitalisation urbaine, tel le programme <i>Rénovation Québec</i> , géré par la <i>Société d'habitation du Québec</i> .		X	
	▪ Évaluer la possibilité de subventionner les travaux majeurs de rénovation lors de l'achat d'une maison existante.		X	
Objectif 2.2 Assurer la cohabitation harmonieuse des milieux de vie et des usages adjacents	▪ Restreindre dans la réglementation d'urbanisme, les usages nuisibles dans les milieux de vie et assurer la gestion de la transition des activités.	X		
	▪ Consolider les écrans et les zones tampons existants et implanter des nouveaux écrans et zones tampons dans les secteurs sensibles.	X	X	
	▪ Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant les zones de niveau sonore élevé, les zones tampons et la gestion des droits acquis, conformément aux dispositions du document complémentaire du <i>Schéma d'aménagement et de développement</i> de la MRC de Thérèse-De Blainville.	X		
	▪ Adopter un règlement sur les usages conditionnels visant à gérer les usages de remplacement.			X
	▪ Poursuivre les initiatives de la pépinière municipale, en collaboration avec les intervenants des milieux privés et publics, afin de promouvoir la réalisation de mesures d'atténuation, notamment en privilégiant la plantation de saules (<i>salix</i>).	X		
	▪ Faire des représentations auprès du ministère des Transports du Québec (MTQ) pour l'implantation de mesures d'atténuation (par exemple : mur antibruit, etc.), plus particulièrement dans les zones sensibles au bruit routier.	X		
	▪ Élaborer et adopter une politique d'habitation pour développer une stratégie de développement immobilier résidentiel répondant adéquatement aux besoins des ménages et notamment en matière de logements sociaux, abordables et familiaux		X	
Objectif 2.3 Assurer une offre résidentielle complète, variée et accessible qui répond aux besoins de toutes les catégories de la population et de toutes les générations	▪ Établir des dispositions normatives privilégiant une typologie résidentielle diversifiée et une densité de construction adaptée aux différents milieux de vie.	X		
	▪ Positionner le développement des nouveaux milieux de vie en regard des tendances du marché, dans une perspective de diversification du produit résidentiel boisbriannais.	X		
	▪ Revoir les mesures réglementaires visant à développer et à encadrer des projets d'habitations intergénérationnelles et revoir les milieux de vie pouvant accueillir cette typologie.	X		
	▪ Évaluer la mise en place des mesures afin d'augmenter la part d'habitations à loyer modique (HLM), c'est-à-dire les offices municipaux d'habitation (OMH) sur le territoire de la Ville.			X
	▪ Créer une réserve financière dédiée au logement social soit par l'établissement d'un montant qui serait prélevé sur l'évaluation foncière des immeubles et/ou par l'imposition d'un montant aux promoteurs		*	
	▪ Favoriser la construction de résidences pour les personnes âgées.	X	X	X
	▪ Mettre à jour le <i>Plan directeur des parcs</i> réalisé en 2005.			
Objectif 2.4				

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Améliorer la desserte et la qualité des parcs, des espaces verts et des équipements récréatifs	(Action réalisée)			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre à jour le <i>Plan directeur du réseau cyclable</i> annuellement. (Action réalisée) 			

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Objectif 2.5 Assurer une planification novatrice et stratégique du développement urbain en fonction de la capacité d'accueil des différents secteurs de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser, à court terme, la consolidation des milieux de vie existants, par la révision des dispositions normatives applicables (par exemple : la révision des typologies autorisées, l'augmentation du nombre d'étages, l'autorisation d'un logement supplémentaire, etc.) dans certains secteurs stratégiques du territoire. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Procéder, à moyen/long terme, à l'évaluation de l'adéquation entre l'offre et la demande par rapport aux zones disponibles à des fins de développement résidentiel. 		X	X
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer la pertinence d'entreprendre une démarche intégrée, auprès de la MRC de Thérèse-De Blainville et des intervenants clés, à moyen/long terme, afin de déposer une demande d'exclusion de la zone agricole, à des fins résidentielles, les aires potentielles d'expansion urbaine. 		X	X
	<ul style="list-style-type: none"> Adopter une <i>Politique de développement</i> visant à guider l'aménagement et le développement des nouveaux secteurs résidentiels par le biais de critères de performance (par exemple : qualité architecturale, aménagement urbain, infrastructures, parcs et espaces verts, environnement) 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un Programme particulier d'urbanisme pour le secteur de la Grande-Côte afin d'encadrer la planification du secteur 			X
Objectif 2.6 Protéger et mettre en valeur les bâtiments de valeur patrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> Procéder, pour chacun des bâtiments d'intérêt patrimonial, à l'élaboration de fiches techniques, par l'inventaire des caractéristiques architecturales en vue de leur conservation et restauration. (Action réalisée) 			
	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des dispositions au règlement de zonage visant les bâtiments d'intérêt patrimonial, portant notamment sur : les travaux de rénovation et l'affichage. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Revoir les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), afin d'intégrer des objectifs et des critères visant la préservation et la rénovation de bâtiments patrimoniaux. (Action réalisée) 			
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer l'opportunité d'établir un <i>Programme de rénovation des bâtiments patrimoniaux</i>. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer l'opportunité, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), d'adopter un règlement de citation des bâtiments de valeur patrimoniale en tant que monument historique des bâtiments qui auront été jugés prioritaires. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer l'opportunité de mettre sur pied un programme de signalisation des bâtiments patrimoniaux (par exemple : enseignes d'interprétation) et jumeler cette signalétique à un sentier d'interprétation (cyclable, piétonnier, etc.) 			X
Objectif 2.7 Encourager l'intégration de principes d'efficacité énergétique et de développement durable à la conception des nouveaux bâtiments et des nouveaux projets résidentiels	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer et adopter un <i>Guide de bonnes pratiques</i> faisant état des principes LEED® et LEED-ND® auxquels la Ville souhaite adhérer, par l'identification des nouvelles technologies énergétiques et environnementales pouvant être appliquées dans le cadre de la construction des bâtiments et dans les concepts d'aménagement de nouveaux projets résidentiels. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Assumer le « leadership » par l'érection d'un bâtiment phare (par exemple : bâtiment à des fins culturelles ou communautaires, musée, etc.) visant à démontrer l'applicabilité des normes de bonnes pratiques. 		X	

ORIENTATION 3 : DES PÔLES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS DYNAMIQUES ET UN PÔLE CIVIQUE ATTRACTIF

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Objectif 3.1 Consolider le pôle civique en assurant la qualité de ses aménagements et de son rayonnement à l'échelle municipale	<ul style="list-style-type: none"> Revoir les usages actuellement autorisés (par exemple : commerces, etc.) afin de maintenir et de consolider la vocation institutionnelle du secteur. 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer l'opportunité de requalifier certains secteurs commerciaux situés à proximité du pôle civique afin d'implanter de nouveaux équipements à caractère institutionnel, communautaire et culturel. 		x	
	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer et mettre en œuvre, pour les principaux liens commerciaux du territoire, un <i>Programme particulier d'urbanisme (PPU)</i> afin d'encadrer la revitalisation et la consolidation des liens entre les pôles commerciaux et d'amorcer une réflexion approfondie pour ces secteurs. (Action réalisée) 			
	<ul style="list-style-type: none"> Bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant l'affichage, et ce, conformément aux dispositions du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville. 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer une vision et un concept d'aménagement du boulevard de la Grande-Allée en tant que lien fonctionnel entre le chemin de la Grande-Côte, le pôle civique et le Faubourg Boisbriand (forme du développement, type de fonctions, aménagements, etc.). (Action réalisée) 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> En collaboration avec l'organisme Éco-Nature, élaborer une <i>Politique de développement récréotouristique de la Rivière des Mille Îles</i> en considérant l'apport économique de cette route bleue aux pôles et axes commerciaux. 		x	
	<ul style="list-style-type: none"> Bonifier le programme d'embellissement (aménagement paysager, mobilier urbain, gestion des îlots de chaleur, etc.) pour les artères commerciales (Grande-Côte, Grande-Allée, Rivière-Cachée). 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> Revoir les dispositions du règlement de zonage afin de privilégier, entre autres, la complémentarité et la mixité des usages commerciaux et résidentiels et l'augmentation de la densité d'occupation du sol aux endroits propices. 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> Revoir les dispositions du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA), applicables aux usages commerciaux, afin de favoriser un cadre bâti et des aménagements de qualité. 	x		
Objectif 3.2 Assurer une planification novatrice et stratégique du développement urbain en fonction de la capacité d'accueil des différents secteurs de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Revoir la hiérarchie commerciale des axes et pôles commerciaux existants, en collaboration avec les divers intervenants en matière de développement commercial (RGAB, CCITB, SODET – CLD, etc.), afin de déterminer des créneaux pour chacun. 			x
	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer et mettre en œuvre, pour les principaux liens commerciaux du territoire, un <i>Programme particulier d'urbanisme (PPU)</i> afin d'encadrer la revitalisation et la consolidation des liens entre les pôles commerciaux et d'amorcer une réflexion approfondie pour ce secteur et d'y proposer des projets concrets. 			x
	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer une vision et un concept d'aménagement du boulevard de la Grande-Allée en tant que lien fonctionnel entre le chemin de la Grande-Côte, le pôle civique et le <i>Faubourg Boisbriand</i> (forme du développement, type de fonctions, aménagements, etc.). 			x
	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer un <i>Programme visant la restructuration et le redéveloppement des centres commerciaux de première</i> 			x

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
	<i>génération.</i>			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Élaborer une <i>Politique de développement récréotouristique de la Rivière des Mille-Îles</i> en considérant l'apport économique de cette route bleue aux pôles et axes commerciaux. 			x
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bonifier le programme d'embellissement (aménagement paysager, mobilier urbain, gestion des îlots de chaleur, etc.) pour les artères commerciales (Grande-Côte, Grande-Allée, Rivière-Cachée). 			x
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir les dispositions du règlement de zonage afin de privilégier, entre autres, la complémentarité et la mixité des usages commerciaux et résidentiels et l'augmentation de la densité d'occupation du sol aux endroits propices. 			x
Objectif 3.3 Maintenir et consolider la diversité et la complémentarité des secteurs industriels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la mixité des fonctions industrielles présentes sur le territoire, en privilégiant l'implantation d'industries non polluantes. 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives concernant l'aménagement des terrains, l'entreposage extérieur et l'entretien des sites. 	x		

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser un meilleur contrôle des nouvelles implantations industrielles, notamment par la révision des dispositions du règlement sur les <i>plans d'implantation et d'intégration architecturale</i> (PIIA), plus particulièrement afin d'y intégrer des objectifs et critères visant à soigner les vitrines industrielles le long des autoroutes A-15 et A-640. 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre les initiatives d'aménagement d'espaces tampons paysagés sur les terrains privés à vocation industrielle et commerciale adjacents à des zones résidentielles, afin de permettre la diminution de nuisances sonores ou visuelles. 	x	x	x
Objectif 3.4 Revoir la vocation des secteurs vacants du territoire situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation				

ORIENTATION 4 : UN MILIEU RURAL ET AGRICOLE DYNAMIQUE ET VALORISÉ

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Objectif 4.1 Favoriser le redéploiement et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Déterminer, en collaboration avec les intervenants clés : MRC de Thérèse-De Blainville, l'Union des producteurs agricoles (UPA), le comité consultatif agricole (CCA), la Société de développement économique de Thérèse-De Blainville (SODET), etc., le positionnement de la Ville de Boisbriand et la vocation spécifique du secteur agricole, afin de définir des usages de redéploiement ou de remplacement (par exemple : culture spécifique). 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre le Plan de développement de la zone agricole (PDZA). 		X	X
	<ul style="list-style-type: none"> Préciser, en collaboration avec la MRC de Thérèse-De Blainville, la délimitation des îlots déstructurés et les activités autorisées. 		X	
Objectif 4.2 Promouvoir le développement agroalimentaire et agrotouristique en zone agricole	<ul style="list-style-type: none"> En collaboration avec des intervenants clés, établir une stratégie de mise en valeur du territoire agricole à des fins agrotouristiques (par exemple : visite et animation à la ferme, tables champêtres, gîtes, circuit thématique, etc.) et de promotion d'activités saisonnières. 	X		
	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des dispositions normatives concernant les usages agroalimentaires et agrotouristiques en zone agricole. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer les impacts associés à l'implantation de sentiers récréatifs (par exemple : piste cyclable, sentier piétonnier ou piste de ski de fond) en zone agricole. 		X	
Objectif 4.3 Assurer la cohabitation harmonieuse des usages en zone agricole et la gestion des impacts sur les milieux de vie	<ul style="list-style-type: none"> Conscientiser les agriculteurs à l'application des principes du développement durable aux activités agricoles. 	X		
	<ul style="list-style-type: none"> Intégrer à la réglementation, des dispositions normatives spécifiques concernant les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en zone agricole. 	X		
Objectif 4.4 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> Procéder, pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, à l'élaboration de fiches techniques, par l'inventaire des caractéristiques architecturales en vue de leur conservation et restauration, en considérant, entre autres, les bâtiments agricoles. (Action réalisée) 			
	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des dispositions au règlement de zonage visant les bâtiments patrimoniaux, plus particulièrement les travaux de rénovation. 	X		
	<ul style="list-style-type: none"> Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA), avec des objectifs et critères visant la préservation et la rénovation de bâtiments patrimoniaux. 	X		
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer l'opportunité et la pertinence, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), d'adopter un règlement de citation de certains bâtiments à valeur patrimoniale en tant que monument historique. 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer l'opportunité de participer à un programme gouvernemental de revitalisation en milieu rural, comme <i>RénoVillage</i>, géré par la <i>Société d'habitation du Québec</i> (SHQ). 		X	
	<ul style="list-style-type: none"> Évaluer l'à-propos de réaliser un programme de signalisation des bâtiments patrimoniaux (enseignes d'interprétation) et jumeler cette signalétique aux pistes cyclables et sentiers d'interprétation du secteur agricole. 		X	

ORIENTATION 5 : UN PAYSAGE ET DES COMPOSANTES NATURELLES PROTÉGÉS ET MIS EN VALEUR

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Objectif 5.1 Améliorer l'accessibilité visuelle et physique de la Rivière des Mille Îles, en respectant ses composantes naturelles et écologiques	Assurer l'élaboration et la mise en œuvre d'un <i>Plan directeur d'aménagement des berges de la Rivière des Mille Îles</i> , selon la recommandation du <i>Plan de conservation intégrée des milieux humides de la municipalité de Boisbriand</i> , de concert avec le Plan directeur de la MRC de Thérèse-De Blainville.	x	x	
	Accompagner l'organisme Eco-Nature dans ses actions visant à favoriser une meilleure accessibilité et à augmenter l'attrait récréotouristique de la Rivière des Mille Îles.		x	
	Évaluer la pertinence d'un <i>Programme de reboisement et de renaturation des berges de la Rivière des Mille Îles</i> .		x	x
	Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant l'abattage d'arbres, la protection des rives et du littoral et de la plaine inondable, etc., dans une perspective de protection et de promotion du paysage de la Rivière des Mille Îles, conformément aux dispositions du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville.	x		
	Créer un lien actif et continu le long des berges conformément au Plan stratégique d'urbanisme du chemin de la Grande-Côte		x	
Objectif 5.2 Préserver et mettre en valeur les composantes du cadre naturel (milieux humides, boisés, etc.)	Assurer la mise en œuvre des recommandations de conservation proposées dans le <i>Plan de conservation intégrée des milieux humides de la municipalité de Boisbriand</i> .	x		
	Entreprendre des démarches auprès de la MRC de Thérèse-De Blainville afin d'inclure, dans les territoires d'intérêt identifiés au Schéma d'aménagement et de développement, l'ensemble des milieux humides identifiés dans le <i>Plan de conservation intégrée des milieux humides de la municipalité de Boisbriand</i> .	x		
	Modifier la réglementation d'urbanisme afin : d'assurer la protection de l'intégrité des milieux humides et de boisés; d'interdire le développement résidentiel, commercial et industriel à proximité et dans les secteurs de milieux humides et des plaines inondables; d'assurer la mise aux normes de toutes les installations d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées.	x		
	Mettre en œuvre le <i>Plan de gestion de la forêt urbaine</i> , dans une perspective de régénération et de mise en valeur.		x	
	Identifier les points de vue (perspectives visuelles) et définir les mesures de préservation et de mise en valeur.		x	
	Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant les habitats fauniques et les milieux humides, conformément aux dispositions du document complémentaire du <i>Schéma d'aménagement et de développement</i> de la MRC de Thérèse-De Blainville.	x		
Objectif 5.3 Développer un réseau récréatif qui favorise l'intégration des composantes d'intérêt du territoire aux réseaux vert et bleu	Maintenir la participation de la Ville de Boisbriand à la Régie intermunicipale pour la gestion du Parc du Domaine vert.	x	x	x
	Assurer l'arrimage du réseau vert du « Faubourg Boisbriand » au réseau existant. (Action réalisée)			
	Consolider et prolonger les réseaux cyclables et piétonniers existants.		x	
	Évaluer l'opportunité, en collaboration avec les intervenants clés, de mettre en valeur les emprises, à partir du chemin de la Grande-Côte et du chemin de la Rivière Cachée, à des fins d'aménagement d'un sentier multifonctionnel.		x	
Objectif 5.4 Gérer les nuisances engendrées par les	Introduire ou bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, le cas échéant, des dispositions normatives afin de gérer les	x		

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
contraintes anthropiques (zones sensibles au bruit routier, tours de télécommunication, etc.)	nuisances associées aux contraintes anthropiques.			
	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la mise à jour et la bonification, en collaboration avec les villes de Lorraine, de Rosemère et de Sainte-Thérèse, du <i>Règlement sur la qualité de vie</i> (au chapitre des nuisances, notamment). 		X	
Objectif 5.5 Assurer la sécurité publique par la gestion des contraintes naturelles (zones inondables, zones à risque de mouvement de terrain, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> Mettre à jour la cartographie des zones inondables et des zones à risque de mouvement de terrain en collaboration avec les acteurs concernés. (Activité réalisée en 2014) 	X		
	<ul style="list-style-type: none"> Bonifier ou adopter, dans la réglementation d'urbanisme, des dispositions normatives concernant la protection des rives, du littoral et des plaines inondables ainsi que les zones à risque de mouvement de terrain, conformément aux dispositions du document complémentaire du <i>Schéma d'aménagement et de développement</i> de la MRC de Thérèse-De Blainville. 	X		
Objectif 5.6 Favoriser l'intégration d'initiatives environnementales aux processus de gestion, de développement et d'aménagement de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre la <i>Politique environnementale et de développement durable</i>. 	X	X	X
	<ul style="list-style-type: none"> Bonifier, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives spécifiques concernant la plantation et l'abattage d'arbres. 	X		
	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place le Plan de gestion des matières résiduelles(PGMR) adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal et la MRC de Thérèse-De Blainville visant la récupération des matières organiques à des fins de compostage. 	X	X	
	<ul style="list-style-type: none"> Consolider le projet CERVEAU, afin d'en faire un laboratoire de recherche visant au développement maximal du potentiel du <i>salix</i>, tel que la fixation de carbone, la capacité de rétention des eaux, la stabilisation des berges, la gestion des îlots de chaleur, etc. 	X		

ORIENTATION 6 : DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT FONCTIONNELLES ET EFFICACES

OBJECTIFS	ACTIONS/OUTILS	ÉCHÉANCIER		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
		0-2 ans	2-5 ans	+ 5 ans
Objectif 6.1 Assurer des liens de transport efficaces sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la mise en œuvre des interventions prévues dans le Programme triennal d'immobilisations 	x	x	
Objectif 6.2 Améliorer la desserte en transport collectif en privilégiant l'aménagement d'équipement supportant le transport collectif	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir et améliorer, en collaboration avec le Conseil intermunicipal de transport (CIT) des Laurentides (SURF), la desserte en transport collectif de l'ensemble du territoire boisbriannais par le biais du service d'autobus, de taxi-bus ou d'autres formes de transport collectif. 	x		
	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser, en collaboration avec les instances appropriées, l'aménagement d'un stationnement incitatif pour automobiles et vélos, à un endroit stratégique sur le territoire de la Ville, afin de favoriser le covoiturage et l'intermodalité des transports. 			x
	<ul style="list-style-type: none"> Assurer des représentations, auprès des instances appropriées, afin d'assurer la réalisation de la ligne de train de banlieue Montréal – Boisbriand, dont la gare est prévue dans le « Faubourg Boisbriand ». 		x	
Objectif 6.3 Valoriser l'utilisation de moyens de transport alternatifs	<ul style="list-style-type: none"> Établir, afin de réduire le temps d'accès aux noyaux de services à partir des milieux de vie, des normes d'aménagement de corridors de transit cyclables et piétonniers (par exemple : corridors verts entre les résidences, aires de repos, etc.). (Action réalisée) 			
	<ul style="list-style-type: none"> Revoir, dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives afin de prévoir l'aménagement d'aires et d'unités de stationnement pour vélos sur les sites commerciaux et afin de réduire le nombre de cases de stationnement en façade des commerces et des résidences. 		x	