

# ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Direction de l'aménagement et de l'urbanisme

26 août 2021

# Plan de présentation

**1** Projet de règlement SH-2021-508

**2** Problématique

**3** Propositions

**4** Analyse

**5** Localisation du site

**6** Plan de zonage

**7** Plan d'aménagement d'ensemble

# Projet de règlement SH-2021-508

RÈGLEMENT SH-2021-508 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1406 AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION DE LA PHASE 4 DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER FAUBOURG COUSINEAU (DISTRICT DU PARC-DE-LA-CITÉ).

# Problématique

Le requérant souhaite faire approuver le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour la phase 4 du quartier Faubourg Cousineau afin de permettre la construction de nouvelles rues, de parcs et d'habitations multifamiliales dans le quadrilatère formé de l'avenue McFarlane, de la rue Bernard-Hubert, de la rue Rideau et du boul. Cousineau. Pour les détails du projet et de la modification de zonage, voir document de PAE intitulé « *Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) – Quartier Faubourg Cousineau – Phase 4* » daté du 8 juillet 2021. Afin de permettre la réalisation du projet, une modification du *Règlement de zonage 1406* est requise.

# Dérogations et propositions

Lors de son analyse, la Direction du développement a constaté que les usages autorisés et les normes applicables dans les zones H-928, P-925, H-985 et P-991 ne correspondent pas aux usages projetés dans la phase 4 du quartier Faubourg Cousineau. En ce sens, il est proposé :

- d'abroger la zone H-928 et revoir les limites de la zone P-925;
- de revoir les limites de la zone H-985 et de créer les zones H-1000, H-1001, H-1002, et y autoriser les habitations multifamiliales de 2 à 6 étages;
- de créer les zones H-1003 et H-1004 et y autoriser les habitations unifamiliales de 2 étages;
- de créer la zone P-996 afin d'y établir une zone de conservation des milieux naturels;
- de créer la zone P-997 afin d'y autoriser des usages institutionnels comme une garderie ou une école primaire ou secondaire ainsi que des habitations multifamiliales de 2 à 6 étages;
- de créer la zone P-999 afin d'y établir un nouveau parc de voisinage;
- Ajouter des dispositions particulières dans les grilles des usages, des normes et des dimensions de terrain visées par le projet afin d'encadrer divers éléments relatifs à l'architecture, l'implantation et l'aménagement des terrains et des stationnements.

# Analyse

- a) Le projet respecte les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil et du nouveau Plan d'urbanisme de la Ville de Longueuil, et ce, en matière d'affectations du sol et de densité;
- b) Le projet a fait l'objet d'une demande de certificat d'autorisation au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC). En ce sens, le remblai d'une partie des milieux humides existants est autorisé à la condition qu'une zone de conservation de  $\pm 3,3$  hectares soit aménagée à même le projet, ce qui représente près de 18 % de la superficie du territoire visé. De plus, le MELCC a exigé la mise en conservation de près de 6,1 hectares de milieux naturels supplémentaires, localisés près de la rue Pacific et dans l'écoterritoire 21. Au total, l'équivalent de 49,7% de la superficie du projet à été mis en conservation des milieux naturels;
- c) Selon l'étude de caractérisation des composantes naturelles du projet Faubourg Cousineau – Phase IV préparée par la firme Paré+ « aucun habitat faunique ni espèce faunique à situation précaire n'est présent sur le site. La représentation floristique sur le site permet de mettre en évidence que des perturbations anthropiques ont modifié les milieux naturels, et ce depuis déjà quelques décennies. Les peuplements forestiers et les friches présentes sur le site ne constituent pas des milieux naturels uniques présentant des caractéristiques d'exceptions »;
- d) À l'exception des arbres localisés dans la future zone de conservation, le couvert végétal existant ne pourra être conservé en raison du rehaussement du niveau du terrain naturel de plus de 500 mm, le tout afin d'assurer le drainage pluvial du projet et des phases précédentes du quartier Faubourg Cousineau. Toutefois, des centaines de nouveaux arbres à grand déploiement seront plantés sur les terrains privés qui seront développés ainsi que dans les emprises des nouvelles rues et dans les parcs. Ces nouvelles plantations permettront d'établir un nouveau couvert végétal dans l'ensemble du secteur et ainsi contribuer à la lutte aux îlots de chaleur en milieu urbain;
- e) Une étude de circulation a été réalisée afin de s'assurer que les impacts de l'augmentation de la densité résidentielle proposée soient limités sur le réseau routier du secteur. En ce sens, il est recommandé d'optimiser les feux de circulation à l'intersection de la rue Bernard-Hubert et du boul. Cousineau afin d'améliorer le niveau de service à l'approche sud du carrefour. Aucun autre impact significatif n'est envisagé;
- f) La nouvelle trame de rue proposée permettra de compléter le réseau routier déjà existant dans le quartier Faubourg Cousineau. De plus, le prolongement de l'avenue McFarlane entre la rue Bernard-Hubert et la rue Rideau permettra de relier le quartier Faubourg Cousineau au quartier Brookline et facilitera l'accès des écoliers à l'école du Jardin-Bienville et réduira également la circulation de transit sur les rues Ovila et Arlington;
- g) La répartition des différentes typologies proposées à l'intérieur du projet permettra d'assurer une transition harmonieuse en matière de volumétrie avec les quartiers limitrophes existants. En ce sens, seules des habitations unifamiliales seront autorisées sur le prolongement de la rue Rideau. Des limitations de hauteur seront également imposées aux futurs bâtiments qui seront localisés à proximité des habitations existantes des rues Bernard-Hubert et Rideau;

# Analyse (suite)

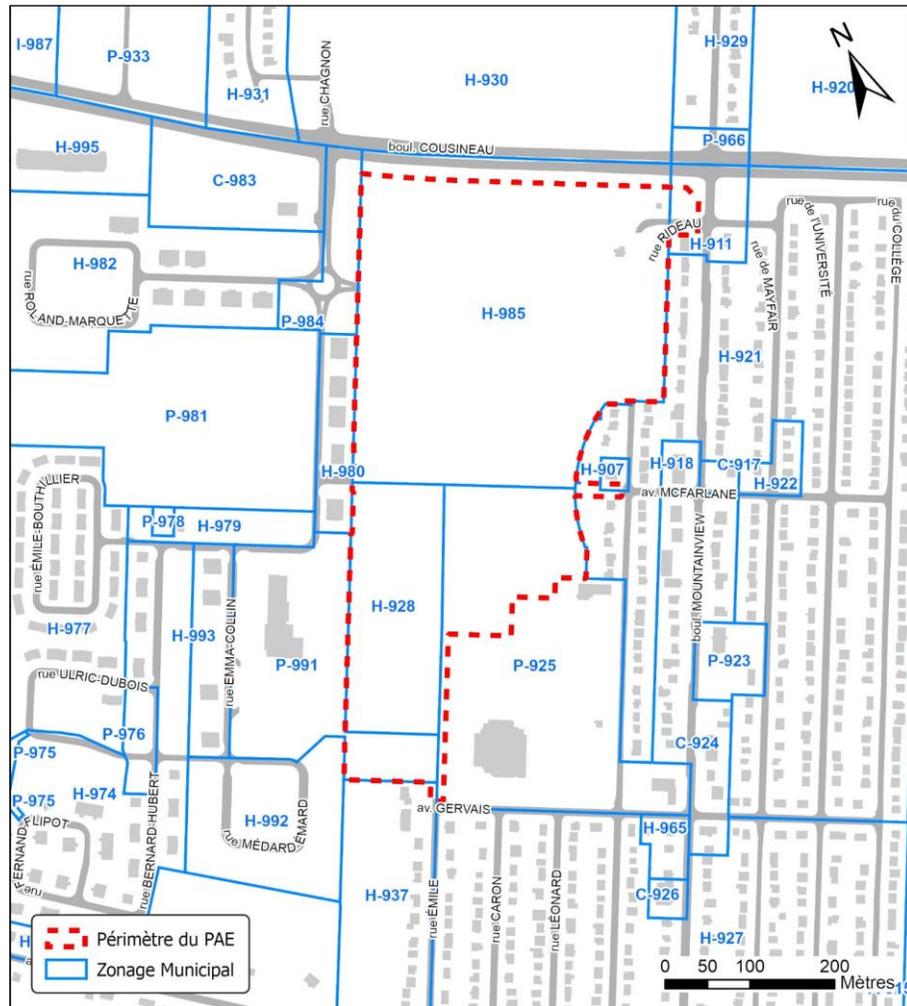
- h) Un nouveau parc de voisinage, d'une superficie de  $\pm 13\,620\text{ m}^2$ , sera aménagé au centre de la phase 4. On y retrouvera des activités récréatives, des zones de détente, des îlots de fraîcheur, des modules de jeux et possiblement des terrains de sports. Les résidents du secteur pourront utiliser cet espace intergénérationnel comme lieu de récréation, de détente et de socialisation;
- i) Des trottoirs seront prévus sur toutes les rues et des passages pour piétons sont prévus afin d'améliorer l'accessibilité aux espaces publics et aux points d'accès au transport en commun. Des mesures de mitigations, telles des avancées de trottoirs, permettront de sécuriser certaines intersections;
- j) Le réseau cyclable existant sera prolongé afin de relier la piste de la rue Bernard-Hubert à celle du boul. Mountainview ainsi qu'au nouveau parc de voisinage;
- k) Des mesures de mitigations seront prévues (ex. : un talus et un mur antibruit le long du boul. Cousineau), afin de respecter les niveaux sonores maximaux;
- l) Les infrastructures (égout, aqueduc, bassin de rétention) et les utilités publiques seront souterraines afin d'améliorer la qualité du paysage urbain et optimiser les espaces dans les parcs;
- m) Des unités de traitement spécialisées seront installées dans l'emprise de l'avenue McFarlane afin de retirer les contaminants des eaux de pluie, le tout conformément aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement;
- n) L'augmentation de la densité résidentielle permettra d'optimiser le réseau de transport en commun du secteur et même d'améliorer le niveau de service. Cette augmentation de la densité permettra également aux commerces de proximité du secteur de compter sur un bassin de population plus grand;
- o) Avec la réalisation de la phase 4 telle que proposée, le quartier Faubourg Cousineau comptera une gamme très diversifiée en matière de typologies de logements.

# Localisation du site

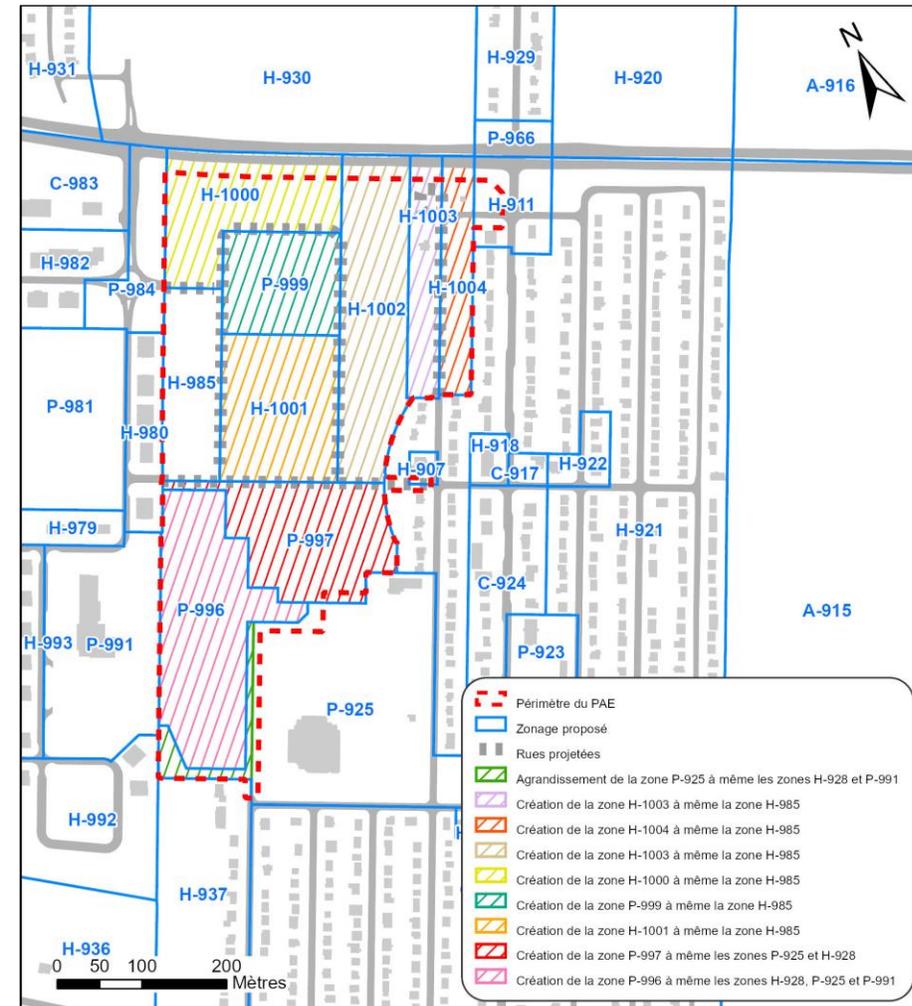


# Plan de zonage

## Plan actuel

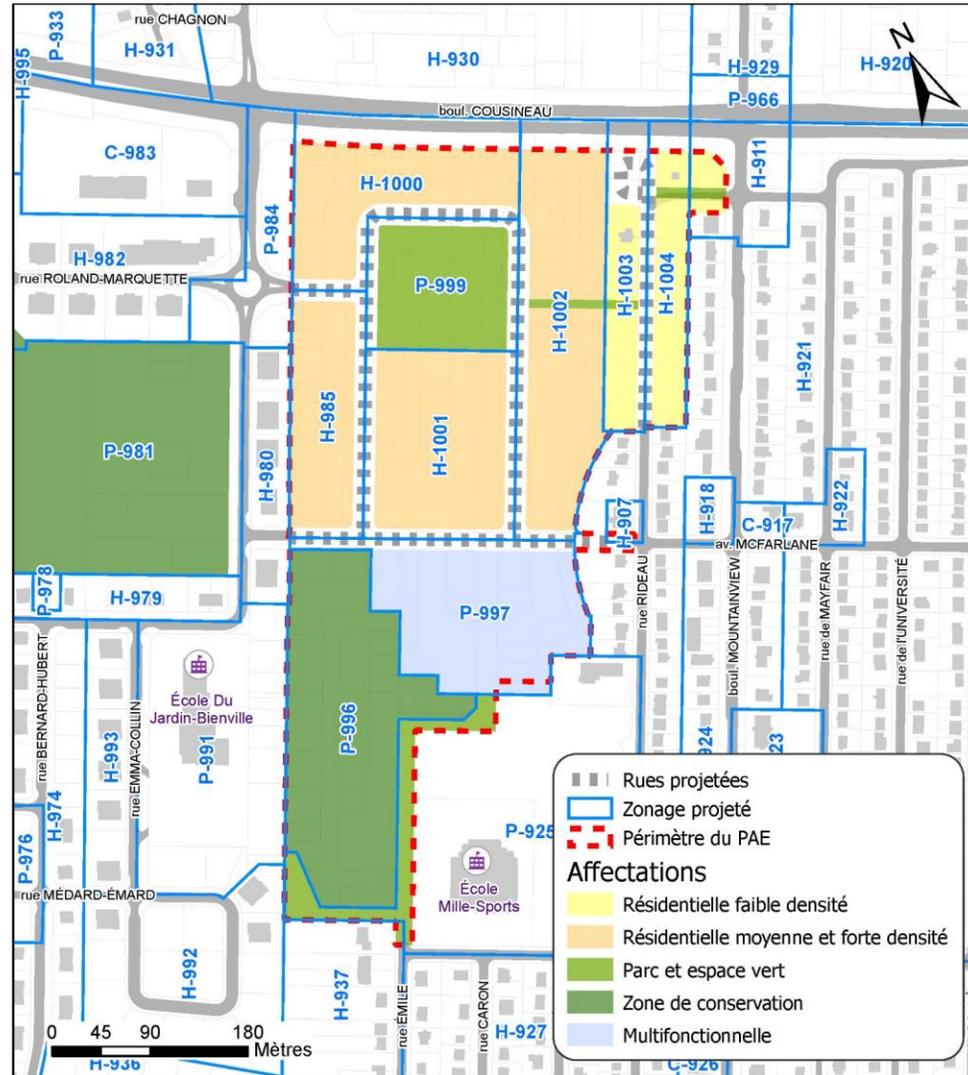


## Modifications proposées



# Plan de zonage (suite)

## Plan de zonage proposé



# Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

## Contexte réglementaire:

Schéma d'aménagement et de Développement de l'Agglomération de Longueuil

Projet situé dans une aire d'affectation à dominance résidentielle qui autorise les fonctions suivantes:

## Fonctions dominantes

- Habitation de toutes catégories.

## Fonctions complémentaires

- Commerce et service de soutien aux fonctions autorisées, mais excluant les grossistes et commerces de gros;
- Bureau de toute catégorie;
- Installation communautaire de proximité;
- Activité récréative intensive.



# Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

Transport en commun actuel



Zone de contrainte sonore actuelle



Zone de contrainte sonore à proximité de la route 112. PIIA requis

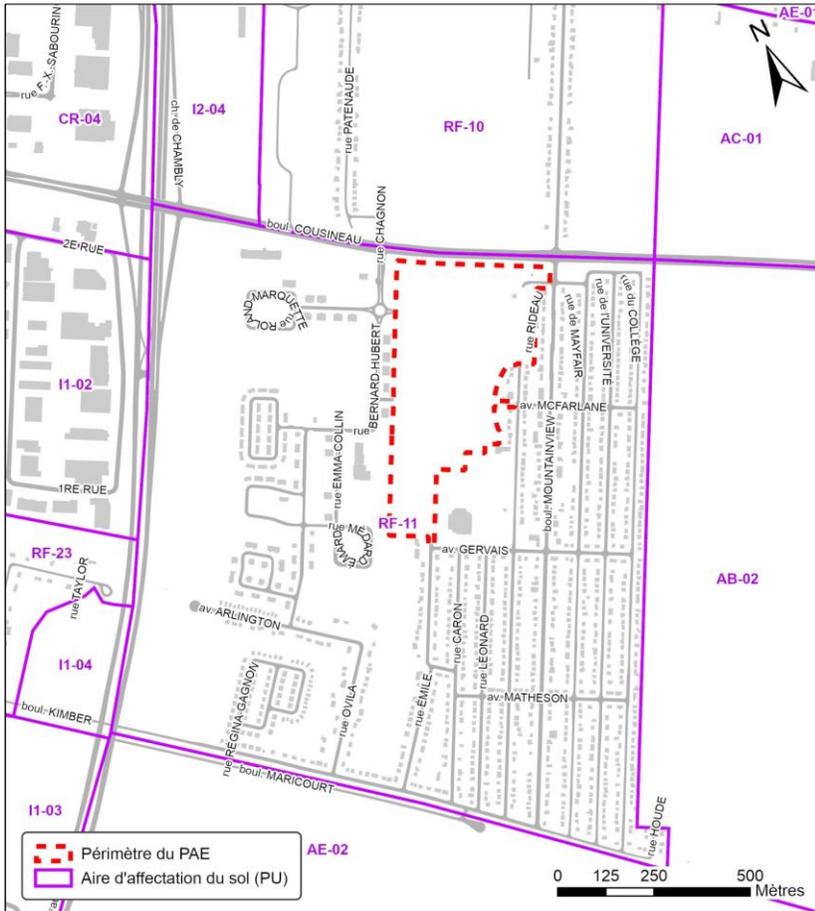
Secteur actuellement desservi par 2 lignes d'autobus



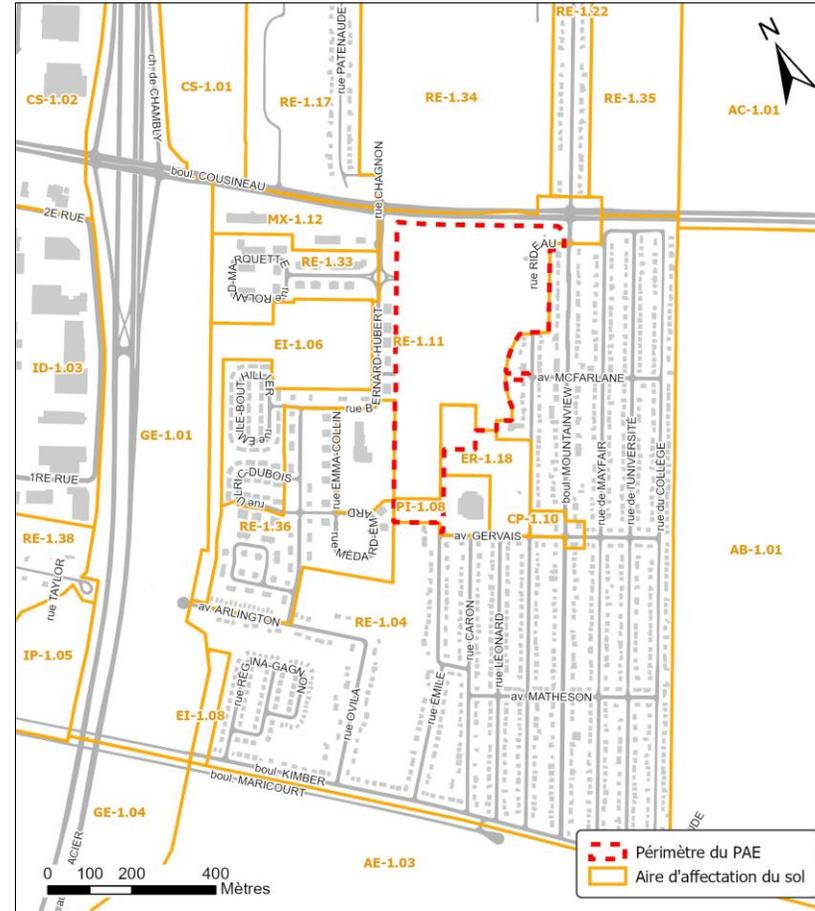
# Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

## Contexte réglementaire:

### Plan d'urbanisme actuel



### Futur plan d'urbanisme (en cours d'adoption)



Projet situé dans une aire d'affectation résidentielle (RE-1.11) qui autorise les fonctions suivantes:

#### Activités dominantes :

- Habitations de toutes catégories.

#### Activités complémentaires :

- Activité de proximité à l'échelle du voisinage de degré 0 de compatibilité
- activité de proximité à l'échelle du quartier.

Le territoire empiète légèrement dans les aires d'affectation ER-1.18 – Espace vert et récréation et PI-1.08 – Publique et institutionnelle.

Projet situé dans une aire d'affectation résidentielle à faible densité (RF-11) qui autorise les fonctions suivantes:

#### Fonctions dominantes

- Habitation de faible densité.

#### Fonctions complémentaires

- Habitation de moyenne et forte densité;
- Commerce et service de support à la fonction résidentielle;
- Bureau de toute catégorie;
- Équipement communautaire non structurant;
- Activité récréative intensive.

# Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

## Trame de rue proposée



## Réseau cyclable proposé

