

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.



**BOIS-DES-FILION**

## **Plan d'urbanisme**

6 décembre 2017

---



MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE  
VILLE DE BOIS-DES-FILION

## Règlement numéro 7000

---

### Règlement sur le plan d'urbanisme

---

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur le plan d'urbanisme » et le numéro 7000. Il abroge le règlement numéro 6000, intitulé « Règlement adoptant le plan d'urbanisme révisé de la Ville de Bois-des-Filion », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**GILLES BLANCHETTE**  
**MAIRE**

---

**CHARLES-HERVÉ AKA**  
**GREFFIER**

Avis de motion :	13 mars 2017 (Résolution numéro : 2017-03-121)
Adoption du règlement :	15 janvier 2018 (Résolution numéro : 2018-01-037)
Entrée en vigueur :	17 mars 2018

### LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

<p>Ce document n'a pas de valeur officielle. En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.</p>
--

# Table des matières

---

<b>Mot du maire.....</b>	<b>4</b>
--------------------------	----------

<b>Objectifs poursuivis .....</b>	<b>5</b>
-----------------------------------	----------

<b>Contexte d'aménagement.....</b>	<b>7</b>
------------------------------------	----------

Positionnement.....	8
Population et croissance .....	11
Milieus de vie.....	13
Activités commerciales.....	17
Activités industrielles.....	19
Services et infrastructures publics .....	20

<b>Choix d'aménagement .....</b>	<b>23</b>
----------------------------------	-----------

Organisation spatiale .....	24
Orientations d'aménagement.....	25
1. Habiter un milieu de qualité .....	26
2. Créer un centre-ville dynamique .....	28
3. Se déplacer efficacement .....	29
Le programme particulier d'urbanisme (PPU) – boulevard Adolphe-Chapleau.....	30
Enjeux d'aménagement du boulevard Adolphe-Chapleau .....	30
Orientations d'aménagement du PPU .....	36
Affectations du sol et densité .....	37

Annexe 1 – Plan du réseau routier
Annexe 2 – Plan de l'utilisation du sol
Annexe 3 – Inventaire du patrimoine bâti
Annexe 4 – Plan du centre-ville
Annexe 5 – Plan des usages commerciaux et de services
Annexe 6 – Plan de l'organisation spatiale
Annexe 7 – Plan des territoires d'intérêt
Annexe 8 – Plan des contraintes
Annexe 9 – Plan des affectations du sol

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

## Mot du maire

---

La Ville de Bois-des-Filion est fière de présenter le nouveau plan d'urbanisme élaboré dans le cadre de la refonte de sa réglementation, laquelle a été rendue nécessaire par l'adoption du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et par la révision du schéma d'aménagement de la MRC de Thérèse-De Blainville.

Le plan d'urbanisme présente les grandes orientations retenues par la Ville et qui déterminent le contenu des divers règlements d'urbanisme. Ces orientations intègrent les exigences régionales et métropolitaines et expriment les grandes tendances actuelles: processus de densification, développement en fonction du transport collectif (TOD), protection de l'environnement et du couvert forestier, principes du développement durable, accès à la rivière, mesures favorables aux cyclistes et piétons, etc.

Le plan d'urbanisme vise d'abord à protéger et assurer un milieu de vie agréable, un aménagement et une architecture respectueuse de l'histoire et des traditions filionaises. Si la ville se transforme avec le temps et au gré des besoins qui évoluent, elle doit demeurer un espace accueillant pour ceux et celles qui choisissent d'y vivre, et un espace convivial pour tous ceux qui l'habitent.

Un plan d'urbanisme, c'est aussi un contrat entre tous les Filionois et Filionaises quant à l'aménagement du territoire partagé. Il traduit un arbitrage entre des attentes qui varient en fonction de l'âge, des différences culturelles, des conditions de vie ou des intérêts de chacun. Ce contrat, nous l'avons tous signé et nous en sommes tous responsables : vivre ensemble est parfois un défi, mais c'est aussi une aventure exaltante. Ce plan d'urbanisme offre des outils à cette fin : à nous de s'en servir adéquatement!



Gilles Blanchette, maire

# Objectifs poursuivis

---

## Pourquoi un nouveau plan d'urbanisme en 2017?

La Ville de Bois-des-Filion est à un moment stratégique de son développement : son territoire a pratiquement atteint sa croissance anticipée et la Ville s'engage maintenant dans une phase de consolidation et de redéveloppement. Par consolidation, on entend l'amélioration des secteurs existants (services, desserte, environnement, cadre bâti) alors que le redéveloppement se traduira par la réappropriation d'une partie de l'emprise autoroutière de l'autoroute 19 et la transformation de certains secteurs.

L'actuel plan d'urbanisme est en vigueur depuis 2002 : au début des années 2000, la Ville était à planifier le développement du secteur nord qui a été rétrocédé, ce qui lui a permis d'aménager un parc industriel d'importance ainsi qu'un secteur résidentiel. Il devient maintenant opportun, face aux défis de consolidation et de redéveloppement qui s'inscrivent également dans le cadre des orientations régionales et métropolitaines, de se doter d'une nouvelle planification du territoire.

Rappelons qu'un plan d'urbanisme est essentiellement un outil de planification dont les municipalités doivent se doter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., ch. A-19, laquelle prescrit également son contenu obligatoire. Cette planification, qui vise essentiellement l'aménagement urbain et privé du territoire, est mise en œuvre par diverses actions, notamment via les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux ainsi que les politiques et interventions municipales.

Cet exercice permet ainsi d'identifier les priorités pour les 5 à 10 prochaines années pour le territoire de Bois-des-Filion, priorités qui doivent également concorder avec les orientations régionales dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Thérèse-De Blainville. Ce dernier traduit par le fait même les orientations métropolitaines énoncées dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal, entré en vigueur le 12 mars 2012.

Bien que la planification du territoire local doive tenir compte des exigences régionales et métropolitaines, notamment au niveau des aires de densification et de la gestion des transports, Bois-des-Filion souhaite, à travers le présent plan d'urbanisme, reconnaître les atouts et les éléments distinctifs du territoire, acquis au travers des années.

Afin de réaliser le présent exercice de planification du territoire, la Ville de Bois-des-Filion a retenu les services de la firme Apur urbanistes-conseils pour accompagner le conseil dans la définition des choix municipaux.



Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

## Partie 1 :

# Contexte d'aménagement

---

**Positionnement**  
**Population et croissance**  
**Milieux de vie**  
**Activités commerciales**  
**Activités industrielles**  
**Services et infrastructures publics**



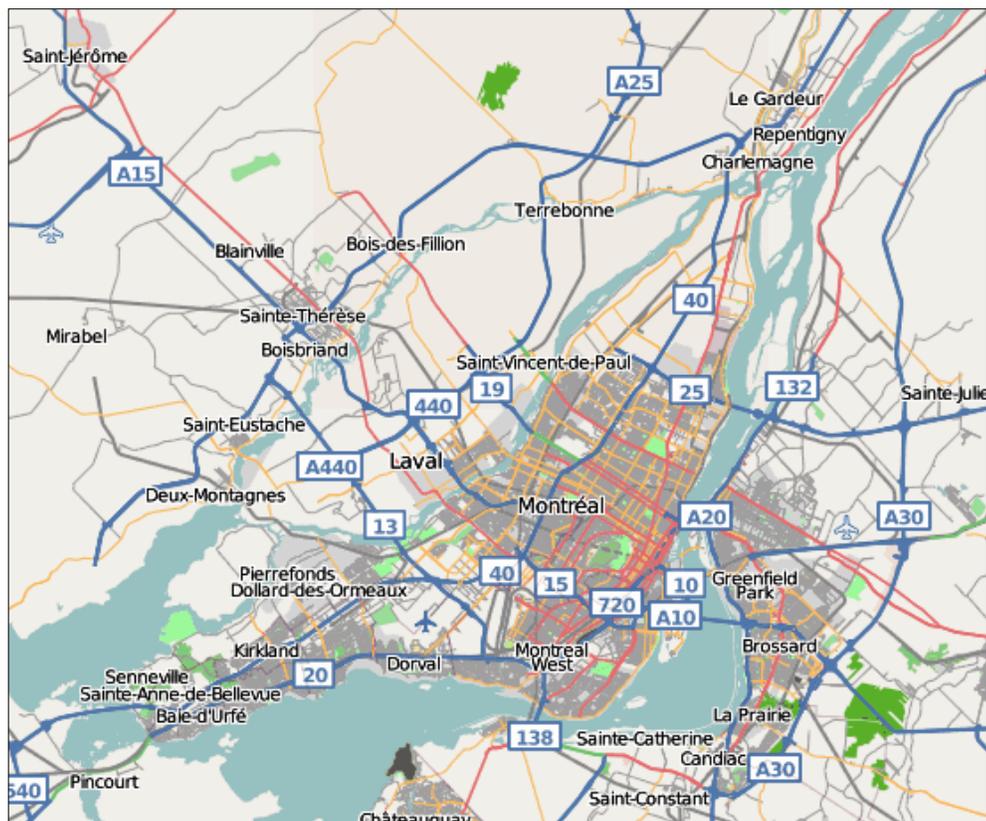
  
**BOIS-DES-FILION**

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Positionnement

## Le contexte régional et métropolitain

La Ville de Bois-des-Filion fait partie des 7 municipalités qui composent le territoire de la MRC de Thérèse-de-Blainville, sur la rive-nord de Montréal. Réparti sur environ 4,9 km<sup>2</sup>, le territoire est délimité par la rivière des Mille-Îles au sud, la Ville de Lorraine à l'ouest et la Ville de Terrebonne à l'est et au nord.



Le territoire de Bois-des-Filion est également inclus dans les limites de la région métropolitaine de Montréal, dont la gestion et la planification sont sous la responsabilité de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Celle-ci énonce les grandes orientations de développement et d'aménagement du territoire pour les 82 municipalités comprises sur son territoire.

Depuis l'entrée en vigueur du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) le 12 mars 2012, la Ville de Bois-des-Filion et la MRC Thérèse-de-Blainville doivent « composer » avec le nouvel espace métropolitain. L'outil de planification régionale, soit le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Thérèse-De Blainville, intègre maintenant les nouvelles exigences métropolitaines afin d'assurer la mise en œuvre du PMAD sur le territoire, et ce, tel que prévu par la loi. Ceci implique donc une cohérence entre le plan d'urbanisme local et les objectifs régionaux.

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

De plus, il est important de souligner que la Ville de Bois-des-Filion est assimilée à la région administrative des Laurentides. Nous devons donc comprendre que cette situation géo-administrative impose en quelque sorte une vision discordante des interventions sur le territoire et doit nécessairement nous amener à effectuer une réflexion plus soutenue visant à allier les valeurs distinctes des deux réalités.

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Positionnement (suite)

---

## **Un territoire accessible et marqué par une emprise autoroutière**

La Ville de Bois-des-Filion est accessible par l'autoroute A-640 d'est en ouest, par la route 335 (prolongement de l'autoroute A-19) du sud au nord ainsi que par la route 344 (boulevard Adolphe-Chapleau) qui traverse le territoire d'est en ouest.

La route 335, qui deviendra sous peu l'A-19, est un axe stratégique de pénétration du territoire régional et de la couronne nord de Montréal : en 2009, on estimait à environ 50 000 véhicules qui empruntaient le pont Athanase-David quotidiennement en direction de l'A-640. Bien que la Ville subisse 100% des effets directs et indirects de l'achalandage véhiculaire, moins de 5% des déplacements sont effectués par les résidents de Bois-des-Filion. Cet achalandage entraîne des impacts majeurs pour les résidents et les gens d'affaires de la Ville, notamment au niveau de l'augmentation des temps de déplacement intramunicipal, de la pression sur le réseau local, etc.

Les prochaines années seront déterminantes pour Bois-des-Filion : alors que le territoire a été marqué par une brisure du centre-ville dans les années 1970 à la suite de l'expropriation par le gouvernement pour le prolongement de l'A-19, les intervenants ont une occasion unique de réconcilier le territoire par une proposition novatrice et durable d'un axe autoroutier intégré au milieu de Bois-des-Filion. En conséquence, la Ville mise fortement sur la réappropriation des emprises autoroutières excédentaires pour consolider son territoire et créer un véritable centre-ville pour les citoyens.

L'année 2014 a marqué un pas important vers la concrétisation du projet de l'A-19 par la tenue d'audiences par le Bureau d'audiences publiques en environnement sur le projet soumis par le ministère des Transports du Québec. Soulignons que la Ville de Bois-des-Filion, avec la Coalition A-19, a soumis une proposition afin de récupérer, au maximum, les emprises autoroutières et assurer une intégration de l'axe autoroutier au milieu de vie existant. À cela s'ajoute également l'aménagement du boulevard Adolphe-Chapleau, à l'intersection de la A-19, ainsi que les accès routiers, cyclables et piétonniers aux abords de l'axe.

Outre le boulevard Adolphe-Chapleau, la Montée Gagnon, la rue Carmelle et la 25<sup>e</sup> Avenue jouent également un rôle de collectrice sur le territoire. Pour le reste, le territoire est desservi par un réseau de rues locales. Au niveau du transport en collectif, le CIT des Laurentides offre actuellement deux principales lignes de services sur le boulevard Adolphe-Chapleau et la Montée Gagnon (en direction de Rosemère et Sainte-Thérèse, notamment vers les gares de train de banlieue et la station de métro Henri-Bourassa à Montréal).

# Population et croissance

## Le défi de la croissance démographique

En 2016, la Ville accueillait 9 756 citoyens, ce qui représente 6,1% de la population totale de la MRC de Thérèse-De Blainville. Depuis 1991, la Ville a maintenu un poids relatif similaire au sein du territoire régional, ce qui signifie la poursuite de l'attractivité du territoire local au sein de la MRC.

Au cours des 20 dernières années, la population a connu une croissance importante, soit de 52,6% entre 1991 et 2016. Après la Ville de Blainville (146% de croissance), c'est la Ville de Bois-des-Filion qui affiche le plus grand taux de croissance dans la MRC. Les récents développements au nord de l'A-640, suivant la rétrocession des terres, expliquent en grande partie la croissance des dernières années.

Au niveau des ménages, le territoire a accueilli près de 1 705 nouveaux ménages depuis 1991, pour un total de 3 885 ménages (logements) en 2011. Ici encore, la Ville de Bois-des-Filion affiche le plus haut taux de croissance (78%) après la Blainville (147%) au niveau régional. On constate cependant, comme partout ailleurs, une diminution du nombre moyen de personnes par ménage, passant de 2,9 personnes en 1991 à 2,6 personnes en 2011 (la moyenne régionale est de 2,7 personnes par ménage).

La population de Bois-des-Filion est légèrement plus âgée que la moyenne de la MRC, tout en étant plus jeune que celle de la région métropolitaine de Montréal. Au total, 31% de la population sont des jeunes de moins de 24 ans, dont 18% de moins de 15 ans, 28 % de la population ont entre 25 et 44 ans, 29% entre 45 et 64 ans et 12% plus de 65 ans. Sans être une problématique à court terme, le phénomène du vieillissement a pris de plus en plus d'importance depuis les dernières années et ce groupe d'âge a pratiquement doublé depuis 1991.

- ✓ **Population 2016 : 9 9756 citoyens;**
- ✓ **Une croissance de 52,6% entre 1991 et 2016;**
- ✓ **L'arrivée de 1 705 nouveaux ménages depuis 1991;**
- ✓ **31% des citoyens ont moins de 24 ans; 57% ont entre 25 et 64 ans et 12% des citoyens sont âgés de 65 ans et plus;**
- ✓ **D'ici 2031, on prévoit l'arrivée de 1 623 nouveaux ménages (croissance de 42%), pour un total de 12 118 citoyens.**

Selon l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) et les calculs effectués par la MRC, la population de Bois-des-Filion devrait continuer à croître pour les 20 prochaines années, pour atteindre environ 12 118 citoyens en 2031 (une augmentation de l'ordre de 25%, soit environ 2 448 nouveaux citoyens). Au niveau des ménages, l'augmentation anticipée sera de 1 623 nouveaux ménages, soit une croissance de l'ordre de 42%.

Face à la croissance de la population anticipée versus la faible disponibilité des espaces pour l'accueil des nouveaux ménages, Bois-des-Filion doit se positionner afin de relever ce défi et ainsi permettre à des nouveaux ménages et familles de s'installer sur le territoire par voie de consolidation et de redéveloppement. Par ailleurs, ce redéveloppement devra se faire par l'entremise d'une planification détaillée, soucieuse de l'intégration des nouveaux projets au cadre bâti existant. Les secteurs ciblés, essentiellement les terrains de la Place-du-Coteau, les abords de l'axe du boulevard Adolphe-Chapleau et

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

les grands terrains vacants au nord de celui-ci, devront ainsi faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) ou encore d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

## Milieux de vie

---

Le paysage de Bois-des-Filion a grandement évolué depuis sa création, passant d'un milieu villageois et rural, entouré de grands boisés, à un milieu de villégiature prisé en bordure de la rivière des Mille-Îles avec ses plages et ses résidences secondaires. Aujourd'hui, la Ville est un milieu de vie résidentiel et de services, auquel s'ajoute une vocation industrielle par l'aménagement du parc industriel au nord de l'A-640.

En fait, le développement du territoire municipal a été tributaire de l'expansion de Montréal et du développement des banlieues de la couronne nord. Bien que Bois-des-Filion soit résolument tournée vers l'avenir en offrant à ses citoyens des milieux de vie distinctifs, une gamme de commerces, services et équipements, un réseau routier et collectif complet (ou en voie de l'être), le caractère villageois demeure ancrée dans le paysage urbain de par son architecture, ses parcs et espaces verts et sa tranquillité.

Aujourd'hui, plusieurs espaces boisés, en plus de l'île Garth désignée comme réserve naturelle, sont demeurés intacts sur le territoire (et protégé par la présence des parcs et espaces verts). Soulignons également l'importance des arbres sur les propriétés privées contribuant ainsi au paysage distinctif de Bois-des-Filion.

Le plan de l'annexe 2 relate les usages se retrouvant sur le territoire.

# Milieux de vie (suite)

---

## Les phases de développement

Les phases de développement du territoire ont été marquées par l'axe est-ouest de la route 344 (boulevard Adolphe-Chapleau), le développement de la villégiature et des résidences secondaires à proximité de la rivière, l'ouverture de nouveaux secteurs résidentiels au nord du boulevard Adolphe-Chapleau avec l'arrivée des axes autoroutiers dans la région et, enfin, par la réappropriation du secteur nord du territoire suivant la rétrocession des terres dans les années 90 (environ 2 500 000 pieds carrés au nord de l'A-640). Le développement a également été influencé par l'expropriation de l'emprise de l'A-19 dans les années 70, entraînant la démolition de dizaines de bâtiments au cœur du village de Bois-des-Filion.

Aujourd'hui, on constate 3 grandes phases de développement.

La première, au sud du boulevard Adolphe-Chapleau a fait face à un défi de transformation de résidences saisonnières en résidences permanentes, sur de petits terrains. Soulignons que depuis quelques années, la Ville a complété la desserte en infrastructures (aqueduc et égout) qui couvre aujourd'hui l'ensemble de son territoire.



Ce secteur est toujours en transformation par le phénomène d'agrandissement des résidences, voire la démolition d'anciens bâtiments, souvent en mauvais état, et leur remplacement par de nouvelles constructions. De par l'exiguïté des terrains, on constate des problématiques de stationnement, de gestion des neiges et d'aménagement adéquat. Soulignons également que quelques rues locales se terminent en cul-de-sac, sans connexion les unes aux autres.

### Répartition des typologies résidentielles (2011) sur le territoire :

- Habitation unifamiliale isolée : 2 100 unités (54 %)
- Habitation unifamiliale jumelée ou en rangée : 525 unités (14 %)
- Habitation bifamiliale : 170 unités (4 %)
- Habitation multifamiliale : 1 080 unités (28 %)

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

## Milieux de vie (suite)

---

La seconde phase de développement du territoire se situe entre le boulevard Adolphe-Chapleau et l'A-640 et s'est consolidée dans les années 90. Seuls quelques terrains demeurent disponibles au développement à des fins résidentielles. Ce secteur est dominé par l'usage résidentiel unifamilial et accueille plusieurs équipements institutionnels et d'éducation. En bordure du boulevard Adolphe-Chapleau, certains terrains présentent un potentiel de redéveloppement, à des fins mixtes ou résidentielles d'une densité relativement plus forte que le reste du secteur, ce qui permettrait d'accueillir une part de la croissance anticipée.



Enfin, la troisième grande phase de développement du territoire s'est effectuée au nord de l'A-640 et en bordure de la Montée Gagnon. Actuellement, il ne reste que quelques terrains disponibles au développement. Le secteur offre une typologie résidentielle variée, passant de l'habitation unifamiliale à l'habitation multifamiliale. Un important parc, le Parc du Ravin, a été aménagé dans ce secteur considérant la présence d'un boisé, mais surtout d'une zone d'érosion. Un petit pôle commercial se retrouve à l'entrée du secteur nord.



### Un patrimoine à préserver et à mettre en valeur

Au niveau du cadre bâti, soulignons la présence de certains bâtiments d'intérêt patrimonial sur le territoire, principalement en bordure du boulevard Adolphe-Chapleau : la Maison Limoges-Perron, maintenant la propriété de la Ville de Bois-des-Filion, la Maison Kimpton (rue Du Chêne), la Maison Father Cox ainsi que la Maison Sauriol. Celles-ci ne sont toutefois pas régies par la *Loi sur le patrimoine culturel*. L'inventaire préparé par la MRC Thérèse-de-Blainville que l'on retrouve en annexe 3 du présent règlement identifie l'ensemble des immeubles détenant une valeur patrimoniale significative.

Mentionnons que plusieurs bâtiments ont subi des transformations et altérations de façon significative au cours des années perdant ainsi leur intérêt (en tout ou en partie). Afin de préserver et de mettre en valeur

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

ces éléments patrimoniaux, la réglementation d'urbanisme devra prévoir un mécanisme de contrôle des interventions sur ces bâtiments dans le but d'assurer de maintenir ou de rehausser leur valeur patrimoniale et d'en faire des éléments identitaires du paysage urbain de Bois-des-Filion.

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Activités commerciales

---

## Un centre-ville à réaménager

La fonction commerciale et de services de Bois-des-Filion est essentiellement localisée en bordure du boulevard Adolphe-Chapleau. On y retrouve majoritairement des commerces et services de proximité, tels pharmacie, marché d'alimentation, restaurants, services personnels, boutiques de vêtements et d'accessoires, services professionnels, station-service, etc. Outre les marchés d'alimentation, les espaces commerciaux sont de petites et moyennes surfaces, s'intégrant bien sur l'artère commerciale et la dynamique villageoise.

Quelques commerces sont implantés en retrait du centre (axe A-19 et boulevard Adolphe-Chapleau). À titre d'exemple, quelques commerces sont situés aux limites de la Ville de Lorraine (vers l'ouest) et de la Ville de Terrebonne (vers l'est) ainsi que sur la montée Gagnon au nord de la 640. Dans l'optique de créer un centre-ville dynamique et animé, sans rupture dans la trame commerciale, la concentration des commerces et services dans l'axe central est une avenue à explorer. Soulignons également la présence d'un pôle de desserte commerciale au nord de l'A-640 pour répondre aux besoins des travailleurs du parc industriel ainsi que des citoyens du secteur résidentiel.

Contrairement à bien des centres-villes dans la région métropolitaine, le développement de l'offre commerciale s'est bien intégré au caractère villageois de Bois-des-Filion, et ce, malgré l'expropriation et la « brisure » du centre dans les années 70 (trame urbaine, cadre bâti, etc.).

Le défi, suivant le parachèvement de l'A-19 et la réappropriation des espaces excédentaires, sera l'aménagement d'un véritable centre-ville où l'espace public entourant le boulevard Adolphe-Chapleau pourra devenir un lieu de convergence.

Une offre supplémentaire d'espaces commerciaux et de services est ainsi prévue aux abords du centre. Il est d'ailleurs intéressant de constater que le futur centre de Bois-des-Filion se « marche » aisément, favorisant ainsi une dynamique commerciale et des espaces de sociabilisation (une distance de 800 mètres correspond à environ 10 minutes de marche). L'annexe 4, intitulée « Plan du centre-ville », indique par des cercles la « marchabilité » du secteur et délimite la zone d'influence du centre-ville.

## Activités commerciales (suite)

---

Malgré les atouts actuels au niveau de l'offre commerciale et de services ainsi que de l'aménagement urbain, on constate différentes problématiques ou éléments à bonifier pour la création d'un centre-ville attractif et animé :

- étalement commercial en bordure du boulevard Adolphe-Chapleau;
- accès véhiculaires problématiques (entrées et sorties des sites commerciaux);
- problématique de congestion véhiculaire à l'intersection de la route 335 (A-19) / boulevard Adolphe-Chapleau;
- traverses piétonnières à sécuriser et à délimiter plus clairement;
- présence de commerces de nuisances, incluant l'entreposage en cour avant, s'intégrant difficilement dans un espace commercial et de services de proximité et à proximité des milieux résidentiels;
- espaces de stationnement en cour avant et la faiblesse des aménagements paysagers;
- paysage marqué par la présence des fils électriques et des poteaux;
- intégration difficile, dans certains cas, de l'affichage commercial au cadre bâti, à l'architecture et à l'échelle du piéton;
- architecture et façade commerciales à améliorer.



Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Activités industrielles

---

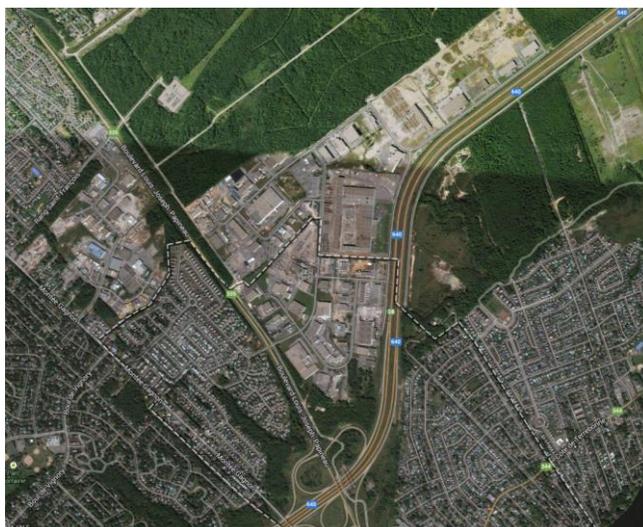
## Un succès immédiat

En 1997, la Ville de Bois-des-Filion a obtenu la rétrocession d'une ancienne sablière de 5 000 000 pieds carrés, au nord-est de l'A-640. Il s'agissait dès lors d'une opportunité unique de diversifier l'assiette fiscale de la Ville et de contribuer au corridor économique de l'A-640 de la région.

Suivant la planification du parc industriel, celui-ci a rapidement trouvé preneur auprès d'entreprises et de gens d'affaires qui souhaitent bénéficier d'une desserte routière efficace, de la proximité d'un bassin de main-d'œuvre et de la localisation en retrait de secteurs résidentiels minimisant les nuisances et conflits potentiels. En effet, le parc industriel de Bois-des-Filion est séparé des secteurs résidentiels par la route 335 et l'A-640 et se situe dans le prolongement du pôle économique de la Ville de Terrebonne.

À l'entrée du parc industriel, la Ville de Bois-des-Filion a planifié des espaces pour l'implantation d'activités commerciales (ex : restauration, station-service, etc.) pouvant répondre aux besoins des travailleurs.

Notons également qu'en 2006, la Ville a aménagé un espace vert, soit le Parc des Bâtisseurs, ce qui permet aux travailleurs de bénéficier d'un endroit agréable au cœur d'un parc industriel.



Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Services et infrastructures publics

---

## Équipements municipaux :

- Hôtel de ville;
- Chalet des citoyens;
- Centre des loisirs;
- Centre culturel;
- Bibliothèque municipale;
- Caserne de sécurité incendie;
- Bâtiments municipaux (travaux publics) et site des neiges usées;
- Écocentre
- Poste de quartier (police).

## Équipements institutionnels et publics :

- École secondaire Rive-Nord;
- Écoles primaires (Le Rucher et Félix-Leclerc);
- Centres pour la petite enfance, garderies;
- Résidences pour personnes âgées.

## Politiques municipales :

- Politique culturelle (2007);
- Politique familiale (2007);
- Politique environnementale (2009).

L'annexe 6, intitulée « Plan d'organisation spatiale » localise la plupart des équipements publics se retrouvant sur le territoire. De plus, il fait la synthèse de l'éventail des thématiques abordées au présent plan d'urbanisme.

## Un important réseau de parcs et espaces verts

La Ville de Bois-des-Filion bénéficie d'un important réseau de parcs et d'espaces verts réparti sur 14 sites à travers le territoire municipal. On y retrouve notamment des modules de jeux, équipements et terrains sportifs ainsi que des espaces de détente. Depuis les dernières années, la Ville s'active à réaménager les abords de la rivière des Mille-Îles dans l'optique de créer un parc riverain avec sentiers. Notons que l'archipel de la rivière des Mille-Îles est considéré comme un site patrimonial d'intérêt métropolitain qui est mis en valeur dans le cadre du programme de la Trame verte et bleue de la Communauté métropolitaine de Montréal.



De plus, soulignons le statut provincial de réserve écologique pour l'île Garth dont la vocation à des fins de conservation et d'éducation est mise en valeur par une programmation d'activités au public. L'île représente également un site d'intérêt faunique et floristique d'importance, tel qu'il est identifié à l'annexe 7, intitulée « Plan des territoires d'intérêt ».

Au niveau de la foresterie urbaine, soulignons la présence d'un programme de la Ville de Bois-des-Filion afin de favoriser la plantation d'arbres et ainsi maintenir le caractère naturel du territoire. Également, rappelons la présence d'un chêne à gros fruits maintenant âgé de 213 ans qui fait l'objet d'une servitude de protection, initiée par la Ville, en raison de sa rareté et de son âge vénérable.

## Les contraintes à l'occupation du territoire

Depuis 2013, une nouvelle cartographie des zones inondables a été décrétée par le gouvernement aux abords de la rivière des Mille-Îles. Ainsi, les dispositions de la Politique des rives, du littoral et des plaines inondables ont été introduites à la réglementation afin d'assurer la protection du cours d'eau, mais

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

également les biens et les personnes des risques d'inondation. Notons la présence de quelques milieux humides sur le territoire, milieux qui devront faire l'objet d'une caractérisation et d'un plan de conservation conformément aux exigences métropolitaines. Enfin, considérant la présence de la terrasse au nord de l'A-640, une zone à risque de mouvement de terrain (risque d'érosion) a été identifiée. Cette zone inclut également le Parc du Ravin récemment aménagé. Le tout est représenté sur le plan « Contraintes », en annexe 8 du présent document.

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Services et infrastructures publics (suite)

---

## Le réseau de transport routier, collectif et actif

Le projet de parachèvement de l'A-19 sera l'occasion pour corriger, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, les accès problématiques en bordure de l'axe autoroutier et de planifier un lien efficient et sécuritaire reliant le boulevard Adolphe-Chapleau. À cet égard, la Ville souhaite l'aménagement d'un passage inférieur sous Adolphe-Chapleau permettant d'assurer des déplacements véhiculaires efficaces, mais également favorisant les déplacements actifs (cycliste et piétonnier) sur Adolphe-Chapleau. En direction est, un projet d'élargissement du boulevard est également prévu ce qui favorisera la fluidité des déplacements locaux. Dans la mesure où un redéveloppement sera possible en bordure de l'A-19 suivant la réappropriation des emprises excédentaires, des mesures d'atténuation du bruit routier devront être mises en place (usages sensibles).

Au niveau du réseau routier local, diverses mesures ont été mises en place au cours des dernières années afin d'encourager la diminution des vitesses de circulation (dos d'âne ou ralentisseurs). Des efforts soutenus devront continuer d'être entrepris afin de s'assurer que le réseau routier local, incluant les distributrices, telles qu'identifiées au plan « Services et infrastructures publics » ne deviennent des axes de transit inter municipaux. Soulignons également qu'un aménagement paysager généreux en bordure des rues contribue généralement à réduire la vitesse de circulation. Outre les vitesses, les principaux problèmes se situent au niveau de l'état déficient de certains tronçons plus anciens, notamment au sud du boulevard Adolphe-Chapleau et les difficultés de réaménagement des voies considérant leur étroitesse et la nature du sol (argile). Nous constatons plusieurs problèmes à l'égard de la sécurité routière et de la congestion véhiculaire aux intersections suivantes :

- Boulevard Adolphe-Chapleau et les accès à la route 335 (boulevard Louis-Joseph-Papineau);
- Boulevard Adolphe-Chapleau et les 31<sup>e</sup>, 33<sup>e</sup>, 36<sup>e</sup>, 37<sup>e</sup>, 38<sup>e</sup> et 39<sup>e</sup> avenues;
- Montée Gagnon et la 42<sup>e</sup> avenue;
- Rue de l'Érablière et le boulevard Industriel;
- Route 335 (boulevard Louis-Joseph-Papineau) et le boulevard Industriel.

Afin d'assurer des aménagements sécuritaires et cohérents, une attention particulière devra être apportée à ces intersections et tronçons routiers. Les accès privés (entrées charretières) devront, notamment, être régis par une réglementation cohérente.

## Partie 2 :

# Choix d'aménagement

---

**Organisation spatiale  
Orientations d'aménagement  
Affectations du sol et densité**



Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

## Organisation spatiale

Une aire TOD (Transit oriented development) d'un rayon de 500 mètres est identifiée au schéma d'aménagement de la MRC de Thérèse-de-Blainville. Dans cette future aire, un stationnement incitatif est prévu, ce qui permettra d'assurer des déplacements en transport en commun en provenance d'une portion de la couronne nord vers le métro Cartier localisé à Laval.

Également, étant donné la réalité de la Ville, l'application théorique du rayon de 1 kilomètre autour du stationnement incitatif n'est pas appropriée. Afin d'être conséquent avec le développement de Bois-des-Filion, un corridor de transport projeté, se rattachant à l'aire TOD, a été défini à une distance de 500 mètres de part et d'autre de la route 335. Des espaces de consolidation et de densification sont donc prévus à même ce corridor de transport projeté et d'autres gravitent à proximité, venant ainsi soutenir le centre-ville aux abords du boulevard Adolphe-Chapleau.

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Orientations d'aménagement

---

À partir du contexte d'aménagement, il importe de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire de la Ville de Bois-des-Filion. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de 5 à 10 ans.

Les grandes orientations servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Ville pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire.

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Orientation no. 1 :</b> | <b>Habiter un milieu de qualité</b>    |
| <b>Orientation no. 2 :</b> | <b>Créer un centre-ville dynamique</b> |
| <b>Orientation no. 3 :</b> | <b>Se déplacer efficacement</b>        |

Pour chacune des orientations, des moyens d'action ont été définis par voie réglementaire, d'aménagement, de sensibilisation, d'acquisition, etc. Ils sont présentés aux tableaux qui suivent.

# 1. Habiter un milieu de qualité

L'orientation no. 1 « Habiter un milieu de qualité » a comme objectif d'assurer des milieux de vie sains et sécuritaires répondant aux besoins d'une population diversifiée, plus particulièrement les familles. D'une part, soulignons l'importance de la préservation et de la mise en valeur des milieux naturels conjointement avec la nécessité de densifier nos milieux bâtis et d'assurer une compacité des différents quartiers. L'orientation no. 1 est accompagnée des moyens d'action suivant :

## OBJECTIFS POURSUIVIS

1. Assurer des milieux de vie sains et sécuritaires répondant aux besoins d'une population diversifiée, plus particulièrement les familles ainsi que la population vieillissante, dans une vision de développement durable.
2. Enchâsser la préservation et la mise en valeur des milieux naturels, du couvert forestier et des rives dans une vision de densification et de requalification des espaces construits.

	RÉGLEMENTER	SÉCURISER	AMÉNAGER	SENSIBILISER
MOYENS D' ACTION	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les typologies résidentielles et les densités d'occupation au sol afin d'assurer une densification des espaces vacants et des espaces en redéveloppement et de diversifier le parc immobilier notamment pour offrir un produit adapté à la population vieillissante.</li> <li>2. Le maintien de la vocation du parc industriel.</li> <li>3. Les secteurs de consolidation (au sud de la route 344) et de redéveloppement (aux abords de l'A-19) en lien avec les grands axes de transport structurants.</li> <li>4. Les usages accessoires à l'habitation (activités professionnelles à domicile, logements supplémentaires).</li> <li>5. La qualité architecturale des projets d'agrandissement et de nouvelles constructions par l'entremise, entre autres, d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).</li> <li>6. Les agrandissements, les constructions accessoires et l'aménagement de terrain.</li> <li>7. La foresterie urbaine (arbres et végétaux) dans une optique d'augmenter sa présence.</li> <li>8. Les rives, le littoral et les plaines inondables dans un souci de leur préservation et de leur mise en valeur.</li> <li>9. L'occupation du sol afin d'assurer une saine cohabitation des utilisations du sol susceptibles de diversifier le milieu bâti, l'activité économique et la vie communautaire tout en minimisant les usages incompatibles pour le voisinage.</li> <li>10. Des zones tampons entre les différentes fonctions susceptibles de nuire à l'une ou à l'autre.</li> <li>11. Les milieux humides présents sur le territoire de la Ville en réalisant un inventaire pour, par la suite,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les zones à risques d'inondation par la gestion des interventions.</li> <li>2. Les zones à risques de mouvement de terrain par la gestion des interventions.</li> <li>3. Les zones de contraintes sonores (bruit routier) par des mesures d'atténuation afin d'assurer une saine cohabitation du réseau routier à débit important et des usages sensibles implantés en bordure de celui-ci.</li> <li>4. Les abords du réseau autoroutier par des distances minimales avec les usages dits sensibles (habitation, etc.).</li> <li>5. Le site de dépôt des neiges usées (imposer des distances minimales à respecter par rapport à certains usages).</li> <li>6. Les terrains contaminés par l'application des dispositions provinciales en vertu de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement</i></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le domaine public pour son embellissement (secteur résidentiel, parc industriel, abords des axes routiers, etc.) et sa participation dans l'amélioration de la qualité de vie des résidents en priorisant d'abord les développements et les interventions aux abords des axes de transport structurants.</li> <li>2. Les parcs et espaces verts (amélioration de l'offre de services, équipements et loisirs de manière à répondre aux besoins des citoyens).</li> <li>3. Les espaces nécessaires pour compléter le parc riverain et ainsi créer un équipement récréatif digne de Bois-des-Filion.</li> <li>4. Enfouir les réseaux d'utilité publiques dans le but d'atténuer leur impact visuel sur les paysages urbain et naturel.</li> <li>5. Éviter l'aménagement de fossés de drainage à ciel ouvert afin d'assurer un entretien.</li> <li>6. Des zones tampons adéquates entre les différentes fonctions susceptibles de se nuire.</li> <li>7. Un circuit touristique et culturel permettant de préserver et valoriser les sites d'intérêt patrimonial.</li> <li>8. Bonifier la trame verte et bleue du parc de la Rivière-des-Mille-Îles par la collaboration des divers intervenants du milieu</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. À l'intégration de techniques de construction durable et de gestion des eaux de pluie et de ruissellement.</li> <li>2. À l'entretien et l'embellissement des propriétés privées.</li> <li>3. À la protection et la préservation du patrimoine et des bâtiments d'intérêt.</li> <li>4. À l'intégration de mesures d'accessibilité universelle (ex. : dans les lieux publics).</li> <li>5. À la renaturalisation des rives et les avantages économiques, environnementaux et sociaux qui y sont reliés.</li> <li>6. À la conservation et à la mise en valeur de l'archipel et des berges de la rivière des Mille-Îles par, entre autres, la présence du parc de la Rivière-des-Mille-Îles qui constitue un milieu naturel d'intérêt et un lieu identitaire.</li> <li>7. À la mise en œuvre des politiques municipales (Politique familiale, Politique culturelle, Politique environnementale).</li> <li>8. 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.</li> </ol>

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.



élaborer un plan de conservation des milieux humides en concordance avec la démarche proposée par le ministère exprimée dans le Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides.

## 2. Créer un centre-ville dynamique

L'orientation no. 2 « Créer un centre-ville dynamique » a comme objectif de vitaliser, de souligner son caractère identitaire et de rendre davantage dynamique l'artère commerciale principale traversant d'Est en Ouest le territoire de Bois-des-Filion, soit le boulevard Adolphe-Chapleau. Il est souhaité d'assurer la pérennité des commerces dans un cadre bâti de qualité desservi par un réseau routier sécuritaire intégrant un éventail de possibilités de déplacements. L'orientation no. 2 est accompagnée des moyens d'action suivant :

### OBJECTIFS POURSUIVIS

1. Vitaliser, dynamiser et souligner le caractère identitaire du boulevard Adolphe-Chapleau.
2. Assurer la pérennité du tissu commercial et permettre une offre commerciale et publique diversifiée et adaptée aux besoins de la population.
3. Densifier et requalifier les secteurs stratégiques dans une optique de créer des milieux de vie complets et compacts à proximité des axes de transport structurant.

	AMÉNAGER	ACQUÉRIR	RÉGLEMENTER	SENSIBILISER
MOYENS D' ACTION	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le secteur dans le cadre d'une planification particulière (concept d'aménagement, revitalisation commerciale, programme particulier d'urbanisme) afin d'assurer une cohérence entre les différents secteurs limitrophes et de participer à la vitalisation du boulevard Adolphe-Chapleau et des divers axes connexes.</li> <li>2. Le domaine public (chaussée, trottoir, mobilier urbain) dans le but de répondre à une clientèle diversifiée et d'offrir un éventail de modes de déplacement tout aussi sécuritaire les uns des autres.</li> <li>3. Un espace public de socialisation afin de faciliter les échanges et de participer à la vie communautaire des filionois(es).</li> <li>4. En complémentarité avec le centre-ville, soutenir l'industrie liée aux activités agricoles des villes de la MRC de Thérèse-de-Blainville dans le parc industriel.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les sites stratégiques pour l'aménagement de lieux publics, de parcs ou d'espaces verts afin d'en augmenter l'offre et de participer à la vitalité des secteurs commerciaux.</li> <li>2. Les emprises excédentaires de l'A-19 dans le but de les aménager et de rentabiliser collectivement l'espace sous-utilisé.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les usages commerciaux et de services, incluant les usages publics et institutionnels, par leur consolidation à même l'aire d'affectation mixte.</li> <li>2. La densité d'occupation au sol minimale à l'intérieur de l'aire TOD projetée et du corridor de 500 mètres de l'A-19 projeté par l'entremise des normes de lotissement et des usages résidentiels au zonage dans le but de densifier, mais aussi d'aménager des milieux de vie complets et compacts.</li> <li>3. L'insertion des projets dans un contexte architectural villageois par l'entremise, entre autres, du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).</li> <li>4. Les gabarits et l'implantation des bâtiments afin d'assurer une intégration des nouveaux projets tout en permettant une densification des secteurs stratégiques.</li> <li>5. Les café-terrasses afin de les encourager, mais aussi d'assurer leur participation à des artères commerciales conviviales et dynamiques.</li> <li>6. Les enseignes commerciales via l'utilisation d'un programme de subvention et instaurer des règles normatives afin d'éviter la dégradation esthétique des milieux bâtis et naturels.</li> <li>7. Les zones accueillant les équipements institutionnels et publics à proximité des grands axes de transport afin de favoriser leur accessibilité.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. À la mixité des usages dans le but de minimiser les conflits liés à la cohabitation.</li> <li>2. À l'embellissement des façades commerciales et des aménagements extérieurs.</li> <li>3. À l'aménagement de terrasses extérieures dans un souci d'intégration et de qualité esthétique.</li> <li>4. À la relocalisation de certains commerces de nuisances à l'intérieur du parc industriel.</li> </ol>

### 3. Se déplacer efficacement

L'orientation no. 3 « Se déplacer efficacement » a comme objectif d'assurer des réseaux de transport diversifiés, mais tout aussi sécuritaires les uns des autres dans une perspective d'efficacité et de complémentarité des différents modes. L'orientation no. 3 est accompagnée des moyens d'action suivant :

#### OBJECTIFS POURSUIVIS

1. Aménager et intégrer des réseaux sécuritaires et conviviaux pour les différents usagers (piétons, cyclistes, automobilistes, etc.) dans un souci d'accessibilité et de partage des infrastructures routières.
2. Assurer des déplacements efficaces intégrant un cocktail de transports dans un esprit de diversification des modes.

	AMÉNAGER	COLLABORER	RÉGLEMENTER	SENSIBILISER
MOYENS D' ACTION	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le boulevard Adolphe-Chapleau (élargissement et passage inférieur) afin de le rendre plus sécuritaire et plus efficace.</li> <li>2. L'aire TOD entourant le stationnement incitatif projeté des autorités responsables (concept d'aménagement, programme particulier d'urbanisme) dans le but d'assurer son intégration et sa convivialité par l'entremise d'une planification détaillée (ex. : programme particulier d'urbanisme traitant des éléments suivants : les interfaces des points d'accès au transport en commun; la densité des usages adaptée au milieu; la mixité des fonctions; le soutien d'une mixité sociale; le réseau des rues et de l'accessibilité; la gestion de l'offre en stationnement; le design urbain, la sécurité, la qualité des aménagements et l'identité du lieu; l'implantation du bâti et une architecture diversifiée et l'aménagement durable de l'environnement).</li> <li>3. Les intersections routières problématiques afin de les rendre plus sécuritaires.</li> <li>4. Des liens cyclables et piétonniers pour la desserte des points de services, des secteurs résidentiels et des équipements publics dans un souci de complémentarité des modes de transport.</li> <li>5. Les traverses piétonnes et les voies cyclables afin de les rendre plus sécuritaires.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Avec les autorités responsables pour l'aménagement du stationnement incitatif dans une perspective de concertation et de partage des bénéfices.</li> <li>2. Avec le MTQ pour le parachèvement de l'A-19 afin d'assurer un projet s'intégrant au territoire de Bois-des-Filion et de tirer profit d'une telle infrastructure routière.</li> <li>3. Avec le RTM pour l'augmentation de la desserte en transport en commun et son efficacité afin de participer au cocktail de transports préconisé.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La gestion des accès et des entrées charretières dans le but de réduire les conflits des différents modes de transport et de maximiser l'efficacité des réseaux.</li> <li>2. Les travaux d'infrastructures municipales via des ententes dans le cadre de projet de redéveloppement.</li> <li>3. Le stationnement afin d'assurer une offre suffisante, mais aussi des aménagements respectueux de leur milieu.</li> <li>4. Les projets de développement et de redéveloppement dans l'aire TOD projetée dans le corridor de transport projeté afin d'augmenter la part modale du transport collectif</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. À l'utilisation du transport actif (piéton et cyclable) et en commun (autobus, transport adapté).</li> <li>2. À des déplacements véhiculaires sécuritaires et au respect des vitesses de circulation.</li> </ol>

# Le programme particulier d'urbanisme (PPU) – boulevard Adolphe-Chapleau

---

La Ville de Bois-des-Filion souhaite aujourd'hui se doter d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour son secteur central, soit l'axe du boulevard Adolphe-Chapleau ainsi que la portion sud de la Montée Gagnon. Le territoire visé par le présent PPU couvre l'ensemble du boulevard d'est en ouest, de Lorraine à Terrebonne, ainsi que le pôle commercial de la Montée Gagnon. Le secteur est illustré au niveau du plan d'organisation spatiale du plan d'urbanisme.

Le PPU permet avant tout d'élaborer une planification particulière pour un secteur stratégique et bénéficier de la possibilité d'accorder une subvention (aide financière) dans le cadre d'un programme de revitalisation. Les modalités d'un tel programme devront être établies dans le cadre d'un règlement et celles-ci viseront à encourager les investissements privés par des travaux sur les immeubles incluant dans le PPU, incluant les enseignes.

Le présent PPU représente une première étape de planification, laquelle pourra être détaillée au cours des prochaines années et inclure des propositions d'aménagement du domaine public et privé.

Cette seconde étape sera pour le moins opportun suivant la demande de la Ville de récupérer les emprises autoroutières suivant le projet de parachèvement de l'A-19. En effet, la reconstruction d'un centre-ville multifonctionnel suivant la fracture de la trame urbaine dans les années 1970 demeure un défi d'aménagement pour la Ville. En 2014, la Ville a d'ailleurs initié une proposition de concept d'aménagement dans le cadre des travaux du Bureau d'audiences publiques en environnement.

Cela étant, la Ville a entrepris depuis les dernières années quelques interventions sur le domaine public et elle entend poursuivre ses travaux.



Source : Google

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Enjeux d'aménagement du boulevard Adolphe-Chapleau

Voici les principaux enjeux d'aménagement du boulevard Adolphe-Chapleau et de la portion sud de la Montée Gagnon :

- Artère à vocation mixte où les commerces et services se concentrent au centre de celle-ci, de part et d'autre de la route 335 (prolongement de l'A-19), en plus du noyau commercial à l'ouest de l'axe (porte d'entrée à partir de la Ville de Lorraine) et du pôle commercial de la Montée Gagnon ;
- Concentration de petits commerces et services de proximité de type pavillonnaire sur Adolphe-Chapleau, quelques « strips commerciales » dont plusieurs sont issus du développement des années 70 et 80 et concentration de commerces de moyennes surfaces sur la Montée Gagnon (supermarché, pharmacie) ;



- Offre commerciale et de services de gammes variées, de produits généraux et spécialisés (restauration rapide et service complet, épicerie et produits d'alimentation, services personnels, pharmacies, fleuristes, soins de la personne, quincaillerie, etc.) ;

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaut.

- Présence de plusieurs stations-service ;



- Activités économiques commerciales enviables avec un faible taux de vacance des locaux et immeubles commerciaux ;
- Densification résidentielle accrue au cours des dernières années, notamment dans la partie ouest ;



- Opportunités de requalification de certains immeubles tant au niveau des usages, que de l'architecture et de la volumétrie ;
- Présence de nombreux services publics et institutionnels : centre culturel, poste de police, hôtel de ville, chalet des citoyens, caserne de pompiers, stationnement municipal, centre des loisirs, etc. ce qui permet une activité constante sur l'artère par les citoyens ;
- Aménagement de plusieurs parcs en bordure de l'axe, représentant des îlots de verdure au cœur d'une activité commerciale : place des aînées, sentier des artistes, parc Marcel-Provost, parc Adolphe-Chapleau, place Armand P. Bélair, parc Paul-Perron, place du Millénaire, etc. ;
- Présence de quelques bâtiments d'intérêt, notamment la maison Limoges-Perron, la maison Cox ainsi que le bâtiment situé au 359, boulevard Adolphe-Chapleau ;
- Architecture variée, à l'image des phases de développement du territoire municipal, dont certains bâtiments ont besoin d'interventions majeures pour rehausser leur qualité ;

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

- Rappel de l'ancien noyau villageois par les concepts architecturaux de type champêtre privilégié dans les récents immeubles commerciaux et de services ;



- Variété d'enseignes commerciales s'adressant à la fois aux piétons et aux automobilistes, autant dans la mode d'implantation que dans les dimensions ;
- Aménagements cyclables (Route verte) sur le tronçon ouest du boulevard et sur la Montée Gagnon (réseau local) et défis de sécurité aux entrées charretières et intersections ;



- Artère de circulation locale et de transit où une congestion routière importante est observée aux abords de la route 335, congestion ayant des impacts négatifs pour l'accès aux établissements riverains particulièrement aux heures de pointe ;

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

- Configuration sinueuse et étroite du boulevard à plusieurs endroits, limitant les interventions sur le domaine public ;



- Localisation des espaces de stationnement en cour avant et surdimensionnement de plusieurs entrées charretières ;



Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

- Faible taux de végétalisation des établissements commerciaux et de services, notamment en cour avant, comparativement aux tronçons du boulevard à dominance résidentielle ;



- Paysage marqué par la présence aérienne des fils électriques ;
- Artère commerciale à distance de marche et nécessité d'aménagements sécuritaires et conviviales pour favoriser la mobilité activité ;
- Aménagement de la Montée Gagnon favorisant les déplacements véhiculaires (4 voies et terre-plein).



Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Orientations d'aménagement du PPU

---

Les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du présent PPU sont les suivantes :

1. Adopter un programme de revitalisation afin de susciter les investissements privés ;
2. Favoriser les travaux d'amélioration des façades commerciales et des enseignes afin de rehausser la qualité générale du secteur ;
3. Encourager la végétalisation des cours avant afin de réduire les îlots de chaleur, créer des espaces conviviaux à l'échelle humaine et embellir l'artère ;
4. Poursuivre les interventions ponctuelles sur le domaine public, particulièrement la sécurisation des traverses piétonnières et l'embellissement par des végétaux ;
5. Favoriser l'aménagement de terrasses extérieures et de placettes pour l'animation de l'espace public ;
6. Poursuivre la planification détaillée du secteur d'intervention en assurant son arrimage avec les travaux de parachèvement de l'A-19.

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

# Affectations du sol et densité

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Ville de Bois-des-Filion. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* devra prévoir des zones dans lesquelles les usages compatibles seront inscrits conformément aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme.

Le tableau suivant identifie la densité d'occupation du sol (densité brute) et ce, conformément aux exigences régionales et métropolitaines. La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont autorisés dans les affectations. Les règlements d'urbanisme pourraient prescrire d'autres mesures de densité brute afin d'assurer la concordance des règlements aux densités autorisées au présent plan d'urbanisme.

Affectations	Description sommaire et densité d'occupation au sol
<b>Mixte</b>	Vise le secteur commercial et mixte du centre-ville, ainsi que les implantations ponctuelles au nord de l'A-640 et à l'ouest du territoire. <b>Densité brute d'occupation au sol</b> : minimum de 15 logements à l'hectare <b>Usages compatibles</b> : habitation, commerces et services, institutions et services publics, parcs et espaces verts
<b>Habitation (faible, moyenne et forte densité) <sup>1</sup></b>	Vise la reconnaissance des secteurs à vocation résidentielle, selon la densité d'occupation au sol actuelle et projetée <b>Habitation faible densité brute</b> : entre 10 et 15 logements à l'hectare <b>Habitation moyenne densité brute</b> : entre 15 et 30 logements à l'hectare <b>Habitation de forte densité brute</b> : plus de 30 logements à l'hectare <b>Usages compatibles</b> : habitation, institutions et services publics
<b>Industrielle</b>	Vise à concentrer les activités industrielles à l'intérieur du parc industriel. <b>Usages compatibles</b> : activités industrielles, commerces et services aux entreprises et travailleurs, commerces automobiles, commerces de services routiers et pétroliers, commerces para-industriels et lourds, institutions et services publics

<sup>1</sup> Les seuils de densité minimaux à l'extérieur de l'aire TOD et les espaces voués à une urbanisation optimale ont été rehaussés et la densification souhaitée pourra être atteinte.

La densité brute est calculée selon la moyenne sur l'ensemble du territoire et devra correspondre aux chiffres suivants :

Période	Densité brute minimale (logements/hectare)
2017 à 2021	23
2022 à 2026	25
2027 à 2031	27

Les parcs, espaces verts, voies cyclables, sentiers et aménagements similaires sont autorisés sur l'ensemble du territoire municipal.

Affectations	Description sommaire et densité d'occupation au sol
<b>Parc et espace vert</b>	<p>Visé la protection des parcs et des espaces verts, incluant la réserve écologique de l'île Garth.</p> <p><b>Usages compatibles</b> : activités récréatives, institutions et services publics</p> <p><b>Usages autorisés à certaines conditions suivant sa compatibilité au milieu</b> : commerces et services destinés aux usagers et en lien avec la vocation du site.</p>
<b>Transport (en redéveloppement)</b>	<p>Visé à identifier l'emprise autoroutière de l'A-19 et, à terme, le projet de réaménagement des espaces excédentaires.</p> <p><b>Densité brute d'occupation au sol</b> : minimum de 40 logements à l'hectare</p> <p><b>Usages compatibles</b> : habitation, commerces et services, institutions et services publics.</p>

Les usages accessoires seront régis au *Règlement de zonage* (activités professionnelles à domicile, logement supplémentaire au sous-sol, etc.).

Ce document n'a pas de valeur officielle.  
En cas de divergence entre ce document et le document original, l'original prévaudra.

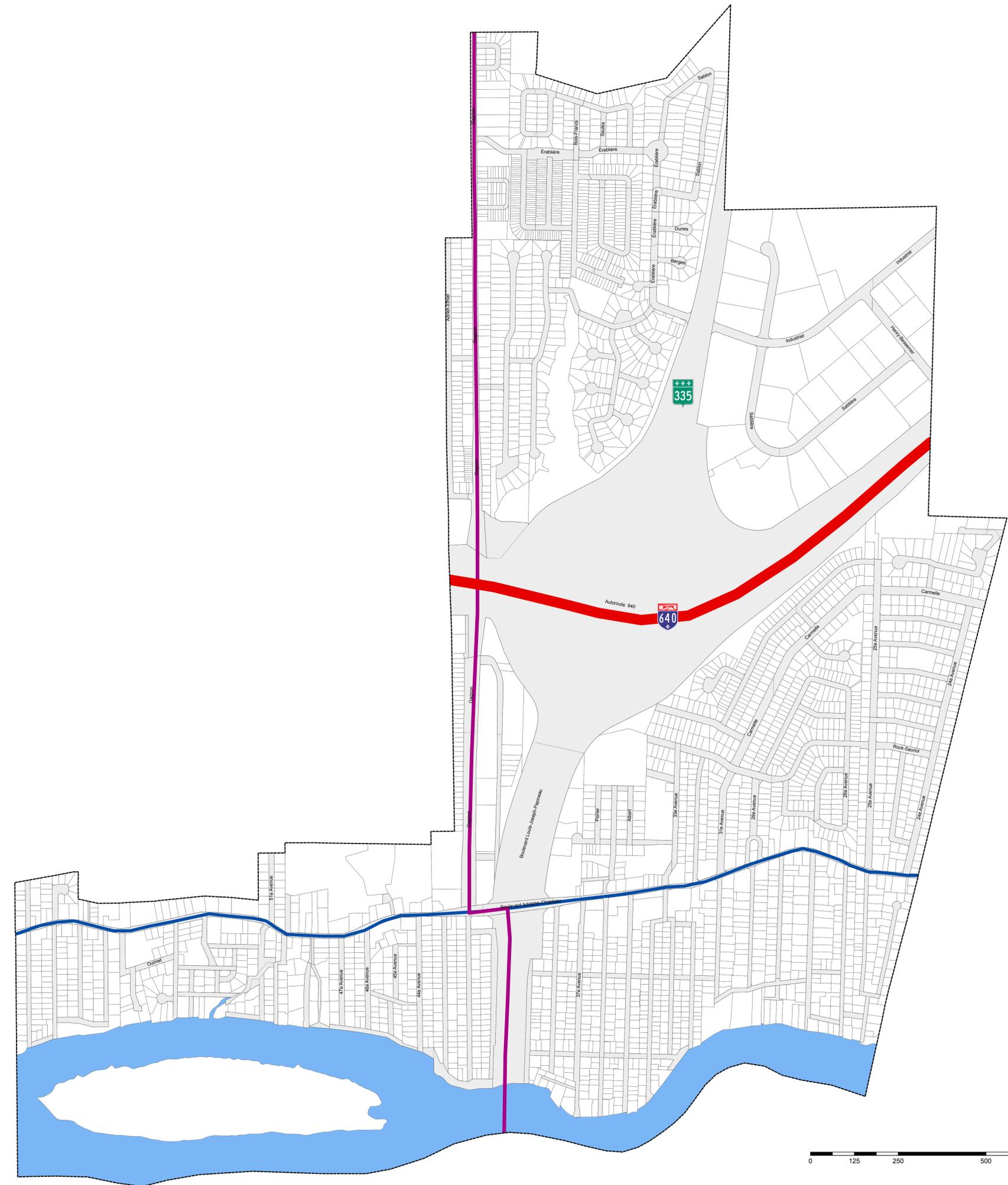
## **Annexe 1 – Plan du réseau routier**

---



**PLAN D'URBANISME**  
**Annexe 1 :**  
**Réseau routier**

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Bois-des-Filion



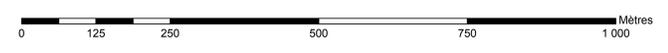
**Légende**

- Limite municipale
- Lot
- Emprise routière
- Hydrographie
- Autoroute
- Route régionale
- Distributrice

**MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME**

No de règlement	Entrée en vigueur

Date : 9 mars 2016  
 Échelle : 1 : 12 000



## **Annexe 2 – Plan de l'utilisation du sol**

---



**BOIS-DES-FILION**

## PLAN D'URBANISME

Annexe 2 :

### Utilisation du sol

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Bois-des-Filion

----- Limite municipale

— Lot

 Hydrographie

 Routes

#### Utilisation du sol

 Commerce et service

 Industrie

 Public et institutionnel

 Parc et espace vert

 Conservation

 Espace vacant

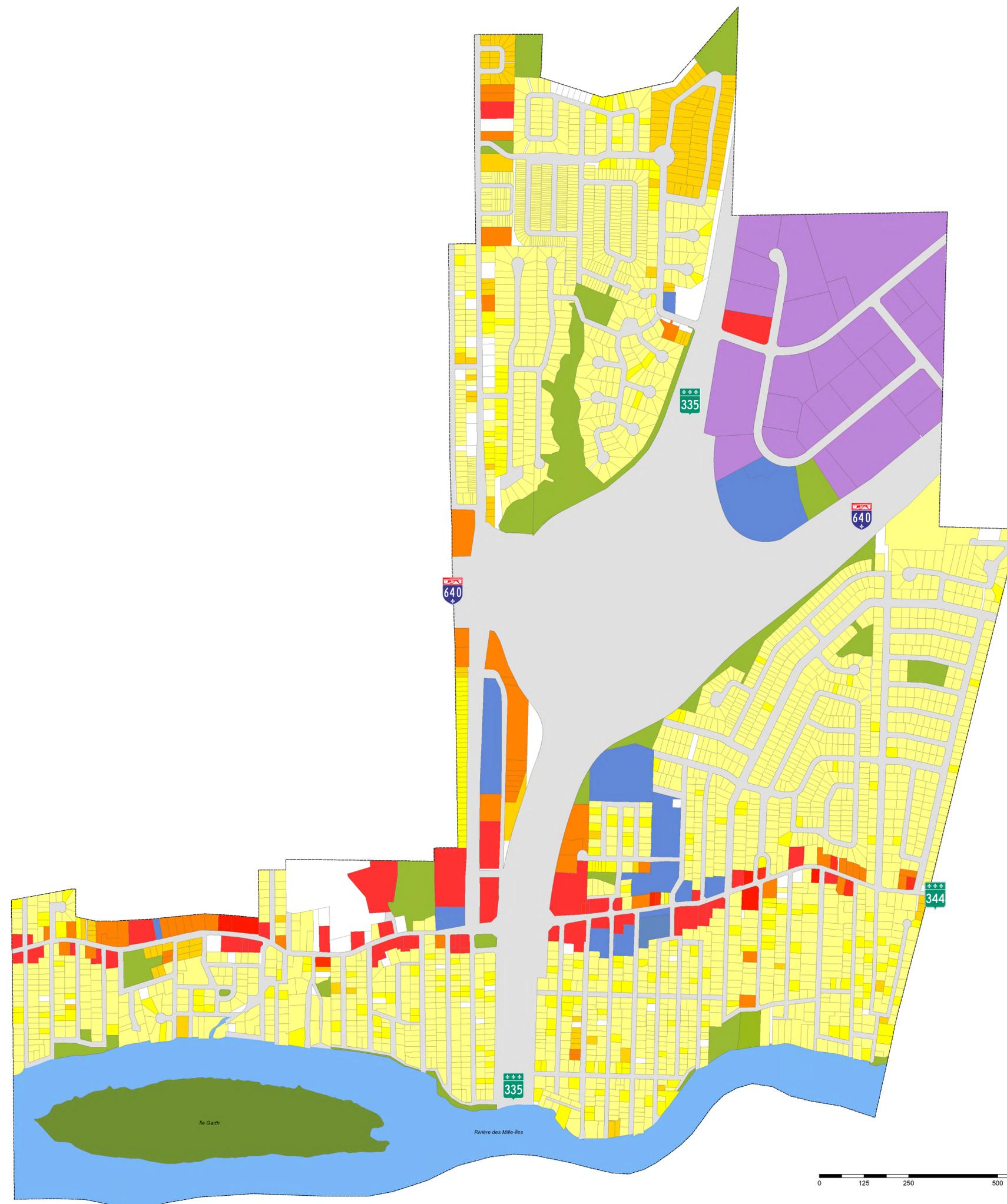
#### Habitation

 Unifamiliale

 Bifamiliale

 Trifamiliale

 4 logements et plus



#### MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME

No de règlement	Entrée en vigueur

Date : 30 novembre 2017

Échelle : 1 : 4 200

...apur  
urbanistes conseils

0 125 250 500 750 1 000 Mètres

## **Annexe 3 – Inventaire du patrimoine bâti**

---

# Annexe 3 - Inventaire du patrimoine bâti

## Extrait du Rapport synthèse d'inventaire régional du patrimoine bâti

**Bois-des-Filion** No de fiche : 54  
**14 25e Avenue**  
 Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**  
 Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:  
**Valeur patrimoniale : moyenne**  

Date estimée	Date connue
1860-	-

 Typologie formelle: **Maison traditionnelle québécoise**



IMG\_1704.jpg

**Bois-des-Filion** No de fiche : 55  
**1 29e Avenue**  
 Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**  
 Valeur d'âge: **valeur d'âge**  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **excellente**  
 Valeur d'authenticité: **supérieure**  
 Valeur de rareté:  
**Valeur patrimoniale : forte**  

Date estimée	Date connue
1820-	-

 Typologie formelle: **Maison traditionnelle québécoise**



IMG\_1683.jpg

**Bois-des-Filion** No de fiche : 56  
**30 37e Avenue**  
 Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**  
 Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **moyenne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:  
**Valeur patrimoniale : faible**  

Date estimée	Date connue
1927-	-

 Typologie formelle: **Bungalow ancien**



IMG\_1677.jpg

**Bois-des-Filion** No de fiche : 57  
**36 41e Avenue**  
 Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**  
 Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:  
**Valeur patrimoniale : faible**  

Date estimée	Date connue
1927-	-

 Typologie formelle: **Bungalow ancien**



IMG\_1595.jpg

**Bois-des-Filion** No de fiche : 58  
**7 42e Avenue**  
 Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**  
 Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:  
**Valeur patrimoniale : faible**  

Date estimée	Date connue
1930-	-

 Typologie formelle: **Vernaculaire américain**



IMG\_1602.jpg

**Bois-des-Filion** No de fiche : 59  
**42 42e Avenue**  
 Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**  
 Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:  
**Valeur patrimoniale : faible**  

Date estimée	Date connue
1930-	-

 Typologie formelle: **Bungalow ancien**



IMG\_1610.jpg

**Bois-des-Filion** No de fiche : 60  
**29 43e Avenue**  
 Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**  
 Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:  
**Valeur patrimoniale : faible**  

Date estimée	Date connue
1935-	-

 Typologie formelle: **Vernaculaire américain**



IMG\_1612.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 61

**31 43e Avenue**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**

Date estimée	Date connue
1935-1940	-

Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1622.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 62

**4 44e Avenue**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**

Date estimée	Date connue
1920-	-

Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1627.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 63

**8 44e Avenue**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **supérieure**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**

Date estimée	Date connue
1945-	-

Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1632.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 64

**14 44e Avenue**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **faible**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**

Date estimée	Date connue
1930-	-

Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1643.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 65

**13 46e Avenue**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**

Date estimée	Date connue
1930-	-

Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1650.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 66

**26 49e Avenue**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **bonne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**

Date estimée	Date connue
1930-	-

Typologie formelle: **Édifice cubique (d'inspiration Four Square Style)**

IMG\_1657.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 67

**27 59e Avenue**Catégorie de bien: **Chalet**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **moyenne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**

Date estimée	Date connue
1938-	-

Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1880.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 68

**556 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge: **valeur d'âge**  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **supérieure**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté: **valeur de rareté**

**Valeur patrimoniale : forte**

Date estimée	Date connue
1720-	-

Typologie formelle: **Architecture d'inspiration française**

IMG\_1851.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 69

**305 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **bonne**Valeur d'authenticité: **bonne**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**Date estimée | Date connue  
**1920-1935** | -Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1712.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 70

**309 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture: **valeur d'architecture**

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **bonne**Valeur d'authenticité: **bonne**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : forte**Date estimée | Date connue  
**1942 -** | **1942-**Typologie formelle: **Vernaculaire américain**

IMG\_1727.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 71

**309 boulevard Adolphe-Chapleau****Calvaire**Catégorie de bien: **Calvaire**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage: **valeur d'usage**

Valeur historique:

Valeur de contexte: **bonne**Valeur d'authenticité: **excellente**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : forte**Date estimée | Date connue  
**1980-1996** | **1980-1996**Typologie formelle: **Aucune**

IMG\_1720.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 72

**351 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **moyenne**Valeur d'authenticité: **faible**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**Date estimée | Date connue  
**1945 -** | -Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1742.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 73

**359 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **moyenne**Valeur d'authenticité: **bonne**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**Date estimée | Date connue  
**1902 -** | -Typologie formelle: **Vernaculaire américain**

IMG\_1743.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 74

**379 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **moyenne**Valeur d'authenticité: **faible**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**Date estimée | Date connue  
**1930 -** | -Typologie formelle: **Hors-type**

IMG\_1760.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 75

**388 boulevard Adolphe-Chapleau****Église Saint-Maurice**Catégorie de bien: **Bât. princ. d'int. pat. - Église**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage: **valeur d'usage**

Valeur historique:

Valeur de contexte: **moyenne**Valeur d'authenticité: **excellente**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**Date estimée | Date connue  
**1960 -** | **1960-**Typologie formelle: **Architecture religieuse**

IMG\_1782.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 76

**388 boulevard Adolphe-Chapleau****Presbytère Saint-Maurice**Catégorie de bien: **Bât. princ. d'int. pat. - Presbytère**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage: **valeur d'usage**

Valeur historique:

Valeur de contexte: **moyenne**Valeur d'authenticité: **moyenne**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**Date estimée | Date connue  
**1960 -** | -Typologie formelle: **Édifice cubique (d'inspiration Four Square Style)**

IMG\_1789.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 77

**405 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **moyenne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**

Date estimée	Date connue
1880-	-

Typologie formelle: Édifice cubique (d'inspiration Four Square Style)



IMG\_1767.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 78

**496 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **moyenne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**

Date estimée	Date connue
1940-1945	-

Typologie formelle: Édifice d'inspiration néogothique



IMG\_1797.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 79

**501 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge: **valeur d'âge**  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **moyenne**  
 Valeur d'authenticité: **supérieure**  
 Valeur de rareté: **valeur historique**

**Valeur patrimoniale : supérieure**

Date estimée	Date connue
1840-1852	-

Typologie formelle: Maison traditionnelle québécoise



BIMG\_0873.jpg

**Maison Limoges-Perron****Bois-des-Filion**

No de fiche : 81

**528 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **moyenne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté: **valeur de rareté**

**Valeur patrimoniale : moyenne**

Date estimée	Date connue
1860-1870	-

Typologie formelle: Maison traditionnelle québécoise



IMG\_1832.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 82

**543 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **bonne**  
 Valeur d'authenticité: **faible**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**

Date estimée	Date connue
1867-	-

Typologie formelle: Éclectisme



IMG\_1839.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 83

**597 rue du Chêne****Maison Thomas-Kimpton**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture: **valeur d'architecture**  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **excellente**  
 Valeur d'authenticité: **supérieure**  
 Valeur de rareté: **valeur de rareté**

**Valeur patrimoniale : supérieure**

Date estimée	Date connue
1857-1864	-

Typologie formelle: Maison traditionnelle québécoise



IMG\_1875.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 80

**515 boulevard Adolphe-Chapleau**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **moyenne**  
 Valeur d'authenticité: **moyenne**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**

Date estimée	Date connue
1905-1910	-

Typologie formelle: Vernaculaire américain



IMG\_1823.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 84

**422 rue Goyer**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**

Valeur d'âge:  
 Valeur d'architecture:  
 Valeur d'usage:  
 Valeur historique:  
 Valeur de contexte: **supérieure**  
 Valeur d'authenticité: **faible**  
 Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : faible**

Date estimée	Date connue
1878-1920	-

Typologie formelle: Édifice cubique (d'inspiration Four Square Style)



IMG\_1671.jpg

**Bois-des-Filion**

No de fiche : 85

**465 rue Perron**Catégorie de bien: **Chalet**

Valeur d'âge:

Valeur d'architecture:

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **supérieure**Valeur d'authenticité: **moyenne**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : moyenne**

Date estimée	Date connue
1932 -	-

Typologie formelle: **Bungalow ancien**

IMG\_1667.jpg

**Boisbriand**

No de fiche : 86

**54 chemin de la Côte-Sud****Maison Jean-Charles-Dubois**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**Valeur d'âge: **valeur d'âge**Valeur d'architecture: **valeur d'architecture**

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **faible**Valeur d'authenticité: **bonne**Valeur de rareté: **valeur de rareté****Valeur patrimoniale : supérieure**

Date estimée	Date connue
1776 -	-

Typologie formelle: **Maison traditionnelle québécoise**

IMG\_0324.jpg

**Boisbriand**

No de fiche : 87

**68 70 chemin de la Côte-Sud****Maison Vital-Aubin**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**Valeur d'âge: **valeur d'âge**Valeur d'architecture: **valeur d'architecture**

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **bonne**Valeur d'authenticité: **bonne**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : forte**

Date estimée	Date connue
1800-1844	-

Typologie formelle: **Maison traditionnelle québécoise**

IMG\_0323.jpg

**Boisbriand**

No de fiche : 88

**87 chemin de la Côte-Sud****Maison Joseph-Richard**Catégorie de bien: **Bâtiment principal d'intérêt patrimonial**Valeur d'âge: **valeur d'âge**Valeur d'architecture: **valeur d'architecture**

Valeur d'usage:

Valeur historique:

Valeur de contexte: **moyenne**Valeur d'authenticité: **supérieure**

Valeur de rareté:

**Valeur patrimoniale : forte**

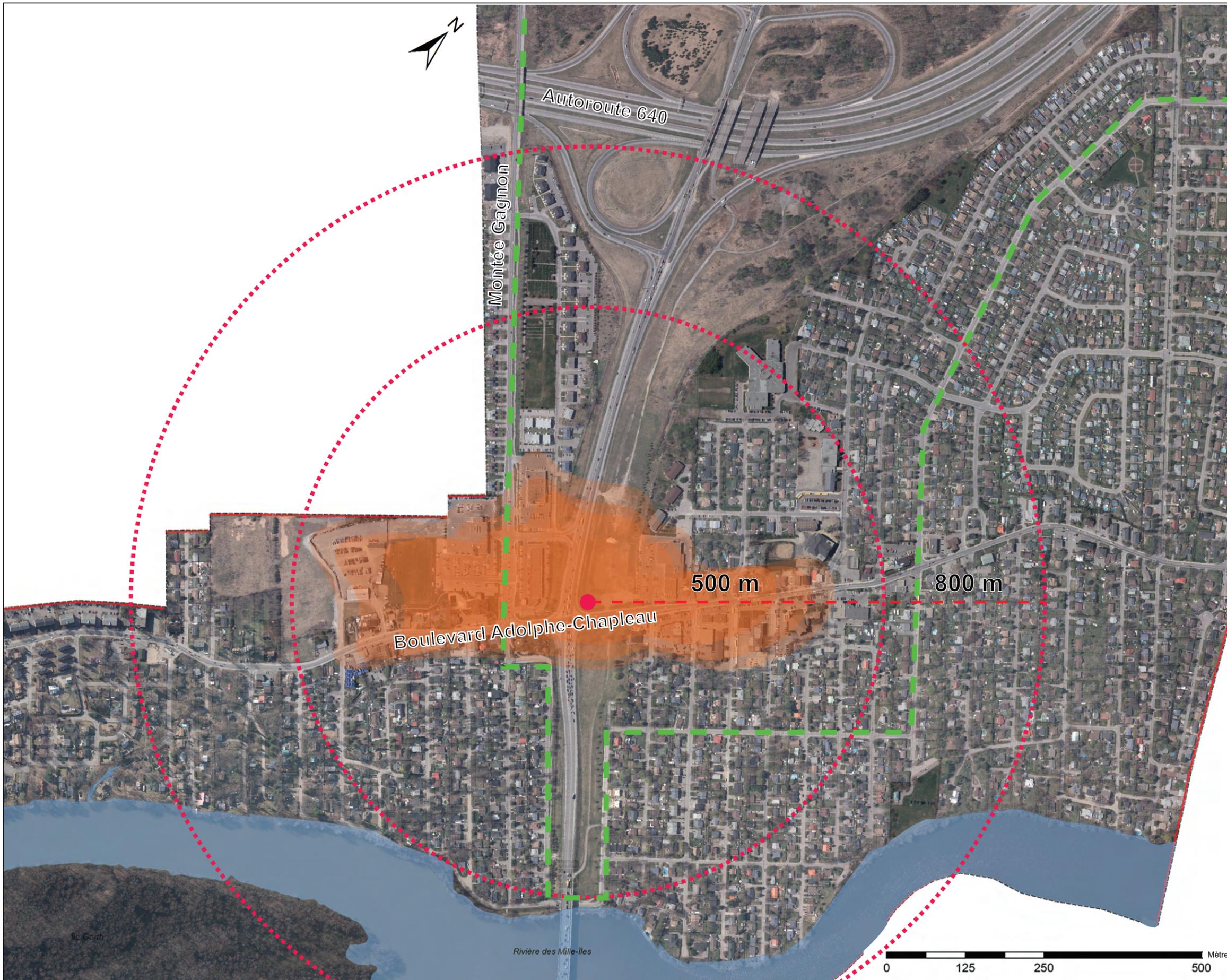
Date estimée	Date connue
1835 -	-

Typologie formelle: **Maison traditionnelle québécoise**

IMG\_1131.jpg

## **Annexe 4 – Plan du centre-ville**

---



**BOIS-DES-FILION**

**PLAN D'URBANISME**

**Annexe 4 :**

Plan du centre-ville

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Bois-des-Filion

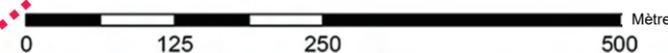
**Légende :**

- Hydrographie
- Zone du centre-ville
- Réseau cyclable local
- Rayon de marche

**MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME**

No. de règlement	Entrée en vigueur

Date : 16 mars 2016



## **Annexe 5 – Plan des usages commerciaux et de services**

---



**BOIS-DES-FILION**

## PLAN D'URBANISME

Annexe 5 :

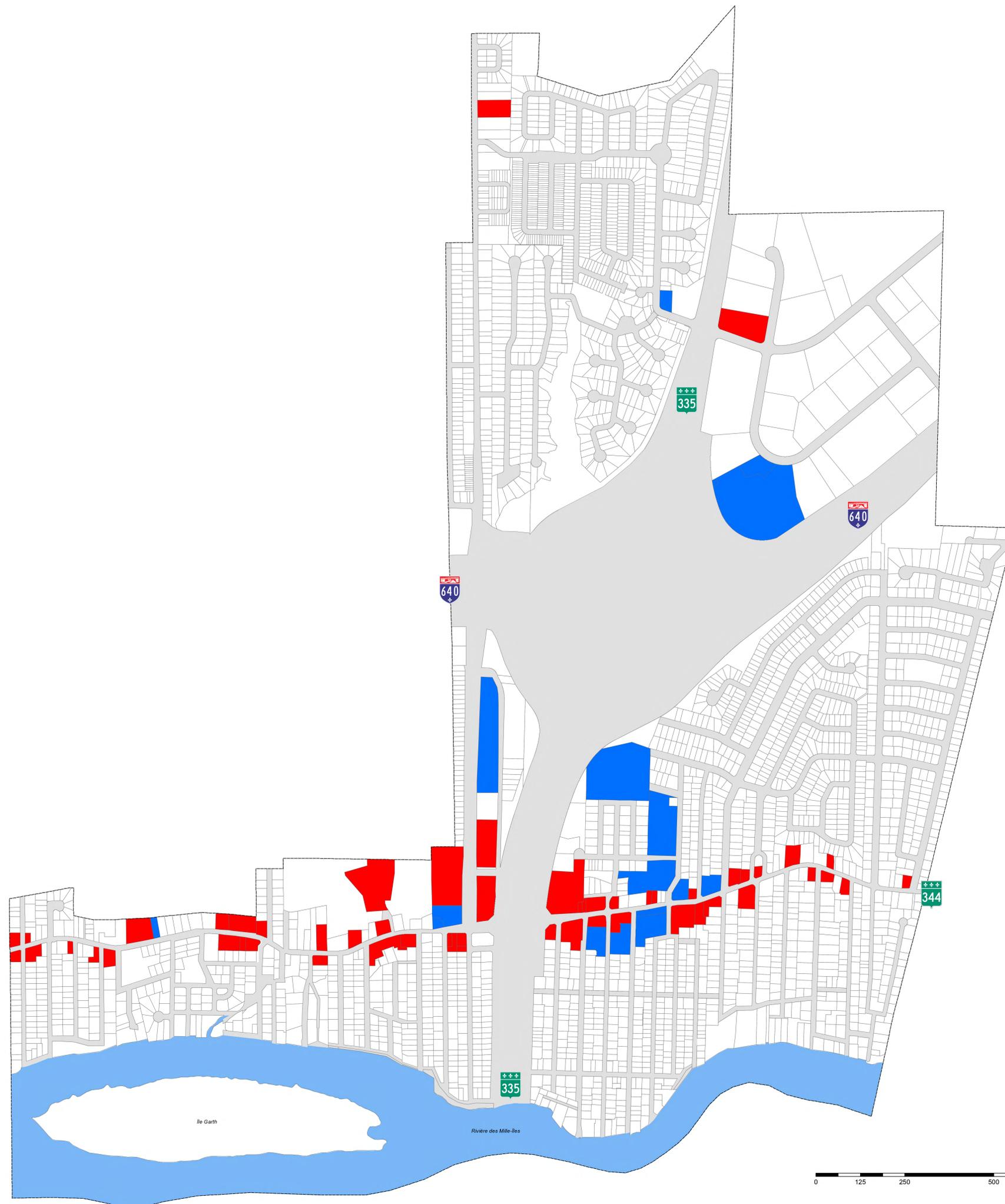
### Usages commerciaux et de services

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Bois-des-Filion

- Limite municipale
- Lot
- Hydrographie
- Routes

**Usage**

- Commerce
- Service et institutionnel



#### MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME

No de règlement	Entrée en vigueur

Date : 30 novembre 2017

Échelle : 1 : 4 200

••• apur  
urbanistes conseils

## **Annexe 6 – Plan de l'organisation spatiale**

---



**BOIS-DES-FILION**

**PLAN D'URBANISME**

**Annexe 6 :**

**Concept d'organisation spatiale**

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Bois-des-Filion

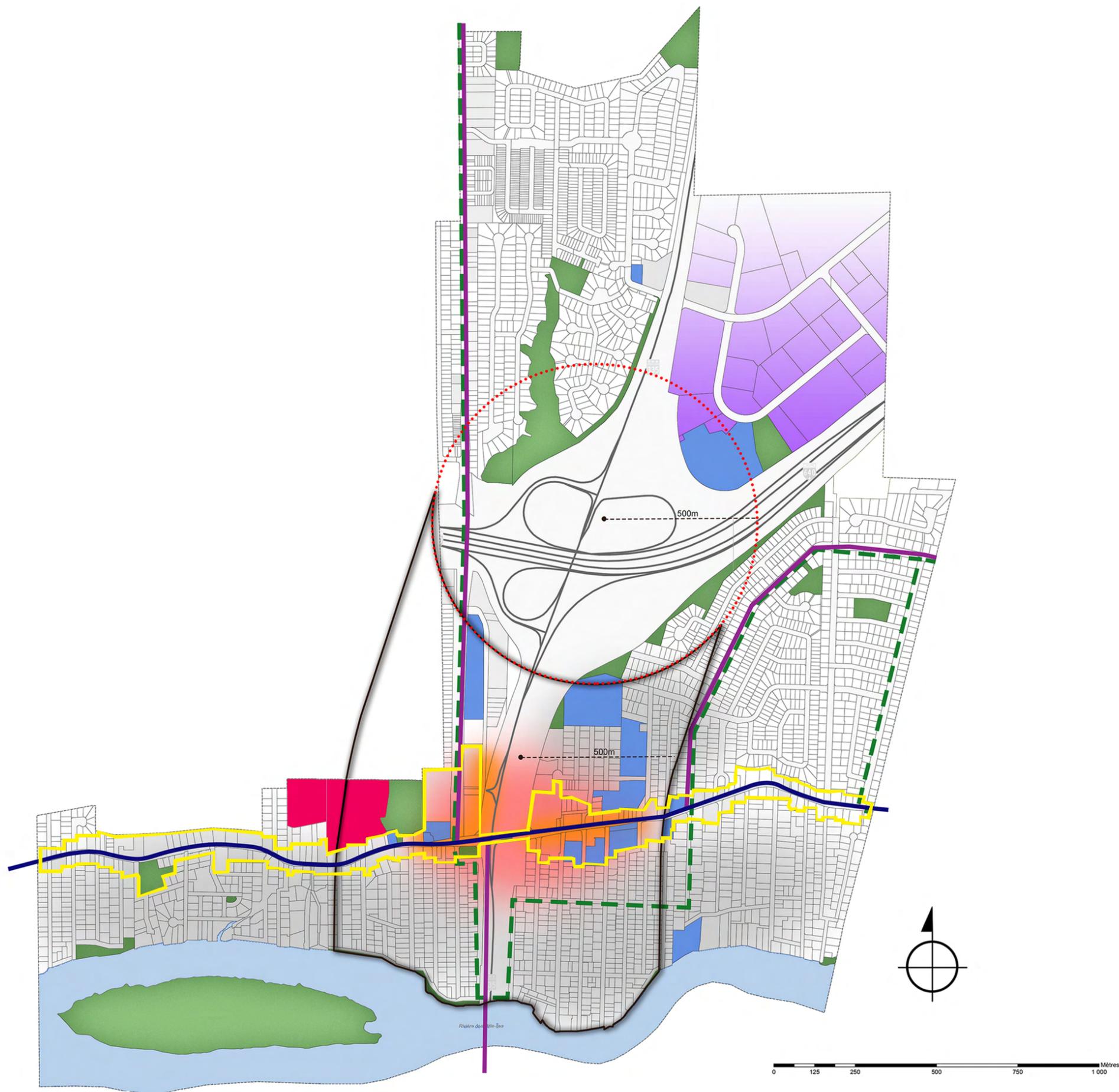
**Légende :**

-  Limite municipale
-  Lot
-  Hydrographie
-  Parc industriel
-  Équipement institutionnel et public
-  Parc et espace vert
-  Réseau cyclable local
-  Route régionale
-  Distributrice
-  Pôle local / centre-ville
-  Espaces à développer ou à redévelopper
-  Espaces de consolidation et de densification
-  Corridor de transport projeté
-  TOD projeté
-  PPU boulevard Adolphe-Chapleau

**MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME**

No. de règlement	Entrée en vigueur

Date : 5 décembre 2017



## **Annexe 7 – Plan des territoires d'intérêt**

---



**BOIS-DES-FILION**

## PLAN D'URBANISME

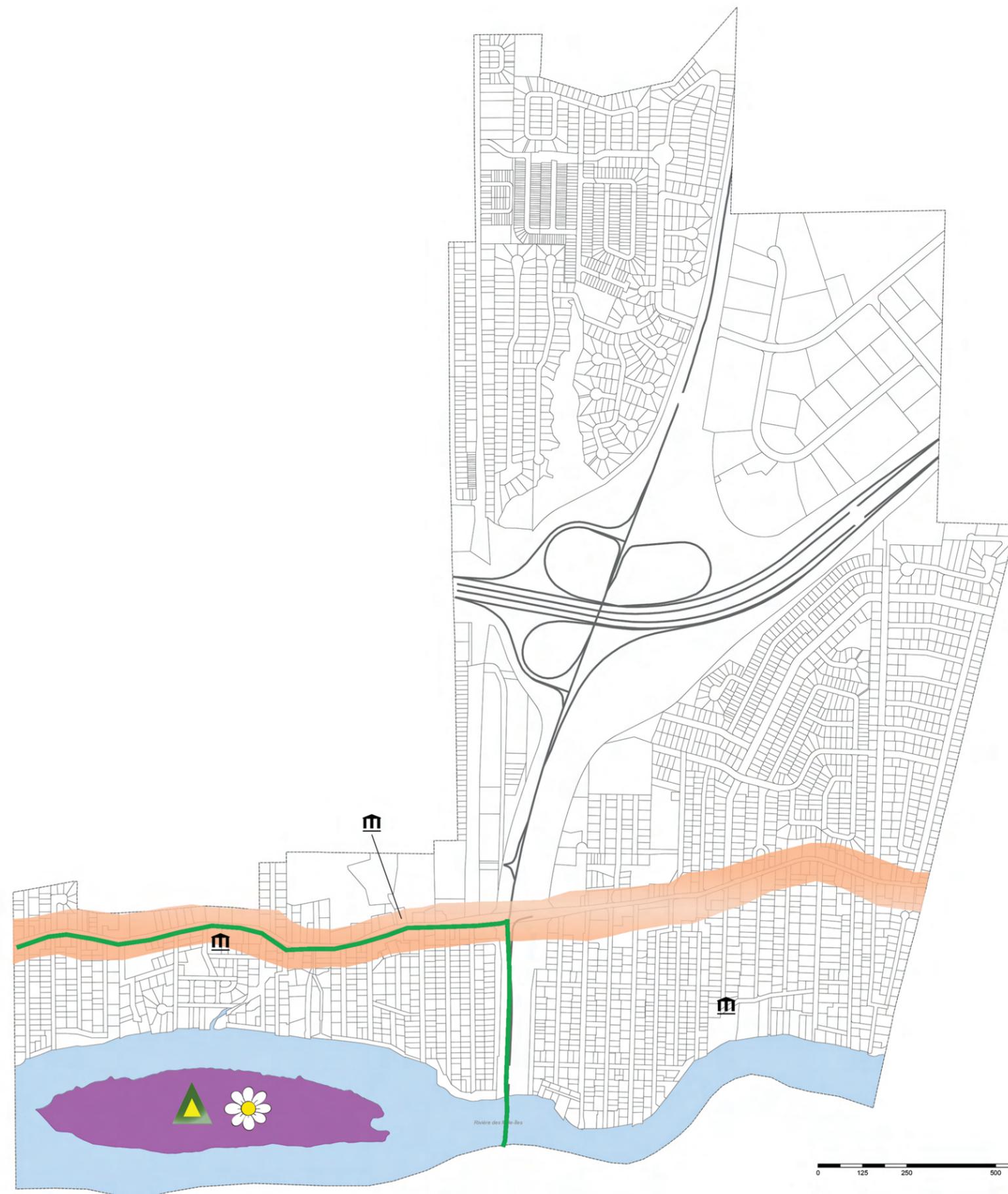
Annexe 7 :

Plan des territoires d'intérêt

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Bois-des-Filion

### Légende :

-  Limite municipale
-  Lot
-  Hydrographie
-  Aire protégée de l'Île Garth
-  Site d'intérêt floristique
-  Site à potentiel écologique supérieur
-  Bâtiment à forte valeur patrimoniale
-  Corridor routier patrimonial et route panoramique d'intérêt métropolitain
-  Réseau cyclable d'intérêt métropolitain



### MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME

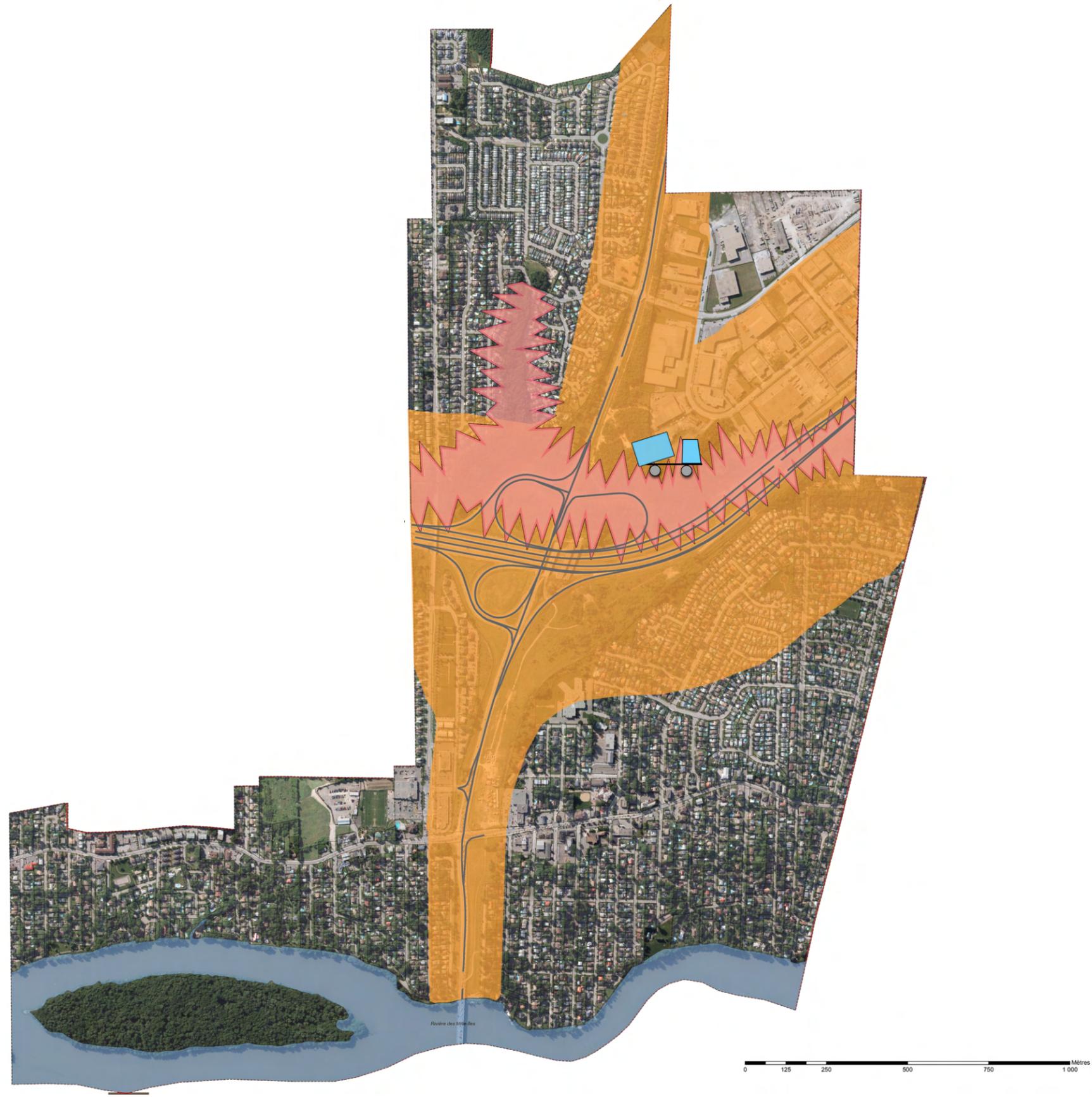
No. de règlement	Entrée en vigueur

Date : 16 mars 2016

•••apur  
urbanistes conseils

## **Annexe 8 – Plan des contraintes**

---



**BOIS-DES-FILION**

**PLAN D'URBANISME**

**Annexe 8 :**

**Plan des contraintes**

Ce plan fait partie intégrante du Règlement sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Bois-des-Filion

**Légende :**

-  Zones sensibles au bruit routier
-  Zones à risque d'érosion
-  Dépôt de neige

**MODIFICATIONS AU PLAN D'URBANISME**

No. de règlement	Entrée en vigueur

Date : 30 novembre 2017



## **Annexe 9 – Plan des affectations du sol**

---

