PLAN PARTICULIER D'URBANISME

Quartier des Monts

Présentation publique

Lundi 23 novembre 2026, 18 h 30

Ville de Beloeil | Novembre 2026



Source : PPU du Quartier des Monts, plan 2, p. 9.

Ce soir, nous vous présentons le plan, puis nous vous écoutons

Beloeil
Forgée pour innover

1

Pourquoi ce plan

2

Survol du PPU

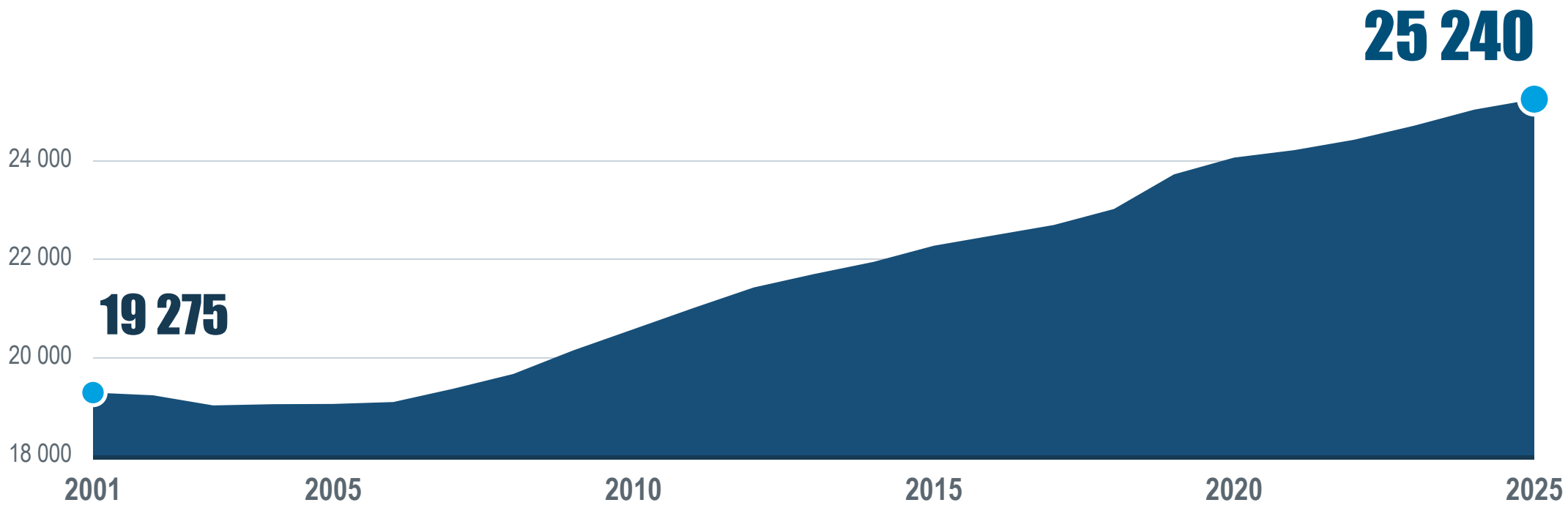
3

Conclusion et prochaines étapes

4

Vos questions

Beloeil attire, et la pression pour s'y loger est réelle



+31 % de population de 2001 à 2025

0,2 % de logements inoccupés en 2023

Sources : Statistique Canada, tableau 17-10-0155-01 (estimations au 1er juillet ; 2025 provisoire) ; PPU du Quartier des Monts, p. 27.

La plupart d'entre nous avons un jour choisi Beloeil

CHAQUE GÉNÉRATION FAIT FACE AU MÊME DÉFI

Accueillir de nouveaux citoyens tout en préservant ce qui fait la richesse et l'identité de son milieu.



Beloeil et la route 116 en 1961. Source : PPU du Quartier des Monts, figure 6, p. 21 (BAnQ Numérique).

Ce secteur est déjà destiné au développement urbain

Hors de la zone agricole

Le plan ne retire aucune terre de la zone agricole.

Dans le périmètre d'urbanisation

Là où se concentrent les activités urbaines.

Prévu au plan d'urbanisme de 2012

Vocations résidentielle, commerciale et industrielle.

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 9 et p. 13 à 15.

Notre responsabilité est de bien encadrer cette croissance

Ce que nous décidons aujourd'hui, ce n'est donc pas si on développe ou non ce secteur, mais la façon de le faire.

Harmonieuse

Réfléchie

Durable

Avec un PPU, la Ville fixe le cadre avant les projets

Beloeil
Forgée pour innover



Une vision claire du secteur



Un développement mieux encadré



Des investissements publics coordonnés



De la prévisibilité pour tous

UN NOM

Le Quartier des Monts porte un nom ancré dans notre paysage



Quartier des Monts

Un nom ancré dans le paysage emblématique de Beloeil, rassembleur et intemporel.

Entre le mont Saint-Bruno et le mont Saint-Hilaire

Vue du site à partir de la rue Saint-Jean-Baptiste. Source : PPU du Quartier des Monts, figure 1, p. 6 (Google Earth).

Notre vision d'un quartier à échelle humaine repose sur trois piliers

L'encadrement des vues

qui révèle et met en valeur la **présence des monts** Saint-Bruno et Saint-Hilaire au sein du **paysage quotidien**

La connectivité du quartier

qui tisse des **liens fluides** entre les lieux de vie, les espaces publics, les réseaux actifs et les secteurs adjacents

L'intégration de la forme urbaine

qui assure la **cohérence** entre le cadre bâti, les espaces extérieurs et les caractéristiques naturelles du territoire

Source : PPU du Quartier des Monts, énoncé de vision, p. 40 (les trois « assises » du PPU).

SURVOL DU PPU

L’équipe de l’urbanisme vous présente maintenant un survol du PPU

- Le territoire
- Six orientations
- Le concept d’aménagement
- Les balises d’aménagement

Le PPU précise le plan d'urbanisme pour un secteur stratégique

OGAT	**Orientations gouvernementales** Gouvernement du Québec
PMAD	**Plan métropolitain d'aménagement et de développement** Communauté métropolitaine de Montréal
SAD	**Schéma d'aménagement et de développement** MRC
PU	**Plan d'urbanisme** Ville de Beloeil
RÈGLEMENTS	**Zonage, lotissement, construction, PIIA, usages conditionnels** Ville de Beloeil

Du plus général au plus précis : chaque outil doit être conforme au précédent.

PPU — **Plan particulier d'urbanisme**

Fait partie du plan d'urbanisme. La Ville y planifie un secteur stratégique.

À NE PAS CONFONDRE

Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

Encadre un projet immobilier proposé par un promoteur.

Source : PPU du Quartier des Monts, cadre de planification, p. 10 à 16.

MISE EN CONTEXTE

Un seul périmètre, que la Ville planifie comme un tout

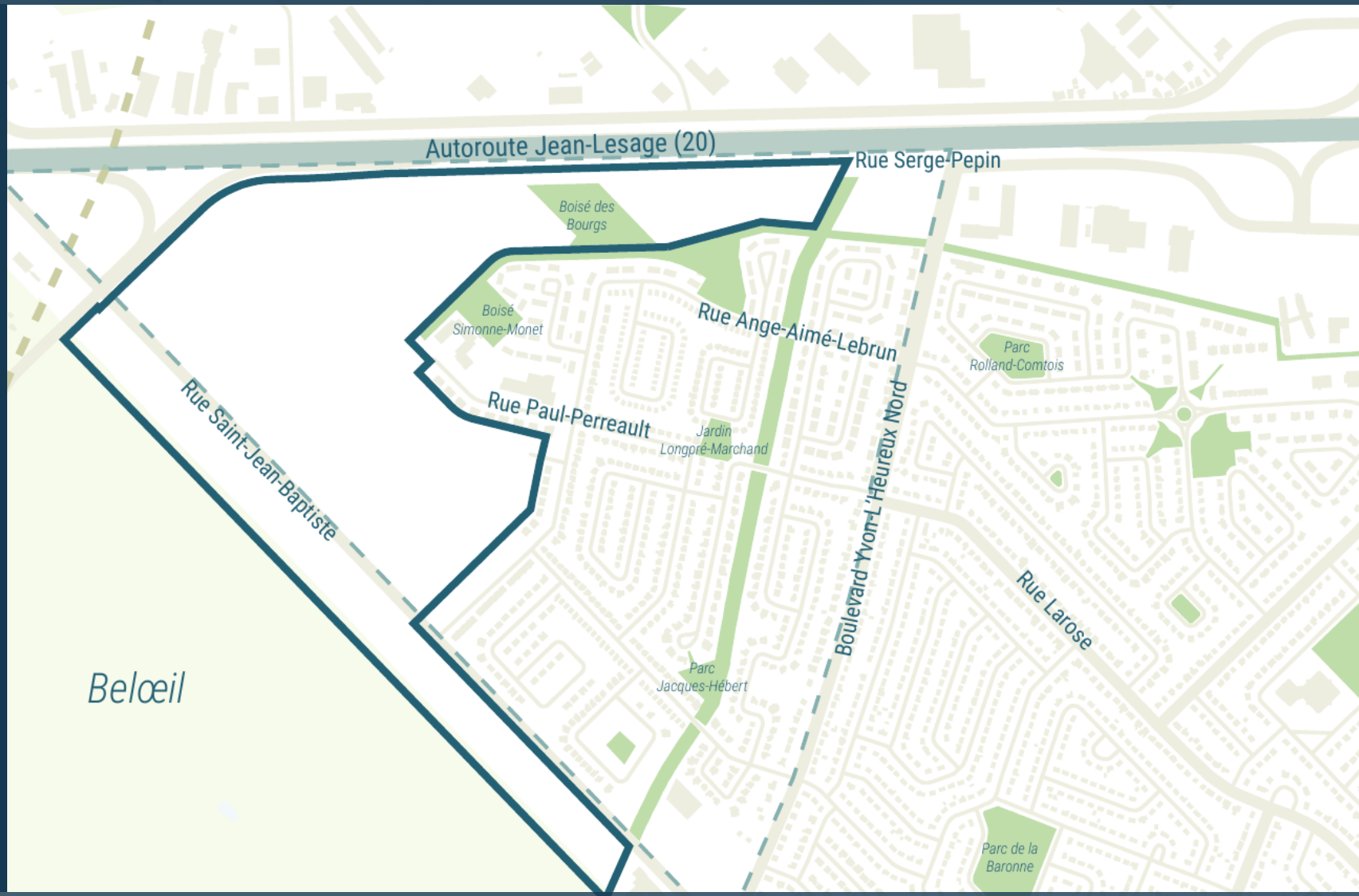
REPÈRES TERRITORIAUX

NORD
Autoroute Jean-Lesage (A-20) et rue Serge-Pepin

OUEST
Rue Saint-Jean-Baptiste

EST
Quartiers résidentiels existants et boulevard Yvon-L'Heureux Nord

À PROXIMITÉ
Boisé des Bourgs, boisé Simonne-Monet et école au Cœur-des-Monts



Source : PPU du Quartier des Monts, plan 2, p. 9.

Le besoin de logements est réel, la mobilité est à penser dès le départ

Beloeil
Forgée pour innover

60,3 ha	2,3	28 %
SECTEUR À PLANIFIER	PERSONNES PAR MÉNAGE	DE MÉNAGES LOCATAIRES

Un emplacement stratégique

Commerces, institutions, vues sur les monts et accès rapide à l'A-20.

L'automobile domine

89,8 % des déplacements domicile-travail se font en automobile.

Une offre de proximité à créer

Aucun parc aménagé dans le secteur du PPU.

Une pression déjà présente

14,9 % des locataires éprouvent des besoins impérieux de logement.

À RETENIR Le PPU doit transformer un secteur vacant en quartier complet et bien connecté.

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 26, 27 et 50.

Un quartier compact rapproche logements, commerces et services

1. **Un milieu de vie complet**
2. Une mobilité fluide et sécuritaire
3. Des logements variés, abordables et accessibles
4. Des espaces de rencontre connectés
5. Des paysages préservés et soignés
6. Des aménagements résilients

1 Un milieu de vie complet formé d'une mixité d'usages et d'un cadre bâti compact permettant une vitalité urbaine

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (EXTRAIT)

- Prévoir une **mixité d'usages** compatibles avec des milieux résidentiels permettant d'éviter les conflits de voisinage
- Favoriser l'animation et la vitalité de la **rue Serge-Pepin** par l'implantation de **commerces en rez-de-chaussée**
- S'assurer de la présence suffisante d'**usages institutionnels et de loisirs** afin de répondre aux besoins de la communauté

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 42 (3 objectifs sur 4).

Tous les modes de déplacement sont reliés, de façon sécuritaire

1. Un milieu de vie complet
2. **Une mobilité fluide et sécuritaire**
3. Des logements variés, abordables et accessibles
4. Des espaces de rencontre connectés
5. Des paysages préservés et soignés
6. Des aménagements résilients

2 Un réseau de mobilité fluide, sécuritaire et connecté pour tous les modes de déplacement

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (EXTRAIT)

- Intégrer des **aménagements cyclables sécuritaires** dont la typologie est déterminée selon la fonction de la rue et le débit de circulation
- Aménager un **réseau de voies piétonnes et cyclables** connecté, sécuritaire et universellement accessible
- Créer les conditions propices à une **desserte efficace du quartier en transport collectif**

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 43 (3 objectifs sur 3).

Des logements pour tous les ménages, dont au moins 10 % abordables

Beloeil
Forgée pour innover

1. Un milieu de vie complet
2. Une mobilité fluide et sécuritaire
3. **Des logements variés, abordables et accessibles**
4. Des espaces de rencontre connectés
5. Des paysages préservés et soignés
6. Des aménagements résilients

3 Une offre de logements variés, résilients, abordables et accessibles pour tous les types de ménages

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (EXTRAIT)

- Proposer des **typologies d'habitations diversifiées** répondant à une variété de ménages (familles avec ou sans enfant, personnes seules, aînés)
- Viser une proportion minimale de **10 % de logements abordables** calculée sur l'ensemble du périmètre du PPU
- Privilégier l'utilisation de **matériaux durables, de qualité** et harmonisés à l'identité architecturale du secteur

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 43 (3 objectifs sur 5 ; le premier, adapté).

Les espaces de rencontre forment un réseau relié à pied et à vélo

1. Un milieu de vie complet
2. Une mobilité fluide et sécuritaire
3. Des logements variés, abordables et accessibles
4. **Des espaces de rencontre connectés**
5. Des paysages préservés et soignés
6. Des aménagements résilients

4 Un écosystème d'espaces de rencontre interconnectés et complémentaires

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (EXTRAIT)

- Assurer une connectivité des espaces publics par le biais d'un **réseau piétonnier et cyclable continu**
- Intégrer des **espaces de jeux** répartis sur le territoire
- Prévoir des **espaces publics en nombre et en superficie suffisants** pour répondre aux besoins de l'ensemble des usagers dans un secteur à forte densité

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 44 (3 objectifs sur 4).

Les vues sur les monts sont conservées et les paysages, soignés

1. Un milieu de vie complet
2. Une mobilité fluide et sécuritaire
3. Des logements variés, abordables et accessibles
4. Des espaces de rencontre connectés
5. **Des paysages préservés et soignés**
6. Des aménagements résilients

5 Des paysages préservés et des aménagements soignés mettant en valeur les éléments identitaires de la région

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (EXTRAIT)

- Assurer la **conservation des vues** vers le mont Saint-Hilaire et le mont Saint-Bruno
- Créer un **écran végétal** servant de bande tampon pour réduire l'impact visuel et sonore de l'autoroute depuis les quartiers résidentiels
- Prévoir l'**enfouissement des fils** électriques et des fils de télécommunication

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 44 (3 objectifs sur 6).

Plus d'arbres et des sols perméables rendent le quartier résilient

1. Un milieu de vie complet
2. Une mobilité fluide et sécuritaire
3. Des logements variés, abordables et accessibles
4. Des espaces de rencontre connectés
5. Des paysages préservés et soignés
6. **Des aménagements résilients**

6 Des aménagements résilients optimisant la canopée, la perméabilité des sols et la biodiversité, en complémentarité avec les infrastructures urbaines

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (EXTRAIT)

- Intégrer une **gestion durable des eaux de ruissellement** à la conception des rues, des parcs et des espaces privés
- Intégrer des **parcs éponges** aux endroits stratégiques (cuvettes naturelles, bas de pente, etc.)
- Renforcer la résilience climatique du secteur grâce à l'**accroissement de la canopée**

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 45 (3 objectifs sur 7).



Le concept traduit les trois piliers sur le terrain

- Secteur du PPU
- Mise en valeur entrée de ville
- Prolongement de la rue Serge-Pepin
- Nouvelle rue
- Lien cyclable
- Lien piéton
- Vue vers les monts
- Parc existant
- Parc projeté
- Pôle mixte

Source : PPU du Quartier des Monts, plan 9, p. 48.



Un plan indicatif vérifie que les objectifs sont réalisables

- Secteur du PPU
- Potentiel d'implantation
- Réseau de parcs

Plan présenté à titre indicatif : il ne constitue pas une proposition d'aménagement définitive.

Source : PPU du Quartier des Monts, plan 10, p. 49.



BALISES D'AMÉNAGEMENT

Beloeil
Forgée pour innover

Trame urbaine | Espaces extérieurs | Cadre bâti

Chaque rue a son rôle ; toutes sont apaisées et plantées

1 **Rue Saint-Jean-Baptiste**
Apaisée; piste multifonctionnelle

2 **Rue Serge-Pepin, prolongée**
Trottoirs continus, vitesse réduite

3 **Nouvelles rues locales**
Chaussée réduite, saillies végétalisées

Source : PPU du Quartier des Monts, plan 11, p. 53 à 55.

Chaque rue réserve une part de son emprise aux arbres et à la verdure

Trame urbaine | Espaces extérieurs | Cadre bâti

	Canopée Part de l'emprise sous les arbres	Surface végétalisée Part de l'emprise en verdure
1 **Rue Saint-Jean-Baptiste** Emprises de 30 mètres de largeur	30 %	prévu au plan d'aménagement
2 **Rue Serge-Pepin** Sur son emprise	30 %	25 %
3 **Rues locales** D'au moins 18 m de largeur	30 %	25 %

Sur les trois : eaux de pluie gérées à même la rue.

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 54 et 55.



BALISES D'AMÉNAGEMENT

Beloeil
Forgée pour innover

Trame urbaine | Espaces extérieurs | Cadre bâti

Un réseau continu à pied et à vélo, relié aux quartiers voisins

- Piste multifonctionnelle existante
- Piste multifonctionnelle proposée
- Parcours piétons, existants et proposés

Aux intersections : priorité aux piétons et aux cyclistes

Source : PPU du Quartier des Monts, plan 12, p. 55 à 57.



Beloeil
Forgée pour innover

Trame urbaine | **Espaces extérieurs** | Cadre bâti

Un parc à moins de 300 m de chaque secteur résidentiel

35 % de canopée à maturité dans les parcs

10 % du secteur en parcs, au minimum (5,51 ha)

Sur le plan : parcs de voisinage (1 et 2), parc de voisinage et piste multifonctionnelle (3), parcs de quartier (4 et 5)

Source : PPU du Quartier des Monts, plan 13, p. 59 et 60 ; p. 50.

Les espaces commerciaux deviennent aussi des lieux de rencontre

Trame urbaine | **Espaces extérieurs** | Cadre bâti



Des espaces pour s'arrêter

Rencontre, repos et animation



Un mobilier durable

Convivial, adapté aux quatre saisons



De l'ombre et de l'eau

Arbres à grand déploiement, jardins de pluie

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 58.

Des cours vertes à l'avant, collectives à l'intérieur

Beloeil
Forgée pour innover

Trame urbaine | **Espaces extérieurs** | Cadre bâti

COUR AVANT

La verdure d'abord

- Des **stationnements et accès discrets**
- Des **arbres** devant les bâtiments
- Des **terrasses** devant les commerces

COUR INTÉRIEURE

Un espace collectif

- **Aménagée** et accessible
- **Mobilier durable**, espaces flexibles
- **Végétation abondante** et diversifiée

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 61.



BALISES D'AMÉNAGEMENT

Beloeil
Forgée pour innover

Trame urbaine | Espaces extérieurs | **Cadre bâti**

Une diversité d'usages compose un milieu de vie complet

- Bâtiment mixte
- Bâtiment multifamilial et plex
- Bâtiment unifamilial
- Institutionnel
- Parc

Source : PPU du Quartier des Monts, plan 14, p. 63 et 64.



Beloeil
Forgée pour innover

Trame urbaine | Espaces extérieurs | **Cadre bâti**

Forte, moyenne ou faible : la densité varie selon l'emplacement

Forte
Près de l'autoroute

Moyenne
Au centre et le long de la rue Saint-Jean-Baptiste

Faible
Près des rues Paul-Perreault et Ange-Aimé-Lebrun

Source : PPU du Quartier des Monts, plan 15, p. 63 et 65.

Les bâtiments restent à échelle humaine et s'ouvrent sur la rue

Beloeil
Forgée pour innover

Trame urbaine | Espaces extérieurs | **Cadre bâti**

RÉSIDENTIEL

Une architecture sobre et durable

- **Façades rythmées**, volumes modulés
- **Balcons et fenêtres** qui animent la rue
- **Stationnement intérieur** et mutualisé

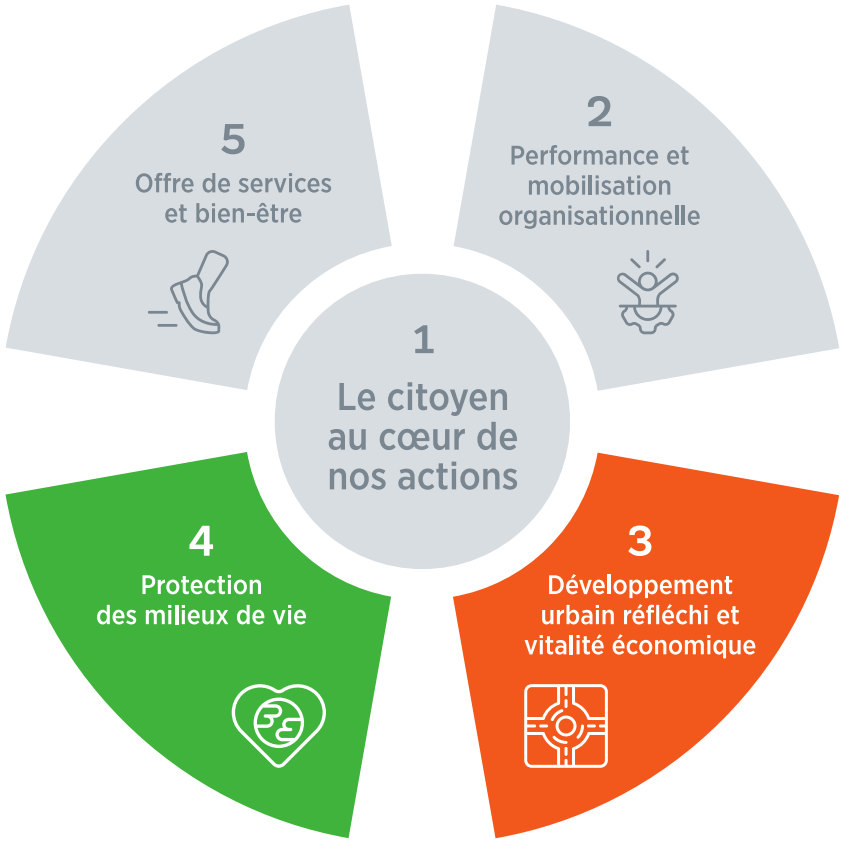
COMMERCIAL

Des rez-de-chaussée ouverts sur la rue

- **Vitrines** et transparence
- **Petits commerces** et entrepreneuriat local
- Commerces de proximité, notamment une **épicerie**

Source : PPU du Quartier des Monts, p. 66 et 67.

Ce plan concrétise notre planification stratégique 2027-2030



3 Le développement urbain réfléchi et la vitalité économique

- Croissance harmonieuse
- Espaces verts et canopée
- Déplacements actifs
- Logement abordable

4 La protection des milieux de vie

- Résilience climatique
- Sécurité routière

Nous choisissons aujourd'hui ce que nous léguerons aux générations futures

Beloeil
Forgée pour innover

Des milieux de vie attrayants

Des espaces de rencontre de qualité

Une mobilité adaptée aux besoins de tous

Un développement respectueux de notre identité

Une ville à échelle humaine, tournée vers son paysage.

LA SUITE

Vous avez la parole : par écrit, puis à l'assemblée du 11 janvier

Beloeil
Forgée pour innover

23 nov.

Avis de motion et projet de règlement

24 nov. au 8 janv.

Vos commentaires écrits

11 janv.

Assemblée publique de consultation

25 janv.

Adoption prévue

Vos commentaires écrits : **jeparticipe.beloeil.ca**

Ensuite : examen de conformité, puis entrée en vigueur.

PÉRIODE DE QUESTIONS DE COMPRÉHENSION

Vos questions

VOUS POURREZ AUSSI VOUS EXPRIMER

Par écrit, jusqu'au 8 janvier 2027

jeparticipe.beloeil.ca

À l'assemblée publique de consultation

11 janvier 2027 – 19 h

Beloeil

Forgée pour innover

Merci de votre participation

Plan particulier d'urbanisme du Quartier des Monts

Commentaires écrits sur jeparticipe.beloeil.ca jusqu'au 8 janvier 2027 · Assemblée publique de consultation le 11 janvier 2027 à 19 h