
**VILLE DE VERDUN
PLAN D'URBANISME
PROJET DE RÈGLEMENT
NO. 1701**

25 juillet 2000

<p>Projet de règlement numéro 1701 annulant et remplaçant le règlement numéro 1404 adoptant le plan d'urbanisme, tel qu'amendé.</p>

-
- ATTENDU QUE le règlement adoptant le plan d'urbanisme numéro 1404 et le règlement de zonage numéro 1400, tel qu'amendé, sont en vigueur depuis plus de dix ans;
- ATTENDU QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet au Conseil de Ville de faire une révision quinquennale de son plan d'urbanisme en vertu des articles 110.3.1 et suivants de cette Loi;
- ATTENDU QUE le Conseil de Ville a donné le 25 avril 2000 les avis de motion annonçant l'adoption à une séance ultérieure du projet de règlement numéro 1700 et du projet de règlement numéro 1701;
- ATTENDU QUE le projet de règlement numéro 1700 et le projet de règlement numéro 1701 ont été soumis à une séance de consultation publique le mardi 20 juin 2000;
- ATTENDU QUE le nouveau plan d'urbanisme doit devenir, pour le conseil municipal, un véritable guide d'intervention en matière de planification et d'aménagement du territoire.

EN CONSÉQUENCE, IL EST RÉSOLU QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR RÈGLEMENT DU CONSEIL DE LA VILLE DE VERDUN, ET IL EST, PAR CE RÈGLEMENT, STATUÉ ET ORDONNÉ, SUJET À TOUTES LES APPROBATIONS REQUISES PAR LA LOI, CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 Le règlement numéro 1404 adoptant le plan d'urbanisme, tel qu'amendé, est remplacé par le document intitulé "Ville de Verdun, plan d'urbanisme", préparé par le Service d'urbanisme de la Ville de Verdun en date du 25 avril 2000, lequel est joint à ce règlement comme Annexe "A" pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 2 Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffier

TABLE DES MATIÈRES

Page

1.0	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
1.1	Territoire assujetti.....	1
1.2	Remplacement.....	1
1.3	Plans et tableaux.....	1
1.4	Règle d'interprétation particulière.....	1
1.5	Interprétation en cas de contradiction.....	1
2.0	LES GRANDES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT.....	2
2.1	Les enjeux et les objectifs en matière d'aménagement.....	3
3.0	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	19
3.1	Division du territoire en aires d'affectation.....	19
3.2	Nomenclature des affectations et notion de conformité/concordance.....	19
3.3	Affectations.....	20
3.4	Usages autorisés.....	21
3.5	Grille de compatibilité des usages.....	22
4.0	DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL.....	25
4.1	Notion de densité.....	25
4.2	Critères de sélection des COS.....	25
4.3	Caractérisation des densités.....	26
4.4	Secteurs de développement.....	26
5.0	LES SECTEURS PARTICULIERS D'INTERVENTION ET LES MESURES DE CONTRÔLE RÉGLEMENTAIRE.....	30
5.1	Dispositions relatives aux territoires pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme.....	30
5.1.1	<u>Le PPU du secteur Centre-Ville/Wellington/De l'Église</u>	30
5.1.1.1	Les grandes orientations.....	32
5.1.1.2	Le programme particulier d'aménagement, de rénovation et de démolition.....	33
5.1.1.3	Le programme d'acquisition d'immeubles.....	33
5.1.1.4	Le programme de soutien à l'enfouissement des fils électriques.....	33
5.1.2	<u>Le PPU du secteur du boulevard Cerf-Volant</u>	33
5.1.3	<u>Le PPU du secteur Galt/de l'Église</u>	34
5.1.4	<u>Le PPU du secteur Place du Commerce</u>	34
5.2	Dispositions relatives aux aires d'affectation assujetties à un plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	35

TABLE DES MATIÈRES (suite)

5.3	Les contraintes à l'occupation du sol	36
5.3.1	<u>Le secteur de remblayage hétérogène</u>	36
5.3.2	<u>La bande riveraine</u>	38
5.3.3	<u>Les territoires sujets aux inondations</u>	38
6.0	INTERVENTIONS SUR LE RÉSEAU ROUTIER	39
6.1	Carrefours à réaménager	39
6.2	Route panoramique.....	39
6.3	Voies de promenade	39
6.4	Aménagements des entrées de ville	40
6.5	Traitement du paysage des axes	40
6.6	Principales voies de circulation	40
7.0	PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATION	44

1.0 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique au territoire sous juridiction de la Ville de Verdun.

1.2 REMPLACEMENT

Ce règlement annule et remplace le règlement numéro 1404 adoptant le plan d'urbanisme, tel qu'amendé.

1.3 PLANS ET TABLEAUX

Font partie intégrante de ce règlement les plans, tableaux et toutes formes d'expression autres que le texte proprement dit qui y sont contenus ou auxquels ils réfèrent.

1.4 RÈGLE D'INTERPRÉTATION PARTICULIÈRE

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan d'affectation du sol, à la grille de compatibilité des usages et au tableau des densités, il faut se référer aux règles d'interprétation décrites au chapitre 3 de ce règlement.

1.5 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- a) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, sauf la grille de compatibilité des usages et le tableau des densités, le texte prévaut;
- b) en cas de contradiction entre le texte et la grille de compatibilité des usages, la grille prévaut.

Au cours des prochaines années, les décisions de la Ville de Verdun, en matière d'aménagement et de développement, seront dictées par **les grandes orientations d'aménagement** ci-après énoncées.

Améliorer l'image de la Ville

De nombreuses caractéristiques du territoire verdunois sont méconnues et pourtant Verdun peut prétendre posséder une localisation et des qualités qui la positionnent avantageusement sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal.

Les rives sur le fleuve et le canal de l'aqueduc, la présence d'espaces verts de qualité sur la berge et sur l'Île des Sœurs, la desserte en transport collectif, par la présence de 3 stations de métro, la proximité du centre-ville de Montréal, l'accessibilité au réseau autoroutier métropolitain, la qualité du bâti plus ancien sur la terre ferme et plus moderne sur l'Île des Sœurs sont autant de caractéristiques de Verdun qui lui confèrent une position enviable.

Cette position avantageuse de Verdun doit cependant être diffusée et la promotion de Verdun être faite de manière à corriger les préjugés faussement développés et à rebâtir la fierté des citoyens de Verdun à l'égard de leur ville.

Consolider la vocation résidentielle de Verdun

Verdun est une ville de tradition résidentielle. Historiquement, sa position par rapport aux grands centres d'emplois industriels de la pointe Saint-Charles et du canal de Lachine a profité au déploiement de la fonction résidentielle.

Aujourd'hui, la fonction résidentielle est encore dominante et, dans un contexte de plus en plus influencé par le « retour vers la ville », les caractéristiques avantageuses de Verdun au plan du transport, des espaces récréatifs, des équipements communautaires et de la proximité des grands centres de services régionaux permettent un positionnement fort de Verdun sur le marché résidentiel métropolitain.

Planifier le développement et la revitalisation

Le territoire de Verdun est développé dans une forte proportion.

Sur la terre ferme, la revitalisation de certains secteurs, telle la rue Wellington, où la réhabilitation de secteurs résidentiels constituent les principaux potentiels d'intervention de la Ville en vue d'améliorer le paysage urbain et contribuer à un meilleur positionnement de Verdun dans l'ensemble métropolitain.

À l'Île des Sœurs, la pointe sud-ouest et la pointe nord constituent les deux principaux sites encore à développer sur l'ensemble du territoire de la ville. Les pressions du développement sont importantes de même que les revendications de conserver de grands espaces verts. De

nombreuses spéculations sur le paysage de l'Île au terme de son développement ont fait surgir des craintes au sein de la population. Aussi, en raison des pressions importantes et des attentes de la population en vue d'être rassurée sur le paysage de l'Île des Sœurs au terme de son développement, il importe de planifier dès maintenant le développement des espaces encore vacants sur l'Île et de le faire en fonction des besoins exprimés certes, mais aussi selon les ressources à la portée de la population de la ville de Verdun.

Assurer la protection de l'environnement et sa mise en valeur

Le territoire de la Ville de Verdun comporte des milieux d'intérêt qu'il convient de protéger et mettre en valeur. Les berges sur la terre ferme et autour de l'Île des Sœurs, le domaine Saint-Paul et le lac des Battures, les abords du canal de l'aqueduc, etc.

Également, certains secteurs ont fait l'objet d'interventions dans le passé qui leur confèrent une fragilité ou en font des secteurs comportant des contraintes de nature environnementale; les zones de remblais hétérogènes sur l'Île des Sœurs ou dans le secteur du boulevard du Cerf-Volant en sont des exemples. La capacité portante est parfois faible et, en d'autres endroits, la qualité du sous-sol exige des mesures particulières. Cependant, malgré certaines contraintes ces sites comportent de forts potentiels de mise en valeur.

Le Conseil de ville de Verdun prévoit orienter ses actions au cours des prochaines années en fonction d'une mise en valeur du territoire de la Ville considérant les potentiels et les contraintes environnementales du milieu.

Stratégiquement, ces grandes orientations ont été retenues pour tenir compte du contexte spécifique de la Ville de Verdun à l'aube du troisième millénaire. Elles constituent les lignes directrices servant à établir des **objectifs d'aménagement** que se donne la Ville de Verdun pour l'aménagement et la mise en valeur de son territoire.

2.1

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

Le plan d'urbanisme identifie des enjeux et propose des objectifs spécifiques d'aménagement et d'utilisation du sol pour chacun des thèmes suivants : l'habitation, le commerce, les services communautaires et les espaces verts, les berges et les voies de promenade, le domaine Saint-Paul, l'environnement ainsi que le transport et la circulation.

Les **enjeux** identifiés représentent les **défis** que se donne la Ville de Verdun, pour chacun de ces thèmes, afin de respecter les grandes orientations d'aménagement. C'est à partir de ces enjeux/défis que sont formulés ensuite les **objectifs d'aménagement** qui dictent à leur tour la mise en place de **moyens** de mise en œuvre à la réalisation du plan d'urbanisme.

L'HABITATION

Enjeu/Défi

- Le développement résidentiel des secteurs vacants de l'Île des Sœurs en harmonie avec le milieu naturel et le caractère champêtre de l'Île dans la poursuite d'une

amélioration de la qualité du cadre de vie des résidants.

Objectifs

- Améliorer et mettre en valeur ce qui confère à l'Île des Sœurs son caractère champêtre.
- Limiter la population ultime de l'Île des Sœurs en fonction d'un nombre maximal de logements établi à 9000 excluant ceux qui pourraient se retrouver sur la pointe nord.

Moyens

- ❖ Mettre en place une procédure d'approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans toutes les aires de développement, assurant :
 - la qualité de l'architecture et de l'architecture du paysage;
 - la préservation des percées visuelles sur les parcs et le fleuve;
 - des marges de recul et un rapport bâti/terrain avec plus de verdure;
 - des marges de recul et des bandes tampons sur terrains privés le long des berges et du boisé ;
 - des liens entre les voies de promenade prévues au plan d'urbanisme ;
 - la présence de parcs, d'espaces verts et d'îlots de verdure ;
 - une occupation du sol limitée pour les tours d'habitation.
- ❖ Déterminer et élaborer de nouvelles dispositions réglementaires pour les espaces à bâtir et les espaces libres afin de limiter le nombre maximal de logements.
- ❖ Limiter le redéveloppement des aires déjà urbanisées vers des densités supérieures aux densités actuelles.
- ❖ Obliger la construction de maisons unifamiliales sur plus de la moitié des aires de développement.

L'HABITATION (suite)

Enjeu/Défi

- Le positionnement de la Ville face à la concurrence dans le but d'attirer une clientèle résidentielle propriétaire.

Objectifs

- Mettre l'emphasis sur la présence du fleuve, des berges, du boisé, du canal et de la desserte en transport en commun dans la promotion résidentielle de Verdun.
- Favoriser la transformation des logements afin de les rendre aptes à attirer une clientèle plus fortement constituée de propriétaires-occupants.
- Concentrer les efforts de revitalisation dans les vieux quartiers.

Moyens

- ❖ Rendre dérogatoire et inciter le déplacement des usages non compatibles avec la résidence.
- ❖ Permettre la combinaison habitation et travailleur autonome en milieu résidentiel.
- ❖ Maintenir l'offre de programmes de rénovation destinés à agrandir la dimension des logements.
- ❖ Accélérer la transformation de logements locatifs en copropriété et permettre l'agrandissement des logements afin de diminuer la densité d'occupation des logements sur la terre ferme.
- ❖ Maintenir les efforts pour susciter la démolition des derniers 700 hangars de la terre ferme pour libérer les cours arrière.
- ❖ Mettre en place des programmes particuliers d'urbanisme (PPU) afin de revitaliser :
 - le secteur du boulevard du Cerf-Volant;
 - le secteur Galt / de l'Église.

LE COMMERCE

Enjeu/Défi

- Le renforcement du pôle commercial principal de Verdun sur les rues Wellington et de l'Église.

Objectifs

- Créer des conditions favorables au renforcement de la structure commerciale du Centre-Ville.
- Améliorer la perception de la population à l'égard de la rue Wellington, notamment pour les nouveaux occupants.
- Compléter l'amélioration du paysage physique du Centre-Ville.
- Créer un meilleur échange entre la rue Wellington et les autres composantes de la Ville : berges, quartiers, événements.

Moyens

- ❖ Consacrer le territoire de ce pôle comme étant « le » Centre-Ville de Verdun en le nommant ainsi et en renommant le quartier qui porte cette appellation.
- ❖ Favoriser la concentration des commerces sur Wellington entre LaSalle/Régina et la 6^e avenue et sur de l'Église entre LaSalle et Verdun.
- ❖ Limiter les affectations commerciales à l'extérieur du Centre-Ville.
- ❖ À l'extérieur de la concentration commerciale, modifier la réglementation et offrir un programme pour encourager la transformation de commerces en unités d'habitation.
- ❖ Maintenir l'application d'un programme particulier d'urbanisme dans le Centre-Ville visant à :
 - Supporter l'acquisition d'immeubles et les interventions pour stimuler l'activité commerciale sur Wellington;
 - Maintenir le programme de rénovation des immeubles sur la rue Wellington.

LE COMMERCE (suite)

Enjeux/Défis

- La consolidation du pôle commercial et d'affaires de l'Île des Sœurs sur la rue Place du Commerce.
- L'intégration harmonieuse de commerces de voisinage dans les secteurs de développement de la pointe-sud de l'Île des Sœurs.

Objectifs

- Maintenir les attraits de l'Île des Sœurs pour des activités de bureaux et de commerces face à la concurrence des autres pôles de la région montréalaise.
- Offrir un niveau de services personnalisés et de qualité à faible distance de marche et sans nuisances à l'habitation.

Moyens

- ❖ Consacrer le secteur de la rue Place de Commerce comme étant le deuxième secteur centre-ville de Verdun.
- ❖ Mettre en place un programme particulier d'urbanisme (PPU) afin de susciter la venue de nouvelles entreprises reliées à la haute technologie et afin de supporter le maintien des activités commerciales existantes.
- ❖ Prévoir à la réglementation des usages commerciaux de voisinage dans les nouvelles aires de développement de la pointe sud de l'Île et obliger son intégration harmonieuse au milieu résidentiel par le biais d'approbation par le dépôt de plans d'implantation et d'intégration architecturale.
- ❖ Limiter les usages commerciaux de grandes surfaces dans le quartier Île des Sœurs.

L'INDUSTRIE DE PRESTIGE

Enjeux/Défis

- Le développement d'un parc d'affaires de prestige sur la pointe nord de l'Île des Sœurs.
- Limitation des impacts émanant des entrepôts du chemin du Golf.

Objectifs

- Développer sur la pointe nord un secteur d'entreprises axées sur la recherche et le développement.
- Redéfinir la vocation des édifices de type entrepôt du chemin du Golf.

Moyens

- ❖ Améliorer les accès à la pointe nord à partir du réseau autoroutier.
- ❖ Améliorer les échanges routiers entre la pointe nord et le reste de l'Île des Soeurs.
- ❖ Favoriser le développement d'un site hôtelier en bordure du fleuve et du pont Champlain sur la pointe nord et prévoir la réglementation des usages connexes à l'hôtellerie (centre de conférences, centre de santé, etc.).
- ❖ Favoriser l'aménagement d'une gare sur la pointe nord de l'Île des Soeurs et la mise place d'un système léger de transport sur rail ou de type monorail, reliant la Rive-Sud à Montréal.
- ❖ Évaluer la pertinence de la mise en place d'un programme particulier d'urbanisme visant la conversion des entrepôts du chemin du Golf.

LES SERVICES COMMUNAUTAIRES LES PARCS ET LES ESPACES VERTS

Enjeux/Défis

- Le maintien en bon état des aménagements et des équipements dans les parcs et les espaces verts de la Ville.
- Le développement de l'offre en matière de parcs, d'éducation, de sports, de loisirs et de services communautaires pour la population.
- L'offre en matière d'éducation sur l'Île des Sœurs.

Objectifs

- Offrir à la clientèle d'adolescents, des lieux et des activités qui leurs sont destinés.
- Étendre le réseau de parcs de voisinage pour supporter la revitalisation des vieux quartiers et leur développement résidentiel.
- Créer un véritable pôle communautaire et civique sur l'Île des Sœurs aux environs du parc Elgar (parc, école, centre communautaire, bibliothèque).
- Réviser la programmation de l'entretien des parcs de la Ville.
- Impliquer la Ville dans l'agrandissement de l'école primaire de l'Île des Sœurs et poursuivre la recherche d'une solution au problème d'absence d'une école secondaire.

Moyens

- ❖ Mettre à jour le plan directeur d'aménagement des parcs et des espaces verts de la Ville et lui ajouter un volet sur les services communautaires.
- ❖ Entamer une évaluation professionnelle des besoins pour les adolescents en concertation avec le milieu et intégrer au plan directeur des parcs, de même qu'au plan directeur des loisirs, les divers aménagements et équipements à ajouter dans la Ville (gymnase, terrains de basketball, laboratoire informatique, maisons de jeunes, etc.).
- ❖ Maintenir le programme annuel d'amélioration des parcs.
- ❖ Maintenir le programme de réaménagement de parcs anciens.
- ❖ Ajouter de nouveaux parcs dans les aires de développements.

LES SERVICES COMMUNAUTAIRES
LES PARCS ET LES ESPACES VERTS (suite)

- ❖ Créer des pôles offrant un ensemble d'activités et d'encadrement pour les adolescents.
- ❖ Implanter des équipements et activités destinés à la clientèle d'adolescents dans les parcs de quartier.
- ❖ Maintenir l'obligation de cession de terrains à des fins de parcs lors des opérations cadastrales et inciter les développeurs à dépasser la règle du 10 % applicable.
- ❖ Acquérir des terrains vacants et réaménager des terrains de stationnement sous-utilisés à des fins de parcs sur la terre ferme et afin de créer un square ou un parc-école pour le secondaire sur l'Île des Sœurs.
- ❖ Supporter la transformation du centre commercial Elgar à des fins culturelles et commerciales.
- ❖ Construire une bibliothèque de grande envergure dans le pôle civique Elgar.
- ❖ Supporter l'agrandissement de l'école primaire existante du quartier Île des Sœurs en tenant compte des besoins actuels et futurs.
- ❖ Négocier avec les divers organismes para-gouvernementaux pour que certains de leurs terrains puissent être utilisés de façon conjointe par leur clientèle et l'ensemble de la population.

LES BERGES ET LES VOIES DE PROMENADE

Enjeu/Défi

- Le développement du réseau de voies de promenade et la mise en valeur du potentiel offert par les berges.

Objectifs

- Poursuivre le développement et la ramification du réseau de voies de promenade de manière à rejoindre tous les promeneurs de façon sécuritaire.
- Favoriser les déplacements à l'intérieur de la Ville par d'autres modes que l'automobile et assurer un niveau de confort et d'ambiance aux utilisateurs du réseau de promenade.
- Exploiter la thématique "bord de l'eau" pour l'ensemble des berges.
- Développer de nouveaux services de loisirs et de récréation sur les berges de la terre ferme.

Moyens

- ❖ Développer un réseau de voies de promenade adaptées aux besoins des divers utilisateurs en ajoutant des voies parallèles destinés uniquement aux piétons.
- ❖ Compléter le déploiement du réseau de voies de promenade vers les principales destinations (centres communautaires, commerces, écoles, etc.).
- ❖ Aménager des voies de promenade continues sur le périmètre de l'Île des Sœurs.
- ❖ Prévoir l'extension des voies de promenade à travers les nouvelles aires de développement résidentiel.
- ❖ Adopter un plan directeur d'aménagement de l'ensemble des berges en mettant en valeur le « bord de l'eau ».
- ❖ Mettre en place un programme annuel de développement des berges.
- ❖ Prévoir des activités et des services qui favorisent le contact avec l'eau tant sur la terre ferme que sur les pointes nord et sud de l'Île des Soeurs : salles de réception, restauration, pêche, navigation de plaisance, lien nautique avec la rive sud, kayak, toilettes, etc.

LES BERGES ET LES VOIES DE PROMENADE (suite)

- ❖ Réaliser des aménagements sur la rive immédiate : sentiers au bord de l'eau, belvédères, quais pour pêche et mise à l'eau, etc.
- ❖ Assurer le réaménagement des trois dépôts à neige récemment fermés.
- ❖ Modifier la géométrie du boulevard LaSalle pour réduire l'effet de barrière et le volume de circulation.
- ❖ Aménager des passages piétonniers entre les unités de voisinage résidentielles et la berge.

DOMAINE SAINT-PAUL

Enjeu/Défi

- La consolidation et la protection de l'ensemble naturel formé par le Domaine Saint-Paul et le lac des Battures.

Objectifs

- Assurer la protection de cet écosystème.
- Éviter la fragilisation du milieu en contrôlant les activités récréatives et en assurant une gestion forestière continue.
- Protéger et étendre la couverture forestière existante au sud du Domaine Saint-Paul.
- Maintenir l'accessibilité publique.
- Favoriser les aménagements pour l'observation et l'interprétation de la faune et de la flore.

Moyens

- ❖ Réviser la réglementation pour maximiser la sauvegarde des arbres dans les aires de développement résidentiel.
- ❖ Supporter les démarches du bureau régional du Ministère de l'environnement pour la création d'un refuge faunique intégrant le boisé St-Paul, le golf écologique et les aires boisées de la pointe sur de l'Île des Sœurs.
- ❖ Créer une zone tampon en bordure des espaces naturels protégés par l'acquisition de terrains boisés au sud du boisé St-Paul.
- ❖ Réviser les aménagements réalisés pour assurer la pérennité et la mise en valeur du potentiel écologique du boisé et du lac.
- ❖ Favoriser la reprise de la strate arbustive et herbacée à l'extérieur des sentiers balisés.
- ❖ Favoriser le reboisement de tous les espaces libres de la pointe sud de l'Île.

DOMAINE SAINT-PAUL (suite)

- ❖ Créer à même le golf, un large corridor nécessaire à la faune aviaire entre le boisé et le fleuve.
- ❖ Procéder à la plantation de ce corridor avec des essences indigènes du boisé existant.
- ❖ Adopter des dispositions réglementaires visant à protéger un maximum d'arbres lors du développement résidentiel de cette partie de l'Île des Sœurs.
- ❖ Assurer la mise en place d'un comité de gestion et de suivi des habitats naturels de Verdun et en élargir la participation des citoyens.
- ❖ Aider à la création d'une fondation destinée à la mise en valeur et à la protection des habitats naturels de l'Île des Sœurs.
- ❖ Évaluer les impacts de la sur-utilisation du Domaine Saint-Paul.
- ❖ Inciter la contribution des promoteurs de Verdun au financement de la nouvelle fondation.

ENVIRONNEMENT

Enjeux/Défis

- L'intégration du développement de la pointe sud de l'Île des Sœurs et de ses berges, à l'environnement naturel de l'Île.
- La mise en oeuvre d'une solution permanente au problème de gestion des neiges usées de la Ville.

Objectifs

- Assurer la pérennité des habitats naturels existants et futurs malgré la présence des aires de développement.
- Faire aménager un terrain de golf d'environ 28 hectares (3 millions de pieds carrés) contribuant à la mise en valeur de l'environnement et à la préservation du Domaine Saint-Paul sans impact fiscal pour la communauté.
- Préserver les résidences des nuisances associées au transport de la neige par camion et aux impacts visuels et sonores générés par les opérations d'un site de disposition de neiges usées.

Moyens

- ❖ Assurer une cohabitation harmonieuse du développement résidentiel à l'environnement naturel et aux aménagements récréatifs proposés sur la pointe sud-ouest.
- ❖ Concentrer la superficie de terrain aménagée à des fins de golf de manière à créer un vaste corridor vert entre le domaine Saint-Paul et le fleuve Saint-Laurent.
- ❖ Exiger l'aménagement d'un golf écologique selon les critères d'une société environnementale telle que la Société Audubon.
- ❖ Louer par bail emphytéotique le terrain de golf à un gestionnaire spécialisé qui aura à défrayer les coûts d'aménagement et d'opération du golf.

ENVIRONNEMENT (suite)

Enjeux/Défis

- Le développement d'une foresterie urbaine à travers le milieu bâti.
- La mise en valeur des sols comportant une contamination et/ou une capacité portante limitée.

Objectifs

- Modifier le paysage de la Ville afin d'améliorer la qualité de l'environnement visuel et contribuer au processus de photosynthèse.
- Favoriser le développement des derniers terrains vacants disponibles sur la terre ferme.
- Saisir l'opportunité qu'offre le site du boulevard du Cerf-volant pour initier un projet majeur de réhabilitation du quartier.

Moyens

- ❖ Maintenir le programme annuel de plantation d'arbres sur rues.
- ❖ Prévoir l'espace requis pour supporter la plantation d'arbres dans le cadre des réfections de voies de circulation (développer des profils types).
- ❖ Inciter la plantation par les citoyens sur les espaces privés avec un programme de distribution d'arbres.
- ❖ Rechercher activement un partenaire/promoteur, définir un projet et finaliser le protocole avec le MEF pour la réhabilitation des terrains contaminés.
- ❖ Élaborer un programme particulier d'urbanisme et une stratégie de mise en œuvre d'un projet démonstrateur majeur de réhabilitation du secteur Rhéaume/LaSalle/Hickson à des fins résidentielles (secteur du Cerf-Volant).

LE TRANSPORT ET LA CIRCULATION

Enjeux/Défis

- La diminution des volumes de circulation de transit et des vitesses sur les artères de Verdun et l'amélioration de la sécurité pour tous les modes de déplacement (piétons, cyclistes, patineurs à roues alignées, etc.).
- L'amélioration du caractère panoramique des boulevards et l'aménagement paysager des voies locales.

Objectifs

- Donner une dimension plus humaine au réseau de voies de circulation locales.
- Réaménager les entrées-sorties de l'Île sur la pointe nord pour sécuriser les déplacements et pour minimiser les impacts sur le développement du secteur.
- Transférer la circulation transitaire sur les axes routiers et autoroutiers destinés à ce type de circulation.
- Réaménager les intersections et les traverses dangereuses et mettre en place des voies sécuritaires en les adaptant spécifiquement pour les promeneurs.
- Réaménager le boulevard LaSalle pour en faire une voie panoramique et créer des corridors verts sur les boulevards de l'Île-des-Sœurs, Marguerite-Bourgeoys et Champlain.

Moyens

- ❖ Adopter une réglementation sévère donnant priorité aux piétons sur les traverses de rues.
- ❖ Mettre en place une campagne agressive d'information et de signalisation à cet effet.
- ❖ Aménager des traverses pour les promeneurs aux endroits stratégiques suggérés au plan directeur de circulation.
- ❖ Mettre en place des arrêts aux passages piétonniers dans l'axe des rues et des boulevards.
- ❖ Revoir la géométrie en réduisant la largeur des voies de circulation et des intersections.

LE TRANSPORT ET LA CIRCULATION (suite)

- ❖ Corriger les intersections en « Y » de la terre ferme.
- ❖ Interdire la circulation lourde de transit sur les boulevards.
- ❖ Réaménager le système routier de la pointe nord afin de minimiser les pressions sur l'unique entrée/sortie de l'Île des Sœurs (via l'élimination du raccourci à l'entrée du Pont Champlain en soirée et à la sortie du pont en matinée) et de manière à offrir des alternatives d'entrée et sortie en cas de force majeure.
- ❖ Réaménager l'entrée actuelle de l'Île des Sœurs pour marquer le caractère de cité jardins de l'Île.
- ❖ Réaménager les entrées de la ville par de l'aménagement paysager en fonction de la nouvelle géométrie des carrefours.
- ❖ Éliminer le recours à des feux de circulation.
- ❖ Modifier la signalisation et la géométrie sur les boulevards Champlain et LaSalle pour dissuader la circulation de transit.
- ❖ Modifier la signalisation et/ou la géométrie pour dissuader le raccourci boulevard Henri-Duhamel pour l'autoroute 15 Sud.
- ❖ Instaurer un programme de paysagement dans les cours avant privées.
- ❖ Instaurer un vaste programme de plantation d'arbres le long des espaces récupérés de la réduction de largeur des boulevards, sur les surlargeurs et sur les terre-pleins afin de créer un corridor de verdure.

3.0 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

3.1 DIVISION DU TERRITOIRE EN AIRES D'AFFECTATION

Le territoire de la Ville de Verdun est divisé en aires d'affectation du sol, tel que montré au plan 1 – Les grandes affectations du sol (page 24).

Les limites des aires d'affectation apparaissant au plan d'affectation du sol coïncident généralement avec les lignes suivantes :

- les rues publiques existantes ou proposées ou l'axe de leur prolongement;
- les lignes de lots ou leur prolongement;
- l'axe des cours d'eau;
- les limites municipales de la Ville de Verdun.

3.2 NOMENCLATURE DES AFFECTATIONS ET NOTION DE CONFORMITÉ/CONCORDANCE

Chaque aire montrée au plan d'affectation du sol comporte une vocation dominante qui correspond à l'usage qui y sera autorisé en majeure partie au règlement de zonage. La nomenclature de ces vocations dominantes est définie à l'article 3.3. Des vocations ou usages additionnels (art. 3.4) pourront également y être autorisés dans la mesure où le règlement de zonage le permettra. L'ensemble de ces vocations sont présentées de façon synthétique à la grille de compatibilité des usages (art. 3.5).

Dans un premier temps, aux fins de conformité avec le schéma d'aménagement, il est établi que les affectations du sol doivent correspondre aux fonctions dominantes autorisées au schéma. Cette conformité se fait en fonction d'une notion de dominance à respecter à l'intérieur des aires d'affectation du schéma.

Dans un second temps, aux fins de concordance avec la réglementation d'urbanisme de la Ville de Verdun, il est établi que les vocations dominantes du plan d'urbanisme devront apparaître comme usages dominants, soit en exclusivité, soit en mixité avec des usages complémentaires.

Le choix des affectations est basé en fonction des éléments de stratégie, des orientations et objectifs d'aménagement définis précédemment.

AFFECTATIONS

Les affectations identifient la vocation principale qui doit prédominer en conformité avec les grandes orientations d'aménagement de la CUM et en conformité avec les grandes orientations du présent plan d'urbanisme.

Habitation

Les aires d'affectation «Habitation» regroupent les bâtiments destinés à une occupation résidentielle. La typologie résidentielle ainsi que les structures des bâtiments autorisées sont déterminées au règlement de zonage.

Commerce

Les aires d'affectation «Commerce» regroupent les bâtiments à vocation commerciale, autant en ce qui concerne les établissements ayant un rayon d'action supramunicipal que les commerces et services d'appoint de desserte locale regroupant les bâtiments ou partie de bâtiment où l'on peut obtenir, acheter et vendre des biens et des services reliés aux besoins courants de la population (ex: alimentation, services personnels, garderie et autres).

Industrie de prestige

Les aires d'affectation «Industrie de prestige» regroupent les terrains et bâtiments industriels à vocation de haute technologie ne présentant aucun impact environnemental. Elles visent uniquement les industries ayant un rayonnement extramunicipal dont l'activité principale est l'administration, la recherche, la fabrication de produits de haute technologie ainsi que les services professionnels regroupés dans des édifices à bureaux.

Équipement collectif

Les aires d'affectation «Équipement collectif» regroupent les terrains, bâtiments destinés aux services publics, institutionnels et communautaires de nature publique, parapublique, communautaire et privée, comme les services gouvernementaux, enseignement et formation, santé, culture, culte, transport en commun et autres.

Elles peuvent également comprendre des terrains et bâtiments destinés aux activités récréatives intérieures et extérieures comme un centre sportif, un centre communautaire et un parc.

Parc et espace vert

Les aires d'affectation «Parc et espace vert» regroupent les terrains et bâtiments destinés à des fins publiques de récréation, de détente et de conservation ainsi que les usages de nature publique ou privée liés à la récréation.

Golf

L'aire d'affectation « golf » est un terrain voué à la pratique du sport du même nom. Le rayonnement de son exploitation y est supramunicipal.

3.4

USAGES AUTORISÉS

Afin que le plan d'urbanisme tienne compte de la multitude des intervenants sur le territoire de Verdun, de l'hétérogénéité du milieu bâti dans certains secteurs et de la nécessité d'assurer à la population verdunoise les commerces et services dont elle a besoin, la détermination d'une vocation dominante permet tout de même la présence d'usages autorisés. Le tableau de compatibilité des usages (article 3.5) montre les usages complémentaires autorisés en fonction de la vocation dominante de l'aire.

Habitation

L'usage « habitation » vise les immeubles destinés à des fins résidentielles excluant les maisons mobiles. Ces dernières ne seront autorisées que comme bâtiment accessoire temporaire pour les fins d'un projet de construction.

Commerce

L'usage « commerce » vise les immeubles destinés à des fins de vente au détail de produits de toute nature, de restauration, d'hébergement, de divertissement, de services personnels, professionnels et socio-culturels, d'administration publique ou privée.

Parc et espace vert

L'usage « parc et espace vert » vise les immeubles destinés à des fins publiques de récréation, de délasserment et de conservation.

Équipement collectif

L'usage « équipement collectif » vise les immeubles destinés à des fins d'éducation, de culture, de santé, de sport, de bien-être, de culte et d'administration publique.

Utilité publique

L'usage « utilité publique » vise les immeubles destinés à des fins de services publics, tels que station de pompage, réseau de distribution, chambre électrique souterraine.

Golf

L'usage « golf » vise les immeubles destinés à la pratique du golf.

3.5 GRILLE DE COMPATIBILITÉ DES USAGES

La grille de compatibilité des usages présentée ci-après fait état de la classification des vocations dominantes et des usages pouvant être autorisés en dominance et en complémentarité et ce, pour chacune des affectations du sol.

La notion de vocation dominante implique qu'au moins 80 % de la superficie totale de l'aire d'affectation soit vouée à l'usage dominant.

La notion de vocation complémentaire implique que moins de 20% de la superficie totale de l'aire d'affectation pourra être vouée à un usage complémentaire.

GRILLE DE COMPATIBILITÉ DES USAGES

USAGE AUTORISÉ	Habitation	Commerce	Industrie de prestige	Équipement collectif	Parc et espace vert	Utilité publique	Golf
AFFECTATION							
Habitation	■	● (1) (6)		● (2)	●	●	● (7)
Commerce	●	■ (3)	● (4)	●	●	●	
Industrie de prestige		● (3)	■ (4)	●	●	●	
Équipement collectif		● (5)		■	●	●	
Parc et espace vert		● (5)		●	■	●	
Golf	● (7)	● (5)		●	●	●	■

■ Usages dominants : Occupation de l'aire d'affectation sur au moins 80% de sa superficie.

● Usage complémentaire autorisé : Occupation de l'aire d'affectation sur moins de 20 % de sa superficie.

(1) Biens et services reliés aux besoins courants de la population du voisinage.

(2) Équipement et service à la population du voisinage

(3) La superficie de plancher hors-terre maximale, par terrain, pour une nouvelle implantation, ne doit pas excéder 12 000 m² et ce, tel que spécifié au schéma d'aménagement de la C.U.M.

(4) Industries sans impact environnemental, avec activités reliées à la recherche et au développement de produits de haute technologie.

(5) Commerce et service d'appoint aux équipements communautaires et récréatifs.

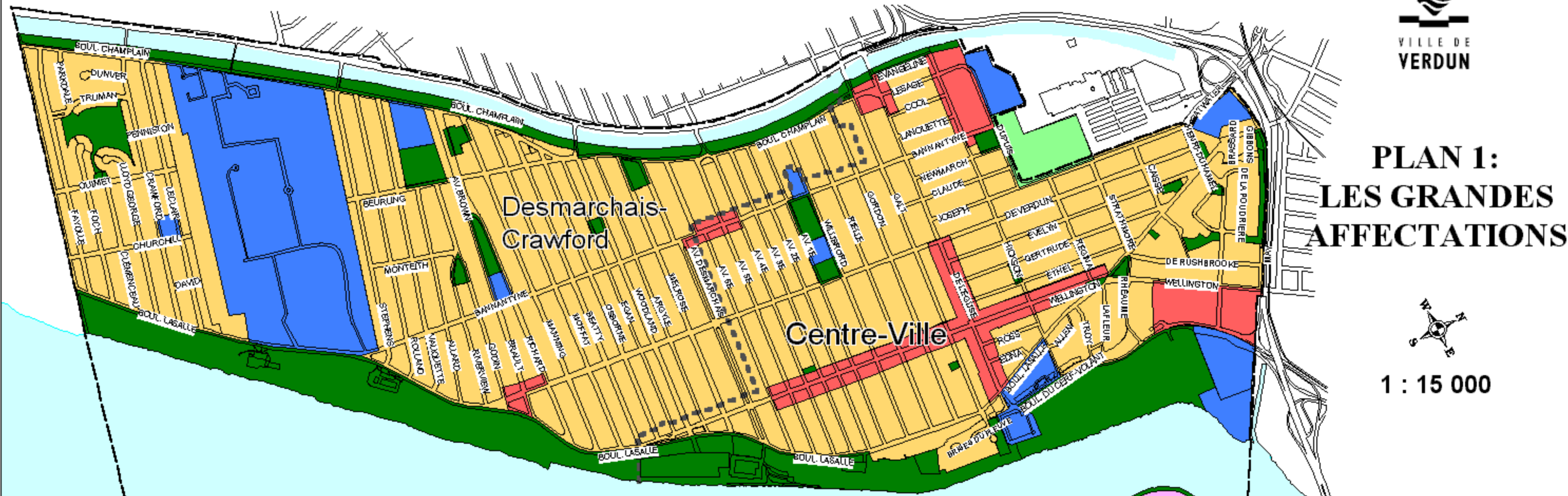
(6) La superficie de plancher hors-terre maximale, par terrain, pour une nouvelle implantation, ne doit pas excéder 500m².

(7) L'usage habitation et l'usage golf sont conjointement autorisés aux conditions définis à l'article 4.4

PLAN 1: LES GRANDES AFFECTATIONS



1 : 15 000

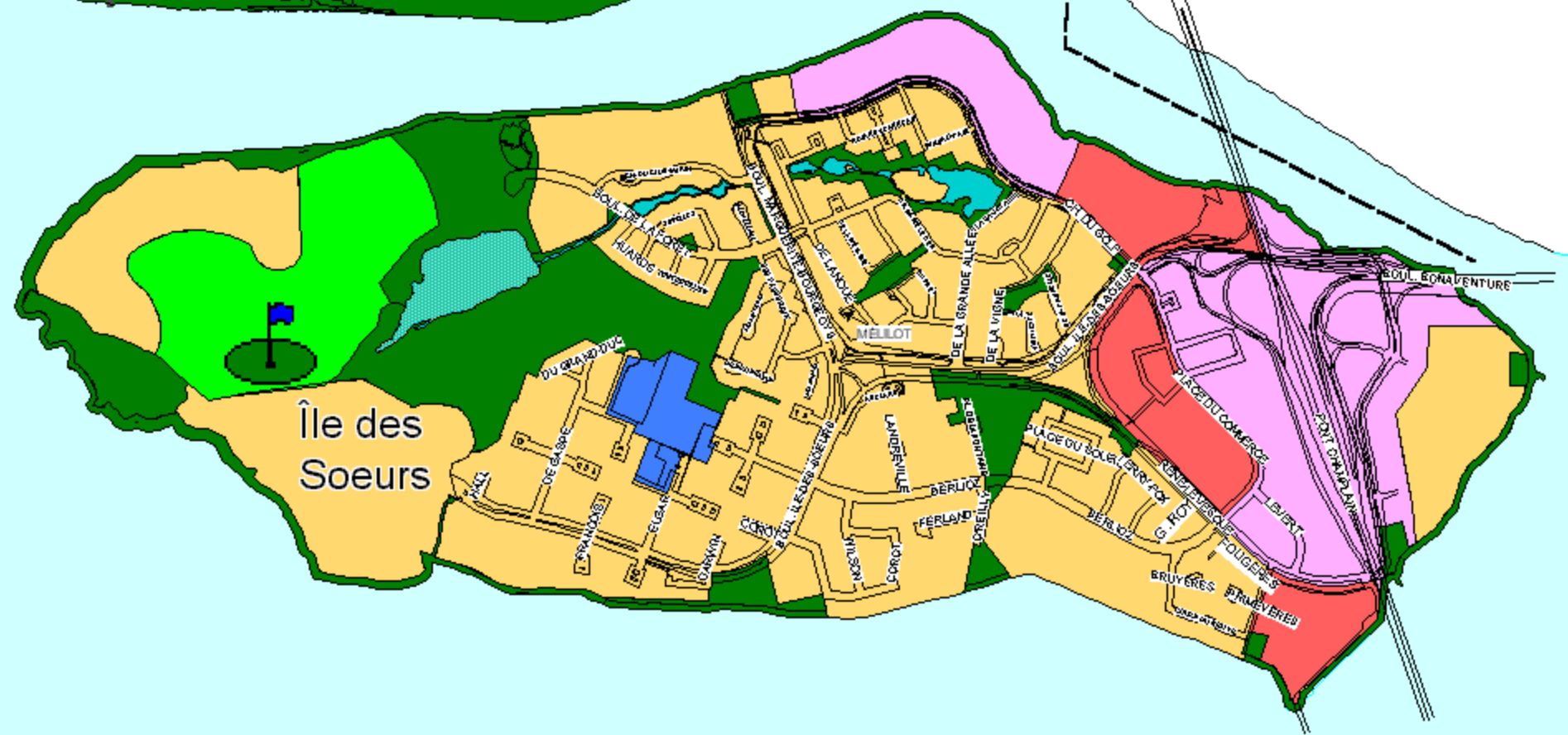


LES GRANDES AFFECTATIONS

- Commerce
- Équipement collectif
- Golf
- Habitation
- Industrie de prestige
- Parc et espace vert
- Parc sur le territoire de Montréal

FRONTIÈRES

- Limite de quartier
- Limite municipale



Île des
Soeurs

4.0 DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

4.1 NOTION DE DENSITÉ

Le territoire de la Ville de Verdun est divisé en plusieurs secteurs pour lesquels des densités d'occupation du sol minimales et maximales sont identifiées. Ces densités sont montrées au plan 2 – La densité d'occupation du sol – (page 28).

Afin de satisfaire aux exigences de conformité du schéma d'aménagement de la CUM, les densités d'occupations du sol sont exprimées sous forme de coefficient d'occupation du sol (COS). Elles s'appliquent uniquement aux aires affectées à l'habitation, au commerce, à l'industrie et aux équipements collectifs. Il s'agit d'un coefficient d'occupation du sol net, qui se définit comme le rapport entre la superficie totale de plancher hors-terre d'un bâtiment et la superficie totale du terrain sur lequel est érigé ce bâtiment.

Au plan des densités sont indiqués le COS moyen minimum et le COS moyen maximum autorisés pour une aire donnée. Ces COS seront précisés au règlement de zonage en fonction de la délimitation des zones. La moyenne des COS minimum et la moyenne des COS maximum pour chacune des zones comprises dans une aire donnée devra être calculée en considérant la méthodologie de calcul établissant la conformité des densités et ce, telle que prescrite au schéma d'aménagement. Ces moyennes devront s'inscrire à l'intérieur des valeurs minimum et maximum indiquées au plan 2.

4.2 CRITÈRES DE SÉLECTION DES COS

La détermination des COS prend en considération les paramètres suivants:

- Les densités moyennes minimale et maximale prescrites au schéma d'aménagement de la CUM;
- les densités d'occupation existantes ainsi que le potentiel de développement ou de redéveloppement;
- La hiérarchisation et l'harmonisation des pôles d'activités entre les différentes affectations du territoire;
- La concertation des divers intervenants du milieu;
- La volonté de limiter la densité de la population dans certains secteurs.

4.3 CARACTÉRISATION DES DENSITÉS

Au plan des densités, la détermination d'un coefficient d'occupation du sol minimum et d'un coefficient d'occupation du sol maximum reste une notion technique quelque peu abstraite. Il est possible de caractériser ces densités selon des paramètres plus connus. Le tableau suivant montre, à titre indicatif, la typologie des bâtiments que l'on retrouve à Verdun pour une telle densité. De plus, pour chacune des densités, un secteur-type de la Ville de Verdun qui s'est développé selon la densité correspondante a été identifié afin de faciliter la compréhension de cette notion urbanistique.

4.4 SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Le plan 3 – Les secteurs de développement – (page 29) indique les zones d'habitation à développer en priorité sur le territoire de Verdun. Leur identification vise à consolider les zones développées ou en développement afin de maximiser la viabilisation des équipements et des infrastructures publics.

L'ordre des secteurs de développement est identifié à titre indicatif seulement.

Le développement de l'aire numéro 3 (Projet pointe sud-ouest) et l'aménagement du terrain de golf.

La localisation précise des limites de terrains affectées au - Golf - et à l'aire dont l'affectation est – habitation -, localisée sur la pointe sud-ouest de l'Île des Sœurs, pourrait varier de la représentation indiquée sur le plan 1 - Les grandes affectations du sol - et sur le plan 3 – Les secteurs de développement.

Cette variation sera possible uniquement face à deux situations potentielles :

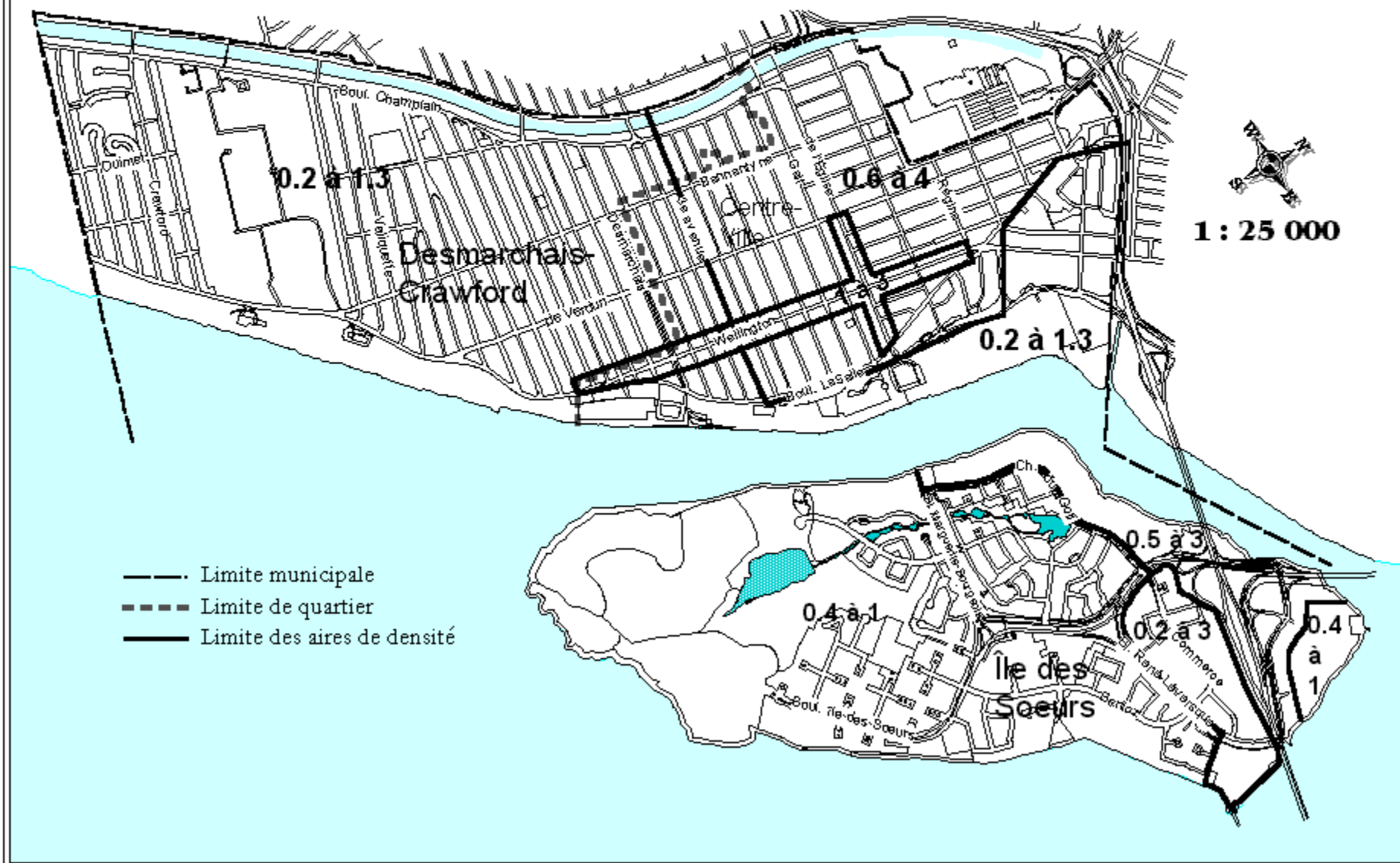
1. Pour tenir compte du plan de développement détaillé, lors du dépôt de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
2. Pour tenir compte de contraintes environnementales liées au niveau de contamination possible du sol dans ce secteur et si de minimes modifications de limites des aires d'affectation devenaient nécessaires compte tenu des coûts élevés de réhabilitation des sols dans l'aire d'habitation.

Cette nouvelle définition des limites de terrains ne devra en aucun temps avoir pour effet d'augmenter la superficie de l'aire d'habitation ni non plus ne devra avoir pour effet de diminuer la superficie de l'aire du golf. De plus la localisation des deux aires ne pourra être modifiée. Seules les limites de terrains contiguës à la fois au golf et à l'aire d'habitation pourront légèrement varier.

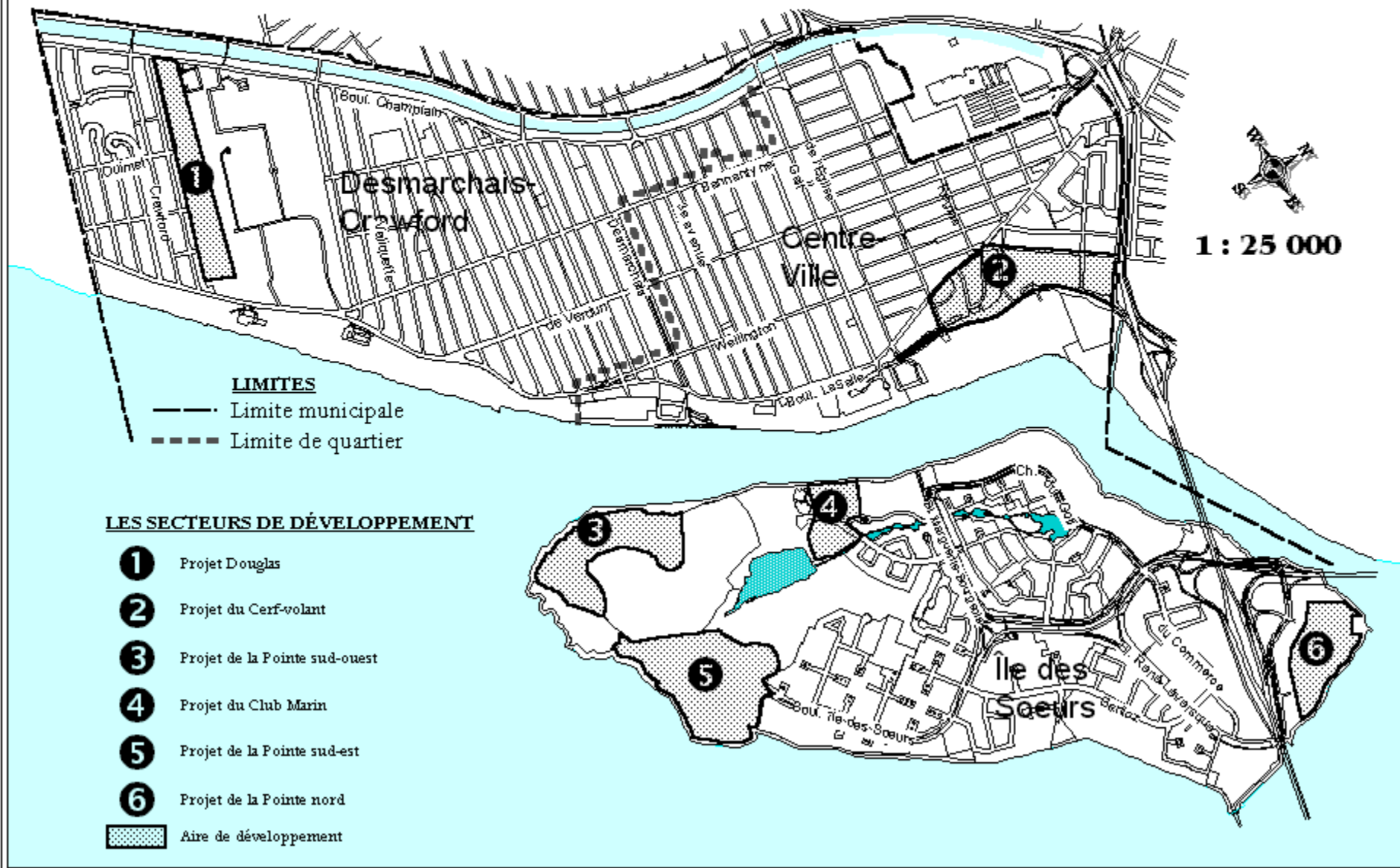
CARACTÉRISATION DES DENSITÉS

AFFECTATION	COS	CARACTÉRISATION
Habitation	0,2 à 0,6	<u>Faible densité :</u> Habitation de type unifamilial et bifamilial <u>Secteur-type :</u> Crawford, de la Vigne, des Fauvettes
	0,6 à 1,5	<u>Moyenne densité type 1 :</u> Habitation de type triplex ou multiplex en rangée ayant moins de 3 étages. <u>Secteur-type :</u> Desmarchais – Stephens
	1,5 à 2,0	<u>Moyenne densité type 2 :</u> Habitation de type triplex ou multiplex en rangée de 3 étages. <u>Secteur-type :</u> Gordon – 6 e avenue
	2,0 à 3,0	<u>Haute densité type 1 :</u> Habitation multiplex et multifamiliale d'au plus 6 étages <u>Secteur-type :</u> Troy – Rhéaume – Lafleur
	3,0 à 4,0	<u>Haute densité type 2 :</u> Habitation multifamiliale de plus de 6 étages <u>Secteur-type :</u> Club Marin
Commerce	1 à 3	Bâtiment de 1 à 3 étages <u>Secteur-type :</u> rue Wellington
Industrie de prestige	1 à 3	Tour à bureaux <u>Secteur-type :</u> Secteur situé de part et d'autre du pont Champlain

PLAN 2: LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL



PLAN 3: LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT



5.0 LES SECTEURS PARTICULIERS D'INTERVENTION ET LES MESURES DE CONTRÔLE RÉGLEMENTAIRE

Ce chapitre du plan d'urbanisme définit les mesures particulières d'intervention sur le milieu bâti ainsi que les directives quant au contrôle réglementaire du développement de certaines parties du territoire.

5.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRITOIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme qui permet d'apporter plus de précisions concernant la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du Conseil municipal.

Le PPU peut comprendre un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le PPU. De plus, ceci permet à la municipalité d'apporter une assistance financière aux propriétaires des immeubles concernés.

Pour certaines parties du territoire de Verdun, la mise en place d'un PPU peut également permettre de préciser les éléments suivants :

- les affectations détaillées du sol et les densités d'occupation;
- le tracé projeté des voies de circulation et réseau de transport;
- la nature et l'emplacement des équipements communautaires;
- les travaux prévus, les coûts, les échéanciers de réalisation;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction.

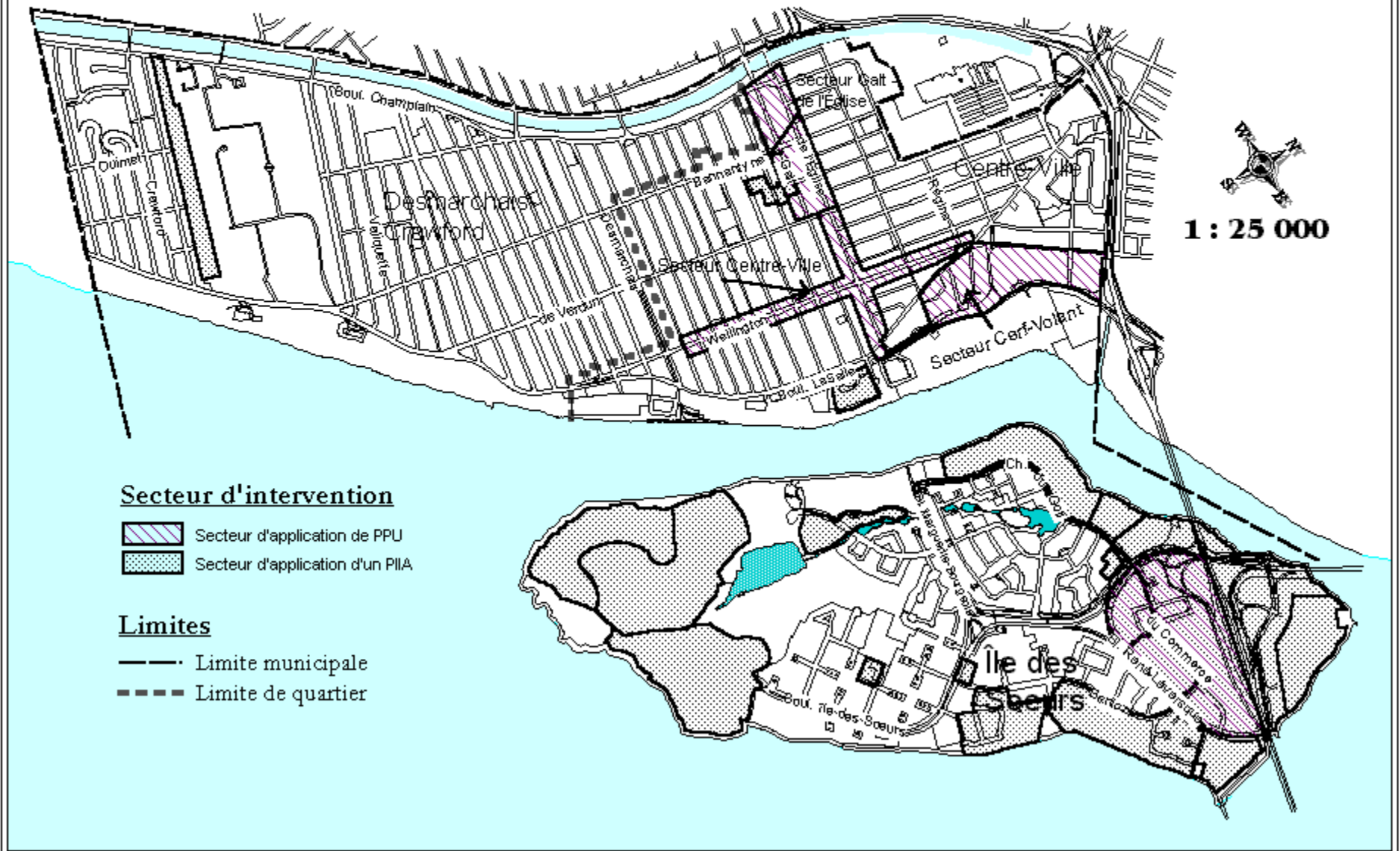
Le plan d'urbanisme identifie quatre (4) aires assujetties à un PPU, tel que montré au plan 4 – Les secteurs d'intervention sur le milieu bâti - (page 31) qui sont les suivantes :

- le secteur Centre-Ville Wellington/De l'Église;
- le secteur du boulevard Cerf-Volant;
- le secteur de l'Église/ Galt (entrée et sortie de la Ville);
- le secteur Place du Commerce de l'Île des Sœurs (deuxième secteur centre-ville).

5.1.1 LE PPU du secteur Centre-Ville Wellington/De l'Église

La Ville de Verdun a établi un PPU pour le secteur Centre-Ville Wellington/De l'Église. Plus précisément, ce secteur comprend tous les immeubles localisés sur la rue Wellington et dont les adresses civiques sont comprises entre le 3617 et le 5057 rue Wellington inclusivement ainsi que les immeubles localisés entre le 11 et le 555 rue de l'Église inclusivement.

PLAN 4: LES SECTEURS D'INTERVENTION SUR LE MILIEU BÂTI



5.1.1.1 Les grandes orientations

Les grandes orientations du PPU pour le secteur Centre-Ville Wellington/De l'Église sont les suivantes :

- améliorer la qualité de l'image urbaine du Centre-Ville;
- redonner au Centre-Ville son cachet architectural d'antan;
- améliorer la mixité commerciale dans le Centre-Ville.

Le Centre-Ville constitue le pôle commercial principal de la Ville de Verdun. Pour ce motif et compte tenu de son état actuel, la municipalité a entrepris les démarches nécessaires en vue de rénover ses infrastructures et les facilités offertes à la clientèle.

L'année 1991 aura été une année de mutation physique importante pour la grande artère urbaine. Les égouts, l'aqueduc, la chaussée et les trottoirs ont été rajeunis et du mobilier urbain neuf a été installé. On a alors planifié que dans les années suivant ces travaux majeurs, les fils aériens sur poteaux seraient enfouis. D'ailleurs, dès 1991 on a construit les massifs de conduits électriques ainsi que toutes les chambres de transformation nécessaires à l'enfouissement des fils sur la rue Wellington.

L'amélioration physique de l'espace public en cause n'est cependant pas le seul moyen permettant de revitaliser le Centre-Ville. Les bâtiments existants et les terrains non construits riverains doivent également subir des interventions de rénovation et/ou d'aménagement pour véritablement concrétiser les grandes orientations de ce programme particulier d'urbanisme.

À cette fin, trois programmes particuliers sont mis en place :

- 1) le programme particulier d'aménagement, de rénovation et de démolition;
- 2) le programme d'acquisition d'immeubles;
- 3) le programme de soutien à l'enfouissement des fils aériens.

5.1.1.2 Le programme particulier d'aménagement, de rénovation et de démolition

La Ville de Verdun met à la disposition des propriétaires de bâtiments et/ou de commerces de son Centre-Ville, un programme de subvention visant la rénovation de façades ainsi qu'un programme de subvention visant la rénovation intérieure des commerces pour les bâtiments localisés dans le périmètre d'application du PPU.

Ce programme a pour but d'assister les marchands dans leur effort à la régénération économique et à la rénovation physique du Centre-Ville.

5.1.1.3 Le programme d'acquisition d'immeubles

Aux fins de la revitalisation du Centre-Ville, la Ville approprie un fonds lui permettant d'acquérir certains immeubles à des fins publiques, ou encore en vue de leur aliénation (conditionnelle à leur rénovation, reconstruction ou construction) ou de leur location aux fins du programme de revitalisation.

5.1.1.4 Le programme de soutien à l'enfouissement des fils électriques

Toutes les infrastructures souterraines publiques nécessaires à l'enfouissement des fils électriques sont déjà en place sur l'artère commerciale du Centre-Ville.

La Ville de Verdun met à la disposition des propriétaires de bâtiments et/ou de commerces de son Centre-Ville, un programme de subventions visant le réaménagement de leurs équipements électriques de sorte à pouvoir terminer l'enfouissement des fils.

5.1.2 Le PPU du secteur du boulevard Cerf-Volant

Pour ce secteur, la Ville procédera ultérieurement à l'élaboration d'un PPU. Les objectifs qui devront notamment être suivis lors de l'élaboration de ce PPU sont les suivants:

- Améliorer la qualité des immeubles;
- Attirer de nouveaux ménages;
- Développer un secteur résidentiel en bordure du parc Therrien.

5.1.3

Le PPU du secteur Galt/de l'Église

Pour ce secteur, la Ville procédera ultérieurement à l'élaboration d'un PPU. Les objectifs qui devront notamment être suivis lors de l'élaboration de ce PPU sont les suivants:

- Favoriser la conversion de commerces en logements;
- Améliorer l'apparence de la façade des bâtiments et l'aménagement des cours avant des terrains privés;
- Mettre en place un programme de plantation et d'aménagement sur rue.

5.1.4

Le PPU du secteur Place du Commerce

Pour ce secteur, la Ville procédera ultérieurement à l'élaboration d'un PPU. Les objectifs qui devront notamment être suivis lors de l'élaboration de ce PPU sont les suivants:

- Inciter et supporter la construction de nouveaux immeubles sur les terrains vacants;
- Aménager une place publique de type « square »;
- Favoriser la réalisation d'un projet d'école secondaire en collaboration avec l'entreprise privée.

5.2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AIRES D'AFFECTATION ASSUJETTIES À UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

La Ville de Verdun identifie dans son plan d'urbanisme les aires de son territoire pouvant faire l'objet de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et ce, préalablement à l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation (voir plan 4 – Les secteurs d'intervention sur le milieu bâti - (page 31).

Le PIIA est une procédure en vertu de laquelle le Conseil peut exiger, dans certaines zones et pour certaines catégories de constructions, de terrains ou de travaux et selon des objectifs et critères préétablis, des conditions particulières lors d'une demande de permis de construction ou de lotissement et de certificat d'autorisation ou d'occupation.

Cette procédure particulière permet d'assurer un contrôle plus efficace de la qualité des aménagements, des constructions et du développement dans les aires d'application et ce, par rapport à une réglementation d'urbanisme dite traditionnelle. Cette approche est à privilégier dans les aires d'affectation où les vocations autorisées sont clairement identifiées mais dont les conditions d'implantation nécessitent une harmonisation avec le milieu bâti et naturel environnant.

- Le recours à la délimitation d'aires pouvant faire l'objet de PIIA vise les objectifs suivants :
 - identifier clairement les parties du territoire vouées au développement à plus ou moins court terme;
 - permettre à la Ville de fixer les paramètres généraux de développement, de façon à assurer un développement de qualité pour ces territoires;
 - remplacer la conformité à des normes rigides par l'évaluation des projets à partir de critères et objectifs misant sur la qualité totale;
 - permettre à la Ville de fixer des conditions quant aux responsabilités pour la réalisation et le financement des infrastructures et des équipements.

D'emblée, toutes les parties privées du territoire de Verdun qui ne sont pas encore développées sont soumises à cette procédure de PIIA. L'application de cette mesure réglementaire d'exception visera notamment à favoriser la créativité dans la conception de projets de développement pour la pointe Sud de l'Île des Sœurs et la pointe Nord de l'Île des Sœurs.

Le redéveloppement du secteur situé au sud de l'hôpital Douglas pourra également faire l'objet de la procédure de PIIA.

5.3

LES CONTRAINTES À L'OCCUPATION DU SOL

5.3.1

Le secteur de remblayage hétérogène

La Communauté urbaine de Montréal a identifié sur l'Île des Sœurs un secteur de remblayage hétérogène (voir plan 5 – le secteur de remblayage hétérogène). Le plan de la page suivante localise plus précisément l'aire concernée qui vise l'ensemble de la zone à l'extérieur de la limite originale de l'Île des Sœurs.

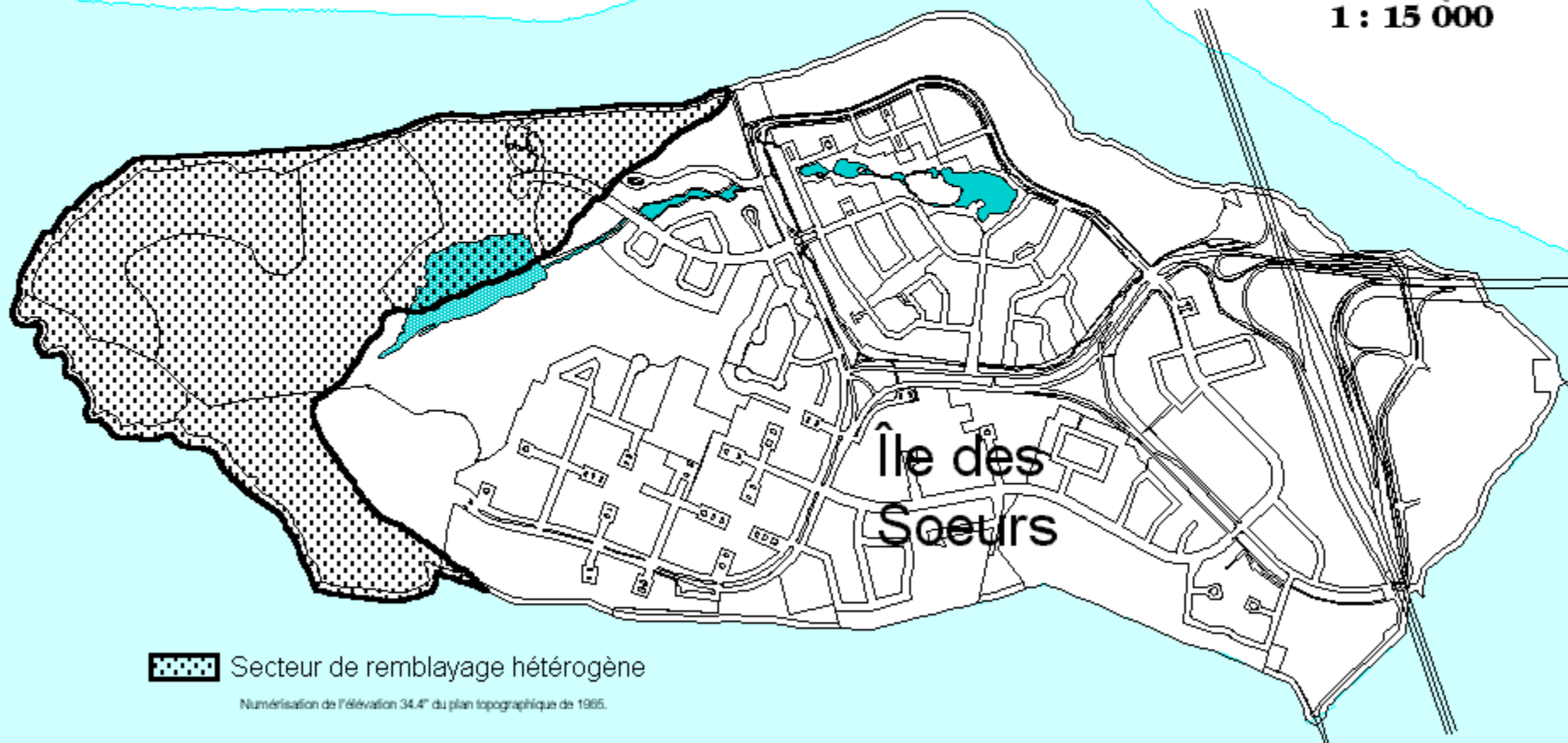
Conformément aux exigences exprimées au schéma de la C.U.M., la Ville de Verdun inclut à sa réglementation d'urbanisme les conditions suivantes préalablement à l'émission d'un permis de construction :

- a) Que des relevés géo-techniques soient effectués par un expert afin de déterminer et identifier :
 - i) la présence de gaz souterrains;
 - ii) la possibilité de tassement éventuel du sol;
 - iii) l'agressivité du sol causée par la présence de sulfates;
 - iv) la présence de substances dangereuses.
- b) Que cet expert fasse des recommandations quant aux mesures appropriées à prendre pour rendre le site propice à la construction et que ces recommandations soient mises en application;
- c) Que l'ensemble du projet soit référé à la Direction des substances dangereuses du ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec (MEF) afin qu'une permission écrite du sous-ministre soit obtenue en conformité avec l'article 65 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

PLAN 5: LE SECTEUR DE REMBLAYAGE HÉTÉROGÈNE



1 : 15 000



 Secteur de remblayage hétérogène

Numerisation de l'élevation 34.4° du plan topographique de 1985.

5.3.2 La bande riveraine

En vertu du schéma d'aménagement de la CUM, l'ensemble des berges de Verdun, à l'exception de celles bordant le canal de l'aqueduc, sont identifiées au schéma d'aménagement de la CUM comme faisant partie de la bande riveraine à protéger. Afin d'assurer cette protection, la Ville de Verdun appliquera sur les berges du Fleuve Saint-Laurent les dispositions normatives découlant de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, telles que décrétées par le Gouvernement du Québec en janvier 1996.

5.3.3 Les territoires sujets aux inondations

Au début du siècle, la Ville de Verdun était confrontée avec de graves problèmes d'inondations sur l'ensemble de son territoire. Ces problèmes ont conduit à la construction d'une première digue de protection entre 1920 et 1930 sur la terre ferme puis, à une deuxième digue sur l'Île des Sœurs durant la décennie 1960-1970.

Compte tenu de la présence de ces ouvrages et des travaux de régularisation réalisés en amont sur le fleuve Saint-Laurent, il ne reste plus de territoire présentant des risques d'inondation officiellement identifiés par le MEF à Verdun. Dans l'éventualité où une nouvelle cartographie identifiait des territoires sujets aux inondations à Verdun, la Ville intégrera à sa réglementation d'urbanisme les normes relatives aux interventions en zone inondable, telles que véhiculées dans la politique mentionnée à l'article précédent.

6.0 INTERVENTIONS SUR LE RÉSEAU ROUTIER

Le plan d'urbanisme identifie une série d'interventions affectant le réseau routier sur l'ensemble du territoire de Verdun. Ces interventions sont montrées au plan 6 - Les interventions sur le réseau routier – page 42.

6.1 CARREFOURS À RÉAMÉNER

Le plan numéro 6 du Plan d'urbanisme illustre les carrefours devant faire l'objet d'un réaménagement. Ceux-ci sont requis en raison de modifications aux réseaux de voies publiques ou de changement de vocation de certaines des voies de circulation.

Par exemple le caractère de voie panoramique attribué au boulevard LaSalle requiert que les intersections qu'il forme avec les rues Bannantyne, Verdun et Wellington soient modifiées.

Sur le boulevard Champlain, aux traverses du canal de l'aqueduc, la géométrie des intersections est souvent complexes, en raison des alignements avec les voies du réseau verdunois, et crée une confusion. Ainsi les intersections du Boulevard Champlain avec les rues Woodland et les 4^e et 5^e avenues feront l'objet de travaux d'amélioration.

Enfin, sur l'Île des Sœurs, la géométrie des intersections du boulevard Île-des-Sœurs avec le chemin du Golf et avec le boulevard René-Lévesque sera modifiée pour en accroître l'efficacité et en améliorer le paysage.

6.2 ROUTE PANORAMIQUE

Afin de se conformer au schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal, tel l'oblige la Loi, le boulevard LaSalle se voit reconnaître un caractère de voie panoramique. Ce statut signifie que les aménagements à survenir sur cette artère seront réalisés en considérant l'importance du paysage qui borde le boulevard. Également, les véhicules autorisés sur une telle voie panoramique seront limités à des véhicules légers, les véhicules lourds étant orientés sur d'autres voies de circulation.

6.3 VOIES DE PROMENADE

Verdun est bordée d'eau et offre à maints endroits un paysage attrayant. En conséquence, des voies de promenade (piétonnes et cyclables) ont été aménagées en bordure des berges et le prolongement de ce réseau est prévu au plan d'urbanisme.

Ainsi sur le pourtour de l'Île des Sœurs, la Ville consolidera la voie aménagée sur la pointe sud, elle procédera à l'extension du réseau sur les berges entre le parc Marin et la pointe nord de l'Île. Également, des liaisons entre les principaux axes et la connexion avec les circuits régionaux sont prévues à la limite du terrain de l'hôpital Douglas, dans l'axe des rues Beurling, Richard, Willibrord et sur l'Île des Sœurs à travers les aires de développement.

6.4 AMÉNAGEMENT DES ENTRÉES DE VILLE

Un des enjeux majeurs identifiés dans la composition du plan d'urbanisme concerne l'image de Verdun perçue par ses résidents et par les visiteurs.

Pour contribuer à améliorer les perceptions à l'égard de Verdun, il importe d'intervenir sur le paysage des entrées de la Ville.

Parce qu'elles sont les entrées principales utilisées par la population régionale, les entrées de ville de la rue Wellington et celles de la rue de l'Église feront l'objet de réaménagement majeurs en vue d'en améliorer le paysage et soutenir les efforts consentis pour améliorer les perceptions à l'égard de Verdun.

Également les autres entrées de la Ville feront l'objet d'aménagements paysagers qui renforceront la qualité du milieu.

6.5 TRAITEMENT DU PAYSAGE DES AXES

Les voies de circulation supportant une importante circulation de transit contribuent à bâtir la perception que la population régionale a de la Ville de Verdun. Elles méritent donc qu'une attention particulière soit apportée à leur paysage

Le plan d'urbanisme prévoit que des interventions sur les voies principales de circulation de transit seront réalisées de manière à améliorer les conditions du paysage urbain. Ainsi par cette mesure, les rues de l'Église, Galt et Woodland de même que le futur boulevard du Cerf-Volant sont visées.

6.6 PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION

Le plan 7 – Les principales voies de circulation - (page 43) identifie le réseau des principales voies de circulation sur le territoire de la Ville. Ce réseau comprend les portions d'autoroute traversant le territoire de la municipalité ainsi que les principales voies et artères servant à relier ensemble les réseaux majeurs véhiculaires des villes périphériques.

Ce réseau répond bien présentement aux besoins de déplacement de la population sur l'ensemble du territoire. Cependant, à court et moyen termes, des améliorations seront apportées aux entrées et sorties de l'Île des Sœurs.

a) Les portions d'autoroutes existantes, situées au nord de la Ville sont :

- i) l'autoroute 15 ;
- ii) l'autoroute Bonaventure.

b) Les voies principales sur la terre ferme sont :

Dans l'axe nord-sud :

- i) le boulevard Champlain, à partir de Ville LaSalle, et son extension par les avenues Lesage et Dupuis, jusqu'à la rue de Verdun ;
- ii) les rues Bannantyne, de Verdun et Wellington ;
- iii) le boulevard LaSalle ;
- iv) le boulevard du Cerf-Volant et son prolongement prévu jusqu'à l'accès à l'autoroute 15 direction sud.

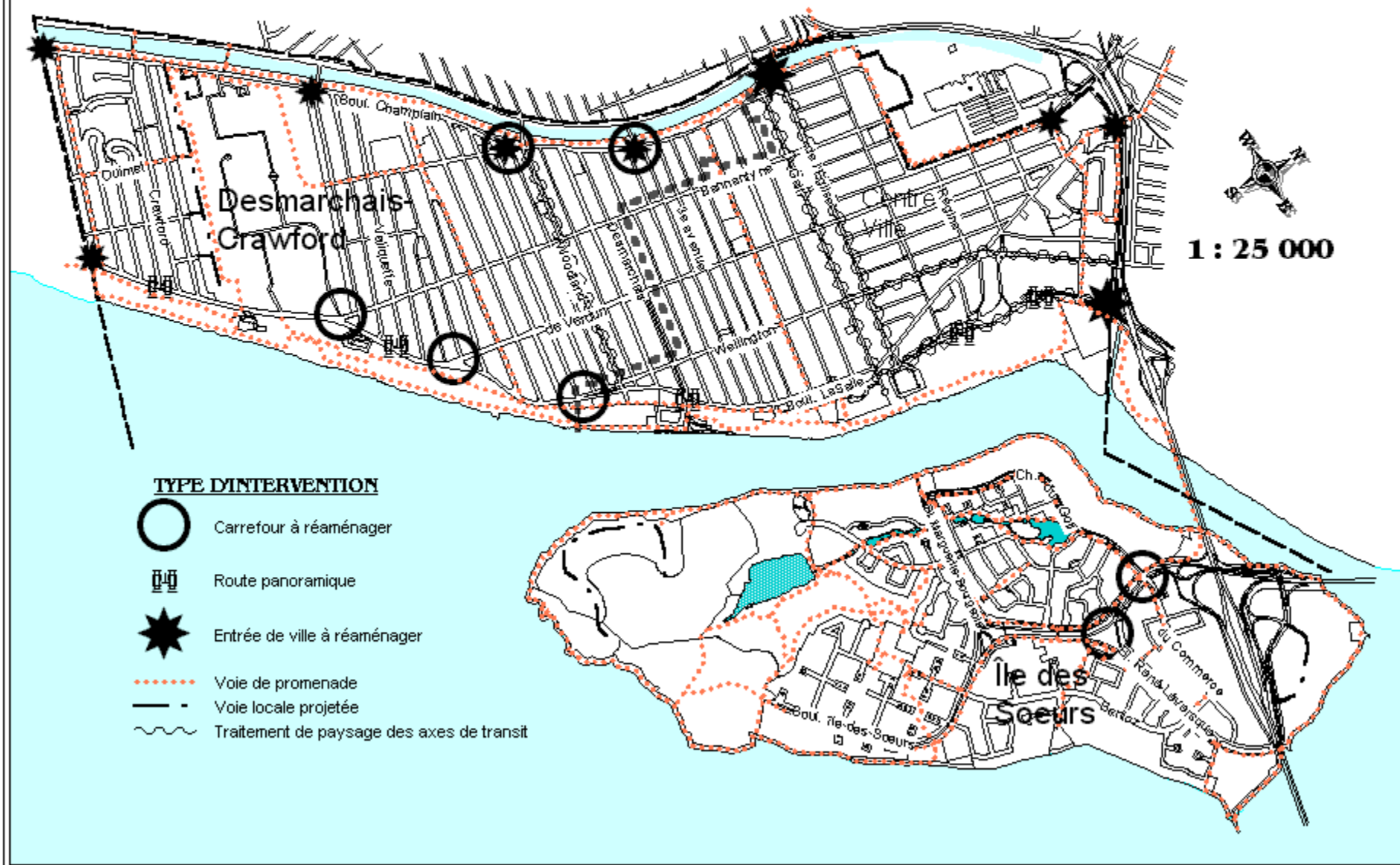
Dans l'axe est-ouest :

- i) l'avenue de l'Église ;
- ii) l'avenue Galt ;
- iii) la rue Woodland et le pont Jolicoeur ;
- iv) les parties de la rue Henri-Duhamel situées :
 - 1) entre la rue Atwater et le boulevard LaSalle ;
 - 2) entre la rue Wellington et le prolongement prévu du boulevard du Cerf-Volant.

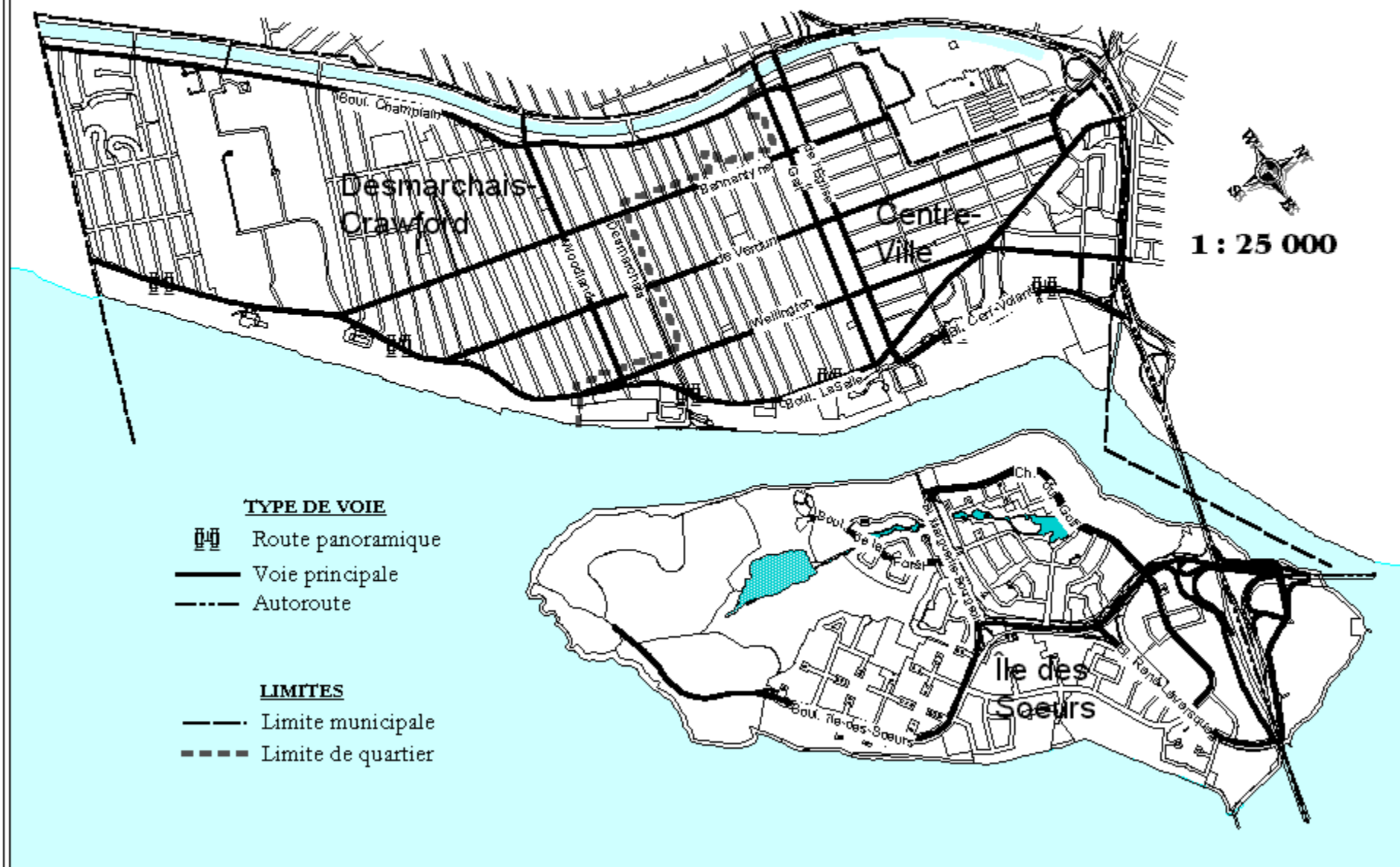
c) Les voies principales de l'Île des Sœurs, sont :

- i) le boulevard Île-des-Sœurs ;
- ii) le boulevard René-Lévesque et son prolongement prévu sur la pointe nord ;
- iii) la rue Place du Commerce ;
- iv) le boulevard Marguerite-Bourgeoys, le boulevard de la Forêt et le Chemin du Golf.

PLAN 6: LES INTERVENTIONS SUR LE RÉSEAU ROUTIER



PLAN 7: LES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION



La mise en oeuvre du plan d'urbanisme nécessitera des investissements qui ont été estimés et intégrés au programme triennal d'immobilisation de la Ville de Verdun.

Nous présentons à la suite le tableau des immobilisations prévues pour la mise en oeuvre du plan d'urbanisme.

TRIENNAL DU PU2000.xls