



ville  
de  
**LaSalle**

---

**Règlement du plan  
d'urbanisme**

## TABLE DES MATIERES

	<u>Page</u>
PREAMBULE	
1.0	INTRODUCTION ..... 1
1.1	Mandat ..... 1
1.2	Le contenu du présent document ..... 1
1.3	Contenu réglementaire du document ..... 2
2.0	VISION GLOBALE DU TERRITOIRE A L'ETUDE ..... 3
3.0	LES BILANS URBAINS ..... 5
3.1	Population ..... 5
3.2	Habitation ..... 7
3.3	Secteur tertiaire ..... 11
3.4	Secteur industriel ..... 14
3.5	Parcs et espaces verts ..... 14
3.6	Infrastructures routières ..... 18
3.7	Patrimoine naturel et historique ..... 19
4.0	LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ..... 22
4.1	Les orientations et les objectifs d'aménagement ..... 22
5.0	LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ..... 23
5.1	La fonction résidentielle ..... 24
5.2	La fonction commerciale ..... 26
5.3	La fonction institutionnelle ..... 27
5.4	La fonction industrielle ..... 28
5.5	La fonction récréo-touristique ..... 29
5.6	Le réseau routier ..... 31
5.6.1	Hiérarchie routière ..... 31
5.6.2	Les interventions à apporter au réseau actuel ..... 33

	<u>Page</u>
6.0	LE PLAN D'URBANISME ..... 36
6.1	Dispositions déclaratoires ..... 36
6.1.1	Territoire assujetti ..... 36
6.1.2	But ..... 36
6.1.3	Documents annexes ..... 37
6.2	Dispositions interprétatives ..... 38
6.2.1	Principes de base à respecter concernant la conformité du plan d'affectation du sol et des règlements d'urbanisme ..... 38
6.2.1.1	Affectation dominante ..... 38
6.2.1.1.1	Règle générale ..... 38
6.2.2	Les coefficients d'occupation du sol ..... 40
6.2.3	Terminologie ..... 42
6.3	Dispositions générales relatives au règlement du plan d'urbanisme ..... 42
6.3.1	Division du territoire en aires ..... 42
6.3.2	Identification des aires ..... 42
6.3.3	Interprétation du plan d'affectation du sol quant aux limites des aires ..... 43
6.3.4	Nomenclature des affectations du sol ..... 44
6.3.4.1	Habitation ..... 44
6.3.4.2	Commerce ..... 45
6.3.4.3	Publique et administrative ..... 46
6.3.4.4	Industrie légère et de prestige ..... 47
6.3.4.5	Industrie lourde ..... 48
6.3.4.6	Service d'utilité publique ..... 48
6.3.4.7	Espace naturel ..... 49
6.4	Dispositions particulières à certains territoires ..... 50
6.4.1	Le plan d'aménagement d'ensemble ..... 50
6.4.2	Les territoires d'intérêt ..... 51
6.4.2.1	Territoire d'intérêt écologique ..... 51
6.4.2.2	Territoire d'intérêt esthétique ..... 52
6.4.2.3	Territoire d'intérêt historique patrimonial et culturel ..... 52
6.4.3	Les territoires à protéger ..... 52
6.4.3.1	Prise d'eau potable ..... 53

	<u>Page</u>
6.4.3.2 Cours d'eau désignés .....	53
6.4.4 Les territoires de contraintes .....	53
6.4.4.1 Secteurs de remblayage hétérogène .....	54
7.0 ENTREE EN VIGUEUR .....	56
8.0 PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATION .....	57

ANNEXES

---

# Préambule

## PREAMBULE

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités régionales de comté (M.R.C.) sont tenues d'élaborer un schéma d'aménagement dont les buts premiers résident dans la formulation d'orientations d'aménagement et la définition de grandes affectations du sol pour l'ensemble du territoire de la M.R.C.

Le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal est en vigueur depuis le 31 décembre 1987. Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'ensemble des municipalités faisant partie de la C.U.M. doit maintenant s'assurer qu'avant le 31 décembre 1989 (24 mois après l'entrée en vigueur du schéma), leur plan d'urbanisme sera élaboré et adopté conformément aux objectifs du schéma d'aménagement.

Au-delà des obligations de la Loi, la révision des plans et règlements d'urbanisme constitue une occasion pour les municipalités de définir de nouvelles orientations de développement appuyées par des instruments de planification adaptés.

### Le plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme est un instrument d'orientation visant l'ensemble du territoire d'une municipalité. Il a pour objet d'établir en fonction des besoins locaux, des potentiels et des contraintes du milieu et des choix effectués par le Conseil municipal, les grandes orientations d'aménagement du territoire de la Ville, les grandes affectations du sol (répartition spatiale des diverses fonctions urbaines) et les densités d'occupation du sol (nombre de logements à l'hectare ou tout autre paramètre de densité).

Le plan d'urbanisme peut également déterminer:

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport;
- la nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux d'utilité publique;
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- la délimitation, à l'intérieur du territoire municipal, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme et plan d'aménagement d'ensemble.

De plus, le plan d'urbanisme doit être accompagné d'une description des travaux pertinents que la Ville entend exécuter au cours des trois (3) années subséquentes, avec une indication de leurs coûts approximatifs. Ce programme triennal sert alors d'outil de gestion à la Ville puisqu'il permet d'établir la programmation des investissements municipaux ayant trait aux équipements destinés à la vie communautaire, à la réalisation de nouvelles voies de circulation à l'implantation de service d'utilité publique, etc.

### Les règlements d'urbanisme

Les règlements d'urbanisme sont des instruments de contrôle ces usages, des constructions, de l'occupation du sol et du lotissement sur le territoire d'une municipalité devant être adoptés en conformité avec le plan d'urbanisme et avec le schéma d'aménagement.

La loi distingue plusieurs types de règlement en matière d'urbanisme, soit: le règlement de zonage (art. 113), le règlement de lotissement (art. 115), le règlement de construction (art. 118), le règlement constituant un comité consultatif d'urbanisme (art. 146) et un règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme (art. 145.1).

### Portée légale du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme d'urbanisme a une portée légale et est assujéti aux procédures d'approbation prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Conséquemment, la mise en vigueur du plan d'urbanisme requiert d'une part, que soit complétée la procédure d'adoption municipale et d'autre part, que la C.U.M. ait approuvé le plan conforme au schéma d'aménagement (émission d'un certificat de conformité).



---

# Introduction

## 1.0 INTRODUCTION

### 1.1 MANDAT

Dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et suite à la mise en vigueur du schéma d'aménagement de la C.U.M., Ville de LaSalle a décidé de se doter d'un plan d'urbanisme destiné à guider ses efforts de planification dans l'optique d'une stratégie globale du développement de son territoire.

En janvier 1989, la firme Daniel Arbour et Associés Inc. s'est vue confier le mandat d'élaborer le plan d'urbanisme de la Ville de LaSalle en collaboration étroite avec le service d'aménagement du territoire.

### 1.2 LE CONTENU DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document comprend cinq (5) grandes étapes.

La première partie présente la problématique urbaine de LaSalle. On y retrouve, sous forme de bilans urbains, ces analyses sectorielles, la synthèse de la problématique du territoire, ainsi que les enjeux de développement découlant de ces analyses.

La seconde étape vise à formuler les objectifs et orientations d'aménagement à privilégier en regard des enjeux de développement définis à la première étape.

La troisième étape s'attache à traduire ces orientations sous la forme d'un concept d'aménagement définissant les grandes lignes de l'organisation spatiale visée pour le développement du territoire municipal.

Les différentes dispositions administratives du règlement du plan d'urbanisme constituent la quatrième partie. Celles-ci comprennent les dispositions déclaratoires, les dispositions interprétatives, les dispositions générales, incluant la nomenclature des affectations du sol et les dispositions particulières à certains territoires (de contrainte, d'intérêt, à protéger ou à développer par plan d'aménagement d'ensemble).

Les affectations du sol sont présentées à l'intérieur d'un plan d'affectation des sols faisant partie intégrante du plan d'urbanisme, au même titre que le plan concept.

La dernière partie présente la description des travaux que la Ville entend exécuter dans les trois (3) prochaines années. Elle est accompagnée d'une évaluation sommaire des coûts.

### 1.3 CONTENU REGLEMENTAIRE DU DOCUMENT

Seuls les chapitres 4, 5, 6 et 7 du présent document constituent, avec le plan concept d'aménagement et le plan d'affectation du sol, le règlement du plan d'urbanisme. Le chapitre 8 qui présente le programme triennal d'immobilisations n'a pas de portée réglementaire, mais il doit être adopté par résolution par le Conseil conformément aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

---

# **Vision globale du territoire à l'étude**

## 2.0 VISION GLOBALE DU TERRITOIRE A L'ETUDE

Le développement de Ville de LaSalle a été lié dans une large mesure à la présence des rapides de Lachine. Contrainte majeure à la navigation, les rapides de Lachine ont orienté la colonisation à l'aval (Montréal) et à l'amont (Lachine). VILLE DE LASALLE CONSTITUE UN LIEU-CHARNIERE DANS LE DEVELOPPEMENT DU SUD-OUEST DE L'ILE DE MONTREAL.

D'abord voie de portage dont témoigne encore le boulevard LaSalle, Ville de LaSalle est devenue le trait d'union ferroviaire entre "l'est et l'ouest" avec l'inauguration du premier chemin de fer de l'île de Montréal, entre l'actuelle gare Bonaventure et le quai de Lachine, en novembre 1847. Le 30 juillet 1887, l'ouverture du pont entre Khanawake et Ville de LaSalle, pour le passage des lignes du Canadien Pacifique reliant la métropole à la rive sud et aux Etats-Unis, accroissait cette vocation. Avec la construction du canal Lachine et du canal de l'Aqueduc, ce rôle était encore une fois confirmé.

La mise en place de toutes ces infrastructures durant la deuxième moitié du 19ième siècle a été déterminante. Elle a créé plusieurs barrières physiques et enclaves qui ont contraint l'urbanisation de Ville de LaSalle du début du 20ième siècle à aujourd'hui.

Ainsi, les premiers laSallois à s'établir au début du 20ième siècle se groupèrent près de la gare du chemin de fer et à proximité de la Ville de Lachine où ils travaillent dans le "Highlands"; ou encore, tout près de la Ville de Verdun, au sud du canal de l'Aqueduc, par où ils pouvaient se rendre à Montréal par les tramways, dans le Parc "Bronx". Petit à petit également, il se forma un groupement de villégiateurs d'abord, puis de résidents permanents sur l'ancienne commune devenue le "Centre".

Ville de LaSalle a réussi à devenir autonome par rapport à Montréal et à Lachine grâce au développement de son industrie.

En 1920, deux fabriques de matériaux de construction (Building Products et Dominion Tar and Chemical) commençaient leur exploitation. En 1927, la "Distillers Corporation" s'établissait à Ville de LaSalle. Jusqu'en 1950, une trentaine d'industries au total se sont installées, groupées aux Highlands et en bordure du canal Lachine pour profiter du service de chemin de fer. Actuellement, Ville de LaSalle compte près d'une centaine d'industries.

La structure urbaine de Ville de LaSalle est le reflet de son histoire. Ville de LaSalle est une ville fortement industrielle, morcelée par les infrastructures majeures qui y ont été implantées et aux prises avec de nombreux problèmes d'interface entre l'occupation industrielle et résidentielle.

LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE LASALLE AU COURS DE LA PROCHAINE DECENNIE DOIT DONC PASSER PAR LA CONSOLIDATION ET L'HARMONISATION DE SON TISSU URBAIN, A PARTIR D'UNE VISION PRECISE DU ROLE ET DE LA CONFIGURATION QU'ON VEUT LUI DONNER ET DE L'EQUILIBRE QUE L'ON VEUT ETABLIR ENTRE CHACUNE DES FONCTIONS URBAINES.

---

# **Les bilans urbains**

### 3.0 LES BILANS URBAINS

Les bilans urbains abordent de façon synthèse les caractéristiques de Ville LaSalle. On retrouve à l'intérieur des différents chapitres sectoriels des analyses de la problématique urbaine du territoire et les enjeux de développement découlant de ces analyses.

Les thèmes abordés dans chacun des chapitres sectoriels comprennent:

- la population;
- l'habitation;
- le secteur tertiaire;
- le secteur industriel;
- les parcs et espaces verts;
- les infrastructures routières;
- le patrimoine naturel et historique.

#### 3.1 POPULATION

La population de Ville de LaSalle était de 77 836 personnes<sup>(1)</sup> en 1988. Le nombre moyen de personnes par ménage a été évalué à 2,4. Conséquemment, le nombre de ménage total était de l'ordre de 32 580.

En comparant la population de Ville de LaSalle de 1988 et les projections de population réalisées à partir des données du Bureau de la Statistique du Québec (B.S.Q.) de 1984 (Tableau I), on note que la population de Ville de LaSalle en 1988 s'insère parfaitement à l'intérieur des projections de population établies par le B.S.Q.

Pour cette raison, les projections démographiques du B.S.Q. seront celles retenues comme projections démographiques municipales à Ville LaSalle.

---

<sup>1</sup> Statistiques municipales recensement 1988.



TABLEAU 1: PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A PARTIR DES DONNEES DU B.S.Q.

				PROJECTIONS		
	1981	1986	1988(1)	1991	1996	2001
Population de Ville LaSalle	76 299	75 621	77 836	79 030	80 796	82 450
Nombre moyen de personnes par ménage	2,75	2,57	2,38	2,36	2,34	2,25
Nombre de ménages	28 005	29 370	32 580	33 490	34 530	36 645
			PERIODE	(1988-1991) (3 ans)	(1991-1996) (5 ans)	(1996-2001) (5 ans)
			Augmentation du nombre de ménages ou demande en logement à LaSalle:	910	1 040	2 115
			Moyenne annuelle demande en logement	303	208	423

Source: B.S.Q. 1984

(1) : Données statistiques municipales 1988.

En s'appuyant sur les statistiques du B.S.Q. relativement à l'évolution du nombre moyen de personne par ménage, on peut établir que le nombre de personne par ménage est en décroissance. Cette diminution du nombre de personnes par ménage (et du même fait, l'augmentation du nombre de ménage) est confirmée par les statistiques municipales de Ville de LaSalle de 1988.

On retrouve à la prochaine section (3.2) une analyse en détail mettant en relation ces projections de population et l'aspect fiscal et spatial de Ville de LaSalle.

### 3.2 HABITATION

La superficie résidentielle à développer au cours des prochaines années à Ville LaSalle est de l'ordre d'environ 15 hectares et ce, compte tenu des grandes affectations du sol définies à l'intérieur du schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal.

En tenant compte des projections du nombre de ménage, on obtient une demande annuelle moyenne en nouveaux logements:

- d'environ 303 logements / année pour la période 1988-1991;
- d'environ 208 logements / année pour la période 1991-1996;
- d'environ 423 logements / année pour la période 1996-2001.

Si on suppose le maintien de la densité résidentielle moyenne actuelle, soit 69 logements à l'hectare, il est prévisible que les espaces résidentiels présentement disponibles seront entièrement comblés d'ici environ quatre (4) ans.

Ces faits sont déterminants quant au développement et à la santé financière de Ville LaSalle pour le futur.

On doit bien comprendre que la majeure partie des revenus municipaux est basée sur les revenus de taxation engendrés par les nouvelles constructions et rénovations domiciliaires.

AINSI, L'ABSENCE D'INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR RESIDENTIEL (POINT D'APPUI DE L'ASSIETTE FISCALE) ASSOCIEE A DES DEPENSES MUNICIPALES SANS CESSER CROISSANTES, RISQUE D'ENGENDRER UNE SITUATION FINANCIERE PRECAIRE POUR VILLE LASALLE.

CE FAIT EST A PREVOIR A TRES COURT TERME, COMPTE TENU QUE LA BANQUE DE TERRAINS ACTUELLEMENT DISPONIBLE A DES FINS RESIDENTIELLES A VILLE DE LASALLE EST PRESQUE ENTIEREMENT EPUISEE.

Lorsque l'on examine les statistiques de construction de 1979-1983 par rapport à la période 1974-1983 (Tableau 2), on observe clairement que la construction résidentielle a maintenu un rythme constant. Des travaux de construction et d'amélioration ont été réalisés pour une valeur de près de 63 millions de dollars, soit 52% des investissements résidentiels pour la période de 1974 à 1983.

Par contre, l'examen des statistiques de construction de 1983-1988 par rapport à la période 1979-1983 démontre une baisse des investissements résidentiels. Même qu'en 1988, la baisse d'investissements est tout à fait spectaculaire. Les travaux de construction ont été réalisés pour une valeur de près de 4 millions de dollars, soit seulement 7% des investissements de construction résidentielle pour la période de 1983 à 1988.

Nonobstant cette perte de dynamisme au niveau de la construction résidentielle pour la période 1983-1988, les investissements au niveau de l'amélioration ont fait un bond important durant la même période et ce, par rapport à la période 1979-1983.

TABLEAU 2 PERMIS D'INVESTISSEMENTS ANNUELS (SECTEUR RESIDENTIEL) - PERIODE 1974 A 1988

NATURE	1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980		1981	
	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)
Unifamiliaux	87	1 694 000	194	4 074 000	138	2 898 000	65	1 390 000	158	5 918 000	169	7 056 000	158	7 634 000	61	3 237 000
Duplex	236	3 722 000	120	3 009 100	196	4 998 000	84	1 962 000	204	6 122 000	278	8 573 000	82	2 745 000	92	3 726 000
Triplex	3	33 000	-	---	21	427 000	-	---	21	560 000	36	960 000	42	1 208 000	42	1 274 000
Quadruplex	8	70 000	4	51 000	20	255 000	4	51 000	-	---	-	---	4	75 000	-	---
Multi	59	413 000	285	4 870 000	222	3 050 000	-	---	356	8 009 526	-	---	-	---	-	---
Sous-total	393	5 932 000	603	12 004 100	597	11 628 000	153	3 403 000	739	20 609 526	483	15 629 960	286	11 662 000	195	8 237 000
Améliorations résidentielles	33	243 875	56	405 000	54	1 376 350	84	316 810	60	178 400	53	185 560	80	390 475	74	238 350
Total résidentielles	426	6 175 875	659	12 409 100	661	13 004 350	237	3 719 810	799	20 787 926	536	15 815 520	366	12 052 475	269	8 475 350

NATURE	1982		1983		1984		1985		1986		1987		1988		TOTAL PERIODE	
	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)
Unifamiliaux	85	1 865 000	236	12 856 000	106	6 594 000	58	3 790 000	11	871 000	43	3 233 000	9	1 071 000	1 578	66 181 000
Duplex	78	3 189 000	68	2 600 000	9	819 000	19	1 489 000	13	1 231 000	58	5 742 000	-	---	1 537	49 927 100
Triplex	-	---	9	333 000	-	---	9	999 000	21	2 961 000	14	1 974 000	18	2 538 000	236	12 307 960
Quadruplex	-	---	-	---	-	---	3	752 000	-	---	1	161 000	1	161 000	45	1 187 000
Multi	-	---	60	2 400 000	6	1 880 000	8	2 780 000	11	5 320 000	10	7 809 000	-	---	1 017	36 731 526
Sous-total	163	7 054 000	373	18 189 000	121	9 293 000	97	9 621 000	56	10 383 000	126	18 919 000	28	3 770 000	4 413	166 334 586
Améliorations résidentielles	107	229 590	139	912 177	102	548 348	95	533 699	156	1 537 423	102	1 753 770	105	1 174 525	1 300	10 024 352
Total résidentielles	270	7 283 590	512	19 101 177	223	9 841 348	192	10 154 699	212	11 920 423	228	20 672 770	133	4 944 525	5 713	176 358 938

AFIN D'EVITER A MOYEN TERME UNE HAUSSE CONSIDERABLE DES TAXES AUX CONTRIBUABLES (HAUSSE ENGENDREE PAR LA DIMINUTION DES INVESTISSEMENTS DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION) VILLE DE LASALLE DOIT:

- CONTROLER ET COMPRESSER AU MAXIMUM SES DEPENSES MUNICIPALES;
- ASSURER UNE FORTE DENSITE POUR TOUT NOUVEAU PROJET DE CONSTRUCTION RESIDENTIEL;
- FAVORISER LA RENOVATION DES SECTEURS FAISANT PREUVE DE VIEILLISSEMENT OU DE DEBUT DE DEGRADATION;
- TENTER DE DEGAGER DE NOUVEAUX TERRAINS POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN RELOCALISANT CERTAINES INDUSTRIES A L'INTERIEUR DES ZONES INDUSTRIELLES.

La demande en nouveaux logements au cours des cinq (5) dernières années s'est faite tant pour des logements unifamiliaux que pour des logements de type duplex, triplex et multifamilial.

Une tendance au vieillissement de la population permet d'entrevoir une augmentation de la demande pour des logements destinés aux personnes âgées au cours de la prochaine décennie.

Trois (3) secteurs de la Ville font preuve de vieillissement ou d'un début de dégradation. Il s'agit du secteur situé à l'est de la 9ième avenue et au sud du canal de l'Aqueduc, de la zone résidentielle délimitée par le boulevard LaSalle et la 90ième avenue et de la zone située au nord du boulevard Newman, à l'est de la voie ferrée du Canadien Pacifique, correspondant au secteur Sainte-Catherine Labouré. CES SECTEURS NECESSITERONT LA MISE EN PLACE DE PROGRAMMES D'INTERVENTIONS SPECIFIQUES POUR EVITER LEUR DEGRADATION IRREMIABLE A MOYEN TERME.

La typologie des logements est peu diversifiée. Elle est constituée à 75% de duplex, triplex et quadruplex. DANS LE FUTUR, LA MUNICIPALITE DEVRA DEVELOPPER UNE TYPOLOGIE RESIDENTIELLE DE MOYENNE A FORTE DENSITES (LORSQUE LES DENSITES RESIDENTIELLES ENVIRONNANTES LE

PERMETTENT) COMPTE TENU DE LA FAIBLE SUPERFICIE RESIDENTIELLE ACTUELLEMENT DEVELOPPABLE.

DANS L'ENSEMBLE DE LA VILLE, IL N'Y A QUE TROIS (3) PETITES ZONES QUI OFFRENT UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT POUR UN PROJET RESIDENTIEL INTEGRE:

- 1- LE SECTEUR SITUE AU SUD DU BOULEVARD NEWMAN, A L'EST DE LA RUE LEGER;
- 2- LE SITE SITUE A L'OUEST DU BOULEVARD SHEVCHENKO, AU NORD DE LA RUE LEMIEUX ET AU SUD DE LA RUE DAVID-BOYER;
- 3- LES LOTS SITUES DU COTE NORD DU BOULEVARD LASALLE ENTRE LA RUE GAGNE A L'EST ET DANS LE PROLONGEMENT DE LA 31 IEME AVENUE A L'OUEST.

### 3.3 SECTEUR TERTIAIRE

Les établissements commerciaux actuels répondent adéquatement à la demande des principaux biens de consommation des LaSallois, principalement avec l'implantation du Carrefour Angrignon qui a amené 705 000 pi<sup>2</sup> de nouveaux commerces.

La structure commerciale de Ville de LaSalle est articulée autour d'un noyau régional multifonctionnel, de quatre (4) pôles commerciaux de quartier, de six (6) regroupements artériels, de quatre (4) regroupements locaux sur rue et de près de 700 commerces isolés, dispersés dans l'ensemble de la Ville.

POUR AMELIORER LA QUALITE DES SERVICES OFFERTS A LA POPULATION, REDUIRE LES PROBLEMES D'INTERFACE DANS LES MILIEUX RESIDENTIELS ET ACCROITRE LA COMPETITIVITE DES COMMERCES LASALLOIS PAR RAPPORT A CEUX DES MUNICIPALITES VOISINES, IL APPARAIT NECESSAIRE QUE LA STRUCTURE COMMERCIALE SOIT CONSOLIDEE AUTOUR DES POLES EXISTANTS.

La rue Centrale à l'est de la 8ième avenue ainsi que la rue Edouard offrent un potentiel de revitalisation et de consolidation important étant donné leur cachet et leur localisation.

La rue Dollard entre la rue Jean Brillon et le boulevard Newman offre également un potentiel de revitalisation important.

La qualité esthétique générale des commerces (affichage, stationnement, aménagement extérieur, façades) laisse place à l'amélioration.

LES SERVICES PROFESSIONNELS NE SONT CONCENTRES DANS AUCUN SECTEUR SPECIFIQUE DE LA VILLE. ILS SONT IMBRIQUES DANS LA STRUCTURE COMMERCIALE. POUR FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE CE SECTEUR D'ACTIVITE, L'IDENTIFICATION D'UN POLE SPECIFIQUE A PROXIMITE DU CENTRE COMMERCIAL REGIONAL POURRAIT REPRESENTER UN ELEMENT DE MISE EN VALEUR IMPORTANT.

Durant la période 1979-1983, le secteur commercial a montré un dynamisme accru par rapport à la période précédente 1974-1979 (Tableau 3). Ainsi, près de 13 millions de dollars de travaux de construction ou d'amélioration ont été réalisés, ce qui représente 64% des investissements commerciaux de la période 1974-1983.

CE DYNAMISME S'EST ENCORE ACCRU AU COURS DE LA DERNIERE PERIODE QUINQUENNALE. Ainsi, près de 80 millions de dollars de travaux de construction ou d'amélioration ont été réalisés, ce qui représente 86% des investissements commerciaux de la période 1979-1988. CE FORT DYNAMISME NE POURRA ETRE MAINTENU QU'EN PERPETUANT LA CONSOLIDATION DEJA AMORCEE, DE LA STRUCTURE COMMERCIALE.

TABLEAU 3: PERMIS ET INVESTISSEMENTS ANNUELS (SECTEUR COMMERCIAL) - PERIODE 1974 - 1988

NATURE	1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980		1981	
	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)
Commerces	45	1 875 055	2	90 000	6	502 000	5	1 740 000	2	425 000	11	1 897 000	6	1 571 000	5	1 040 000
Améliorations commerciales	36	863 705	36	412 340	33	367 250	39	333 600	31	594 850	41	1 029 800	49	1 292 500	63	2 020 850
Total commerciales	81	2 758 760	38	502 340	39	869 250	44	2 073 600	33	1 019 850	52	2 926 800	55	2 863 500	68	3 060 850

NATURE	1982		1983		1984		1985		1986		1987		1988		TOTAL PERIODE	
	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)
Commerces	1	150 000	3	896 000	6	901 000	11	50 565 000	5	2 749 000	6	3 384 000	8	3 132 000	122	70 917 055
Améliorations commerciales	43	840 050	79	2 172 700	70	1 005 450	70	1 626 400	297	10 046 525	113	3 778 000	79	3 286 700	1 079	29 690 720
Total commerciales	44	990 050	82	3 068 700	76	1 906 450	81	52 191 400	302	12 795 525	119	7 162 000	87	6 418 700	1 201	100 607 775



### 3.4 SECTEUR INDUSTRIEL

Le secteur industriel de Ville de LaSalle était en perte de vitesse depuis une quinzaine d'années. On assiste toutefois à un redressement depuis les cinq (5) dernières années<sup>(2)</sup>. Les principaux enjeux à ce chapitre au cours de la prochaine décennie concerneront:

- LA MISE EN PLACE DES INFRASTRUCTURES NECESSAIRES AFIN DE TIRER PARTI DE LA SUPERFICIE INDUSTRIELLE DISPONIBLE;
- LA POSSIBILITE DE REVITALISER LA ZONE INDUSTRIELLE VETUSTE A PROXIMITE DU CANAL LACHINE COMPTE TENU ENTRE AUTRES DE LA REOUVERTURE PROCHAINE DU CANAL.

Un autre enjeu majeur concernera la possibilité de réduire les problèmes d'interface que posent certaines industries situées dans des secteurs résidentiels, en favorisant leur relocalisation dans la zone industrielle ou encore, en procédant à la mise en place de mesures d'insertion.

### 3.5 PARCS ET ESPACES VERTS

LA POPULATION DE VILLE DE LASALLE EST BIEN DESSERVIE GLOBALEMENT EN TERMES DE SUPERFICIES DE PARCS DE VOISINAGE (Tableau 5). LA PRESENCE D'EQUIPEMENTS SCOLAIRES D'ENVERGURE CONTRIBUE EGALEMENT A SATISFAIRE A LA DEMANDE. LA PRINCIPALE LACUNE SE SITUE AU NIVEAU DE LA QUALITE DE LEURS AMENAGEMENTS.

---

<sup>2</sup> Tout particulièrement au cours des deux (2) dernières années (1987-1988) où plus de 40 millions de dollars ont été investis dans les travaux de construction ou d'amélioration, ce qui représente 60% des investissements industriels de la période de 1974 à 1988 (Tableau 4).

TABLEAU 4. PERMIS ET INVESTISSEMENTS ANNUELS (SECTEUR INDUSTRIEL) - PERIODE 1974 A 1988

NATURE	1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980		1981	
	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)
Industries	8	1 164 033	4	622 000	8	1 390 000	1	30 000	2	200 000	-	---	1	30 000	-	---
Améliorations industrielles	43	3 248 200	36	2 793 200	20	994 800	24	1 193 500	27	1 753 400	16	2 228 000	39	1 595 600	16	1 416 550
Total industrielles	51	4 412 233	40	3 415 200	28	2 384 800	25	1 223 500	29	1 953 400	16	2 228 000	40	1 625 600	16	1 416 550

NATURE	1982		1983		1984		1985		1986		1987		1988		TOTAL PERIODE	
	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)	Nombre	Valeur (\$)
Industries	-	---	-	---	-	---	1	1 000 000	5	1 597 280	12	24 461 000	7	6 452 000	49	36 946 313
Améliorations industrielles	10	758 500	11	343 625	18	1 593 200	13	1 346 200	19	1 311 000	38	4 668 000	53	4 567 100	383	29 810 875
Total industrielles	10	758 000	11	343 625	18	1 593 200	14	2 346 200	24	2 908 280	50	29 129 000	60	11 019 100	432	66 757 188

TABLEAU 5: SUPERFICIES DES ESPACES VERTS PAR SECTEUR DE RECENSEMENT FEDERAL - VILLE LASALLE

SECTEUR (1)	SUPERFICIES (HA)			TOTAL
	PARCS DE VOISINAGE	BERGES	AUTRES PARCS ET ESPACES VERTS	
320	4,60	1,70	0,34	6,64
321	-	2,60 (2)	0,02	2,62
322.01	2,10	2,70	0,24	5,04
322.02	3,30	1,52	0,59	5,41
323	9,94	0,30	1,56	11,80
324.01	-	4,24	0,40	4,64
324.02	-	-	0,88	0,88
325.01	-	-	0,51	0,51
325.02	-	-	0,93	0,93
325.03	3,40	-	-	3,40
325.04	-	-	0,65	0,65
326.01	5,80	-	-	5,80
326.02	-	0,61	0,88	1,49
327	2,62	0,35	0,19	3,16
328	1,52	1,87	-	3,39
329	1,60	1,98	3,20	6,78
	34,88	17,87	10,39	63,14

(1) Les secteurs sont cartographiés à la page suivante.

(2) Incluant la jetée de 1,9 ha.



PAR RAPPORT A L'ENSEMBLE DE LA VILLE, IL EXISTE UN SEUL PARC SUFFISAMMENT VASTE POUR RECUEILLIR DES ACTIVITES D'ENVERGURE. Il s'agit du parc des Rapides.

L'ENSEMBLE DES BERGES AMENAGEES TANT DU CANAL LACHINE, DU CANAL DE L'AQUEDUC QUE DU FLEUVE SAINT-LAURENT ASSURE LES BESOINS EN ESPACES VERTS D'ENVERGURE URBAINE. TOUTEFOIS, L'AMENAGEMENT DES RIVES DU FLEUVE DEMANDE A ETRE COMPLETE AFIN DE TIRER UN MEILLEUR PARTI DE LA PRESENCE DE CELUI-CI.

La proximité du parc Angrignon concoure à répondre aux besoins en espaces verts de Ville de LaSalle. L'absence d'accès direct à l'intérieur des limites de la Ville constitue toutefois une contrainte pour les utilisateurs.

Le réseau d'espaces verts et de parcs est complété par un réseau cyclable. Il serait souhaitable que le réseau cyclable puisse assurer l'accès à l'ensemble des parcs et espaces verts de la Ville.

### 3.6. INFRASTRUCTURES ROUTIERES

SI LES RUES LOCALES SONT SURDIMENSIONNEES DANS UNE LARGE MESURE PAR RAPPORT AUX BESOINS, PAR CONTRE LES ACCES A LA VILLE ET LES LIENS MAJEURS "EST-OUEST" ET "NORD-SUD" SONT DEFICIENTS.

La desserte "est-ouest" est assurée de manière continue par la rue Saint-Patrick et le boulevard LaSalle.

Deux (2) artères "nord-sud" permettent de relier directement la rue Saint-Patrick et le boulevard LaSalle: l'avenue Lafleur et l'avenue Dollard. UN LIEN NORD-SUD DANS LA PARTIE EST DE LA VILLE PERMETTRAIT:

- de désenclaver les secteurs résidentiels situés au sud du canal de l'Aqueduc;

- d'améliorer l'accès au pôle d'activité majeur constitué par le CEGEP André-Laurendeau et le Carrefour Angrignon.

LE BOULEVARD LASALLE PRESENTE UN POTENTIEL DE BOULEVARD PANORAMIQUE COMPTE TENU DE SON COTOIEMENT DU FLEUVE SAINT-LAURENT.

Des huit (8) accès routiers à Ville de LaSalle, seule la route 138 dépasse le niveau local. IL EST PRIORITAIRE DE PROLONGER LE BOULEVARD DES TRINITAIRES AU-DELA DE LA RUE SAINT-PATRICK ET DE LE RACCORDER A L'AUTOROUTE 20. LA REALISATION DE CES TRAVAUX CONSTITUE UN ELEMENT STRATEGIQUE POUR LA REVITALISATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE ET L'AMELIORATION DE L'ACCESSIBILITE A LA VILLE.

Il est prioritaire de réaménager physiquement l'intersection boulevard Newman/rue Airlie/rue Lafleur afin de palier à une géométrie routière problématique et dangereuse.

### 3.7 PATRIMOINE NATUREL ET HISTORIQUE

Le développement de Ville de LaSalle au cours du 20ième siècle a laissé très peu de traces de son histoire ancienne. On ne retrouve plus maintenant que le moulin Fleming et les fondations de l'église des Saints-Anges.

Les rapides de Lachine et leurs îles représentent les dernières composantes majeures du patrimoine naturel de Ville de LaSalle.

LES PRINCIPAUX ENJEUX DE LA PROCHAINE DECENNIE CONSISTERONT:

- A ASSURER LA PROTECTION DES RAPIDES DE LACHINE ET DES ILES DES RAPIDES;
- A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS LES PLUS ANCIENS DU PATRIMOINE ET SIMULTANEMENT DE METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS LES PLUS

MARQUANTS DE L'HISTOIRE MODERNE DE VILLE DE LASALLE COMME PAR  
EXEMPLE LE CANAL DE LACHINE, L'ANCIEN HOTEL DE VILLE, LE CANAL DE  
L'AQUEDUC, LE BOULEVARD LASALLE ET LA GARE DU HIGHLANDS.

PROVINCE DE QUEBEC  
VILLE DE LASALLE

**RÈGLEMENT NO 2118**

---

**RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME**

---

A une séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de LaSalle, tenue à l'hôtel de ville, 55 rue Dupras, lundi le **26 juin 1989**, à laquelle étaient présents:

**Son Honneur le Maire Michel Leduc, m.d.,**  
Président

madame la Conseillère Louise L. Bérubé  
monsieur le Conseiller Paul Laurendeau  
monsieur le Conseiller Ross Blackhurst  
madame la Conseillère Yolande Massé  
monsieur le Conseiller Yves Bissonnette  
monsieur le Conseiller Yvon Lemaire  
monsieur le Conseiller Daniel Zizian  
monsieur le Conseiller Vincenzo Cesari  
monsieur le Conseiller Alvaro Farinacci  
monsieur le Conseiller Frank Talarico

Aussi présents:

Alain Dubuc, greffier adjoint  
Robert Barbeau, ing., directeur général



ATTENDU que le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal est entré en vigueur le 31 décembre 1987;

ATTENDU que suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement, la Ville de LaSalle doit adopter dans les vingt-quatre (24) mois un plan d'urbanisme conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire;

ATTENDU qu'une résolution a été adoptée le 24 avril 1989 pour entreprendre l'élaboration du plan d'urbanisme;

ATTENDU qu'un projet de plan d'urbanisme a été adopté par résolution le 23 mai 1989;

ATTENDU qu'il y a eu consultation publique sur le plan d'urbanisme le 20 juin 1989;

ATTENDU qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance du Conseil tenue le 20 juin 1989, il est

PROPOSE PAR LA CONSEILLÈRE: Y. Massé  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER: Y. Bissonnette  
ET RESOLU:

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR RÈGLEMENT DU CONSEIL DE LA VILLE, ET IL EST, PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, STATUÉ ET ORDONNÉ COMME SUIT:

La Ville de LaSalle adopte le plan d'urbanisme préparé par Daniel Arbour et Associés Inc., en date de juin 1989, portant le numéro 2118.

---

# **Les orientations et objectifs d'aménagement**

#### 4.0 LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'énoncé des orientations repose d'une part sur les principaux enjeux urbains identifiés au chapitre précédent et d'autre part, sur le respect des projets en voie de réalisation. Elles sont définies par une série plus précise d'objectifs et d'actions éventuels à mettre de l'avant dans le concept d'aménagement.

#### 4.1 LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Les grandes orientations ainsi que les objectifs sont présentés ci-après sous forme de tableau.

VILLE DE LASALLE  
Plan d'urbanisme

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS  
DE MISE EN VALEUR

	PROBLEMATIQUE	ENJEUX	GRANDES ORIENTATIONS	OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS SPECIFIQUES
POPULATION	<p>TENDANCE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION</p> <p>CHANGEMENT DANS LA STRUCTURE DES MENAGES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation du nombre de ménages</li> <li>- Tendence à former des nouveaux ménages plus petits</li> </ul>	<p>DEMANDE DE STRUCTURE D'ACCUEIL POUR PRE-RETRAITES ET RETRAITES</p> <p>PRIORISER LES INTERVENTIONS DE RENOVATION DANS LES SECTEURS IDENTIFIES AU PLAN CONCEPT</p> <p>ASSURER UNE DENSITE RELATIVEMENT FORTE A L'INTERIEUR DES NOUVEAUX PROJETS RESIDENTIELLES:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de permettre la rentabilité des infrastructures et équipements requis</li> <li>- Afin de diminuer l'impact négatif qu'aurait une éventuelle pénurie d'espaces résidentiels à développer sur l'assiette fiscale de la Ville</li> </ul> <p>DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE RESIDENTIELLE ET ARCHITECTURALE EN TENANT COMPTE DU CARACTERE SPECIFIQUE DES SECTEURS OU ILS SERONT IMPLANTES</p>	<p>CONSOLIDER LES SECTEURS RESIDENTIELS EXISTANTS</p>	<p>FAVORISER LA RENOVATION DES BATIMENTS VETUSTES ET EN MAUVAIS ETAT DANS LES TROIS ZONES PRESENTANT DES SIGNES DE DEGRADATION</p> <p>FAVORISER UNE INTERVENTION QUI RESPECTE LA TRAME URBAINE (HOMOGENEITE DE L'IMPLANTATION ET DE L'ALIGNEMENT DES BATIMENTS) ET UNE DIVERSITE AU NIVEAU DU TRAITEMENT ARCHITECTURAL ET CE, A TRAVERS LES MATERIAUX PERMIS A LA REGLEMENTATION D'URBANISME</p> <p>ASSURER L'INTEGRITE DES ESPACES RESIDENTIELS ET LA QUALITE DE LEUR ENVIRONNEMENT</p>	
HABITATION	<p>VIEILLISSEMENT DU STOCK DE LOGEMENT DANS TROIS (3) SECTEURS IDENTIFIES AU PLAN CONCEPT</p> <p>SUPERFICIE RESIDENTIELLE A DEVELOPPER RESTREINTE</p> <p>SEULS TROIS (3) PETITS SECTEURS OFFRENT UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT INTEGRE POUR UN PROJET RESIDENTIEL</p> <p>LA DEMANDE EN NOUVEAUX LOGEMENTS AU COURS DES CINQ (5) DERNIERES ANNEES SEST FAITE TANT POUR DES LOGEMENTS UNIFAMILIAUX QUE POUR DES LOGEMENTS</p>				<p>FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE NOUVEAUX SECTEURS</p>

SECTEUR TERTIAIRE

EST FAITE TANT POUR DES LOGEMENTS UNIFAMILIAUX QUE POUR DES LOGEMENTS DE TYPE DUPLEX, TRIPLEX ET UNIFAMILIAL LA TYPOLOGIE RESIDENTIELLE ET ARCHITECTURALE EST TRES PEU DIVERSIFIEE

ETALLEMENT SPATIAL DESOR-  
 COMMERCE  
 COMMERCIALE  
 CERTAINES INTERFACES  
 SONT PROBLEMATIQUES DANS  
 LES SECTEURS RESIDENTIELS  
 LA QUALITE ESTHETIQUE GENE-  
 RALE DES COMMERCES LAISSE  
 PLACE A L'AMELIORATION

CONSOLIDER LA STRUCTURE  
 COMMERCIALE AUTOUR  
 DES POLES EXISTANTS  
 REDUIRE LES PROBLEMES  
 D'INTERFACE DANS LES MILIEUX  
 RESIDENTIELS ET ACCROITRE  
 LA COMPETITIVITE DES COM-  
 MERCES LASALLE PAR  
 RAPPORT A CEUX DES MUNICI-  
 PALITES VOISINES AFIN  
 D'AMELIORER LA QUALITE  
 DES SERVICES OFFERTS  
 A LA POPULATION  
 LA QUALITE ESTHETIQUE  
 GENERALE DES COMMERCES  
 (AFFICHAGE, STATIONNEMENT,  
 AMENAGEMENT EXTERIEUR,  
 FACADE) DOIT ETRE REHAUSSE  
 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT  
 D'UN POLE DE SERVICES  
 PROFESSIONNELS A PROXIMITE  
 DU CENTRE COMMERCIAL  
 ANGRIGNON

REVITALISER  
 LA STRUCTURE ECONOMIQUE  
 DE VILLE DE LASALLE EN  
 FAVORISANT PRIORITAIREMENT  
 LA CONSOLIDATION ET  
 L'EXPANSION DE SES TROIS (3)  
 SECTEURS D'ACTIVITES  
 MOTEURS QUE SONT  
 L'INDUSTRIE, L'HABITATION  
 ET LE COMMERCE

FAVORISER LE DEVELOP-  
 PPEMENT DE NOUVEAUX SECTEURS  
 RESIDENTIELS

CONSOLIDER ET REVITALISER  
 LA FONCTION COMMERCIALE

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT  
 DE LA FONCTION COMMERCIALE

DEGAGER DE NOUVEAUX TERRI-  
 TAINES POUR LE DEVELOPPE-  
 PPEMENT RESIDENTIEL  
 FAVORISER UN CONTROLE  
 AU NIVEAU DE L'ARCHITECTURE  
 POUR TOUTS NOUVEAUX PROJETS  
 DOMICILIAIRES  
 FAVORISER LA LOCALISATION  
 DES RESIDENCES POUR PERS-  
 ONNES AGEES A PROXIMITE  
 DE LEUR SECTEUR D'ORIGINE  
 ET DES EQUIPEMENTS COMMU-  
 NAUTAIRES

FAVORISER LA CONSOLIDATION  
 ET LA REVITALISATION DE LA  
 FONCTION COMMERCIALE ARTE-  
 RIELLE ET PRINCIPALEMENT  
 SUR LE BOULEVARD NEWMAN  
 ET LA RUE DOLLARD  
 REVITALISER LA FONCTION  
 COMMERCIALE LOCALE SUR  
 LES RUES EDOUARD, CENTRALE  
 ET SUR LE BOULEVARD LASALLE  
 DANS LE VILLAGE DES RAPIDES  
 FAVORISER LA REVITALISATION  
 DES COMMERCES VESTUS ET  
 L'IMPLANTATION DE NOUVEAUX  
 ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX  
 EN SUIVANT DES CRITERES DAM-  
 ENGEMENT STRICTES QUI LES  
 RENDENT PLUS COMPATIBLES  
 AUX MILIEUX RESIDENTIELS  
 REAUSER LA STRUCTURE  
 COMMERCIALE AVOISINANTE  
 AU CENTRE COMMERCIAL RE-  
 GIONAL ANGRIGNON, AFIN DE  
 PALIER AUX CONTRECOUPS  
 ENGENDRES PAR L'IMPLAN-  
 TATION DE CE POLE COMMER-  
 CIAL MAJEUR SUR LES COM-  
 MERCES ENVIRONNANTS

FAVORISER LA MISE EN PLACE  
 D'UN NOUVEAU REGIONAL  
 MULTIFONCTIONNEL POUR  
 LE SECTEUR REGROUPANT LE  
 CARREFOUR ANGRIGNON, LE  
 C.E.G.E.P. ANDRE LAURENDEAU  
 ET LE PARC ANGRIGNON  
 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT  
 DES ACTIVITES TERTIAIRES  
 DE BUREAU PUBLIC ET PRIVE  
 A PROXIMITE DU CARREFOUR  
 ANGRIGNON

SECTEUR INDUSTRIEL

DEPUIS ENVIRON CINQ (5) ANS, ON ASSISTE A UN REDRESSEMENT DU SECTEUR INDUSTRIEL (REDRESSEMENT PRONONCE DEPUIS DEUX (2) ANS)

LA ZONE INDUSTRIELLE A PROXIMITE DU CANAL LACHINE EST VETUSTE

CERTAINES INTERFACES SONT PROBLEMATIQUES ENTRE LES SECTEURS RESIDENTIELS ET INDUSTRIELS

VILLE DE LASALLE EST BIEN DESSERVIE GLOBALEMENT EN TERME DE SUPERFICIE DE PARCS DE VOISINAGE; PAR CONTRE, ON OBSERVE UNE LACUNE AU NIVEAU DE LA QUALITE DE LEURS AMENAGEMENTS

PREVOIR LA MISE EN PLACE DES INFRASTRUCTURES NECESSAIRES A TIRER PARTI DE LA SUPERFICIE INDUSTRIELLE DISPONIBLE

REVITALISER LA ZONE INDUSTRIELLE LONGEANT LE CANAL LACHINE

REDUIRE LES PROBLEMES D'INTERFACE QUE POSENT CERTAINES INDUSTRIES SITUEES DANS DES SECTEURS RESIDENTIELS, EN FAVORISANT LEUR RELOCALISATION DANS LA ZONE INDUSTRIELLE OU ENCORE EN PROCEDANT A LA MISE EN PLACE DE MESURES D'INSERTION

ASSURER UNE QUALITE D'AMENAGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS DE LA POPULATION

ASSURER DES LIENS EFFICACES A L'INTERIEUR DU RESEAU DE PARCS ET ESPACES VERTS

PREVOIR DES AMENAGEMENTS

REVITALISER LE SECTEUR INDUSTRIEL ET FAVORISER LA REPRISE DES INVESTISSEMENTS

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR INDUSTRIEL

DES ACTIVITES TERTIAIRES DE BUREAU PUBLIC ET PRIVE A PROXIMITE DU CARREFOUR ANGRIGNON

REVITALISER LA ZONE INDUSTRIELLE LONGEANT LE CANAL LACHINE AU SENS OU CETTE REVITALISATION PRENDRAIT LA FORME D'UNE AMELIORATION DES INFRASTRUCTURES ET SERVICES EXISTANTS ET DE LA CREATION D'UNE BANQUE DE TERRAINS POUR LE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL A MEME LES SECTEURS INDUSTRIELS LES PLUS VETUSTES DE CES ZONES

REAFECTER LES ZONES INDUSTRIELLES SITUEES A L'EXTERIEUR DES DEUX PRINCIPAUX SECTEURS INDUSTRIELS

MAINTENIR L'ACTIVITE INDUSTRIELLE DANS LE SECTEUR INDUSTRIEL SITUE A L'OUEST DE L'AVENUE DOLLARD ET AU NORD DE LA RUE AIRLIE

MAINTENIR L'INDUSTRIE LOURDE AUX PERIMETRES ACTUELS TOUT EN PERMETTANT SON EXPANSION, SANS TOUTEFOIS RISQUER DE COMPROMETTRE LA QUALITE DE VIE ET LA SECURITE DES RESIDENTS DE LASALLE

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE INDUSTRIELLE DANS LE SECTEUR SITUE DANS LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITE

FAVORISER L'IMPLANTATION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE INDUSTRIELLE DE HAUTE TECHNOLOGIE DANS LA ZONE INDUSTRIELLE ADJACENTE AU CARREFOUR ANGRIGNON

CONSOLIDER LE RESEAU DES PARCS ET ESPACES VERTS EXISTANTS DE MANIERE A ASSURER UNE DESSERTE OPTIMALE DE LA POPULATION DE LASALLE

COMPLETER LE RESEAU CYCLABLE DE MANIERE A ASSURER LA LIASON ENTRE LES PRINCIPAUX

**NATUREL  
ORIGINE**

LE MOULIN FLEMING ET LES FON-  
DATIONS DE L'ÉGLISE DES  
SAINT-ANGES SONT LES PRIN-  
CIPALES TRACES DE L'HISTOIRE  
ANCIENNE DE VILLE DE LASALLE

ASSURER LA PROTECTION DES  
RAPIDES DE LACHINE ET DES  
ILES DES RAPIDES

**INFRASTRUCTURES ROUTIERES  
ET METRO**

LES ACCES ROUTIERS  
A LA VILLE ET LES LIENS  
MAEURS EST-ouest ET  
NORD-SUD SONT DEFICIENTS  
LES SECTEURS RESIDENTIELS  
SITUES AU SUD DU CANAL  
DE L'ACQUEDUC SONT ENCLAVES  
RENDAINT L'ACCES DIFFICILE  
AU POLE D'ACTIVITE MAEUR  
CONSTRUIT PAR LE C.E.G.E.P.  
ANDRE LAURENDEAU ET LE  
CARRÉ FOUR ANGRIGNON  
LE BOULEVARD LASALLE PRE-  
SENTE UN POTENTIEL DE BOUL-  
EVARD PANORAMIQUE COMPTE  
TENU DE SON COTOIEMENT  
DU FLEUVE SAINT LAURENT

AMÉLIORER LES ACCES  
ROUTIERS A LA VILLE ET LES  
LIENS MAEURS EST-ouest  
ET NORD-SUD  
DÉSENCLEVER LES RESIDANTS  
DE LA ZONE SUD-EST DE VILLE  
DE LASALLE  
Mettre en valeur  
le potentiel panoramique  
du boulevard de Lasalle

**PARCS ET ES-**

L'ENSEMBLE DES BERGES  
AMÉNAGÉES A VILLE LASALLE  
ASSURE LES BESOINS EN ESP-  
ACES VERTS D'ENVERGURE  
URBAIN  
TOUTEFOIS, L'AMÉNAGEMENT  
DES RIVES DU FLEUVE DEMANDE  
À ÊTRE COMPLÈTE AFIN DE  
TIRER UN MEILLEUR PARTI DE  
LA PRÉSENCE DE CELLUCI

PAR CONTRE, L'ABSENCE D'AC-  
CES DIRECT À L'INTÉRIEUR DES  
LIMITES DE LA VILLE CONSTITUE  
UNE CONTRAINTE POUR LES UTI-  
LISATEURS

ASSURER AUX LASALLOIS  
UN CADRE DE VIE QUI RÉPOND  
À LEURS ASPIRATIONS  
EN MATIÈRE DE QUALITÉ  
DE L'HABITATION, DE DESSERTÉ  
COMMERCIALE, D'EMPLOI,  
D'ÉQUIPEMENTS RECREATIFS,  
ET CULTURELS, DE PATRIMOINE  
NATUREL ET HISTORIQUE, ET  
FINALEMENT D'ÉQUIPEMENTS  
DE TRANSPORT ROUTIER ET  
PUBLIC, TOUT EN ÉTANT COMPA-  
TIBLE AVEC LEUR CAPACITÉ  
FINANCIÈRE ET QUI SOIT  
SUFFISAMMENT SÛRE POUR  
S'ADAPTER À L'ÉVOLUTION  
DE LEURS BESOINS ET À LA CON-  
JONCTURE ÉCONOMIQUE

Mettre en valeur le poten-  
tiel d'éléments naturels  
recreatifs, et ce, au profit  
de la population de ville  
de Lasalle

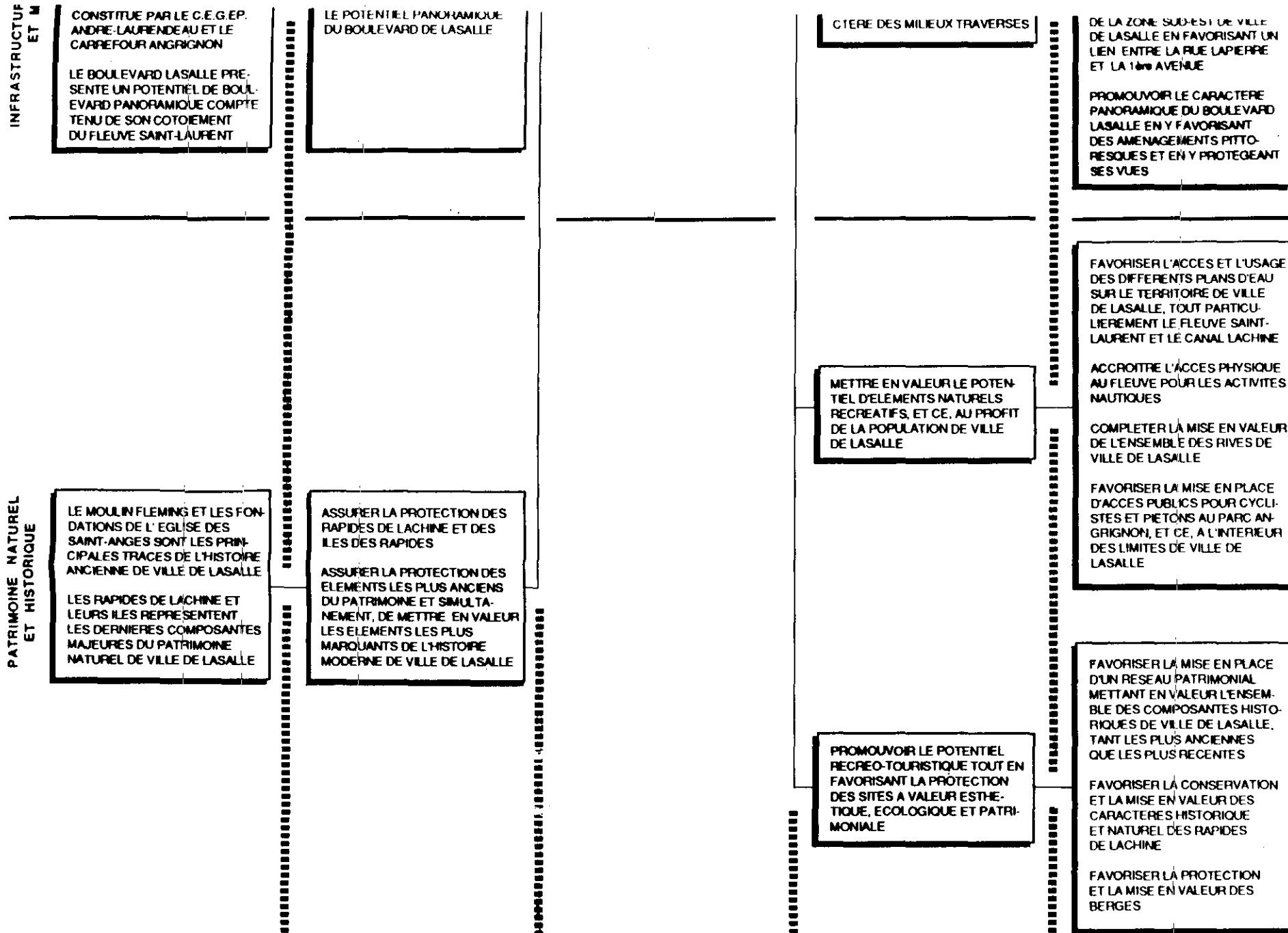
Améliorer les liens rou-  
tiers et aménager certaine  
voies en fonction du para-  
cote des milieux traversés

Assurer un réseau de parcs  
et espaces verts adapté  
aux habitades et aux besoins  
existants aux besoins  
de récréation

FAVORISER L'ACCES ET L'USAGE  
DES DIFFÉRENTS PLANS D'EAU  
SUR LE TERRITOIRE DE VILLE  
DE LASALLE, TOUT PARTICU-  
LIÈREMENT LE FLEUVE SAINT-  
LAURENT ET LE CANAL LACHINE  
ACCROITRE L'ACCES PHYSIQUE  
AU FLEUVE POUR LES ACTIVITÉS  
NAUTIQUES  
COMPLÉTER LA MISE EN VALEUR  
DE L'ENSEMBLE DES RIVES DE  
VILLE DE LASALLE  
FAVORISER LA MISE EN PLACE  
D'ACCÈS PUBLICS POUR CYCLI-  
STES ET PIÉTONS AU PARC AN-  
GRIGNON, ET CE, À L'INTÉRIEUR  
DES LIMITES DE VILLE DE  
LASALLE

Prioriser le prolongement  
du boulevard des trinitaires  
au delà de la rue saint-  
patrick et de son raccorde-  
ment à l'autoroute 20  
Prioriser la circulation bi-  
directionnelle sur la rue  
Arlie à l'est de l'île  
afin de faciliter les liens  
est-ouest  
Désenclaver les résidents  
de la zone sud-est de ville  
de Lasalle en favorisant un  
lien entre la rue Lapierre  
et la 1<sup>ère</sup> avenue  
Promouvoir le caractère  
panoramique du boulevard  
Lasalle en y favorisant  
des aménagements pitto-  
resques et en y protégeant  
ses vues

Adapter l'aménagement  
des parcs de voisinage  
existants aux besoins  
actuels et futurs de  
la population de ville  
de Lasalle





---

# **Le concept d'organisation spatiale**

## 5.0 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

En regard de l'énoncé des enjeux urbains et des orientations et objectifs d'aménagement présentés au chapitre précédent, le concept d'organisation spatiale du territoire de Ville de LaSalle illustre les lignes directrices et les éléments structurants du développement visé pour les années à venir jusqu'à l'horizon 2006.

La structure urbaine de Ville de LaSalle est le reflet de son histoire. Ville de LaSalle est une ville fortement industrielle, morcelée par les infrastructures majeures qui y ont été implantées. Elle est maintenant au prise avec de nombreux problèmes d'interface entre l'occupation industrielle et résidentielle.

Ainsi, les principales composantes du plan concept gravitent autour de la consolidation et de l'harmonisation de chacune des fonctions, qu'elle soit industrielle, commerciale, résidentielle ou d'autres natures.

De plus, la présence du fleuve Saint-Laurent et des canaux de LaChine et de l'Aqueduc constituent un élément unique pour Ville de LaSalle. C'est pourquoi leurs mises en valeur constituent un élément important à l'intérieur du concept d'organisation spatiale, et c'est autour de ces plans d'eau que se greffera le réseau récréo-touristique.

Le plan concept présente donc la façon dont doivent s'articuler les différentes composantes du territoire municipal afin de fournir un cadre de vie intéressant pour les résidents et un meilleur équilibre entre chacune des fonctions urbaines.

Le plan concept s'articule autour des composantes et des fonctions suivantes:

- la fonction résidentielle;
- la fonction commerciale;
- la fonction institutionnelle;
- la fonction industrielle;
- la fonction récréo-touristique;
- le réseau routier.

### 5.1 LA FONCTION RESIDENTIELLE

Le plan concept identifie les aires actuellement construites qui nécessiteraient une intervention prioritaire en termes de rénovation résidentielle. Il s'agit:

- du secteur situé à l'est de la 9<sup>ième</sup> avenue et au sud du canal de l'Aqueduc;
- du secteur résidentiel délimité par le boulevard LaSalle et la 90<sup>ième</sup> avenue;
- du secteur situé au nord du boulevard Newman, à l'est de la voie ferrée du Canadien Pacifique (secteur Sainte-Catherine Labouré).

Il existe uniquement trois (3) petits secteurs potentiels à développer d'une superficie totale d'environ 15 hectares. Au plan concept ces secteurs sont identifiés comme étant:

- le secteur situé au sud du boulevard Newman, à l'est de la rue Léger;
- le secteur situé à l'ouest du boulevard Shevchenko, au nord de la rue Lemieux et au sud de la rue David-Boyer;
- le secteur situé du côté nord du boulevard LaSalle entre la rue Gagné à l'est et dans le prolongement de la 31<sup>ième</sup> avenue à l'ouest.

La faible superficie résidentielle développable pour l'avenir risque d'occasionner à terme certains problèmes financiers pour Ville de LaSalle. En effet, l'assiette fiscale de LaSalle repose principalement sur les revenus de taxation générés par la fonction résidentielle. Ainsi, l'absence de nouveaux développements domiciliaires engendrera un manque à gagner en revenu de taxation très important pour la Ville.

Ville de LaSalle doit donc envisager rapidement des alternatives afin d'éviter à moyen terme de fortes hausses de taxes aux contribuables.

Les alternatives proposées sont:

- un contrôle rigoureux et de fortes compressions au niveau des dépenses municipales;
- d'assurer, dans la mesure du possible, une densité relativement forte à l'intérieur des secteurs potentiels à développer et ce, uniquement lorsque les densités résidentielles environnantes le permettent;
- de favoriser la rénovation des trois (3) secteurs faisant preuve de vieillissement ou de début de dégradation;
- de tenter de dégager de nouveaux terrains pour le développement résidentiel en relocalisant certaines industries à l'intérieur des zones industrielles. Ces terrains, dont l'utilisation actuelle est à des fins industrielles, sont identifiés au plan concept comme étant des sites potentiels pour projet de redéveloppement résidentiel intégré. La superficie totale de ces sites totalisant environ 65 hectares pourrait suffire à la demande en logements pour une période d'environ 15 ans et cela, en se

référant aux projections établies à la section 3.2 sur la demande annuelle moyenne en logements pour Ville de LaSalle.

## 5.2 LA FONCTION COMMERCIALE

La structure commerciale de Ville de LaSalle s'articule autour de quatre (4) types de concentrations commerciales:

- le noyau régional multifonctionnel;
- le pôle commercial de quartier;
- les développements commerciaux artériels;
- les développements locaux sur rue.

Aucun développement commercial d'envergure n'est prévu sur le territoire de la Ville de LaSalle à moyen terme. Il est important présentement de revitaliser et de consolider la structure commerciale existante en fonction principalement du noyau régional multifonctionnel que constitue le centre commercial le Carrefour Angrignon, le CEGEP André-Laurendeau et le parc Angrignon.

A court terme, il faut développer un pôle de service professionnel. La mise en valeur de ce secteur spécifique pourra être réalisée en le greffant au noyau régional multifonctionnel.

L'offre de commerce artériel et local sur rue répond adéquatement à la demande actuelle des résidants de LaSalle.

Par contre, la consolidation et la revitalisation des pôles commerciaux artériels:

- . rue Newman;
- . rue Dollard;
- . rue Airlie;
- . rue Lafleur;

- . rue Shevchenko;
- . rue Lapierre;

et des pôles commerciaux locaux sur rue:

- . rue Edouard;
- . rue Centrale (entre la 1ère avenue et la 9ième avenue);
- . rue Centrale (entre la 43ième avenue et le terrain de la Commission scolaire Sault Saint-Louis);
- . boulevard LaSalle;

sont essentiels afin d'améliorer la qualité des services offerts à la population, d'accroître la compétitivité des commerces à LaSalle par rapport à ceux des municipalités voisines et de réduire les problèmes d'interface dans les milieux résidentiels. A ce dernier sujet, des traitements particuliers apportés à l'aménagement de ces pôles peuvent minimiser ces impacts négatifs.

Enfin, les quatre (4) pôles commerciaux de quartier desservent adéquatement le territoire de la Ville. Il s'agit:

- . des places Lecavalier et LaSalle;
- . de la place Newman;
- . du centre commercial Pont Mercier;
- . de la plaza sise à l'angle de la rue Lapierre (est) et boulevard Newman (sud).

### 5.3 LA FONCTION INSTITUTIONNELLE

La fonction institutionnelle comprend un pôle à caractère régional et quatre (4) pôles institutionnels voués à une desserte municipale.

Le pôle institutionnel majeur, formé par le CEGEP André-Laurendeau est greffé au noyau régional multifonctionnel.

Les quatre (4) pôles de rayonnement municipal sont constitués par l'hôtel de Ville, l'octogone, le centre récréatif et le centre Henri-Lemieux.

#### 5.4 LA FONCTION INDUSTRIELLE

Le plan concept identifie les secteurs industriels existants, à développer et à rénover, en spécifiant leur vocation.

Il existe deux (2) grandes zones industrielles à Ville de LaSalle.

La première zone identifiée est située à l'ouest de l'avenue Dollard et au nord-est de la rue Airlie. Cette zone est entièrement développée. On y retrouve des industries de types léger et modéré.

Les industries vétustes situées dans le secteur nord de cette zone, (donnant façade sur l'avenue Saint-Patrick et le canal Lachine) doivent être revitalisées. L'implantation d'industries de prestige le long de la rue Saint-Patrick serait à privilégier afin de tirer profit de la présence du canal de Lachine ainsi que ses aménagements.

La deuxième zone identifiée est située à l'est de l'avenue Dollard, au nord de la rue Cordner et à l'est du boulevard des Trinitaires. Environ 60% de cette zone est développée. On y distingue des industries légère, modérée, lourde et de prestige. On doit y favoriser l'implantation et le développement de l'activité industrielle de haute technologie dans la zone industrielle adjacente au carrefour Angrignon (à l'est du boulevard des Trinitaires).

Les industries vétustes situées le long de l'avenue Saint-Patrick doivent être revitalisées. L'implantation d'industries de prestige dans ce secteur serait à privilégier afin de tirer profit de la présence du canal de Lachine.

Tel que mentionné précédemment à la section 5.1 (la fonction résidentielle), Ville de LaSalle doit tenter de relocaliser certaines industries à l'intérieur des deux (2) grandes zones industrielles et ce, afin de réduire les problèmes d'interface que posent certaines industries situées dans des secteurs résidentiels et de plus, dégager de nouveaux terrains résidentiels pour le développement.

## 5.5 LA FONCTION RECREO-TOURISTIQUE

L'organisation du réseau récréo-touristique vise à orienter les efforts de mise en valeur des potentiels de la Ville afin de fournir un cadre de vie de premier ordre pour les résidents.

Le réseau récréo-touristique s'articule autour de quatre (4) grandes composantes:

- les corridors récréo-touristiques majeurs;
- les pôles récréo-touristiques majeurs actuels et à mettre en valeur;
- les parcs de voisinage;
- les liens récréatifs.

### **Les corridors récréo-touristiques majeurs**

Le fleuve Saint-Laurent et les canaux de l'Aqueduc et de Lachine constituent les corridors récréo-touristiques majeurs autour desquels se greffe l'ensemble des autres composantes du réseau.

### **Les pôles récréo-touristiques majeurs actuels et à mettre en valeur**

Même s'il est localisé à l'extérieur des limites municipales de Ville LaSalle, le parc Angrignon constitue un pôle récréo-touristique majeur. Il est d'ailleurs, au même titre que le carrefour Angrignon et le CEGEP André-Laurendeau une des trois (3) composantes du noyau régional multifonctionnel.



Il importe d'assurer des liens majeurs entre le parc Angrignon et le reste du réseau récréo-touristique.

Le parc des Rapides sis en rive des Rapides de Lachine constitue un pôle récréo-touristique et culturel majeur à mettre en valeur à court terme. Ce site est l'endroit privilégié d'observation et d'interprétation des phénomènes hydrauliques sur la rive de l'île de Montréal. Les composantes du patrimoine culturel et naturel de l'Archipel de Montréal que l'on retrouve sur ce site, constituent un ensemble unique tant en raison de la beauté du paysage et de la richesse des caractéristiques fauniques, qu'en raison des nombreux vestiges conservés depuis les siècles derniers.

De plus, ce site est greffé au corridor riverain intermunicipal doublé d'une voie de circulation à caractère panoramique.

### **Les parcs de voisinage**

Le plan concept identifie onze (11) parcs de quartier riverains.

Le parc de voisinage a un rayon de desserte d'environ 1,5 kilomètre et peut avoir une superficie de 6 à 40 hectares. Il s'agit des parcs:

- . Leroux;
- . Raymond;
- . Riverside;
- . Lacharité;
- . Hayward;
- . Ouellette;
- . Lefebvre;
- . Ménard;
- . Mohawk;

- . Cavelier-de-Lasalle;
- . Félix-Leclerc.

Par rapport à l'ensemble de la Ville, seul le parc riverain des Rapides est suffisamment vaste pour recueillir des activités d'envergure.

### **Les liens récréatifs**

Les liens récréatifs tentent de répondre à un besoin exprimé pour les activités de cyclisme, de marche ou de ski de randonnée. Ils permettent également de relier les équipements et espaces verts d'importance à l'intérieur du réseau récréo-touristique.

Le concept propose des accès publics au parc Angrignon; ces accès sont raccordés aux liens récréatifs les plus importants, soit les liens intermunicipaux localisés le long du fleuve Saint-Laurent et des canaux de l'Aqueduc et de Lachine (voir plan annexe "A" intitulé "plan de réseaux de transport").

## **5.6 LE RESEAU ROUTIER**

Le plan concept de réseaux de transport (voir le plan annexe "A" intitulé "plan de réseaux de transport") établit la hiérarchie routière et identifie les voies proposées et les interventions à privilégier en ce qui touche le réseau routier actuel.

### **5.6.1 Hiérarchie routière**

La structure actuelle du réseau routier de la Ville se définit selon une hiérarchie qui comprend les artères métropolitaines, les artères municipales et intermunicipales, les collectrices majeures ainsi que les boulevards panoramiques. Cette catégorisation a été établie en fonction de l'usage de la route, de la largeur de la chaussée et du caractère des milieux traversés.

### **Artère métropolitaine**

La route 138 parcourt la Ville dans sa partie ouest du nord au sud. Elle relie l'île de Montréal à la rive sud via le pont Honoré-Mercier.

### **Artères municipale et intermunicipale**

Les artères intermunicipales ont pour but d'assurer la continuité dans le réseau routier et de permettre le raccordement aux voies intermunicipales; à titre d'artère municipale, elles doivent également être distribuées en fonction de la répartition de la population et des densités d'occupation. A ce titre, on identifie sept (7) voies artérielles, il s'agit:

- de la rue Airlie / boulevard de la Vérendrye;
- du boulevard Champlain;
- de la rue Lapierre;
- du boulevard Shevchenko;
- de l'avenue Dollard;
- de l'avenue Lafleur;
- du boulevard des Trinitaires.

### **Collectrices majeures**

Les collectrices desservent généralement les zones résidentielles en drainant la circulation des rues locales vers les grandes artères. A ce titre, on identifie huit (8) voies collectrices, il s'agit:

- de la rue Raymond;
- de la rue Jean-Brillon;
- de la rue Centrale;
- de la rue Léger;
- de la rue Cordner;

- de la 90ième avenue;
- de la 80ième avenue;
- de la rue Schenker.

#### **Le boulevard panoramique: boulevard LaSalle**

Le boulevard panoramique a la caractéristique d'avoir des aménagements pittoresques et d'offrir des points de vue d'intérêt.

#### **5.6.2 Les interventions à apporter au réseau actuel**

Trois (3) types d'intervention sont à apporter au réseau actuel:

- le plan de réseau de transport identifie d'abord une intersection problématique jugée dangereuse en raison de sa géométrie routière. La géométrie de l'intersection boulevard Newman, rue Airlie et rue Lafleur devrait être modifiée afin d'améliorer le flux de circulation et de minimiser les risques de collision;
- le plan de réseau de transport identifie de plus la priorité de rendre bi-directionnelle la rue Airlie à l'est de la rue Lafleur afin de faciliter les liens est-ouest dans cette partie de la Ville;
- le plan de réseau de transport propose un lien reliant la rue Lapierre à la 1ère avenue et désenclavant ainsi les secteurs résidentiels situés au sud du canal de l'Aqueduc;
- le plan de réseau de transport identifie certains raccordements routiers à privilégier: boulevard des Trinitaires/autoroute 20.

# Ville de LaSalle



titre :  
**PLAN DE  
 RÉSEAUX DE TRANSPORT  
 (PLAN ANNEXE A)**

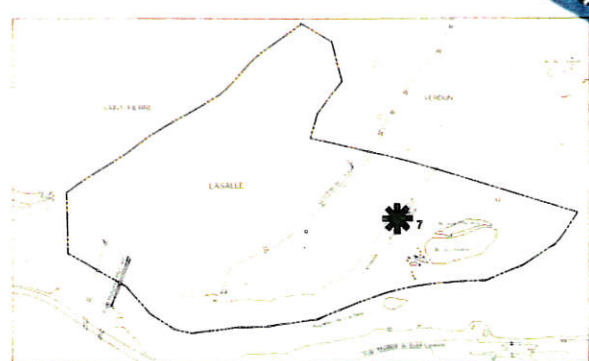
- légende :
- Artère métropolitaine
  - Artère intermunicipale et municipale
  - Artère projetée
  - Collectrice majeure
  - Boulevard panoramique
  - Réaménagement d'intersection proposé
  - Lien proposé
  - Piste cyclable existante
  - Piste cyclable proposée

échelle :

dessin : D.L.  
 vérification : S.F.  
 approbation : M.P.  
 date : mai 1989  
 contrat : 56937

projet :  
**Plan d'urbanisme**  
**Daniel Arbour & Associés**

# Ville de LaSalle



titre :  
**CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE  
(PLAN ANNEXE B)**

legende :

- HABITATION**
- SECTEUR RESIDENTIEL EXISTANT DE FAIBLE A MOYENNE DENSITE
  - SECTEUR RESIDENTIEL EXISTANT DE MOYENNE A FORTE DENSITE
  - SECTEUR POTENTIEL POUR PROJET DE REDEVELOPPEMENT RESIDENTIEL INTEGRE
  - SECTEUR POTENTIEL POUR DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL INTEGRE DE MOYENNE A FORTE DENSITE
  - SECTEUR POTENTIEL POUR DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL INTEGRE DE FAIBLE A MOYENNE DENSITE
  - PROGRAMME DE RENOVATION RESIDENTIEL PROPOSE

- COMMERCE**
- NOYAU REGIONAL MULTIFONCTIONNEL
  - POLE COMMERCIAL DE QUARTIER
  - CONSOLIDATION ET REVITALISATION DE LA FONCTION COMMERCIALE ARTERIELLE
  - CONSOLIDATION ET REVITALISATION DE LA FONCTION COMMERCIALE LOCALE SUR RUE

- INDUSTRIE**
- SECTEUR INDUSTRIEL EXISTANT
  - SECTEUR INDUSTRIEL A DEVELOPPER
  - SECTEUR INDUSTRIEL A REVITALISER A DES FINS D'ENTREPRISES DE PRESTIGE

- INSTITUTIONNEL ET RECREATIF**
- POLE INSTITUTIONNEL MAJEUR (C.E.G.E.P.)
  - POLE RECREO-TOURISTIQUE MAJEUR
  - CORRIDOR RECREATIF INTER MUNICIPAL
  - CORRIDOR RIVERAIN INTER MUNICIPAL DOUBLE D'UNE VOIE DE CIRCULATION PANORAMIQUE
  - PARC DE VOISINAGE
  - AGRANDISSEMENT DE PARC EXISTANT
  - POLE INSTITUTIONNEL DE DESSERTE MUNICIPALE
  - PARC RIVERAIN MUNICIPAL

- TERRITOIRES DE CONTRAINTES**
- BERGES ESCARPEES
  - SECTEUR DE REMBLAYAGE HETEROGENE
  - SECTEUR DE REMBLAYAGE HETEROGENE EN PROCESSUS DE REHABILITATION

- TERRITOIRES DE POTENTIALS PATRIMONIAUX NATURELS ET HISTORIQUES**
- 1 MOULIN FLEMING
  - 2 ANCIEN HOTEL-DE-VILLE
  - 3 GARE DU HIGHLAND
  - 4 EGLISE DES SAINTS-ANGES
  - 5 CANAL LACHINE
  - 6 CANAL DE L'ACUEDUC
  - 7 RAPIDES DE LACHINE

échelle :

dessin : L.G.  
 verification : S.F.  
 approbation : M.P.  
 date : MAI 1989  
 contrat : 56937

projet :  
**PLAN D'URBANISME**

**Daniel Arbour & Associés**

---

# **Le plan d'urbanisme**

## 6.0 LE PLAN D'URBANISME

Tel que prescrit par l'article 83, paragraphe 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce chapitre présente, entre autres, les grandes affectations du sol, de même que les densités de son occupation. Ces grandes affectations, qui déterminent la vocation dominante des différentes parties du territoire de la Ville de LaSalle font suite et visent à répondre aux grandes orientations et au concept d'organisation spatiale du territoire municipal.

Les grandes affectations du sol proposées ont été élaborées dans le but d'harmoniser et de rationaliser l'occupation actuelle et future du territoire de la Ville, tout en demeurant relativement souples. Sept (7) grandes affectations sont prévues: **habitation, commerce, publique et administrative, industrie légère et de prestige, industrie lourde, service d'utilité publique et espace naturel.**

En plus d'illustrer les grandes affectations du territoire et les densités de son occupation, le plan d'affectation du sol présente également les principaux axes routiers existants et projetés, les grands corridors de services publics, de même que les territoires de contrainte, identifiés au schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal.

### 6.1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES

#### 6.1.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire de la Ville de LaSalle.

#### 6.1.2 But

Les présentes dispositions ont pour but de faciliter la mise en oeuvre des objectifs et des orientations retenus au plan d'urbanisme



de la Ville de LaSalle de manière à atténuer la portée d'éléments négatifs sur l'aménagement du territoire, mais surtout de manière à maximiser les potentiels de développement de la Ville à l'intérieur d'un cadre structuré.

### 6.1.3 Documents annexes

Font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit:

a) Le plan de réseaux de transport

Le plan de réseaux de transport de la Ville de LaSalle ainsi que ses symboles (sans échelle) préparé par Daniel Arbour et Associés Inc. et daté du mois de mai 1989 sous le numéro 56937.

Le plan de réseaux de transport est joint au texte réglementaire comme annexe "A".

b) Le plan concept d'organisation spatiale

Le plan concept d'organisation spatiale de la Ville de LaSalle, ainsi que ses symboles (sans échelle) préparé par Daniel Arbour et Associés Inc. et daté du mois de mai 1989 sous le numéro 56937.

Le plan concept d'organisation spatiale est joint au texte réglementaire comme annexe "B".

c) Le plan des territoires assujettis à certaines dispositions particulières

Le plan des territoires assujettis à certaines dispositions particulières de la Ville de LaSalle ainsi que ses symboles

(sans échelle) préparé par Daniel Arbour et Associés Inc. et daté du mois de mai 1989 sous le numéro 56937.

Le plan des territoires assujettis à certaines dispositions particulières est joint au texte réglementaire comme annexe "C".

d) L'index terminologique

L'index terminologique est joint au présent règlement comme annexe "D".

e) Le plan d'affectation des sols

Le plan d'affectation des sols de la Ville de LaSalle ainsi que ses symboles (échelle 1:5 000) préparé par Daniel Arbour et Associés Inc. et daté du mois de juin 1989 sous le numéro 56517

Ce plan d'affectation des sols est joint au présent règlement comme annexe "E".

## 6.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 6.2.1 Principes de base à respecter concernant la conformité du plan d'affectation du sol et des règlements d'urbanisme

#### 6.2.1.1 Affectation dominante

##### 6.2.1.1.1 Règle générale

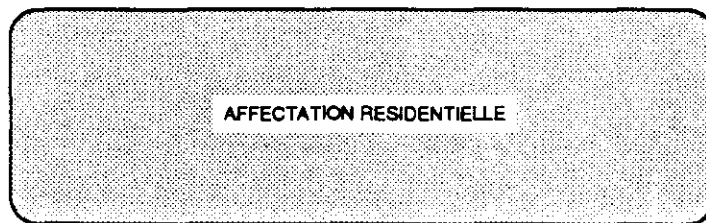
A chaque aire du plan d'affectation du sol correspond une affectation dominante. A moins d'indication contraire à la nomenclature des affectations, des affectations complémentaires à la dominance établie pour l'aire d'affectation sont autorisées à condition qu'elles n'occupent pas une superficie supérieure à 40% de celle de l'aire d'affectation.

Aux fins de conformité de la réglementation d'urbanisme par rapport au règlement du plan d'urbanisme, il est établi qu'une aire d'affectation peut regrouper plusieurs zones dont l'usage dominant est différent de l'affectation de l'aire. Toutefois, la superficie des zones affectées à des usages complémentaires à l'affectation dominante de l'aire ne peut excéder 40%.

Les croquis suivants illustrent un exemple de situation se conformant à l'interprétation de la méthodologie retenue.

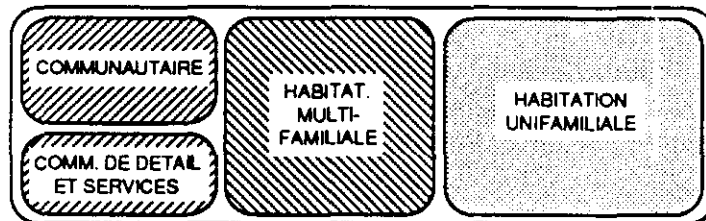
#### PLAN D'URBANISME

---



#### PLAN DE ZONAGE

---



### 6.2.2 Les coefficients d'occupation du sol

L'identification des densités de l'occupation du sol permises à l'intérieur de chacune des aires d'affectation est un élément obligatoire prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. À ce titre, les indices de densité retenus sont les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) maximum et minimum.

Les C.O.S. maximum et minimum des aires d'affectation habitation correspondent au rapport entre la superficie totale de plancher de chacun des étages hors terre du bâtiment principal et la superficie du terrain sur lequel il est érigé.

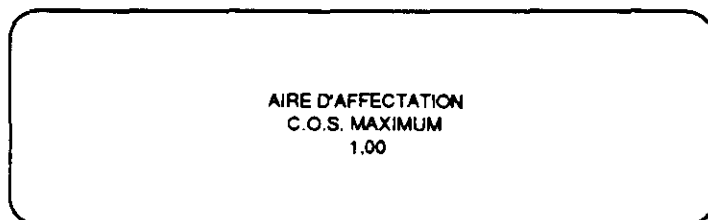
Les C.O.S. maximum et minimum pour les aires d'affectation commerce et industrie et le C.O.S. maximum pour les autres aires d'affectation correspondent au rapport entre la superficie totale de plancher de chacun des étages hors terre des bâtiments (principal et accessoire) et la superficie du terrain sur lequel ils sont érigés.

Aux fins de conformité, le C.O.S. maximum pour tout usage autorisé dans une zone (à la réglementation d'urbanisme) ne doit pas excéder le C.O.S. maximum prescrit au règlement du plan d'urbanisme pour l'aire d'affectation à l'intérieur de laquelle se situe cette zone.

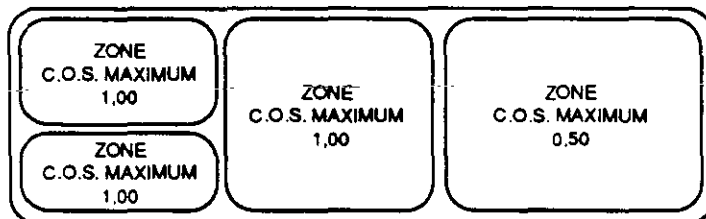
Aux fins de conformité, le C.O.S. minimum pour tout usage autorisé à l'intérieur des classes d'usages habitation, commerce et industrie, dans une zone (à la réglementation d'urbanisme) ne doit pas excéder le C.O.S. minimum prescrit au règlement du plan d'urbanisme pour les aires d'affectation habitation, commerce et industrie, à l'intérieur de laquelle se situe cette zone.

Les croquis suivants illustrent un exemple de situation se conformant à l'interprétation de la méthodologie retenue.

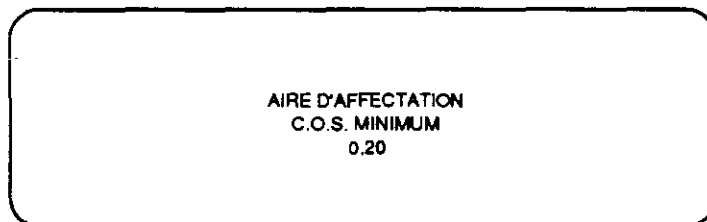
**PLAN D'URBANISME**



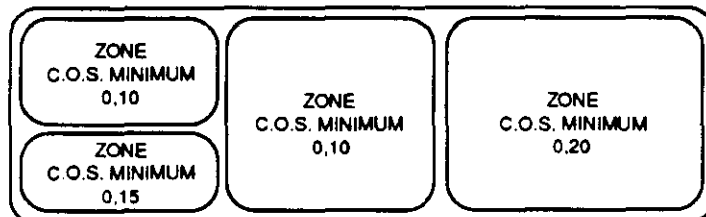
**PLAN DE ZONAGE**



**PLAN D'URBANISME**



**PLAN DE ZONAGE**



### 6.2.3 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'index terminologique (annexe "D"); si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement noté à cet index, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

## 6.3 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT DU PLAN D'URBANISME

### 6.3.1 Division du territoire en aires

- a) Le territoire de la Ville est divisé en aires d'affectation sous le vocable **habitation, commerce, publique et administrative industrie légère et de prestige, industrie lourde, service d'utilité publique et espace naturel.**
- b) Ces aires d'affectation sont montrées au plan d'affectation des sols portant le numéro 56937 préparé par Daniel Arbour et Associés Inc. et daté du mois de juin 1989 lequel est joint au présent règlement comme annexe "E" pour en faire partie intégrante.

### 6.3.2 Identification des aires

- a) Chacune des aires d'affectation montrées au plan d'affectation des sols est identifiée à ce plan par une des lettres d'appellation indiquant le type d'affectation de l'aire selon le tableau suivant:

Lettres d'appellationAffectation

H	Habitation
C	Commerce
P	Publique et administrative
E	Espace naturel
I <sub>1</sub>	Industrie légère et de prestige
I <sub>2</sub>	Industrie lourde
S	Service d'utilité publique

- b) Chacune des aires d'affectation est en outre identifiée par deux (2) séries de chiffres suivant la lettre d'appellation; ces chiffres identifient spécifiquement la zone. Le premier chiffre réfère aux districts électoraux; les deux chiffres suivants constituent un ordre numérique.

Exemple: H0-01

H	affectation (habitation)
0	district électoral
01	ordre numérique

### 6.3.3 Interprétation du plan d'affectation du sol quant aux limites des aires

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

- l'axe ou le prolongement de l'axe des rues publiques et voies piétonnes existantes préservées ou proposées;
- l'axe des cours d'eau;
- l'axe de l'emprise des services publics;
- l'axe des voies principales de chemin de fer;
- les lignes de lot, de terre ou de terrain ou leur prolongement;
- les limites de la Ville.

Lorsque les limites ne coïncident pas ou ne semblent pas coïncider avec les lignes ci-dessus, une mesure doit être prise à l'échelle sur le plan, à partir de la ligne des rues publiques ou de l'alignement des rues publiques existantes ou proposées.

Toutes les aires d'affectation ayant pour limites des rues publiques proposées, telles qu'indiquées au plan d'affectation du sol, auront toujours pour limites ces mêmes rues même si la localisation de ces rues est changée lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

#### 6.3.4 Nomenclature des affectations du sol

La nomenclature des affectations du sol a pour but d'explicitier la vocation dominante rattachée à chaque grande affectation et de présenter les densités d'occupation du sol retenues.

##### 6.3.4.1 **Habitation**

Les aires d'affectation "habitation" sont destinées aux usages résidentiels.

Dans les aires d'affectation "habitation", les usages complémentaires suivants, compatibles avec la vocation résidentielle, peuvent être autorisés dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet:

- les services publics et administratifs;
- les parcs;
- les services d'utilités publiques;



- les commerces de voisinage<sup>(3)</sup>;
- les industries légères et de prestige<sup>(4)</sup>;
- les services pétroliers;
- les maisons d'accueil pour retraités et pré-retraités;
- les espaces naturels.

La réglementation d'urbanisme précisera les usages complémentaires autorisés par zones.

Les densités nettes d'occupation du sol exprimées selon un coefficient d'occupation du sol maximum et minimum sont indiquées au plan d'affectation des sols joint au présent règlement comme annexe "E".

#### 6.3.4.2 Commerce

Les aires d'affectation "commerce" regroupent les usages commerciaux et de services (incluant les bureaux publics et privés) pouvant desservir une clientèle locale et/ou régionale.

Dans les aires d'affectation "commerce", les usages complémentaires suivants, compatibles avec la vocation commerciale, peuvent être autorisés dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet:

- les services publics et administratifs;
- habitation;
- les parcs;

---

3 Les activités commerciales ou de services peuvent être de desserte de quartier ou de voisinage. Cependant, la superficie de plancher hors terre maximale, par terrain, pour une nouvelle implantation commerciale ne doit pas excéder 12 000 m<sup>2</sup>.

4 Les industries légères comprennent les établissements industriels, les entreprises manufacturières, les ateliers, les chantiers et les entrepôts n'occasionnant aucune nuisance sonore olfactive, vibratoire et atmosphérique, et qui sont compatibles avec l'usage résidentiel.

- les services d'utilités publiques;
- les industries légères et de prestige;
- les commerces semi-industriels.

La réglementation d'urbanisme précisera les usages complémentaires autorisés par zone.

Les densités nettes d'occupation du sol exprimées selon un coefficient d'occupation du sol maximum et minimum sont indiquées au plan d'affectation des sols joint au présent règlement comme annexe "E".

#### 6.3.4.3 Publique et administrative

Les aires d'affectation "publique et administrative" regroupent des usages publics, institutionnels et administratifs (église, école, hôpital, hôtel de ville, C.L.S.C., centre culturel, etc.) ainsi que des usages de récréation intensive (aréna, centre sportif, etc.).

Dans les aires d'affectation "publique et administrative", les usages complémentaires suivants, compatibles avec la vocation publique et institutionnelle, peuvent être autorisés dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet:

- les parcs;
- les services d'utilité publique;
- les espaces naturels.

La réglementation d'urbanisme précisera les usages complémentaires autorisés par zone.

Les densités nettes d'occupation du sol exprimées selon un coefficient d'occupation du sol uniquement maximum sont indiquées au plan d'affectation des sols joint au présent règlement comme annexe "E".

#### 6.3.4.4 Industrie légère et de prestige

Les aires d'affectation "industrie légère et de prestige" regroupent les activités industrielles (entrepôts, industries légères, modérées et de prestige) susceptibles de générer un niveau modéré de nuisances à leur environnement immédiat (bruit, poussière, fumée, etc.). Toutefois, aucune de ces nuisances ne doit être perçue à l'extérieur des limites du terrain où est implanté l'usage autorisé. L'industrie agro-alimentaire constitue une sous-composante de l'industrie légère, elle comprend des industries de transformation, de produits agricoles et de production de denrées ou d'autres produits connexes.

Dans les aires d'affectation "industrie légère et de prestige", les usages complémentaires<sup>(5)</sup> suivants, compatibles avec la vocation industrielle, peuvent être autorisés dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet:

- habitation;
- les commerces de gros;
- les commerces d'appoint à l'usage industriel;
- les commerces artériels;
- les parcs;
- les services d'utilités publiques;
- les services pétroliers;
- les services publics et administratifs.

La réglementation d'urbanisme précisera les usages complémentaires autorisés par zone.

Les densités nettes d'occupation du sol exprimées selon un coefficient d'occupation du sol maximum et minimum sont indiquées au plan d'affectation des sols joint au présent règlement comme annexe "E".

---

<sup>5</sup> La superficie de plancher hors terre maximale par terrain pour une nouvelle implantation commerciale est limitée à 12 000 m<sup>2</sup>.

#### 6.3.4.5 Industrie lourde

Les aires d'affectation "industrie lourde" regroupent les activités industrielles (industries lourdes) susceptibles de générer des nuisances et des inconvénients pour la quiétude du milieu. Toutefois, aucune de ces nuisances ne doit être perçue au-delà des limites de l'aire d'affectation où est implanté l'usage autorisé.

Dans les aires d'affectation "industrie lourde", les affectations complémentaires suivantes, compatibles avec la vocation industrielle, peuvent être autorisées dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet:

- les entrepôts;
- les industries de prestige;
- les industries légères;
- les services d'utilité publique;
- les commerces d'appoint à l'usage industriel.

La réglementation d'urbanisme précisera les usages complémentaires autorisés par zone.

Les densités nettes d'occupation du sol exprimées selon un coefficient d'occupation du sol maximum et minimum sont indiquées au plan d'affectation des sols joint au présent règlement comme annexe "E".

#### 6.3.4.6 Service d'utilité publique

Les aires d'affectation "service d'utilité publique" regroupent des usages publics. Le groupe "service d'utilité publique" réunit tous les usages affectant les terrains et les constructions servant à l'exercice de services publics ou qui sont utilisés à des fins d'utilité publique.

Dans les aires d'affectation "service d'utilité publique" les usages complémentaires suivants sont autorisés dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet:

- les industries légères et de prestige;
- les parcs;
- les services publics et administratifs;
- espaces naturels.

La réglementation d'urbanisme précisera les usages complémentaires autorisés par zone.

Les densités nettes d'occupation du sol exprimées selon un coefficient d'occupation du sol uniquement maximum sont indiquées au plan d'affectation des sols joint au présent règlement communal annexe "E".

#### 6.3.4.7 Espace naturel

Les aires d'affectation "espace naturel" regroupent tout territoire qui en raison de leur valeur patrimoniale, de la beauté du paysage, de la fragilité du milieu naturel, de son riche potentiel naturel et du rôle qu'un plan d'eau ou qu'un cours d'eau joue comme attrait touristique récréatif et autres, mérite d'être protégé.

Dans les aires d'affectation "espace naturel", les usages complémentaires suivants sont autorisés dans la mesure où la réglementation d'urbanisme le permet:

- les parcs;
- les services d'utilités publiques;
- les services publics et administratifs.

La réglementation d'urbanisme précisera les usages complémentaires autorisés par zone.

Les densités nettes d'occupation du sol exprimées selon un coefficient d'occupation du sol uniquement maximum sont indiquées au plan d'affectation des sols joint au présent règlement comme annexe "E".

#### 6.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS TERRITOIRES

##### 6.4.1 Le plan d'aménagement d'ensemble

L'approche par plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) s'applique généralement dans les parties du territoire municipal vouées à un changement de vocation dans un avenir plus ou moins rapproché et où il demeure difficile de définir exactement les caractéristiques de l'utilisation du sol. Cette approche peut être particulièrement appropriée pour le développement de nouveaux quartiers résidentiels, pour les milieux bâtis voués à un changement de fonction et les zones assujetties à des contraintes particulières.

En fait, il s'agit d'une approche qui augmente les possibilités créatives d'un projet de développement et qui offre une plus grande souplesse comparativement à l'approche conventionnelle. En effet, l'approche par plan d'aménagement d'ensemble permet à la municipalité d'identifier de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour le développement de certaines aires, sans pour autant se voir dans l'obligation d'établir une planification détaillée des utilisations possibles du sol et des dispositions réglementaires qui s'y rattachent.

La réglementation d'urbanisme verra à définir les modalités de l'approche par plan d'aménagement d'ensemble. Elle devra entre autres établir:

- 1- la délimitation des zones où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est applicable (celles-ci doivent correspondre à celles identifiées au plan d'affectation du sol inclus au règlement du plan d'urbanisme);

- 2- les usages et les densités applicables (sans pour autant devoir être localisés sur plan, ni quantifiés sous forme de superficies);
- 3- les éléments devant apparaître au plan d'aménagement d'ensemble et les documents d'accompagnement requis;
- 4- les critères suivants lesquels l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble devra être effectuée.

#### 6.4.2 Les territoires d'intérêt

Sur la base de critères de conservation et de protection, et éventuellement de mise en valeur, des territoires d'intérêt ont été identifiés au plan d'urbanisme (voir plan annexe "C" intitulé "territoires assujettis à certaines dispositions particulières"). Pour ces mêmes raisons, des dispositions particulières à ces territoires pourront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la Ville.

##### 6.4.2.1 **Territoire d'intérêt écologique**

Certains territoires, présentant une valeur écologique, ont été identifiés au plan intitulé "territoires assujettis à certaines dispositions particulières". Il s'agit de territoires dont il convient de préserver l'intégrité compte tenu de l'équilibre des ensembles naturels qu'ils présentent ou des écosystèmes qu'on y retrouve. Ces territoires nécessitent une protection appropriée afin de les conserver, puisqu'il s'agit également de secteurs particulièrement sensibles aux interventions de toute nature.

Par le biais de sa réglementation d'urbanisme, la Ville pourra prévoir certaines dispositions visant à contrôler les activités à

l'intérieur de ces territoires de manière à sauvegarder et à protéger les caractéristiques naturelles de ces sites.

#### 6.4.2.2 Territoire d'intérêt esthétique

En raison de la qualité du paysage naturel qu'ils offrent, certains territoires présentant une valeur esthétique et visuelle ont été identifiés au plan intitulé "territoires assujettis à certaines dispositions particulières". Il s'agit de certaines bandes riveraines et de routes panoramiques.

Par le biais de la réglementation d'urbanisme, la Ville pourra prévoir certaines dispositions visant à contrôler, par exemple, l'abattage d'arbres ou la densité et le type de construction autorisé.

#### 6.4.2.3 Territoire d'intérêt historique patrimonial et culturel

Des concentrations de bâtiments et des territoires d'intérêts historique, patrimonial et culturel ont été identifiés au plan intitulé "territoires assujettis à certaines dispositions particulières" en raison de leur statut (monument historique classé), des événements historiques qui y sont rattachés et de la qualité de l'ensemble architectural qu'ils forment.

Par le biais de sa réglementation d'urbanisme, la Ville pourra prévoir certaines dispositions, notamment en matière d'architecture et de construction, afin de sauvegarder la valeur que recèlent ces territoires.

#### 6.4.3 Les territoires à protéger

Afin de permettre d'assurer la sécurité et la salubrité publique, certains territoires à protéger ont été identifiés au plan d'urbanisme (voir plan annexe "C" intitulé "territoires assujettis à



certaines dispositions particulières"). Il s'agit généralement de secteurs où les usages et les activités doivent être contrôlés afin de ne pas créer des incompatibilités et d'éviter certaines perturbations possibles. Des dispositions particulières devront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la Ville afin d'assurer une protection adéquate de ces secteurs.

#### 6.4.3.1 **Prise d'eau potable**

La localisation des prises d'eau publiques a été identifiée au plan intitulé "territoires assujettis à certaines dispositions particulières". Il s'agit de secteurs qu'il convient de protéger de toute contamination et pollution. Aussi, afin de répondre à des objectifs de salubrité et d'éviter que des activités futures puissent affecter le rendement d'un point d'eau potable, tant au niveau qualitatif que quantitatif, certaines dispositions devront être prescrites à la réglementation d'urbanisme de la Ville. Ces dispositions pourront permettre, notamment, de contrôler les usages et activités localisés en amont, lorsqu'il s'agit d'un cours d'eau.

#### 6.4.3.2 **Cours d'eau désignés**

Le fleuve Saint-Laurent a été identifié comme étant un cours d'eau désigné. Pour des raisons de protection de l'environnement et de salubrité publique, les dispositions générales applicables en bordure des cours d'eau désignés et inclus au document complémentaire du schéma d'aménagement de la C.U.M. devront être reprises à la réglementation d'urbanisme de la Ville. Ces dispositions ont trait notamment aux opérations cadastrales et aux ouvrages permis en bordure de ce cours d'eau.

#### 6.4.4 **Les territoires de contraintes**

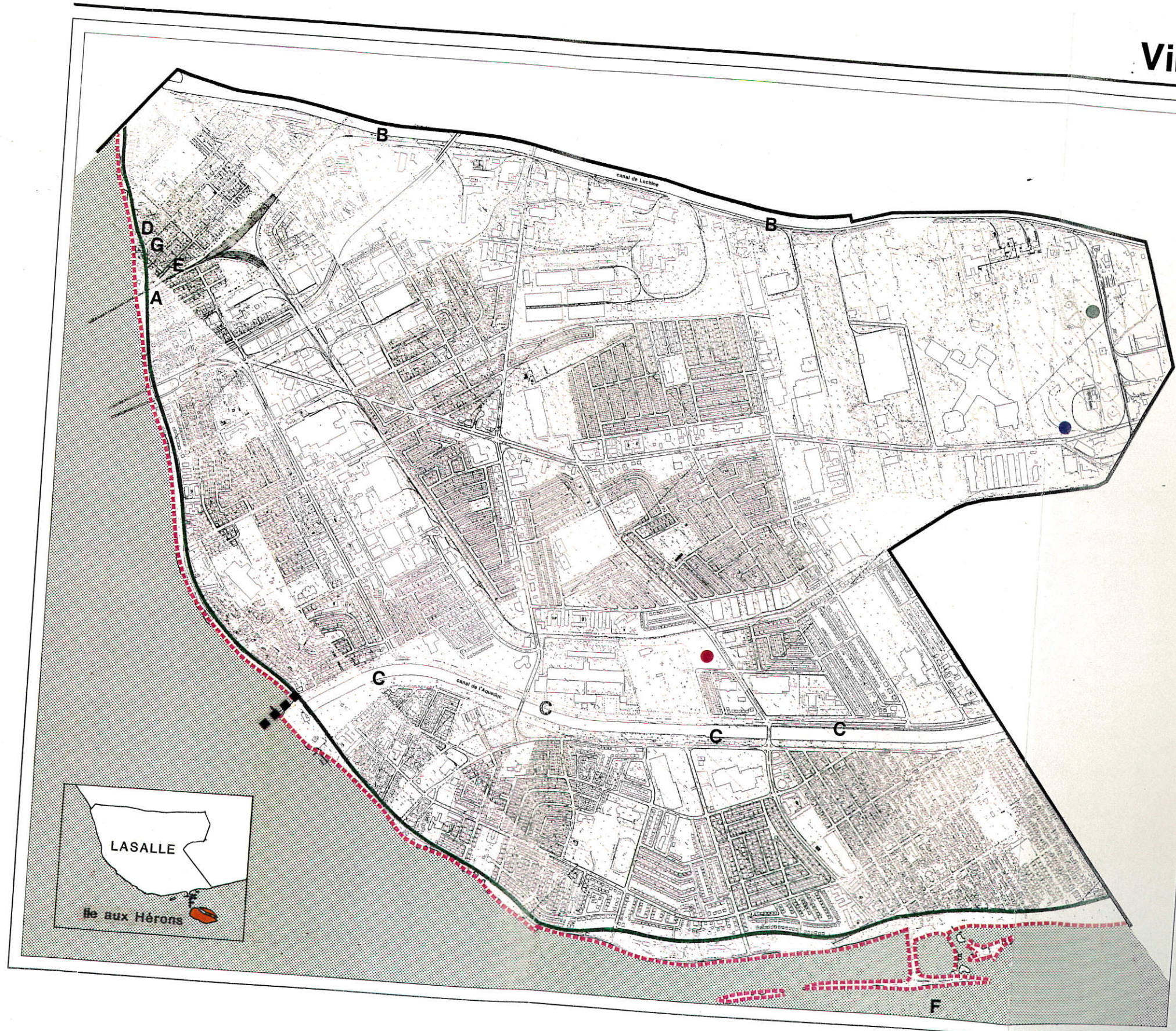
Ce sont principalement pour des raisons de sécurité publique que des territoires de contraintes ont été identifiés au plan d'urbanisme

(voir plan annexe "C" intitulé "territoires assujettis à certaines dispositions particulières). Il s'agit généralement de secteurs dont les caractéristiques physiques, ou les usages qu'on en fait, imposent de fortes contraintes pour différents types d'activités humaines. Des dispositions particulières devraient être prévues à la réglementation d'urbanisme de la Ville afin de minimiser les risques reliés à ces territoires.

#### 6.4.4.1 Secteurs de remblayage hétérogène

Trois (3) sites ont été identifiés comme secteurs de remblayage hétérogène au plan intitulé "territoires assujettis à certaines dispositions particulières". Un de ces secteurs est réhabilité et un autre est en voie d'être réhabilité. Ces sites ont déjà été utilisés à des fins de disposition d'ordures domestiques ou d'élimination de déchets dangereux. Les sites non réhabilités peuvent représenter certains dangers de contamination d'éléments de l'environnement. Par conséquent, des dispositions en accord avec la Loi sur la protection de l'environnement devront être prévues à la réglementation d'urbanisme de la Ville pour les sites non réhabilités.

# Ville de LaSalle



titre:  
TERRITOIRES  
ASSUJETTIS À CERTAINES  
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES  
(PLAN ANNEXE C)

légende:  
**TERRITOIRES D'INTÉRÊTS**

**INTÉRÊTS ÉCOLOGIQUES**

- Ile aux Hérons
- Plan d'eau

**INTÉRÊTS ESTHÉTIQUES**

- Berges
- Route panoramique

**INTÉRÊTS HISTORIQUES  
PATRIMONIAUX ET CULTURELS**

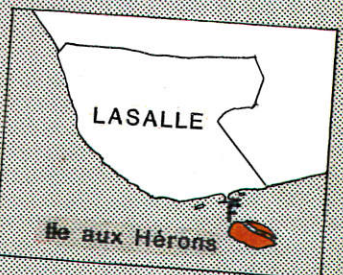
- A Site archéologique de Saints-Anges
- B Berges du canal de Lachine
- C Berges du canal de l'Aqueduc
- D Moulin Fleming
- E Gare du Highland
- F Rapides de Lachine
- G Ancien Hotel de Ville

**TERRITOIRES À PROTÉGER**

- Prise d'eau

**TERRITOIRES DE CONTRAINTES**

- Secteur de remblayage hétérogène réhabilité
- Secteur de remblayage hétérogène en voie d'être réhabilité
- Secteur de remblayage hétérogène



échelle:

dessin : F.G.  
vérification : S.F.  
approbation : M.P.  
date : mai 1989  
contrat : 58937

projet:

**Plan d'urbanisme**

**Daniel Arbour & Associés**

535

---

**Entrée en vigueur**

7.0 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

(signé) MICHEL LEDUC, M.D.  
MAIRE DE LA VILLE DE LASALLE

(signé) ALAIN DUBUC  
GREFFIER ADJOINT DE LA VILLE DE LASALLE

COPIE CERTIFIEE

Greffière de la Ville

---

# **Programme triennal d'immobilisation**

8.0 PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATION

Selon les termes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme doit être accompagné d'une description des travaux et de leurs coûts approximatifs. Cette description provient du programme des dépenses en immobilisations (années 1989-1990-1991).

8.1	TITRE	1989	1990	1991	Dépenses ultérieures au programme
		(en milliers \$)			
	Rénovation - Moulin Fleming	430	430	160	-
	Rénovation - Piscines Raymond & Ouellet	480	-	100	450
	CEGEP André-Laurendeau - piscine	-	-	3 290	-
	Rénovation - Centre culturel H. Lemieux	220	-	-	-
	Synchronisation feux de circulation Airlie & LaVérendrye boul. Shevchenko	-	-	-	350
	Revitalisation rue Dollard	-	-	-	3 650
	Revitalisation rue Centrale entre Bishop Power et Alepin	-	-	-	2 965
	Enseignes d'identification municipale	150	250	250	-
	Développement Newman sud - rues	2 600	465	-	-
	Raccordement boul. des Trinitaires & 2-20	-	500	-	-
	Aménagement du Parc Félix Leclerc	400	-	-	-
	Tunnel piétonnier - Gare Highland	140	200	-	-
	Réaménagement Dollard - Lafleur	-	-	-	1 200

TITRE	1989	1990	1991	Dépenses ultérieures au programme
	(en milliers \$)			
Aménagement du boul. LaSalle	-	3 650	-	-
Resurfacement - Réparations égouts & aqueduc diverses rues	2 000	1 000	1 000	-
Aménagement parc Leroux	-	375	125	-
Aménagement Parc David-Boyer	-	-	437,5	-
Aménagement Parc Hôtel de Ville	-	-	-	315
Réparation Pont Latour (Dollard)	-	200	-	-
Réparation Pont Knox	-	-	-	2 000
Aménagement rue Riverview	-	-	175	-
Aménagement d'une rue entre Cordner & Newman	500	-	-	-
Conversion - Impasse réseau d'aqueduc	150	50	-	-
Inspection réseau d'égout & aqueduc	100	100	100	-
Aménagement boul. des Trinitaires sud	140	1 315	-	-
Garage municipal	-	4 000	3 000	-
Prolongement rue Shevchenko	2 000	-	-	-
Aménagement Parc des Rapides	1 300	1 000	1 000	4 000
Réparation - Edifices municipaux	-	400	300	-
Amélioration - Equipements de parc	-	300	-	-
Achat de machineries & équipements	600	600	600	-
Aménagement - Stationnement de l'Hôpital LaSalle	1 250	-	-	-



TITRE	1989	1990	1991	Dépenses ultérieures au programme
	(en milliers \$)			
Engagement de professionnels pour préparation de projet	879	945	1 080	-
TOTAL	13 669	15 780	11 617,5	20 930

---

# **Annexes**



## INDEX TERMINOLOGIQUE

### A.

---

AFFECTATION COMPATIBLE      Fin différente mais compatible de celle de l'affectation principale pour laquelle une partie d'une aire d'affectation peut être utilisée.

AFFECTATION PRINCIPALE      Fin principale pour laquelle une aire d'affectation ou une partie d'aire d'affectation peut être utilisée.

AIRE D'AFFECTATION      Toute partie du territoire municipal délimité au règlement du plan d'urbanisme où sont définies les affectations et les densités d'occupation du sol.

### C.

---

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)      Coefficient indiquant le rapport entre la somme de la superficie totale de plancher de chacun des étages hors-terre d'un bâtiment principal (et des bâtiments accessoires pour les aires d'affectation autres qu'habitation) et la superficie totale du terrain sur lequel il est (ils sont) érigé(s).

COURS D'EAU DESIGNES      Cours d'eau ci-après désignés:  
  
1. le fleuve Saint-Laurent sur tout son tracé situé à l'intérieur des limites municipales de la Ville de LaSalle.

Q.

---

OPERATION  
CADASTRALE

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une annulation, une correction, un ajout ou un remplacement des numéros de lots faits en vertu de la Loi sur le cadastre (L.R.Q., chapitre C-1) ou des articles 2174, 2174a, 2174b ou 2175 du Code Civil.

R.

---

RUE PUBLIQUE

Voie de circulation cédée à la Ville pour l'usage du public et pour servir de moyen d'accès aux propriétés adjacentes et dont le tracé et l'ouverture ont été approuvés par la Ville.

V.

---

VOIE DE  
CIRCULATION

Tout endroit ou structure affecté(e) à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une place publique ou une aire publique de stationnement.

