

# VILLE DE LÉRY

## PLAN D'URBANISME



# VILLE DE LÉRY

## RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME

Règlement numéro 2016-450



Ville de Léry  
1, rue de l'Hôtel-de-Ville  
Ville de Léry (Québec) J6N 1E8

Règlement de Plan d'urbanisme numéro 2016-450

Ce document a été réalisé par L'ENCLUME – Atelier de développement territorial et est basé sur un document réalisé en 2013 par Plania Inc.



**L'ENCLUME – Atelier de développement territorial**

RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME  
N° 2016-450

DATE D'ADOPTION : 11 avril 2016

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : 27 juin 2016

DATE D'OBTENTION DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ : 27 juin 2016

AUTHENTIFIÉ PAR :

*(s) Walter Letham*

Monsieur Walter Letham  
Maire

*(s) Dale Stewart*

Monsieur Dale Stewart  
Directeur général et secrétaire-trésorier

© 2016, **Ville de Léry**. Tous droits réservés.

La préparation du présent règlement a été réalisée avec le concours du Fonds municipal vert, un fonds financé par le gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des municipalités. Malgré cet apport, les opinions exprimées sont celles des auteurs, et la Fédération canadienne des municipalités et le gouvernement du Canada n'assument aucune responsabilité à leur égard.

**Note aux lecteurs**

Dans ce document, le masculin englobe les deux genres et est utilisé pour alléger le texte.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. LE PLAN D'URBANISME</b>	<b>6</b>
2.1 Qu'est-ce qu'un Plan d'urbanisme?	6
2.2 Les composantes du Plan d'urbanisme de la Ville de Léry	8
<b>2. LA DYNAMIQUE RÉGIONALE ET MÉTROPOLITAINE D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>10</b>
<b>3. LA PRÉSENTATION DU PROCESSUS DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME</b>	<b>11</b>
<b>4. L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE</b>	<b>12</b>
<b>5. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE</b>	<b>14</b>
5.1 Les composantes identitaires	14
5.2 Les composantes démographiques	15
5.3 Les composantes territoriales	17
5.4 Les composantes urbanistiques	19
5.5 Les composantes environnementales	24
<b>6. LA VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>26</b>
6.1 La vision du Plan d'action de développement durable (PADD)	26
6.2 La vision d'aménagement et de développement du Plan d'urbanisme	26
<b>7. LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS ET LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b>	<b>28</b>
7.1 Les orientations et les objectifs	28
7.2. Le concept d'organisation spatiale	34
<b>8. LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>38</b>
8.1 Les aires d'affectation et les densités d'occupation du sol	38
8.2 Les caractéristiques des affectations du sol	43
<b>9. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE</b>	<b>50</b>
9.1 Le phasage et les aires de PPU et de PAE	50
<b>10. LE PLAN D'ACTION</b>	<b>55</b>
<b>11. LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>74</b>
11.1 Les dispositions déclaratoires	74
11.2 Les dispositions interprétatives	74
<b>12. L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT</b>	<b>75</b>

# 1. LE PLAN D'URBANISME

## 1.1 Qu'est-ce qu'un Plan d'urbanisme?

Le Plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la Ville de Léry en matière de planification de l'aménagement et de l'urbanisme sur son territoire. Il permet au Conseil municipal de déterminer l'organisation d'ensemble qu'il a l'intention de donner au territoire et de préciser l'agencement et la localisation préférentielle qu'il envisage pour les principales activités dans les différents secteurs, et ce en tenant compte des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens, ainsi que des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti.

### *Un outil de gestion*

Il permet d'assurer une cohérence dans les choix d'interventions, de définir des politiques et de coordonner les actions et les investissements des différents services municipaux. Il en découle notamment une programmation dont on tient compte lors de la préparation du programme triennal des immobilisations et lors du budget annuel.

Il permet de définir des politiques d'intervention et des ententes en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures, en tenant compte des besoins et de la situation financière de la municipalité.

Il encadre les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées par la Ville de Léry et présente les intentions derrière les règlements, les normes et les critères d'urbanisme (zonage, lotissement, programme d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), programme d'aménagement d'ensemble (PAE), usages dérogatoires, etc.).

Il permet de réagir et de s'ajuster rapidement si un projet se révèle irréalisable ou si de nouvelles priorités se manifestent.

### *Un outil de prise de décisions*

Il indique une direction commune à suivre dans divers dossiers sectoriels, tels que l'habitation, le logement social et abordable, le développement commercial, les transports collectifs et actifs et la protection des milieux naturels et agricoles.

Il est axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, ce qui facilite son suivi et son évolution. Il permet donc de limiter les décisions précipitées et improvisées qui pourraient engendrer des conséquences inattendues.

### *Un outil de promotion et de sensibilisation*

Il permet au Conseil municipal de faire valoir sa vision et sa position auprès d'investisseurs, de divers agents de développement, publics ou privés, et il contribue à sensibiliser la population aux enjeux de l'urbanisme.

### *Un contrat social*

Il constitue un contrat social entre la Ville de Léry, les gouvernements, les partenaires privés et communautaires et l'ensemble de la population que tous s'engagent à respecter.

### *Un outil en évolution*

Il n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il est plutôt considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être amené à être modifié en fonction des problématiques et des besoins lorsque ceux-ci émergent, mais toujours dans le cadre d'un processus transparent et public de discussion et de consultation.

## 1.2 Les composantes du Plan d'urbanisme de Léry

Le Plan d'urbanisme se structure essentiellement autour de sept grandes sections, étroitement liées les unes aux autres.

### *Le diagnostic du territoire*

Il permet de décrire et de connaître le contexte de planification de la Ville de Léry, ses potentiels et ses défis.

### *La vision d'aménagement et de développement*

Elle consiste en une image globale de ce que désire devenir la Ville de Léry et guide l'organisation de la Ville dans la gestion du changement souhaité.

### *Les orientations et les objectifs*

Ils expriment une volonté d'action et correspondent aux lignes directrices et au cadre de référence que s'engage à respecter la Ville.

Ils se veulent une réponse au diagnostic du territoire et découlent de la vision d'aménagement et de développement.

### *Le concept d'organisation spatiale*

Il prend la forme d'un projet urbain qui schématise l'organisation projetée de Ville de Léry.

Il se veut une réponse au diagnostic du territoire, aux orientations et aux objectifs et consiste en une illustration des interventions à effectuer pour rendre possible la vision d'aménagement et de développement.

### *Les affectations et les densités d'occupation du sol*

Elles indiquent de quelle manière la Ville de Léry entend utiliser les différentes parties de son territoire, et déterminent les activités dominantes et les usages principaux prévus et autorisés, de même que les usages complémentaires.

Elles répondent à la vision d'aménagement et de développement, aux orientations et objectifs de même qu'au concept d'organisation spatiale.

### *Les dispositions particulières*

Elles établissent les *dispositions particulières* prévues au SAR de la MRC de Roussillon devant être traduites aux règlements d'urbanisme et présentent les outils réglementaires à privilégier afin de garantir l'atteinte des orientations et des objectifs.



### *Le Plan d'action*

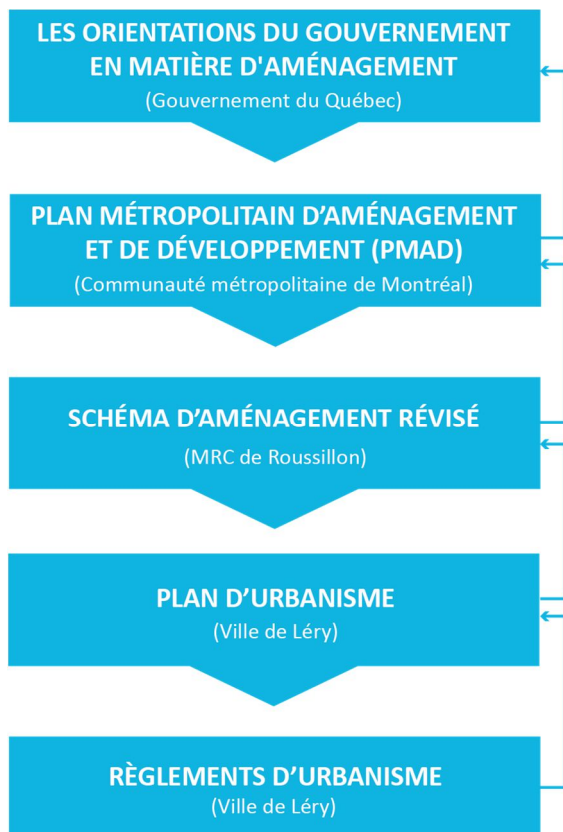
Il présente une synthèse des actions et des moyens de mise en œuvre visant la rencontre des orientations et des objectifs.

Il découle également de la vision d'aménagement et de développement et du concept d'organisation spatiale.

## 2. LA DYNAMIQUE RÉGIONALE ET MÉTROPOLITAINE D'AMÉNAGEMENT

La Ville de Léry se trouve au sein du territoire de :

- la région administrative de la Montérégie
- la communauté métropolitaine de Montréal (CMM)
- la municipalité régionale de comté (MRC) de Roussillon



### La règle de conformité

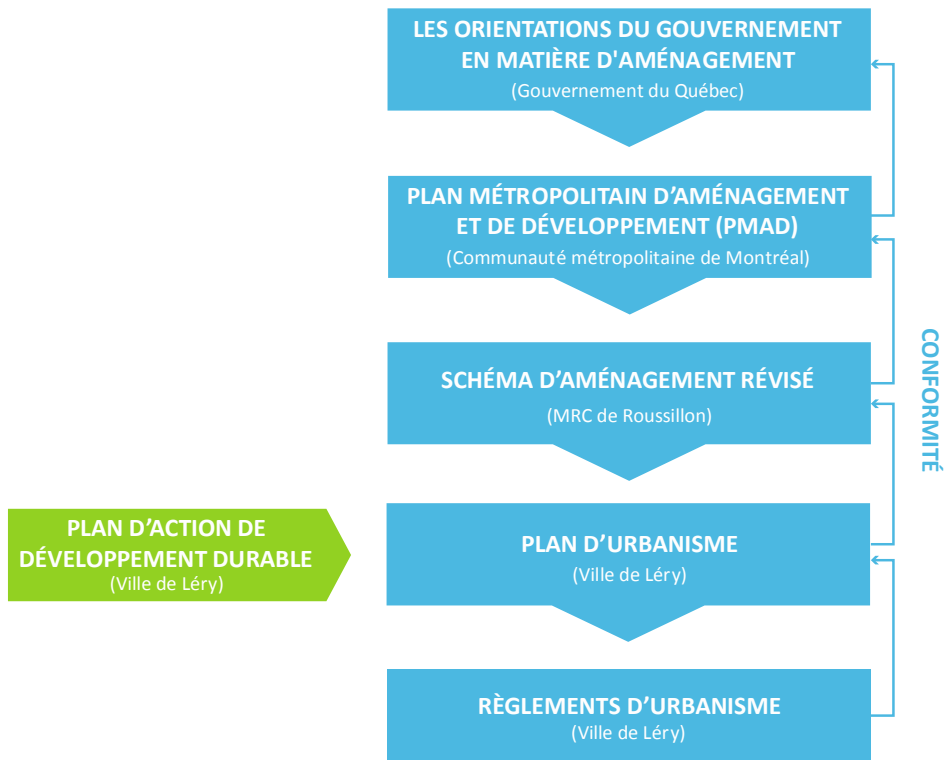
L'aménagement du territoire est une compétence partagée entre quatre paliers de décision : le Gouvernement du Québec, les communautés métropolitaines (CM), les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales (villes).

Pour assurer la coordination des choix et des actions de ces différents paliers de décision, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) a mis en place la règle de conformité. Cette règle vise à assurer la concordance de leurs orientations, objectifs et projets à travers les outils de planification et de réglementation qu'ils utilisent.

Ainsi, la règle de conformité s'assure que les règlements d'urbanisme de la Ville de Léry soient conformes à son Plan d'urbanisme, que le Plan concorde avec le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SAR) de la MRC de Roussillon, que le Schéma respecte le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de Montréal (PMAD) de la CMM et les orientations gouvernementales.

CONFORMITÉ

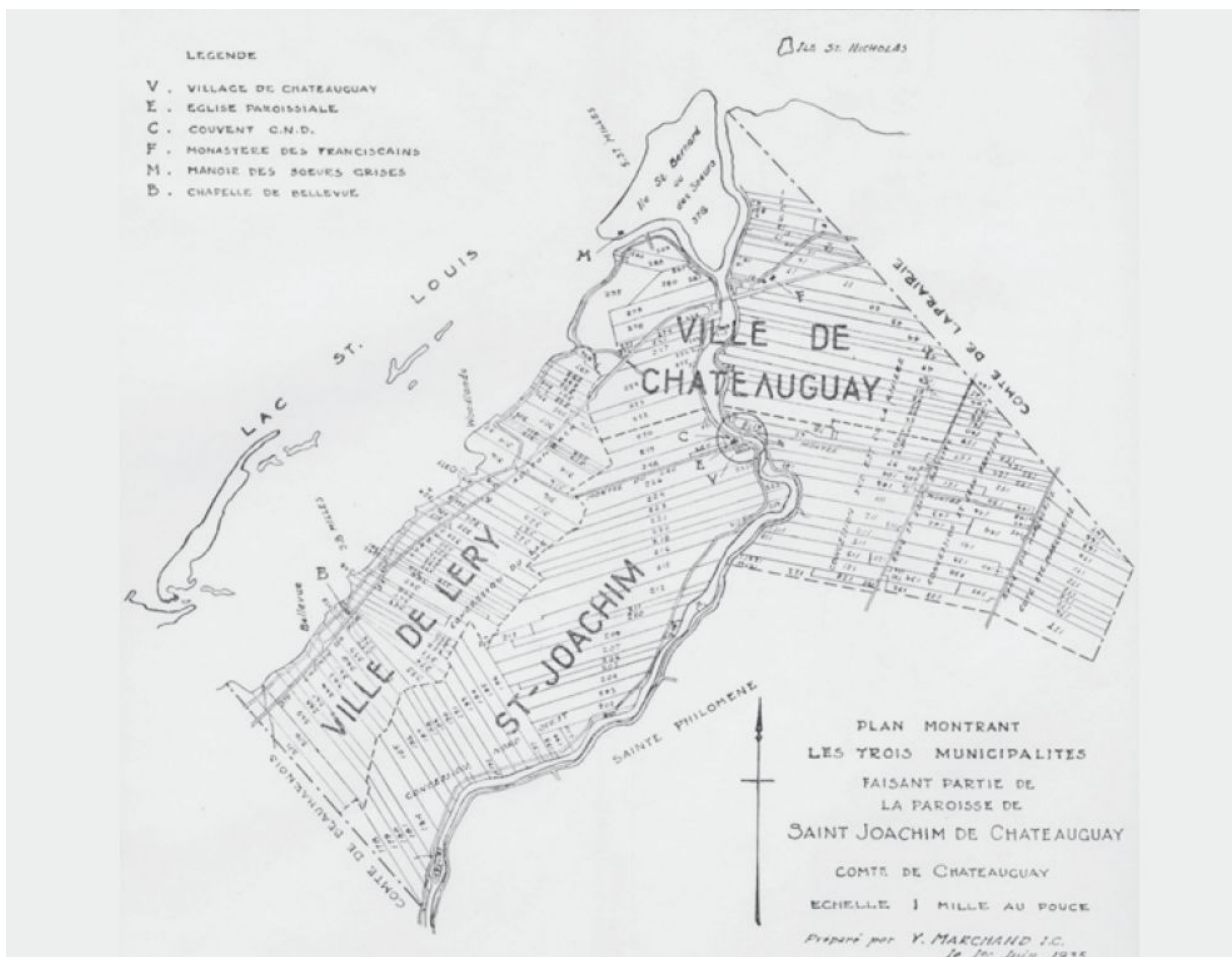
### 3. LA PRÉSENTATION DU PROCESSUS DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME



Les défis que les villes doivent relever sont nombreux : vieillissement de la population, transport collectif et actif, besoins des nouvelles familles, conservation des milieux naturels, préservation du patrimoine bâti, accès à des services de proximité, etc. Pour répondre et s'adapter aux besoins évolutifs de sa population, la Ville de Léry a initié au début de l'année 2014, avec la collaboration de Nature-Action Québec, une démarche qui visait à se doter d'un Plan d'action en développement durable (PADD). Le PADD, achevé à l'automne 2014, a pour but de mettre de l'avant un ensemble de mesures qui permet au Conseil municipal et à l'équipe de professionnels municipaux de prendre en compte les principes que défend le développement durable dans les politiques, les programmes et les règlements de la Ville.

Afin d'optimiser les résultats du PADD du point de vue de l'aménagement du territoire, une révision du Plan d'urbanisme léryverain a été entreprise. Cette révision a également été motivée par des raisons légales. Le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon est entré en vigueur le 22 mars 2006. La LAU prévoit que dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur du schéma révisé, le conseil d'une municipalité doit adopter tout règlement de concordance. En effet, comme la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a adopté son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) en 2012 et que la municipalité régionale de comté (MRC) de Roussillon a dû, de ce fait, adopter à son tour à l'automne 2014 une version modifiée de son Schéma d'aménagement révisé (SAR), la Ville de Léry n'avait d'autres choix que de se conformer à ces changements. Ainsi, la Ville de Léry s'est engagée dans un processus de mise à jour de son Plan d'urbanisme, et du même coup de l'ensemble de ses règlements.

## 4. L'ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE



Une carte des limites des Villes de Léry et de Châteauguay et de la paroisse Saint-Joachim, en 1935. Yvon Marchand.

Avant l'incorporation de la Ville de Léry, on retrouvait sur ce territoire les hameaux de Bellevue et de Woodland. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, les terres situées en périphérie de Montréal, et plus précisément en périphérie du bassin de la rivière Châteauguay, étaient très attractives pour la villégiature. Très peu de gens résidaient de façon permanente sur le territoire, mais la population pouvait augmenter de 300 à 600 % durant la période estivale. Les gens venaient passer l'été au bord du lac Saint-Louis. Ils habitaient des chalets aux dimensions et modèles très variés. La plupart d'entre eux étaient de petit gabarit et étaient construits de façon artisanale. Ils n'avaient pas de fondation, ce qui offrait l'avantage de surélever les bâtiments afin d'éviter les inondations printanières récurrentes à l'époque.

Au fil des ans, l'attrait du secteur comme lieu de villégiature a incité les gens à s'y établir. Avec la population permanente qui s'accroissait, la demande pour les produits agricoles des fermiers de l'endroit a également connu une hausse importante. C'est dans ce contexte qu'en 1914, la Ville de Léry a officiellement été constituée.

Le développement de la municipalité s'est poursuivi, mais elle est demeurée un lieu fortement marqué par son caractère champêtre et de loisirs. C'est d'ailleurs en 1929 que le terrain de golf s'est implanté sur le territoire de la Ville de Léry, dans le secteur Bellevue.

En 1935, l'abbé Élie-J. Auclair a dressé un portrait éloquent de la Ville de Léry :

*S'étendant sur une longueur d'environ trois milles au bord du beau lac Saint-Louis, dans un site pittoresque et enchanteur, desservie cinq ou six fois le jour à la saison d'été par les trains du New-York Central, [la Ville de Léry] est recherchée aussi bien que la Ville de Châteauguay, comme endroit de villégiature. La population stable, composée d'anciennes familles pour la plupart, compte un peu plus de cinq cents âmes. Mais, à la belle saison, avec l'appoint des résidents d'été, elle se chiffre à pas loin de trois milles. Quatre-vingt résidences d'été construites sur des lots vendus aux villégiateurs et au moins deux cents autres bâties par les cultivateurs sur leurs terres sont à la disposition des citadins pour la belle saison, et il reste encore beaucoup d'endroits disponibles qui sont des plus avantageux. Dans les limites mêmes de la ville, on compte environ mille arpents de terres en culture. On y voit de jolis vergers et des jardins à fruits où abondent aussi les fleurs. Les principaux propriétaires en sont les Faubert, les David, les Allard et quelques autres. Tout cela respire l'abondance et une belle tranquillité de vie. Non seulement la nature est attrayante, mais l'ensemble des habitations l'est également.<sup>1</sup>*

Vers 1975, en raison d'un développement soutenu et de l'abondance de nouvelles constructions sur son territoire, la Ville de Léry a procédé à une refonte de son règlement de zonage et d'urbanisme. L'année suivante, un projet majeur de développement s'est mis en branle dans le secteur de la presqu'île. Ce projet d'envergure et très ambitieux, mené par l'entrepreneur Ovide Asselin, il consistait à développer un terrain de 46 arpents situé dans une zone inondable. Ce projet domiciliaire se caractérisait notamment par la gestion étroite de son développement. On imposait aux propriétaires l'approbation de plans architecturaux uniques par l'entrepreneur, contribuant ainsi à maintenir l'hétérogénéité distinctive du cadre bâti de la municipalité.

Une quinzaine d'années plus tard, en 1989, la Ville de Léry s'est dotée d'un Plan d'urbanisme qui a guidé son développement jusqu'à tout récemment.

---

<sup>1</sup> Les archives de la Ville de Léry, dossier historique, la correspondance d'Achille Faubert, 16 mai 1935.

## 5. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Le diagnostic correspond à un portrait global de la Ville de Léry, au moment de la réalisation de l'exercice de planification. Ce chapitre permet de prendre connaissance des composantes identitaires, démographiques, territoriales, urbanistiques et environnementales du territoire. Les principaux éléments contenus dans cette section sont identifiés aux cartes 1 et 2 (**Annexe 1, Carte 1 : Diagnostic – Milieux naturels, Carte 2 : Diagnostic – Composantes structurantes**).

### 5.1 Les composantes identitaires

Le territoire de la Ville de Léry offre des avantages qui lui permettent de se démarquer des municipalités voisines. Les composantes identitaires établissent le caractère de la Ville de Léry et doivent servir de pierres d'assise pour bâtir son avenir.

#### 5.1.1 Une ambiance champêtre et un cachet unique

Pour les résidents, la sinuosité du chemin du Lac-Saint-Louis, bordé d'arbres et de murets de pierres des champs, ainsi que les percées visuelles qu'il offre sur le fleuve constituent des fondements de l'identité paysagère léryveraine. À cela s'ajoute l'abondance d'arbres matures, la forêt urbaine, la présence de nombreux espaces boisés et sites d'intérêt fauniques et floristiques. La production et les terres agricoles participent également à définir l'identité et l'ambiance de la ville. La Ville de Léry se distingue par ses paysages, par la diversité de son cadre naturel et par son ambiance champêtre. Ses paysages sont davantage associés à un milieu de villégiature plutôt qu'à des banlieues typiques de la Rive-Sud de Montréal.

#### 5.1.2 La qualité de vie

La Ville de Léry est une municipalité à échelle humaine, ce qui contribue à la tranquillité et à la qualité de vie de ses citoyens. Or, en raison de sa petite taille et de l'héritage de ses dynamiques de développement et d'aménagement, on constate qu'elle n'accueille présentement que très peu de commerces et de services de proximité sur son territoire. De fait, la Ville de Léry souhaite maintenir son échelle humaine, tout en ayant la possibilité de développer son territoire afin d'atteindre un seuil de population qui lui permettra de bonifier graduellement et avec modération l'offre en équipements, services et commerces de proximité.

## 5.2 Les composantes démographiques

La question démographique permet de dresser un portrait rapide de la population qui occupe le territoire léryverain. Cet exercice permet de mieux saisir, voire même d'anticiper les besoins de la population en matière d'infrastructures, d'équipements, de services, d'unités d'habitation et d'aménagement.

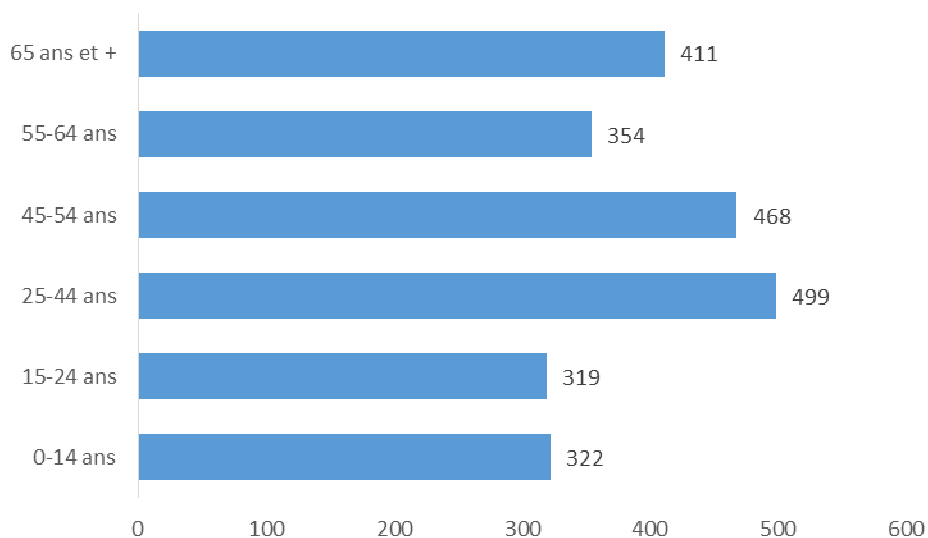
### 5.2.1 Les statistiques pour la population actuelle<sup>2</sup>

En 2014, la population de la Ville de Léry était composée de 2 373 citoyens, répartis dans environ 991 ménages.

La répartition de la population par groupe d'âge est la suivante :

- **57 %** de la population fait partie de la population active, soit 1 365 personnes.
- **40,3 %** des couples ont au moins un enfant à la maison.
- Le revenu annuel moyen par ménage est de **84 669 \$**.
- **7 %** de la population ne possède aucun diplôme.
- **21,1 %** de la population possède un diplôme de niveau universitaire (baccalauréat et grades supérieurs).
- **82,9 %** de la population a pour langue maternelle le français.
- **11,7%** de la population a pour langue maternelle l'anglais.
- Le taux d'emploi est de **68,1 %**.
- Le taux de chômage est de **1,5 %**.
- Le territoire de la Ville de Léry accueille un total de **270 emplois**.

#### Répartition de la population de la Ville de Léry selon l'âge



<sup>2</sup> Ces données sont tirées du profil socio-économique de la Ville de Léry\*, produit par la MRC de Roussillon (Statistiques Canada, 2011, 2014).

## 5.2.2 Les prévisions démographiques

Entre 1981 et 2011, la population de la Ville de Léry est passée de 2 239 à 2 307 habitants.<sup>3</sup> La population est par conséquent plutôt stable depuis les trente dernières années, variant positivement ou négativement de quelques dixièmes de pourcentage chaque année.

Les prévisions en matière d'espaces résidentiels indiquées dans le SAR de la MRC présentent un scénario de décroissance allant jusqu'à une diminution du nombre de 110 ménages privés (soit 13 %) pour la Ville de Léry sur un horizon 2009-2031. Cela dit, le SAR de la MRC de Roussillon indique que la Ville de Léry possède 196 ha de terrains résidentiels disponibles (situés à l'extérieur de milieux humides ou d'aires protégées) pouvant accueillir un total d'environ 2 401 unités de logement.

	<b>Superficie brute disponible (ha)</b>	<b>Superficie sans milieu humide ni aire protégée (ha)</b>	<b>Densité brute minimale (log./ha)</b>	<b>Unités de logement potentielles (sans contrainte)</b>	<b>Unités de logement potentielles avec contraintes<sup>4</sup></b>
<b>Terrains disponibles</b>	205	196	-	2401	2495
<b>Terrains situés à l'intérieur de l'affectation « Multifonctionnel structurant »</b>	80	78	25	1950	2000
<b>Terrains situés à l'intérieur de l'affectation « Multifonctionnel »</b>	32	29	14	406	448
<b>Terrains situés à l'intérieur de l'affectation « Conservation viable »</b>	93	89	0,5	45	47

Indépendamment de l'adéquation entre les prévisions démographiques et la disponibilité des terrains à développer, la Ville de Léry se retrouve avec un défi supplémentaire de gestion de la croissance de son parc immobilier, soit celui de la capacité d'accueil et du développement de son réseau d'infrastructures, d'égout et d'aqueduc.

Puisque tout nouveau projet de construction sur le territoire de la Ville de Léry devra prévoir un raccordement au réseau, et compte tenu de la capacité d'accueil limité de l'actuel réseau, la mise en œuvre de nouveaux projets de développement sur le territoire devra être modulée en fonction des travaux et des investissements à effectuer dans le réseau d'infrastructures. Les plus récentes prévisions en matière de capacité d'accueil du réseau chiffrent à 5 000 le nombre maximal d'individus pouvant être desservis en raison de la capacité ultime de l'émissaire. De plus, selon un plan d'investissement provisoire, l'atteinte de cette capacité d'accueil n'est prévue que pour l'année 2025.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Schéma d'aménagement révisé (SAR), municipalité régionale de comté (MRC) de Roussillon, 2014.

<sup>4</sup> Pour plus de détails, se référer au tableau 2-7 du SAR, municipalité régionale de comté (MRC) de Roussillon, 2014.

<sup>5</sup> Macogep, le dossier des infrastructures, présentation en séance publique le 5 novembre 2014.



## 5.3 Les composantes territoriales

### 5.3.1 La superficie et la localisation stratégique

La Ville de Léry est localisée en bordure du lac Saint-Louis (fleuve Saint-Laurent), dans la première couronne de la Ville de Montréal, à proximité de son centre-ville. Située à l'extrémité ouest de la MRC de Roussillon, elle occupe une superficie de 10,98 km<sup>2</sup>. Son territoire est adjacent :

- Au nord-ouest : au lac Saint-Louis (Fleuve Saint-Laurent).
- Au sud-ouest : à la Ville de Beauharnois (secteur de Maple Grove), situé sur le territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry.
- Au nord-est et au sud-est : à la Ville de Châteauguay.

Le territoire léryverain est principalement desservi par la route 132 (boulevard de Léry) qui permet d'accéder au pont Mercier ainsi qu'à l'autoroute 30. Ces éléments de localisation constituent un avantage concurrentiel pour la Ville de Léry, puisqu'ils lui assurent la proximité de pôles d'emplois et de services d'envergure métropolitaine, tout en ayant un environnement exceptionnel, associé au cadre naturel et à la présence d'un important plan d'eau.

### 5.3.2 Les contraintes anthropiques

On constate la présence de deux types de contraintes de nature anthropique sur le territoire de la Ville de Léry, soit:

- Les terrains contaminés situés sur les parties des lots P-298, P-299-1 P-322 et P-331 du cadastre de la paroisse de Saint-Joachim-de-Châteauguay.<sup>6</sup>
- Les zones de niveau sonore élevé en bordure de la route 132 et de l'autoroute 30.

DISTANCES MINIMALES D'ÉLOIGNEMENT À RESPECTER DANS LES ZONES DE NIVEAU SONORE ÉLEVÉ		
	Débit journalier moyen annuel (DJMA) milliers de véhicules/jour	Distance minimale d'éloignement (mètres)
Route 132 (limite de 70 km/h)	8 200	95
Autoroute 30	22 200	220

Source : MTQ, 2013

<sup>6</sup> Pour les coordonnées exactes des terrains contaminés, se référer au répertoire des terrains contaminés du MDDELCC.

### *5.3.3 Les contraintes naturelles – zones inondables*

Les contraintes naturelles situées sur le territoire se résument aux zones inondables. Il s'agit :

- Des plaines inondables identifiées par la Convention Canada-Québec.
- Des plaines inondables de grand courant du lac Saint-Louis (récurrence 0-20 ans).
- Des plaines inondables de faible courant du ruisseau Saint-Jean (récurrence 20-100 ans).

### *5.3.4 Les secteurs d'intérêt archéologique*

Un site d'intérêt archéologique se trouve sur le territoire de la Ville de Léry. Il s'agit du site identifié dans les terres, dans l'est du territoire de la Ville de Léry (BiFK-2).

## 5.4 Les composantes urbanistiques

### 5.4.1 Les équipements et les services

On retrouve sur le territoire de la Ville de Léry une série d'infrastructures et d'équipements municipaux et non-municipaux, ainsi que quelques commerces et services mis à la disposition des citoyens :

- L'hôtel de ville, comprenant la caserne de pompiers, le garage municipal et le parc de l'hôtel de ville, équipé de jeux pour enfants.
- L'église Notre-Dame-de-Léry, construite dans les années 1940, située entre le chemin du Lac-Saint-Louis et le boulevard de Léry (route 132).
- Quelques commerces de type artériel situés sur le boulevard de Léry (route 132).
- Le golf privé Belle Vue.
- Le quai municipal.
- Le parc Notre-Dame et les aires de détente du parc Raymond-Faubert et de la rue Asselin.
- Un parc multifonctionnel, situé sur la rue de la Gare.
- Une voie partagée multimodale destinée aux piétons, cyclistes et automobilistes, située le long du chemin du Lac-Saint-Louis.
- Une piste de ski de fond.
- Un terrain de baseball, un terrain de soccer et une patinoire extérieure.

#### 5.4.2 L'accessibilité au territoire et au réseau de transport

La morphologie de la Ville de Léry est linéaire et plutôt étroite. Dans son axe nord-est / sud-ouest, elle est traversée par une route importante soit le boulevard de Léry (route 132), une route nationale sous juridiction du ministère des Transports (MTQ). La limite de vitesse actuelle autorisée est de 70 km/h. La ville se voit donc scindée en deux parties : le secteur riverain au nord-ouest du boulevard et le secteur des parcs au sud-est. Pour les résidents, il n'est pas facile ni sécuritaire de traverser cette voie de circulation à pied, à vélo ou même en voiture.

En ce qui concerne le réseau de camionnage, le boulevard de Léry (route 132) est reconnu par le ministère des Transports du Québec (MTQ) comme route de transit. La circulation de transit connaît actuellement une décroissance depuis l'ouverture de l'autoroute 30. Le débit journalier moyen annuel (DJMA) sur le tronçon du boulevard de Léry traversant le territoire de la Ville était de 8 200 voitures en 2013, et les prévisions de 2014 sont encore plus basses.

De façon générale, l'accès au territoire est amélioré depuis l'ouverture de l'autoroute 30. De plus, une bretelle d'accès à l'autoroute sur le territoire de la ville de Léry est également prévue à l'intersection du chemin de la gare.

Les infrastructures routières se voient complétées par le réseau de rues locales, dont la majorité sont de juridiction municipale, mais dont plusieurs sont privées.

Étant donné la faible population actuelle de la Ville de Léry, la desserte en transport collectif est plutôt limitée. Le Conseil intermunicipal de transport du Sud-Ouest (CITSO) met néanmoins à la disposition des Léryverains un circuit d'autobus qui circule sur le boulevard de Léry (route 132), entre Valleyfield et Châteauguay. De plus, cet axe est identifié au SAR de la MRC de Roussillon comme un corridor de transport en commun structurant à l'échelle régionale.

La voie ferrée non utilisée de CSX Transportation, qui longe le boulevard de Léry (route 132), traverse le territoire d'une extrémité à l'autre.

Les équipements et les infrastructures de transport de la Ville de Léry sont regroupés en cinq (5) grandes catégories : les infrastructures routières, le réseau de camionnage lourd de transit, le réseau cyclable local, les équipements et infrastructures de transport collectif et les infrastructures ferroviaires.

<b>ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT</b>		
<b>Réseau routier métropolitain</b>	Autoroute	Autoroute 30
	Route nationale	Boulevard de Léry (route 132)
<b>Réseau de camionnage lourd et de transit</b>	Autoroute	Autoroute 30
	Route de transit	Boulevard de Léry (route 132)
<b>Réseau cyclable local</b>	Réseau cyclable locale existant	Voie partagée sur le chemin du Lac-Saint-Louis
<b>Équipements et infrastructures de transport collectif et adapté</b>	Transport collectif interurbain	CITSO
	Transport adapté	Transport Accès Inc.
	Transport scolaire	Transport scolaire local
<b>Infrastructures ferroviaires</b>	Voie ferrée	CSX Transportation

### 5.4.3 Le parc immobilier et la diversité résidentielle

Avec un cadre bâti hérité de différentes périodes de développement, on retrouve sur le territoire de la Ville de Léry une certaine diversification quant à la facture architecturale et à la taille des unités d'habitation. Ces maisons sont majoritairement de type unifamilial pavillonnaire, pouvant varier de petites habitations (anciens chalets convertis en résidences permanentes) à de grandes propriétés en bordure du lac Saint-Louis.

Bien que cette diversification présente un atout sur le plan de l'accessibilité au logement, car elle permet notamment aux familles de deuxième et de troisième génération de demeurer dans leur ville natale, on constate néanmoins une ouverture possible et souhaitable vers une diversification typologique pouvant offrir une alternative au bungalow traditionnel. Pensons notamment aux logements locatifs, aux maisons en rangée, aux logements sociaux, aux habitations multifamiliales, aux résidences pour personnes âgées en perte d'autonomie, etc.

Compte tenu des cibles de densité prescrites par le PMAD de la CMM, ainsi que par le SAR de la MRC de Roussillon, la Ville de Léry doit réfléchir à une stratégie de développement et de croissance, tout en s'assurant de respecter son identité et son échelle humaine.

À ce sujet, le PMAD prévoit l'atteinte d'une densité minimale de 23 logements/ha pour l'ensemble du territoire de la MRC de Roussillon. En vue d'atteindre cette cible, la MRC a procédé à une réflexion et à une répartition de la densité sur l'ensemble de son territoire et demande à la Ville de Léry d'atteindre une densité brute minimale de 14 logements/ha. Cela correspond à un effort global de densification de 10 logements/ha, puisque la densité actuelle de la ville se situe autour de 4 logements/ha. Il est à noter que la modulation de la densité sur le territoire est présentée dans le chapitre consacré aux affectations du sol.

### 5.4.4 Une ville divisée en deux secteurs

Comme mentionné précédemment, la présence du boulevard de Léry (route 132) et de son statut actuel de route de transit, crée une fracture au sein de la ville. Cette fracture est d'ailleurs amplifiée par la présence de l'emprise ferroviaire abandonnée longeant cette même route. Résultat, la Ville de Léry s'est développée en deux secteurs distincts, soit le secteur riverain, au nord-ouest, et le secteur des parcs, au sud-est.

#### **Le secteur riverain :**

Ce secteur, comprenant les parties bordant le lac Saint-Louis, correspond au quartier le plus ancien de la municipalité. Il s'étend de la limite nord-est à la limite sud-ouest de la localité. Très hétérogène, il possède un éventail de typologies résidentielles (anciens chalets convertis en résidences, habitations modestes, maisons cossues, etc.) et est marqué par de nombreuses insertions réalisées au fil des années. De qualité architecturale variée, le cadre bâti se démarque par des implantations de gabarits différents et des marges de recul variables par rapport au chemin du Lac-Saint-Louis.

On y retrouve l'hôtel de ville, l'église Notre-Dame-de-Léry et son presbytère, le quai municipal ainsi que le Club nautique Woodlands. Bien qu'aucun bâtiment ne soit protégé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c. P-9.002), une partie du secteur riverain est identifiée comme secteur d'intérêt historique et paysager, et certains bâtiments d'intérêt patrimonial ont fait l'objet d'une caractérisation<sup>7</sup>. Ce secteur se distingue plus particulièrement par l'omniprésence de la forêt urbaine ainsi que par le traitement des cours avant, lesquelles se démarquent, dans certains cas, par la présence de murets de pierres des champs, de clôtures de fer forgé et de haies. Bien que le Club nautique Woodlands offre un accès au lac Saint-Louis aux citoyens de Léry, aucun accès public n'est présent à partir du chemin du Lac-Saint-Louis à l'exception du quai municipal; les rives étant majoritairement privées. Suivant les sinuosités de la rive, le chemin du Lac-Saint-Louis est très étroit à certains endroits, plus particulièrement dans les secteurs où les habitations sont implantées très près de la rue.

---

<sup>7</sup> Projet d'implication à la protection du patrimoine architectural, Michel Létourneau architecte, 22 janvier 2013.

Ce secteur comprend également la presqu'île Asselin, qui se caractérise par son cadre bâti relativement homogène, composé de résidences unifamiliales de type « cottage » datant des années 1980. Le quartier, marqué par une trame de rues curviligne, présente de grandes propriétés entourées pour la plupart de murets de brique ou de pierres taillées.

#### **Le secteur des parcs :**

Le secteur des parcs correspond en fait à cinq (5) entités résidentielles situées au sud du boulevard de Léry (route 132) et de la voie ferrée. Constitué d'une trame de rues linéaire, ce secteur comprend les ensembles résidentiels de la rue Paul, de la Gare, du Parc-Notre-Dame, du Parc-Woodland ainsi qu'une rue privée.<sup>8</sup> À l'exception de la rue de la Gare, ces ensembles résidentiels n'ont aucune autre voie d'accès que celle donnant sur le boulevard de Léry (route 132). Juxtaposés à des milieux boisés ou agricoles, ils se caractérisent par la présence d'habitations unifamiliales récentes et de valeur architecturale variée. C'est également dans le secteur des parcs que sont prévus la majorité des futurs développements.

Le secteur des parcs possède des contraintes de développement :

- La présence de la voie ferrée et des servitudes de non-accès au boulevard de Léry (route 132), qui en font des secteurs partiellement enclavés.
- La difficulté à desservir la partie est de ce secteur par les réseaux actuels d'aqueduc et d'égout.
- La présence de milieux boisés, de groupements végétaux, de cours d'eau et de milieux humides ayant des priorités de conservation variant de faible à fort.

#### *5.4.5 Les bâtiments d'intérêt patrimonial et le secteur d'intérêt historique et paysager*

À la suite de la réalisation d'une étude portant sur les éléments d'intérêt patrimonial présents sur son territoire, la Ville de Léry a identifié 25 bâtiments présentant un intérêt particulier. De plus, en raison de son historique de développement, la ville de Léry ne possède pas de noyau patrimonial à proprement dit. Les bâtiments d'intérêt répertoriés qu'on y retrouve sont répartis, plutôt que concentrés, le long du chemin du Lac-Saint-Louis. Cet axe est d'ailleurs identifié comme un secteur d'intérêt historique et paysager pour la Ville de Léry.

#### *5.4.6 Les équipements et les infrastructures de gestion de l'environnement*

La Ville de Léry fait face à deux réalités : une partie de la population est connectée au réseau d'égout et d'aqueduc, tandis que l'autre doit recourir à des puits et des fosses septiques. Bien que le souhait de la Ville soit que toute la municipalité soit éventuellement connectée au réseau, cela devra prendre encore quelques années. À ce sujet, un rapport, présentant le potentiel de développement des infrastructures et des recommandations d'interventions basées sur la capacité d'accueil des installations actuelles et les investissements nécessaires, a été produit en 2014 afin d'aiguiller la Ville dans la prise de décisions.

Présentement, la Ville de Léry possède une station d'épuration (étangs aérés), deux postes de pompage (principal et secondaire) et un émissaire de 250 mm, ce qui permet de traiter les eaux usées d'environ 1 300 personnes. Selon le rapport, des travaux visant à doubler les étangs aérés de même que la mise en place d'un réservoir d'eau potable pourraient être réalisés, ce qui permettrait d'accueillir 2 500 personnes. D'autres investissements plus substantiels pourraient être envisagés afin d'augmenter la capacité d'accueil du réseau à 5 000 personnes, ce qui correspondrait à la capacité ultime de l'émissaire du lac Saint-Louis. Le rapport suggère d'adopter sous peu un plan directeur de l'eau.

---

<sup>8</sup> La rue privée est accessible à partir du chemin Saint-Bernard.

#### *5.4.7 Les équipements et les infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication*

Des équipements structurants associés au transport d'énergie et aux télécommunications sont présents sur le territoire, soit :

- Une ligne de transport d'énergie électrique d'Hydro-Québec de 120 kV.
- Un réseau d'alimentation en gaz naturel de Gaz Métropolitain.
- Trois tours de télécommunications (Bell Mobilité, Vidéotron, Rogers).

## 5.5 Les composantes environnementales

### **Le lac Saint-Louis**

Situé au nord-ouest de la municipalité, le lac Saint-Louis est dans les faits un élargissement du fleuve Saint-Laurent. Sa présence a grandement participé à définir l'identité et le développement de la ville. Bien que le territoire de la Ville de Léry soit riverain au lac, il ne possède qu'un seul accès public, sans descente à bateaux. L'accès à la voie navigable est donc réservé aux résidents possédant un accès privé au lac. Les autres résidents de Léry possédant une embarcation doivent se rendre à Beauharnois ou à Châteauguay pour la mise à l'eau.

### **Le ruisseau Saint-Jean**

Situé à l'extrémité est de la ville, le ruisseau Saint-Jean représente un élément important d'un point de vue de la biodiversité puisqu'il s'agit de la plus importante frayère multispécifique en plaine inondable du lac Saint-Louis. Au printemps, le ruisseau inonde une partie considérable des milieux humides adjacents d'une grande valeur écologique.

### **Le ruisseau Saint-Zéphirin**

Situé dans la partie ouest de la ville, le ruisseau Saint-Zéphirin est essentiel à l'égouttement des eaux provenant des terres agricoles, situées en amont de celui-ci. Comme la plus part des cours d'eau sa valeur écologique et environnementale en font un élément important pour le maintien de la biodiversité sur le territoire.

### **Les Îles-de-la-Paix**

Situées au nord-ouest du territoire, les Îles-de-la-Paix font partie d'un archipel dont les limites dépassent celles de la municipalité. Cet archipel est une réserve nationale faunique et un refuge d'oiseaux migrateurs et appartient au Service canadien de la faune (SCF). D'une superficie de 120 hectares, la réserve est constituée d'îles basses, peuplées d'érablières argentées de faible densité, et entourées de plages et de milieux humides. Elle abrite une diversité d'habitats et accueille près de 130 espèces d'oiseaux. Présentement, on y retrouve plus de 150 espèces animales et plus de 50 espèces végétales, dont certaines sont en péril.

### **La pointe Hector Goyette**

Située à l'extrémité ouest du territoire, la pointe Hector-Goyette est reconnue pour son intérêt écologique, associé notamment à la présence d'une frayère à proximité de ses berges et d'un ruisseau.

### **Les espaces boisés**

Le territoire de la Ville de Léry se caractérise par son couvert végétal généreux et la présence de nombreux espaces boisés. La forêt urbaine est principalement présente dans le secteur nord-ouest de la ville et dans le secteur résidentiel riverain. Quant aux espaces boisés, ils sont pour la plupart localisés du côté est et sud-est de la route 132, à l'extérieur des terres agricoles.

### **Le corridor forestier de Beauharnois-Léry**

Situé de part et d'autre de la frontière séparant les Villes de Beauharnois et de Léry, ce corridor de biodiversité a été identifié comme un lieu d'intérêt faunique et floristique.

### **Le corridor vert Châteauguay-Léry**

Ce corridor vert se caractérise par la richesse de la biodiversité qu'il renferme. On y retrouve des écosystèmes forestiers exceptionnels (forêts refuges et forêts rares) qui hébergent, entre autres, un peuplement d'aubépines à ergot-de-coq, des prucheraies à chênes rouges matures et une érablière à caryer cordiforme centenaire. De plus, cette zone inclut également des milieux humides riches en biodiversité et associés aux zones inondables du ruisseau Saint-Jean.

La préservation de ce boisé a suscité beaucoup d'intérêt au sein de la population locale. C'est donc en vue de bien saisir l'importance de ce boisé et les enjeux entourant sa préservation que la MRC de Roussillon a mandaté Nature-Action Québec afin d'élaborer un plan de conservation pour cette zone. « Initialement prévu pour le territoire du corridor vert, le territoire d'étude a été élargi, étant donné les composantes floristiques et fauniques présentes, au corridor vert. Les conclusions de ce plan sont sans équivoque : « *la valeur écologique du corridor*



*vert déborde largement de la zone couverte par le RCI 173 (corridor vert Châteauguay-Léry identifié au SAR) »<sup>9</sup>. C'est pourquoi la MRC a choisi d'élargir le territoire du corridor vert Châteauguay-Léry au corridor de ce secteur constituant une « chaîne » de milieux naturels (milieux boisés, milieux humides et friches) permettant de concrétiser des liens naturels entre les sites et les territoires d'intérêt écologique de ce secteur (l'île Saint-Bernard, le ruisseau Saint-Jean, le corridor vert Châteauguay-Léry et le corridor forestier Beauharnois-Léry). Bien qu'élargi, le territoire retenu par la MRC, tel qu'illustré sur le Plan 19 du SAR, a une superficie moindre que celle mentionnée dans le rapport de Nature-Action Québec.*

### **Les milieux humides**

Moins bien connus que les forêts et les milieux boisés, les milieux humides constituent « l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer la nature du sol et la composition de la végétation » (Boucher et Fontaine, 2010).

Afin d'obtenir un meilleur portrait de leur présence sur son territoire, la Ville de Léry a mandaté une firme afin de réaliser une cartographie détaillée de ses milieux humides. Cette cartographie a été déposée et proposée au ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques lequel devra faire l'objet d'une approbation par celui-ci.

Leur importance sur le plan écologique et environnemental est indéniable. Les milieux humides participent entre autres à :

- Améliorer la qualité de l'eau des rivières et des lacs et à diminuer les coûts associés à l'épuration des eaux usées en filtrant naturellement des sédiments et les contaminants contenus dans l'eau;
- Maintenir le cycle hydrologique, notamment en favorisant l'évaporation et en rechargeant les réserves d'eaux potables souterraines;
- Régulariser le niveau de l'eau et réduire les coûts associés aux infrastructures de drainage, aux inondations et à l'érosion en absorbant le surplus d'eau lors de pluies abondantes et en la relâchant graduellement dans le réseau hydrique lors de sécheresses;
- Maintenir et protéger la biodiversité des milieux aquatiques et terrestres en fournissant un habitat sain pour la flore et la faune.

---

<sup>9</sup> SAR de la MRC de Roussillon, article 54, « 3.5.3 Les territoires d'intérêt écologique », 2014.

## 6. LA VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### 6.1 La vision de développement durable du Plan d'action de développement durable (PADD)

Dans dix ans, la Ville de Léry...

- *Exprime son unicité par son caractère champêtre, son milieu riverain, ses espaces naturels et sa localisation privilégiée.*
- *S'adapte aux changements et évolue en demeurant connectée sur les besoins de sa population.*
- *Possède des quartiers résidentiels conviviaux, diversifiés, respectueux de l'identité léryveraine et assurant la mixité sociale.*
- *Assure le bien-être de sa communauté en favorisant l'accessibilité à des services variés.*
- *Protège ses milieux naturels riches en biodiversité, ses paysages et son patrimoine bâti.*

### 6.2 La vision d'aménagement et de développement du Plan d'urbanisme

En 2025, la Ville de Léry est...

- *Une communauté qui se trouve au cœur de la nature.*
- *Une communauté qui maîtrise sa croissance et minimise son empreinte écologique.*
- *Une communauté qui est unie dans la diversité de ses quartiers et de sa population et qui est connectée à sa région.*
- *Une communauté qui valorise son cachet unique et son caractère paisible et qui cultive la beauté de ses paysages.*

---

La Ville de Léry s'est urbanisée en protégeant le caractère naturel de son environnement. Elle est renommée pour la richesse de sa biodiversité et pour ses nombreux milieux naturels de toute sorte.

***Une communauté qui se trouve au cœur de la nature***

La nature et la verdure y sont omniprésentes. À l'image du chemin du Lac-Saint-Louis, les voies publiques, primaires et secondaires, sont bordées d'arbres et de végétation. La Ville s'est assurée d'aménager des parcs et des espaces publics qui permettent la tenue d'une multitude d'activités aux cœurs des nouveaux quartiers, pour compenser la dimension plus limitée des cours privées. Malgré sa proximité, les inconvénients de l'autoroute 30 sont atténués par la présence d'une zone tampon de verdure, qui s'intègre au vaste réseau vert et récréatif présent sur le territoire.

---

***Une communauté qui maîtrise sa croissance et minimise son empreinte écologique***

La Ville de Léry s'est assurée de pouvoir satisfaire à ses besoins futurs de croissance en veillant à la compacité et au phasage de son développement à l'intérieur des limites d'urbanisation qu'elle s'est fixée. Elle veille à ce que ses nouveaux quartiers soient plus denses et économes en sol, sans toutefois être construits trop en hauteur.

Elle reconnaît que ses possibilités de croissance sont limitées par la capacité de ses infrastructures. Elle réaménage donc de façon optimale, mais respectueuse, les quartiers déjà desservis, et accueille de nouveaux résidents uniquement dans les quartiers pouvant être approvisionnés en eau potable et ayant une capacité d'épuration des eaux usées qui soit peu coûteuse et durable. Aussi, elle gère ses eaux de ruissellement naturellement, ce qui lui permet de réduire les dépenses en égouts pluviaux.

---

***Une communauté qui est unie dans la diversité de ses quartiers et de sa population et qui est connectée à sa région***

La Ville de Léry s'est développée à échelle humaine. Ses quartiers offrent une diversité de types d'habitations qui répondent à une variété de besoins et de modes de vie. Sa trame de rues favorise la connectivité et incite aux déplacements collectifs et actifs, entre les quartiers et vers les villes voisines.

Les Léryverains profitent d'une route 132 réinventée, dont les abords et les intersections sont aménagés de façon conviviale et sécuritaire, ce qui permet de renforcer les liens entre les différentes parties de la ville. Il est maintenant agréable d'y faire des emplettes ou simplement de s'y promener à pied ou à vélo. La Ville dispose désormais d'un cœur communautaire rassembleur et dynamique, où se côtoient plusieurs générations d'habitants. Avec la croissance de sa population, les commerces et services de proximité se sont réinstallés. Certains quartiers sont donc invités à accueillir une mixité d'activités.

---

***Une communauté qui valorise son cachet unique et son caractère paisible et qui cultive la beauté de ses paysages***

La Ville de Léry offre un cadre de vie accueillant et champêtre qui met en valeur la qualité de ses paysages naturels, historiques, agricoles et riverains. L'accès public au lac Saint-Louis et aux milieux naturels s'est amélioré. La Ville ne considère pas ses terres agricoles comme une réserve foncière pour l'urbanisation, mais comme faisant partie de son cadre de vie enchanteur.

Les nouvelles constructions côtoient de façon harmonieuse et respectueuse le cadre bâti ancien et patrimonial. Elles en respectent les échelles de volumétrie et de hauteur, la qualité des matériaux, de même que le caractère hétérogène. Le développement des quartiers récents s'inspire également de la trame de rues organique déjà existante.

## 7. LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS ET LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

À l'issue de l'identification d'une vision concertée et structurante pour la Ville de Léry et de l'élaboration d'un diagnostic, il devient possible d'établir les grandes orientations d'aménagement et de développement qui correspondent à des lignes directrices de planification du territoire. Ces orientations d'aménagement et de développement servent à circonscrire les principaux enjeux pour le développement et la consolidation du territoire léryverain. Les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire répondent aux énoncés de vision, dont s'est dotée la communauté à travers son plan d'action de développement durable (PADD).

### 7.1 Les orientations et les objectifs

Les orientations du Plan d'action de développement durable (PADD)

*Orientation 1*

*Sauvegarder et valoriser les caractéristiques qui forgent l'identité léryveraine*

*Orientation 2*

*Assurer la cohérence dans les nouveaux projets de développement*

*Orientations 3*

*Créer des projets en lien avec le milieu existant et répondant aux besoins évolutifs de la population*

Les orientations du Plan d'urbanisme

***Orientation 1***

***Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire***

***Orientation 2***

***Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité de vie***

***Orientation 3***

***Renforcer et sécuriser les liens de transport vers les pôles régionaux et métropolitains et promouvoir un mode de vie actif***

***Orientation 4***

***Reconnaître et mettre en valeur les caractéristiques naturelles, historiques et paysagères de l'identité léryveraine et des paysages d'intérêt métropolitain.***

**Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire**

Description	Objectifs
<p>La première orientation a pour but de préserver et de valoriser les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire. La Ville de Léry s'inscrit dans un cadre naturel, paysager et agricole remarquable. En plus de contribuer à définir l'identité de la Ville, cette richesse environnementale participe à créer un environnement de qualité. À cette fin, le Plan d'urbanisme préconise des objectifs et des moyens de mise en œuvre (dans le Plan d'action) visant à protéger et à mettre en valeur ses atouts, notamment à des fins environnementales, récréatives et récréotouristiques.</p>	<p>1. Reconnaître, protéger et préserver le corridor vert Châteauguay-Léry, le corridor forestier Léry-Beauharnois, le lac Saint-Louis, le ruisseau Saint-Jean, les Îles de la Paix, la pointe Hector-Goyette, les sites d'intérêt faunique et floristique, les espaces boisés et les milieux humides en raison de leur biodiversité et de leur valeur écologique et paysagère.</p>
	<p>2. Mettre en réseau les composantes naturelles et anthropiques d'intérêt local et régional présentes sur le territoire (milieux boisés, milieux humides, parcs, espaces verts, corridor de biodiversité, plans d'eau, etc.) et rendre accessibles au public certaines des parties les moins sensibles via une stratégie de développement écotouristique (réseau vert et récréatif).</p>
	<p>3. Préserver un « corridor de biodiversité » s'inscrivant dans la trame verte et bleue du Grand Montréal.</p>
	<p>4. Maintenir et enrichir la forêt et la végétation urbaines sur les emprises publiques et privées, dans les anciens secteurs comme dans les nouveaux.</p>
	<p>5. Assurer une bonne gestion des contraintes anthropiques et naturelles sur le territoire (zone de niveau sonore élevé, terrains contaminés, voie ferrée, plaines inondables, rive et littoral).</p>
	<p>6. Assurer l'intégrité du territoire agricole et valoriser les activités qui s'y rattachent.</p>

**Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie**

Description	Objectifs
<p>La deuxième orientation vise à assurer un développement structuré et un aménagement durable du territoire à échelle humaine. Les espaces disponibles à des fins de développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent faire l'objet d'une planification séquentielle en fonction des priorités d'aménagement et de la capacité d'accueil des infrastructures municipales. Bien que la première phase de la mise en place des services d'aqueduc et d'égout soit complétée, certains espaces, présentant le plus fort potentiel de développement, ne peuvent toujours pas être développés à court terme, puisqu'ils ne sont pas desservis.</p> <p>Ces secteurs possèdent également des composantes naturelles d'intérêt, dont certaines de grande valeur. Leur aménagement devra donc faire preuve de précaution et prévoir des mesures de protection. Dans cette optique, le Plan d'urbanisme préconise l'identification de pistes de solutions visant l'atteinte d'un équilibre entre la poursuite du développement et la conservation des espaces naturels d'intérêt.</p> <p>Qui plus est, dans le respect de son identité et de ses traditions d'aménagement, la Ville de Léry souhaite conserver dans le cadre de ses futurs projets, les caractéristiques qui lui confèrent sa spécificité, marquée par l'aspect hétérogène de son cadre bâti, sans que ses choix de développement limitent pour autant la créativité et le développement des nouveaux projets. À cette fin, le Plan d'urbanisme mise sur le développement de ces secteurs en leur accordant une attention particulière puisqu'ils ont été identifiés en tant que secteurs soumis à un programme particulier d'urbanisme (PPU) ou à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proposer un phasage de développement des nouveaux secteurs qui soit cohérent avec la capacité d'accueil des infrastructures municipales et le fardeau fiscal à imposer aux citoyens.</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Atteindre les seuils de densité résidentielle prescrits par le PMAD de la CMM et le SAR de la MRC de Roussillon dans les nouveaux secteurs de développement et plus particulièrement dans le corridor de transport structurant, tout en assurant un développement qui s'harmonise au contexte léryverain à échelle humaine</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Proposer une vision intégrée et des critères d'architecture et d'aménagement clairs et distinctifs pour les secteurs à développer.</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Intégrer la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans la planification et l'aménagement des nouveaux secteurs.</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Aménager des parcs et des espaces publics qui permettent la tenue d'une multitude d'activités au</li> </ol>

	cœur des nouveaux secteurs.
	6. Assurer une offre diversifiée de typologies d'habitations et de modes de tenure (privé, locatif, collectif, et coopératif) dans les nouveaux secteurs à développer afin de répondre à une variété de modes de vie (retraités, aînés, familles, couples, personnes seules).
	7. Façonner un cœur multifonctionnel et communautaire qui soit rassembleur et dynamique.
	8. Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de développement et de redéveloppement commercial en bordure du boulevard de Léry (route 132).
	9. Opter pour des stratégies d'épuration des eaux usées et de gestion des eaux pluviales qui soient peu coûteuses et les plus naturelles possibles.
	10. Encourager la construction de bâtiments écologiques et économes en énergie.
	11. Favoriser le développement de nouveaux secteurs conviviaux et mixtes à dominance résidentielle.
	12. Adapter l'aménagement des futurs secteurs de façon à restreindre les risques pour la santé et la sécurité publique.

<b>Orientation 3 : Renforcer et sécuriser les liens de transport vers les pôles régionaux et métropolitains et promouvoir un mode de vie actif</b>	
<b>Description</b>	<b>Objectifs</b>
<p>La troisième orientation a pour but de renforcer les liens de transport métropolitain avec les pôles régionaux et promouvoir un mode de vie actif. Les principaux axes de transport collectif de la Ville de Léry sont l'autoroute 30 et le boulevard de Léry (route 132), auxquels sont connectées quelques voies locales. La vitesse de circulation maximale permise sur la route 132 complexifie son appropriation par les piétons et les cyclistes et présente des problèmes de sécurité aux intersections. En ce qui concerne l'ensemble des réseaux de transport présents sur le territoire, le Plan d'urbanisme prévoit des interventions qui visent principalement à améliorer leur fonctionnalité et à assurer la sécurité des usagers.</p>	1. Réaménager les abords et les intersections du boulevard de Léry (route 132), de façon conviviale et sécuritaire, notamment dans une optique de continuité du tissu urbain.
	2. Aménager et sécuriser les intersections actuelles et projetées (dans le cadre de futurs projets de développement) qui relient les secteurs situés de part et d'autre du boulevard de Léry (route 132).
	3. Planifier et mettre en place un réseau cyclable municipal continu et intégré au réseau régional.
	4. Appuyer de façon proactive les efforts visant à accroître l'offre de transport collectif vers Montréal et les villes voisines et encourager son utilisation.
	5. Accroître la convivialité, la connectivité et la sécurité des rues existantes et futures pour les piétons et les cyclistes.



**Orientation 4 : Reconnaître et mettre en valeur les caractéristiques naturelles, historiques et paysagères de l'identité léryveraine et des paysages d'intérêt métropolitain**

Description	Objectifs
<p>La quatrième orientation vise à affirmer et consolider les caractéristiques de l'identité léryveraine. La Ville de Léry se distingue des municipalités voisines à plusieurs égards, tant par sa situation privilégiée que par son cadre champêtre. Ces caractéristiques ont permis de forger son identité et le cadre de vie auquel les citoyens s'identifient. Dans cette optique, le Plan d'urbanisme préconise la mise en valeur des paysages en misant sur la forêt et la végétation urbaine, les percées visuelles sur le lac Saint-Louis de même que sur le cadre bâti ancien et la trame de rues d'origine. Il s'agit également d'assurer la préservation du caractère distinctif de certains secteurs résidentiels déjà bien établis, notamment par la mise en place d'outils de planification et de réglementation de différentes natures (PPU, PAE, PIIA, etc.).</p>	1. Améliorer les percées visuelles et l'accessibilité publique au lac Saint-Louis.
	2. Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique.
	3. Profiter de la présence et des avantages socio-économique que peuvent générer les paysages d'intérêt local et métropolitain sur le territoire (route panoramique, lac Saint-Louis, site d'intérêt faunique et floristique).
	4. Veiller à harmoniser les nouvelles constructions à la trame de rues et au cadre bâti existants (largeur des rues, échelles de volumétrie et de hauteur des bâtiments, qualité des matériaux, caractère hétérogène et organique, etc.).

## 7.2. Le concept d'organisation spatiale

Dans le cadre de la révision de son Plan d'urbanisme, la Ville de Léry a l'occasion de poser les balises d'une vision durable du développement de son territoire. Pour ce faire, le concept d'organisation spatiale (**Annexe 1, Carte 3 : Concept d'organisation spatiale**) se veut une représentation schématique de sa vision, des orientations et des objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'aménagement.

Cette proposition d'aménagement présente les bases d'une vision concertée d'aménagement et de développement pouvant s'articuler autour des quatre orientations présentées précédemment, à savoir :

- Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire.
- Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie.
- Orientation 3 : Renforcer et sécuriser les liens de transport vers les pôles régionaux et métropolitains et promouvoir un mode de vie actif.
- Orientation 4 : Reconnaître et mettre en valeur les caractéristiques naturelles, historiques et paysagères de l'identité léryveraine et des paysages d'intérêt métropolitain.

### *8.2.1 Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire*

La mise en valeur et la protection des milieux naturels jouent un rôle de premier plan dans la lutte aux changements climatiques. Le maintien et la croissance du couvert forestier et végétal contribuent non seulement à la préservation de la biodiversité, mais également à la réduction des îlots de chaleur. Les plus récentes photos aériennes du territoire de la Ville de Léry témoignent clairement d'un couvert forestier abondant. En vue de conserver le plus d'arbres et de verdure possible sur le territoire, le concept d'organisation spatiale identifie l'ensemble des **secteurs boisés existants**. Cet exercice a pour objectif de répertorier ces secteurs, situés principalement sur des terrains privés assujettis aux développements potentiels et futurs, afin que ceux-ci se retrouvent au cœur d'éventuels concepts de développement et d'aménagement soucieux de leur protection et de leur mise en valeur.

Le concept d'organisation spatiale introduit également le concept de « **corridor de biodiversité** ». La présence et le tracé de ce corridor témoignent d'une volonté forte de maintenir un lien continu et de taille significative d'espaces naturels, ou à tout le moins végétalisés, où le développement urbain est proscrit. En plus d'assurer la protection de milieux naturels, cette mesure vise à conserver un lien continu entre différents écosystèmes nécessaires au déplacement de la faune et à la propagation de la flore.

### *7.2.2 Orientation 2 : Assurer un développement structuré du territoire et un aménagement durable à échelle humaine misant sur la qualité du milieu de vie*

La Ville de Léry ne possède présentement pas de noyau urbain autour duquel peut s'articuler une véritable vie communautaire. Bien que l'on retrouve quelques **concentrations d'équipements publics** (hôtel de ville, quai public, parc Bellevue), la Ville souhaite participer au développement d'un milieu de vie dynamique à travers la conception d'un véritable **cœur communautaire multifonctionnel**. Puisqu'il ne semble pas exister de centralité historique sur le territoire, le site de l'ancienne église Notre-Dame de Léry est choisi dans le but d'accueillir les premiers jalons d'une centralité dynamique principalement marquée par une vocation communautaire, et pouvant accueillir certaines activités commerciales.

Le territoire de la Ville de Léry est également marqué par l'absence de commerces de proximité. Le boulevard de Léry (route 132) n'accueille présentement que quelques poches de commerces de type artériel. Cette situation s'explique en grande partie par la proximité d'une offre commerciale complète et diversifiée sur les territoires des Villes de Châteauguay et de Beauharnois. Cependant, une stratégie de diversification commerciale devrait être entreprise en vue de favoriser l'implantation de quelques commerces de proximité (dépanneur(s), restaurant(s), salon(s) de coiffure, épicerie(s) fine(s), etc.). En plus de contribuer au développement économique local, cette offre répondrait à un besoin présent et/ou futur. Soulignons que cette stratégie de diversification et de réintroduction commerciales doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion plus large, de type « plan stratégique » ou « plan directeur » entourant l'aménagement et le réaménagement du boulevard de Léry (route 132). Ce plan directeur devra prévoir le maintien de la fonction de la route 132.

Le concept d'organisation spatiale identifie, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les différents **secteurs prioritaires d'aménagement et de réaménagement**. On retrouve sur le territoire de la Ville de Léry plusieurs terrains dont l'affectation et le zonage autorisent le développement et la construction domiciliaires. Cependant, il est nécessaire, voire primordial pour la Ville de Léry de veiller à ce que le développement de son territoire se fasse en fonction d'une vision d'aménagement concertée, durable, cohérente et à échelle humaine. L'ensemble du territoire soumis au développement potentiel est donc divisé en zones distinctes (PPU, PAE) dont le phasage et les balises de développement sont détaillés dans la section 10 du Plan d'urbanisme.

Finalement, puisque le fait d'assurer le développement et le maintien de la qualité de vie figure parmi les priorités de la Ville de Léry, le concept d'organisation spatiale propose une mesure d'atténuation des nuisances anthropiques au sein des quartiers actuels et futurs. En lien direct avec la nuisance sonore que génère la circulation routière sur l'autoroute 30, le SAR de la MRC de Roussillon impose une zone d'atténuation de 220 m entre le centre de l'emprise autoroutière et la limite d'un secteur résidentiel. Pour la Ville de Léry, cette zone tampon doit lorsque possible et pertinent (en dehors de la zone agricole) se traduire par une zone de verdure. Celle-ci offre à la fois un écran sonore et visuel le long de l'autoroute, et consiste en une mesure de compensation pour les émissions de GES.

### 7.2.3 Orientation 3 : Renforcer et sécuriser les liens de transport vers les pôles régionaux et métropolitains et promouvoir un mode de vie actif

Les questions de transport et d'accessibilité sont principalement abordées sous l'angle de la sécurisation et de la transformation paysagère et fonctionnelle. Le concept d'organisation spatiale propose d'entreprendre une réflexion sur la **transformation et le réaménagement du boulevard de Léry (route 132)**. Cette réflexion se traduira tout d'abord par un exercice de planification où les principaux acteurs et citoyens seront appelés à définir une vision commune pour le réaménagement du boulevard de Léry, avant d'entreprendre un exercice de planification détaillée. Cet exercice préalable apparaît important puisque cette artère représente présentement une fracture importante qui sépare les secteurs sud-est (secteur des parcs) et nord-ouest (secteur riverain) de la ville. Le boulevard est présentement identifié par le MTQ comme une artère de transit. Cela dit, l'usage de cette route a été bouleversé par l'ouverture récente de l'autoroute 30, accueillant désormais une fraction du débit journalier d'il y a quelques années. Face à cette situation, une volonté s'est manifestée au sein de la population afin de revoir la vocation et l'aménagement de cette route, l'amenant à passer d'une fracture urbaine à un trait d'union convivial et sécuritaire entre les deux secteurs de la ville. L'objectif est de passer d'un boulevard de transit où la vitesse de circulation est de 70 km/h, (générant des contraintes d'occupation résidentielle périphérique qui correspondent à une marge de recul de 92 mètres) à une artère de type « boulevard urbain », où la vitesse de circulation est fixée à 50 km/h et où les marges de recul par rapport à la route sont considérablement réduites.

La réflexion entourant le réaménagement du boulevard de Léry doit inclure une série d'interventions visant à **sécuriser les intersections** entre le boulevard et les principales rues locales, en veillant à **améliorer la connectivité** entre le secteur riverain et le secteur des parcs. Ces interventions peuvent, par exemple, se manifester à travers le réaménagement, le dégagement et le réaligement des intersections. L'aménagement de mobilier urbain convivial (trottoirs, bancs, éclairage, etc.), la diminution de la vitesse de circulation, ne sont que quelques autres exemples d'interventions à entreprendre en ce sens. Bien que de nouvelles intersections soient prévues en lien avec le développement de nouveaux quartiers, la Ville de Léry n'entend pas multiplier les intersections avec le boulevard de Léry, mais bien sécuriser celles déjà existantes.

Concernant les questions d'accessibilité au transport collectif, le concept d'organisation spatiale indique que la plupart des secteurs présentement urbanisés se situent dans un **rayon de 500 m d'une station d'autobus le long du corridor de transport en commun structurant** (boulevard de Léry). Le principal enjeu concerne la présence de stations d'autobus de part et d'autre du boulevard. On constate présentement que les stations du côté nord-ouest du boulevard et celles se trouvant du côté sud ne sont pas toujours alignées les unes par rapport aux autres. Une réflexion sur le positionnement plus stratégique de ces stations est à faire afin d'optimiser la desserte. De plus, bien que cela ne soit pas du ressort direct de la Ville, une enquête plus poussée sur les besoins potentiels et futurs en matière de transport collectif pourrait très certainement contribuer à faire valoir l'intérêt de bonifier l'offre actuelle.

De plus, le concept d'organisation spatiale propose d'ajouter une nouvelle piste cyclable, située en bordure de la route 132. Bien que la route panoramique offre déjà une chaussée partagée permettant d'accueillir les cyclistes, une **nouvelle piste cyclable** le long du boulevard de Léry, rattachée au réseau régional, permettrait d'offrir un axe de déplacement plus efficace s'inscrivant dans une logique de transit plutôt que de plaisance.

Finalement, en vue d'améliorer l'accessibilité au territoire de la Ville de Léry à l'échelle métropolitaine, l'aménagement d'un accès à l'autoroute 30 est prévu et sera situé à l'intersection de la rue de la Gare et de l'autoroute 30.

#### *7.2.4 Orientation 4 : Reconnaître et mettre en valeur les caractéristiques naturelles, historiques et paysagères de l'identité léryveraine et des paysages métropolitain.*

Très précieux aux yeux de la population, l'identité léryveraine et le caractère paisible et champêtre de la ville se doivent d'être préservés. Le concept d'organisation spatiale prévoit donc le maintien de la **route panoramique**, correspondant au chemin du Lac-Saint-Louis. L'historique du développement du territoire de la Ville de Léry n'a su développer de centralité historique ou de noyau dit patrimonial. Son patron d'aménagement s'est plutôt articulé autour d'un axe de villégiature le long du chemin du Lac-Saint-Louis, créant ainsi un secteur où l'on retrouve une répartition, plutôt qu'une concentration, d'éléments d'intérêt. Ce **secteur présente donc à la fois un intérêt historique et paysager** et se démarque par le caractère hétérogène du cadre bâti et de sa relation à la rue, par la présence de murets de pierres des champs, par l'aspect pittoresque et sinueux du chemin, par l'abondance de végétation et d'arbres matures et par le partage harmonieux de la route entre piétons, cyclistes et automobilistes. Il est tout à fait unique pour la ville, car il rappelle à la fois son histoire à travers plusieurs éléments architecturaux hérités d'une autre époque et témoigne de son cadre de vie paisible.

L'identification **du quai municipal Bellevue** et des principales **percées visuelles vers le lac Saint-Louis** permet de localiser l'accès public au Lac Saint-Louis et d'apporter une attention toute particulière aux développements et aménagements à réaliser. Dans le but de conserver le lien qui unit la ville au lac, la conservation et la mise en valeur des accès, tant physiques que visuels, sont très importantes et participent au maintien et à la consolidation de l'identité territoriale.

## 8. LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

### 8.1 Les aires d'affectation et les densités d'occupation du sol

Les aires d'affectation visent à définir, de façon générale, la vocation et la fonction dominante des parties du territoire de la municipalité, de façon à répondre à la vision, aux orientations et aux objectifs d'aménagement. Elles constituent un outil important dans la caractérisation du territoire et dans son développement. En plus de considérer les grands principes d'aménagement qui sous-tendent le Plan d'urbanisme, les aires d'affectations tiennent compte des contraintes physiques, des caractéristiques socio-économiques ainsi que des volontés locales en matière d'aménagement et de développement du territoire. Les aires d'affectation respectent les grandes affectations prévues au SAD de la MRC de Roussillon, qui précise, à l'échelle régionale, les fonctions dominantes et complémentaires pour chacun des secteurs du territoire.

Le plan d'affectation (**Annexe 1, Carte 4 : Affectations du sol**) du sol délimite les aires d'affectation et se veut un reflet de la vision, des orientations et des objectifs d'aménagement préalablement élaborés. Le tableau suivant présente l'identification des sept (7) aires d'affectation.

## AIRES D’AFFECTATION

---

	<b>Multifonctionnelle</b>
M	Cette affectation couvre des secteurs à l’intérieur du périmètre d’urbanisation. Elle regroupe à la fois des secteurs développés, des secteurs de développement potentiels et futurs, ainsi que des secteurs prioritaires de développement. Les secteurs ciblés sont tous situés en zone blanche.
	<b>Multifonctionnelle structurante</b>
MS	Cette affectation vise à diriger la plus grande partie du développement urbain vers le corridor de transport en commun structurant. L’identification et la délimitation de ce corridor correspondent à celui identifié au PMAD de la CMM et au SAD de la MRC de Roussillon. L’affectation regroupe à la fois des secteurs développés, des secteurs de développement potentiels et futurs, ainsi que des secteurs prioritaires de développement. Les secteurs ciblés sont tous situés en zone blanche.
	<b>Communautaire</b>
P	Cette aire d’affectation correspond aux parcs, aux espaces récréatifs, aux activités communautaires et institutionnelles, au corridor hydroélectrique de même qu’au chemin de fer.
	<b>Agricole</b>
A	L’aire d’affectation couvre la zone agricole permanente au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). La délimitation de cette affectation vient confirmer la volonté de protection et de mise en valeur des activités agricoles comme forces identitaires et économiques du territoire léryverain. Elle comprend également une partie du corridor vert Châteauguay-Léry ainsi qu’une partie du corridor forestier Beauharnois-Léry.
	<b>Conservation viable</b>
CV	L’aire d’affectation couvre une partie du corridor vert de Châteauguay-Léry situé dans le périmètre d’urbanisation, l’ancien corridor de l’autoroute 30, ainsi que des secteurs de développement potentiels et futurs. Elle vise à permettre la protection des milieux naturels, en particulier les espèces floristiques rares, menacées, vulnérables ou susceptibles de l’être, tout en permettant l’intégration et l’harmonisation d’un développement résidentiel de faible densité.
	<b>Conservation</b>
Con	L’aire d’affectation couvre les Îles-de-la-Paix, et les terrains appartenant à la Fondation de la Faune (habitat faunique du ruisseau Saint-Jean). Elle vise les territoires d’intérêt faunique et floristique qui nécessitent une protection intégrale.

---

### *8.1.1 Les fonctions dominantes et les fonctions complémentaires*

Pour chacune des aires d'affectation, les usages autorisés sont précisés selon deux (2) catégories : fonctions dominantes et fonctions complémentaires.

#### **Les fonctions dominantes**

Les fonctions dominantes correspondent à la majorité de l'espace de plancher constructible auquel sont consacrées les aires d'affectation. Le pourcentage d'affectation minimale pour chacune des aires d'affectation apparaît dans les tableaux suivants sous la rubrique « intensité d'occupation ».

#### **Les fonctions complémentaires**

Les fonctions complémentaires, quant à elles, contribuent à appuyer le développement ou la pérennité des fonctions dominantes, sans en compromettre la réalisation. De natures diverses, ces fonctions peuvent être assujetties à certaines balises.

Le cas échéant, les fonctions dominantes et complémentaires déterminées pour chacune des aires d'affectation, ainsi que les dispositions particulières s'y appliquant, sont précisées dans les sections suivantes.

### *8.1.2 Les densités d'occupation du sol*

#### **Qu'est-ce que la densité d'occupation du sol nette et la densité d'occupation du sol brute ?**

La densité d'occupation du sol nette des fonctions résidentielles est prescrite par un nombre minimal de logements à l'hectare. Le nombre minimal de logements à l'hectare se définit comme le rapport moyen entre le nombre d'unités de logements prévus sur un hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation, à l'exception des rues, ruelles, allées et places publiques ou tout autre terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

La densité d'occupation du sol brute correspond à la même logique, soit un nombre total de logements compris à l'intérieur d'une zone divisée par le nombre d'hectares visés, incluant, cette fois-ci, les rues et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

D'autre part, la densité d'occupation des autres usages autorisés est déterminée par un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, qui correspond au rapport entre la superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment ou des bâtiments faisant partie d'un même terrain, mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens et la superficie totale du terrain. Dans le cas d'un projet intégré, ce rapport est la somme de toutes les superficies construites.

Comment densifier et intensifier l'occupation du sol ?

La densification et la compacité peuvent s'appliquer autant aux secteurs existants disposant déjà d'infrastructures et de services qu'aux secteurs de développement potentiels ou futurs. Elles peuvent donc emprunter une multitude de formes selon les possibilités et les conditions que permet l'endroit visé.



### **Les secteurs existants**

Parmi les formes de « densification douce », qui favorisent l'intégration des nouvelles constructions au cadre bâti et au tissu existants, on compte notamment :

- la construction intercalaire  
Nouvelles constructions sur de petits terrains vacants ou sous-utilisés, situés dans des secteurs résidentiels ou mixtes déjà aménagés. Les trous dans le tissu urbain, comme par exemple, un parc de stationnement derrière une église ou sur un terrain vacant ou un lot secondaire, sont comblés par la construction résidentielle ou commerciale.
- le réaménagement  
Modification de l'occupation des sols urbains, comme des terrains industriels et commerciaux et des terrains vacants contaminés, pour aménager un bâtiment résidentiel ou à usage mixte. Il peut s'agir de convertir des secteurs résidentiels de faible densité en des secteurs de plus forte densité.

Par exemple, démolir des maisons individuelles et les remplacer par des immeubles de moyenne hauteur, ou encore remplacer des immeubles bas par des tours de logements en copropriété. Les projets de réaménagement sont généralement de plus grande envergure que ceux de construction intercalaire et nécessitent souvent des améliorations majeures aux infrastructures.

- la conversion  
Rénovation de bâtiments industriels, commerciaux ou institutionnels existants à des fins résidentielles ou commerciales. Par exemple, créer des lofts dans un entrepôt, une école ou des bureaux ou encore des commerces dans une ancienne usine.
- les ajouts  
Ajout de logements ou de commerces à des bâtiments existants, en les agrandissant ou pas. Par exemple, intégrer un appartement accessoire dans une maison individuelle, transformer une maison individuelle en un plex ou aménager un logement au-dessus de locaux commerciaux.

Ces quatre types de projets de densification peuvent être entrepris à différents emplacements : rues principales, sites commerciaux, terrains en bordure d'un plan ou d'un cours d'eau, autour d'axes de transport en commun, etc. (SCHL, 2004).

### **Les secteurs prioritaires d'aménagement et de réaménagement et secteur à requalifier**

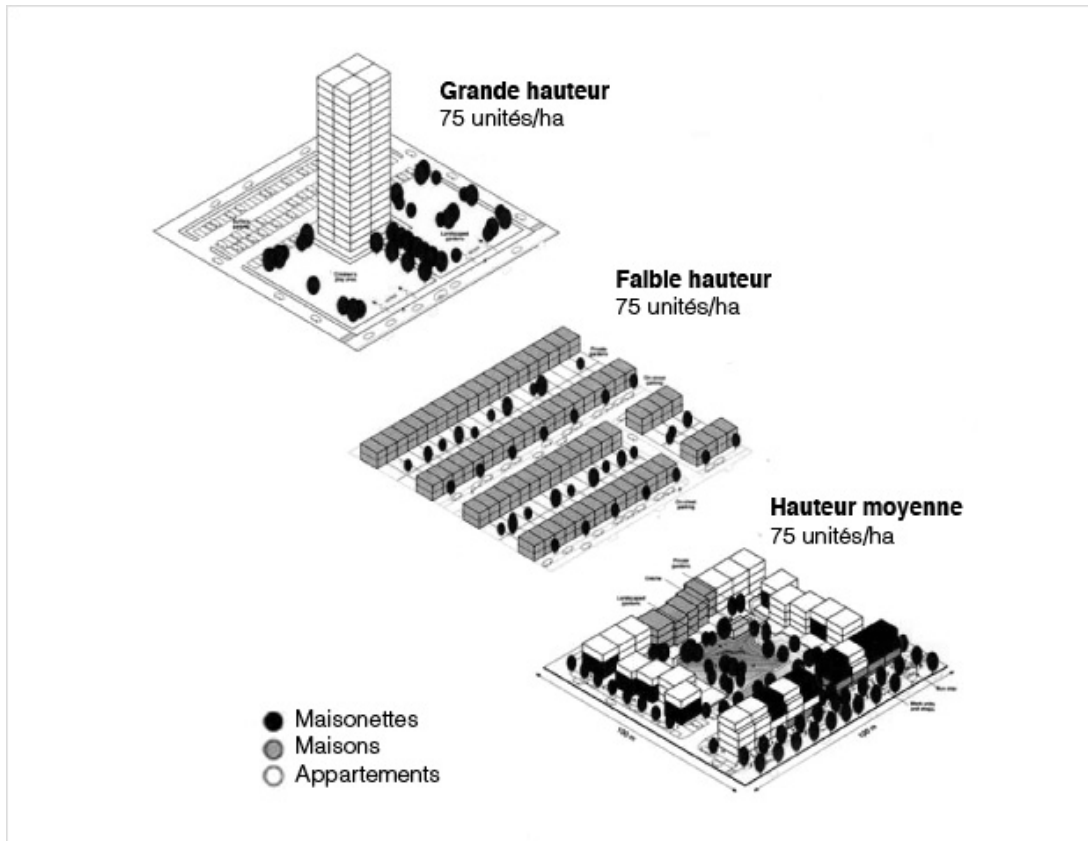
Quant à la densification et à la compacité de secteurs de développement potentiels et futurs, elles peuvent s'effectuer par l'intermédiaire de normes de zonage et de lotissement visant :

- la réduction de la superficie des lots ;
- l'augmentation des hauteurs permises ;
- la réduction des marges de recul avant et latérales ;
- l'augmentation des coefficients d'emprise au sol (C.E.S.) et d'occupation du sol (C.O.S.) ;
- la réduction de la largeur des rues ;
- etc.

Un seuil de densité peut être atteint avec différents degrés de continuité dans l'urbanisation. Comme en témoigne l'illustration ci-dessous, pour l'atteinte d'une densité donnée, les formes urbaines dans un même espace peuvent être très différentes.

Au sein de ses nouveaux secteurs, la Ville de Léry favorisera l'offre d'une diversité de types d'habitations qui permettra d'atteindre une densité plus élevée qu'autrefois. Les bâtiments seront plus compacts. L'étroitesse des parcelles et la mitoyenneté des bâtiments seront encouragées tout en évitant de sacrifier l'existence et l'intimité des espaces privés extérieurs dont profiteront les résidents. Leurs espaces intérieurs ne seront pas moins spacieux ou confortables, grâce à la superposition de l'espace sur plus d'un étage. Les bâtiments auront une emprise au

sol réduite, mais n'auront pas pour autant une hauteur démesurée. La Ville s'assurera que l'architecture, les gabarits, les volumétries et les hauteurs des nouveaux bâtiments s'inscrivent dans la continuité du milieu bâti des zones contiguës déjà existantes.



Vivre en Ville, adapté de Urban Task Force, Towards an urban renaissance, 1999.

### 8.1.3 Le périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation de la Ville de Léry correspond aux limites déterminées dans le SAD de la MRC de Roussillon. C'est à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation que sont principalement concentrées la croissance urbaine et la mise en commun des équipements. Le périmètre d'urbanisation joue un rôle important puisqu'il oblige la municipalité à s'engager dans une planification rigoureuse des espaces existants afin de les optimiser et de les rentabiliser.

## 8.2 Les caractéristiques des affectations du sol

Les tableaux suivants présentent les fonctions dominantes, les fonctions complémentaires ainsi que la densité et l'intensité d'occupation pour chacune des aires d'affectation du sol.

### 8.2.1 L'affectation multifonctionnelle

AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE	
FONCTION DOMINANTE	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<p><b>Habitation.</b> De typologies variées, soit unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale, multifamiliale, intergénérationnelle, etc.</p>	<p><b>Commerce de détails et de services non structurants.</b> La superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est inférieure à 3500 mètres carrés.</p>
	<p><b>Bureau non structurant.</b> Tout bâtiment utilisé exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1000 mètres carrés.</p>
	<p><b>Mixte non structurant.</b> Tout bâtiment utilisé aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour lesquelles la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3000 mètres carrés.</p>
	<p><b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant.</b> Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction.</p>
	<p><b>Activité récréative intensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction.</p>
	<p><b>Activité récréative extensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables.</p>
	<p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels.</b> Seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
	<p>Équipement et réseau d'utilité publique.</p>
<p><b>INTENSITÉ D'OCCUPATION</b></p> <p>50 % de la superficie de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante. Toutefois, dans les secteurs à développer, 65 % de la superficie devra être affecté à la fonction dominante.</p> <p>Applicable sur les terrains vacants situés dans les secteurs prioritaires d'aménagement et de réaménagement et les secteurs à requalifier, la densité brute devra être en moyenne égale ou supérieure à : <b>14 logements/hectare.</b></p>	

## 8.2.2 L'affectation multifonctionnelle structurante

AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE STRUCTURANTE	
FONCTION DOMINANTE	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<p><b>Habitation.</b> De typologies variées, soit unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale, multifamiliale, intergénérationnelle, etc.</p>	<p><b>Commerce de détails et de services non structurants.</b> La superficie de plancher brute occupée par la fonction commerciale est inférieure à 3 500 mètres carrés.</p>
	<p><b>Bureau non structurant.</b> Tout bâtiment utilisé exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est inférieure à 1 000 mètres carrés.</p>
	<p><b>Bureau structurant.</b> Tout bâtiment utilisé exclusivement à des fins de bureaux dont la superficie de plancher brute totale est de 1 000 mètres carrés ou plus.</p>
	<p><b>Mixte non structurant.</b> Tout bâtiment utilisé aux fins de deux activités ou plus parmi les activités résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, pour lesquelles la superficie brute totale de plancher du bâtiment est inférieure à 3 000 mètres carrés.</p>
	<p><b>Mixte structurant.</b> Tout bâtiment utilisé aux fins de deux fonctions ou plus parmi les fonctions résidentielles, commerciales, de bureau, institutionnelles et communautaires, dont la superficie brute totale de plancher du bâtiment est de 3 000 mètres carrés ou plus.</p>
	<p><b>Industrie non polluante.</b> Toute industrie qui ne fabrique et ne transforme aucune matière dangereuse ou qui n'a pas recours à un procédé industriel utilisant régulièrement une ou des matières dangereuses identifiées à l'annexe 4 du Règlement sur les matières dangereuses du gouvernement du Québec, et dont l'activité ne cause ni bruit (inférieur ou égale à 55 décibels), ni poussière, ni odeur à la limite du ou des terrains.</p>
	<p><b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant.</b> Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction.</p>
<p><b>Activité récréative intensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction.</p>	

AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE STRUCTURANTE	
FONCTION DOMINANTE	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
	<b>Activité récréative extensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables.
	<b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels.</b> Seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.
	Équipement et réseau d'utilité publique.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
<p>50 % de la superficie de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante. Toutefois, dans les secteurs à développer, 65 % de la superficie doit être affecté à la fonction dominante.</p> <p>De plus, un maximum de 80 % de la superficie totale de l'aire d'affectation devra être affecté à la fonction dominante afin d'assurer une mixité des usages.</p> <p>Applicable sur les terrains vacants situés dans les secteurs prioritaires d'aménagement et de réaménagement et les secteurs à requalifier, la densité brute devra être égale ou supérieure à : <b>25 logements/hectare.</b></p> <p>Pour les fonctions autres que l'habitation, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,5.</p>	

### 8.2.3 L'affectation communautaire

AFFECTATION COMMUNAUTAIRE	
FONCTIONS DOMINANTES	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<b>Équipement institutionnel et communautaire non structurant.</b> Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale. Les écoles primaires et secondaires ainsi que les équipements municipaux à desserte locale font notamment partie de cette fonction.	Commerce de détails et de services non structurants. Spécifiquement les garderies.
<b>Activité récréative intensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments et/ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les	<b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels.</b> Seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.

musées et les campings font notamment partie de cette fonction.	
<b>Activité récréative extensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables.	Équipement et réseau d'utilité publique.
<b>Activité de commerce de support à l'activité récréative.</b> Les usages de cette fonction sont autorisés dans la mesure où les produits vendus et les services offerts visent à desservir la clientèle fréquentant les activités récréatives. De manière non limitative, les usages visés sont de type casse-croûte et service de restauration, service de location, etc.	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

#### 8.2.4 L'affectation agricole

AFFECTATION AGRICOLE	
FONCTIONS DOMINANTES	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<p><b>Agriculture et activités agricoles.</b> Telles que définies par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1). Conformément aux dispositions relatives aux distances séparatrices, toute nouvelle unité d'élevage est interdite dans cette affectation.</p>	<p><b>Commerce agricole.</b> Les commerces agricoles qui répondent à l'exigence suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont directement reliés à un produit agricole, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1), comprenant les postes de séchage ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. La vente d'engrais et de fertilisant utilisés à des fins agricoles est également autorisée.</li> </ul>

AFFECTATION AGRICOLE	
<p><b>Habitation.</b> Répondant à une des exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'exploitant, c'est-à-dire la personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, selon les normes de l'article 40 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1).</li> <li>- Pour les personnes autres que l'exploitant, en vertu des dispositions de l'article 31.1 ou aux articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1). L'ajout d'un logement supplémentaire à même la résidence existante destinée à être occupé par des personnes qui ont ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance avec l'occupant du logement principal.</li> </ul>	<p><b>Activité récréative extensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables, à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'activité récréative doit être implantée en bordure de routes existantes afin de favoriser le raccordement de réseaux récréatifs existants ailleurs sur le territoire de la MRC de Roussillon ou dans le but d'assurer la poursuite d'un réseau inter-MRC.</li> </ul>
<p><b>Autres usages et activités.</b> Ayant obtenu une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) avant le 22 mars 2006<sup>10</sup> ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la LPTAA. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du ou des lots faisant l'objet de droits acquis ou pour lesquels une autorisation a été délivrée par la CPTAQ.</p>	<p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels.</b> Seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.</p>
	Équipement et réseau d'utilité publique.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
N/A	

### 8.2.5 L'affectation conservation viable

AFFECTATION CONSERVATION VIABLE	
FONCTIONS DOMINANTES	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<p><b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels.</b> Seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion</p>	<p><b>Habitation.</b> Faible densité et sous réserve de l'approbation d'un PAE.</p>

<sup>10</sup> Date d'entrée en vigueur du SAR de la MRC de Roussillon.

AFFECTATION CONSERVATION VIABLE	
environnementale du milieu en cause sont autorisées.	
<b>Activité récréative extensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables.	Équipement et réseau d'utilité publique.
<b>Activité sylvicole.</b> Sous réserve des mesures d'abattage d'arbres telles que définies à la section 4 – Document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon.	
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
Un minimum de 55 % de la superficie de l'aire d'affectation doit être affecté à la fonction dominante.	
Applicable sur les terrains vacants situés dans les secteurs prioritaires d'aménagement et de réaménagement et les secteurs à requalifier, la densité brute devra être de 0,5 logement/hectare. Sous réserve de l'approbation d'un PAE et en fonction de dispositions particulières (SAR Art. 4.5.27), cette densité peut être augmentée.	

### 8.2.6 L'affectation conservation

AFFECTATION CONSERVATION	
FONCTION DOMINANTE	FONCTIONS COMPLÉMENTAIRES
<b>Activité de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels.</b> Seules les coupes d'assainissement, d'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu en cause sont autorisées.	<b>Activité récréative extensive.</b> Les activités de loisirs, culturelles ou éducatives dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments et/ou équipements accessoires, tels que les parcs, les espaces de détente et les pistes cyclables.
	Équipement et réseau d'utilité publique.
INTENSITÉ D'OCCUPATION	
90 % de la superficie de l'aire d'affectation doit être affectée à la fonction dominante.	



## 9. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE

### 9.1 Le phasage et les aires de PPU et de PAE

#### 9.1.1 La priorisation et la séquence de développement

Les considérations quant au phasage et aux aires de PPU et de PAE viennent compléter le concept d'organisation. Cet exercice de planification a pour objectif d'encadrer le développement du territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tout en s'assurant de maintenir le cap vers une vision cohérente de développement. (**Annexe1, Carte 5 : Phasage et aires de PPU et de PAE**)

La priorisation des secteurs de développement a été déterminée en fonction des secteurs prioritaires de développement et des contraintes de développement associées au territoire. Le phasage tient également compte des secteurs identifiés au Plan 4.3 du SAR de la MRC de Roussillon, à titre de « *secteurs résidentiels vacants à l'intérieur des périmètres d'urbanisation devant être développés prioritairement* » et des « *zones prioritaires d'aménagement et de réaménagement* » identifiées au Plan 14 du même document.

Le phasage proposé répond à une volonté inspirée d'une vision claire d'aménagement durable destinée à créer un dialogue entre le secteur nord-ouest et le secteur sud-est de la ville, ainsi qu'à consolider le tissu urbain du secteur sud-est (secteurs des parcs), qui jusqu'à présent s'est développé autour de cinq secteurs monofonctionnels résidentiels, isolés les uns des autres.

De plus, l'ordre de priorisation tient compte de la présence et de la capacité d'accueil du réseau d'infrastructures d'égout et d'aqueduc sur le territoire. Il est à noter que tout nouveau projet de développement doit être desservi par un système d'égout et d'aqueduc (Art. 4.3.1 du SAR de la MRC de Roussillon).

Bien qu'une volonté de respecter la priorisation du phasage soit inscrite comme critère dans le règlement de PAE, rappelons que cet outil discrétionnaire permet une certaine forme de flexibilité quant à son application. Ainsi, la séquence proposée n'est donc pas immuable, bien qu'il soit toutefois important de respecter l'esprit d'une séquence logique de développement.

#### 9.1.2 Les secteurs soumis à l'élaboration de PAE et de PPU

Les secteurs de développement identifiés doivent être réfléchis de façon à créer de véritables milieux de vie exemplaires d'un point de vue environnemental, offrant une mixité d'usages et favorisant l'intégration et le déploiement d'une mixité sociale.

Parmi les secteurs identifiés, six (6) d'entre eux doivent être soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Cette mesure permet à la Ville de Léry de définir en amont des projets, une série de critères à imposer aux promoteurs désirant proposer un développement pour ces secteurs (voir le règlement sur les PAE). De plus, cette mesure oblige les différents propriétaires fonciers d'un même secteur à élaborer conjointement une vision cohérente de développement permettant d'atteindre et de respecter les critères et les normes établis par la Ville de Léry.

En raison de leur importance stratégique, deux (2) secteurs devant respectivement faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) sont identifiés. Cela permettra à la Ville et à ses citoyens de participer et de s'engager pleinement dans la définition et l'élaboration d'un plan d'aménagement détaillé pour ces deux secteurs. Bien que ces exercices soient plus exigeants en termes de ressources et de temps, ils sont d'une importance non négligeable puisqu'ils permettent d'impliquer beaucoup plus directement la population dans la définition et la vision de développement de leur ville.

Le tableau ci-dessous indique le nombre de logements approximatifs potentiels que peuvent accueillir les secteurs identifiés au plan de phasage. <sup>11</sup>Celui-ci ne doit pas être interprété comme des cibles à atteindre, mais plutôt à titre indicatif. Il permet d'offrir une idée approximative des potentiels de croissance que peut accueillir le territoire de la Ville.

SECTEURS	SUPERFICIE CONSTRUCTIVE APPROXIMATIVE SITUÉE DANS L'AIRE D'AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE STRUCTURANTE	SUPERFICIE CONSTRUCTIVE APPROXIMATIVE SITUÉE DANS L'AIRE D'AFFECTATION MULTIFONCTIONNELLE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE SITUÉE DANS L'AIRE D'AFFECTATION CONSERVATION VIABLE	NOMBRE DE LOGEMENTS APPROXIMATIFS POTENTIELS
	(25 log/ha)	(14 log/ha)	(0,5 log/ha)	
<b>A</b>	8,7 ha	N/A	N/A	N/A
<b>B</b>	14,25 ha	7,2 ha	N/A	457 logements
<b>C</b>	2,45 ha	N/A	N/A	34 logements
<b>D</b>	3,9 ha	N/A	N/A	87 logements
<b>E</b>	4,7 ha	N/A	N/A	117 logements
<b>F</b>	1,25	3 ha	N/A	87 logements
<b>G</b>	20,7 ha	4,7 ha	N/A	515 logements
<b>H</b>	4 ha	N/A	N/A	64 logements
<b>I</b>	42,85 ha	84,5 ha	N/A	2254 logements
<b>J</b>	22,15 ha	11,9 ha	N/A	721 logements
<b>K</b>	N/A	N/A	97 ha	48 logements
<b>L</b>	N/A	N/A	59 ha	29 logements
<b>TOTAL</b>	124,95 ha	111,3 ha	156 ha	4413 logements

<sup>11</sup> Les chiffres présentés dans ce tableau diffèrent des chiffres présentés dans le tableau de la section 6.2.2. Les méthodes de calcul et les terrains potentiels pouvant accueillir un développement potentiel qui ont été considérés (ex. inclusion ou non du terrain du golf) sont différents d'un tableau à l'autre. Le tableau ci-dessus présente le nombre de logements approximatifs potentiels que chaque secteur peut accueillir, comprenant les logements déjà présents le cas échéant. Les contraintes de développement associées à la présence de milieux humides n'ont cependant pas été considérées dans le calcul.

MOYENNE DU SEUIL DE DENSITÉ MINIMALE BRUTE À RESPECTER PAR SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ (log/ha)											
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
N/A	22,5	14	22,5	25	25	22,5	14	32	22,5	0,5*	0,5*

\* les secteurs K et L sont soumis à des contraintes de densification particulières dont les balises ont été établies à l'intérieur du SAR de la MRC de Roussillon. Lorsqu'aucun « critère de bonification » n'est respecté, la densité résidentielle maximale brute autorisée est de 0,5 log/ha. Le tableau ci-dessous présente les critères permettant d'atteindre une densification modulable en fonction de l'implantation et du pourcentage de conservation des milieux naturels prévus dans le projet de développement.

	DENSITÉS RÉSIDENIELLES BRUTES MAXIMALES AUTORISÉES EN ZONE DE CONSERVATION VIABLE « K et L » (log/ha)					
	2	3	5	7	8,5	10
Distance du boulevard de Léry	400 m	400 à 350 m	350 à 300 m	300 à 250 m	250 à 200 m	- 200 m
Conservation des espèces arbustives et arborescentes dans l'aire d'affectation	55 %	60 %	70 %	75 %	80 %	85 %
Conservation des espèces floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées	55%	60 %	65 %	70 %	75 %	80 %

9.1.3 Les critères applicables aux secteurs soumis à l'élaboration de PAE et de PPU (zone prioritaire d'aménagement)

CRITÈRES  Le PPU doit ...	PPU	
	A	I
<b>Critères relatifs à l'aménagement, au design urbain et à l'architecture des bâtiments</b>		
Respecter le phasage inscrit à la carte Phasage et aires de PPU et de PAE.		
Assurer une diversité des typologies architecturales résidentielles afin de répondre aux besoins de différentes clientèles (personnes seules, personnes âgées, couples, familles nombreuses ou peu nombreuses, multigénérationnelles, etc.).		
Assurer une intégration harmonieuse du secteur de développement projeté au milieu environnant, tant par le maintien des activités dominantes prévues par l'aire d'affectation, que par l'implantation et l'architecture des bâtiments (hétérogénéité, volumétrie, hauteur, matériaux utilisés, etc.).		
Concentrer la densité du secteur de développement projeté à l'intérieur des 500 premiers mètres du boulevard de Léry (route 132).		
Assurer une mixité d'usages compatibles et cohérents aux abords du boulevard de Léry (route 132).		
Prioriser l'utilisation de terrains et d'immeubles vacants disponibles ou sous-utilisés.		
Assurer la construction d'un cadre bâti harmonieux et de qualité à l'aide de matériaux résistants et durables dans le temps (pierre, bois, brique, etc.).		
Utiliser des techniques et des procédés de construction et d'aménagement écologiques.		
Assurer un affichage commercial intégré au milieu dans lequel il s'insère aux abords du boulevard de Léry (route 132).		
Aménager les aires collectives, publiques et commerciales de stationnement de façon à limiter leur impact visuel depuis la rue et à assurer la continuité du cadre bâti.		
Aménager les aires collectives, publiques et commerciales de stationnement à l'arrière des bâtiments de façon à limiter leur impact visuel depuis le boulevard de Léry (route 132) et à assurer la continuité du cadre bâti.		
Aménager au pourtour et au sein des aires collectives, publiques et commerciales de stationnement des massifs d'arbres et d'arbustes de façon à réduire les îlots de chaleur et à favoriser leur intégration au cadre bâti environnant.		
<b>Critères relatifs aux milieux naturels, à l'environnement et aux espaces publics</b>		
Assurer la protection d'au minimum 50 % des milieux naturels existants dans le secteur de développement projeté (en vertu de la carte Diagnostic – Milieux naturels).		
Conserver la totalité de la zone tampon de verdure le long de l'autoroute 30, (ou adopter des mesures d'atténuation équivalentes) dans le secteur de développement projeté.		
Assurer une approche de gestion durable et naturelle des eaux pluviales <i>in situ</i> (simulation de l'hydrographie naturelle du site avant son aménagement, utilisation de revêtements de sol perméables, réduction de l'emprise des rues asphaltées, installation de puisards, de noues, de fossés, de jardins de pluie et/ou de bassins de filtration et de rétention sur les terrains privés, semi-privés et/ou publics, etc.).		

Assurer la conservation et la mise en valeur d'au moins 30 % du couvert végétal et arboricole existant sur l'ensemble des terrains voués au développement et à l'aménagement au sein d'un secteur de développement projeté, et prévoir de nouvelles plantations.		
Prévoir l'implantation d'équipements collectifs et de services, de même que la création de nouveaux parcs et espaces verts au cœur du secteur de développement projeté.		
<b>Critères relatifs à la circulation</b>		
Assurer l'intégration de la trame de rues du secteur de développement projeté à la trame de rues existantes (trajets directs et peu longs à parcourir, absence de culs-de-sac) afin de favoriser la perméabilité des quartiers.		
Prévoir à l'intérieur des grands secteurs de développement projetés, des aménagements conviviaux facilitant les modes de transport collectif et actif (autobus, liens piétons et cyclistes).		
Prévoir l'aménagement d'une rue qui relie le secteur de développement projeté au chemin du Lac-Saint-Louis.		
Prévoir l'aménagement d'une rue qui traverse le secteur de développement projeté, et qui relie le boulevard de Léry (route 132) et le secteur du Parc-Woodland.		
Dans le cas d'un développement d'un pôle d'activités mixte, commercial, institutionnel ou récréatif, proposer une stratégie de partage des aires de stationnement privées en fonction des périodes d'achalandage, plutôt que la multiplication de celles-ci.		

## 10. LE PLAN D'ACTION

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE						
DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
<p>La première orientation a pour but de préserver et de valoriser les richesses environnementales et la biodiversité sur le territoire. La Ville de Léry s'inscrit dans un cadre naturel, paysager et agricole remarquable. En plus de contribuer à définir l'identité de la Ville, cette richesse environnementale participe à créer un environnement de qualité. À cette fin, le Plan d'urbanisme préconise des objectifs et des moyens de mise en œuvre (dans le Plan d'action) visant à protéger et à mettre en valeur ses atouts, notamment à des fins environnementales, récréatives et récréotouristiques.</p>	<p>1. Reconnaître, protéger et préserver le corridor vert Châteauguay-Léry, le corridor forestier Léry-Beauharnois, le lac Saint-Louis, le ruisseau Saint-Jean, les Îles de la Paix, la pointe Hector-Goyette, les sites d'intérêt faunique et floristique, les espaces boisés et les milieux humides en raison de leur biodiversité et de leur valeur écologique et paysagère.</p>	<p>Poursuivre les stratégies de préservation et de mise en valeur des composantes naturelles du territoire (couvert forestier, milieux boisés, milieux humides, faune et flore, écosystèmes forestiers exceptionnels, etc.) à la suite de l'étude réalisée en 2012 par la firme Genivar.</p>	<p>- Ville de Léry</p>			
		<p>Assurer un suivi, auprès de la MRC de Roussillon, afin d'assurer la protection, à l'échelle régionale, des secteurs ayant une forte priorité de conservation.</p>	<p>- Ville de Léry - MRC de Roussillon</p>			
		<p>Intégrer à la réglementation des normes de conservation du couvert végétal plus poussées pour les zones comprises dans le corridor vert Châteauguay-Léry et les sites d'intérêt faunique et floristique.</p>	<p>- Ville de Léry</p>			
		<p>Élaborer un plan de gestion environnemental afin de définir clairement les objectifs d'aménagement et évaluer les potentiels et caractéristiques du territoire relativement à la rareté de la ressource environnementale. (Art. 4.5.14 du SAR de la MRC de Roussillon).</p>	<p>- Ville de Léry - Organisations et fondations</p>			

**ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		Élaborer et adopter un plan de conservation des milieux humides.	- Ville de Léry			
	2. Mettre en réseau les composantes naturelles et anthropiques d'intérêt local et régional présentes sur le territoire (milieux boisés, milieux humides, parcs, espaces verts, corridor de biodiversité, plans d'eau, etc.) et rendre accessibles au public certaines des parties les moins sensibles via une stratégie de développement écotouristique (réseau vert et récréatif).	Promouvoir la mise en valeur et l'accès aux milieux naturels dans les secteurs les moins sensibles du territoire à travers le développement d'activités récréatives et récréotouristiques douces et compatibles.	- Ville de Léry			
		Favoriser l'intégration et la mise en valeur des milieux naturels les moins sensibles et des espaces verts à travers un réseau de parcs et un réseau de pistes cyclables en site propre (ou de sentiers polyvalents), de façon à créer une trame verte continue.	- Ville de Léry - Ville de Châteauguay			
		Élaborer une stratégie de mise en valeur écotouristique des espaces naturels les moins sensibles et des paysages attractifs présents sur le territoire.	- Ville de Léry			
	3. Préserver un « corridor de biodiversité » s'inscrivant dans la trame verte et bleue du Grand Montréal.	Solliciter la participation d'organismes (Fondation de la Faune, Nature-Action Québec, Canards Illimités Canada, etc.) pour un accompagnement dans la protection et la mise en valeur du corridor de biodiversité.	- Ville de Léry - Organismes et fondations			
		Concentrer les espaces devant être cédés à des fins de parcs dans le corridor de biodiversité.	- Ville de Léry - Propriétaires concernés			

**ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
	4. Maintenir et enrichir la forêt et la végétation urbaines sur les emprises publiques et privées, dans les anciens secteurs comme dans les nouveaux.	Adopter des normes règlementaires visant à assurer la préservation maximale de la forêt urbaine, notamment afin de régir l'abattage et la plantation d'arbres sur les propriétés privées.	- Ville de Léry			
		Favoriser la protection des espaces boisés de qualité et des sites d'intérêt faunique et floristique par l'intégration de dispositions normatives à la réglementation d'urbanisme, qui veilleraient notamment à régir les types de travaux de coupe autorisés, les conditions d'abattage d'arbres, les plans et les documents requis pour qu'une demande soit jugée recevable, etc.	- Ville de Léry			
	5. Assurer une bonne gestion des contraintes anthropiques et naturelles sur le territoire (zone de niveau sonore élevé, terrains contaminés, voie ferrée, plaines inondables, rives et littoral).	Mettre en place une importante zone tampon de verdure le long de l'autoroute 30 qui s'intègre au réseau vert et récréatif.	- Ville de Léry			
		Mettre en place des mesures visant à gérer les contraintes liées à la présence de zones sensibles sur le territoire.	- Ville de Léry			
		Favoriser une approche environnementale basée sur un système de gestion applicable au contexte municipal (ex. Agenda 21, gestion des pesticides, réduction d'utilisation de l'énergie, gestion du paysage, utilisation de l'eau potable,	- Ville de Léry			



**ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET LA BIODIVERSITÉ SUR LE TERRITOIRE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		gestion des matières résiduelles, gestion des risques environnementaux, suivi et gestion des terrains contaminés, etc.).				
	6. Assurer l'intégrité du territoire agricole et valoriser les activités qui s'y rattachent.	Soutenir la pratique des activités agricoles en accordant la priorité aux activités et aux exploitations agricoles en zone agricole dans une perspective de développement durable.	- Ville de Léry			
		Participer à la mise en œuvre du <i>Plan de développement de la zone agricole</i> , en collaboration avec la MRC de Roussillon.	- Ville de Léry - MRC de Roussillon			
		Conscientiser les agriculteurs à l'application des principes du développement durable dans le cadre des activités agricoles.	- Ville de Léry			
		Intégrer à la réglementation les dispositions normatives spécifiques concernant les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole.	- Ville de Léry			
		Revoir dans la réglementation d'urbanisme, les dispositions normatives applicables aux réseaux majeurs de transport d'énergie et de télécommunication en zone agricole afin de favoriser le concept de corridors à usages multiples et d'éviter le morcellement des terres.	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ DU TERRITOIRE ET UN AMÉNAGEMENT DURABLE À ÉCHELLE HUMAINE MISANT SUR LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
<p>La deuxième orientation vise à assurer un développement structuré et un aménagement durable du territoire à échelle humaine. Les espaces disponibles à des fins de développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doivent faire l'objet d'une planification séquentielle en fonction des priorités d'aménagement et de la capacité d'accueil des infrastructures municipales. Bien que la première phase de la mise en place des services d'aqueduc et d'égout soit complétée, certains espaces, présentant le plus fort potentiel de développement, ne peuvent toujours pas être développés à court terme, puisqu'ils ne sont pas desservis.</p>	1. Proposer un phasage de développement des nouveaux secteurs qui soit cohérent avec la capacité d'accueil des infrastructures municipales et le fardeau fiscal à imposer aux citoyens.	Exiger la présence de services d'égout et d'aqueduc avant d'autoriser toute nouvelle construction à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.	- Ville de Léry			
		Adopter un plan directeur de l'eau, qui traite, entre autres, du développement et des investissements en matière d'infrastructures d'égout et d'aqueduc.	- Ville de Léry			
	2. Atteindre les seuils de densité résidentielle brute prescrits par le PMAD de la CMM et le SAR de la MRC de Roussillon dans les nouveaux secteurs de développement et plus particulièrement dans le corridor de transport structurant, tout en assurant un développement qui s'harmonise au contexte léryverain à échelle humaine.	Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui établit clairement les seuils minimaux de densité brute à respecter de façon à atteindre les cibles de densification et à s'harmoniser au contexte léryverain.	- Ville de Léry			
	3. Proposer une vision intégrée et des critères d'architecture et d'aménagement clairs et distinctifs pour les secteurs à développer.	Adopter un règlement sur les PAE ou les PIIA qui déterminent des critères de construction et d'architecture pour les secteurs de développement projeté.	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ DU TERRITOIRE ET UN AMÉNAGEMENT DURABLE À ÉCHELLE HUMAINE MISANT SUR LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
	4. Intégrer la protection et la mise en valeur des milieux naturels d'intérêt dans la planification et l'aménagement des nouveaux secteurs.	Assurer une occupation optimale des secteurs de développement projeté à des fins majoritairement résidentielles, compte tenu des éléments naturels en présence.	- Ville de Léry			
		Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui détermine les critères à respecter en matière de conservation du couvert végétal existant et d'implantation optimale, de façon à minimiser la pression sur les milieux naturels.	- Ville de Léry			
		Adopter des normes réglementaires visant à assurer la préservation maximale du couvert boisé sur chaque terrain privé utilisé à des fins résidentielles.	- Ville de Léry			
		Régir l'abattage et la plantation d'arbres, particulièrement pour l'implantation du bâtiment principal, en favorisant le déboisement minimal de l'espace nécessaire à la construction (partie du terrain pouvant être déboisée, condition de coupe, plantation d'espèces indigènes, etc.).	- Ville de Léry			
		Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui établit les balises concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) des	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ DU TERRITOIRE ET UN AMÉNAGEMENT DURABLE À ÉCHELLE HUMAINE MISANT SUR LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		bâtiments, en fonction des typologies résidentielles visées.				
		Réduire l'impact des travaux de construction sur les composantes naturelles du site (ex. limiter les travaux de déblai et de remblai, établir des mesures de protection pour les surfaces et la végétation lors des travaux de construction, etc.).	- Ville de Léry - Propriétaires concernés			
	5. Aménager des parcs et des espaces publics qui permettent la tenue d'une multitude d'activités au cœur des nouveaux secteurs.	Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui établit clairement les critères à respecter en matière de superficie et de localisation d'éventuels parcs et espaces publics.	- Ville de Léry			
		Assujettir les promoteurs à la signature d'ententes, avec la Ville de Léry, afin que des servitudes de conservation soient établies dans l'acte de vente de chacune des propriétés où les interventions sur le milieu naturel sont limitées.	- Ville de Léry - Promoteurs concernés			
	6. Assurer une offre diversifiée de typologies d'habitations et de modes de tenure (privé, locatif, collectif, et coopératif) dans les nouveaux secteurs à	Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui établit les critères à respecter en matière de diversification des typologies d'habitation.	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ DU TERRITOIRE ET UN AMÉNAGEMENT DURABLE À ÉCHELLE HUMAINE MISANT SUR LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
	développer afin de répondre à une variété de modes de vie (retraités, aînés, familles, couples, personnes seules).					
	7. Façonner un cœur de communauté qui soit rassembleur et dynamique.	Élaborer un PPU intégrant une démarche citoyenne innovante permettant de définir une vision d'aménagement forte pour le secteur du cœur communautaire multifonctionnel.	- Ville de Léry			
	8. Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de développement et de redéveloppement commercial en bordure du boulevard de Léry (route 132).	Réaliser une étude de potentiel de diversification commerciale.	- Ville de Léry			
		Arrimer la stratégie de développement et de redéveloppement commercial au projet de réaménagement du boulevard de Léry (route 132).	- Ville de Léry			
	9. Opter pour des stratégies d'épuration des eaux usées et de gestion des eaux pluviales qui soient peu coûteuses et les plus naturelles possibles.	Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui établit clairement les normes d'aménagement de terrain visant à favoriser la rétention des eaux de surface et la régénération de la végétation (ex. créer des îlots d'aménagement paysager en limitant les surfaces gazonnées, privilégier l'utilisation d'espèces indigènes qui résistent à la sécheresse, minimiser la superficie des surfaces imperméables, respecter le drainage naturel pour maintenir	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ DU TERRITOIRE ET UN AMÉNAGEMENT DURABLE À ÉCHELLE HUMAINE MISANT SUR LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		autant que possible le profil naturel du terrain, etc.).				
	10. Encourager la construction de bâtiments écologiques et économes en énergie.	Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui établit les normes en matière de construction et d'aménagement écologiques.	- Ville de Léry			
		Réaliser un guide de construction et d'aménagement durables (techniques de rénovation) destiné aux citoyens.	- Ville de Léry - Partenaires			
		Évaluer la possibilité de mettre en place un programme de subventions (incitatifs) encourageant les propriétaires et les promoteurs à rencontrer des standards élevés en matière de construction écologique.	- Ville de Léry - Gouvernement du Qc.			
	11. Favoriser le développement de nouveaux secteurs conviviaux et mixtes à dominance résidentielle.	Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui détermine, dans les secteurs à développer, où implanter les services de proximité.	- Ville de Léry			
		Élaborer des PPU pour le secteur du cœur communautaire multifonctionnel et celui du golf (secteurs A et G au plan de phasage).	- Ville de Léry			
		Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui détermine, dans les secteurs à développer, où implanter les équipements publics et les services à la	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ DU TERRITOIRE ET UN AMÉNAGEMENT DURABLE À ÉCHELLE HUMAINE  
MISANT SUR LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		population (tels que les CPE, les garderies, les écoles, les centres communautaires, etc.).				
		Adopter un règlement sur les PAE ou un PPU qui établit clairement les critères à respecter en matière de design urbain universel (Municipalité amie des aînés et Municipalité amie des enfants).	- Ville de Léry			
	12. Adapter l'aménagement des futurs secteurs de façon à restreindre les risques pour la santé et la sécurité publique.	Adopter des normes de construction et d'aménagement permettant le développement de quartiers sécuritaire à l'abri des nuisances.	- Ville de Léry			
		Mise à jour et révision du plan de sécurité civile et de mesure d'urgence.	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 3 : RENFORCER ET SÉCURISER LES LIENS DE TRANSPORT VERS LES PÔLES RÉGIONAUX ET MÉTROPOLITAINS ET PROMOUVOIR UN MODE DE VIE ACTIF**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
<p>La troisième orientation a pour but de renforcer les liens de transport métropolitain avec les pôles régionaux et promouvoir un mode de vie actif. Le principal axe de transport de la Ville de Léry est le boulevard de Léry (route 132) auquel sont connectées quelques voies locales. La vitesse de circulation sur ce principal axe de transport complexifie son appropriation par les piétons et les cyclistes et présente des problèmes de sécurité aux intersections. En ce qui concerne l'ensemble des réseaux de transport, présents sur le territoire, le Plan d'urbanisme prévoit des interventions qui visent principalement à améliorer leur fonctionnalité et à assurer la sécurité des usagers.</p>	<p>1. Réaménager les abords et les intersections du boulevard de Léry (route 132), de façon conviviale et sécuritaire, notamment dans une optique de continuité du tissu urbain.</p>	<p>Mettre à jour l'<i>Étude de circulation</i> visant à identifier les faiblesses et les opportunités du boulevard de Léry (route 132), afin d'améliorer sa fonctionnalité.</p>	<p>- Ville de Léry - MTQ</p>			
		<p>Assurer des représentations auprès du MTQ afin d'améliorer la sécurité du boulevard de Léry (route 132), notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la reconfiguration et le réaménagement des principales intersections (rue de la Gare, rue de l'Hôtel-de-Ville, chemin du Golf, etc.);</li> <li>- l'évaluation de la pertinence de la mise en place de mesures de ralentissement de la circulation (réduction de la vitesse, feux clignotants, etc.) à certaines intersections clés;</li> <li>- la réduction de la limite de vitesse autorisée à 50 km/h;</li> <li>- la réduction de la zone tampon et des marges de recul des bâtiments situés à ses abords, etc.</li> </ul>	<p>- Ville de Léry - MTQ</p>			
		<p>Élaborer un plan directeur intégrant un exercice de participation citoyenne visant la mise en valeur du boulevard de Léry (route 132), de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- établir une signature léryveraine;</li> </ul>	<p>- Ville de Léry - MTQ</p>			



**ORIENTATION 3 : RENFORCER ET SÉCURISER LES LIENS DE TRANSPORT VERS LES PÔLES RÉGIONAUX ET MÉTROPOLITAINS ET PROMOUVOIR UN MODE DE VIE ACTIF**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser la fonctionnalité et l'homogénéité du boulevard (révision des usages autorisés, des marges de recul, des gabarits, des mesures associées à l'entreposage, à l'affichage, au couvert forestier, à la qualité architecturale, etc.);</li> <li>- assurer une desserte commerciale adéquate;</li> <li>- améliorer et sécuriser les liens piétonniers et cyclables entre les milieux de vie situés de part et d'autre du boulevard, etc.</li> </ul>				
	2. Aménager et sécuriser les intersections actuelles et projetées (dans le cadre de futurs projets de développement) qui relient les secteurs situés de part et d'autre du boulevard de Léry (route 132).	Étudier la faisabilité ainsi que les impacts économiques de la municipalisation de certains chemins privés en vue d'augmenter la connectivité entre les secteurs situés de part et d'autre du boulevard de Léry (route 132).	- Ville de Léry - Propriétaires concernés			
		Procéder au réaménagement des intersections de façon à les rendre plus sécuritaire (améliorer la visibilité, améliorer l'affichage, marquage au sol, etc.).				
	3. Planifier et mettre en place un réseau cyclable municipal continu et intégré au réseau régional.	Planifier le réseau cyclable existant et projeté afin de favoriser son intégration avec le réseau régional de sentiers récréatifs (voies cyclables et autres).	- Ville de Léry - MRC de Roussillon - Villes voisines			
		Mettre en place une piste cyclable en bordure du boulevard de Léry (sur l'accotement, l'ancienne emprise	- Ville de Léry - MTQ - Vélo-Québec			

**ORIENTATION 3 : RENFORCER ET SÉCURISER LES LIENS DE TRANSPORT VERS LES PÔLES RÉGIONAUX ET MÉTROPOLITAINS ET PROMOUVOIR UN MODE DE VIE ACTIF**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
	4. Appuyer de façon proactive les efforts visant à accroître l'offre de transport collectif vers Montréal et les villes voisines et encourager son utilisation.	d'Hydro-Québec ou de la voie ferrée non-utilisée de CSX) en favorisant la mise en réseau des attraits historiques, archéologiques, esthétiques et écologiques du territoire. Durant la saison hivernale, cette piste cyclable pourrait être convertie en parc linéaire pour le ski de fond.	- Villes voisines			
		Réaliser une étude visant à établir les besoins des citoyens en matière de transport en commun.	- Ville de Léry - CITSO			
		Se doter d'un Plan de mobilité durable devant orienter les décisions prises en matière d'intégration et de développement du réseau de transport collectif et actif.	- Ville de Léry			
		Collaborer avec le CITSO afin de maintenir et améliorer la desserte en transport collectif sur l'ensemble du territoire léryverain, par le biais du service d'autobus, de taxi-bus ou d'autres formes de transport collectif.	- Ville de Léry - CITSO			
		Procéder à l'harmonisation du positionnement des stations d'autobus de part et d'autre du boulevard de Léry (route 132), de façon à uniformiser la distance qui les sépare.	- Ville de Léry - CITSO			

**ORIENTATION 3 : RENFORCER ET SÉCURISER LES LIENS DE TRANSPORT VERS LES PÔLES RÉGIONAUX ET MÉTROPOLITAINS ET PROMOUVOIR UN MODE DE VIE ACTIF**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
	5. Accroître la convivialité, la connectivité et la sécurité des rues existantes et futures pour les piétons et les cyclistes.	Revoir les dispositions réglementaires permettant d'aménager l'emprise de la route de façon plus conviviale et sécuritaire (ex. réduction de la largeur des rues, implantation sur rues des bâtiments, faible hauteur des bâtiments, aires de stationnement situées à l'arrière des bâtiments plutôt qu'à l'avant, etc.).	- Ville de Léry			
		Mettre en place des mesures d'atténuation de la circulation routière à certaines intersections clés.	- Ville de Léry - MTQ			
		Sécuriser les parcours et les passages piétonniers et cyclables via l'aménagement du domaine public (trottoirs, éclairage, mobilier urbain, etc.).	- Ville de Léry - MTQ			
		Effectuer des démarches auprès du MTQ afin de modifier la carte du réseau de camionnage lourd, dans l'optique de réduire sa présence sur le boulevard de Léry (milieu urbanisé).	- Ville de Léry - MTQ			
		Se doter d'un Plan de mobilité durable devant orienter les décisions prises en matière d'intégration et de développement du réseau de transport collectif et actif.	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 4 : RECONNAÎTRE ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES, HISTORIQUES ET PAYSAGÈRES DE L'IDENTITÉ LÉRYVERAINE ET DES PAYSAGES D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
<p>La quatrième orientation vise à affirmer et consolider les caractéristiques de l'identité léryveraine. La Ville de Léry se distingue des municipalités voisines à plusieurs égards, tant par sa situation privilégiée que par son cadre champêtre. Ces caractéristiques ont permis de forger son identité et le cadre de vie auquel les citoyens s'identifient. Dans cette optique, le Plan d'urbanisme préconise la mise en valeur des paysages en misant sur la forêt et la végétation urbaine, les percées visuelles sur le lac Saint-Louis de même que sur le cadre bâti ancien et la trame de rues d'origine. Il s'agit également d'assurer la préservation du caractère distinctif de certains secteurs résidentiels déjà bien établis, notamment par la mise en place d'outils de planification et de réglementation de différentes natures (PPU, PAE, PIIA, etc.).</p>	<p>1. Améliorer les percées visuelles et l'accessibilité publique du lac Saint-Louis</p>	<p>Promouvoir la mise en valeur et l'accès au lac Saint-Louis par l'aménagement d'un second accès public (négociations avec le club nautique Woodlands).</p>	- Ville de Léry			
		<p>Acquérir les terrains adjacents au quai municipal afin de consolider la vocation publique et le caractère rassembleur du site.</p>	- Ville de Léry			
		<p>Créer, à l'aide d'un PPU, un lien privilégié entre le quai municipal donnant accès au lac et le cœur communautaire projeté à travers un aménagement distinctif (mobiliers urbains, marquage au sol, signalisation, etc.).</p>	- Ville de Léry			
		<p>Favoriser, à l'aide d'un règlement sur les PIIA, la mise en place de mesures visant à protéger les percées visuelles vers le lac Saint-Louis.</p>	- Ville de Léry			
		<p>Soutenir les initiatives de protection et de mise en valeur de la Réserve nationale de la faune des Îles-de-la-Paix.</p>	- Ville de Léry - MDDELCC			

**ORIENTATION 4 : RECONNAÎTRE ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES, HISTORIQUES ET PAYSAGÈRES DE L'IDENTITÉ LÉRYVERAINE ET DES PAYSAGES D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		Revoir la densité prescrite, les normes de construction et les critères de PIIA concernant les constructions en bordure du lac Saint-Louis de façon à préserver l'identité et la qualité du lieu.	- Ville de Léry			
		Assurer la sécurité publique par la gestion des contraintes naturelles (rives et littoral, plaines inondables).	- Ville de Léry			
	2. Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique.	Procéder à la mise à jour de l'inventaire des bâtiments et des sites d'intérêt patrimonial ou esthétique, de manière à inventorier de façon plus détaillée les caractéristiques particulières des bâtiments et des sites d'intérêt sur l'ensemble du territoire.	- Ville de Léry			
		Évaluer l'opportunité et la pertinence, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, de citer certains bâtiments d'intérêt patrimonial.	-Ville de Léry -Propriétaires concernés -MCC			
		Évaluer la capacité financière de la Ville de mettre en œuvre un <i>Programme de subventions pour la réalisation de travaux de restauration ou de rénovation</i> sur les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés dans le cadre d'un inventaire.	-Ville de Léry -MCC			

**ORIENTATION 4 : RECONNAÎTRE ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES, HISTORIQUES ET PAYSAGÈRES DE L'IDENTITÉ LÉRYVERAINE ET DES PAYSAGES D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		Assujettir à un règlement de PIIA les travaux de construction, d'agrandissement, de rénovation et d'opérations cadastrales réalisés sur les bâtiments et les terrains identifiés dans la mise à jour de l'inventaire des bâtiments et sites d'intérêt patrimonial.	- Ville de Léry			
		Promouvoir et mettre en valeur les attraits historiques et archéologiques de la Ville de Léry à des fins récréotouristiques (ex. signalisation, parcours d'interprétation, visites guidées, etc.).	- Ville de Léry			
	3. Profiter de la présence et des avantages socio-économiques que peuvent générer les paysages d'intérêt local et métropolitain sur le territoire (route panoramique, lac Saint-Louis, site d'intérêt faunique et floristique).	Développer une stratégie de préservation et de mise en valeur écotouristique des paysages, des panoramas et des points de vue d'intérêt sur le territoire de la Ville de Léry.	- Ville de Léry			

**ORIENTATION 4 : RECONNAÎTRE ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES, HISTORIQUES ET PAYSAGÈRES DE L'IDENTITÉ LÉRYVERAINE ET DES PAYSAGES D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
	4. Veiller à harmoniser les nouvelles constructions à la trame de rues et au cadre bâti existants (largeur des rues, échelles de volumétrie et de hauteur des bâtiments, qualité des matériaux, caractère hétérogène et organique, etc.).	Élaborer et mettre en œuvre un Programme d'aménagement du domaine public orienté vers des aménagements distinctifs qui représentent bien l'identité léryveraine (plantation, mobilier urbain, aménagement paysager, affichage intégré, etc.) afin de mettre en valeur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les principales portes d'entrées</li> <li>- la route panoramique du chemin du Lac-Saint-Louis</li> <li>- les paysages d'intérêt locaux et métropolitains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ville de Léry</li> <li>- MTQ</li> </ul>			
		Assurer l'harmonisation des différentes fonctions urbaines à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, notamment par l'adoption d'une réglementation permettant de régir et de restreindre l'implantation d'usages contraignants en milieu à dominance résidentielle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ville de Léry</li> </ul>			
		Encadrer les procédures de remembrement et d'acquisition de terrains.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ville de Léry</li> <li>- Propriétaires concernés</li> </ul>			

**ORIENTATION 4 : RECONNAÎTRE ET METTRE EN VALEUR LES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES, HISTORIQUES ET PAYSAGÈRES DE L'IDENTITÉ LÉRYVERAINE ET DES PAYSAGES D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN**

DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTIONS	INTERVENANTS	0-2 ANS	2-5 ANS	5 +
		Établir des dispositions normatives encadrant les superficies minimales des lots de manière à respecter l'identité léryveraine.	- Ville de Léry			
		Favoriser la consolidation et l'amélioration du cadre bâti résidentiel existant par la mise en place de certaines mesures incitatives qui soutiennent la rénovation du parc immobilier (ex. adhésion à un programme gouvernemental de revitalisation urbaine).	- Ville de Léry - Gouvernement du Québec			
		Établir des dispositions normatives d'encadrement des travaux de rénovation et des projets d'insertion (volumétrie, gabarits, implantation, matériaux, etc.).	- Ville de Léry			



## 11. LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 11.1 Les dispositions déclaratoires

#### 11.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule «*Plan d'urbanisme de la Ville de Léry*». Un Plan d'urbanisme constitue un règlement municipal adopté et mis en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

#### 11.1.2 Règlement remplacé

Est remplacé par le présent règlement, le règlement de Plan d'urbanisme numéro 89-230 de la Ville de Léry et ses amendements.

#### 11.1.3 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Léry.

#### 11.1.4 But

L'objet du présent règlement est d'établir les conditions permettant la réalisation concrète des potentiels naturels et humains en ce qui a trait à l'aménagement et au développement harmonieux du territoire de la Ville de Léry. Elles déterminent un encadrement général devant orienter les interventions potentielles qui façonneront ce territoire.

### 11.2 Les dispositions interprétatives

#### 11.2.1 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement de Plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des objectifs, des moyens de mise en œuvre, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

## 12. L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ à la séance du Conseil municipal tenue le 11 avril 2016, résolution numéro 2016-04-062.**

<b>AVIS DE MOTION DONNÉ LE :</b>	<b>8 février 2016</b>
<b>ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT LE :</b>	<b>14 mars 2016</b>
<b>ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE LE :</b>	<b>4 avril 2016</b>
<b>ADOPTION DU RÈGLEMENT LE :</b>	<b>11 avril 2016</b>
<b>CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC DE ROUSSILLON ÉMIS LE :</b>	<b>27 juin 2016</b>
<b>ENTRÉE EN VIGUEUR LE :</b>	<b>27 juin 2016</b>
<b>AVIS PUBLIC D'ADOPTION DONNÉ LE :</b>	<b>14 juillet 2016</b>

*(s) Walter Letham*

MAIRE

*(s) Dale Stewart*

DIRECTEUR GÉNÉRAL ET  
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

### CERTIFICAT DE PUBLICATION

#### RÈGLEMENT NUMÉRO 2016-450

Je, soussigné, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-annexé en en affichant une copie au bureau de la municipalité entre 13 h et 17 h ; j'ai également fait publier cet avis dans le journal Le Soleil de Châteauguay, édition du 20 juillet 2016.

**EN FOI DE QUOI**, je donne ce certificat, ce 14<sup>e</sup> jour du mois de juillet 2016.

*(s) Dale Stewart*

Dale Stewart  
Directeur général et secrétaire-trésorier

## ANNEXE 1