



L'Île-des-Sœurs
un développement harmonieux

Nun's Island – *A Harmonious Development*





Il appartient aux insulaires de prendre en main la pérennité de leur environnement en encourageant un usage respectueux de son utilisation.

It is up to Nuns' Island residents to take the sustainability of their surroundings in hand by encouraging its respectful use.

Un peu d'histoire...

- Propriétaires de toute l'Île des Sœurs depuis près de 250 ans, les sœurs de la Congrégation de Notre-Dame vendent, en 1956, l'ensemble de leurs terrains à la compagnie *Quebec Home and Mortgage Corporation*. Le territoire est annexé à Verdun cette même année et ce, bien que la Ville ne soit propriétaire d'aucune parcelle de terrain.
- Après la vente de l'île et la construction du pont Champlain, L'Île-des-Sœurs devient un endroit propice pour le développement d'un tout nouveau concept d'aménagement résidentiel de type « Cité-jardins » s'intégrant avec respect à la nature environnante. La *Quebec Home and Mortgage Corporation* décide alors de louer l'île à *Metropolitan Structures Inc.* pour une période de 99 ans et lui confie la responsabilité de l'exploiter.

Une vision du développement qui a beaucoup évolué

- Le premier plan directeur de développement a été finalisé en 1966. Il a été conçu par les plus grands planificateurs de l'époque, parmi lesquels l'architecte de réputation mondiale Mies Van der Rohe. C'est ainsi qu'un premier ensemble de 3 000 logements locatifs a été construit dans une partie de la forêt. Le plan de type « Cité-jardins » visait la construction de diverses typologies de logements, selon une densité forte et moyenne maximisant les espaces libres entre les habitations et la préservation des plus grands arbres de cette partie de la forêt.
- Au milieu des années 60, les prévisions de développement évaluent qu'en 1981, la population insulaire totalisera d'environ 48 000 personnes et qu'elle continuera d'augmenter ensuite au rythme de 500 nouveaux résidents par année. À la suite d'un ralentissement économique et après avoir conclu une entente avec le propriétaire foncier, *Metropolitan Structures Inc.* vend à divers promoteurs ses droits de développement immobilier.

A bit of history...

- Owners of all Nuns' Island for nearly 250 years, the sisters of Congregation de Notre-Dame sold all of their lands to a private company, the *Quebec Home and Mortgage Corporation* in 1956. The territory was annexed to Verdun that same year, although the City didn't own any land there.
- Following the sale of the island and the construction of Champlain Bridge, Nuns' Island became an ideal place for setting up a brand new concept of residential development ("Garden City" type), respecting and integrating into the area's natural environment. *Quebec Home and Mortgage Corporation* then decided to lease the island to *Metropolitan Structures Inc.* for a period of 99 years and entrusted it with the responsibility of developing it as well.

A development vision that has substantially changed over the years

- The first master plan was finalized in 1966 and was designed by the top planners of that period, including world-renowned architect Mies Van der Rohe. An initial complex of 3,000 rental units was consequently built within part of the forest. The "Garden City" plan aimed at building various types of high- and medium-density housing, maximizing free space between the dwellings, and preserving the largest trees in that part of the forest.
- In the mid-sixties, based on developmental projections, the island population would total approximately 48,000 by 1981 and growth would continue at the rate of 500 new residents per year. Following an economic slowdown and after reaching an agreement with the landowner, *Metropolitan Structures Inc.* sold its real estate development rights to various developers.

La vocation écologique de L'Île-des-Sœurs est défendue par Verdun

- En mars 1989, l'administration verdunoise et la collectivité prennent des mesures durables afin d'assurer la protection de la principale partie restante du boisé de l'île. Au terme d'un processus de consultation, Verdun adopte son premier plan d'urbanisme accompagné d'une toute nouvelle réglementation qui initie les règles du développement harmonieux de L'Île-des-Sœurs.
- En juillet 2000, à la suite des consultations publiques faites dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme de Verdun et conformément aux souhaits exprimés par la population, un nouveau plan d'urbanisme, conjointement réalisé par des biologistes reconnus, met en place le concept d'habitats naturels et leur préservation.
- En mars 2005, à la suite de nouvelles consultations ayant eu lieu en décembre 2003 et janvier 2004, Verdun **reconduit intégralement les règles de développement de l'an 2000** au nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.



*Les promoteurs doivent dédier
10% de leur projet à des fins de parcs
et d'espaces verts.*



*Developers are obliged to
earmark 10% of each project for
parks and green space.*

Nuns' Island's ecological orientation defended by Verdun

- In March 1989, the Verdun administration and the community at large took sustainable measures in order to protect the main remaining part of Nuns' Island's woodlands. Upon completion of a consultation process, Verdun adopted its first urban plan along with brand new regulation that would set off Nuns' Island's harmonious development.
- In July 2000, after public consultations within the revision process of Verdun's urban plan, and in keeping with the wishes expressed by the residents, a new urban plan, jointly developed by well-known biologists, introduced the concept of natural habitats and their preservation.
- In March 2005, following another series of consultations, held in December 2003 and January 2004, Verdun **fully re-established**—in the City of Montréal's new master plan—the **development rules set forth in 2000**.

Grâce à la détermination de l'administration verdunoise, les insulaires ont maintenant accès à la plupart des berges qui ceignent l'île.



Des ententes négociées serrées

- Fermement déterminé à protéger les écosystèmes insulaires, Verdun multiplie les interventions auprès des promoteurs afin de les convaincre de lui céder les terrains ayant une grande valeur écologique. Verdun joue également un rôle actif dans les négociations visant à conclure des échanges de terrains entre les promoteurs au profit des habitats naturels.

À l'origine, Verdun n'était propriétaire d'aucune parcelle de terrains. Au fil des ans, l'arrondissement en a acquis une superficie représentant 28% qu'il a converti en parcs et espaces verts.

Tightly-negotiated agreements

- Firmly determined to protect the island's ecosystems, Verdun increased its interventions with developers in order to convince them to transfer to the municipality land considered highly valued from an ecological standpoint. Verdun also played an active role in the negotiations that led to the conclusion of agreements between developers, to exchange land to the advantage of natural habitats.

Thanks to the determination of Verdun's administration, Nuns' Island residents now have access to most of the waterfront surrounding the island.



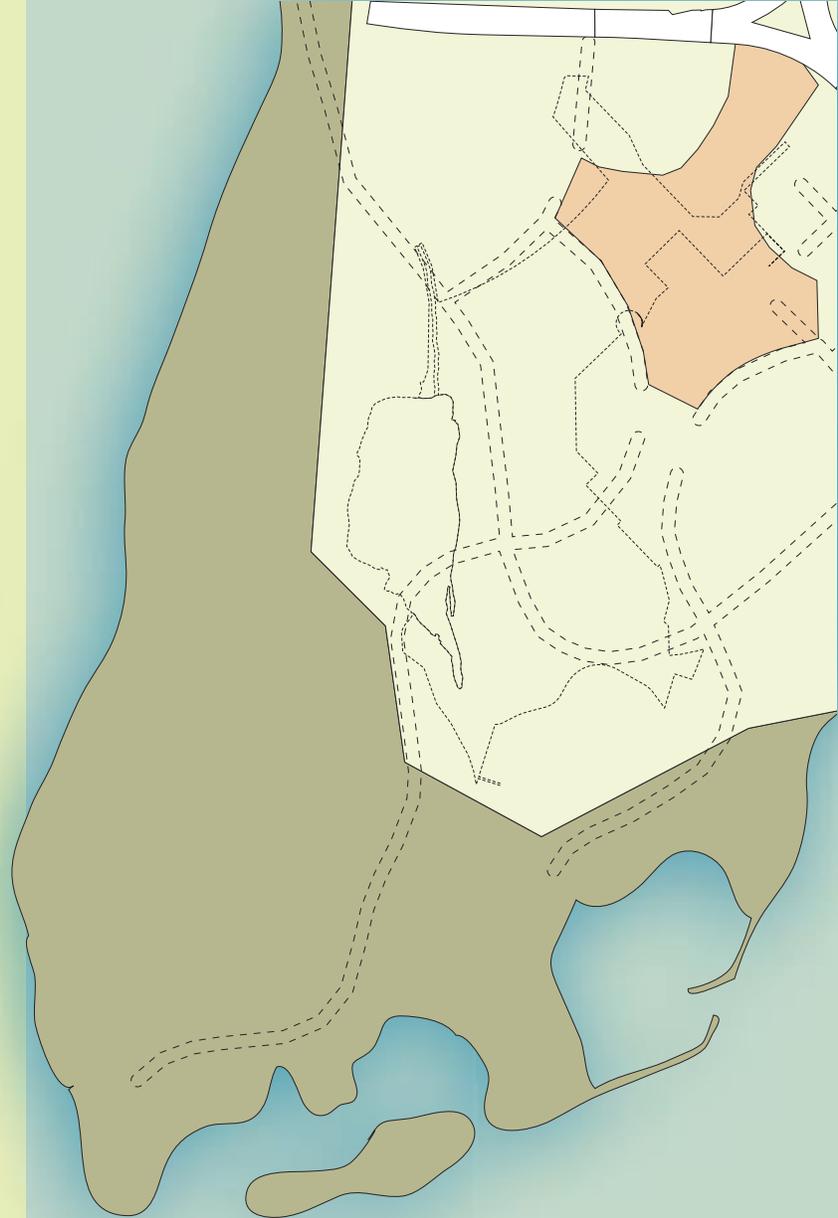
At the outset, Verdun owned no land at all. Over the years, the Borough acquired an area of 28%, which it converted into parks and green space.

Au fil des ans, l'augmentation de la superficie d'hectares naturels protégés par Verdun, de même que le nombre de parcs et espaces verts témoignent des actions d'une administration préoccupée par le devenir harmonieux de L'Île-des-Sœurs.

Over the years, the increase in natural hectarage protected by Verdun, as well as the number of parks and green spaces, clearly reflect the actions of an administration that is concerned about the harmonious destiny of Nuns' Island.

- 100% de la superficie du Boisé est voué à la construction résidentielle.
- Les promoteurs, alors propriétaires de l'ensemble de l'île, planifient la construction d'immeubles en hauteur et de résidences contiguës de densité urbaine.
- Les prévisions démographiques indiquent que la population insulaire comptera quelque 48 000 personnes en 1981.
- Le schéma d'aménagement du réseau routier envisage la construction d'une artère importante en plein cœur du Boisé.

- 100% of the woodlands area was intended for residential construction.
- The developers, who owned the whole island at the time, planned the construction of multi-storey buildings and urban density attached housing.
- According to population forecasts, there would be a total of approximately 48,000 residents on the island by 1981.
- The development plan for the road system called for the construction of a major artery right in the middle of the woodlands.



-  Zone de remblai pour usage privé
Backfill area for private use
-  Aire de services publics
Public services area
-  Résidentiel
Residential
-  Routes envisagées
Proposed roads

1966

- À la fin des années 80, les citoyens étaient divisés quant à la proposition de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) de faire du Boisé un parc-nature, considérant qu'un tel aménagement attirerait trop de gens de l'extérieur. La CUM a alors retiré son projet.
- En 1991, Verdun investit plus de 7 millions de dollars et acquiert à des fins de protection 210 000 m² de Boisé, auparavant destinés au développement résidentiel.
- En 1999, Verdun propose aux insulaires de faire l'acquisition des 100 000 m² zonés résidentiels, dans le Boisé, afin de le protéger dans son intégralité. Ils rejettent le projet qui aurait nécessité l'adoption d'un règlement d'emprunt de 14 millions de dollars.
- En 2000, Verdun dépose un scénario optimal de développement de L'Île-des-Sœurs, révisé par les biologistes. Cette démarche, qui demeure un cas unique au Québec, va contribuer à l'élaboration du plan d'urbanisme de juillet 2000.



- In the late 80s, residents were divided as to the Montreal Urban Community's proposal to designate the woodlands a nature park, considering it would attract too many people from outside the island. The MUC then decided to withdraw its project.
- In 1991, Verdun invested over \$7 million and purchased 210,000 square metres of the woodlands to protect them from planned residential development.
- In 1999, Verdun submitted a proposal to the islanders to purchase the 100,000 square metres of residentially-zoned land, in the woodlands, in order to fully protect them. The residents rejected the project, which would have required the adoption of a \$14-million loan by-law.
- In 2000, Verdun tabled an optimal scenario for developing Nuns' Island. This scenario was reviewed and revised by biologists. This approach, which is still a unique case in Québec, would contribute toward the development of the urban plan completed in July 2000.

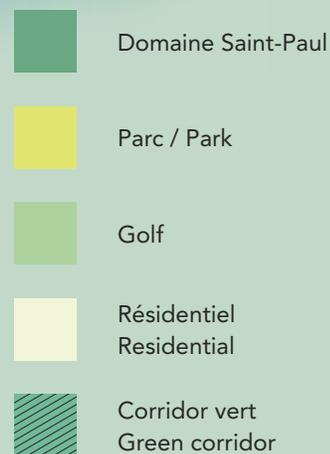


1989

- En décembre 2000, Verdun acquiert 320 000 m² de terrain sur la Pointe sud. Cette acquisition, qui représente un investissement de 5,8 millions de dollars permet de réserver 64% de toute la Pointe sud à des fins d'espaces verts.
- Le Boisé Saint-Paul est agrandi de 30 000 m² par Verdun. Le Comité de protection du patrimoine-Île-des-Sœurs permet l'ajout de 18 500 m² additionnels.
- Suivant la recommandation de biologistes et du ministère de l'Environnement: Verdun préserve et acquiert un boisé riverain de 50 000 m² de même qu'un corridor vert de 9 000 m² reliant le Boisé Saint-Paul et le parc riverain. De plus, Verdun élargit et complète l'achat de toutes les berges de la Pointe sud sur une largeur de 30 mètres. L'administration verdunoise finalise également les acquisitions de 259 450 m² de terrains destinés à la création d'un golf écologique visant un aménagement complémentaire et diversifié aux habitats naturels. Dans cette opération d'acquisition et de remembrement de terrains, plus de 35 000 m² de terrains se sont ajoutés à la superficie des habitats naturels.
- L'administration verdunoise prend l'engagement et adopte les conditions réglementaires nécessaires à l'aménagement d'un golf ayant une accréditation écologique.
- Verdun appuie la création d'un refuge écologique du ministère de l'Environnement.



- In December 2000, Verdun purchased 320,000 square metres of land on the Southern tip. This purchase, which involved an investment of \$5.8 million, made it possible to earmark 64% of the entire Southern tip for green spaces.
- Verdun enlarged Boisé Saint-Paul by 30,000 square metres. Nuns' Island's Natural Heritage Committee grants an additional 18,500 square metres.
- Upon the recommendation of biologists and the *ministère de l'Environnement*, Verdun preserved and purchased 50,000 square metres of waterfront woodlands as well as a 9,000-square-metre green corridor linking Boisé Saint-Paul to the park. Moreover, Verdun expanded and concluded the purchase of all Southern tip waterfronts—a 30-metre wide strip. The Verdun administration also finalized the acquisition of 259,450 square metres of land earmarked for the construction of an ecological golf course, which is set to include diversified planning to complement existing natural habitats. In this operation of land acquisition and regrouping, natural habitats gained over 35,000 square metres of land.
- The Verdun administration committed itself and adopted the regulatory terms and conditions required to develop an ecological golf course.
- Verdun supported the development of the *Ministère de l'Environnement's* ecological sanctuary.



2000

Toujours dans la perspective de préserver le caractère écologique de l'île de même que la faune et la flore qui y vivent, l'administration verdunoise continue de multiplier les actions concrètes.

- En 2005, Verdun maintient le cap sur les orientations du plan d'urbanisme de l'an 2000 et encadre le développement résidentiel sur le Pointe sud afin qu'il s'intègre sans nuire aux écosystèmes des milieux naturels de la région.
- Verdun procède à l'installation d'une clôture autour du boisé afin de contrôler les empiètements pouvant nuire à l'intégrité écologique du milieu.
- En collaboration avec les biologistes, Verdun énonce les règles d'or pour tous les utilisateurs des sentiers du Domaine Saint-Paul et termine actuellement l'élaboration d'une signalisation qui s'intégrera harmonieusement à l'environnement.
- L'arrondissement confie à Héritage Laurentien l'entretien et l'aménagement des milieux naturels sur toute la Pointe sud.
- En collaboration avec Héritage Laurentien, Verdun ajoute une patrouille quotidienne dont l'objectif est de voir au respect des règlements municipaux sur les pistes cyclables et dans les milieux protégés.



Also for the purpose of preserving the island's ecological features as well as existing fauna and flora, the Verdun administration continues to take more and more concrete actions:

- In 2005, Verdun is staying the course on the directions of the 2000 planning program and is overseeing the residential development on the Southern tip so that it harmoniously integrates into the area's ecosystems, without harming them.
- Verdun installed a fence around the woodlands in order to control trespassing that may harm the ecological integrity of the environment.
- In cooperation with the biologists, Verdun is laying down golden rules for all users of Domaine Saint-Paul pathways and is presently completing the development of suitable signage that will fit into the environment.
- The Borough is entrusting to *Héritage Laurentien* the maintenance and management of the natural environments all over the Southern tip.
- In cooperation with *Héritage Laurentien*, Verdun is adding a daily patrol whose objective is to ensure respect of the municipal by-laws along bicycle paths and in protected areas.



	Domaine Saint-Paul
	Parc / Park
	Golf
	Résidentiel Residential
	Corridor vert Green corridor

2005

Un Comité consultatif d'urbanisme responsable

- Verdun veille à ce que les développements résidentiels proposés par les promoteurs sur la Pointe sud soient respectueux des règles d'implantation et d'intégration architecturale préservant les écosystèmes existants et futurs. Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), composé majoritairement de résidants et de résidentes et sur lequel siègent aussi des élus municipaux, joue à cet égard un rôle de premier plan. Rigoureux et extrêmement exigeant en matière de qualité du cadre bâti, le CCU a plusieurs fois rejeté des projets qui ne répondaient pas aux standards de Verdun.

Verdun continue de protéger les espaces verts de la construction résidentielle.

Mise en place d'un Comité de gestion et de suivi des habitats naturels de Verdun

- Verdun a également mis sur pied un Comité de gestion et de suivi des habitats naturels afin de guider les actions de l'administration pour la préservation et la mise en valeur des habitats naturels sur son territoire.



A responsible Urban Planning Advisory Committee

- Verdun is committed to ensuring that the housing developments proposed by the developers respect the site planning and architectural integration rules preserving existing and future ecosystems. The Urban Planning Advisory Committee—made up predominantly of residents as well as elected municipal officials—plays a leading role in this regard. Rigorous and extremely demanding in matters relating to the quality of the built environment, this committee—on a number of occasions—has rejected projects that didn't meet Verdun's standards.

Committee set up to manage and monitor Verdun's natural habitats

- Verdun also set up a committee to manage and monitor the natural habitats in order to guide the Administration's actions to preserve and develop the natural habitats on its territory.

Verdun continues to protect green spaces from residential construction.



Les Verdunois

⋮

respectueux
de
nature



Grâce aux nombreuses interventions de l'administration verdunoise, les insulaires cohabitent harmonieusement avec les milieux naturels dont le secteur est particulièrement riche.



Thanks to the many actions taken by the Verdun administration, islanders are living in harmony with natural habitats, which are abundant in this area.



« À l'origine il y a eu une période de gloire au niveau de l'intégration architecturale puisque le promoteur locateur pouvait imposer son choix d'aménagement. Par la suite, la venue de divers promoteurs indépendants a entraîné une harmonisation moins heureuse jusqu'à l'arrivée du premier plan d'urbanisme.

Maintenant l'arrondissement exige un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour bien encadrer le développement sur L'Île-des-Sœurs. Quelques quartiers ont maintenant retrouvé plus de tonus et de caractère. Il faut continuer à être sévère et exiger une architecture structurée et de qualité. Il faut créer des espaces citadins, d'autres verts et les aménager pour favoriser le dialogue entre ces espaces.

La qualité de vie est plus complexe et raffinée lorsqu'on peut faire varier et harmoniser au moins trois typologies d'habitation, soit de deux, six et vingt étages dans un même ensemble, tout en évitant de concentrer la haute densité seulement tout autour de l'île »

Dan S. Hanganu, architecte



“Originally, there was a period of glory with regard to architectural integration, as the developer-lessor could impose its own choice of development. Various independent developers subsequently arrived on the scene, resulting in less successful harmonization, until Verdun’s first planning program was launched.

Today, the Borough demands a site planning and architectural integration program to efficiently oversee development on Nuns’ Island. A few neighbourhoods have now regained a more dynamic spirit and character. This strict approach must be continued and structured, quality architecture must be demanded. Urbanized areas must be created as well as green space and these must be developed in such a way as to promote dialogue between the two.

“Quality of life is more complex and refined when there is a variety of at least three types of housing that can be harmonized—such as two, six and twenty stories in the same complex—while avoiding a concentration of high density alone all around the island.”

Dan S. Hanganu, Architect



“...The buildings won’t encroach at all on the areas that are protected under the zoning plan tabled in 2000; moreover, the wooded corridor and ecological golf course will be a buffer zone between these buildings and the Saint-Paul woodlands; in fact, they have been partly designed for this purpose. Better still, the density of the housing units will make it possible to preserve—elsewhere in the region—unbuilt areas, including farmlands, and natural habitats as well...”

François Morneau, Biology Counsel



« ...Les constructions ne vont empiéter d'aucune façon sur les sites protégés en vertu du plan de zonage déposé en 2000. De plus, le corridor boisé et le golf écologique constitueront une zone tampon entre ces édifices et le bois Saint-Paul; ils ont d'ailleurs été conçus en partie pour cette fonction. Mieux la densité des logements va permettre de préserver, ailleurs dans la région, des zones non bâties dont des terres agricoles et probablement des milieux naturels... »

François Morneau, biologiste conseil



L'administration verdunoise a la ferme volonté de continuer à protéger les espaces naturels de L'Île-des-Sœurs et les mettre en valeur.

The Verdun administration is strong-willed to continue protecting and enhancing Nuns' Island's natural areas.