

Plan d'urbanisme de Montréal

PARTIE II : CHAPITRE 7

Arrondissement de Dorval- L'Île-Dorval



VERSION PRÉLIMINAIRE
JUN 2005



Mot du maire de l'arrondissement

Chères concitoyennes,

Chers concitoyens,

Le Plan d'urbanisme de Montréal, adopté par le conseil municipal à la séance du 22 novembre 2004, est le document de référence en matière d'intervention sur le territoire. Il présente la vision d'aménagement et de développement du territoire montréalais sur un horizon de dix ans.

Le chapitre de l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval fait partie intégrante du Plan d'urbanisme. Il rappelle les orientations pan-montréalaises qui concernent l'arrondissement et présente les orientations et les objectifs de portée locale spécifiques à Dorval–L'Île-Dorval. Il soutient le développement équilibré et respectueux des différentes composantes de l'arrondissement en vue de répondre aux besoins de la population.

Le contenu du présent chapitre s'appuie sur les consensus établis lors du Sommet d'arrondissement de 2002. À cette occasion, les citoyens se sont prononcés quant à une vision d'avenir pour Dorval–L'Île-Dorval et ont discuté de plusieurs grands défis, notamment en ce qui a trait aux nouveaux besoins en matière de logement, à l'amélioration des liens entre les secteurs nord et sud de l'arrondissement ainsi qu'à la protection du patrimoine bâti et naturel.

Le Plan d'urbanisme représente un contrat social entre les citoyens, la municipalité et les partenaires publics et privés en vue de concrétiser les orientations et les objectifs d'aménagement et de développement du territoire. À cet égard, l'arrondissement a un rôle important à jouer dans la mise en œuvre de la vision d'aménagement et de développement de Montréal, et plus particulièrement de Dorval–L'Île-Dorval. Dans le même sens, l'arrondissement révisera sa réglementation d'urbanisme en vue d'en assurer la conformité au Plan d'urbanisme d'ici novembre 2005.

Je suis fier de vous proposer de prendre part à la réalisation du Plan d'urbanisme afin que l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval connaisse un développement de qualité au cours des prochaines années.

Le maire de l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Yeomans', written in a cursive style.

Peter Yeomans

Table des matières

7.1	Introduction	1	
7.2	Le rappel du parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises	3	
7.3	Les enjeux locaux d'aménagement	7	
Enjeu 1	Les nouveaux besoins en matière de logement		
	Objectif 1	Diversifier et améliorer la qualité du stock de logements afin de mieux répondre aux besoins des personnes âgées et des jeunes familles	7
	Objectif 2	Encadrer le développement des projets résidentiels afin de préserver le caractère du territoire	8
Enjeu 2	L'amélioration des liens entre les différentes portions du territoire de l'arrondissement		
	Objectif 3	Améliorer les liens entre le secteur nord et le secteur sud de l'arrondissement	8
Enjeu 3	L'amélioration de la qualité de l'environnement urbain		
	Objectif 4	Minimiser les nuisances environnementales engendrées par l'industrie et le réseau autoroutier	9
	Objectif 5	Favoriser l'utilisation de modes de transport - autres que l'automobile	9
	Objectif 6	Mettre en valeur les éléments significatifs du paysage dorvalois	10
Enjeu 4	Le positionnement et la mise en valeur des activités commerciales de l'avenue Dorval et du secteur du Vieux-Village (chemin Bord-du-Lac)		
	Objectif 7	Poursuivre les efforts de mise en valeur de l'avenue Dorval et du secteur du Vieux-Village	10
Enjeu 5	La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel du parcours riverain		
	Objectif 8	Mettre en valeur le parcours riverain	11
Enjeu 6	La consolidation des secteurs d'emplois et de l'activité aéroportuaire		
	Objectif 9	Consolider les secteurs industriels existants	12
	Objectif 10	Favoriser le développement du nouveau secteur d'entreprises à proximité du terrain de golf Dorval	12
7.4	La planification détaillée de portée locale	15	
7.4.1	Avenue Dorval	18	
7.4.2	Chemin Bord-du-Lac	20	
7.5	Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement	23	
7.6	Le plan d'action	39	

7.1

Introduction

Le chapitre de l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval constitue une composante du Plan d'urbanisme de Montréal. Ce chapitre permet de planifier le développement du territoire sur un horizon de dix ans, en fonction des enjeux et des réalités propres à Dorval–L'Île-Dorval et des orientations adoptées pour l'ensemble du territoire de la ville.

Ce document d'arrondissement présente les orientations d'aménagement du territoire et fixe les règles auxquelles se conformeront aussi bien les services de l'arrondissement que ceux de la Ville, ainsi que les autres intervenants concernés. Il traduit les orientations et les stratégies propres à l'arrondissement en tenant compte de sa situation urbaine et de sa réalité sociale. De plus, les opinions formulées par les citoyens lors des consultations publiques y ont été intégrées.

Le présent chapitre rappelle le parti d'aménagement ainsi que la synthèse des orientations pan-montréalaises relatives à l'arrondissement. De plus, il établit les orientations et les objectifs d'aménagement pour les secteurs de planification détaillée de portée locale. Ces secteurs feront l'objet d'une attention particulière de la part de l'arrondissement dans les trois années suivant l'adoption du Plan d'urbanisme. Enfin, les paramètres réglementaires spécifiques au territoire de Dorval–L'Île-Dorval sont également présentés.

7.2

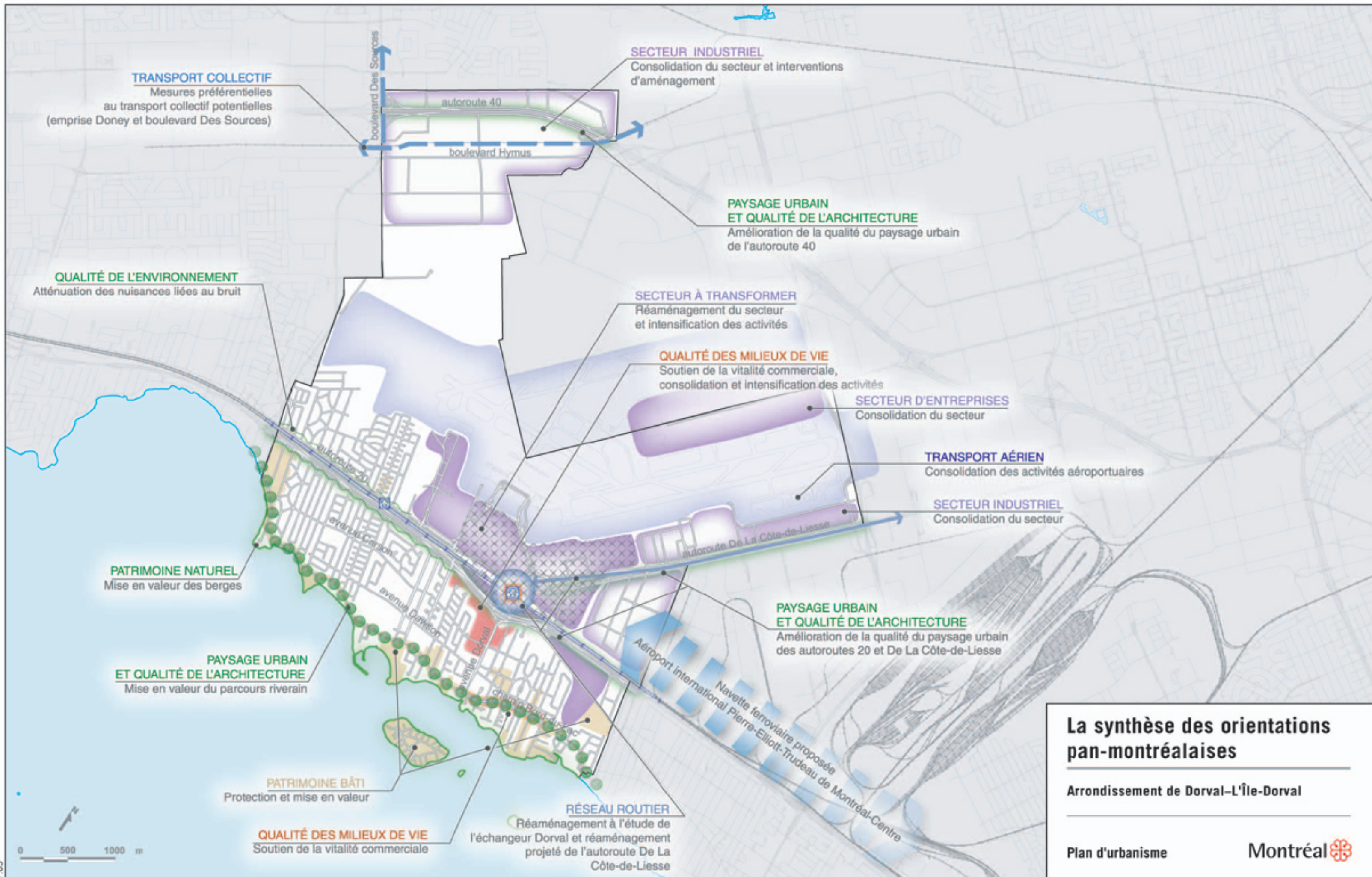
Le rappel du parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme souscrit aux principes du développement durable et vise un accroissement marqué de la qualité de l'aménagement urbain (voir partie I, chapitre 1, du Plan d'urbanisme).

Puisque le nombre de terrains vacants disponibles pour le développement immobilier est limité à Dorval–L'Île-Dorval, il est opportun de veiller à consolider le territoire, contribuant de la sorte à mieux rentabiliser les infrastructures et les équipements existants. Il importe de reconnaître la qualité des acquis et de veiller à leur maintien. Ainsi, le Plan prévoit essentiellement la consolidation des caractéristiques existantes des secteurs établis, qui composent la majorité du territoire de l'arrondissement.

Par ailleurs, des défis importants devront être relevés dans les secteurs à construire et les secteurs à transformer de façon à répondre aux objectifs du Plan d'urbanisme en matière de qualité des milieux de vie, de transport et d'activités économiques tout en respectant les préceptes d'un aménagement urbain de qualité et durable soutenus par le Plan.

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme se décline en sept orientations, dont six touchent particulièrement l'arrondissement (voir la carte suivante, La synthèse des orientations pan-montréalaises, Arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval).



TRANSPORT COLLECTIF
Mesures préférentielles au transport collectif potentielles (emprise Doney et boulevard Des Sources)

SECTEUR INDUSTRIEL
Consolidation du secteur et interventions d'aménagement

PAYSAGE URBAIN ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE
Amélioration de la qualité du paysage urbain de l'autoroute 40

QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT
Atténuation des nuisances liées au bruit

SECTEUR À TRANSFORMER
Réaménagement du secteur et intensification des activités

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Soutien de la vitalité commerciale, consolidation et intensification des activités

SECTEUR D'ENTREPRISES
Consolidation du secteur

TRANSPORT AÉRIEN
Consolidation des activités aéroportuaires

SECTEUR INDUSTRIEL
Consolidation du secteur

PATRIMOINE NATUREL
Mise en valeur des berges

PAYSAGE URBAIN ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE
Amélioration de la qualité du paysage urbain des autoroutes 20 et De La Côte-de-Liesse

PAYSAGE URBAIN ET QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE
Mise en valeur du parcours riverain

PATRIMOINE BÂTI
Protection et mise en valeur

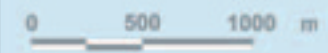
RÉSEAU ROUTIER
Réaménagement à l'étude de l'échangeur Dorval et réaménagement projeté de l'autoroute De La Côte-de-Liesse

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Soutien de la vitalité commerciale

La synthèse des orientations pan-montréalaises

Arrondissement de Dorval-L'Île-Dorval

Plan d'urbanisme



7.3

Les enjeux locaux d'aménagement

Enjeu 1 – Les nouveaux besoins en matière de logement

Dans un souci d'offrir à la population un environnement résidentiel de qualité et de répondre aux nouveaux besoins en matière d'habitation, l'arrondissement souhaite préserver et diversifier le stock de logements afin d'améliorer l'offre résidentielle pour certaines catégories de résidents.

Objectif 1 – Diversifier et améliorer la qualité du stock de logements afin de mieux répondre aux besoins des personnes âgées et des jeunes familles

Les données du recensement de 2001 indiquent que les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent environ 18 % de la population. Cette proportion est donc légèrement plus élevée à Dorval–L'Île-Dorval que dans l'ensemble de la ville de Montréal, où elle n'est que de 15 %. Actuellement, sur le territoire de l'arrondissement, il y a peu d'offre en résidences ou en logements adaptés pour les personnes âgées. Le vieillissement de la population entraînera une forte demande résidentielle de la part de ces ménages, et les promoteurs et les autres intervenants du marché immobilier devront y répondre d'ici les prochaines années.

Par ailleurs, les jeunes familles sont très présentes sur le territoire de l'arrondissement. Toutefois, elles sont confrontées à un stock résidentiel qui exige rajeunissement et rénovation. Dans l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval, plus de 60 % des logements et résidences ont été érigés avant 1960 et les besoins en rénovation se font de plus en plus sentir. Certains ensembles de logements locatifs nécessitent des réparations majeures, comme c'est le cas notamment dans la partie est de l'arrondissement. Selon le recensement de 2001, 31 % des logements privés demandaient des réparations mineures, et 9 % des rénovations majeures.

Actions

-
- 1.1 Mettre en place des conditions qui favorisent l'investissement immobilier de façon à combler les besoins en logement des jeunes ménages et des personnes âgées.

 - 1.2 Élaborer des programmes locaux de rénovation et d'adaptation résidentielle pour les personnes âgées propriétaires de leur propre logement.

 - 1.3 Informer les propriétaires sur les divers programmes d'aide financière pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat offerts par la Ville et les gouvernements du Québec et du Canada.

Objectif 2 – Encadrer le développement des projets résidentiels afin de préserver le caractère du territoire

Une problématique de redéveloppement parcellaire vient transformer l'image résidentielle dans plusieurs quartiers de l'arrondissement. De nouvelles constructions haut de gamme à l'architecture et aux dimensions imposantes s'implantent sur le territoire et brisent parfois la cohérence et l'image d'ensemble des quartiers. À cet égard, l'arrondissement souhaite mettre en place un cadre réglementaire strict visant à limiter la démolition des bâtiments résidentiels qui présentent un potentiel de protection et de mise en valeur ainsi qu'à assurer une intégration architecturale harmonieuse des nouveaux bâtiments au cadre bâti existant.

Actions

-
- 2.1 Développer des outils réglementaires limitant la démolition et encourageant une meilleure préservation du milieu résidentiel.

 - 2.2 Élaborer les modalités d'encadrement des interventions sur les bâtiments et les ensembles patrimoniaux identifiés à la liste et à l'extrait de la carte du patrimoine bâti.

 - 2.3 Encadrer les travaux de rénovation par l'application de mesures réglementaires efficaces (ou strictes, ciblées, appropriées).
-

Enjeu 2 – L'amélioration des liens entre les différentes portions du territoire de l'arrondissement

Le réseau autoroutier est l'un des catalyseurs du développement de Dorval–L'Île-Dorval. Ce réseau a largement contribué à structurer la trame urbaine, mais sa présence a aussi causé le morcellement du territoire et l'arrondissement souhaite corriger cette situation.

Objectif 3 – Améliorer les liens entre le secteur nord et le secteur sud de l'arrondissement

La portion du territoire située au nord de l'autoroute 20, de même que les abords de l'Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal, souffrent d'un enclavement et du manque de liens directs avec la portion sud de l'arrondissement. L'isolement du secteur nord et de l'aéroport entraîne des problèmes d'accessibilité au secteur sud, tant pour les piétons et les cyclistes que pour les automobilistes. La circulation locale est difficile, s'entremêle avec la circulation de transit et les accès à l'aéroport, et limite l'accessibilité aux services pourtant localisés à faible distance. L'arrondissement souhaite améliorer les liens entre les portions nord et sud de son territoire.

Actions

-
- 3.1 Concevoir des mesures destinées à atténuer l'enclavement du secteur nord.

 - 3.2 Réaménager l'échangeur Dorval, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, afin d'améliorer la fluidité de la circulation locale et de permettre une hiérarchisation des déplacements automobiles.

 - 3.3 S'assurer de l'amélioration et de la sécurité des liens piétons et cyclistes lors du réaménagement de l'échangeur Dorval.

 - 3.4 Améliorer la signalisation entre les secteurs nord et sud de l'arrondissement.
-

Enjeu 3 – L'amélioration de la qualité de l'environnement urbain

Tout en mettant en valeur le patrimoine et le paysage de Dorval–L'Île-Dorval, l'arrondissement souhaite améliorer la qualité des milieux de vie en protégeant la santé et la sécurité de la population.

Objectif 4 – Minimiser les nuisances environnementales engendrées par l'industrie et le réseau autoroutier

L'intensité de la circulation sur le réseau autoroutier de Dorval est due à un gros volume de mouvements pendulaires quotidiens (résidence-travail-loisirs), ce qui contribue aux problèmes de pollution et de congestion autoroutière, particulièrement aux échangeurs Dorval et Des Sources. Parallèlement, le territoire compte certains secteurs industriels générateurs de déplacements lourds. Afin d'assurer la qualité des milieux de vie, l'arrondissement souhaite porter une attention particulière à la localisation des entreprises génératrices de nuisances visuelles et environnementales.

Actions

-
- 4.1 Contrôler, par le zonage, l'implantation des entreprises génératrices de nuisances qui peuvent menacer le maintien de la qualité de vie de la population.
 - 4.2 Évaluer, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, l'opportunité de mettre en place des mesures d'atténuation du bruit le long de l'autoroute 20.
-

Objectif 5 – Favoriser l'utilisation de modes de transport autres que l'automobile

L'arrondissement compte deux gares de train de banlieue sur son territoire en plus du terminus d'autobus Dorval qui facilite l'intermodalité train-autobus. L'arrondissement souhaite profiter pleinement de ces infrastructures et agir à titre de partenaire de premier ordre en vue de l'amélioration de la desserte et de la fréquence. De plus, le territoire est traversé d'est en ouest par la Route verte (voir la carte 2.2.4 de la partie I du Plan d'urbanisme). L'arrondissement entend tirer parti de cette importante infrastructure cycliste en facilitant son accès depuis tous les quartiers.

Actions

-
- 5.1 Favoriser l'utilisation du transport collectif.
 - 5.2 Favoriser la desserte globale du territoire par un réseau cyclable d'arrondissement.
 - 5.3 Concevoir des voies de circulation sécuritaires pour les piétons et les cyclistes.
-

Objectif 6 – Mettre en valeur les éléments significatifs du paysage dorvalois

L'arrondissement souhaite rehausser et mettre en valeur les éléments significatifs propres au paysage dorvalois, notamment en ce qui a trait au patrimoine bâti et naturel, aux parcs urbains, à l'affichage commercial et au mobilier urbain. Par ailleurs, préoccupé par la croissance des activités aéroportuaires, lesquelles risquent d'empiéter sur les superficies occupées par les deux terrains de golf publics, l'arrondissement entend travailler à ce que les décisions entourant ces activités tiennent compte des intérêts de la population dorvaloise.

Actions

-
- 6.1 Développer des normes et des critères d'aménagement en vue de mettre en valeur le patrimoine et les éléments significatifs du paysage dorvalois.

 - 6.2 Assurer l'intégration harmonieuse et une meilleure qualité de l'affichage commercial.

 - 6.3 Établir des mécanismes de protection des espaces verts, y compris les espaces récréatifs que constituent les deux terrains de golf publics.
-

Enjeu 4 – Le positionnement et la mise en valeur des activités commerciales de l'avenue Dorval et du secteur du Vieux-Village (chemin Bord-du-Lac)

La structure commerciale actuelle de l'arrondissement souffre d'un manque de diversité, d'ambiance et d'animation. De plus, elle est confrontée à une forte concurrence régionale (centres commerciaux régionaux et grandes surfaces) qui entraîne d'importantes fuites de commerces.

Objectif 7 – Poursuivre les efforts de mise en valeur de l'avenue Dorval et du secteur du Vieux-Village

Dans l'esprit du programme de revitalisation entrepris il y a quelques années par l'arrondissement, les interventions futures sur l'avenue Dorval et dans le secteur du Vieux-Village devront permettre d'affirmer leurs vocations respectives en fonction de leurs atouts et de leur potentiel. L'arrondissement souhaite mettre en valeur ces secteurs commerciaux de façon prioritaire tout en maintenant la diversité et le dynamisme de l'activité commerciale sur l'ensemble du territoire.

Actions

-
- 7.1 Favoriser la diversification de l'offre commerciale sur l'avenue Dorval et sur le chemin Bord-du-Lac en vue de répondre aux besoins des consommateurs et de récupérer ainsi une partie des fuites commerciales.
-
- 7.2 Ajuster la réglementation d'urbanisme en fonction de la vocation propre à chacun des axes commerciaux de l'arrondissement :
- la protection d'éléments naturels (parcs, bois) et l'accès public à certains sites;
 - le cas échéant, l'utilisation conjointe d'équipements collectifs, l'aménagement de certaines rues ou de certains lieux publics, l'acquisition d'immeubles ou l'amélioration du stationnement et l'accès en transport collectif.
-
- 7.3 Favoriser l'amélioration du cadre bâti et de l'affichage commercial en relation avec le caractère spécifique des deux axes commerciaux.
-
- 7.4 Favoriser le dynamisme des secteurs commerciaux par l'organisation d'activités d'animation.
-
- 7.5 Réaliser une planification détaillée de portée locale du secteur Avenue Dorval.
-
- 7.6 Réaliser une planification détaillée de portée locale du secteur Chemin Bord-du-Lac.
-

Enjeu 5 – La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel du parcours riverain

Les abords du chemin Bord-du-Lac méritent une attention particulière sur le plan des interventions en raison de leurs caractéristiques exceptionnelles quant à la forme urbaine, au patrimoine bâti et à la qualité de l'environnement naturel.

Objectif 8 – Mettre en valeur le parcours riverain

Le parcours riverain constitué par le chemin Bord-du-Lac est caractérisé par un noyau villageois ancien s'articulant autour d'une rue commerciale traditionnelle. Le secteur du Vieux-Village est un milieu convivial pour le piéton et idéal pour la promenade, la détente et les achats. Les berges du lac Saint-Louis sont également ponctuées d'une série de parcs et desservies par la bande cyclable de la Route verte. En outre, plusieurs ensembles résidentiels, dont certains de valeur patrimoniale, sont présents tout au long du parcours. L'arrondissement souhaite mettre en œuvre des interventions de protection et de mise en valeur qui tiendront compte du caractère propre à ce tronçon du parcours riverain.

Actions

-
- 8.1 Établir des mécanismes de protection des espaces verts, des terrains et des bâtiments patrimoniaux qui donnent sur le parcours riverain.
-
- 8.2 Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des transformations de bâtiments le long du parcours riverain, notamment par des améliorations au règlement de type Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
-
- 8.3 Réaliser une planification détaillée de portée locale du secteur Chemin Bord-du-Lac.
-

Enjeu 6 – La consolidation des secteurs d'emplois et de l'activité aéroportuaire

L'arrondissement comporte des secteurs d'emplois importants à l'échelle métropolitaine. À l'heure actuelle, le développement économique est soutenu par une forte croissance des emplois dans le secteur manufacturier.

Objectif 9 – Consolider les secteurs industriels existants

L'arrondissement abrite deux grands secteurs industriels où se concentrent diverses activités manufacturières, dont plusieurs associées au transport ou liées plus ou moins directement à la présence de l'Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal et à la facilité d'accès au réseau autoroutier.

Un premier secteur industriel est localisé au carrefour du chemin De La Côte-de-Liesse et de l'autoroute 20. La portion nord de ce secteur, où l'on trouve des espaces vacants ou sous-utilisés, connaît des problèmes d'intégration fonctionnelle appelant à un renouvellement des activités industrielles en place. Un second secteur, en bordure de l'autoroute 40, présente des activités économiques en développement et accueille différentes entreprises industrielles et commerciales.

Actions

-
- 9.1 Faire la promotion du territoire sur la base de sa localisation stratégique et de ses infrastructures, afin d'attirer de nouvelles entreprises dans les secteurs industriels de l'arrondissement.

 - 9.2 Favoriser et encadrer le redéveloppement des secteurs industriels vieillissants.

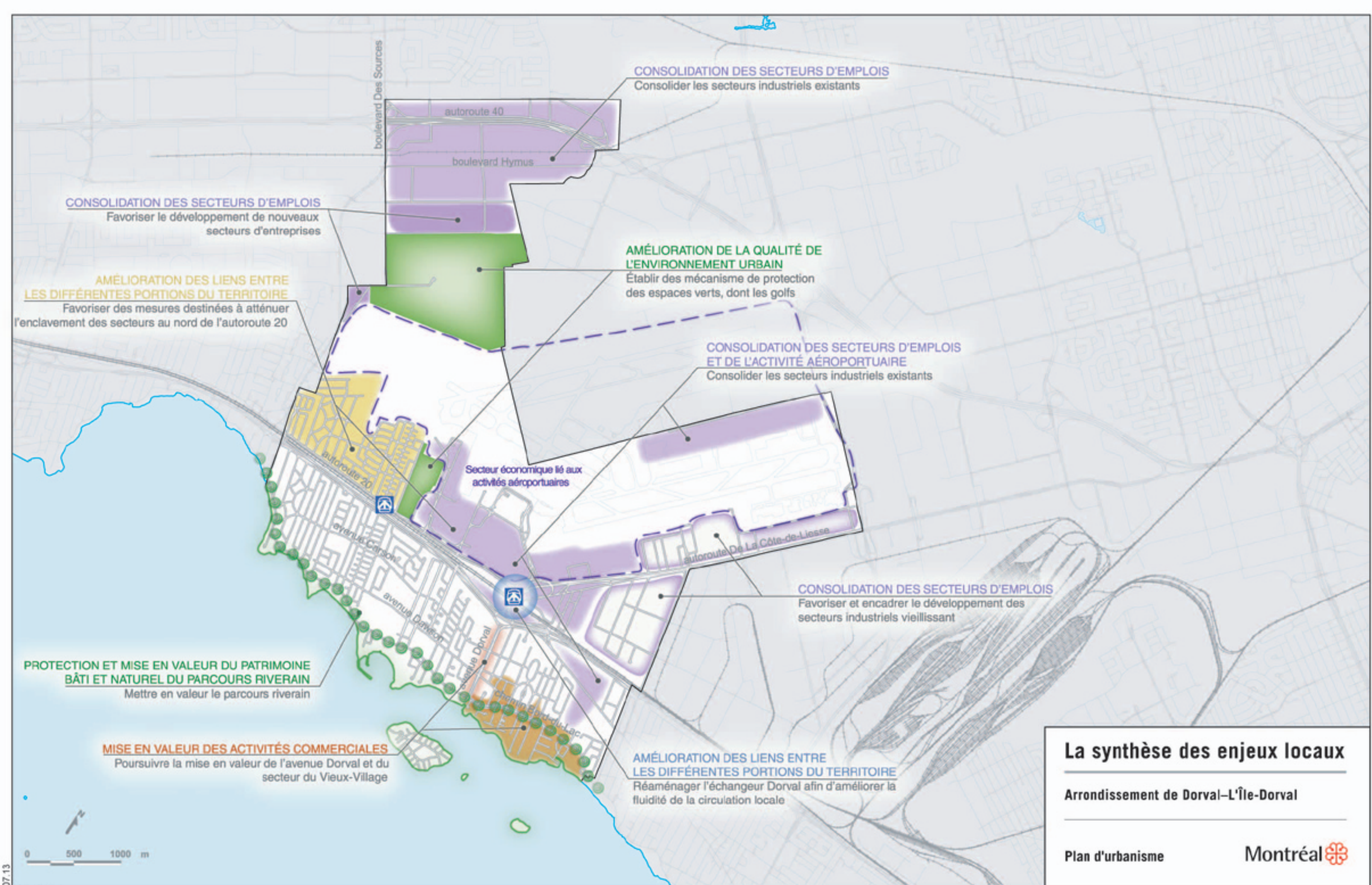
 - 9.3 S'assurer que tout projet de développement des activités aéroportuaires s'effectue dans une perspective d'amélioration et d'optimisation du réseau routier local.
-

Objectif 10 - Favoriser le développement du nouveau secteur d'entreprises, à proximité du terrain de golf Dorval

Un nouveau secteur d'entreprises a pris son essor dans la partie nord-ouest de l'arrondissement, près du boulevard Des Sources et du terrain de golf Dorval. Il est réservé à des établissements dont l'activité principale est l'administration, la recherche ou la mise au point de produits et de technologies industrielles. Ces nouvelles entreprises génèrent peu ou pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'arrondissement souhaite se doter d'une structure industrielle toujours plus performante au chapitre des emplois et de la limitation des nuisances environnementales et entend capitaliser sur son positionnement stratégique, au confluent d'autoroutes majeures et à proximité immédiate d'infrastructures aéroportuaires et ferroviaires.

Action

-
- 10.1 Favoriser la mise en place de nouveaux usages satisfaisant à des critères de performance élevés et dont l'intégration urbaine est respectueuse de leur milieu.
-



La synthèse des enjeux locaux

Arrondissement de Dorval-L'Île-Dorval

Plan d'urbanisme

Montréal 