

# 7.4

## La planification détaillée de portée locale

Certaines portions du territoire de l'arrondissement présentent des problématiques urbanistiques complexes qui ne peuvent être traitées à fond avant l'intégration du présent chapitre au Plan d'urbanisme de Montréal. Pour l'ensemble de ces secteurs, l'arrondissement entend mener à terme une planification détaillée suivant l'intégration du chapitre au Plan, selon une approche intégrée adaptée à la spécificité de chaque cas. Le bilan annuel de la mise en œuvre du Plan fera état de l'avancement de ces travaux.

L'arrondissement identifie deux secteurs de planification détaillée de portée locale :

- 7.4.1 Avenue Dorval
- 7.4.2 Chemin Bord-du-Lac

Parallèlement à l'exercice de planification détaillée des secteurs de portée locale, le Plan d'urbanisme de Montréal identifie 26 secteurs de planification détaillée de portée pan-montréalaise. Ces secteurs présentent des enjeux qui touchent l'ensemble de la ville ou qui concernent directement plus d'un arrondissement. Parmi ceux-ci, les secteurs Abords de l'aéroport (4.1) et Chemin De La Côte-de-Liesse (4.9) intéressent directement l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval. Les paramètres encadrant la réflexion quant à ces secteurs sont présentés au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme. La planification détaillée de portée locale du secteur Avenue Dorval permettra de compléter la réflexion entamée pour le secteur Abords de l'aéroport.

Les démarches de planification détaillée de portée pan-montréalaise et locale miseront sur la participation des citoyens et sur celle de l'ensemble des intervenants concernés : l'arrondissement, les services municipaux, les ministères ainsi que les organismes privés, publics et associatifs.

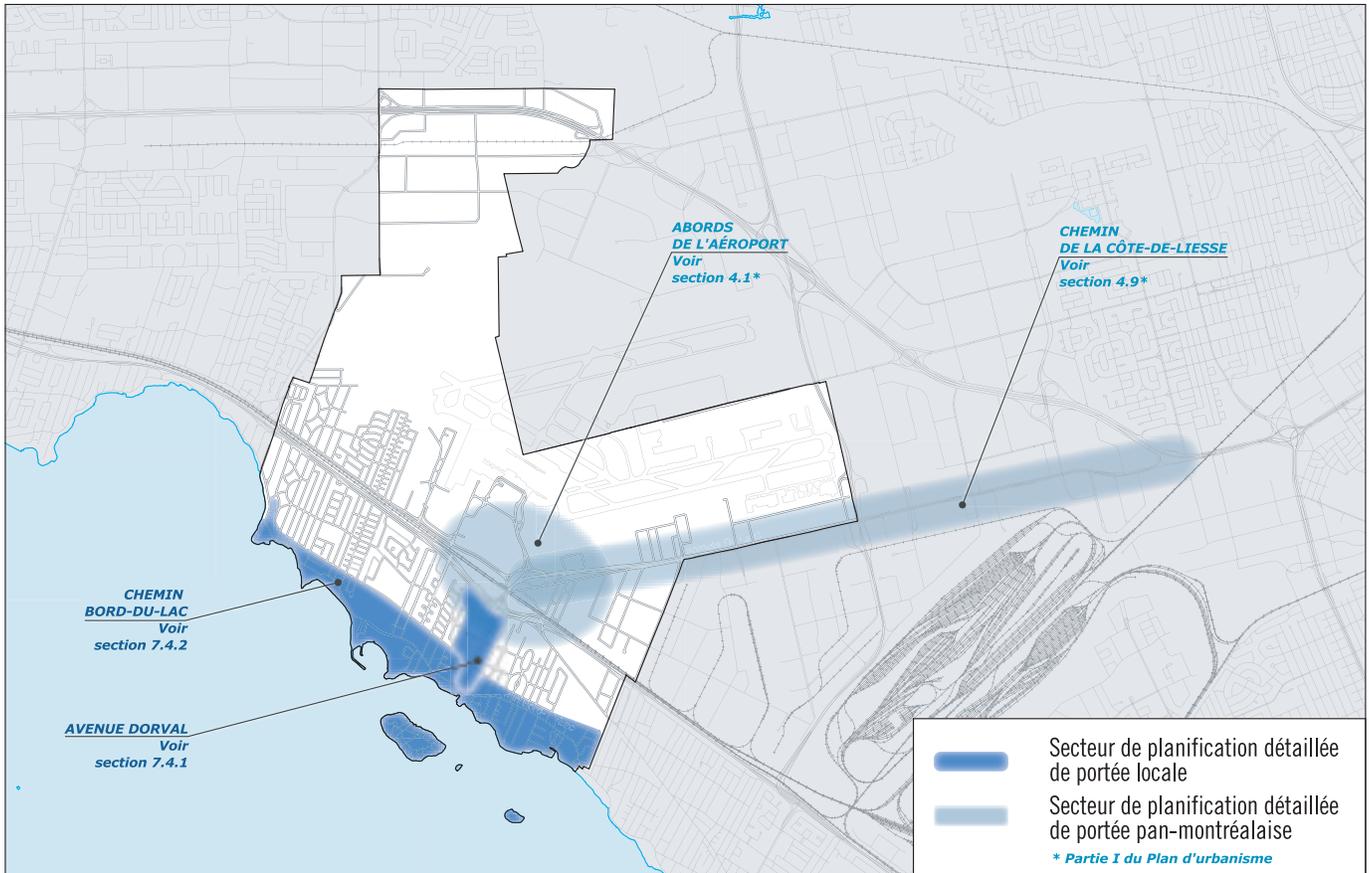
Selon les besoins, la planification détaillée pourra mener à :

- l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU);
- l'adoption par le conseil d'arrondissement d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action;
- la modification de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement;
- la mise en place de programmes appropriés;
- la réalisation d'immobilisations par la Ville, seule ou en collaboration avec les gouvernements du Québec et du Canada;
- la réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs.

Afin de lancer et d'encadrer le processus de planification détaillée, les pages qui suivent présentent pour chacun des secteurs de planification détaillée de portée locale :

- des orientations générales;
- un court énoncé de la problématique;
- des balises d'aménagement.

## Les secteurs de planification détaillée



# 7.4.1

## Avenue Dorval

### Orientations générales

- Mettre en valeur l'axe de l'avenue Dorval à partir de l'échangeur Dorval
- Consolider et favoriser le dynamisme de l'activité commerciale locale
- Améliorer la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs



## Problématique

Les abords de l'avenue Dorval forment un front commercial peu homogène, ponctué de marges de recul diverses et de bâtiments aux gabarits variés. La qualité architecturale des bâtiments est inégale et ceux-ci ne projettent pas une image digne de cette vitrine commerciale de l'arrondissement.

Par ailleurs, l'activité commerciale souffre d'un manque de diversité dans l'offre de produits et de services. Comme l'avenue Dorval ne présente pas d'ambiance particulière et que peu d'activités d'animation y prennent place, elle constitue un environnement peu attrayant pour les usagers. Actuellement, les activités commerciales que l'on y retrouve ne parviennent pas à insuffler un dynamisme intéressant pour le secteur.

Enfin, l'avenue Dorval souffre également du fait d'être difficilement accessible depuis la portion du territoire située au nord de l'autoroute 20.

### Balises d'aménagement

- 1 Favoriser le développement des terrains sous-utilisés en vue d'assurer une desserte commerciale locale adéquate.
- 2 Revoir la gamme d'usages autorisés afin de récupérer une partie des fuites commerciales vers les centres commerciaux régionaux.
- 3 Ajuster le cadre réglementaire en vue d'améliorer l'encadrement de l'avenue Dorval par un meilleur contrôle de l'implantation des bâtiments.
- 4 Intervenir, en lien avec le réaménagement de l'échangeur Dorval, de manière à améliorer le cadre urbain de l'avenue Dorval et de mettre davantage en valeur son caractère commercial.
- 5 Soutenir la consolidation de l'activité commerciale en améliorant l'aménagement de l'espace public et en contrôlant l'affichage commercial.
- 6 Encourager la construction de projets résidentiels sur les terrains situés dans la portion sud de l'avenue Dorval.

## 7.4.2

### Chemin Bord-du-Lac

#### Orientations générales

- Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti, archéologique et naturel présent le long du parcours riverain
- Améliorer le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes
- Protéger et mettre en valeur les berges du lac Saint-Louis
- Poursuivre le processus de revitalisation du secteur du Vieux-Village



## Problématique

Le secteur Chemin Bord-du-Lac est caractérisé par la proximité des berges du lac Saint-Louis de même que par la présence d'un tracé fondateur de Montréal (le chemin Bord-du-Lac) qui traverse tout le territoire de l'arrondissement d'est en ouest, en passant par le noyau villageois. Il s'agit d'un environnement unique qui mérite d'être mis en valeur en raison de la qualité de son cadre bâti et naturel. Certains bâtiments et sites possèdent une grande valeur patrimoniale.

Depuis quelques années, ce secteur fait l'objet de projets de reconstruction de certains bâtiments résidentiels. Cette situation traduit le vieillissement général du cadre bâti et la rareté des terrains disponibles. Dans certains cas, le style et le gabarit des nouvelles constructions ne cadrent pas avec les caractéristiques architecturales et paysagères du secteur, lesquelles méritent d'être préservées et mises en valeur adéquatement. Quant au segment commercial du chemin Bord-du-Lac, il est actuellement en processus de revitalisation.

Par ailleurs, une meilleure cohabitation entre les cyclistes, les piétons et les automobilistes pourrait être assurée en améliorant le réseau cyclable riverain de façon à faciliter l'accès aux berges, aux parcs et aux grands équipements municipaux.

Tout en répondant aux différents éléments de problématique identifiés pour ce secteur, la planification détaillée devra tenir compte de l'accessibilité à l'avenue Dorval à partir des parties du territoire localisées plus au nord de celle-ci et les à partir des autres parties du territoire plus au nord.

## Balises d'aménagement

- 1 Protéger le caractère des secteurs de valeur patrimoniale exceptionnelle par l'adoption ou le renforcement du règlement de type Plan d'implantation et d'intégration architecturale.
- 2 Favoriser la préservation des caractéristiques particulières des secteurs de valeur patrimoniale intéressante par l'application de normes architecturales appropriées.
- 3 Favoriser la préservation des ensembles urbains d'intérêt et y encadrer les interventions par des normes de zonage ou des critères de PIIA relativement à la construction et à la transformation du cadre bâti.
- 4 Régir l'implantation et la hauteur des constructions bordant le chemin Bord-du-Lac et le lac Saint-Louis de façon à assurer le respect du caractère architectural et paysager du parcours riverain et le maintien des accès visuels à l'eau.
- 5 Assurer le respect des particularités du tracé du chemin Bord-du-Lac par des normes de lotissement qui protègent la trame de rues, le traitement paysager, la forme des îlots et la diversité du cadre bâti.
- 6 Mettre en œuvre le volet local prévu au Plan directeur du réseau cyclable de l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval.
- 7 Maintenir le caractère villageois du chemin Bord-du-Lac par la mise en valeur de son activité commerciale.
- 8 Mettre en valeur le potentiel de développement mixte du secteur commercial du Vieux-Village.



# 7.5

## Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement

Les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme qui ont une portée réglementaire se traduisent dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Le zonage est le principal instrument réglementaire de mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Il détermine la vocation des différentes zones du territoire afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

### **L'affectation du sol**

Déoulant des orientations du Plan, l'extrait de la carte de l'affectation du sol applicable à l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval exprime la vocation souhaitée dans les secteurs à construire ou à transformer et confirme celle des secteurs établis. Selon le concept retenu, les catégories d'affectation traduisent la nature générale des milieux, s'éloignant ainsi d'une forme d'affectation dont le caractère trop normatif conduirait à un découpage inutilement fin du territoire. Inclusives, ces catégories favorisent la mixité et regroupent une variété d'activités pouvant avoir cours au sein d'une même aire d'affectation, moyennant des règles de complémentarité ou de compatibilité que précise la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Cette approche, plus argumentaire que réglementaire, permet une gestion souple du développement urbain et simplifie les procédures administratives. Dans cet esprit, le recours à la procédure de modification du Plan d'urbanisme s'applique aux changements ayant une portée significative sur le devenir de la ville.

Le tableau de la page suivante présente et définit les neuf catégories d'affectation du sol. Les quatre premières sont de nature inclusive et correspondent à des milieux urbains distincts. Les cinq autres, essentiellement à caractère exclusif, touchent des aires réservées à des activités particulières.

### **La densité de construction**

Les paramètres de densité de construction permettent d'encadrer la production architecturale et de déterminer l'échelle de la forme urbaine de même que l'intensité des activités sur les différentes portions du territoire. Pour les secteurs à construire ou à transformer, les paramètres énoncés traduisent les intentions du Plan quant au caractère souhaité pour le territoire alors que dans les secteurs établis, ces paramètres correspondent au caractère général du bâti existant dont le Plan vise la pérennité.

L'extrait de la carte de la densité de construction applicable à l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval exprime la densité de construction selon une échelle de couleurs intégrant les différents paramètres de densité. Un descriptif énonce les paramètres s'appliquant à chaque secteur. Précisés, le cas échéant, par des annotations, ces paramètres décrivent le caractère général actuel ou souhaité d'un secteur en fonction de l'un ou l'autre ou de l'ensemble des éléments suivants :

- le nombre d'étages hors-sol (excluant les mezzanines);
- le mode d'implantation : isolée, jumelée, contiguë;
- le taux d'implantation au sol des bâtiments;
- le coefficient d'occupation du sol, notamment dans les secteurs à transformer ou à construire.

### **Les parcs et les espaces verts**

Le Plan souhaite assurer la protection et la mise en valeur des parcs et des espaces verts illustrés à l'extrait de la carte du même nom, applicable à l'arrondissement de Dorval–L'Île-Dorval.

### **Le patrimoine bâti**

Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, l'ensemble des bâtiments identifiés à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle, ainsi que l'ensemble des bâtiments situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel, doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés, notamment les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

tableau  
Catégories  
d'affectation du sol



## Catégories d'affectation du sol

Catégorie et description	Composantes	Notes
<p><b>Secteur résidentiel</b> Aires à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Logements</li> <li>■ Commerces</li> <li>■ Équipements collectifs ou institutionnels</li> </ul>	<p>La réglementation assure le découpage en zones distinctes des secteurs essentiellement résidentiels, des secteurs à caractère commercial et des ensembles occupés par des équipements collectifs ou institutionnels.</p> <p>Elle détermine les catégories d'usages selon la nature des milieux et le caractère de l'arrondissement. Elle assure, par les modes de gestion des usages, l'insertion harmonieuse des activités non résidentielles : les types d'usages autorisés de plein droit, les usages conditionnels, les limites de superficie, l'obligation de continuité commerciale, le contingentement de certains usages, etc.</p> <p>Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Plan d'urbanisme.</p>
<p><b>Secteur mixte</b> Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Logements</li> <li>■ Commerces</li> <li>■ Immeubles à bureaux</li> <li>■ Immeubles commerciaux</li> <li>■ Immeubles comportant de l'industrie légère</li> <li>■ Équipements collectifs ou institutionnels</li> </ul>	<p>La réglementation définit les zones et détermine les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux, notamment de manière à assurer l'interface entre les ensembles à dominance résidentielle et les zones d'activités plus intensives.</p>
<p><b>Secteur d'emplois</b> Aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immeubles industriels</li> <li>■ Immeubles à bureaux</li> <li>■ Immeubles commerciaux</li> <li>■ Équipements collectifs ou institutionnels</li> </ul>	<p>La réglementation assure la traduction des vocations prévues au Schéma des secteurs d'emplois (voir section 2.4 de la partie I du Plan d'urbanisme).</p> <p>La réglementation définit les zones et détermine les types d'usages autorisés selon la nature des milieux, notamment de manière à limiter aux secteurs d'emplois à caractère industriel les types d'usages générateurs de nuisances majeures.</p>
<p><b>Secteur rural</b> Aires à caractère champêtre comportant de l'habitation et des activités agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Logements</li> <li>■ Agriculture et activités industrielles complémentaires</li> <li>■ Équipements collectifs ou institutionnels</li> </ul>	
<p><b>Grand équipement institutionnel</b> Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des activités institutionnelles qui jouent un important rôle de service dans la communauté montréalaise.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Grands équipements institutionnels (enseignement, soins de santé, sport et culture)</li> <li>■ Équipements collectifs ou institutionnels</li> <li>■ Commerces et logements complémentaires</li> </ul>	

## Catégories d'affectation du sol

Catégorie et description	Composantes	Notes
<p><b>Couvent, monastère ou lieu de culte</b> Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de culte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immeubles voués aux activités des communautés religieuses comportant des lieux de résidence</li> <li>■ Lieux de culte</li> <li>■ Équipements collectifs ou institutionnels</li> <li>■ Commerces et logements complémentaires</li> </ul>	<p>Même s'ils ne sont pas identifiés par une aire d'affectation à la carte 3.1.1 de la partie I du Plan d'urbanisme ou à son extrait apparaissant à la page suivante, sont visés par cette catégorie d'affectation les lieux de culte compris dans les listes de bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural apparaissant à la page 37 du présent chapitre.</p>
<p><b>Grand espace vert ou parc riverain</b> Aires réservées aux espaces verts ou naturels d'envergure montréalaise ou situés en rive ainsi qu'aux grands cimetières.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parcs métropolitains et grands parcs urbains</li> <li>■ Parcs-nature</li> <li>■ Lieux publics</li> <li>■ Réserves naturelles</li> <li>■ Berges et îles publiques</li> <li>■ Grands cimetières</li> <li>■ Golfs</li> <li>■ Commerces, installations et équipements collectifs complémentaires</li> </ul>	<p>Les berges, les îles et les sommets du mont Royal visés par cette catégorie d'affectation du sol sont des espaces de propriété publique, principalement des parcs locaux.</p> <p>Cette affectation reconnaît la présence d'enclaves résidentielles existant sur le territoire des parcs-nature au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme.</p>
<p><b>Grande emprise de transport</b> Aires vouées aux activités de transport, soit les principales infrastructures de transport des personnes et des marchandises.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le réseau routier relevant de la juridiction des gouvernements supérieurs</li> <li>■ Les infrastructures portuaires, ferroviaires et aéroportuaires</li> <li>■ Usages et infrastructures complémentaires</li> </ul>	<p>La réglementation assure le découpage en zones distinctes des aires vouées au triage ferroviaire et aux activités portuaires et aéroportuaires. Cette obligation ne s'applique pas au réseau routier et aux corridors ferroviaires.</p>
<p><b>Infrastructure publique</b> Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des fins de services publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Postes de transformation électrique, cours de voirie et de matériel, usines de traitement des eaux, usines d'épuration, etc.</li> </ul>	

**Notes générales :**

Le présent chapitre inclut une carte qui identifie les parcs locaux dont la vocation est confirmée par le Plan d'urbanisme. La conversion d'un parc ou d'une de ses parties, à des fins autres que d'usage complémentaire ou d'équipement collectif d'envergure locale, requiert une modification du Plan d'urbanisme.

Les parcs, les cimetières, les golfs, les postes de transformation électriques ainsi que les cours de voirie et de matériel sont autorisés dans toutes les catégories.

La délimitation des aires d'affectation du sol doit être interprétée en fonction des emprises de rues et de ruelles ainsi que des limites cadastrales existant au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme.