

Plan d'urbanisme de Montréal

PARTIE II : CHAPITRE 13

Arrondissement de L'Île-Bizard- Sainte-Genève



FÉVRIER 2009 (dernière mise à jour: Janvier 2016)

En collaboration avec



Table des matières

13.1	Introduction	1
13.2	Le rappel du parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises	3
13.3	Les enjeux, les objectifs et les actions à l'échelle locale	7
13.3.1	La consolidation et le développement des secteurs résidentiels et commerciaux	
	Objectif 1 Planifier et encadrer le développement des terrains vacants et mettre en valeur les terrains sous-utilisés	8
	Objectif 2 Améliorer la qualité du cadre bâti et des aménagements dans certains secteurs résidentiels	10
	Objectif 3 Mettre en valeur les secteurs résidentiels de villégiature	11
	Objectif 4 Préserver et mettre en valeur le caractère villageois des rues commerçantes traditionnelles	12
	Objectif 5 Poursuivre la mise en valeur du noyau villageois de Sainte-Geneviève	13
13.3.2	La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et archéologique	
	Objectif 6 Protéger et valoriser les milieux naturels et les espaces récréatifs	14
	Objectif 7 Préserver la qualité des milieux de vie en protégeant l'environnement naturel situé dans l'emprise du MTQ	16
	Objectif 8 Favoriser la mise en valeur du territoire et des activités agricoles	17
13.3.3	Le désenclavement du territoire et l'amélioration de la desserte de transport	
	Objectif 9 Compléter le réseau routier local	18
	Objectif 10 Optimiser la desserte en transport collectif	19
	Objectif 11 Compléter le réseau cyclable et assurer son intégration au réseau pan-montréalais	20
13.4	La planification détaillée de portée locale	23
13.4.1	Zone agricole permanente	24
13.5	Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement	27

13.1

Introduction

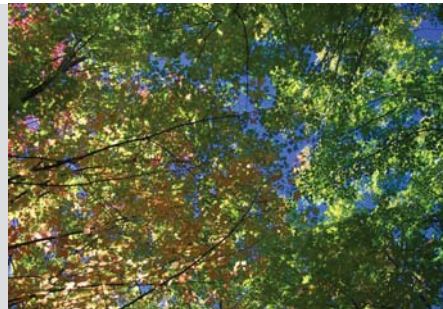
Le chapitre de l'arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève constitue une composante du Plan d'urbanisme de Montréal qui permet de planifier le développement de l'arrondissement. En fonction des orientations adoptées pour l'ensemble du territoire de la ville, il présente celles qui guideront la réglementation d'urbanisme. Tel que convenu par l'arrondissement, le présent chapitre établit les grands enjeux de planification et d'aménagement spécifiques aux secteurs Île-Bizard et Sainte-Geneviève.

La section 13.2 du chapitre rappelle le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme ainsi que la synthèse des orientations pan-montréalaises relatives à l'arrondissement.

La section 13.3 identifie les enjeux et les objectifs locaux que fixent conjointement l'arrondissement et la Ville pour l'aménagement et le développement du territoire de L'Île-Bizard et de Sainte-Geneviève, ainsi que les actions définies pour assurer leur mise en œuvre.

La section 13.4 du chapitre traite du secteur de planification détaillée de portée locale, soit la zone agricole permanente, pour laquelle il établit les orientations générales, la problématique et les balises d'aménagement.

La section 13.5 décrit les paramètres réglementaires qui encadreront le développement de l'arrondissement.





13.2

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 quant à l'aménagement du territoire. Ceux-ci mènent à des actions qui tiennent compte à la fois des dimensions environnementales, économiques et d'équité sociale. Le Plan vise également un accroissement marqué de la qualité de l'aménagement urbain et de l'architecture (voir partie I, chapitre 1 du Plan d'urbanisme). Le Plan traduit la volonté de la Ville d'opter pour une approche urbanistique sensible aux exigences d'un environnement sain, particulièrement en préservant les milieux naturels et en améliorant le cadre de vie dans les secteurs résidentiels.

Dans l'esprit du Protocole de Kyoto, le Plan comprend des mesures visant à diminuer la dépendance à l'égard de l'automobile. Il privilégie une plus grande utilisation du transport collectif et des modes de transport actifs tels que la marche et le vélo.

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme se décline en sept orientations, dont six touchent particulièrement l'arrondissement (voir la carte suivante).







13.3

Les enjeux, les objectifs et les actions à l'échelle locale

Les milieux de vie qui composent l'arrondissement se distinguent d'un secteur à l'autre. On trouve des milieux résidentiels de grande qualité, des noyaux villageois d'intérêt patrimonial et historique, des secteurs de villégiature en rive, certains secteurs résidentiels nécessitant des mesures de revitalisation ainsi que des équipements institutionnels structurants, comme le Collège Gérard-Grin. De plus, l'arrondissement offre :

- une accessibilité privilégiée aux rives de l'île de Montréal et aux plans d'eau;
- un patrimoine naturel constitué de milieux hydriques, de bois d'intérêt de même que d'une faune et d'une flore diversifiées;
- des espaces récréatifs d'intérêt métropolitain, dont le parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard, ainsi que les golfs Elm Ridge, Royal Montréal et Saint-Raphaël;
- des terres agricoles de bonne qualité.

Pour les secteurs Île-Bizard et Sainte-Genève, trois grands enjeux de planification et d'aménagement ont été identifiés :

- La consolidation et le développement des secteurs résidentiels et commerciaux
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et archéologique
- Le désenclavement du territoire et l'amélioration de la desserte de transport



13.3.1

La consolidation et le développement des secteurs résidentiels et commerciaux

Les milieux résidentiels établis dans les secteurs Île-Bizard et Sainte-Geneviève possèdent des caractéristiques et des problématiques variées. On observe des ensembles résidentiels de grande qualité intégrés à des espaces récréatifs et naturels, des ensembles de villégiature non desservis par les infrastructures municipales ainsi que certains ensembles déstructurés présentant un cadre bâti de moindre qualité (voir la carte synthèse des enjeux locaux). L'arrondissement a aussi un fort potentiel de développement résidentiel, dont la majeure partie se situe à l'Île Bizard.

Par ailleurs, l'arrondissement bénéficie d'une concentration de services à l'intérieur des vieux quartiers, notamment dans le noyau villageois de Sainte-Geneviève, qui rassemble une mixité de fonctions reliées à l'habitation, au commerce, aux services et aux institutions. De plus, certains tronçons du boulevard Gouin Ouest à Sainte-Geneviève et de la rue Cherrier à l'Île Bizard revêtent un caractère champêtre, caractéristique particulière des rues commerçantes traditionnelles.

Le Plan d'urbanisme reconnaît l'importance historique du parcours riverain ceinturant l'Île Bizard et longeant le boulevard Gouin Ouest à Sainte-Geneviève. De nombreuses composantes patrimoniales et paysagères bordent le parcours riverain, affirmant le caractère insulaire de Montréal.

L'arrondissement recèle un patrimoine bâti important. De fait, le Plan vise aussi la reconnaissance et la mise en valeur des secteurs et des bâtiments d'intérêt patrimonial en fonction de leur valeur historique, de la cohérence et de la qualité de leur préservation (voir l'objectif 15 de la partie I et la carte du patrimoine bâti de la partie II du Plan d'urbanisme).

Objectif 1 – Planifier et encadrer le développement des terrains vacants et mettre en valeur les terrains sous-utilisés

Les terrains vacants de l'Île Bizard se situent principalement dans la partie nord-est, aux abords du parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard. Le secteur Val-des-Bois constitue le principal projet de développement résidentiel. Adjacents à des espaces récréatifs d'intérêt, ces terrains vacants sont des sites privilégiés pour le développement d'habitations de prestige.

Entre la zone agricole permanente et le pavillon Vincent-Lecavalier, la bibliothèque et le centre socio-culturel, certains terrains demeurent vacants. Ils sont exclus de la zone agricole permanente. D'une superficie de 57 ha, cette zone présente un potentiel de développement à moyen ou à long terme.



Par ailleurs, les activités commerciales sur le boulevard Jacques-Bizard, à l'angle de la rue Cherrier, sont peu dynamiques. La servitude de non-accès imposée par le ministère des Transports du Québec (MTQ) le long du boulevard Jacques-Bizard ne permet pas d'atteindre directement ce secteur commercial.

Le Plan d'urbanisme privilégie l'utilisation d'outils réglementaires pour encadrer les projets de développement résidentiel de manière à assurer une cohabitation harmonieuse avec le tissu urbain existant et les composantes naturelles du territoire. Les cibles sont, à l'Île Bizard, le secteur résidentiel Jacques-Bizard-Nord (Val-des-Bois et autres).

Le Plan préconise également la requalification de certains terrains commerciaux sous-utilisés afin d'optimiser l'occupation du territoire à des fins résidentielles.

Actions

- 1.1 Examiner la possibilité d'assujettir les nouveaux projets de développement des terrains vacants ou sous-utilisés au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).
- 1.2 Élaborer un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour chacun des secteurs à mettre en valeur afin d'assurer la qualité et l'intégration des projets d'insertion et de développement.
- 1.3 Assurer l'intégration des projets résidentiels aux composantes naturelles (mesure de protection des bois et des milieux hydriques, aménagement de sentiers de promenade intégrés aux milieux naturels, etc.).
- 1.4 Poursuivre le développement résidentiel de qualité dans les secteurs Île-Bizard et Sainte-Geneviève.
- 1.5 Planifier, pour le moyen et long terme, le développement du terrain situé entre la zone agricole permanente et le pavillon Vincent-Lecavalier, la bibliothèque et le centre socio-culturel selon la réglementation municipale.
- 1.6 Mettre en valeur les secteurs commerciaux de l'Île Bizard :
 - viser une consolidation des activités commerciales;
 - marquer, par des aménagements particuliers, l'entrée de l'arrondissement;
 - assurer des aménagements paysagers de qualité sur les domaines public et privé.



Objectif 2 – Améliorer la qualité du cadre bâti et des aménagements dans certains secteurs résidentiels

Certains quartiers résidentiels du secteur Sainte-Geneviève présentent un indice de défavorisation très élevé selon les analyses du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec. De plus, l'analyse du profil socio-économique et du cadre bâti du secteur met en relief les faits suivants :

- une population vieillissante;
- un taux de chômage significatif par rapport au secteur Île-Bizard;
- une majorité de locataires;
- plus de la moitié du cadre bâti construit avant les années 1970;
- une proportion importante de logements nécessitant des réparations majeures.

Le Plan d'urbanisme préconise l'application de mesures prioritaires de revitalisation dans les secteurs résidentiels défavorisés sur le plan matériel et social.

Action

2.1 Mettre en place un plan de revitalisation urbaine intégrée applicable au secteur Sainte-Geneviève (voir l'objectif 1 de la partie I du Plan d'urbanisme) afin d'améliorer la qualité du cadre bâti et l'environnement urbain, notamment :

- un programme local de rénovation du cadre bâti;
- l'aménagement et l'entretien des domaines public et privé;
- l'amélioration des services à la population pouvant inclure, en fonction des besoins du milieu, les domaines de la santé, de l'emploi, de l'éducation et des loisirs.



Objectif 3 – Mettre en valeur les secteurs résidentiels de villégiature

Les rives du lac des Deux Montagnes et de la rivière des Prairies constituent des sites de prestige pour l'établissement de résidences de grande qualité. Actuellement, on y observe divers types d'habitations de qualité variable (maisons mobiles, chalets, habitations de prestige). De plus, les terrains ne sont pas desservis par les infrastructures d'aqueduc et d'égout et, à certains endroits, la mauvaise condition des installations septiques occasionne des problèmes de salubrité (voir la carte synthèse des enjeux locaux).

Par ailleurs, la rivière des Prairies et le lac des Deux Montagnes sont des composantes fondamentales du paysage urbain. Le Plan d'urbanisme privilégie l'amélioration de la qualité des secteurs résidentiels en bordure des cours d'eau, particulièrement le parcours riverain ceinturant l'île Bizard et le long du boulevard Gouin Ouest à Sainte-Genève. Ainsi, le Plan favorise la protection et la mise en valeur des composantes patrimoniales et paysagères, du caractère champêtre et agricole du secteur Île-Bizard, des percées visuelles et des panoramas sur les rives et les cours d'eau.

Actions

-
- 3.1 Améliorer l'encadrement urbain des sites de villégiature en relation avec le parcours riverain (volumétrie, qualité architecturale, aménagement paysager et naturel, etc.) et maintenir les accès visuels à l'eau ainsi que les perspectives d'intérêt par la mise en place d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
 - 3.2 Favoriser la mise en valeur et le remembrement des petits terrains de façon à hausser la valeur foncière des propriétés et l'implantation d'habitations de plus grande qualité.
 - 3.3 Relativement aux projets de développement et de remembrement, mettre en œuvre un programme local d'acquisition afin d'optimiser l'aménagement de parcs et d'espaces publics en rive.
 - 3.4 Planifier le prolongement des services municipaux et améliorer la salubrité des installations septiques.
-



Objectif 4 – Préserver et mettre en valeur le caractère villageois des rues commerçantes traditionnelles

Le noyau villageois situé sur un tronçon de la rue Cherrier témoigne des premiers développements de l'Île Bizard. Parmi les bâtiments d'intérêt, l'église et le presbytère ainsi que le manoir Viger présentent une valeur patrimoniale et architecturale exceptionnelle. Quant au secteur de la pointe Monk, il recèle plusieurs habitations d'intérêt patrimonial et un patrimoine paysager à préserver.

Dans Sainte-Geneviève, les abords du boulevard Gouin Ouest revêtent également un caractère historique et patrimonial, en plus de rassembler une mixité de fonctions : résidentielles, commerciales et institutionnelles.

Ces rues commerçantes localisées le long du parcours riverain constituent des lieux de rassemblement conviviaux pour la population. Le Plan d'urbanisme privilégie le maintien du caractère champêtre des rues commerçantes traditionnelles et l'établissement de mesures de revitalisation et de mise en valeur.

Par l'identification des secteurs de valeur patrimoniale à la carte du patrimoine bâti et à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural (voir la partie II du Plan d'urbanisme), le Plan d'urbanisme vise une reconnaissance de l'ensemble des secteurs patrimoniaux de l'arrondissement. En fonction de leur valeur historique ainsi que de la qualité de préservation de leurs caractéristiques architecturales et urbaines, ces secteurs font l'objet de mesures réglementaires visant à encadrer les interventions de construction, de rénovation ou d'aménagement extérieur.

Actions

- 4.1 Protéger les secteurs de valeur exceptionnelle figurant à la carte du patrimoine bâti (voir la partie II du Plan d'urbanisme) par un contrôle serré des travaux de construction, de rénovation et de démolition, et y prévoir un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- 4.2 Protéger les secteurs de valeur intéressante par l'application, selon les secteurs, de normes relatives au parcellaire, à la volumétrie des bâtiments et à l'aménagement des terrains, de même qu'à toute caractéristique architecturale (la forme et les dimensions des ouvertures, les saillies, la composition des façades).
- 4.3 Mettre en œuvre un programme local de revitalisation des rues commerçantes.
- 4.4 Favoriser la sensibilisation de la population à l'égard de l'intérêt patrimonial des ensembles urbains d'intérêt figurant à la carte du patrimoine bâti (voir la partie II du Plan d'urbanisme).



4.5 Améliorer l'image générale du parcours riverain en rehaussant l'aménagement des domaines public et privé (voir l'objectif 11 de la partie I du Plan d'urbanisme) par :

- l'utilisation d'un mobilier urbain adapté au caractère du milieu;
- l'harmonisation de la signalisation;
- l'aménagement paysager et la plantation d'arbres;
- l'enfouissement des fils aériens;
- l'amélioration du confort et de la sécurité du piéton par l'élargissement des trottoirs et l'amélioration de l'éclairage.

Objectif 5 – Poursuivre la mise en valeur du noyau villageois de Sainte-Geneviève

Le noyau villageois de Sainte-Geneviève a fait l'objet antérieurement d'une planification d'ensemble afin d'y consolider les activités commerciales, de services et institutionnelles.

Ainsi, le Plan d'urbanisme maintient les orientations et les objectifs d'aménagement élaborés dans le cadre de l'ancien programme particulier d'urbanisme de l'ancienne ville de Sainte-Geneviève pour le secteur, et ce afin d'orienter les futures interventions municipales dans cette perspective.

Action

5.1 Favoriser les interventions municipales de façon à :

- structurer et encadrer le développement urbain;
- développer la fonction commerciale dans le centre-ville;
- aménager le domaine public;
- assurer une bonne accessibilité au centre-ville;
- développer les attraits récréotouristiques;
- développer une image de marque;
- mettre en valeur le patrimoine.



13.3.2

La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et archéologique

Le patrimoine naturel et paysager, caractérisé par la présence de plans d'eau, de milieux humides, de parcs-nature et d'espaces récréatifs, contribue fortement à l'identité et au caractère champêtre de l'arrondissement. Considérant la fragilité et la vulnérabilité des composantes naturelles, leur préservation et leur mise en valeur constituent un enjeu fondamental. Une grande part des milieux naturels du secteur Île-Bizard s'inscrivent dans l'écoterritoire du corridor écoforestier de l'Île-Bizard. Dans le cadre de l'application de la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, la Ville entend préserver les milieux naturels de grande valeur écologique, augmenter les superficies protégées et maximiser la biodiversité sur le territoire en vue d'améliorer la qualité de vie des Montréalais (voir l'objectif 16 de la partie I du Plan d'urbanisme).

Outre son patrimoine bâti, l'arrondissement présente un important potentiel archéologique témoignant de l'histoire montréalaise. L'arrondissement reconnaît l'importance de protéger les sites archéologiques et les secteurs d'intérêt archéologique présents sur l'île et à Sainte-Geneviève (voir l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme).

Objectif 6 – Protéger et valoriser les milieux naturels et les espaces récréatifs

La rivière des Prairies et le lac des Deux Montagnes, tout comme les champs, les friches agricoles, les bois et les milieux hydriques, font partie intégrante du paysage de l'arrondissement. En plus de contribuer au caractère naturel et champêtre de l'arrondissement, ces milieux naturels présentent un intérêt écologique par la diversité de la faune et de la flore qu'on y retrouve.

En ce qui concerne l'aménagement et la sécurité publique, les rives de l'île Bizard et de Sainte-Geneviève sont assujetties à la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables du gouvernement provincial. De plus, les milieux naturels faisant partie de l'écoterritoire doivent faire l'objet d'une protection particulière, comme précisé dans la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels.

Les citoyens de l'arrondissement bénéficient de nombreux espaces de récréation et de détente d'intérêt. Le parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard, composé d'éraблиères, de cédrières et de marais, offre un décor naturel aux abords du lac des Deux Montagnes et permet la pratique d'activités récréatives telles que le vélo, la marche, la baignade, le canot et l'observation des oiseaux. D'une superficie d'environ 200 ha, ce parc constitue un secteur récréotouristique d'envergure métropolitaine.



Le parc-nature du Cap-Saint-Jacques, au point de rencontre du lac des Deux Montagnes et de la rivière des Prairies, représente également un domaine champêtre. On y retrouve principalement une ferme écologique, une plage, une base de plein air ainsi que diverses activités récréatives. Dans le secteur Île-Bizard, le parc-nature (pointe Théorêt) est situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, et une rampe de mise à l'eau permet aux plaisanciers d'accéder à la rivière.

Les golfs Royal Montréal et Elm Ridge se trouvent également dans la zone agricole permanente, alors que le golf Saint-Raphaël est intégré à des secteurs résidentiels de prestige. Ces trois golfs occupent environ 15 % de la superficie totale de l'île Bizard.

Le Plan d'urbanisme reconnaît la valeur patrimoniale, écologique et récréative des milieux naturels et des espaces récréatifs de l'arrondissement et vise leur préservation et leur mise en valeur.

Actions

-
- 6.1 Dans le cadre des projets résidentiels en périphérie des bois d'intérêt et des milieux hydriques, prévoir des mesures de protection et de préservation (bande de protection, réduction des surfaces minéralisées notamment par la réduction de la largeur des chaussées, etc.).
 - 6.2 Consolider les aménagements de soutien à la récréation et à l'interprétation des milieux naturels au parc-nature du Cap-Saint-Jacques (pointe Théorêt) sur l'île Bizard.
 - 6.3 Dans le cadre de la réalisation de projets de développement ou de redéveloppement en rive, aménager des aires de détente, de récréation et d'interprétation afin d'optimiser l'accessibilité publique aux rives et aux plans d'eau.
 - 6.4 Élaborer un plan de végétalisation, tel que prévu par la Politique de l'arbre (voir l'objectif 11 de la partie I du Plan d'urbanisme).
 - 6.5 Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs et des espaces verts pour l'arrondissement.
 - 6.6 Prendre en compte le potentiel archéologique dans la réalisation de travaux d'excavation et, le cas échéant, la protection des vestiges dans les secteurs illustrés à la carte du patrimoine archéologique (voir carte 2.6.2, objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme).
-



Objectif 7 – Préserver la qualité des milieux de vie en protégeant l'environnement naturel situé dans l'emprise du MTQ

Le ministère des Transports du Québec détient une emprise réservée au prolongement prévu de l'autoroute 440 au centre de l'Île Bizard. La réalisation de ce projet occasionnera des impacts considérables sur le milieu bâti et l'environnement naturel du territoire montréalais : fractionnement de l'arrondissement, création d'une barrière physique importante sur le territoire, nuisances occasionnées par l'intensité de la circulation (bruit et pollution atmosphérique) et diminution de la qualité de vie des citoyens. De plus, aménagée au sein même de l'écoterritoire du corridor écoforestier de l'Île-Bizard et du parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard, l'autoroute affectera l'équilibre écologique de ces milieux naturels.

Le Plan d'urbanisme soutient une affectation « Grand espace vert ou parc riverain » pour la partie de l'emprise située dans le parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard et « Secteur rural » pour celle située dans la zone agricole permanente.

Actions

-
- 7.1 Maintenir les affectations « Grand espace vert ou parc riverain » et « Secteur rural ».
 - 7.2 Soutenir les objectifs de conservation et d'aménagement de l'écoterritoire inscrits à la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (voir l'objectif 16 de la partie I du Plan d'urbanisme), notamment quant à l'aménagement d'un corridor à caractère écologique et récréatif entre la pointe Théorêt, le lac des Deux Montagnes et le parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard.
-



Objectif 8 – Favoriser la mise en valeur du territoire et des activités agricoles

La zone agricole permanente, qui se situe dans la portion ouest de l'île Bizard, occupe 1 087 hectares, soit 48 % de la superficie totale de l'île. Les activités agricoles présentent un faible dynamisme : 17 % de la superficie de la zone est cultivée. Ce faible dynamisme des activités agricoles s'explique par la diversité des fonctions non agricoles qui occupent la zone ainsi que par la superficie importante des terres en friche.

En 1989, la Communauté urbaine de Montréal établissait le profil de la zone agricole, identifiait les potentiels et les contraintes de développement et proposait des recommandations pour stimuler les activités agricoles. Aujourd'hui, le portrait de la zone agricole demeure pratiquement inchangé.

La remise en valeur des activités et du territoire agricoles requiert des moyens de mise en œuvre soutenus et plus créatifs. En raison du cadre naturel et champêtre des lieux, certaines avenues pourraient être étudiées pour favoriser l'exploitation des terres ou leur utilisation à d'autres fins, par exemple l'agrotourisme, la vente de produits locaux et le développement d'activités récréatives reliées à la ferme.

Le Plan d'urbanisme préconise la définition d'une vision intégrée de développement et la réalisation d'un exercice de planification détaillée de portée locale pour la zone agricole. Les préoccupations de l'arrondissement qui seront considérées dans le cadre de cet exercice sont présentées à la section 13.4.

Action

8.1 Mettre en œuvre la planification détaillée pour la zone agricole permanente.



13.3.3

Le désenclavement du territoire et l'amélioration de la desserte de transport

Les boulevards Jacques-Bizard, Gouin Ouest et De Pierrefonds constituent les principales voies de circulation permettant d'accéder aux secteurs Île-Bizard et Sainte-Geneviève. En direction sud, le boulevard Jacques-Bizard (se terminant à la limite des municipalités de Dollard-Des Ormeaux et de Pointe-Claire) ne permet pas d'accéder directement à l'autoroute 40.

Le réseau de transport collectif dessert actuellement le secteur Sainte-Geneviève et une partie de l'Île Bizard.

Les réseaux cyclables aménagés sur le boulevard Chèvremont, la montée De L'Église et dans le parc-nature du Bois-de-l'Île-Bizard complètent la desserte en transport. Pour le secteur Sainte-Geneviève, une voie cyclable est aménagée sur le boulevard De Pierrefonds en direction ouest, à partir du boulevard Jacques-Bizard.

Objectif 9 – Compléter le réseau routier local

Les principales infrastructures constituant le réseau routier local du secteur Île-Bizard sont :

- le boulevard Jacques-Bizard;
- la rue Cherrier, la montée Wilson, le chemin Bord-du-Lac, le chemin Dutour, composant la route périphérique de l'Île Bizard;
- la montée De L'Église;
- le boulevard Chèvremont.

L'accès à l'Île Bizard s'effectue par le boulevard Jacques-Bizard et le traversier situé à la pointe est permet d'atteindre les rives de Laval. Actuellement, le réseau routier local est incomplet. Par exemple, le boulevard Jacques-Bizard et le boulevard Chèvremont se terminent en cul-de-sac, à la limite du parc-nature.

Par ailleurs, le Plan d'urbanisme privilégie la consolidation du réseau routier de l'Ouest de l'Île de Montréal et préconise, à cette fin, le prolongement du boulevard Jacques-Bizard vers l'autoroute 40.



Actions

- 9.1 Favoriser la réalisation du prolongement du boulevard Jacques-Bizard vers l'autoroute 40 afin de désenclaver l'arrondissement.
- 9.2 Desservir adéquatement les nouveaux secteurs résidentiels.
- 9.3 Encadrer l'aménagement du domaine public et créer un environnement convivial favorisant les déplacements à pied, à vélo et en transport collectif :
 - réduire la largeur de chaussée des rues locales et réviser la géométrie de certaines intersections;
 - aménager des trottoirs, planter des arbres et améliorer l'éclairage;
 - aménager des passages piétonniers sécuritaires dans les secteurs résidentiels, favorisant ainsi les déplacements à pied et l'utilisation du transport collectif.

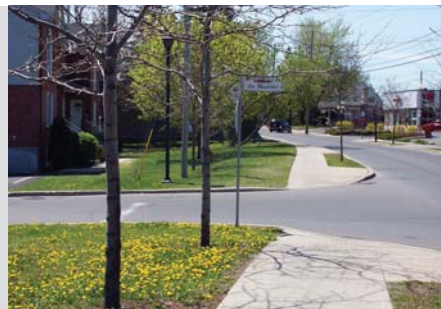
Objectif 10 – Optimiser la desserte en transport collectif

Le réseau de transport collectif dessert les axes routiers suivants : Jacques-Bizard, Chèvremont, Cherrier, De L'Église, De Pierrefonds, Paiement, Sainte-Anne et Gouin Ouest. Un service de taxi collectif dessert également la rue Cherrier et le chemin Dutour.

Considérant les débits de circulation très importants aux heures de pointe à l'entrée de l'île Bizard, des mesures doivent être mises en place pour améliorer la circulation et favoriser l'utilisation du transport collectif. Il faut souligner que les résidents de l'arrondissement utilisent majoritairement l'automobile pour se déplacer. Le Plan d'urbanisme préconise l'amélioration de la desserte en transport collectif de façon à optimiser son utilisation. À cet effet, le traversier de l'île Bizard permet d'accéder au territoire de la ville de Laval et d'atteindre la gare Sainte-Dorothée de la ligne de train de banlieue Deux-Montagnes. Les services de transport collectif dans l'arrondissement pourraient être améliorés pour simplifier le trajet vers cette gare de train.

Actions

- 10.1 Mettre en place des mesures préférentielles au transport collectif sur le boulevard Jacques-Bizard.
- 10.2 Améliorer la desserte en transport collectif entre l'île Bizard et la gare Sainte-Dorothée en maximisant les liaisons dans l'axe du traversier.
- 10.3 Consolider le réseau d'autobus de manière à desservir l'ensemble des milieux de vie de l'arrondissement.



Objectif 11 – Compléter le réseau cyclable et assurer son intégration au réseau pan-montréalais

La rue Cherrier, la montée Wilson, le chemin Bord-du-Lac et le chemin Dutour permettent de circuler tout autour de l'île Bizard et de découvrir différents paysages. À Sainte-Geneviève, le boulevard Gouin Ouest constitue également un parcours très attrayant.

Le réseau cyclable actuel dans l'arrondissement est toutefois discontinu et ne permet pas de relier les différents secteurs d'activités d'intérêt et les espaces verts du territoire.

Le Plan d'urbanisme favorise le parachèvement du réseau cyclable local et la mise en valeur des abords des parcours riverains.

Actions

11.1 Parachever la voie de ceinture du réseau pan-montréalais sur l'île Bizard (voir l'objectif 3 de la partie I du Plan d'urbanisme).

11.2 Planifier et compléter le réseau cyclable afin de desservir les différents milieux de vie et les secteurs d'activités d'intérêt.

11.3 Concevoir et aménager le réseau cyclable de manière à mettre en valeur le parcours riverain.





13.4

La planification détaillée de portée locale

La zone agricole permanente présente des problématiques complexes qui ne peuvent être traitées à fond avant l'intégration du présent chapitre d'arrondissement au Plan d'urbanisme de Montréal. L'arrondissement entend mener à terme une planification détaillée dans les trois années suivant l'intégration du chapitre au Plan, selon une approche intégrée adaptée à la spécificité de ce secteur. Le bilan annuel de la mise en œuvre du Plan fera état de l'avancement de ces travaux.

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, lesquels présentent des enjeux qui touchent l'ensemble de la ville ou qui concernent directement plus d'un arrondissement. Les paramètres encadrant la réflexion quant à ces secteurs sont présentés au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme.

La démarche de planification détaillée de portée locale misera 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 le gouvernement du Québec;
- la réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs.

Afin de lancer et d'encadrer ce processus de planification détaillée de portée locale, les pages qui suivent présentent pour la zone agricole permanente :

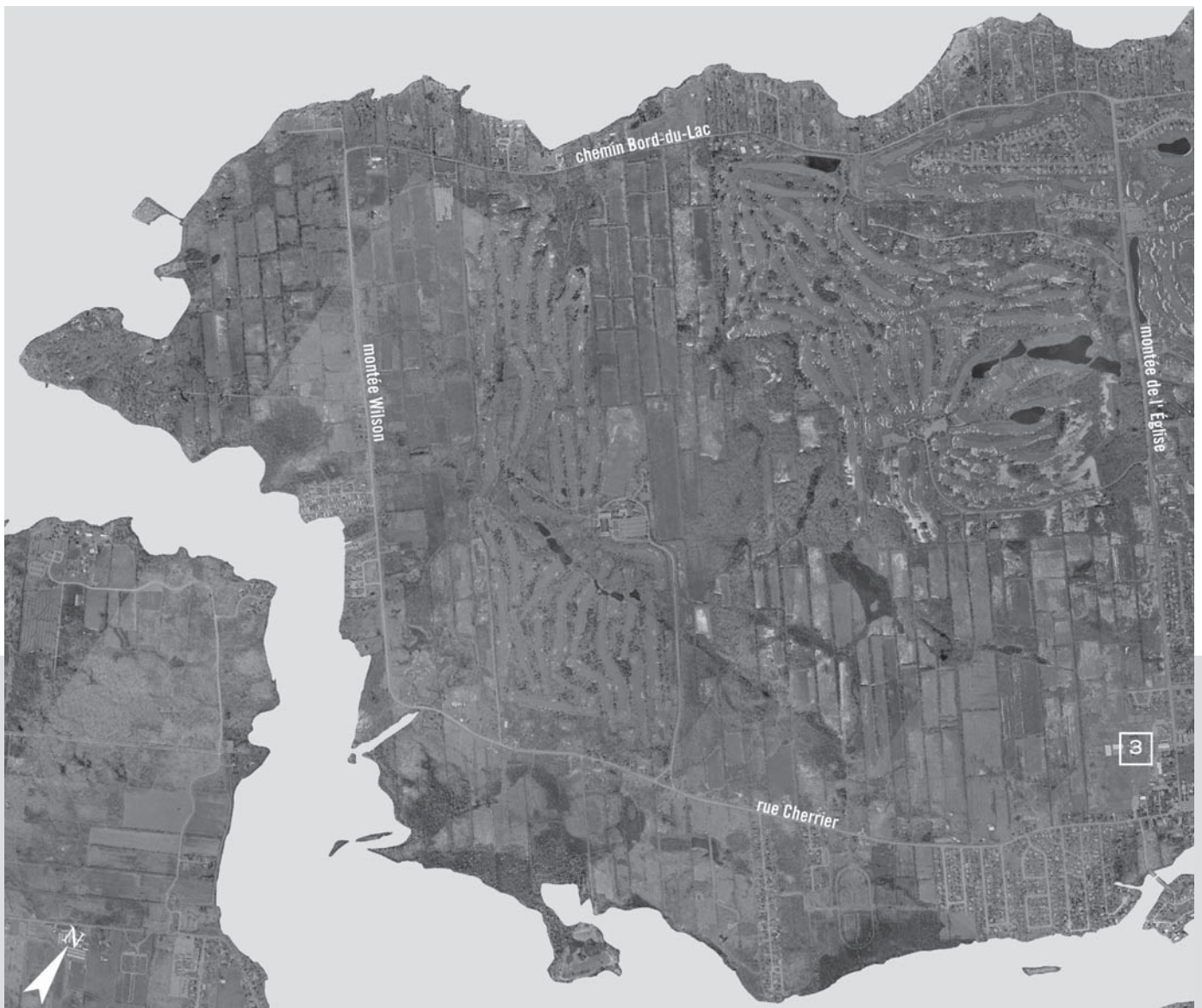
- des orientations générales;
- un court énoncé de la problématique;
- des balises d'aménagement.

13.4.1

Zone agricole permanente

Orientations générales

- Préserver et mettre en valeur les activités agricoles
- Soutenir les initiatives locales de sensibilisation, de mise en valeur et d'interprétation du patrimoine agricole
- Mettre en valeur le parcours riverain
- Maintenir les limites de la zone agricole permanente



Problématique

L'île Bizard est encore riche de paysages agricoles qui lui confèrent un caractère champêtre. Les activités agricoles présentent cependant un faible dynamisme : seulement 17 % de la zone agricole est cultivée. On y retrouve cinq fermes maraîchères.

Ce faible dynamisme de l'agriculture s'explique par la diversité des fonctions non agricoles qui occupent cette zone ainsi que par la superficie importante des terres en friche. Les habitations, les golfs et les espaces récréatifs occupent 50 % de la zone agricole, tandis que les terres en friche, incluant l'emprise du ministère des Transports du Québec, couvrent environ 300 hectares, soit 30 % de sa superficie.

Le vieillissement des agriculteurs et le manque de relève, les terres majoritairement en location, le peu d'investissements agricoles ainsi que les difficultés de drainage des sols comptent parmi les principales contraintes de mise en valeur des activités et du territoire agricoles. Des moyens de mise en œuvre soutenus et des mesures d'intervention particulières sont nécessaires, sans quoi les terres cultivables ne présenteront plus d'intérêt pour leur exploitation à des fins d'agriculture.

Balises d'aménagement

- 1 Définir une vision intégrée du développement de la zone agricole : déterminer la vocation du territoire agricole selon le potentiel de mise en valeur (culture maraîchère, agriculture biologique, horticulture ornementale, production en serre, agrotourisme, ferme champêtre et autres).
- 2 Élaborer un plan stratégique de mise en valeur, en collaboration avec les différents partenaires.
- 3 Planifier les secteurs à construire limitrophes de la zone agricole permanente de manière à assurer une cohabitation harmonieuse des exploitations agricoles et des milieux de vie projetés.
- 4 Mettre en place des conditions propices à la découverte des paysages champêtres et à l'interprétation du patrimoine agricole.
- 5 Développer la zone agricole en fonction du potentiel réel de mise en valeur des terres.

13.5

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 L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève 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 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 par des annotations, le cas échéant, 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 la carte du même nom, applicables à l'arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève.

Le patrimoine bâti

Conformément à l'objectif 15 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
SECTEUR RÉSIDENTIEL Aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.	■ Habitation ■ Commerce ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Équipement et construction requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterrain existant dans le parc local Étienne-Desmarteau	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. 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.
SECTEUR MIXTE Aire diversifiée 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.	■ Habitation ■ Commerce ■ Bureau ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ 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 Schéma d'aménagement le 29 janvier 2015	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. Dans le parc local Place William-Dow, les usages de la composante Commerce sont autorisés, à la condition qu'ils soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.
SECTEUR D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif.	■ Commerce ■ Bureau ■ Industrie légère ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti	Afin de permettre un usage résidentiel dans une zone, une étude de sa compatibilité doit être effectuée en regard des autres usages, de l'intensité des nuisances et des risques et de la nature du cadre bâti.
SECTEUR D'EMPLOIS Aire 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.	■ Industrie ■ Bureau ■ Commerce ■ Équipement collectif ou institutionnel	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.

(suite)

Catégories

d'affectation du sol

CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
AGRICOLE Aire réservée à l'agriculture et aux activités agricoles au sens de la LPTAA, qui comprend la culture du sol et des végétaux, l'horticulture, l'acériculture ainsi que l'élevage.	■ Agriculture et activité agricole ■ Habitation unifamiliale conforme aux droits et privilèges précisés dans la LPTAA ■ Commerce et industrie légère complémentaires à l'exploitation agricole, en vertu de la LPTAA ■ Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive, complémentaires à l'exploitation agricole ■ Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation qui est reliée à la nature	
CONSERVATION Aire réservée à la protection, au rehaussement et à la mise en valeur de la biodiversité ainsi que du patrimoine naturel et paysager, située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou en zone agricole permanente.	■ Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature ■ Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive ■ Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité	En zone agricole permanente sont permises les activités agricoles au sens de la LPTAA. Dans les habitats floristiques désignés en vertu de la <i>Loi sur les espèces menacées ou vulnérables</i> ainsi que dans les réserves naturelles établies en vertu de la <i>Loi sur la conservation du patrimoine naturel</i>, les usages et activités devront être restreints à ceux autorisés par ces lois.

(suite)

Catégories

d'affectation du sol

CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
GRAND ÉQUIPEMENT INSTITUTIONNEL Aire comportant des constructions et des terrains réservés à des activités institutionnelles qui jouent un important rôle de service dans la communauté montréalaise.	■ Grand équipement institutionnel (enseignement, soins de santé, sport et culture) ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Commerce et habitation complémentaires ■ Commerce situé au rez-de chaussée en bordure d'une rue du Centre identifiée à la carte 2.1.2 où la continuité commerciale est exigée, ou situés à même le réseau piéton souterrain, à la condition que de tels commerces soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	
COUVENT, MONASTÈRE OU LIEU DE CULTE Aire comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de culte.	■ Immeuble voué aux activités des communautés religieuses comportant des lieux de résidence ■ Lieu de culte ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Commerce et habitation complémentaires	Même s'ils ne sont pas identifiés par une aire d'affectation à la carte 3.1.1, sont visés par cette catégorie d'affectation les lieux de culte compris dans les listes de bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de la Partie II. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, cette affectation permet les commerces uniquement dans un local occupé à cette fin avant l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, en novembre 2004, à la condition que de tels commerces soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Pour l'église St. James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), cette affectation permet également les commerces et les bureaux, à la condition qu'ils soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Pour l'église Saint-Louis-de-Gonzague (2330, terrasse Mercure), cette affectation permet également un usage résidentiel dans l'ancien presbytère (2300, terrasse Mercure) faisant partie de l'ensemble institutionnel qu'il forme avec l'église, à la condition qu'il soit autorisé par un règlement adopté en vertu du paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec.

(suite)

Catégories d'affectation du sol

CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
GRAND ESPACE VERT OU PARC RIVERAIN Aire réservée aux espaces verts ou naturels d'envergure montréalaise ou situés en rive ainsi qu'aux grands cimetières.	■ Grand parc ■ Parc local ■ Parc-nature ■ Lieu public ■ Réserve naturelle ■ Berge et île publiques ■ Golf ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Commerce ou bureau complémentaires aux installations de récréation ■ Équipement collectif Casino, commerces et installations complémentaires ■ Installation, équipement ou aménagement de récréation intensive ou extensive	La réglementation n'autorise l'équipement collectif Casino, commerces et installations complémentaires que sur les lots 2 988 178, 2 988 179 et 2 988 180 du cadastre du Québec et prévoit cet usage sans limite de superficie de plancher. La composante « Installation, équipement ou aménagement de récréation intensive ou extensive » n'est autorisée que pour le secteur Meadowbrook (lot 1 292 249) situé à l'intérieur des limites de l'arrondissement de Lachine.
GRANDE EMPRISE OU GRANDE INFRASTRUCTURE PUBLIQUE Aire vouée aux activités de transport et aux équipements à l'usage des services publics pouvant générer des nuisances importantes pour le voisinage.	■ Infrastructure portuaire, ferroviaire ou aéroportuaire ■ Équipement ou infrastructure d'assainissement et de traitement des eaux ■ Équipement majeur de collecte, de tri, de valorisation et d'élimination de matières résiduelles ■ Équipement majeur d'entreposage et d'élimination des neiges usées	

NOTES GÉNÉRALES :

La partie II du Plan inclut une carte par arrondissement 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.

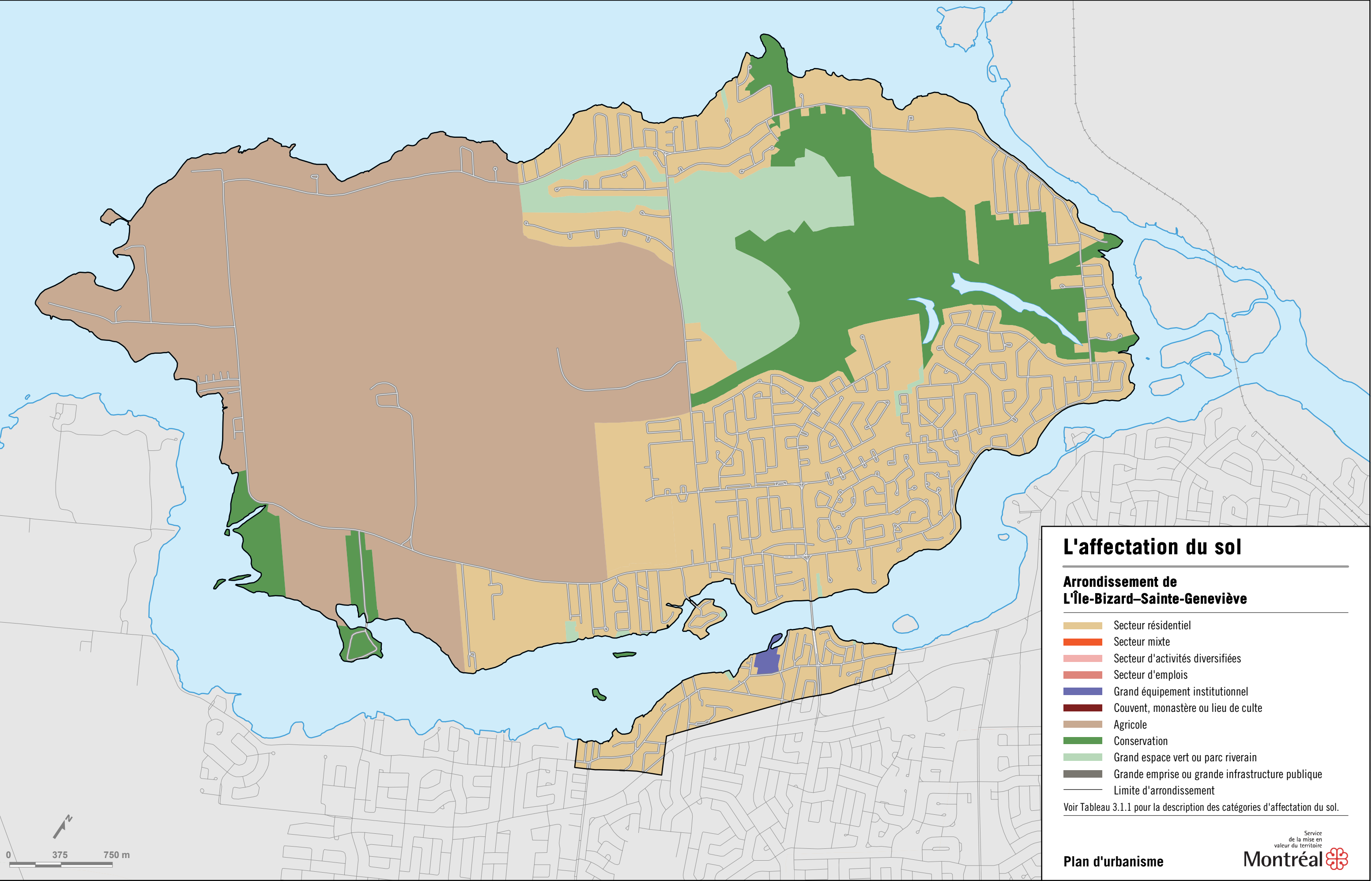
Malgré le premier alinéa, dans le parc local Étienne-Desmarteau, les équipements et constructions requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterrain existant sont autorisés.

Malgré le premier alinéa, dans le parc local Place William-Dow, les usages de la composante Commerce sont autorisés, à la condition qu'ils soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Les parcs, les cimetières, les espaces de conservation, les installations essentielles au fonctionnement du métro, les infrastructures publiques autres que celles comprises dans l'affectation du sol « Grande emprise ou grande infrastructure publique » sont autorisées dans toutes les catégories d'affectation du sol.

Malgré l'alinéa qui précède, les cimetières ne sont pas autorisés dans l'affectation « Agricole ». De même, les gares de triage et les cours de voirie ne sont pas autorisées dans la zone agricole permanente telle qu'illustrée à la carte 2.5.1 intitulée « Les parcs et les espacesverts ».

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 1^{er} avril 2015.



Paramètres de densité



Arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève

Secteurs établis

Orientation

Maintenir le caractère des secteurs

La réglementation de zonage visera à maintenir le type de bâti existant, présentant les caractéristiques suivantes :

Secteur 13-01 :

- bâti de un ou deux étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 13-02 :

- bâti de un ou deux étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible.

La réglementation de zonage assurera le maintien du caractère rural du secteur, comportant de l'habitation de faible densité, des activités agricoles et des milieux naturels à préserver.

Secteur 13-03 :

- bâti de un à trois étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

La réglementation de zonage pourra reconnaître le bâti existant ainsi que les projets immobiliers dûment autorisés au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés ci-dessus.

Arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève

Secteurs à transformer ou à construire

Orientation

Renouveler le caractère des secteurs

La réglementation de zonage permettra un nouveau type de bâti présentant les caractéristiques suivantes :

Secteur 13-C1 :

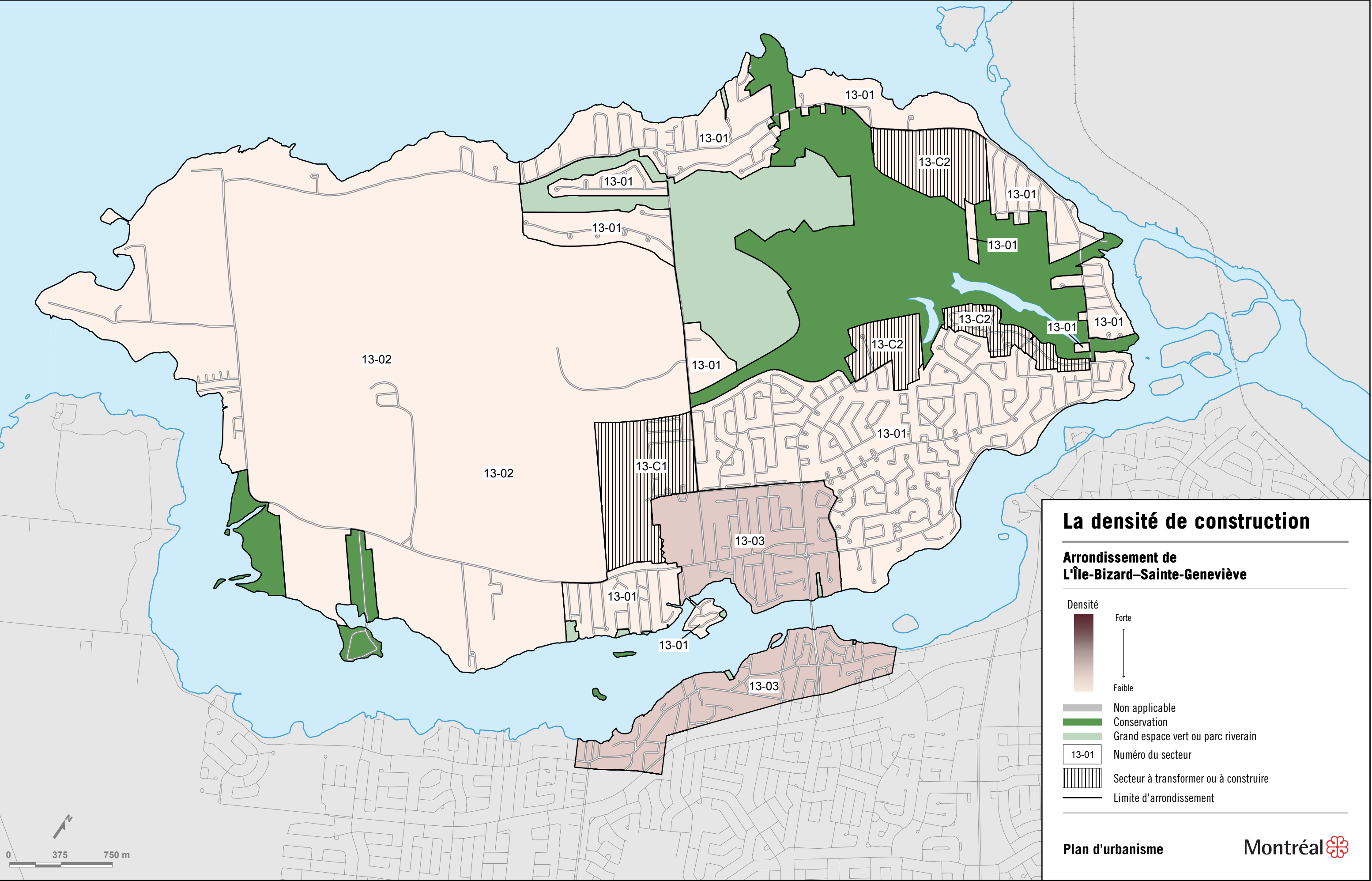
- bâti de un ou deux étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,2;
- C.O.S. maximal : 1,0.

Secteur 13-C2 :

- bâti de un ou deux étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,2;
- C.O.S. maximal : 1,0.

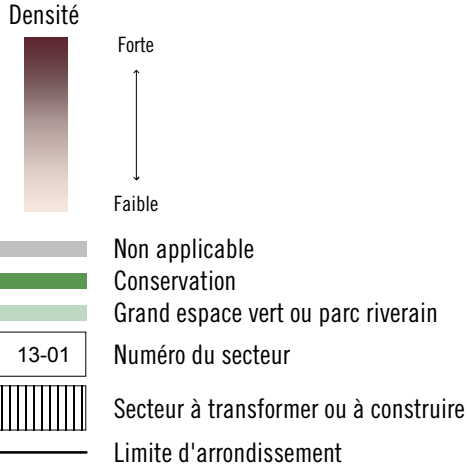
La réglementation de zonage assurera la conservation des milieux naturels.

La réglementation de zonage pourra reconnaître le bâti existant ainsi que les projets immobiliers dûment autorisés au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés ci-dessus.



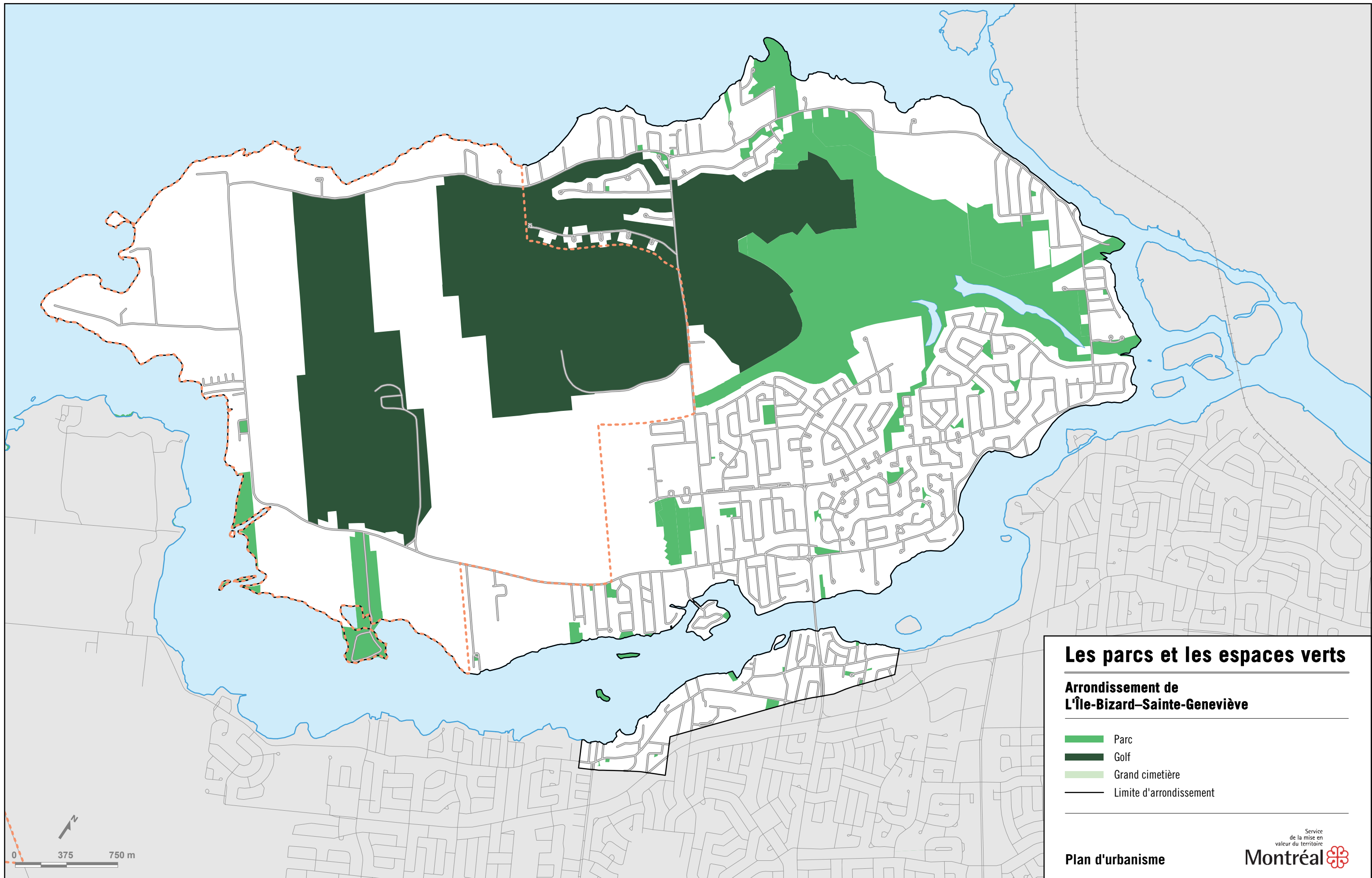
La densité de construction

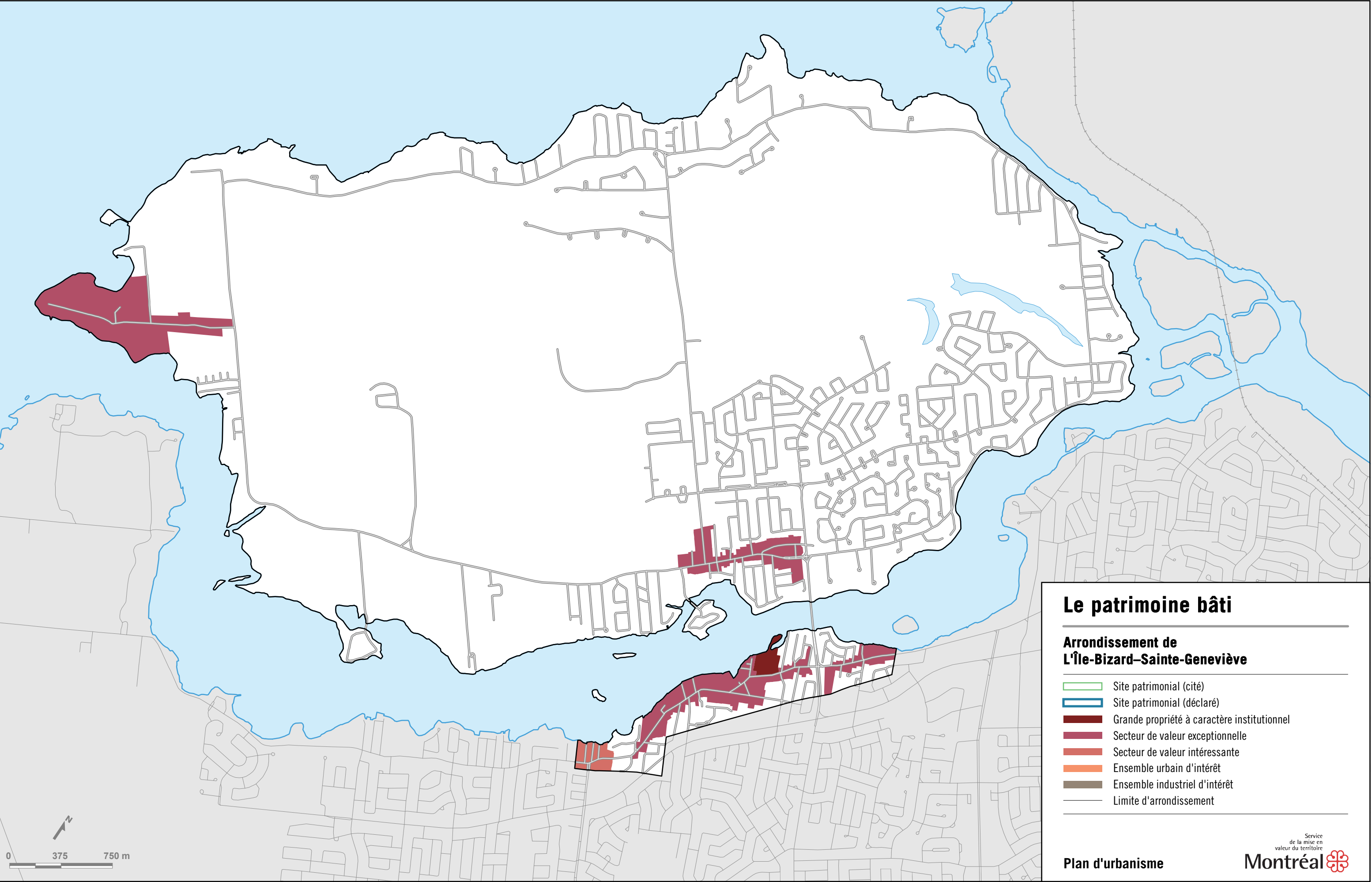
Arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève



Plan d'urbanisme

Montréal





Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle Arrondissement de L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève

La liste suivante identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle et des grandes propriétés à caractère institutionnel de l'arrondissement (voir carte précédente).

La liste identifie également l'ensemble des lieux de culte d'intérêt patrimonial de l'arrondissement. Tel qu'indiqué au tableau de la page 31, ces lieux de culte sont couverts par la catégorie d'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte ».

Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, les bâtiments identifiés dans la liste suivante et l'ensemble de ceux 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).

Les lieux de culte

- 16037, boulevard Gouin Ouest
(Église Sainte-Geneviève)
- 495, rue Cherrier
(Église Saint-Raphaël-Archange)

Les habitations

- 1645, chemin Bord-du-Lac
(Maison François-Paquin)
- 1687, chemin Bord-du-Lac
- 1799, chemin Bord-du-Lac
(Maison Massy)
- 1883, chemin Bord-du-Lac
(Maison Toussaint-Théorêt)
- 707, rue Cherrier
(Maison John-Wilson)
- 733A, rue Cherrier
(Maison Boileau)
- 763, rue Cherrier
(Maison Isidore-Paquin)
- 990, rue Cherrier
- 977, rue Cherrier
(Maison dite du Centenaire)
- 3006, rue Cherrier
(Maison Magloire-Saint-Pierre)
- 1255, montée Wilson
(Ancienne école du Cap)
- 174, rue Beaulieu
(Maison Montpellier dit Beaulieu)
- 20, rue Martel
(Maison Joseph-Théorêt)

Les édifices commerciaux

- 851, rue Cherrier
(Club House – Club de golf Elm Ridge)