



---

# Imaginer, rêver et planifier notre ville, ensemble !

---

AVRIL 2024



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE  
MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX

VILLE DE **DOLLARD-DES-ORMEAUX**



# Déroulement

<b>01 — Mise en contexte</b>
<b>02 — Évolution du territoire et de la population</b>
<b>03 — La démarche de planification en cours</b>
04 — Stratégies de transformation applicables au contexte de Dollard-des-Ormeaux
05 — Encadrement réglementaire proposé
<b>06 — Participer au processus</b>



SECTION 01

# Mise en contexte

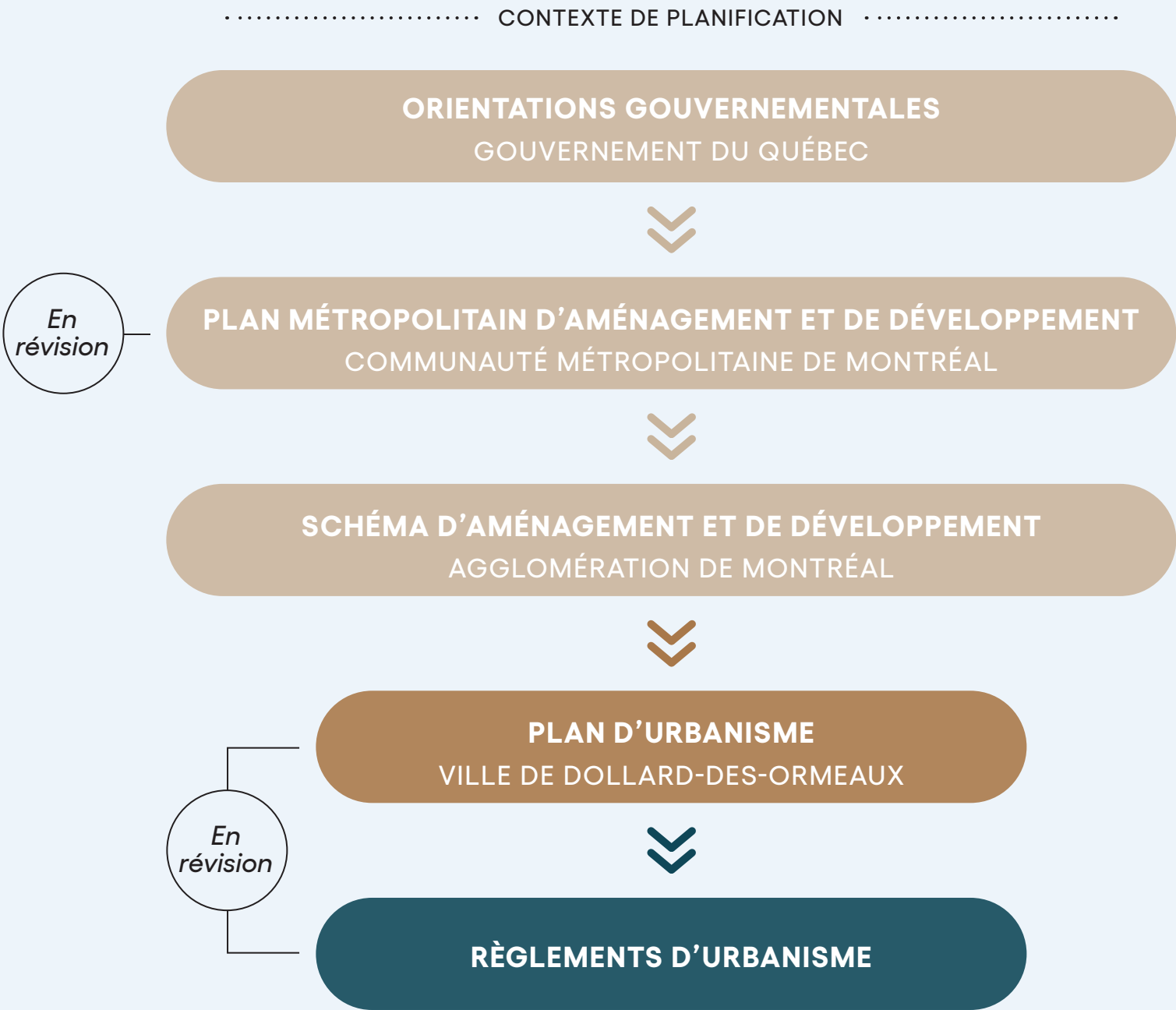


- **La Ville de Dollard-des-Ormeaux (DDO) est actuellement en révision de son plan d'urbanisme :**
- Le territoire a évolué dans le temps et les besoins de la population changent.
  - Certains secteurs de la ville présentent un potentiel de transformation et pourraient répondre aux enjeux en matière de logement, d'accessibilité et d'abordabilité.

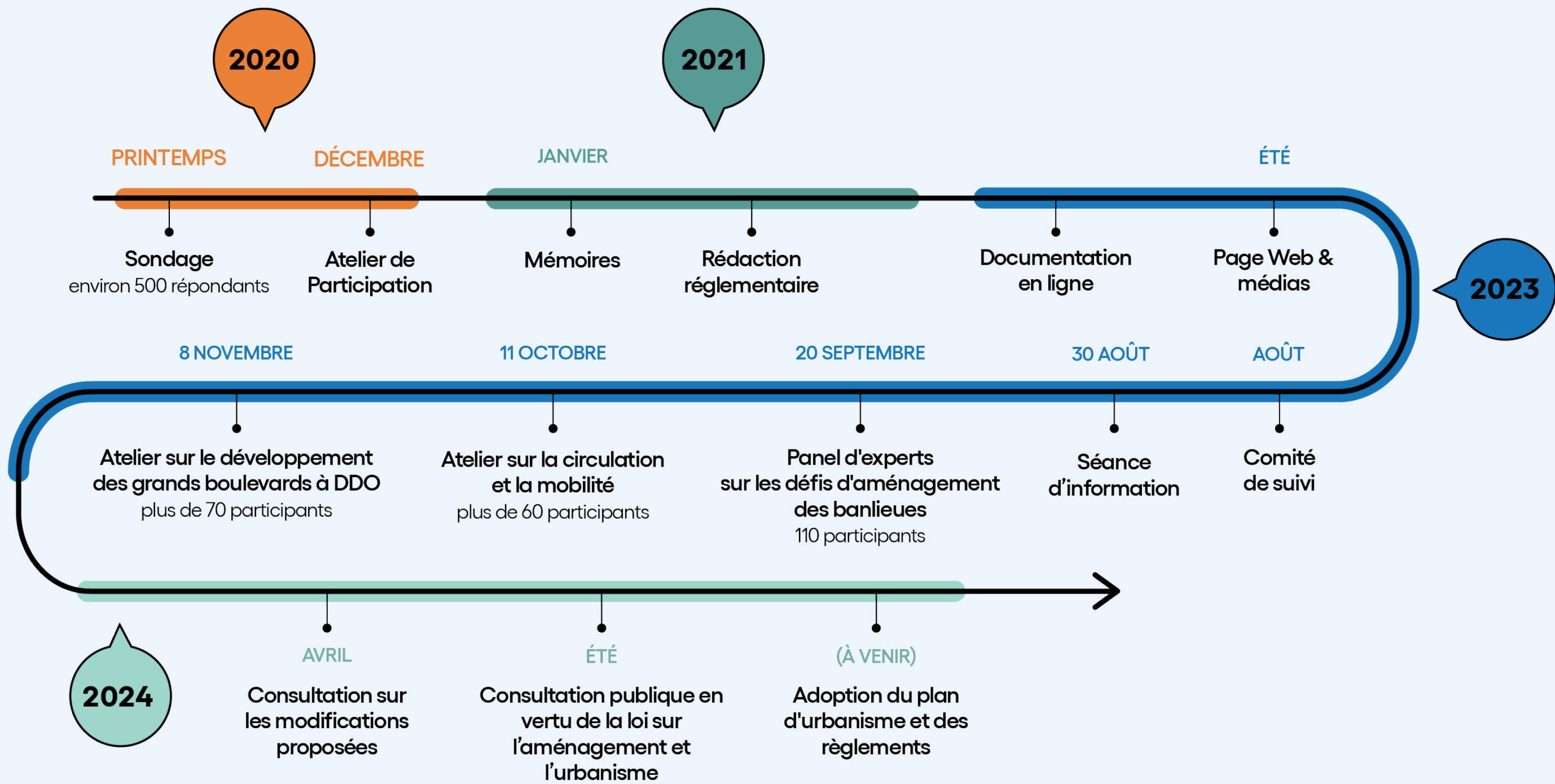
- **Objectifs de cette présentation :**
- ① Présenter les stratégies qui peuvent être utilisées pour répondre à ces enjeux.
  - ② Présenter les modifications réglementaires envisagées dans certains secteurs de la ville.

# Contenu

- **Le processus de révision du plan d’urbanisme doit être fait en concordance avec les documents de planification régionaux**
- **Étapes de la démarche :**
  - Proposition préliminaire de plan d’urbanisme révisé **Complété**
  - Activités de préconsultation auprès de la population et des partenaires **Complété**
  - Rédaction du plan d’urbanisme et des règlements **En cours**
  - Séance d’information sur les activités de consultation publique à venir et sur les modifications proposées **Aujourd’hui**
  - Consultation publique en vertu de la loi sur l’aménagement et l’urbanisme **À venir (printemps - été 2024)**



Aperçu des activités



SECTION 02

## Évolution du territoire et de la population



La ville évolue en continu depuis sa fondation en réponse à plusieurs facteurs sociaux, environnementaux et économiques. La ville est vivante et se réinvente constamment !

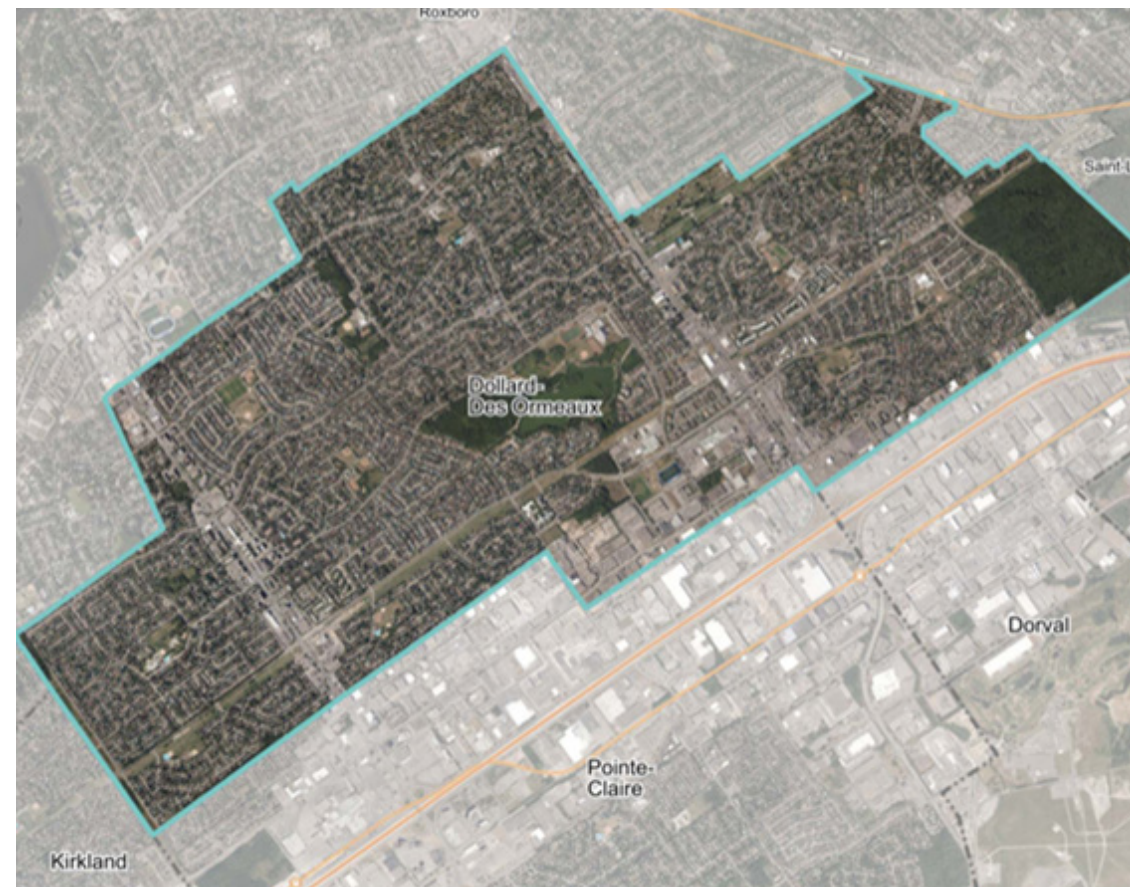


## Histoire et développement du territoire

- **Fondation, en 1924, de la Municipalité de Dollard-des-Ormeaux** – Centrée sur l'agriculture.
- **Après l'Expo 67 – Arrivée de l'autoroute et du train de Deux-Montagnes** – Le développement de l'ouest de l'île s'accélère.
- **Fin des années 1960 – début des années 2000** – Croissance rapide de la population et un développement axé sur l'automobile.
- **Tendance à la ségrégation des usages** – Accentue notre dépendance à l'automobile.
- **Aujourd'hui, il ne reste que très peu de terrains vacants sur le territoire** résultant en pressions immobilières et en l'augmentation du coût des habitations.
- **Les espaces restants sont souvent des grands stationnements ou terrains sous-utilisés,** asphaltés ou en béton, qui contribuent à la création d'îlots de chaleur.



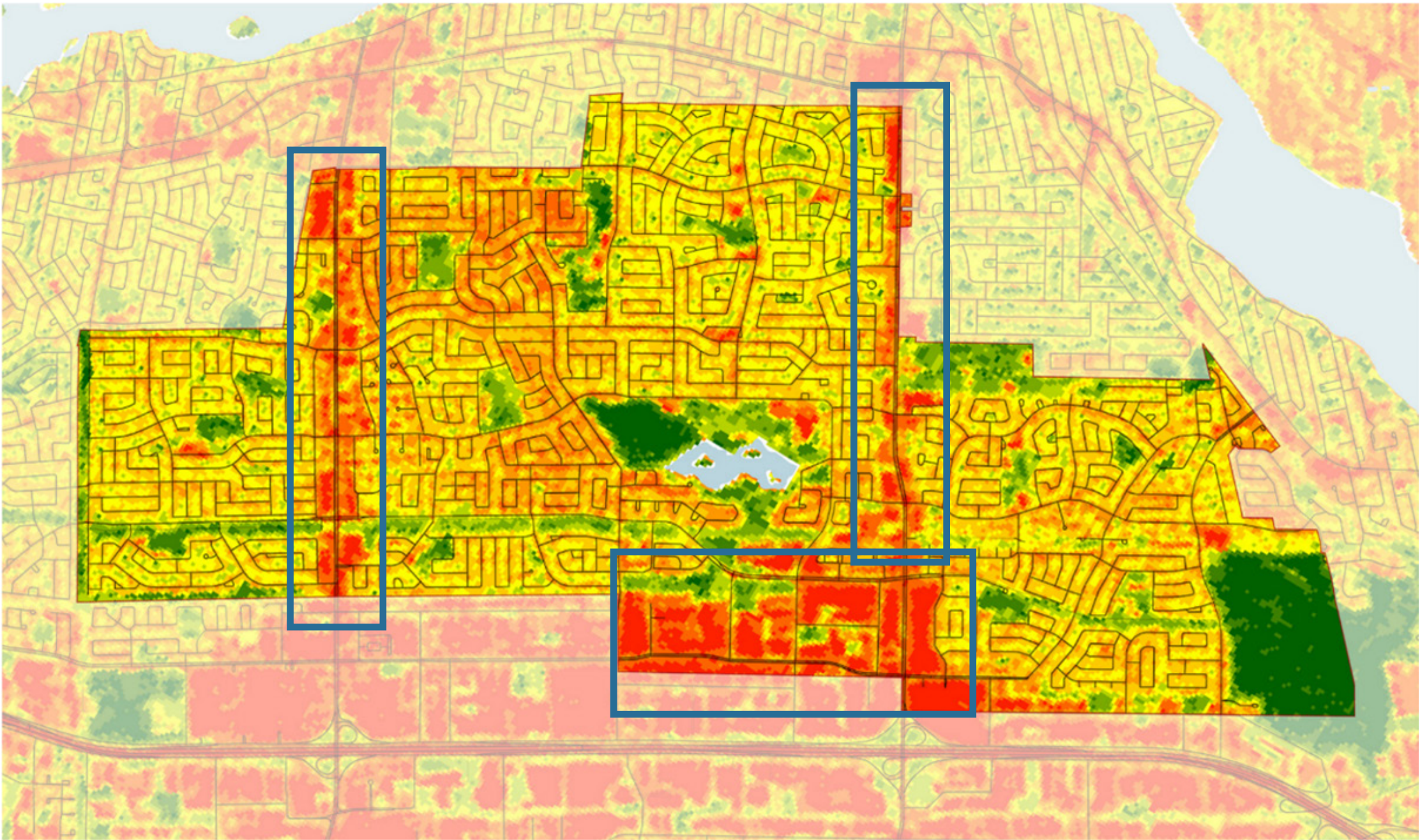
Territoire de DDO  
en 1956 –  
axé sur l'agriculture



Territoire de DDO  
en 2019

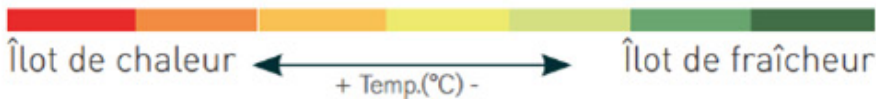


Présence d'îlots de chaleur sur le territoire



» Îlots de chaleur/fraicheur urbains et température de surface, 2012

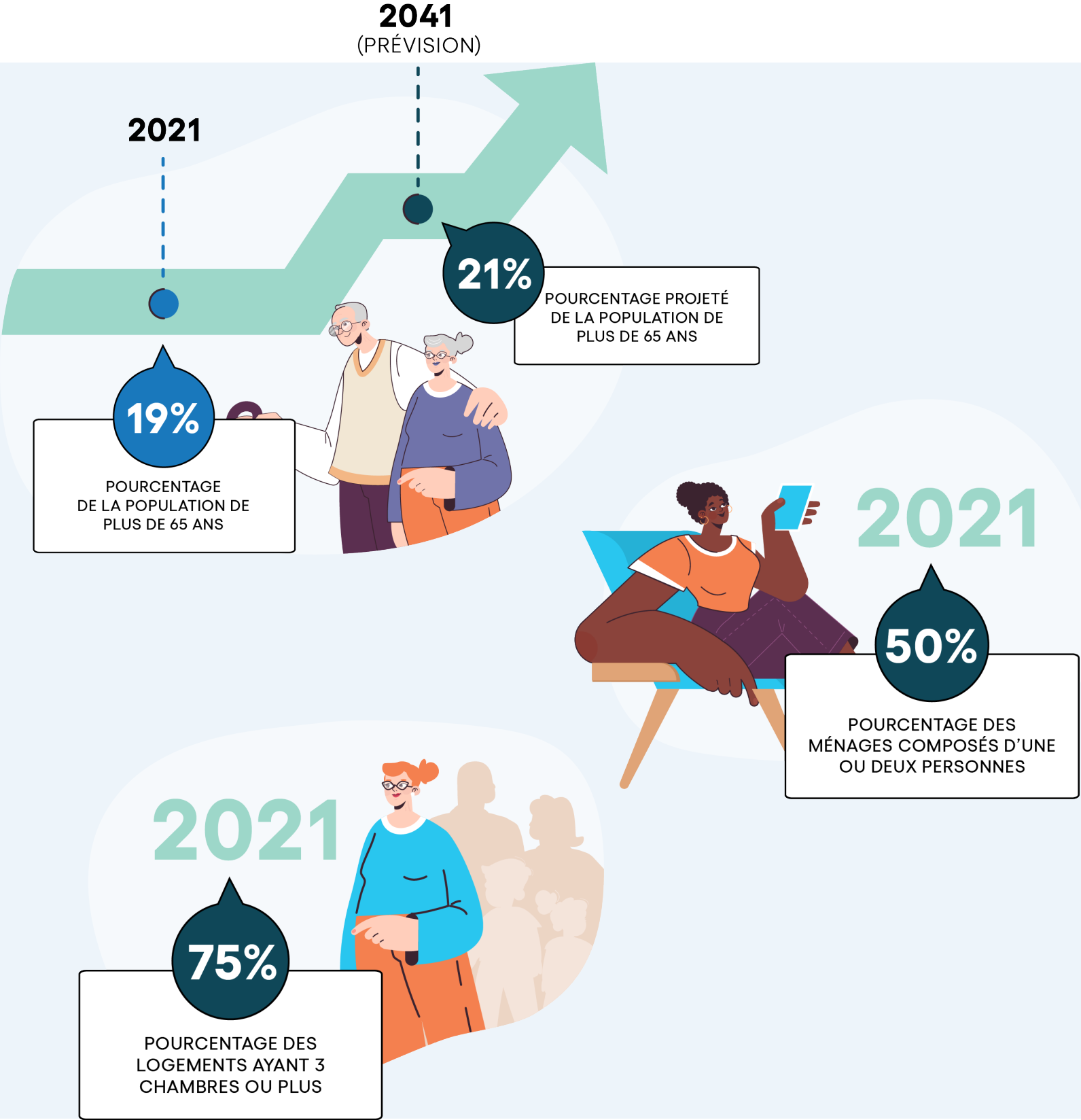
(Ministère de la Sécurité publique, Québec)





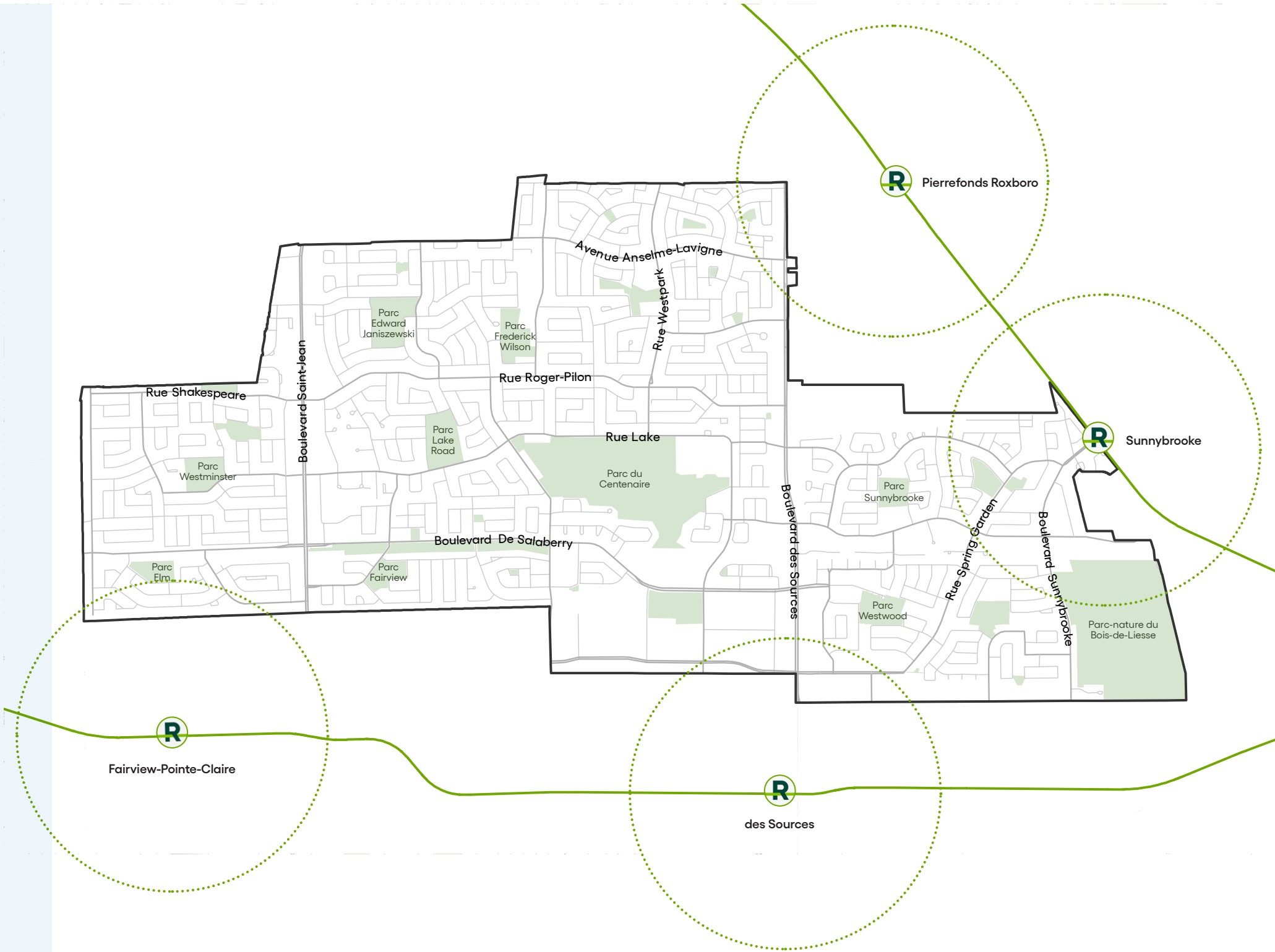
# Évolution de la population et des ménages

- **L'évolution du profil sociodémographique de la population a un impact sur les besoins en logement. Voici quelques constats à DDO :**
- **La population vieillit :** Le type de logement nécessaire doit évoluer pour répondre aux besoins de cette population grandissante.
  - **Le parc de logement ne suffit plus à la demande :** Le nombre de logements disponibles doit être augmenté afin de préserver l'abordabilité et de répondre à la demande (crise du logement).
  - **L'offre de logement évolue :** Il est essentiel que la population ait accès à une bonne diversité de logements adaptés à différentes périodes de la vie des citoyens.



# Projets structurants pour le territoire

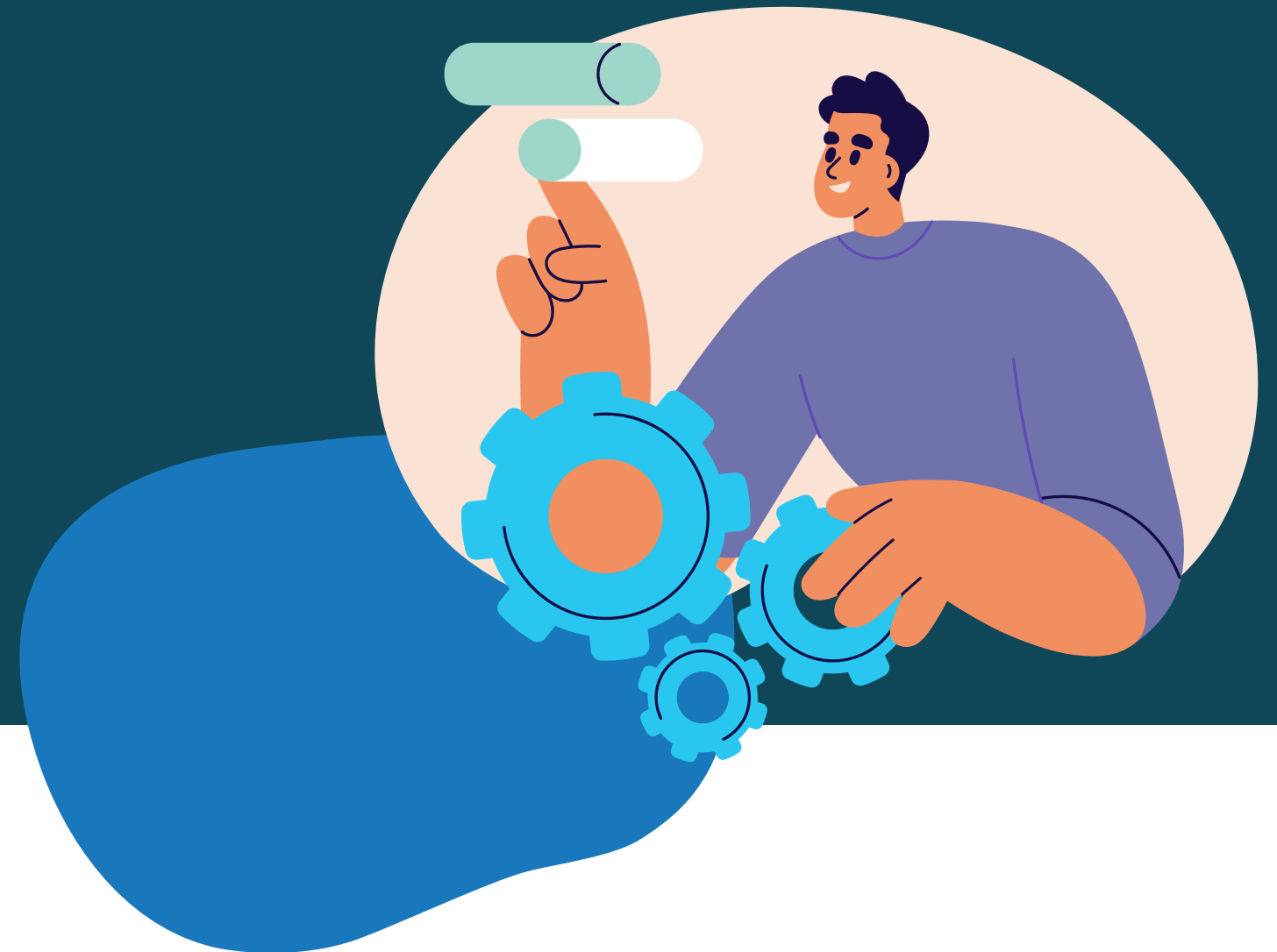
- Des projets régionaux influencent inévitablement l'aménagement du territoire de Dollard-des-Ormeaux :
- Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) – Spécifie des seuils de densité de logement par hectare à atteindre.
  - Révision en cours du PMAD – Augmentation des seuils de densité attendue.
  - Arrivée de quatre (4) stations du REM – Les seuils de densité au PMAD sont plus élevés dans ces secteurs.





SECTION 03

## La démarche de planification en cours



## La Ville de Dollard-des-Ormeaux souhaite planifier de façon responsable l'évolution de la ville.

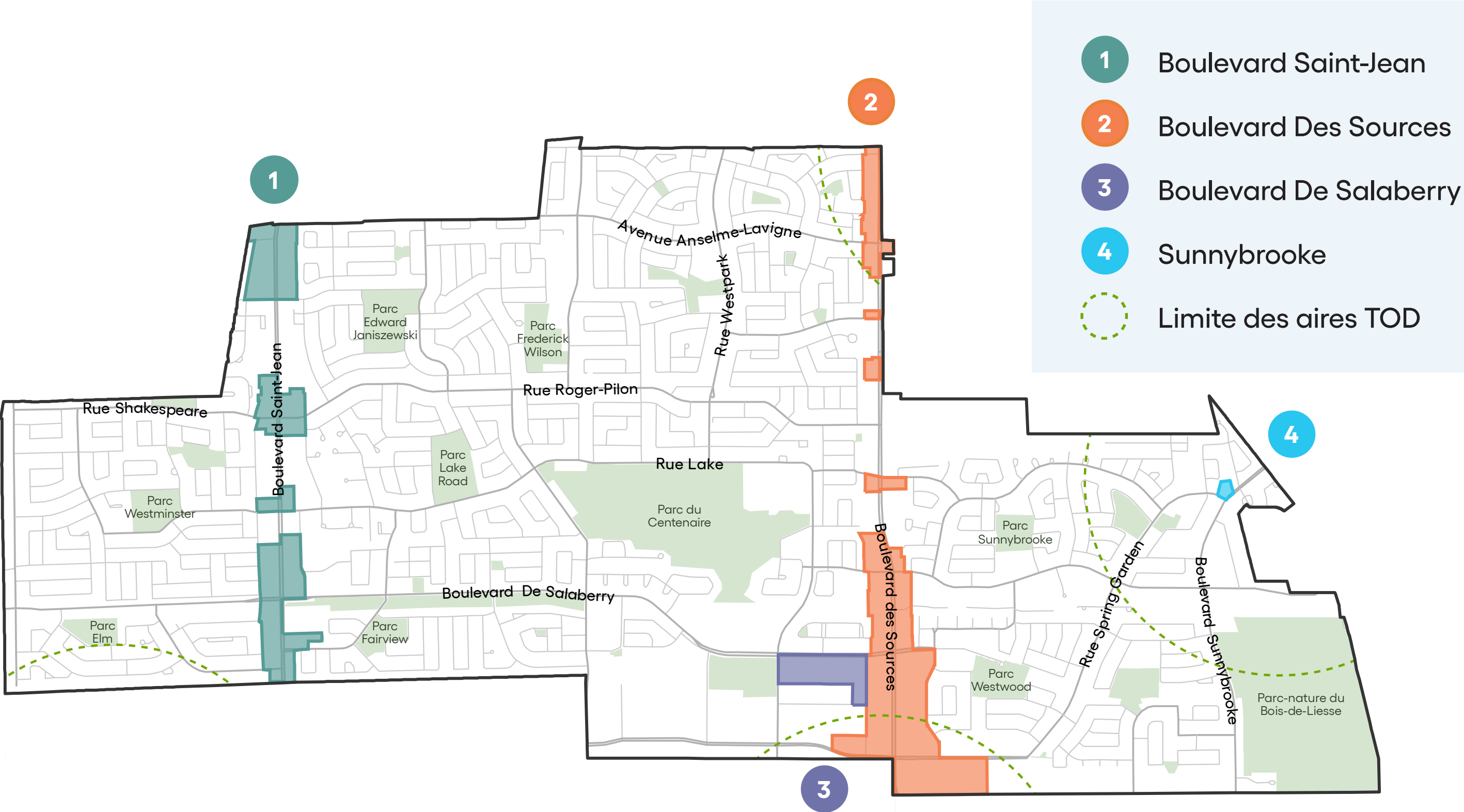
→ **Ces secteurs ont été identifiés comme ayant un potentiel de transformation :**

- Boulevard Saint-Jean
- Boulevard Des Sources
- Boulevard De Salaberry
- Sunnybrooke

→ **Ces secteurs sont principalement dans des zones commerciales et/ou à proximité des futures stations du REM.**

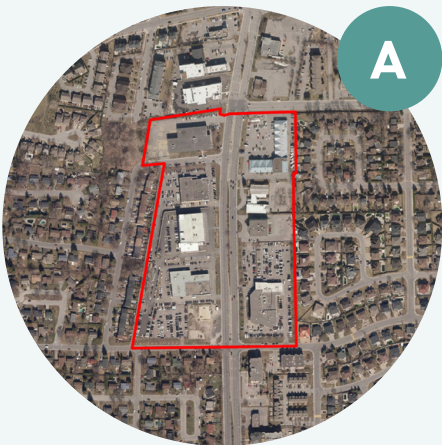
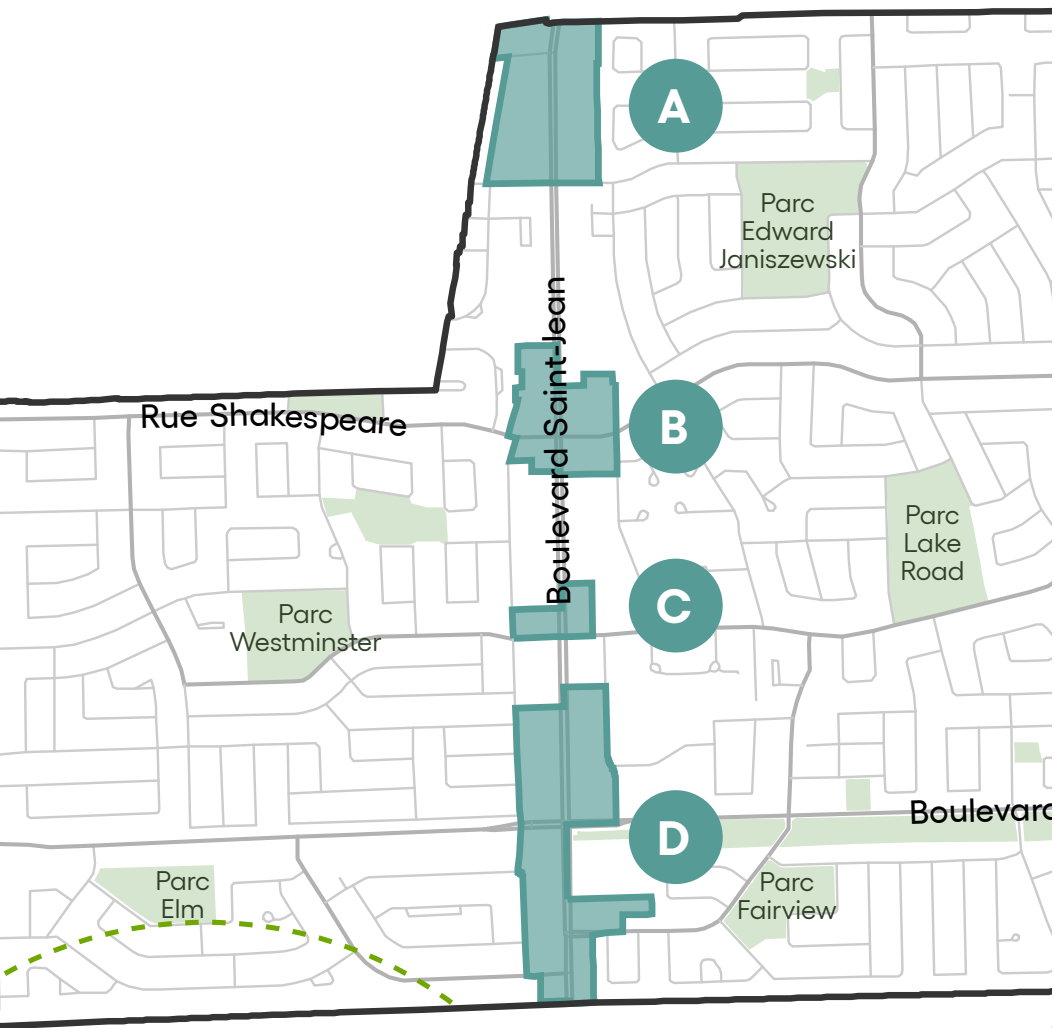
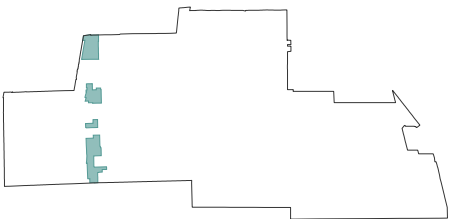
→ **Généralement des espaces vacants, sous-utilisés ou à surface fortement minéralisée (îlots de chaleurs).**

# Secteurs présentant un potentiel de transformation

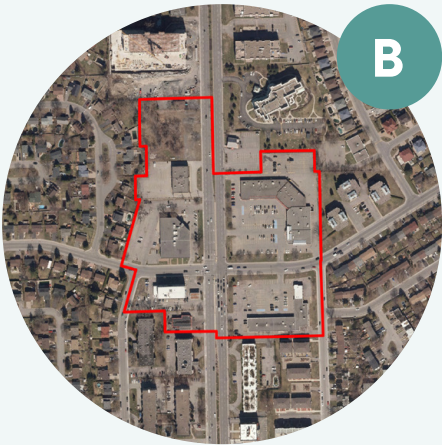




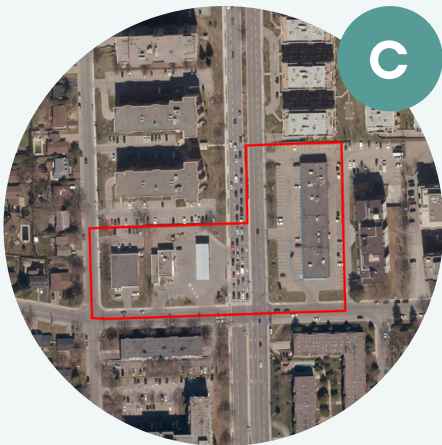
# 1 Boulevard Saint-Jean



Incl. les concessionnaires automobiles



Incl. Shakespeare Plaza



Incl. la station-service

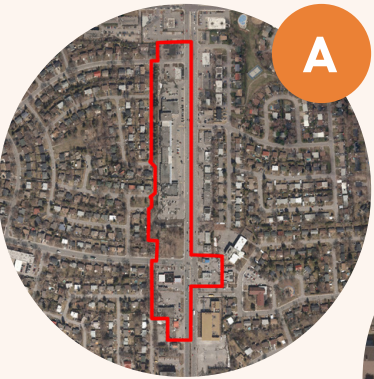
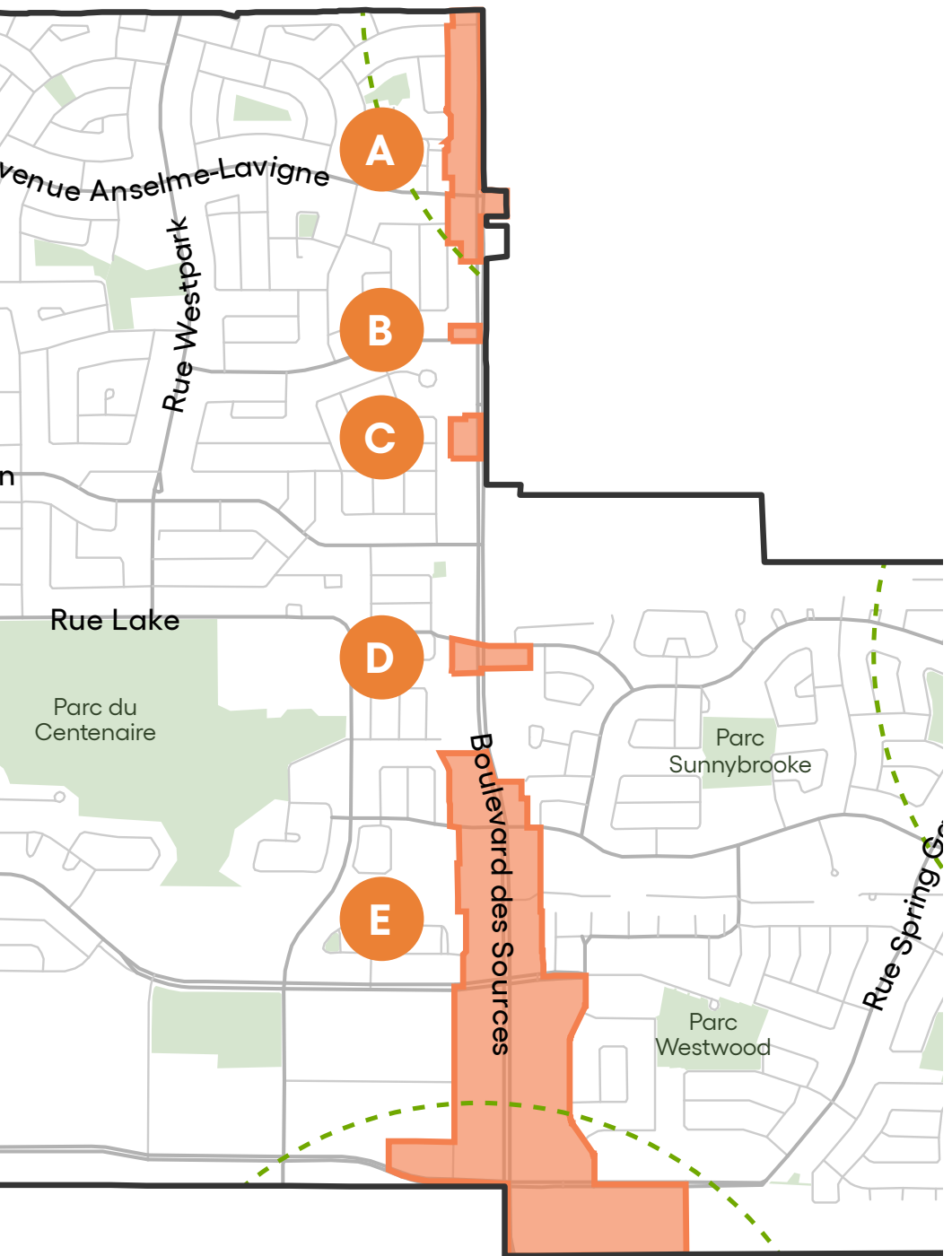
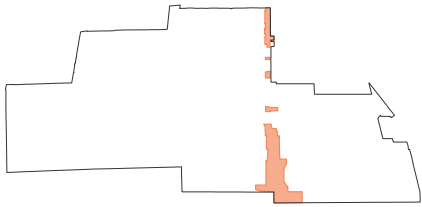


Incl. Blue Haven Plaza

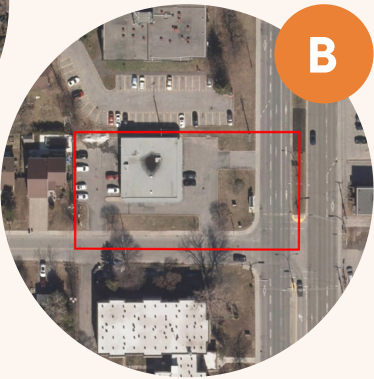
..... CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR .....

- **Usages principalement commerciaux**
- **Bâtiments installés loin de la rue avec grands stationnements**
- **Espaces peu conviviaux pour les piétons et pour les vélos**
- **Présence importante d'îlots de chaleur**

## 2 Boulevard Des Sources



Incl. le centre d'achats  
Dollard



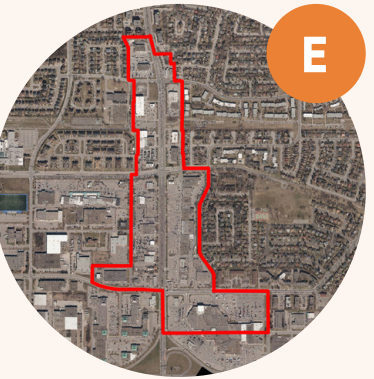
Intersection  
rue Belcourt



Incl. commerces de  
proximité  
(p. ex. Bagel de l'Ouest,  
Côte-Saint-Luc BBQ)



Intersection Churchill/  
Sunnydale

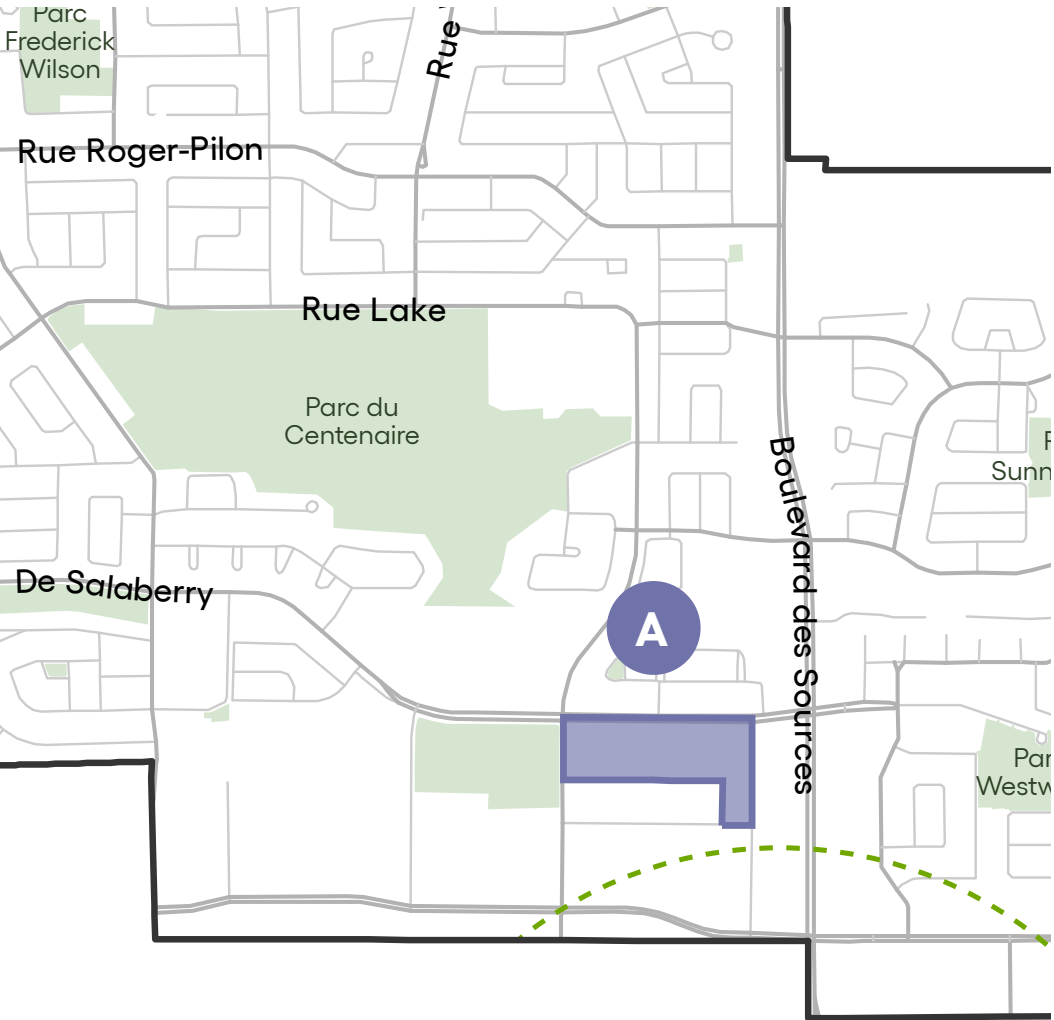
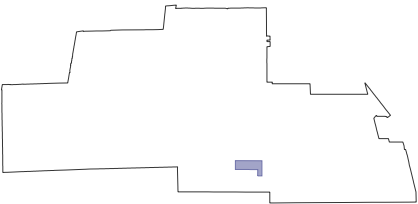


Incl. Galeries Des  
Sources, Centennial  
Plaza et concession-  
naires  
automobiles, etc.

..... CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR .....

- **Usages principalement commerciaux**
- **En partie dans les aires TOD des Sources et Pierrefonds-Roxboro**
- **Bâtiments installés loin de la rue avec grands stationnements**
- **Espaces peu conviviaux pour les piétons et les vélos**
- **Présence importante d'îlots de chaleur**

3 Boulevard De Salaberry



Marché de l'Ouest

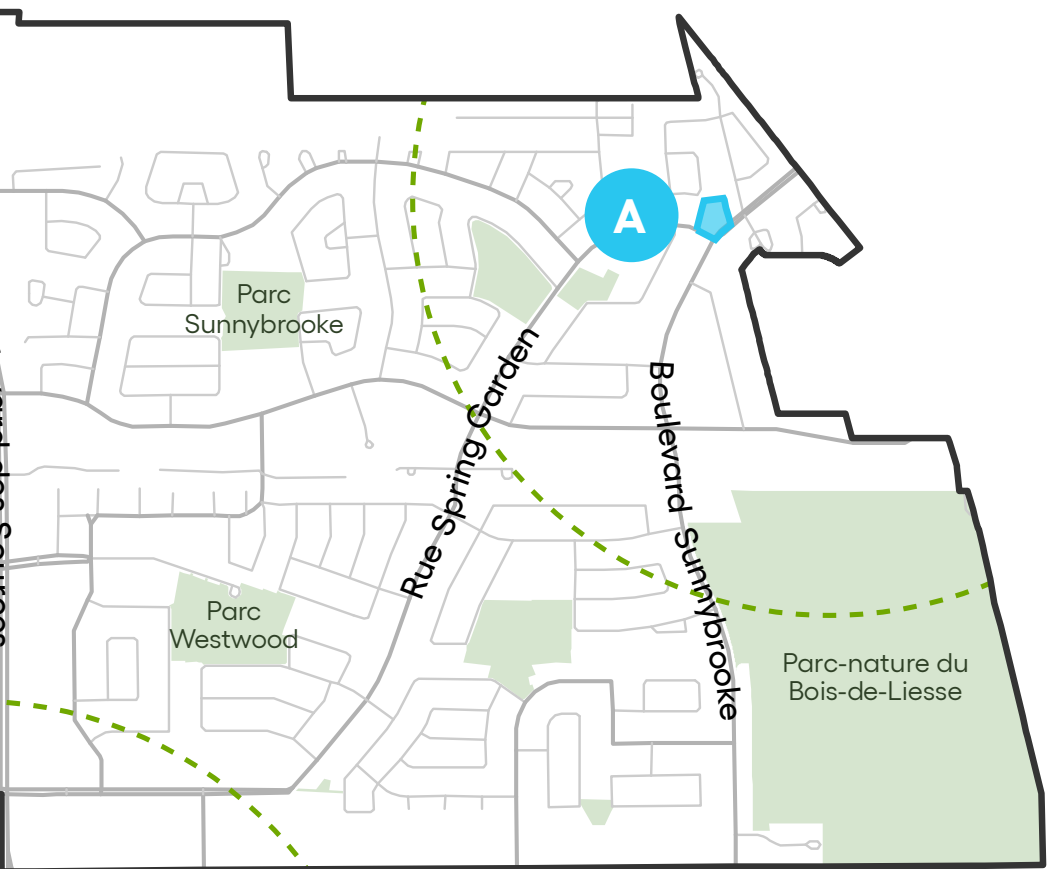
..... CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR .....

- Usages institutionnels et commerciaux
- Clientèles particulières à proximité (aînés, CPE)
- Proximité d'un secteur industriel
- Proximité du centre civique et de parcs





## 4 Sunnybrooke



Intersection Spring Garden et Sunnybrooke

..... CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR .....

- **Un seul lot visé**
- **Fonction principalement résidentielle**
- **Dans l'aire TOD Sunnybrooke**
- **Présence de quelques commerces de proximité**

SECTION 06

## Participer au processus



## Comment participer ?

- **Venir nous rencontrer au Centre Civique lors des journées portes ouvertes :**
  - Jeudi le **4 avril 2024 de 17h à 20h**
  - Samedi le **6 avril 2024 de 14h à 18h**
  - Vous pourrez y poser des questions, obtenir des précisions et de nous faire part de vos commentaires et suggestions.
- **Compléter le questionnaire disponible en ligne à partir du 4 avril**
- **Transmettre vos commentaires par courriel**



