

---

# Imaginer, rêver et planifier notre ville, ensemble !

---

AVRIL 2024



# Déroulement

## 01 — Mise en contexte

## 02 — Évolution du territoire et de la population

## 03 — La démarche de planification en cours

04 — Stratégies de transformation applicables  
au contexte de Dollard-des-Ormeaux

05 — Encadrement réglementaire proposé

## 06 — Participer au processus



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)**

..... CONTEXTE DE PLANIFICATION .....

ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES  
GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

En révision

PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL



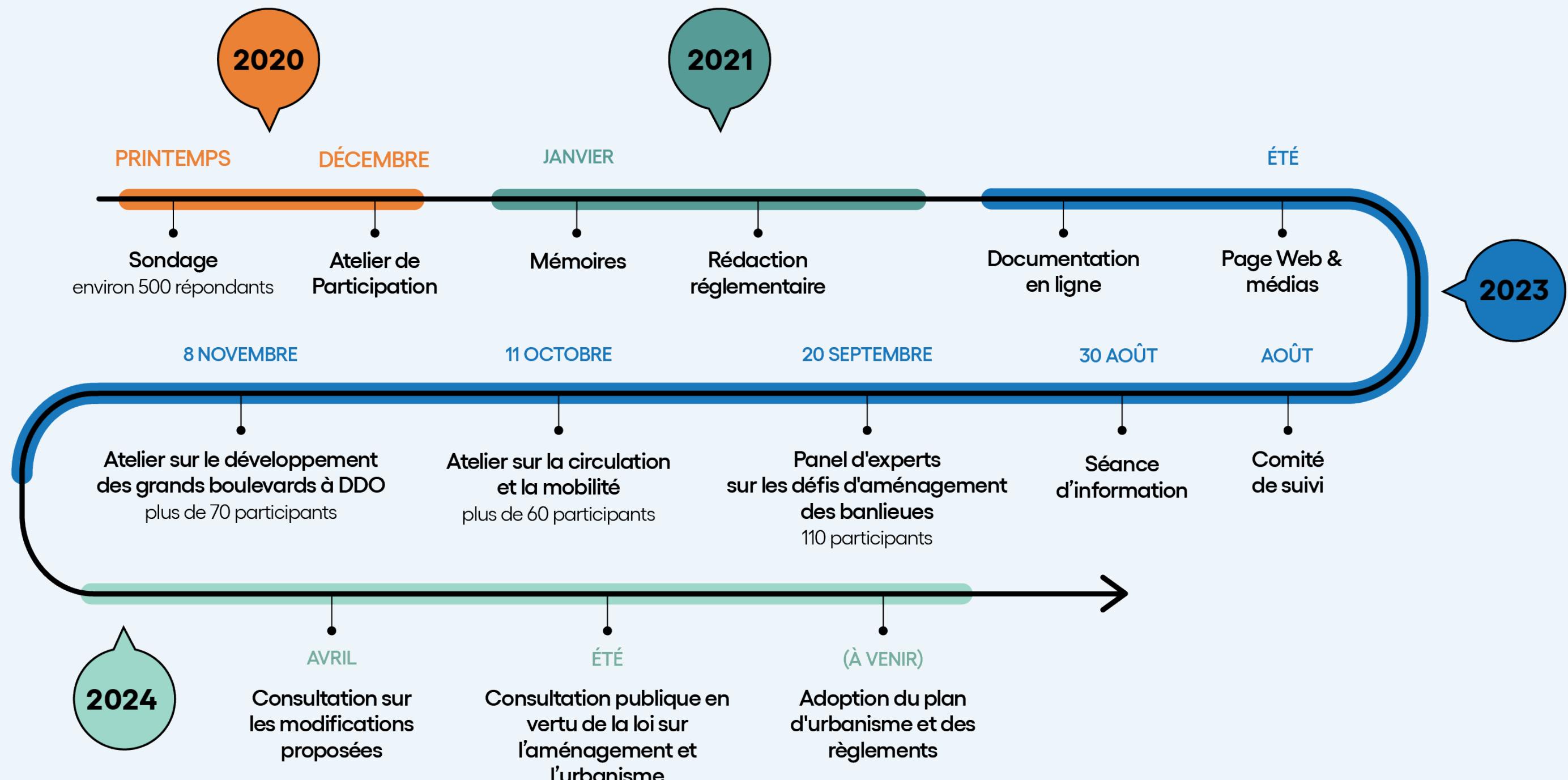
En révision

PLAN D'URBANISME  
VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX



RÈGLEMENTS D'URBANISME

## Aperçu des activités



## SECTION 02

# Évolution du territoire et de la population



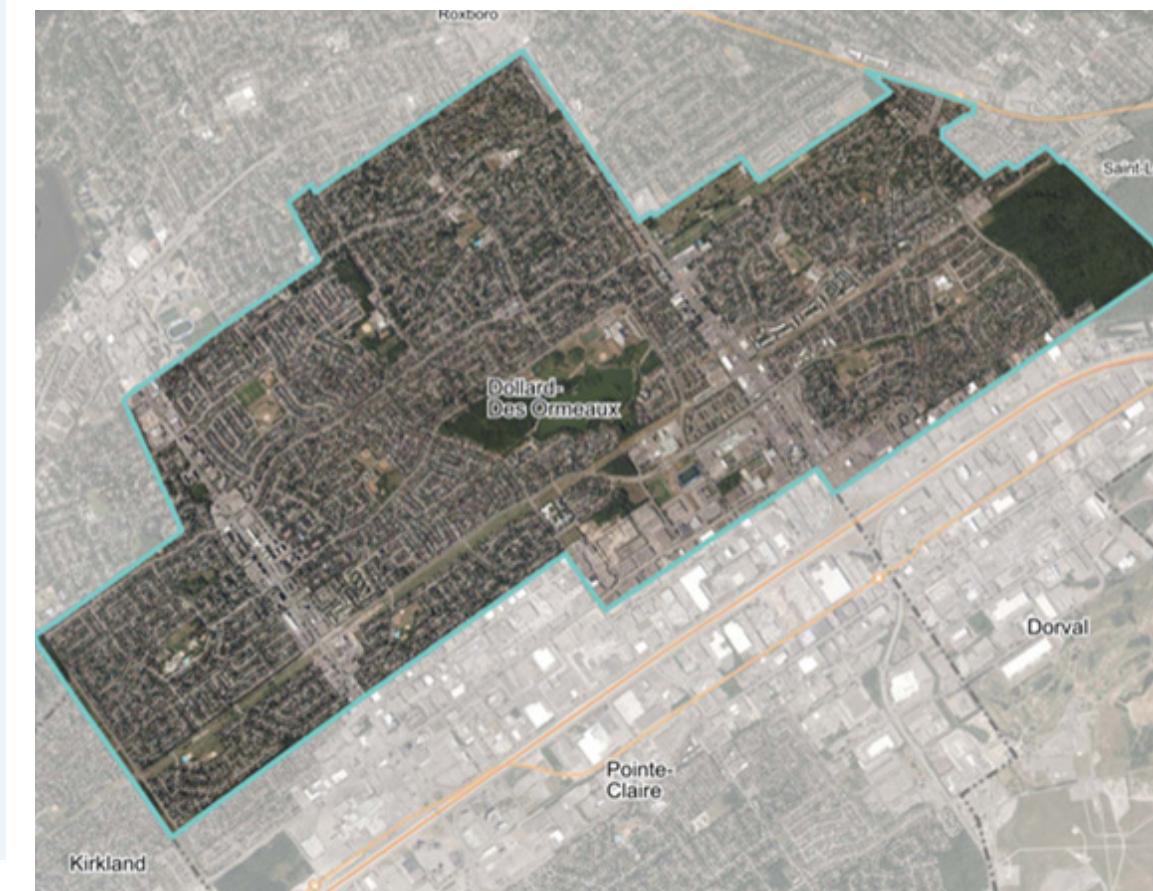
La ville évolue en continu depuis sa fondation en réponse à plusieurs facteurs sociaux, environnementaux et économiques. La ville est vivante et se réinvente constamment!

## 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.**

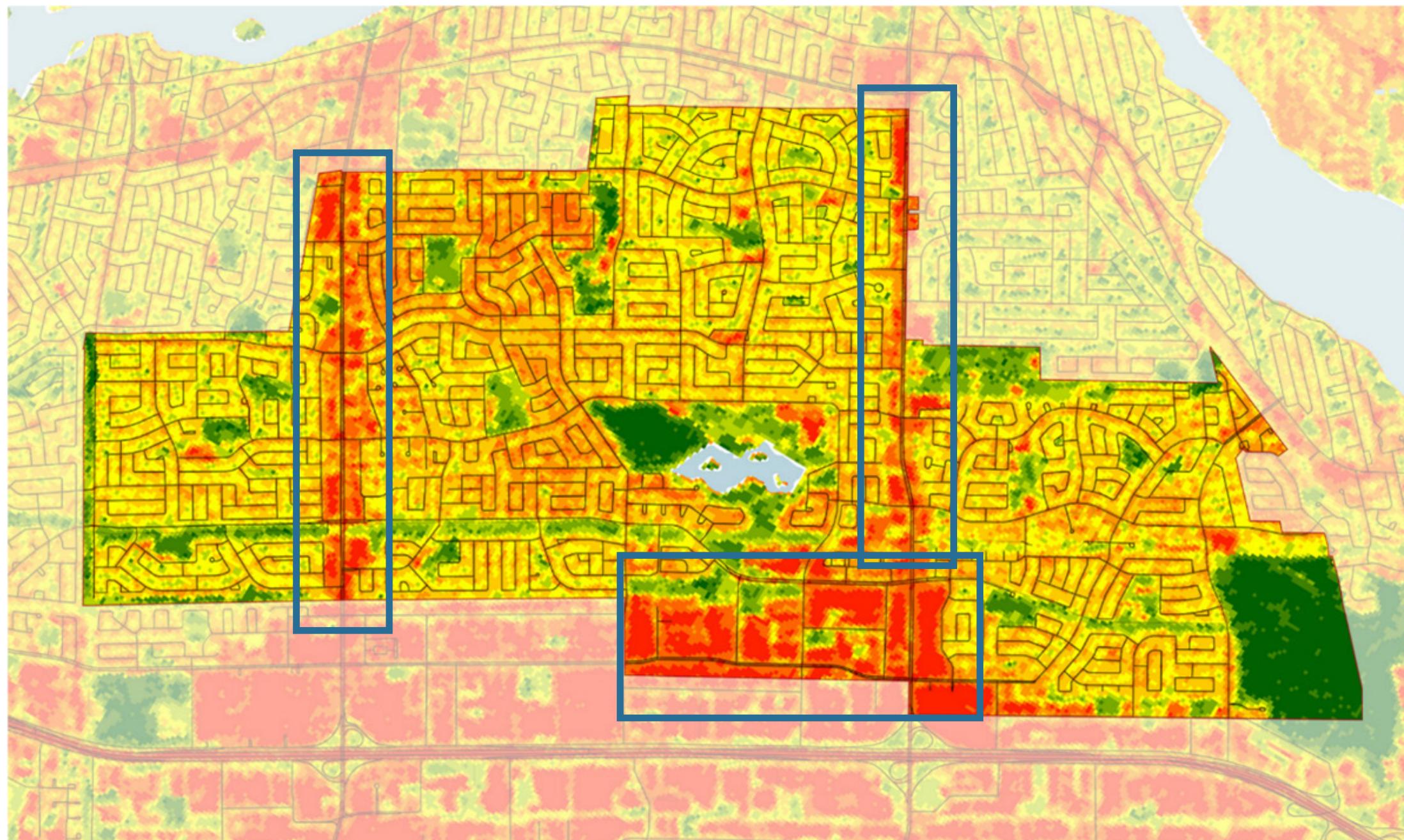


Territoire de DDO en 1956 – axé sur l'agriculture



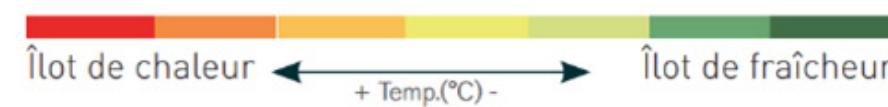
Territoire de DDO en 2019

## Présence d'îlots de chaleur sur le territoire



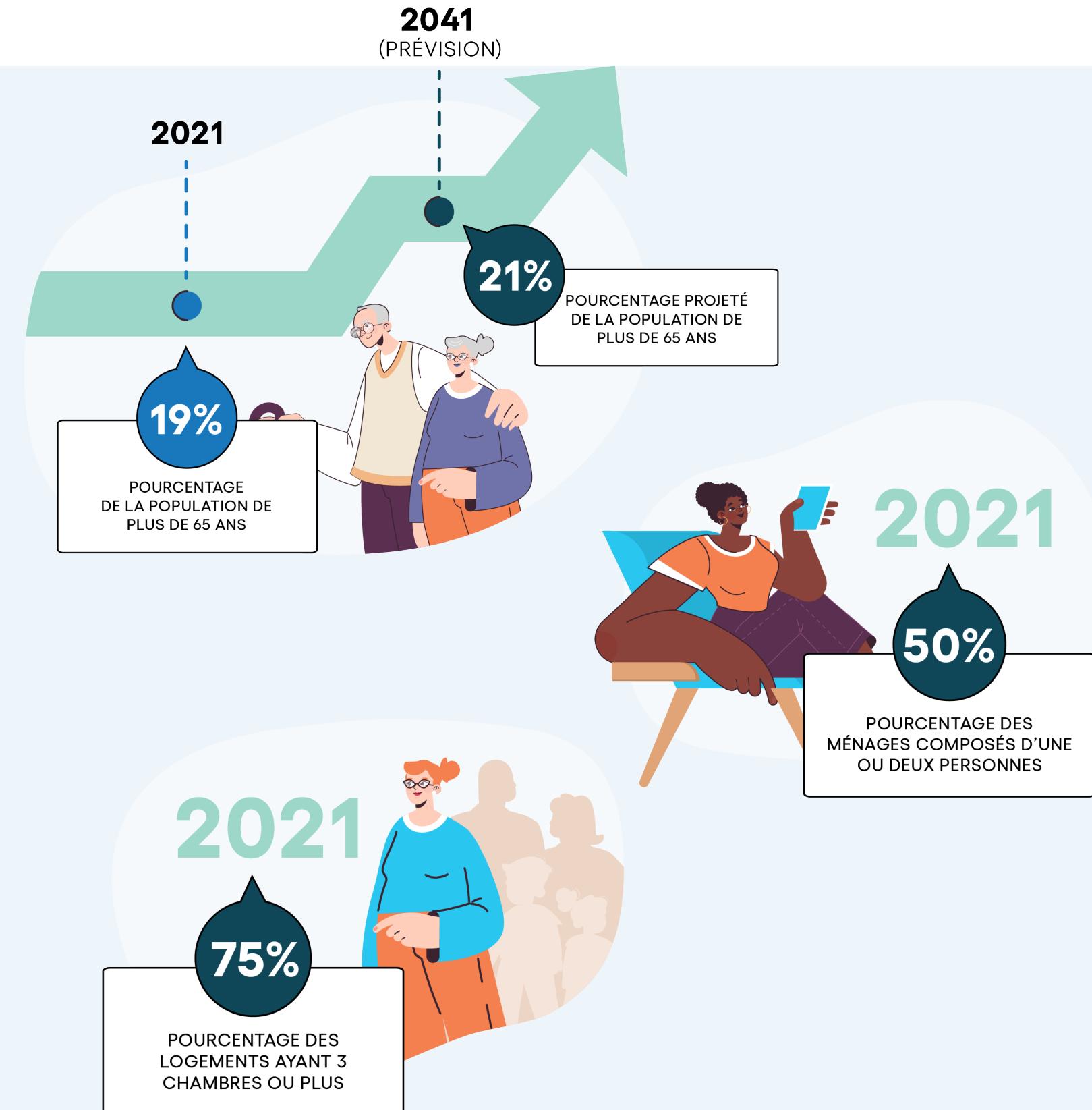
❖ Îlots de chaleur/fraîcheur urbains et température de surface, 2012

(Ministère de la Sécurité publique, Québec)



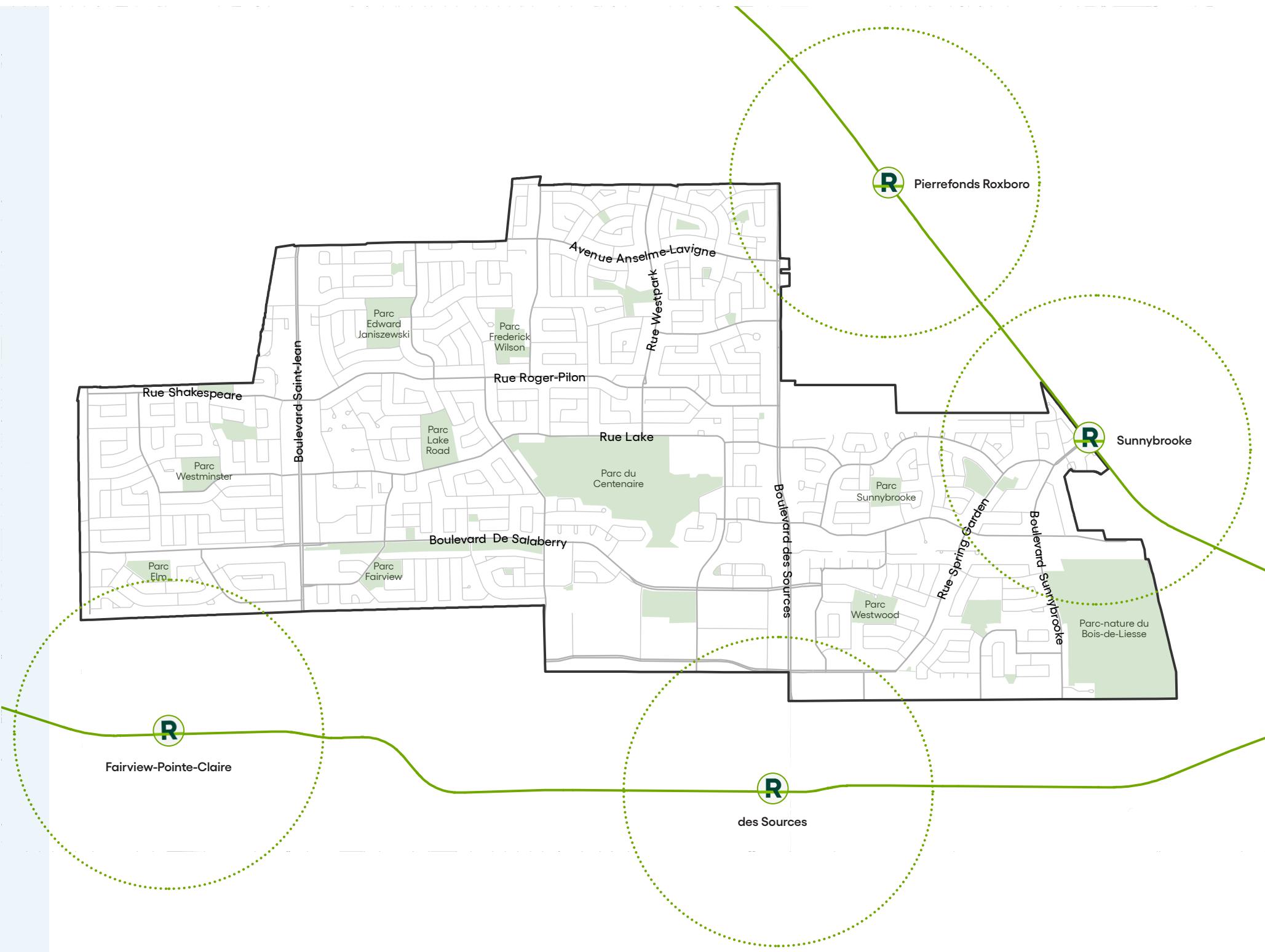
## Évolution de la population et des ménages

- **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.



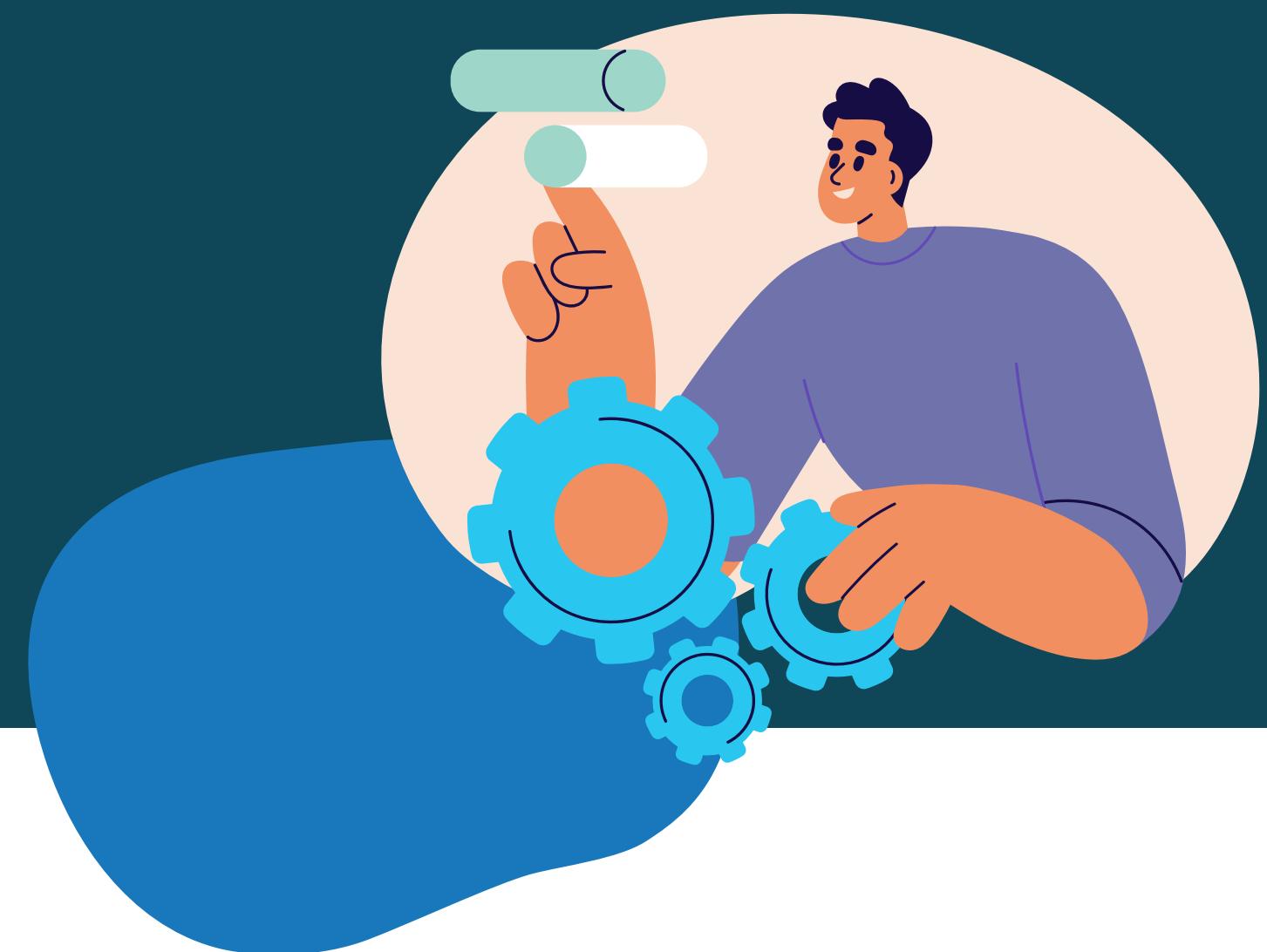
## Projets structurants pour le territoire

- **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

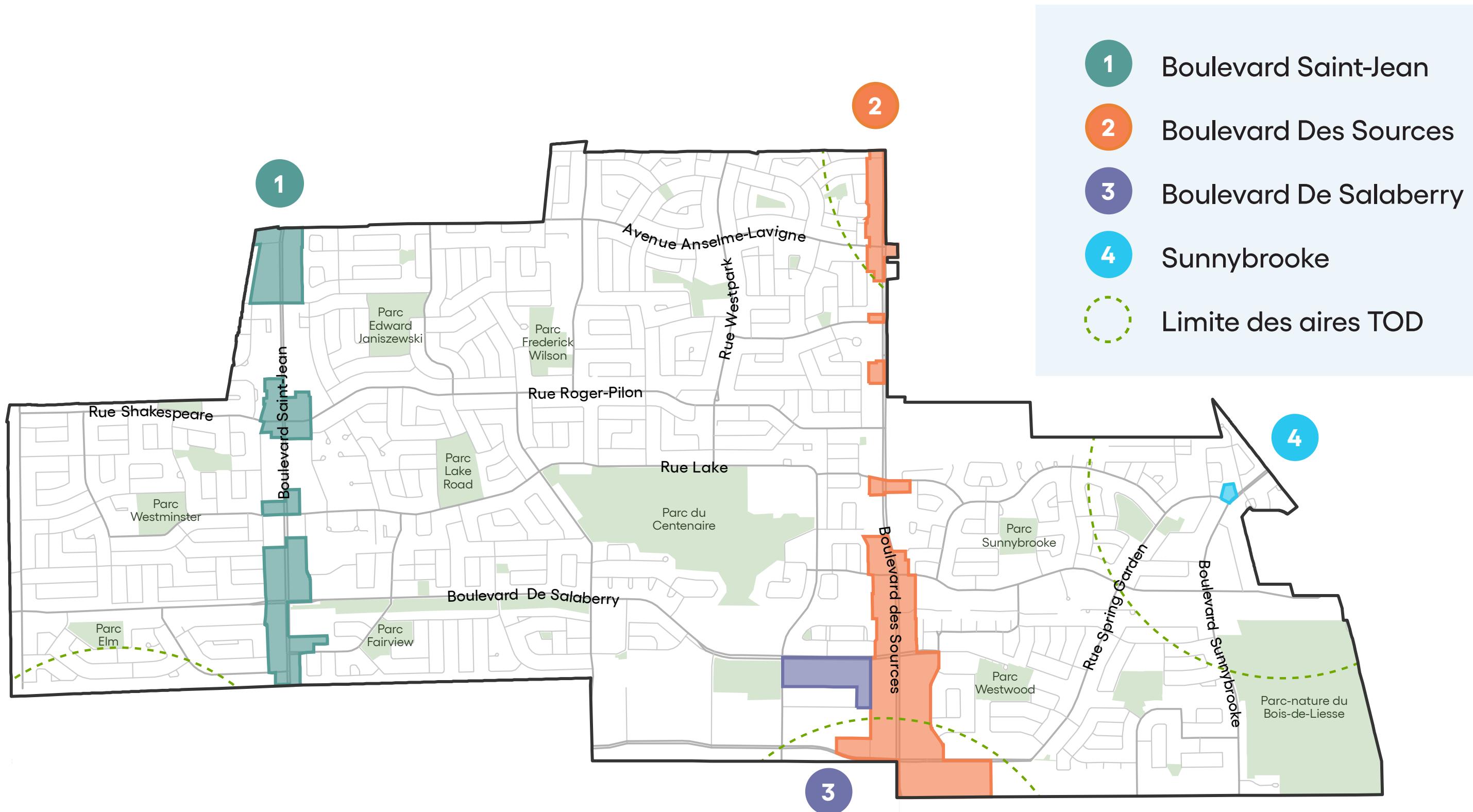
## La démarche de planification en cours

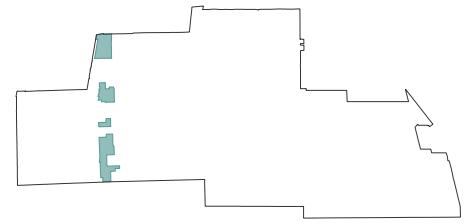


## La Ville de Dollard-des-Ormeaux souhaite planifier de façon responsable l'évolution de la ville.

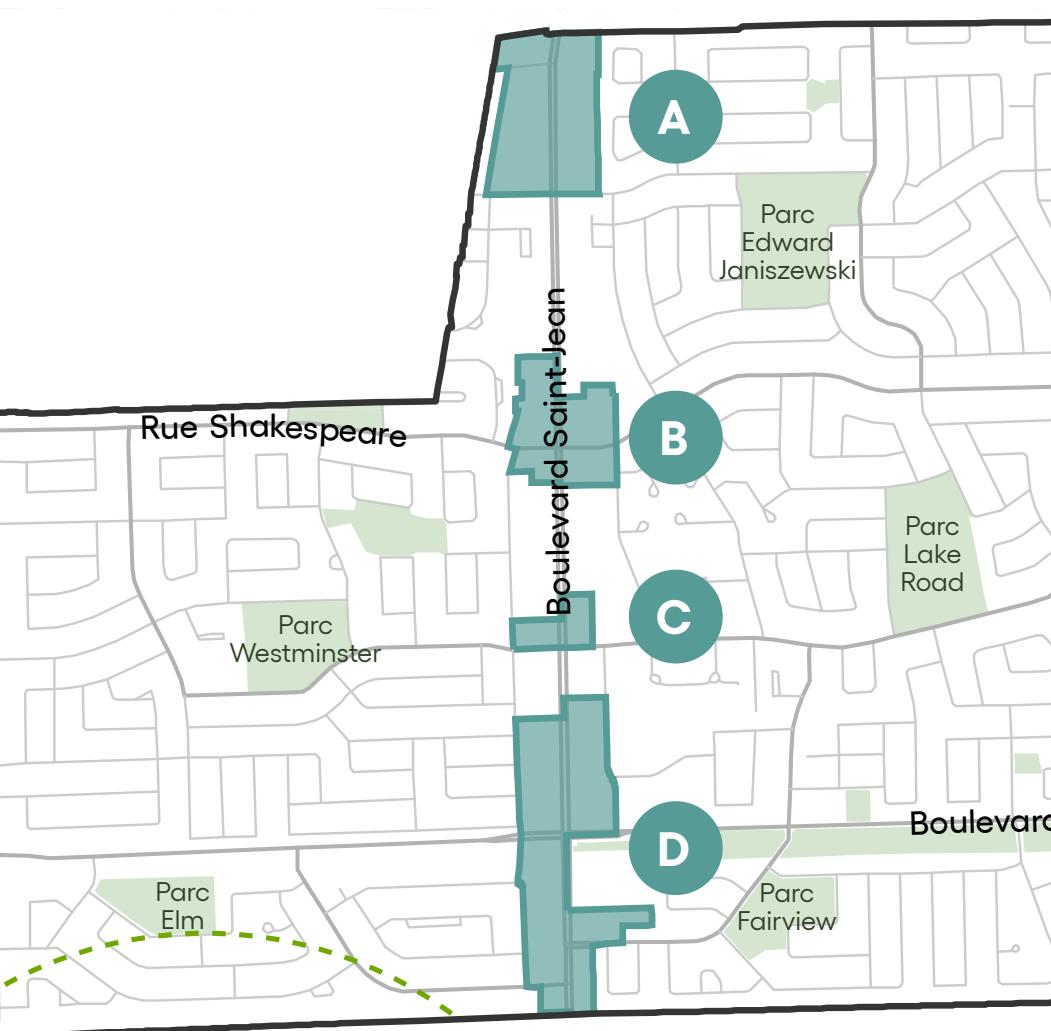
- **Ces secteurs ont été identifiés comme ayant un potentiel de transformation :**
  - Boulevard Saint-Jean
  - Boulevard Des Sources
  - Boulevard De Salaberry
  - Sunnybrooke
- **Ces secteurs sont principalement dans des zones commerciales et/ou à proximité des futures stations du REM.**
- **Généralement des espaces vacants, sous-utilisés ou à surface fortement minéralisée (îlots de chaleurs).**

## Secteurs présentant un potentiel de transformation





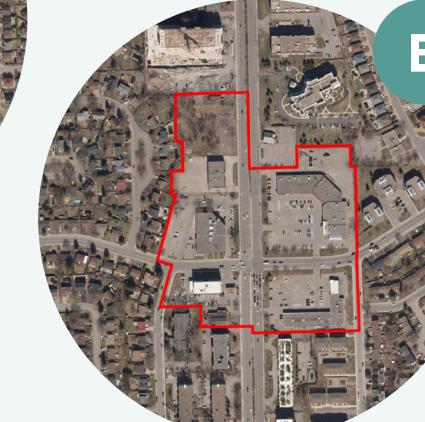
## 1 Boulevard Saint-Jean





**A**

Incl. les concessionnaires automobiles



**B**

Incl. Shakespeare Plaza



**C**

Incl. la station-service



**D**

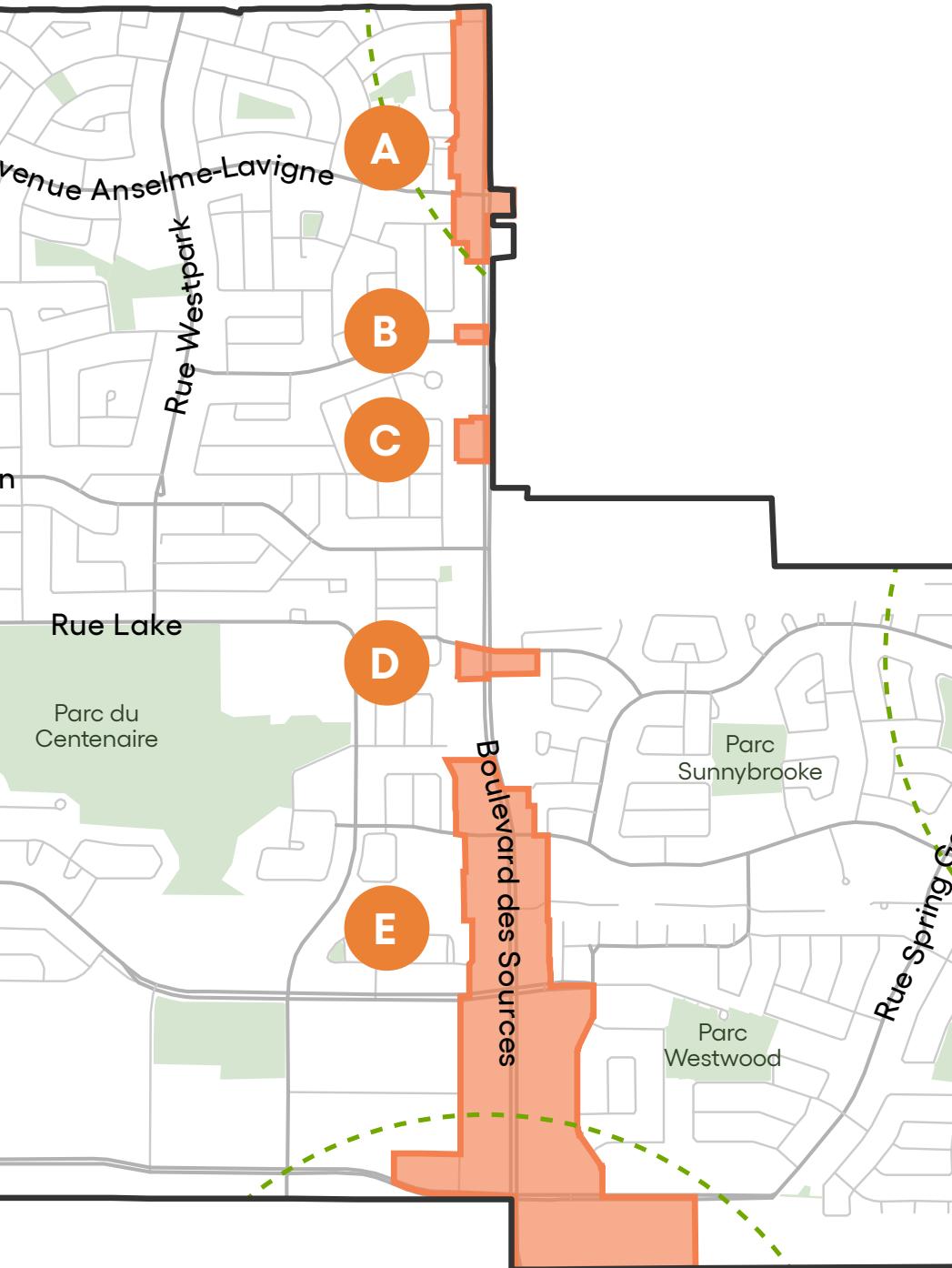
Incl. Blue Haven Plaza

..... 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**

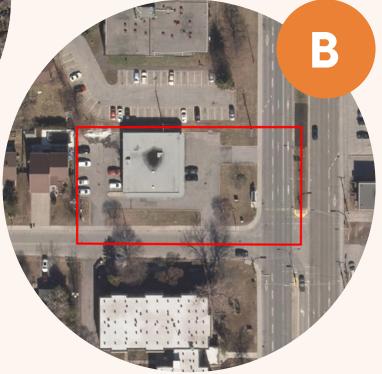


## 2 Boulevard Des Sources





**A**  
Incl. le centre d'achats  
Dollar



**B**  
Intersection  
rue Belcourt



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



**D**  
Intersection Churchill/  
Sunnydale

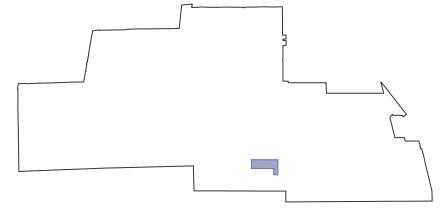


**E**  
Incl. Galeries Des  
Sources, Centennial  
Plaza et concession-  
naires  
automobiles, etc.

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

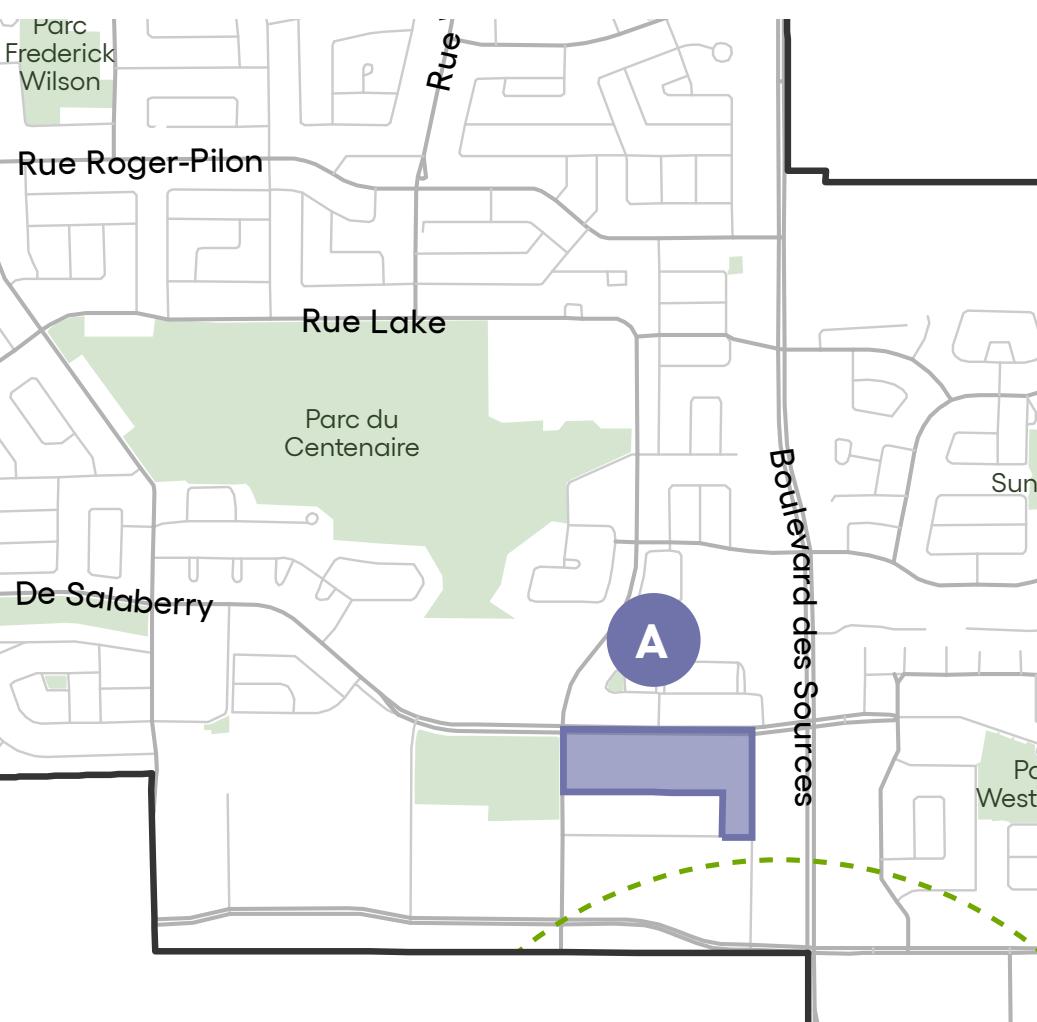
- **Usages principalement commerciaux**
- **En partie dans les aires TOD des Sources et Pierrefonds-Roxboro**
- **Bâtiments installés loin de la rue avec grands stationnements**
- **Espaces peu conviviaux pour les piétons et les vélos**
- **Présence importante d'îlots de chaleur**

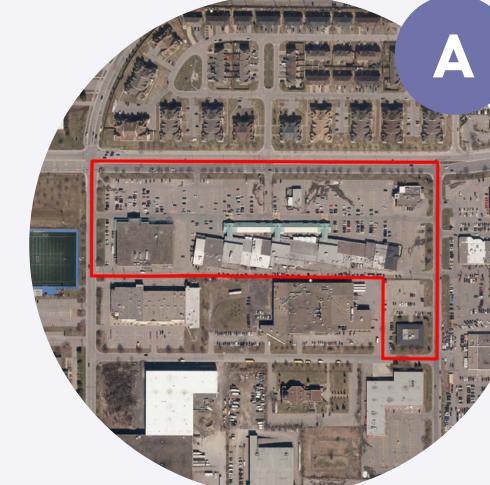
.....



3

## Boulevard De Salaberry



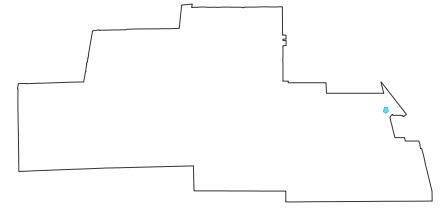


Marché de l'Ouest

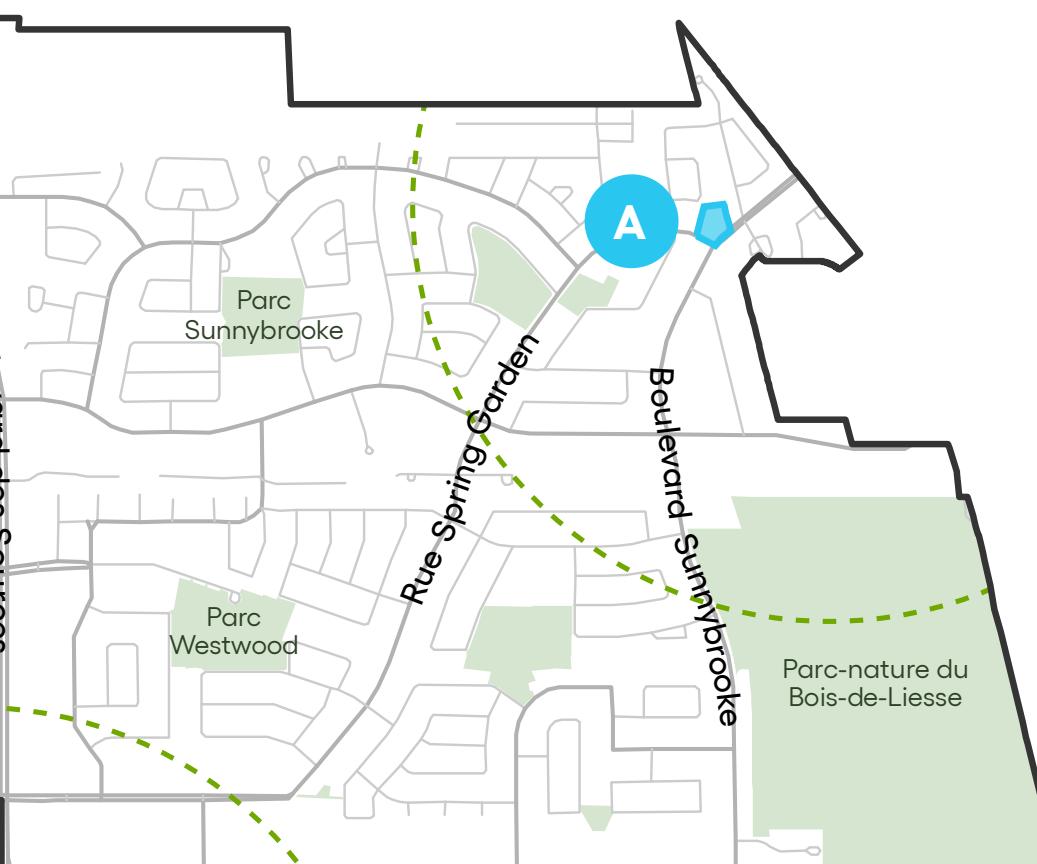
..... CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR .....

- **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**

