

ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE
CONSULTATION

28 janvier 2025
18 février 2025

Imaginer, rêver et planifier notre ville, ensemble!

Révision du plan d'urbanisme
et remplacement du règlement de zonage



Règlements soumis à la consultation:

Règlement R-2024-190 adoptant le premier plan d'urbanisme applicable à l'ensemble du territoire en remplacement du plan d'urbanisme actuellement en vigueur en vertu du règlement 04-047 de la Ville de Montréal

Règlement de zonage R-2025-199 en remplacement du règlement de zonage 82-704 et d'autres dispositions en matière de zonage

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT



Mot de bienvenue, message d'ouverture, et objectifs des assemblées

Maire,
Alex Bottausci

**RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMplacement DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT**

Personnes présentes

Tenue d'assemblée

Alex Bottausci, maire

**Modérateur et facilitateur
indépendant**

Jacques Bénard

Professionnels de la Ville

Julie Ozell
Sylvain Boulianne
Kerri Strotmann

Auditrice indépendante (rapport) Isabelle T. Dion

**RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT**

Déroulement de l'assemblée

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMplacement DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT



Agenda

01 Contexte de planification régionale et obligation de conformité

04 Période de questions et commentaires

02 Projet règlement de plan d'urbanisme

- Vision et grandes orientations
- Affectations du sol et secteurs de redéveloppement
- Plan d'action

05 Prochaines étapes

03 Projet de règlement de zonage

06 Fin de l'assemblée

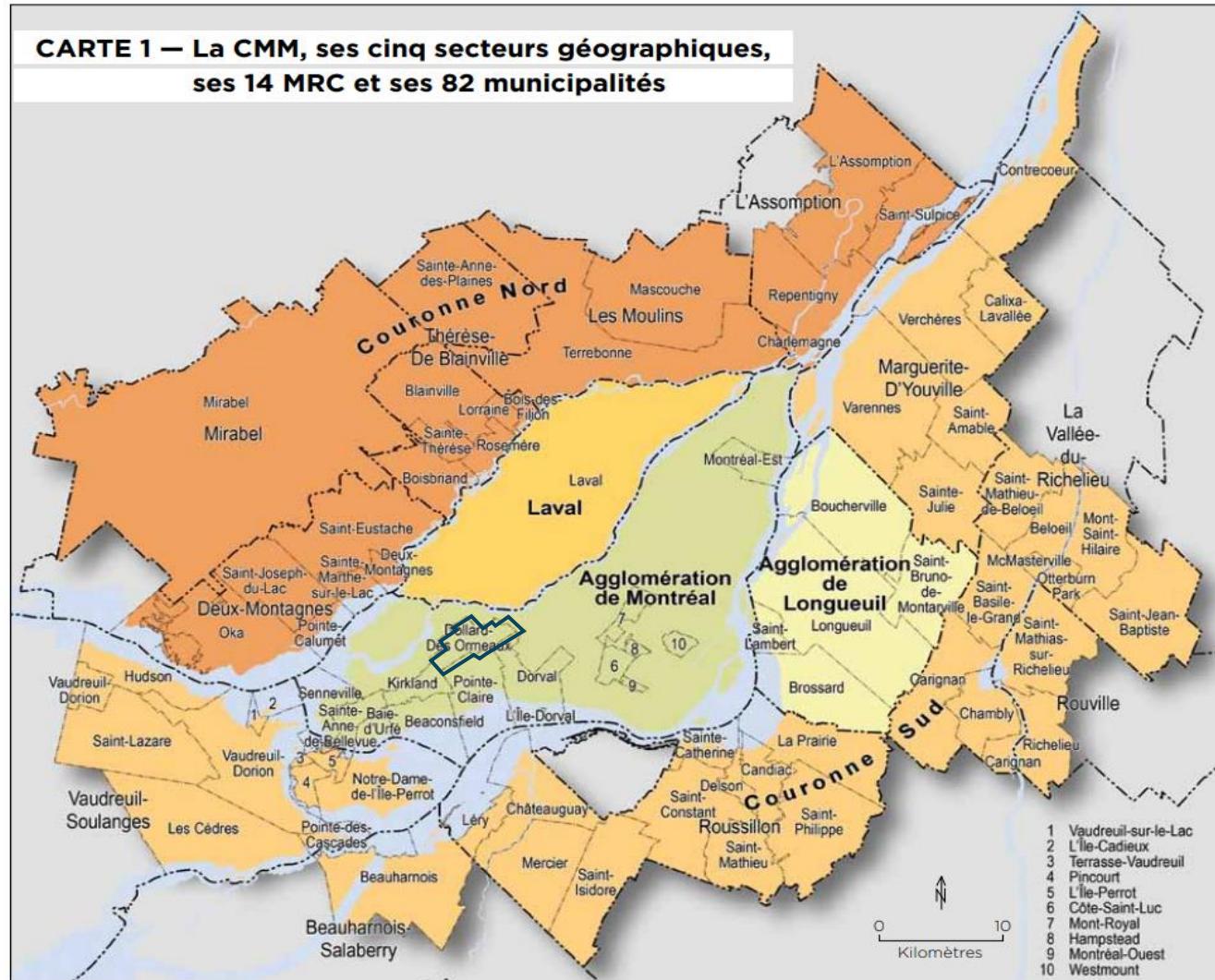
- Plan de zonage et normes générales
- Normes spécifiques aux secteurs de développement

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

01. Contexte de planification régionale et obligation de conformité

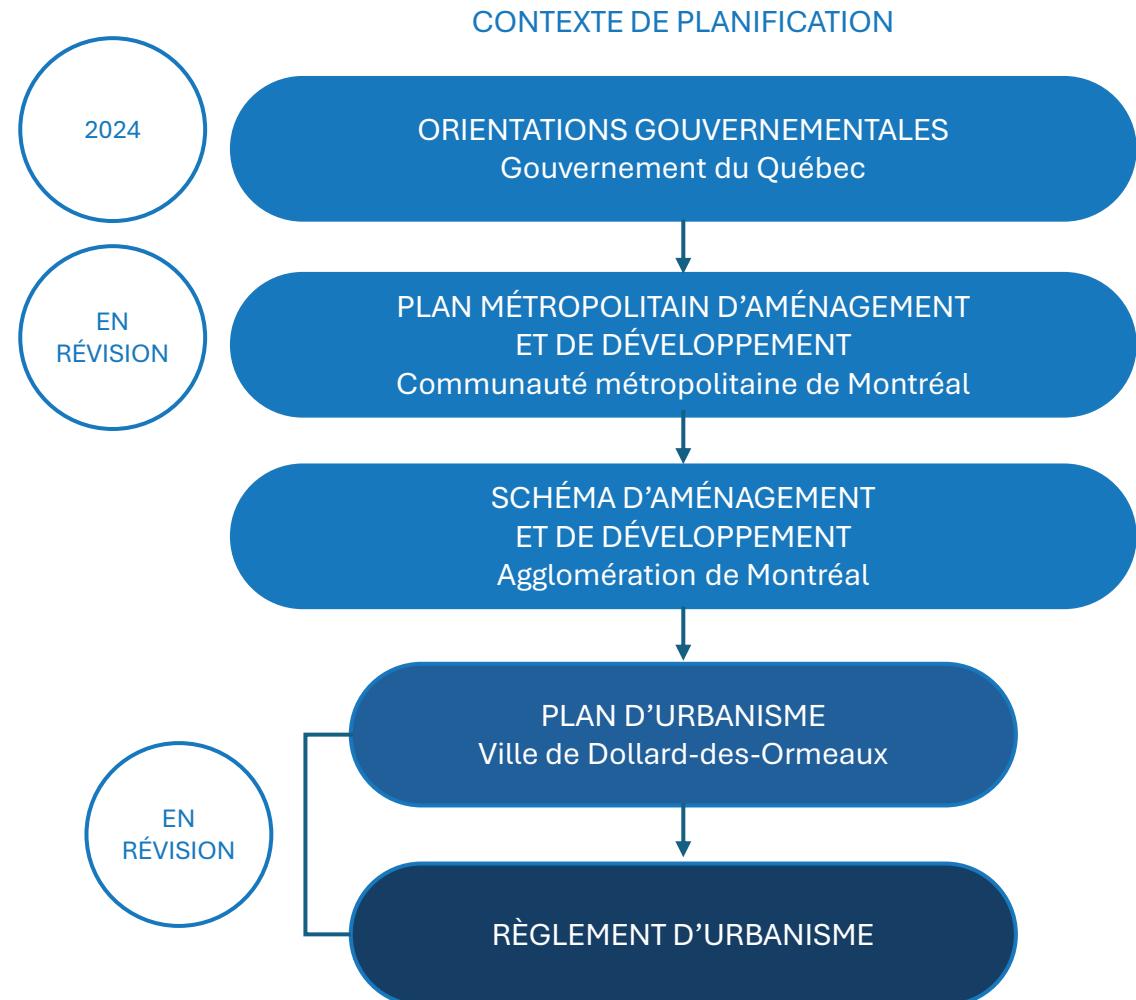
RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMplacement DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

01. Contexte de planification régionale et obligation de conformité



RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

01. Contexte de planification régionale et obligation de conformité



RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE: ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

01. Contexte de planification régionale et obligation de conformité

Qu'est-ce qui distingue un plan d'urbanisme d'un règlement de zonage?

Plan d'urbanisme

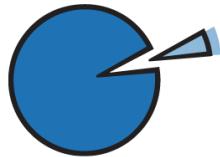
- Planification stratégique à moyen et long terme :
 - État de situation et enjeux
 - Vision d'aménagement
 - Orientations et objectifs d'aménagement
 - Affectations du sol et densités
 - Plan d'action
- Non applicable pour l'émission de permis
- Conformité au schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal

Règlement de zonage

- Règlementation par zone et normes d'utilisation du sol (usages, hauteurs, marges, etc.)
- Applicable pour l'émission de permis
- Conformité au plan d'urbanisme

01. Contexte de planification régionale et obligation de conformité

Faits saillants



95 % du territoire demeure in changé

Objectif de maintenir l'attractivité et la qualité de vie à Dollard-des-Ormeaux



Redéveloppement raisonnable des grands boulevards

Décision qui répond aux commentaires formulés par les résidents depuis 2020



Préservation telle quelle du site du Marché de l'Ouest

Tout redéveloppement futur sur ce site devra faire l'objet d'un plan unique et dédié pour lequel les résidents décideront



Diminution des densités et des hauteurs permises

Pour les sites à potentiel de redéveloppement, à partir des commentaires issus des consultations publiques passées (avril 2024)

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

02. Projet de règlement de plan d'urbanisme

Règlement R-2024-190 adoptant le premier plan d'urbanisme applicable à l'ensemble du territoire en remplacement du plan d'urbanisme actuellement en vigueur en vertu du règlement 04-047 de la Ville de Montréal

**RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE
ZONAGE:ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT**



02. Projet de règlement de plan d'urbanisme

Contenu du plan d'urbanisme

Portrait exhaustif du territoire

Énoncé de vision à l'horizon 2040

Stratégie de mise en œuvre et un plan d'action

Description des enjeux d'aménagement

Orientations d'aménagement et objectifs

Stratégie de redéveloppement pour certains secteurs spécifiques

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

02. Projet de règlement de plan d'urbanisme

Imaginons-nous en l'an 2040...

La Ville de Dollard-des-Ormeaux rayonne par la convivialité de son cadre de vie, l'omniprésence des espaces verts, et des services urbains adaptés aux besoins de sa population. On y retrouve des milieux de vie complets, où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Il est facile de s'y déplacer grâce à un réseau convivial de sentiers piétonniers, de pistes cyclables et de transport en commun efficace et bien organisé.

L'aménagement du territoire vise le bien-être collectif. Il offre les conditions de réussite permettant aux individus, aux communautés, aux organisations et aux entreprises de cohabiter harmonieusement et de s'épanouir.

La Ville évolue dans un souci constant de valorisation de son environnement, de ses paysages et de son patrimoine, par des aménagements attrayants et de grande qualité.

Grandes orientations



Maintenir l'attractivité et la qualité de vie des quartiers résidentiels



Relier, protéger et valoriser les paysages identitaires et patrimoniaux, les milieux naturels et les grands parcs



Faire rayonner la vocation rassembleuse du centre de la ville

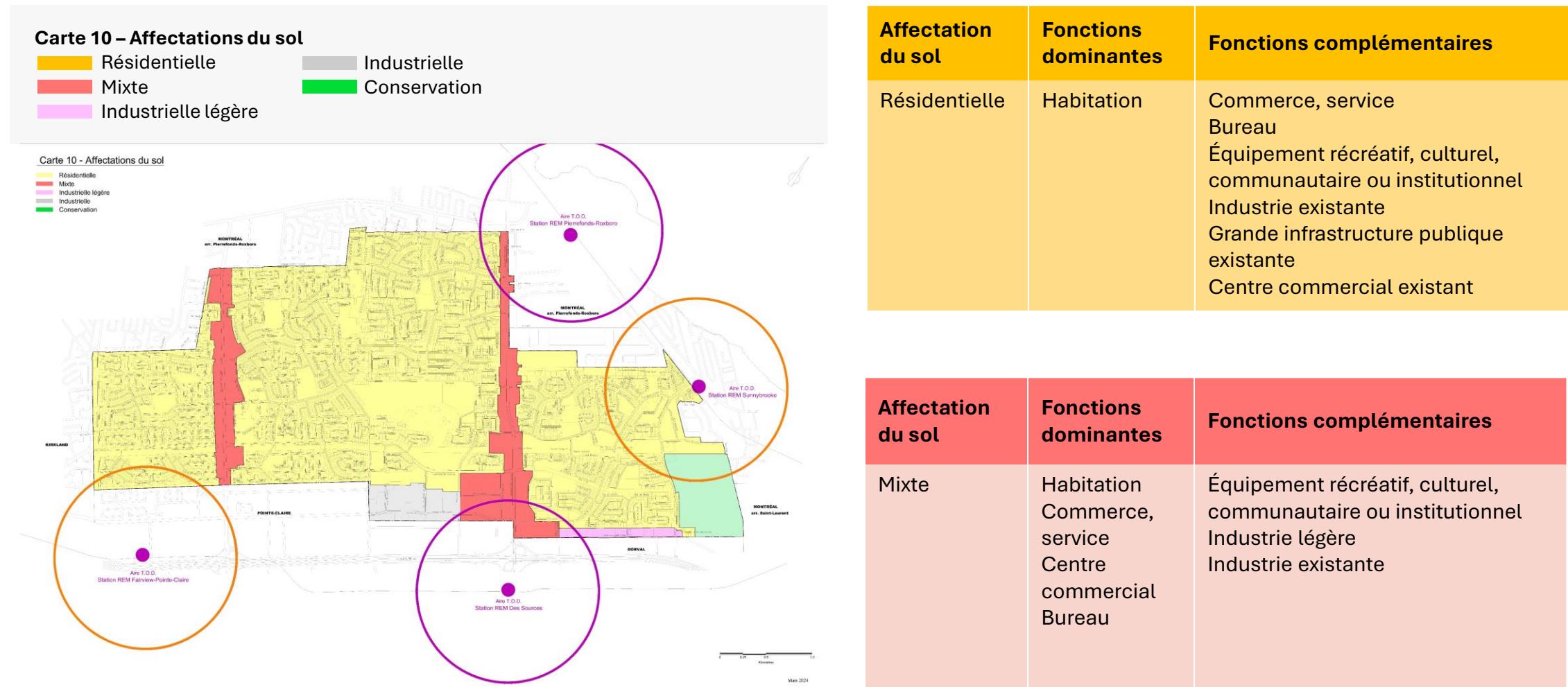


Renforcer le caractère multifonctionnel et unificateur des boulevards Saint-Jean et des Sources, axes de transport collectif structurants vers le REM et ses aires TOD (Transit Oriented Development)



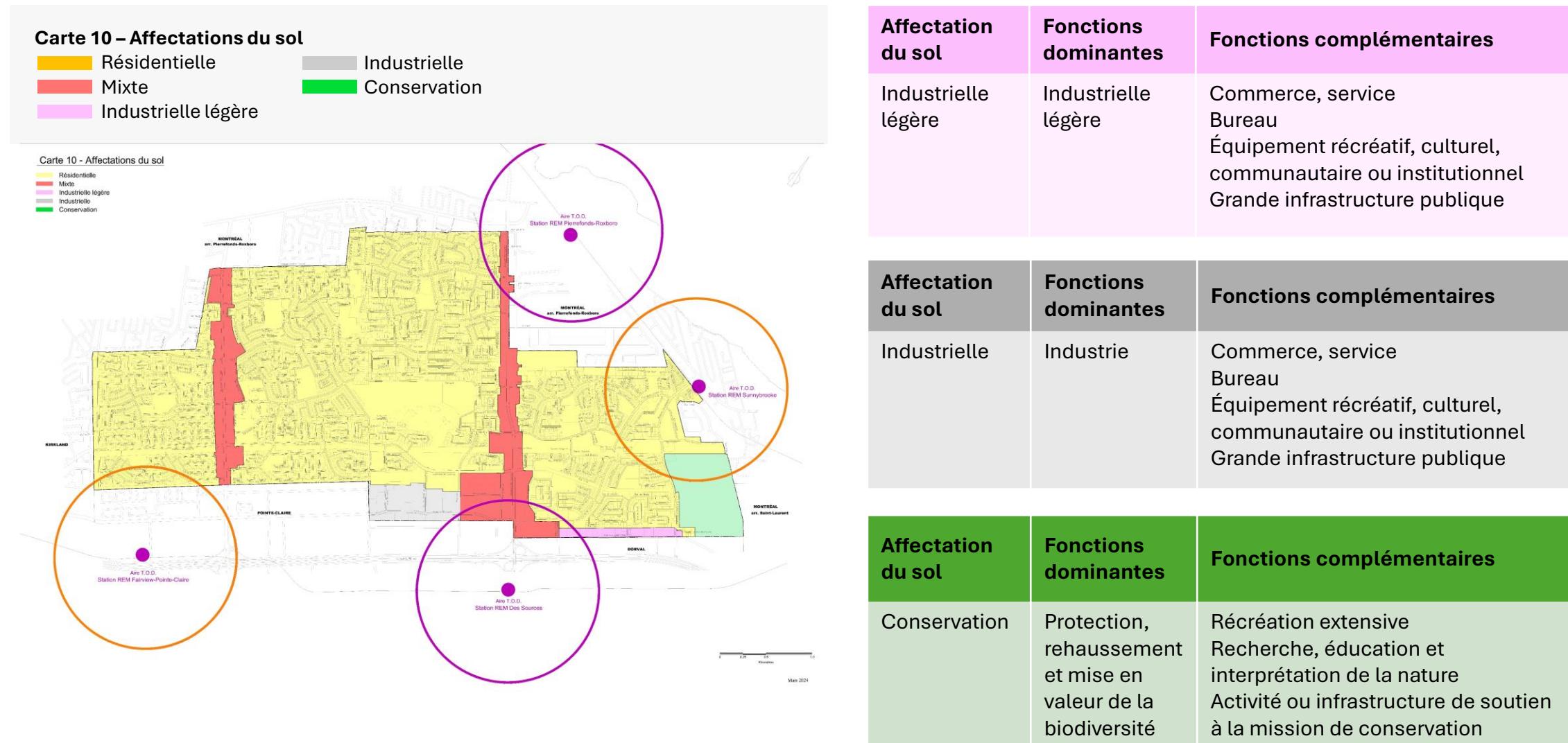
Soutenir la vitalité et la pérennité du secteur d'emplois

02. Projet de règlement de plan d'urbanisme



RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

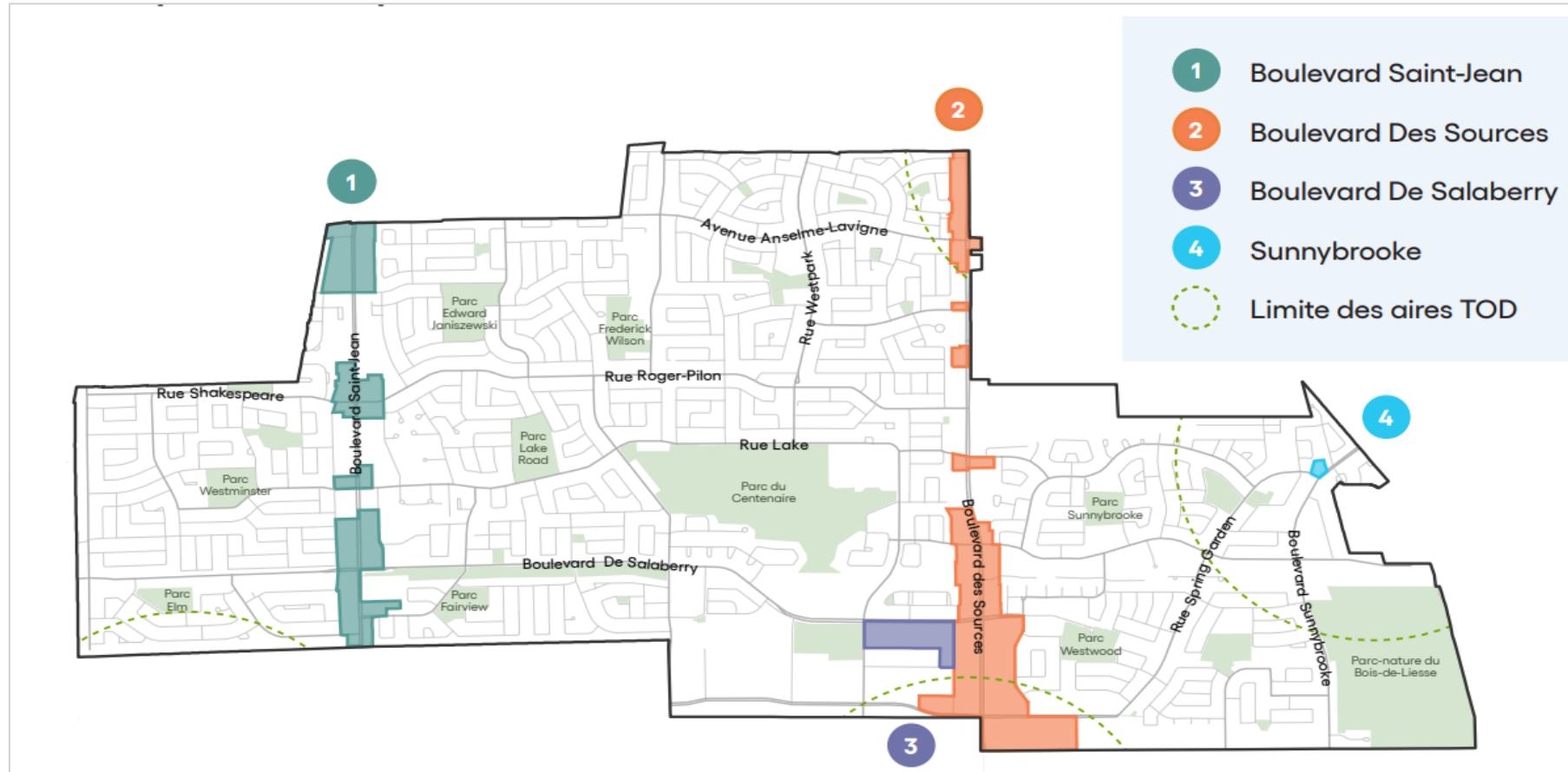
02. Projet de règlement de plan d'urbanisme



RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

02. Projet de règlement de plan d'urbanisme

Potentiel de redéveloppement



**RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT**

Plan d'action

01. Transport et mobilité

- Élaboration d'un plan de mobilité durable
(Optimisation des réseaux d'autobus, cyclables, trottoirs, etc.)
- Collaboration pour le développement du transport collectif et alternatif
- Prolongement du corridor Jacques-Bizard
- Analyses et interventions d'optimisation de la fluidité de la circulation routière

02. Révision de la réglementation d'urbanisme

(PIIA, lotissement, construction, etc.)

03. Habitation

04. Environnement, espaces verts et espaces publics

- Programme d'aménagement du parc du Centenaire
- Programme de foresterie urbaine et inventaire
- Etc.

03. Projet de règlement de zonage

Règlement de zonage R-2025-199 en remplacement du règlement de zonage 82-704 et d'autres dispositions en matière de zonage

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMplacement DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT



Plan de zonage et normes générales

95 % du territoire
demeure inchangé

Zones résidentielles
existantes sont conservées
dans leur forme actuelle

Parcs et espaces verts,
la zone de conservation
(Bois-de-Liesse), parc
linéaire sont maintenus

Pôle civique conserve
sa vocation d'hôtel de ville, de
centre communautaire, de sports et
de loisirs, etc.

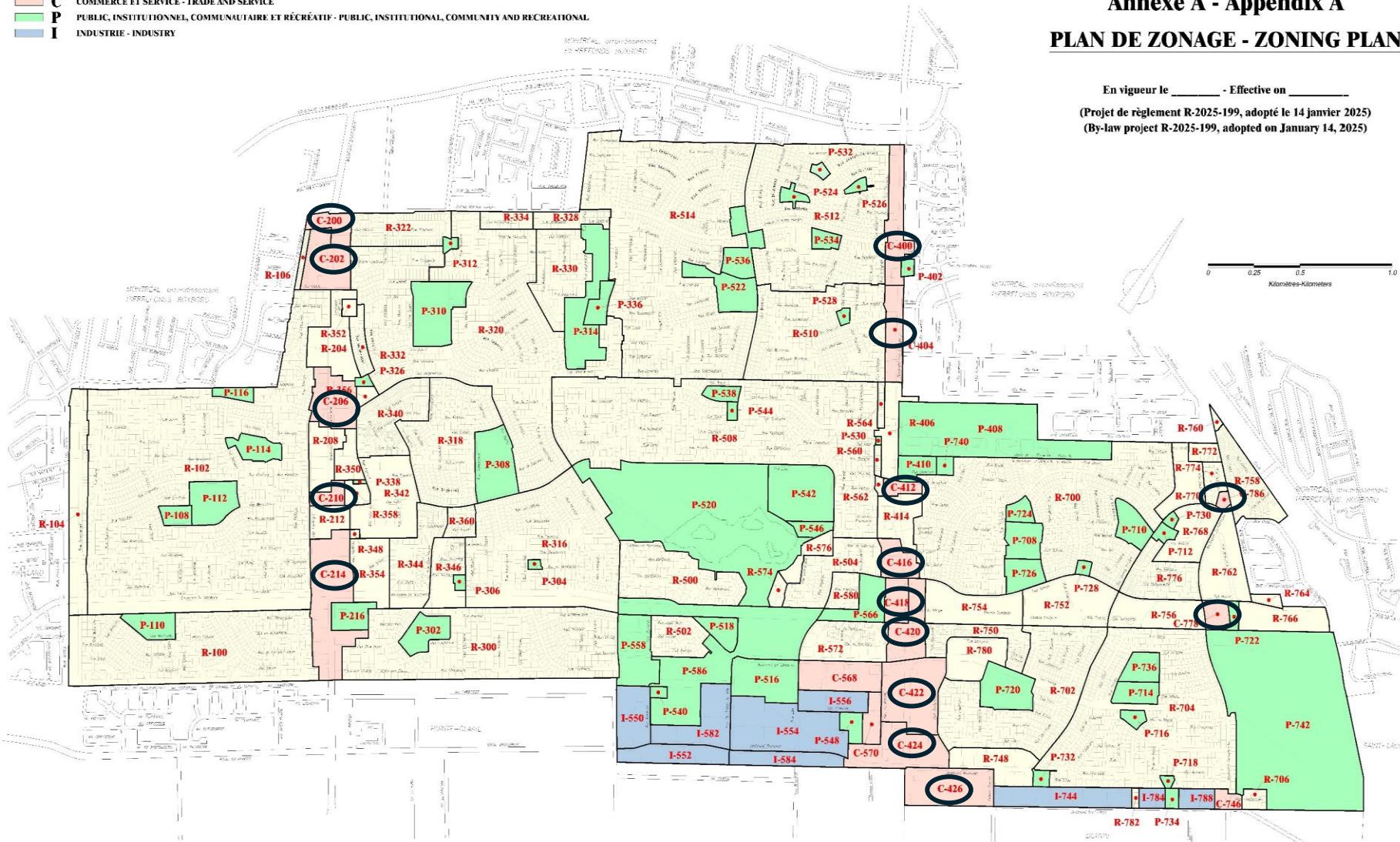
Le Marché de l'Ouest conserve
la réglementation en vigueur,
confirmant que tout
redéveloppement devra faire
l'objet d'un processus distinct

Certains usages commerciaux
(vente au détail, cinéma, restaurant,
etc.) sont retirés comme usages
autorisés des zones industrielles

03. Projet de règlement de zonage

LÉGENDE - LEGEND

- | | | |
|---|---|--|
|  | R | RÉSIDENCE - RESIDENCE |
| | C | COMMERCE ET SERVICE - TRADE AND SERVICE |
|  | P | PUBLIC, INSTITUTIONNEL, COMMUNAUTAIRE ET RÉCRÉATIF - PUBLIC, INSTITUTIONAL, COMMUNITY AND RECREATIONAL |
|  | I | INDUSTRIE - INDUSTRY |



DOLLARD-DES-ORMEAUX

Annexe A - Appendix A

PLAN DE ZONAGE - ZONING PLAN

En vigueur le _____ - Effective on _____

(Projet de règlement R-2025-199, adopté le 14 janvier 2025)
(By-law project R-2025-199, adopted on January 14, 2025)

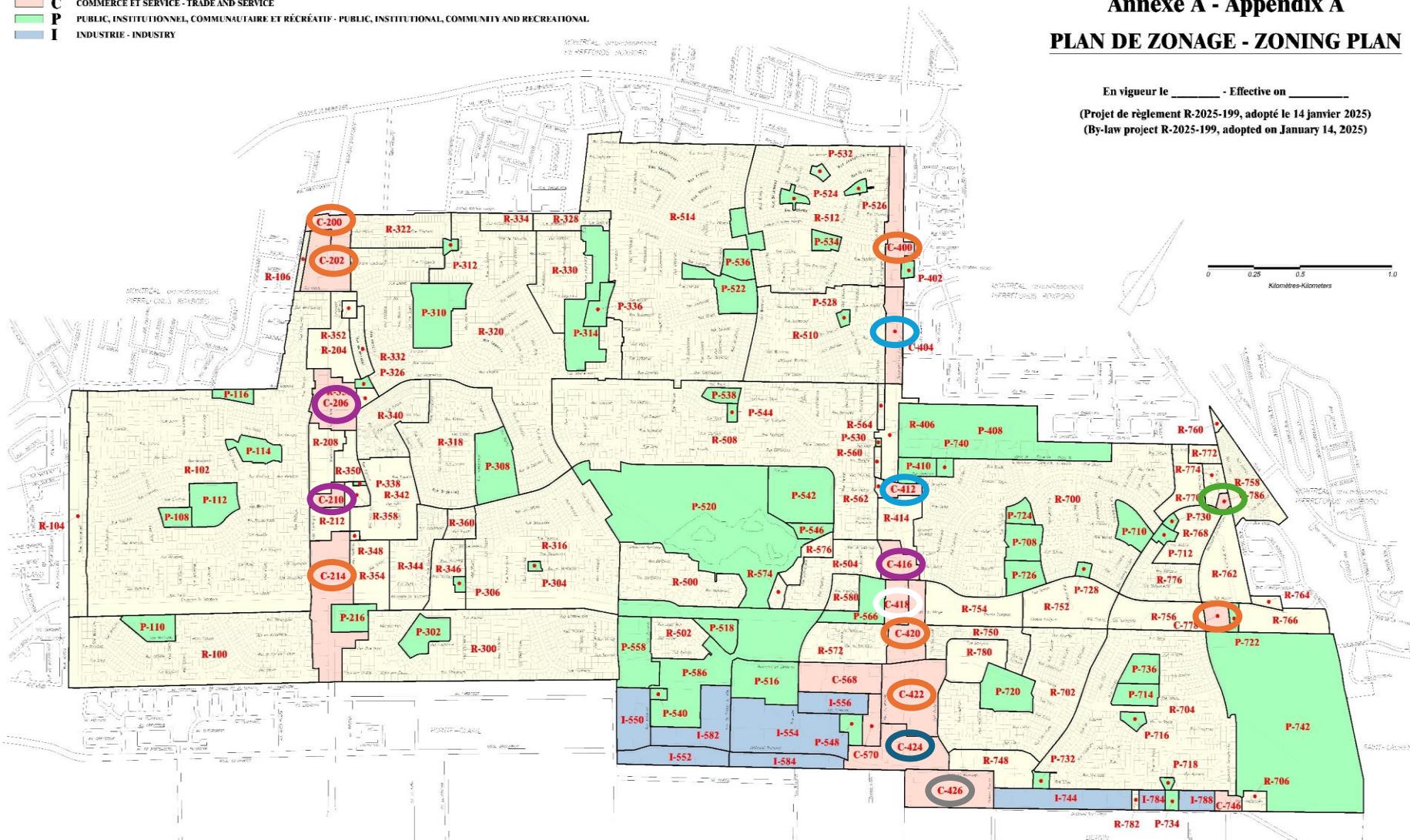


Zones où l'usage résidentiel est ajouté comme usage autorisé

03. Projet de règlement de zonage

LÉGENDE - LEGEND

- R RÉSIDENCE - RESIDENCE
- C COMMERCE ET SERVICE - TRADE AND SERVICE
- P PUBLIC, INSTITUTIONNEL, COMMUNAUTAIRE ET RÉCRÉATIF - PUBLIC, INSTITUTIONAL, COMMUNITY AND RECREATIONAL
- I INDUSTRIE - INDUSTRY



DOLLARD-DES-ORMEAUX

Annexe A - Appendix A

PLAN DE ZONAGE - ZONING PLAN

En vigueur le _____ - Effective on _____

(Projet de règlement R-2025-199, adopté le 14 janvier 2025)
(By-law project R-2025-199, adopted on January 14, 2025)

Hauteur maximale actuellement autorisée le long des boul. Saint-Jean et des Sources

32 m

Hauteur maximale autorisée par le Règlement de zonage

Maximum

- 12 m (3 étages)
- 21 m (6 étages)
- 24 m (7 étages)
- 27 m (8 étages)
- 30 m (9 étages)
- 39 m (12 étages)
- 45 m (14 étages)



VILLE DE
CITY OF
DOLLARD-DES-ORMEAUX

Normes spécifiques de redéveloppement

- 01. Rez-de chaussée doit être mixte, avec un minimum d'activités autres que résidentielle**
- 02. Les étages au-dessus du rez-de-chaussée peuvent être soit résidentiels ou soit commerces / services**
- 03. Occupation maximale du bâtiment principal de 30 % de la superficie du terrain**
- 04. Un minimum de 28,8 m² d'aires d'agrément extérieur par logement**
- 05. Ratios de stationnement de 1,5 case / logement (1,25 dans les aires TOD)**
- 06. Minimum de 90 % des espaces de stationnement résidentiel doit être souterrain**
- 07. Projets soumis au règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

04. Déroulement de la période de questions et commentaires

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMplacement DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT



04. Déroulement de la période de questions et commentaires

Pause (15 minutes)

Ouverture du registre pour la période de questions et commentaires

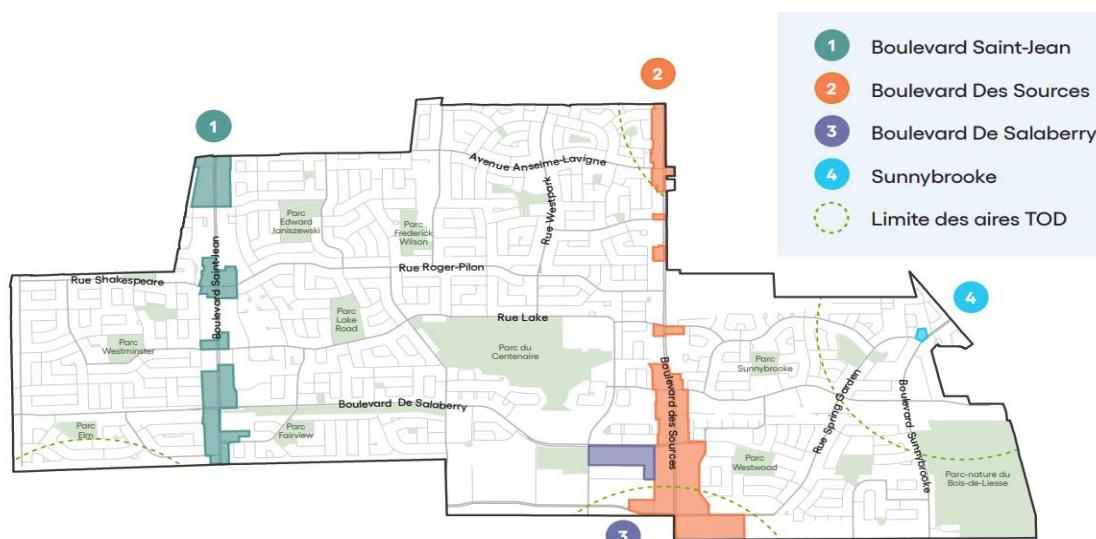
Pour poser une question ou émettre un commentaire, veuillez vous inscrire au registre.

Il est aussi possible de nous transmettre votre commentaire par écrit au Consultation@DDO.qc.ca.

Les commentaires écrits seront publiés sur le site Web de la Ville de Dollard-des-Ormeaux avec le nom de la personne ou de l'organisme qui émet un commentaire.

Période de questions et commentaires

Faits saillants



95 % du territoire
demeure inchangé



Préservation telle quelle du site
du Marché de l'Ouest



Redéveloppement raisonnable
des grands boulevards



Diminution des densités
et des hauteurs permises

05. Prochaines étapes

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET REMplacement DU RÈGLEMENT DE ZONAGE:
ASSEMBLÉES PUBLIQUES DE CONSULTATION / PROJETS DE RÈGLEMENT

Prochaines étapes

01. Seconde assemblée de consultation publique: 18 février 2025 à 19h00

Date limite pour soumettre les commentaires écrits

02. Amendement aux projets de règlements, si requis

03. Adoption des règlements

04. Avis

- Avis de conformité au Schéma d'aménagement (Plan d'urbanisme (PU))
- Avis sur la conformité Commission municipale du Québec (PU et zonage)
- Avis public registre (zonage)
- Tenue du registre des personnes habiles à voter, si requis (zonage)

05. Approbation et entrée en vigueur des règlements

06. Mise en œuvre du plan d'urbanisme et du règlement de zonage

Merci
et bonne soirée!

