

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

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

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**

02 Projet règlement de plan d'urbanisme

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

03 Projet de règlement de zonage

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

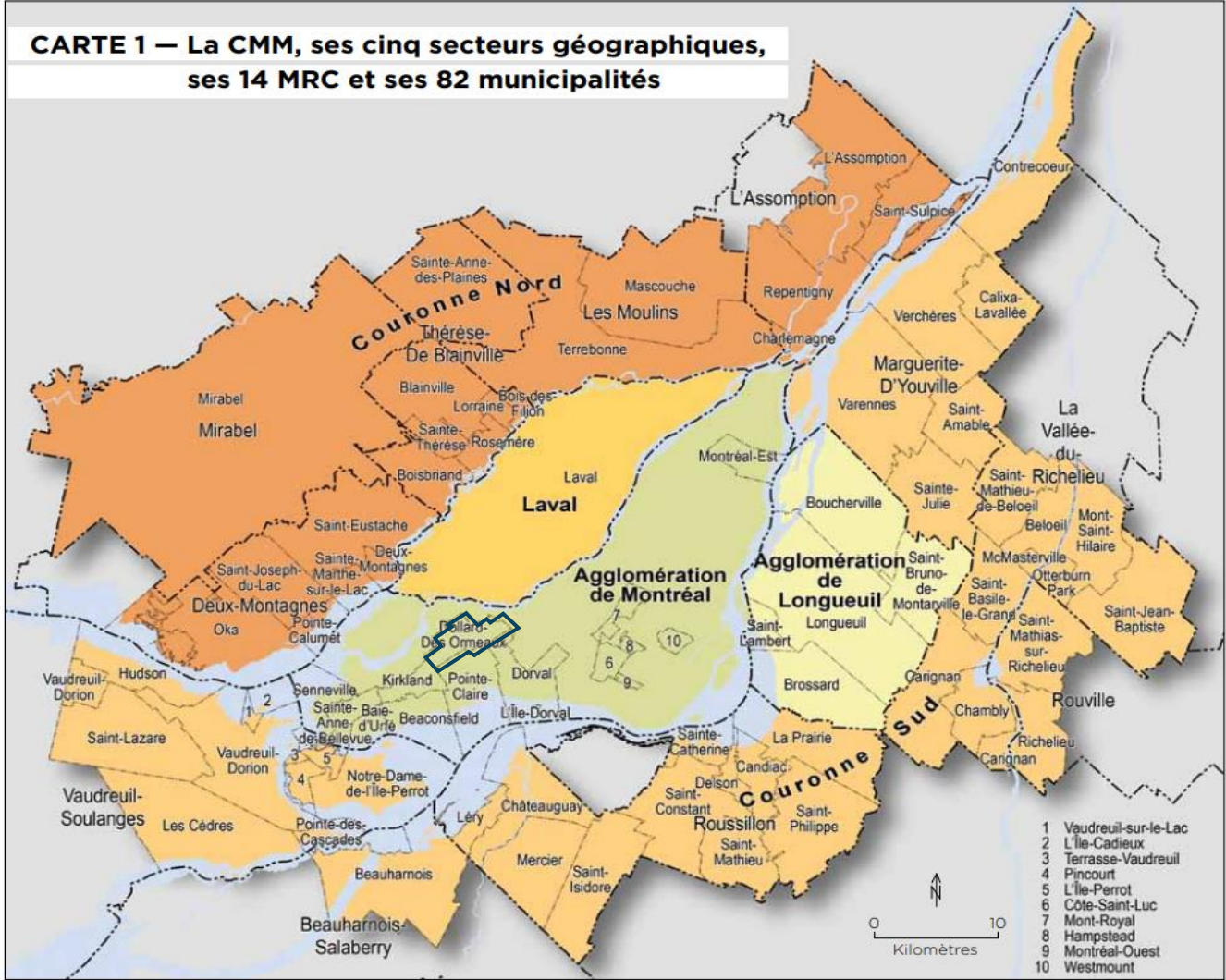
04 Période de questions et commentaires

05 Prochaines étapes

06 Fin de l'assemblée

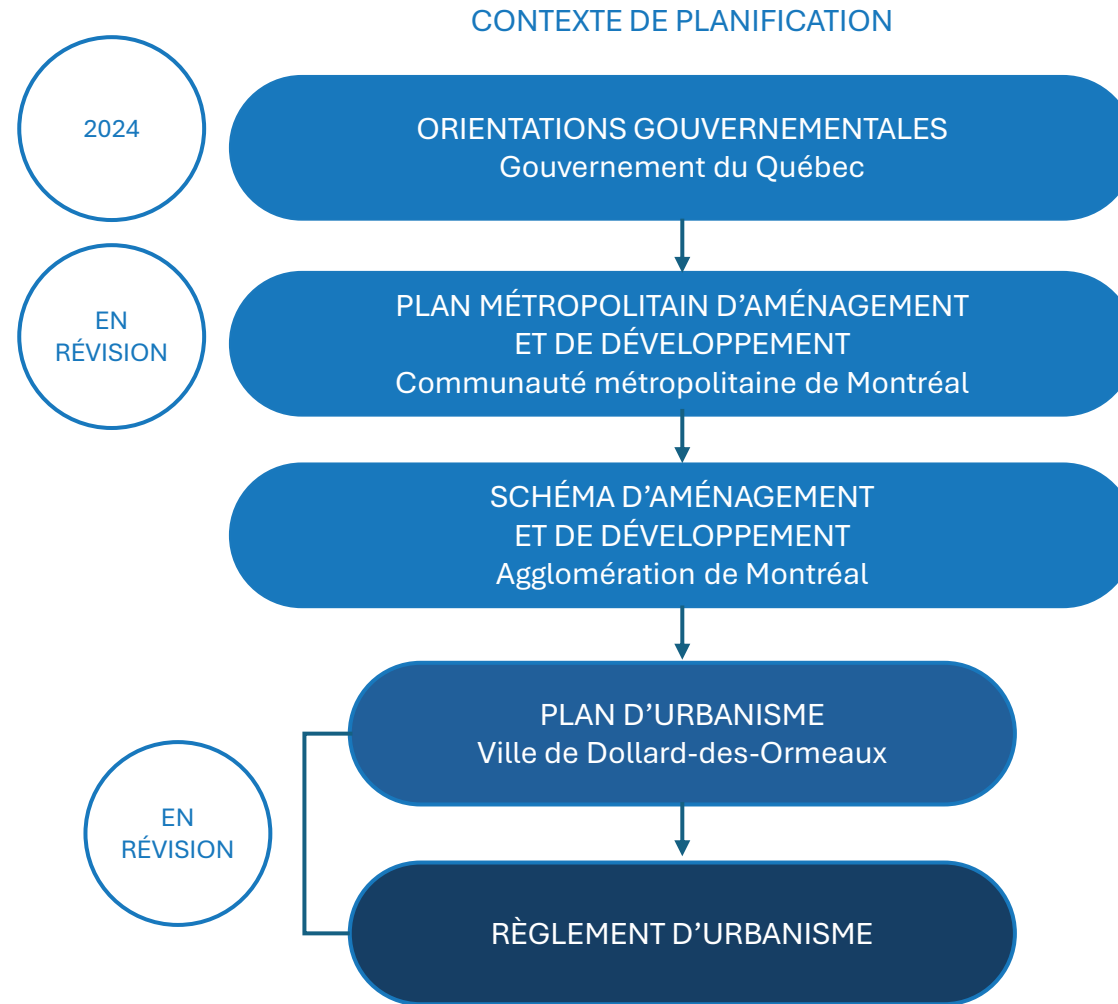
01. Contexte de planification régionale et obligation de conformité

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

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

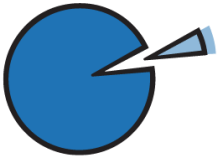
Plan d'urbanisme

- 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

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)

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

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

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



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)



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



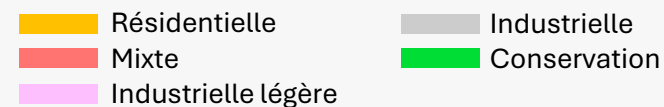
Faire rayonner la vocation rassembleuse du centre de la ville



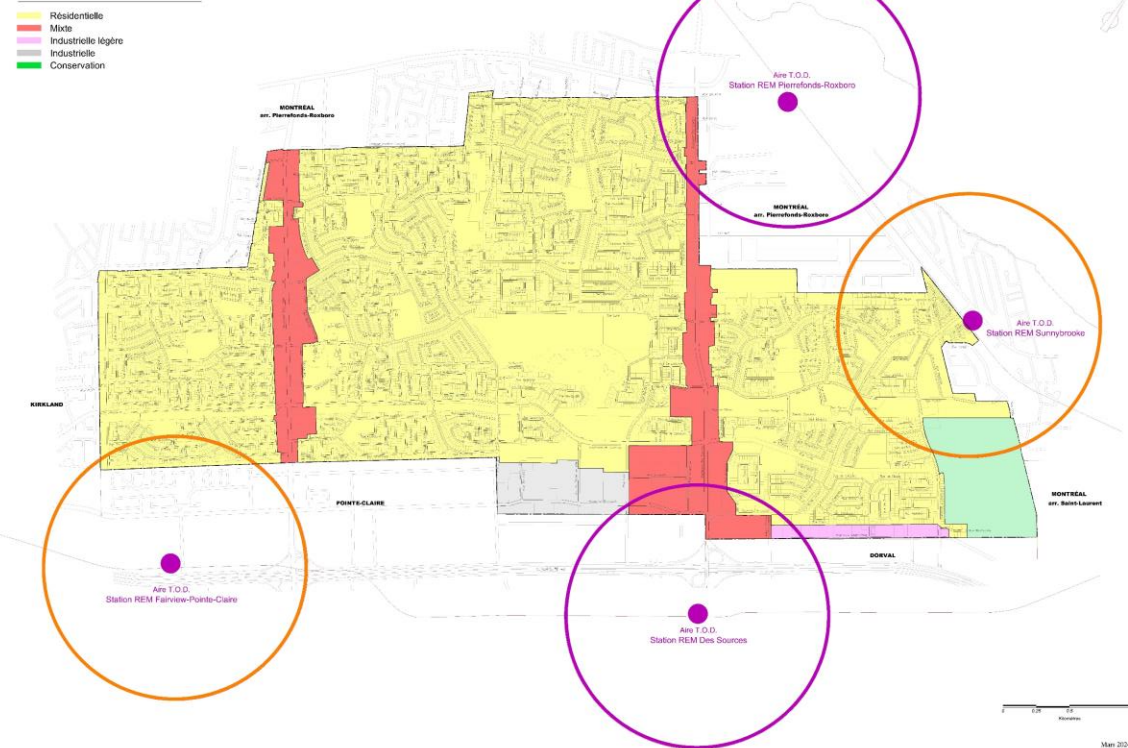
Soutenir la vitalité et la pérennité du secteur d'emplois

02. Projet de règlement de plan d'urbanisme

Carte 10 – Affectations du sol



Carte 10 - Affectations du sol

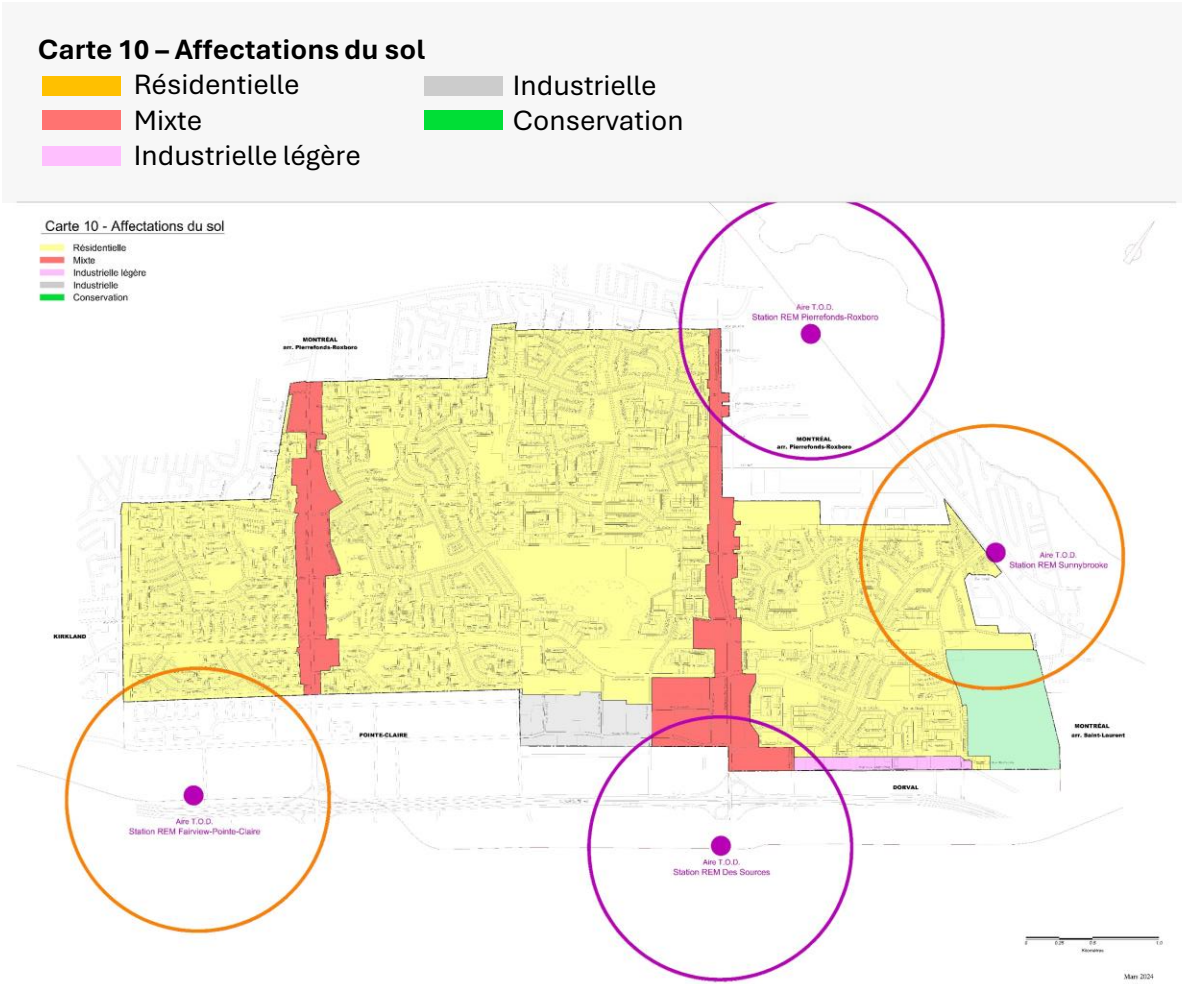


Affectation du sol	Fonctions dominantes	Fonctions complémentaires
Résidentielle	Habitation	Commerce, service Bureau Équipement récréatif, culturel, communautaire ou institutionnel Industrie existante Grande infrastructure publique existante Centre commercial existant

Affectation du sol	Fonctions dominantes	Fonctions complémentaires
Mixte	Habitation Commerce, service Centre commercial Bureau	Équipement récréatif, culturel, communautaire ou institutionnel Industrie légère Industrie existante

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

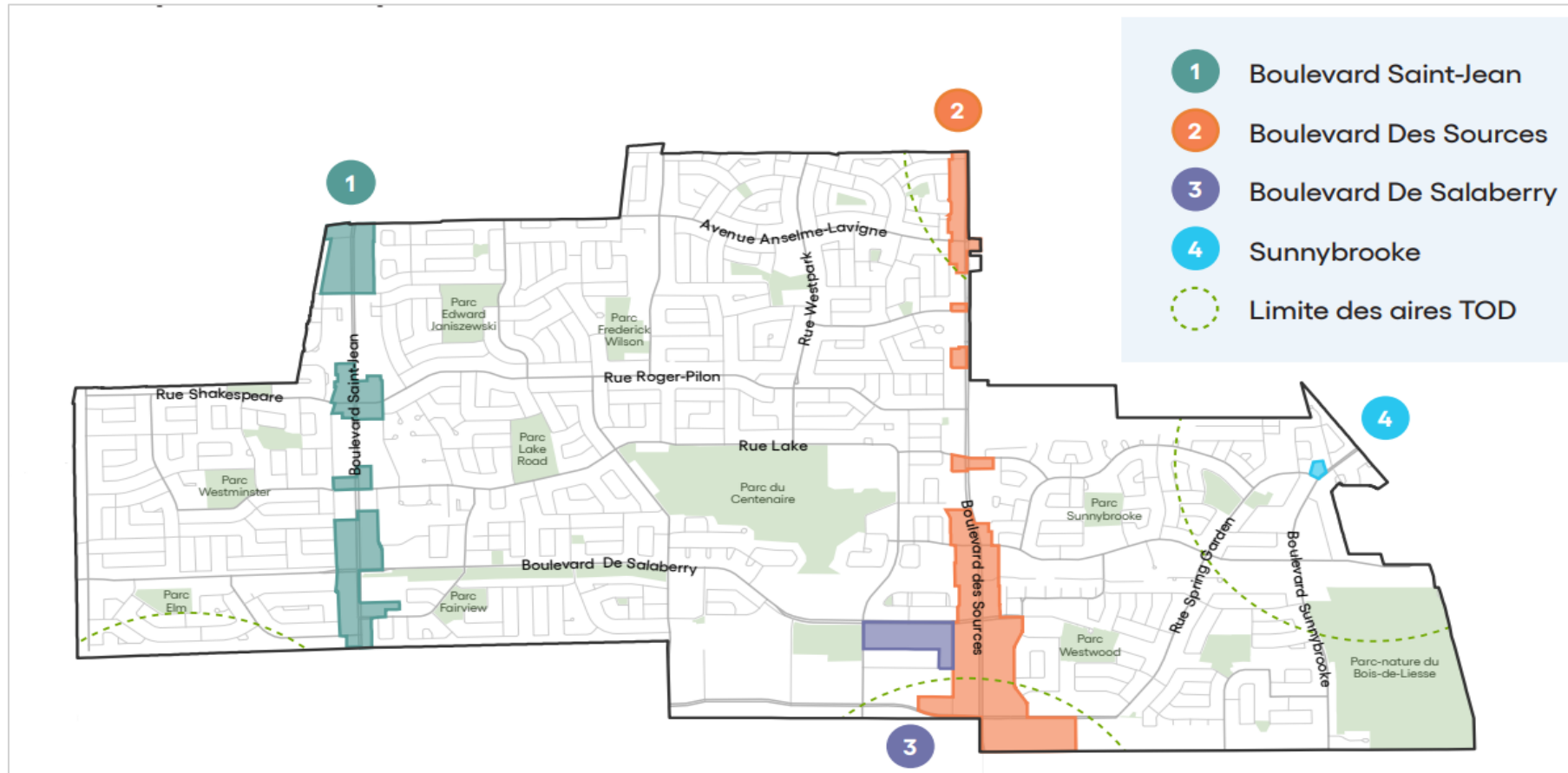


Affectation du sol	Fonctions dominantes	Fonctions complémentaires
Industrielle légère	Industrielle légère	Commerce, service Bureau Équipement récréatif, culturel, communautaire ou institutionnel Grande infrastructure publique

Affectation du sol	Fonctions dominantes	Fonctions complémentaires
Industrielle	Industrie	Commerce, service Bureau Équipement récréatif, culturel, communautaire ou institutionnel Grande infrastructure publique

Affectation du sol	Fonctions dominantes	Fonctions complémentaires
Conservation	Protection, rehaussement et mise en valeur de la biodiversité	Récréation extensive Recherche, éducation et interprétation de la nature Activité ou infrastructure de soutien à la mission de conservation

Potentiel de redéveloppement



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

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

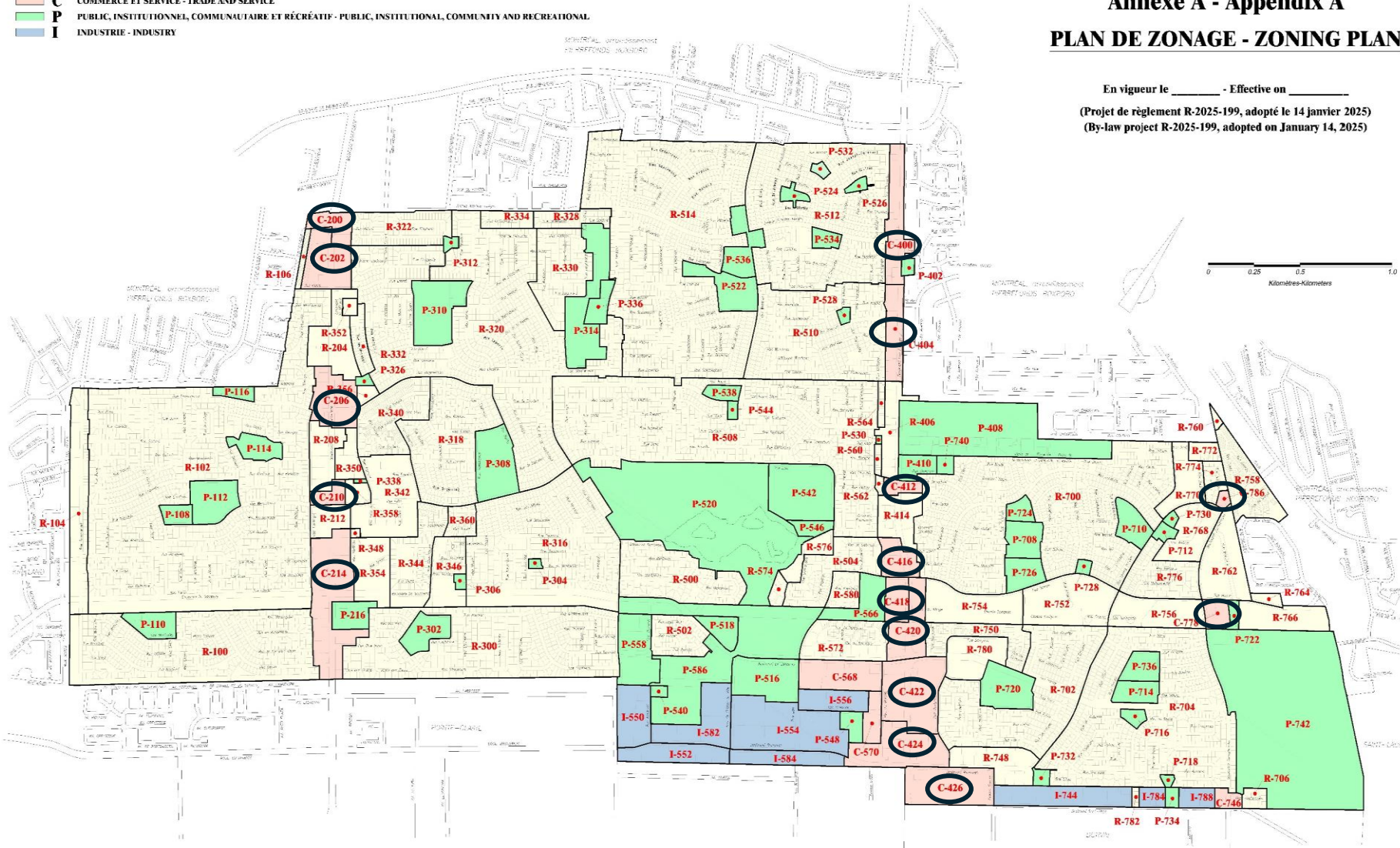
DOLLARD-DES-ORMEAUX

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

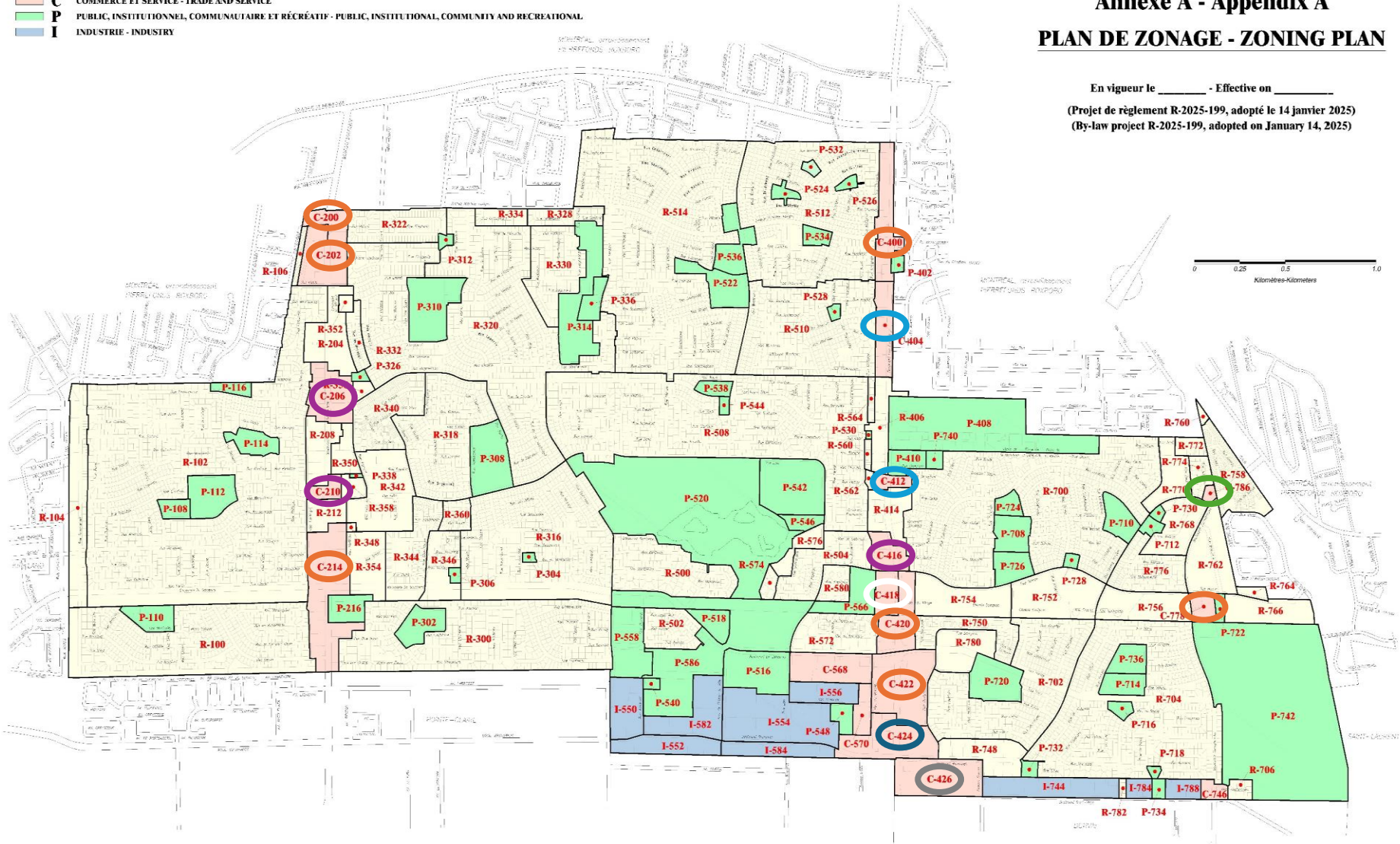
03. Projet de règlement de zonage

LÉGENDE - LEGEND

- R RÉSIDENTIEL - 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)

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

Pause (15 minutes)

Ouverture du registre pour la période de questions et commentaires

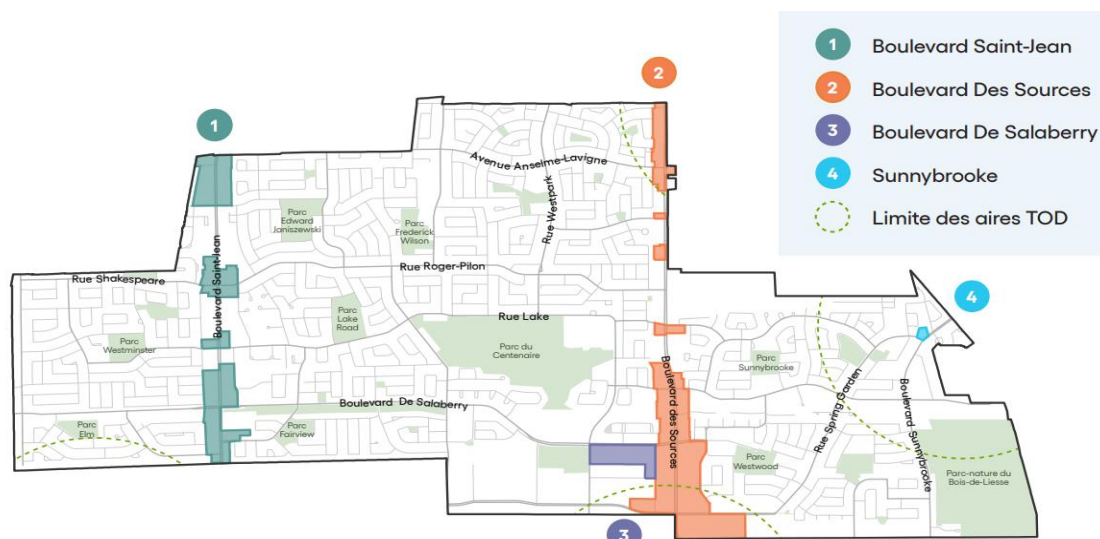
Pour poser une question ou émettre un commentaire, veuillez vous inscrire au registre.

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!**

