

# Plan d'urbanisme de Dollard-des-Ormeaux

## Résumé du règlement No. 2024-190 adoptant le plan d'urbanisme

La Ville de Dollard-Des-Ormeaux est heureuse de présenter son Plan d'urbanisme, entré en vigueur le 24 avril 2025.

Les choix et les objectifs d'urbanisme qui sont énoncés dans ce Plan d'urbanisme sont le résultat de la démarche de participation publique, à laquelle la population a activement contribué de 2020 à 2025. Cette implication a permis d'assurer un aménagement durable du territoire, en priorisant l'intérêt collectif et la protection des milieux naturels, tout en tenant compte des particularités qui sont propres à la Ville de Dollard-des-Ormeaux et ses besoins actuels.

L'adoption du Plan d'urbanisme constitue une prise de position proactive et forte de la vision urbanistique acceptable pour la Ville par rapport aux autres villes de la région métropolitaine.

### FAITS SAILLANTS

1. 95 % du territoire demeure inchangé	2. Redéveloppement raisonnable des grands boulevards	3. Préservation telle quelle du site du Marché de l'Ouest	4. Diminution des densités et des hauteurs permises
Objectif de maintenir l'attractivité et la qualité de vie à Dollard-des-Ormeaux	Décision qui répond aux commentaires formulés par les résidents depuis 2020	Tout redéveloppement futur sur ce site devra faire l'objet d'un plan unique et dédié pour auquel les résidents pourront contribuer	Pour les sites à potentiel de redéveloppement, par rapport à la proposition initiale présentée par la Ville (avril 2024)

### QUE CONTIENT LE PLAN D'URBANISME ?

- **Portrait** exhaustif du territoire : histoire, démographie, morphologie urbaine et autres traits caractéristiques ;
- **Description des enjeux** d'aménagement qui doivent être adressés ;
- **Énoncé de vision** pour guider le devenir de la ville à l'horizon 2040 ;
- **Orientations d'aménagement** auxquelles sont liés des **objectifs** et des **pistes de solutions** ;
- **Stratégie de mise en œuvre** présentant les dispositions réglementaires à prévoir (affectation du sol, densités) ainsi qu'un **plan d'action** qui permettra de réaliser la vision ;
- **Stratégie de redéveloppement** pour certains secteurs spécifiques.

### VISION ET GRANDES ORIENTATIONS

Le Plan d'urbanisme est adapté à la réalité de Dollard-des-Ormeaux : il vise à maintenir la qualité de vie résidentielle, en tenant compte des enjeux actuels et à venir. Cinq orientations guident le redéveloppement urbanistique.

<b>1. Maintenir l'attractivité et la qualité de vie des quartiers résidentiels</b>	<b>Priorités</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maintenir le caractère paisible, inclusif et paysagé de ses quartiers existants</li><li>- Permettre une évolution du milieu urbain répondant aux besoins d'un contexte démographique changeant</li><li>- Favoriser une intégration architecturale respectueuse et des pratiques durables et écologiques de construction et d'aménagement</li></ul>
<b>2. Relier, protéger et valoriser les paysages identitaires et patrimoniaux, les milieux naturels et les grands parcs</b>	<b>Priorités</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Réitérer l'importance de la nature sur la qualité de vie de la communauté, dans un contexte de changements climatiques</li><li>- Assurer la préservation et l'amélioration des milieux naturels sur son territoire</li><li>- Mettre en valeur les paysages à signification identitaire pour Dollard-des-Ormeaux</li></ul>

### **3. Faire rayonner la vocation rassembleuse du centre de la ville**

#### **Priorités**

- Confirmer le rôle rassembleur et le dynamisme du centre de la ville, notamment le Centre civique et le Marché de l'Ouest
- Diversifier les fonctions du quartier, en optimisant l'utilisation des terrains sous-utilisés
- Mettre de l'avant les meilleures pratiques urbanistiques et environnementales, en harmonie avec les quartiers résidentiels voisins

### **4. 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*)**

#### **Priorités**

- Faire des boulevards Saint-Jean et des Sources des axes prioritaire de transport collectif et de redéveloppement
- Créer des lieux mixtes et animés où les fonctions résidentielles et commerciales s'équilibrent
- En faire des lieux accessibles, conviviaux et sécuritaires

### **5. Soutenir la vitalité et la pérennité du secteur d'emplois**

#### **Priorités**

- Soutenir la prospérité économique du parc commercial et industriel et le positionnement de Dollard-des-Ormeaux dans l'ouest de l'île de Montréal
- Veiller au maintien des entreprises existantes et rendre le secteur d'affaires attrayant pour de nouvelles entreprises et pour la main-d'œuvre locale

## **POTENTIELS DE REDÉVELOPPEMENT**

Des secteurs ayant un potentiel de transformation ont été identifiés pour accueillir le redéveloppement, majoritairement situés le long des boulevards Saint-Jean et des Sources.

### **Pourquoi cibler ces secteurs?**

- Forte présence commerciale et services
- Proximité avec les futures stations du REM
- Présence d'espaces vacants ou sous-utilisés
- Potentiel de réduction des îlots de chaleurs urbains

### **Comment bien redévelopper ces secteurs?**

- Création d'une mixité des usages (commerciaux et services au rez-de-chaussée et résidentiels aux étages supérieurs) pour animer les rues et les espaces publics
- Intégration des infrastructures favorisant les transports actifs et collectifs (ex. : réseau piédestre, pistes cyclables, bus, REM)
- Approche favorisant un redéveloppement respectueux du cadre bâti actuel et adapté au contexte démographique

**« Un redéveloppement raisonnable des grands boulevards qui permet de maintenir la qualité de vie de Dollard-des-Ormeaux. »**

# PLANIFICATION INTÉGRÉE DE L'URBANISME ET DE LA MOBILITÉ

Des objectifs et des idées d'actions relatifs à la mobilité durable sont intégrés au Plan d'urbanisme, notamment :

## Stratégies d'amélioration en mobilité durable

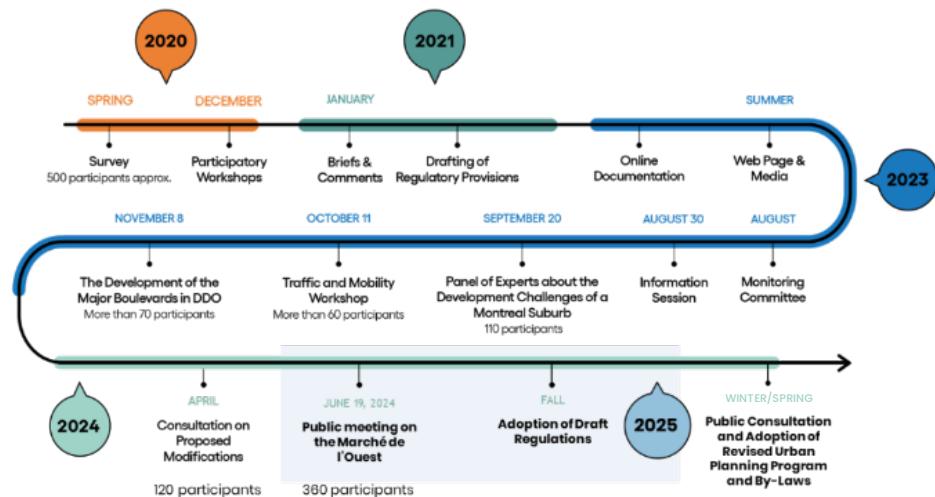
- Plan de mobilité durable intégrant l'ajout de liens actifs au REM
- Optimisation du réseau d'autobus et de transport collectif (avec la STM)
- Programme d'amélioration et de sécurisation des pistes cyclables, trottoirs et intersections
- Programme d'amélioration des espaces publics près des arrêts d'autobus
- Analyses et des interventions pour optimiser la fluidité routière
- Démarches en vue de favoriser la prolongation de l'axe Jacques-Bizard

## Objectifs

- Favoriser les déplacements actifs (ex. : réseau piédestre, pistes cyclables)
- Faciliter l'accès au transport collectif et aux stations du REM,
- Optimiser la fluidité des déplacements pour tous les modes de transport
- Créer un environnement convivial et sécuritaire pour les déplacements

## DÉMARCHE PARTICIPATIVE

La démarche menée depuis plusieurs années a permis à maintes reprises d'aller à la rencontre de la communauté de Dollard-des-Ormeaux. Depuis 2020, près de 1 300 participants ont assisté aux différentes activités de consultation, en plus de la réception de plus de 320 commentaires, mémoires et réponses de sondage, qui ont été analysés par la Ville.



## CONSULTER LE PLAN D'URBANISME

La version intégrale du Plan d'urbanisme est disponible sur le site Web de la Ville de Dollard-Des-Ormeaux.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Dollard-des-Ormeaux a été élaboré selon les dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1). Il s'inscrit en conformité avec les documents de planification territoriale de la Communauté métropolitaine de Montréal et de l'Agglomération de Montréal.





Service des affaires juridiques, du greffe et des communications

**AVIS DE PROMULGATION**

**RÈGLEMENT R-2024-190**

**AVIS** est donné que le règlement R-2024-190 intitulé « **Règlement 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** » a été adopté par le Conseil municipal de Dollard-des-Ormeaux à une séance tenue le 11 mars 2025.

Ledit règlement est maintenant déposé au bureau du greffier au 12001, boulevard De Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, Québec, où tous les intéressés peuvent en prendre connaissance pendant les heures d'ouverture.

Le règlement R-2024-190 est entré en vigueur le 24 avril 2025 par la délivrance d'un certificat de conformité par l'Agglomération de Montréal.

DONNÉ à Dollard-des-Ormeaux, Québec, ce 28 avril 2025.

**NANCY GAGNON, greffière par intérim**