

PLAN D'URBANISME

RÉSUMÉ

PROCESSUS DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

À l'automne 2019, la Ville de Dollard-des-Ormeaux a entrepris une révision de son plan d'urbanisme ainsi que de ses règlements afin d'actualiser la vision de développement et d'aménagement du territoire pour tenir compte des réalités actuelles et en prévision des années à venir. Ainsi, le plan d'urbanisme permet d'assurer la complémentarité entre les différentes politiques sectorielles de la municipalité (habitation, commerce, transport, protection de l'environnement, loisirs, équipements municipaux, etc.), de coordonner les interventions et les investissements publics et d'établir les paramètres généraux encadrant la révision des règlements d'urbanisme.

DÉMARCHE PARTICIPATIVE

La Ville de Dollard-des-Ormeaux mène une démarche participative afin de recueillir les préoccupations, les priorités, les idées innovantes et les recommandations des citoyens à différentes étapes du processus de révision du Plan et des règlements d'urbanisme.

ÉNONCÉ DE VISION



Perpétuer le caractère paisible, inclusif et paysager qui fait la renommée de la Ville.



Faire rayonner la Ville de Dollard-des-Ormeaux par la convivialité de son cadre de vie, marqué de l'omniprésence des espaces verts, et pourvu de services urbains adaptés aux besoins de la population.



Créer des milieux de vie complets, où il fait bon vivre, travailler et se divertir.



Assurer le bien-être, l'épanouissement et la cohabitation harmonieuse des individus, des communautés, des organisations et des entreprises.



Valoriser l'environnement naturel, les paysages et le patrimoine par des aménagements attrayants et de grande qualité.

CONTENU DU PLAN D'URBANISME

- » Un portrait exhaustif du territoire
- » Un énoncé de vision pour guider le devenir de la Ville de Dollard-des-Ormeaux à l'horizon 2030
- » Des grandes orientations d'aménagement auxquelles sont liés des objectifs
- » Un plan d'action qui précise les interventions à poser pour réaliser la vision et dans quel ordre de priorité
- » Une stratégie de mise en oeuvre présentant les grandes affectations du territoire et les densités de construction
- » Une stratégie de redéveloppement

Hiver 2020

SONDAGE WEB ET PAPIER

- » Près de 500 répondants
- » Valider les forces et les faiblesses du territoire
- » Recueillir les aspirations citoyennes

Décembre 2020

ATELIER PARTICIPATIF

- » Sonder l'adhésion de certaines stratégies réglementaires

en cours

AXES STRATÉGIQUES

- » Revitaliser le cadre bâti
- » Redévelopper et requalifier les boulevards Saint-Jean et des Sources
- » Diversifier l'offre commerciale
- » Dynamiser le créneau d'emploi industriel
- » Promouvoir l'accessibilité et l'offre de logement
- » Adapter l'offre de service et d'équipement collectif
- » Faciliter les déplacements en privilégiant les transports collectifs et actifs
- » Assurer l'efficacité du transport routier
- » Promouvoir le développement durable
- » Mettre en valeur le patrimoine de la période agricole et rurale

PLAN D'URBANISME

RÉSUMÉ

GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS

Les grandes orientations expriment les intentions d'aménagement pour le territoire de Dollard-des-Ormeaux. Des objectifs plus spécifiques et des interventions concrètes découlent des grandes orientations.

Les grandes orientations s'ancrent sur les différentes unités de paysage qui composent le territoire et qui représentent des réalités singulières étant dotées de caractéristiques fonctionnelles, morphologiques, architecturales et paysagères communes.

Orientation n°1_ Maintenir l'attractivité des quartiers résidentiels unifamiliaux

6 objectifs et 25 interventions portant sur :

- » la revitalisation et la consolidation du cadre bâti
- » la diversification de l'offre résidentielle misant sur la transformation douce du milieu résidentiel
- » le verdissement et la mise en valeur du patrimoine arboricole et paysager
- » la consolidation des noyaux communautaires et des lieux de cultes d'intérêt
- » l'accessibilité aux stations du REM et les modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- » la gestion des interfaces avec les infrastructures ou activités contraignantes

Orientation n°2_ Bonifier la qualité des ensembles jumelés, contigus ou multifamiliaux

5 objectifs et 17 interventions portant sur :

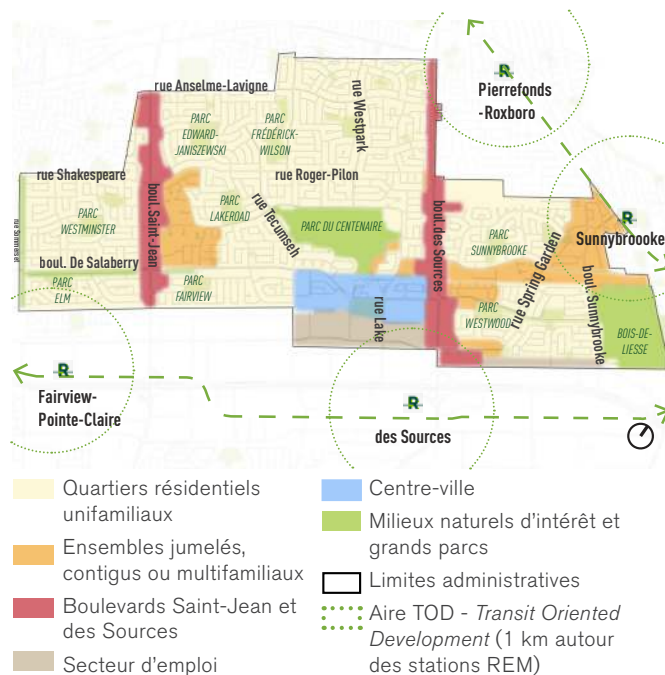
- » l'optimisation du sol et la densification résidentielle dans l'aire TOD de la station REM de Sunnybrooke
- » la requalification et la revitalisation des ensembles résidentiels par l'intégration de mesures de développement durable
- » la mixité intergénérationnelle et sociale de l'offre résidentielle
- » l'accessibilité aux stations du REM et les modes de déplacements alternatifs à l'automobile

Orientation n°3_ Révéler le caractère multifonctionnel et unificateur des boulevards Saint-Jean et des Sources

4 objectifs et 20 interventions portant sur :

- » la requalification des abords des boulevards en artères mixtes, animées et conviviales
- » l'amélioration de la qualité de l'environnement bâti et paysager
- » la valorisation du caractère identitaire des boulevards Saint-Jean et des Sources
- » la convivialité, la sécurité et l'efficacité des déplacements automobiles, actifs et collectifs

UNITÉS DE PAYSAGE ASSOCIÉES AUX GRANDES ORIENTATIONS



Orientation n°4_ Soutenir la vitalité et la pérennité du secteur d'emploi

4 objectifs et 18 interventions portant sur :

- » l'attractivité du pôle d'emploi et son positionnement stratégique à l'échelle de l'Ouest de l'île de Montréal
- » l'amélioration de la qualité du cadre bâti et des aménagements paysagers
- » la cohabitation harmonieuse entre les usages sensibles et les infrastructures ou activités contraignantes
- » l'accessibilité aux stations du REM, les modes de déplacements alternatifs à l'automobile et la fluidité de la circulation automobile

Orientation n°5_ Faire rayonner la vocation rassembleuse du centre-ville

4 objectifs et 17 interventions portant sur :

- » l'optimisation et l'intensification des activités urbaines en compatibilité avec le milieu d'insertion
- » la création d'une signature urbaine animée et durable
- » des parcours invitants et sécuritaires reliant les points d'intérêts du centre-ville

Orientation n°6_ Relier, protéger et valoriser les milieux naturels d'intérêt

3 objectifs et 12 interventions portant sur :

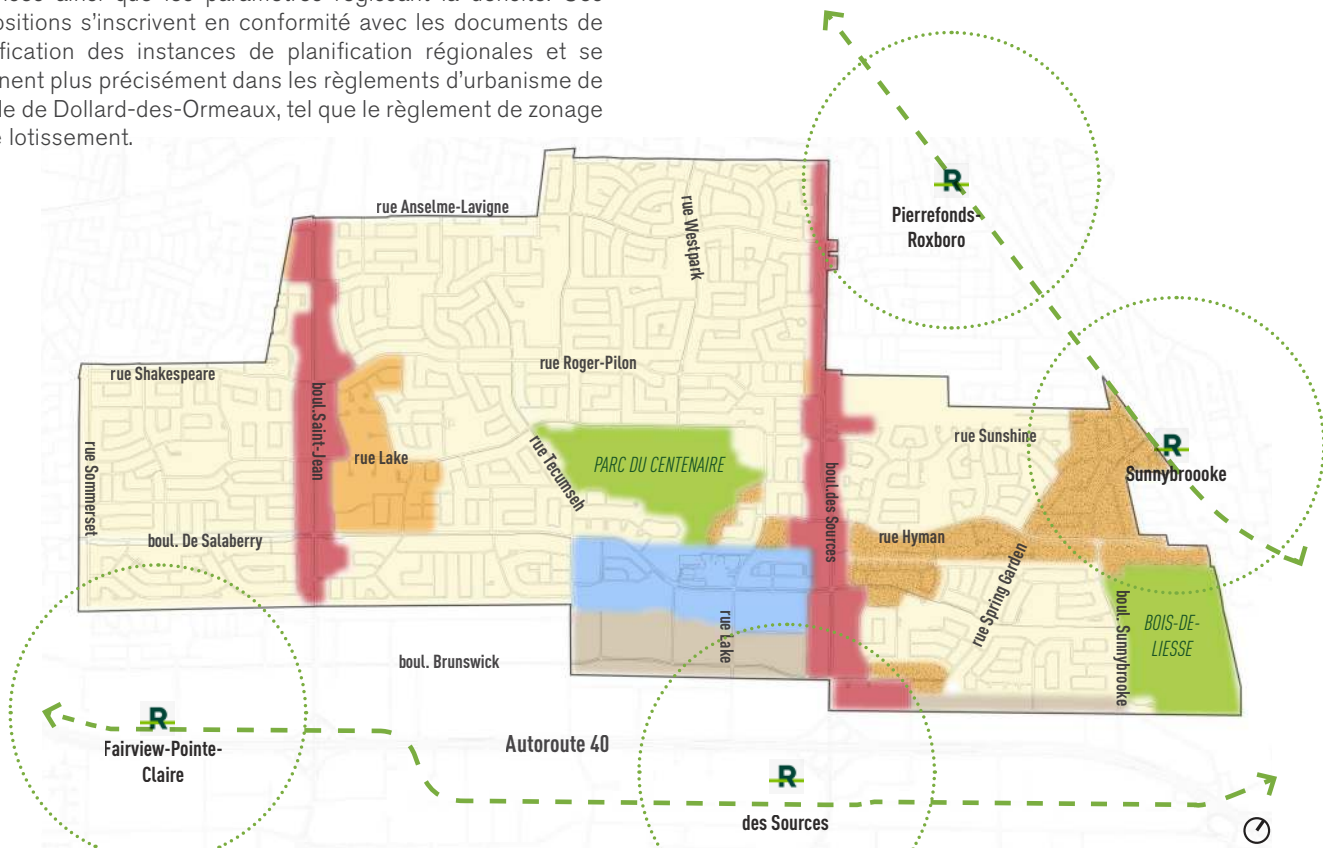
- » la mise en valeur du patrimoine naturel, archéologique et paysager des grands parcs
- » la mise en réseau des parcs et des milieux naturels d'intérêt par l'entremise de corridors de biodiversités

PLAN D'URBANISME

RÉSUMÉ

GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS

Le plan d'urbanisme détermine les grandes affectations du sol et les densités de construction décrivant largement les usages autorisés ainsi que les paramètres régissant la densité. Ces dispositions s'inscrivent en conformité avec les documents de planification des instances de planification régionales et se déclinent plus précisément dans les règlements d'urbanisme de la Ville de Dollard-des-Ormeaux, tel que le règlement de zonage et de lotissement.



Résidentielle de faible densité (RB) - Secteur 01

Aires à vocation principalement résidentielle, comportant aussi des pôles communautaires (équipements collectifs ou institutionnels) ainsi que des parcs et espaces verts locaux.

Résidentielle de moyenne à haute densité (RH) - Secteur 02

Résidentielle de moyenne à haute densité (RH) - Secteur 03

Aires à vocation principalement résidentielle, avec un tissu urbain plus dense et plus compact constitué d'ensembles résidentiels jumelés, contigus ou multifamiliaux. L'aire comporte aussi des pôles communautaires (équipements collectifs ou institutionnels), des commerces de proximité, ainsi que des parcs et espaces verts locaux. La densité diffère entre les deux catégories.

Grands parcs et espaces verts

Aires réservées aux espaces verts, à la protection et à la mise en valeur de la biodiversité ainsi que du patrimoine naturel et paysager.

Mixte – Boulevards Saint-Jean et des Sources - Secteur 04

Aires diversifiées comportant une variété d'activités et de l'habitation. Les abords des boulevards présentent un potentiel d'intensification du nombre de logements et du nombre d'emplois. L'affectation Mixte vise la création de milieux de vie animés et complets le long des axes structurants. La densification résidentielle et la mixité fonctionnelle sont privilégiées sur les terrains à construire et à requalifier.

Industrielle - Secteur 05

Aires à vocation économique regroupant un ensemble d'établissements qui produisent des biens ou qui fournissent des services.

Mixte – Centre-Ville - Secteur 06

Aire représentant le cœur institutionnel et commercial du territoire, vouée à une intensification du nombre de logements ainsi que la consolidation des activités commerciales et institutionnelles. L'affectation Mixte vise la création de milieux de vie animés et complets afin de favoriser le développement du centre-ville. La densification résidentielle et la mixité fonctionnelle sont favorisées au niveau des terrains à construire et à requalifier.