



Imaginer, rêver et planifier notre ville, ensemble !

AVRIL 2024



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE
MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX

VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX

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 04

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



Quelle stratégie la Ville de DDO peut-elle mettre en place pour créer des milieux de vie stimulants à échelle humaine tout en répondant aux enjeux de logement ?

Les milieux de vie mixtes

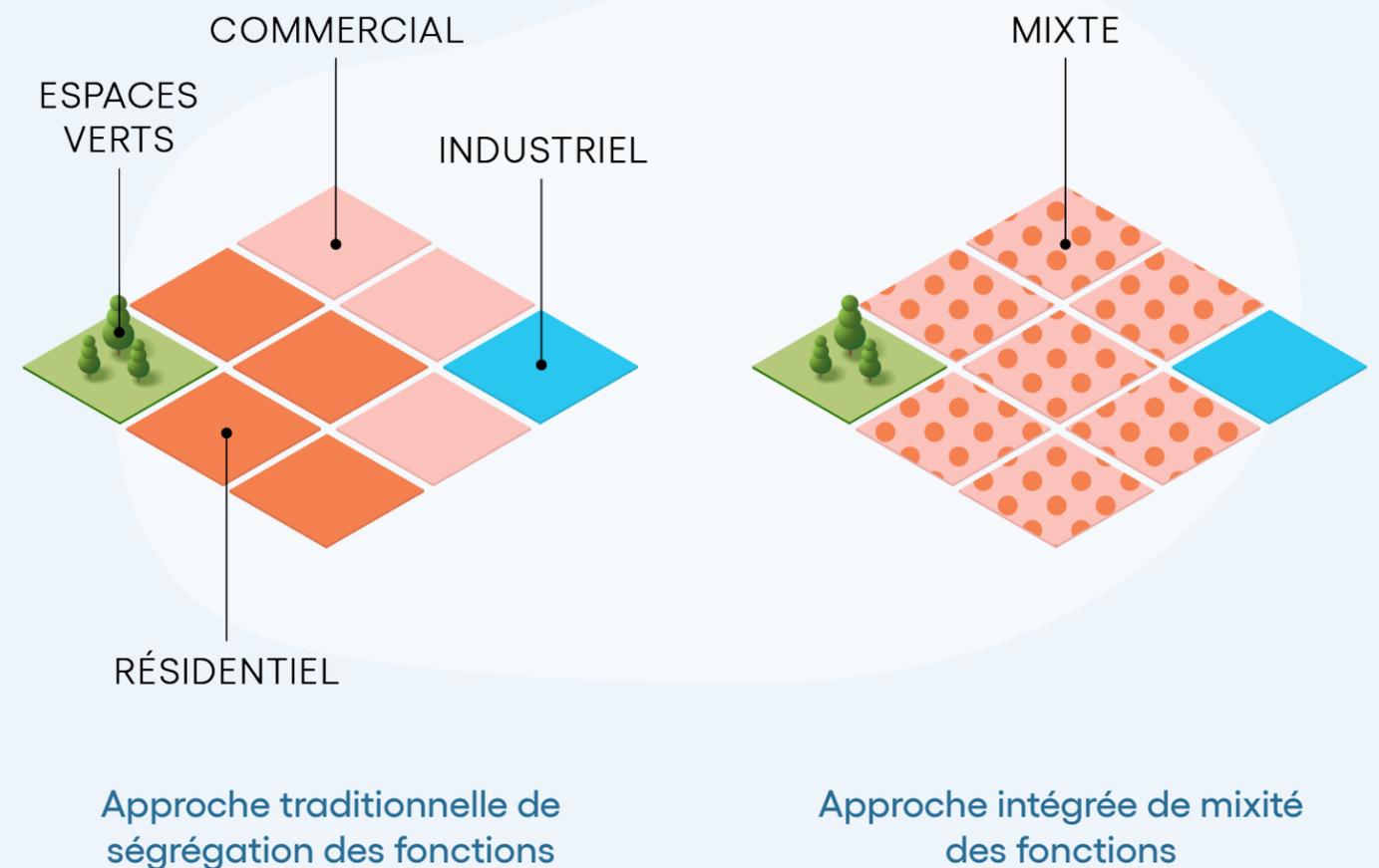
Diversifier les usages dans les secteurs à vocation commerciale en y ajoutant la possibilité **d'intégrer des fonctions résidentielles** qui permettront l'intégration de **projets mixtes**.



Projet Faubourg Dollard-des-Ormeaux

Caractéristiques des milieux de vie mixtes

- **Mixité des types d'usages** – Commerces, habitations, espaces publics, etc.
- **Prévoit souvent l'usage commercial au rez-de-chaussée**, de manière à animer les rues et les espaces publics
- **Favorise les déplacements actifs** – Aménagement convivial des espaces publics
- **Aménagements à l'échelle humaine** – Conception qui priorise le confort, la sécurité et l'accessibilité des gens qui les fréquentent
- **Densité adaptée au contexte** – Bassin plus dense de population qui peut supporter l'établissement de commerces de proximité
- **Diversité des types de logements** – Offre une gamme plus importante de types de logements pour répondre aux besoins d'un plus grand nombre de citoyens



Avantages des milieux de vie mixtes

- **Disponibilité et diversité de logement**
- **Interactions sociales**
- **Options en matière de mobilité durable (mobilité active et collective)**
- **Utilisation efficace de l'espace**
- **Contribue à la vitalité et à la synergie économique**
- **Économie d'énergie et de ressources naturelles (développement durable)**
- **Réduction des îlots de chaleur**
- **Utilisation des infrastructures et équipements existants**

SECTION 05

Encadrement réglementaire proposé



Objectif | **L'introduction des éléments qui favorisent la création de milieux de vie mixtes en zone commerciale.**

→ **La stratégie vise à élargir l'offre de logement en favorisant une approche respectueuse du cadre bâti actuel de Dollard-des-Ormeaux et adapté à son contexte démographique.**

LES OUTILS À NOTRE DISPOSITION POUR FAVORISER ET ENCADRER LA MIXITÉ

- **Affectation du sol**
- **Taux d'implantation**
- **Densité**
- **Ratio de stationnement**
- **Aire d'agrément**
- **PIIA**

La mixité des usages

Objectif principal

Ajouter l'usage résidentiel pour favoriser la transformation progressive de ces secteurs en milieux de vie mixtes.

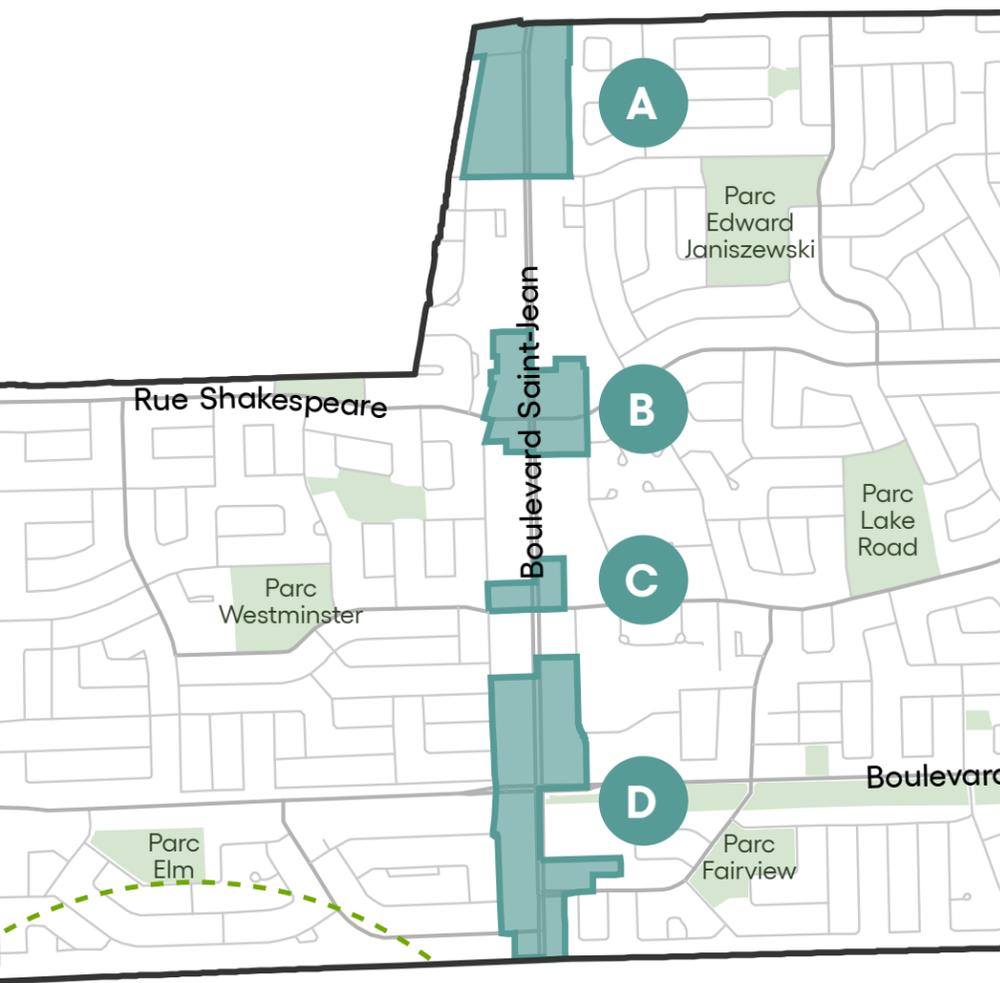
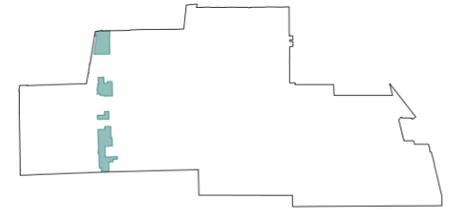
..... CONDITIONS

1. **Maintenir la superficie commerciale dans les projets de redéveloppement**
 2. **Favoriser l'implantation de rez-de-chaussée commerciaux dans les secteurs mixtes**
 3. **Assurer une homogénéité du bâti existant (PIIA)**
 4. **Limiter l'occupation du bâtiment principal à 30% de la superficie du terrain**
 5. **Exiger l'aménagement d'aires d'agrément extérieures selon un ratio de 28,8 m² / logement**
 6. **Modifier les ratios de stationnement par logement à 1,5 pour les projets résidentiels et 1,25 pour les projets dans les aires TOD (rayon d'un km des stations du REM)**
 7. **Instaurer un minimum de 90 % des cases de stationnement résidentiel en souterrain**
-

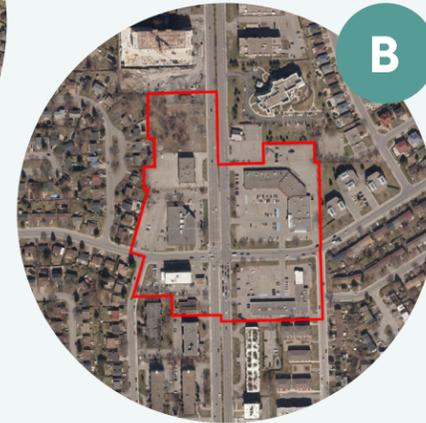


Projet Baldwin — DDO

Encadrement proposé – Boulevard Saint-Jean



Incl. les concessionnaires automobiles



Incl. Shakespeare Plaza



Incl. la station-services



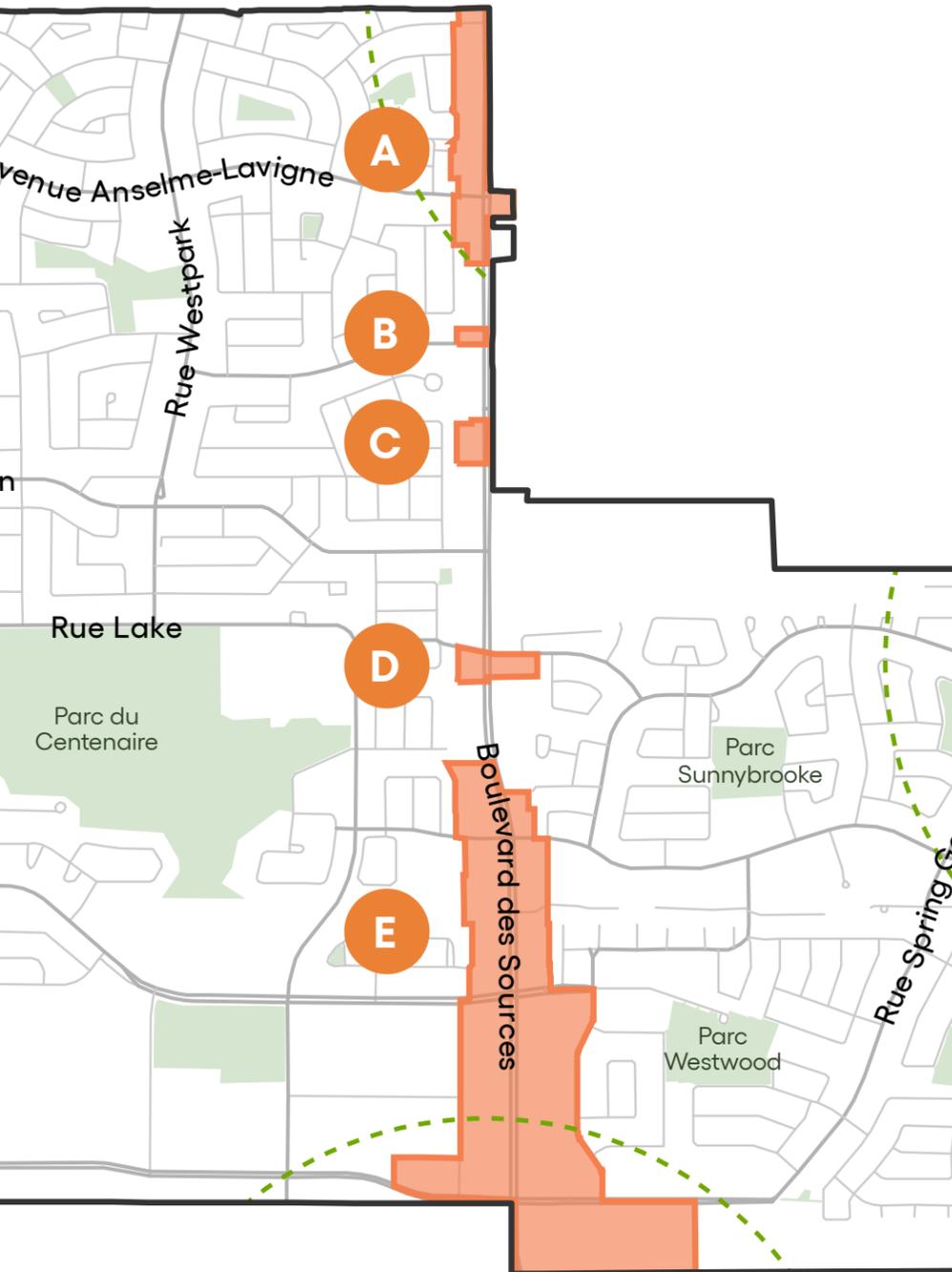
Incl. Blue Haven Plaza

HAUTEUR MAXIMALE PROPOSÉE			
30 m (~ 9 étages)	24 m (~ 7 étages)	24 m (~ 7 étages)	30 m (~ 9 étages)
DENSITÉ MINIMALE PROPOSÉE			
150 logements par hectare			
USAGES DES REZ-DE-CHAUSSÉE			
Min. 66% à vocation commerciale aux intersections du boulevard Saint-Jean et là où des activités commerciales sont présentes			

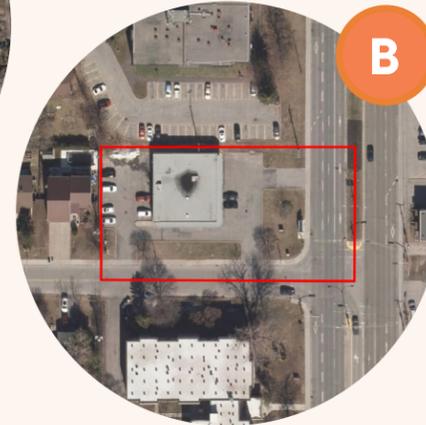
Saviez-vous que?

- > La **hauteur** maximale **actuellement autorisée** est de **32 mètres**
- > La réglementation actuelle permet d'atteindre une **densité de 145 logements par hectare** dans les secteurs résidentiels multilogements de la ville

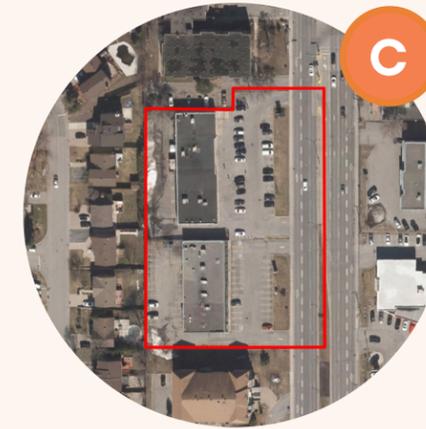
Encadrement proposé – Boulevard Des Sources



Incl. centre d'achats Dollard



Intersection rue Belcourt



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



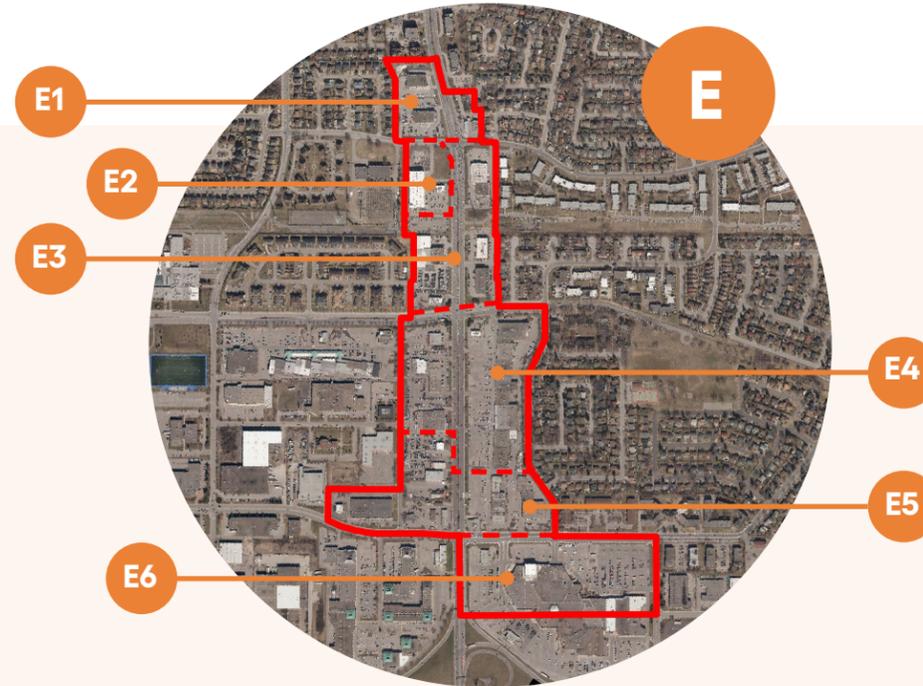
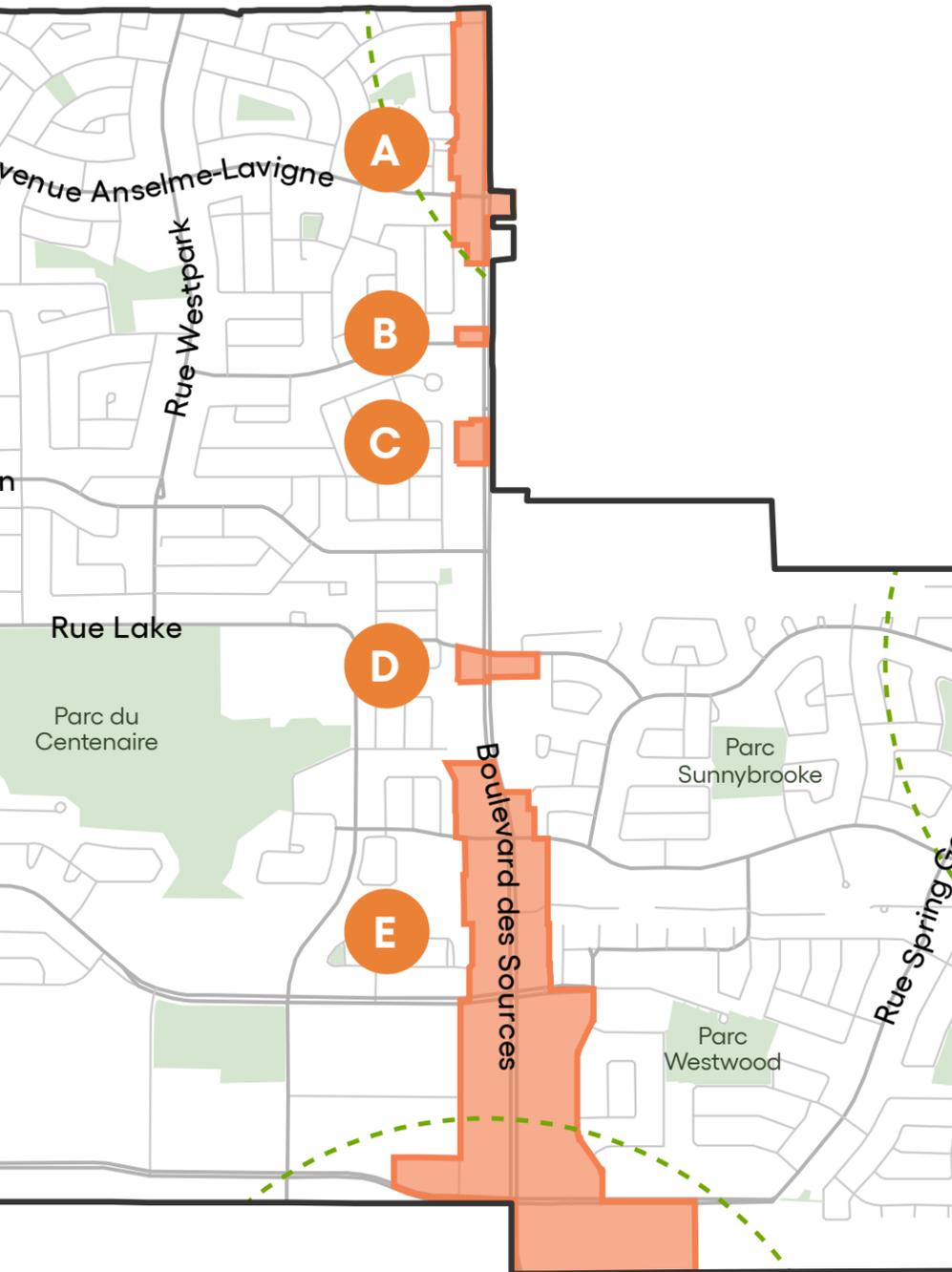
Intersection Churchill/Sunnydale

HAUTEUR MAXIMALE PROPOSÉE			
30 m (~ 9 étages)	21 m (~ 6 étages)	21 m (~ 6 étages)	21 m (~ 6 étages)
DENSITÉ MINIMALE PROPOSÉE			
200 logements par hectare	150 logements par hectare		
USAGES DES REZ-DE-CHAUSSÉE			
Min. 66% à vocation commerciale dans les aires TOD, aux intersections du boulevard Des Sources et là où des activités commerciales sont présentes			

Saviez-vous que?

- > La **hauteur** maximale **actuellement autorisée** est de **32 mètres**
- > La réglementation actuelle permet d'atteindre une **densité de 145 logements par hectare** dans les secteurs résidentiels multilogements de la ville

Encadrement proposé – Boulevard Des Sources



Galeries Des Sources, Centennial Plaza et concessionnaires automobiles, etc.

E1	E2	E3	E4	E5	E6
..... HAUTEUR MAXIMALE PROPOSÉE					
24 m (~ 7 étages)	30 m (~ 9 étages)	27 m (~ 8 étages)	27 m (~ 8 étages)	39 m (~ 12 étages)	45 m (~ 14 étages)
✓	✓	✓	✓	^	^
----- PROPOSITION D'AJOUT D'UNE DENSITÉ MINIMALE -----					
150 logements par hectare			200 logements par hectare		
----- USAGES DES REZ-DE-CHAUSSÉE -----					
Min. 66% à vocation commerciale dans les aires TOD, aux intersections du boulevard Des Sources et là où des activités commerciales sont présentes					

Saviez-vous que?

- > La **hauteur** maximale **actuellement autorisée** est de **32 mètres**
- > La réglementation actuelle permet d'atteindre une **densité de 145 logements par hectare** dans les secteurs résidentiels multilogements de la ville

Encadrement proposé – Boulevard De Salaberry



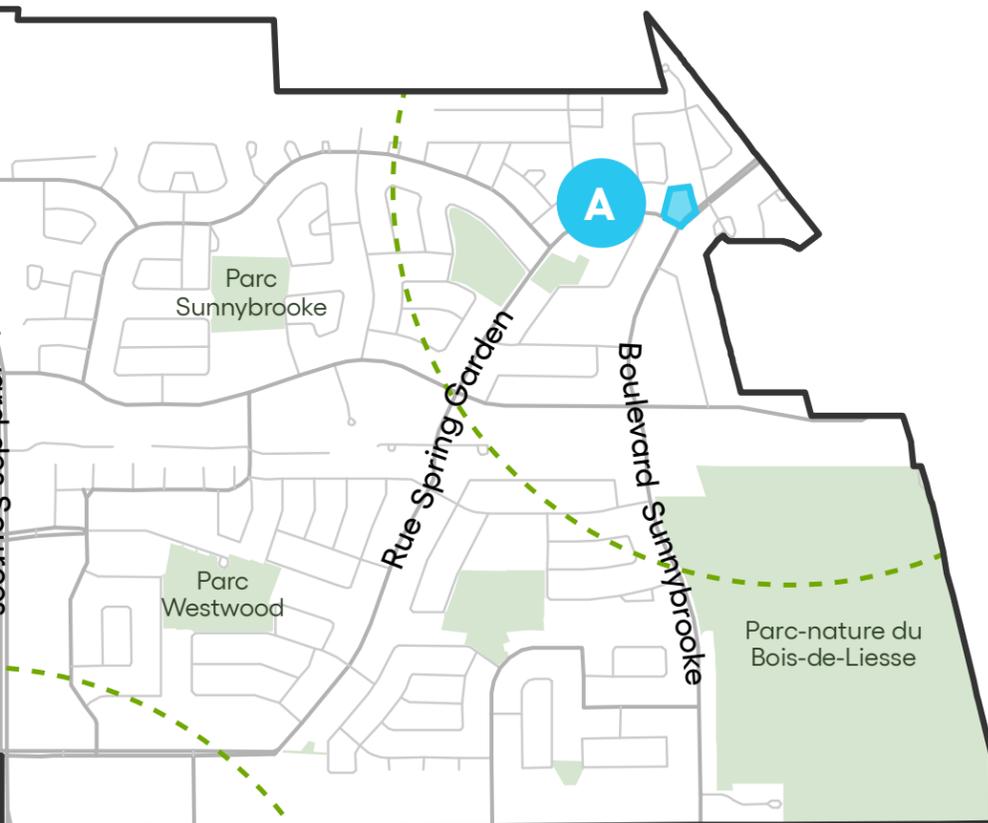
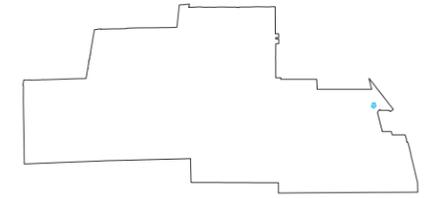
Incl. Marché de l'Ouest



Saviez-vous que?

- > La **hauteur** maximale **actuellement autorisée** est de **32 mètres**
- > La réglementation actuelle permet d'atteindre une **densité de 145 logements par hectare** dans les secteurs résidentiels multilogements de la ville

Encadrement proposé – Sunnybrooke



Intersection Spring Garden et Sunnybrooke

..... HAUTEUR MAXIMALE PROPOSÉE

15 m (~ 4 étages)



———— DENSITÉ MINIMALE PROPOSÉE ————

60 logements par hectare



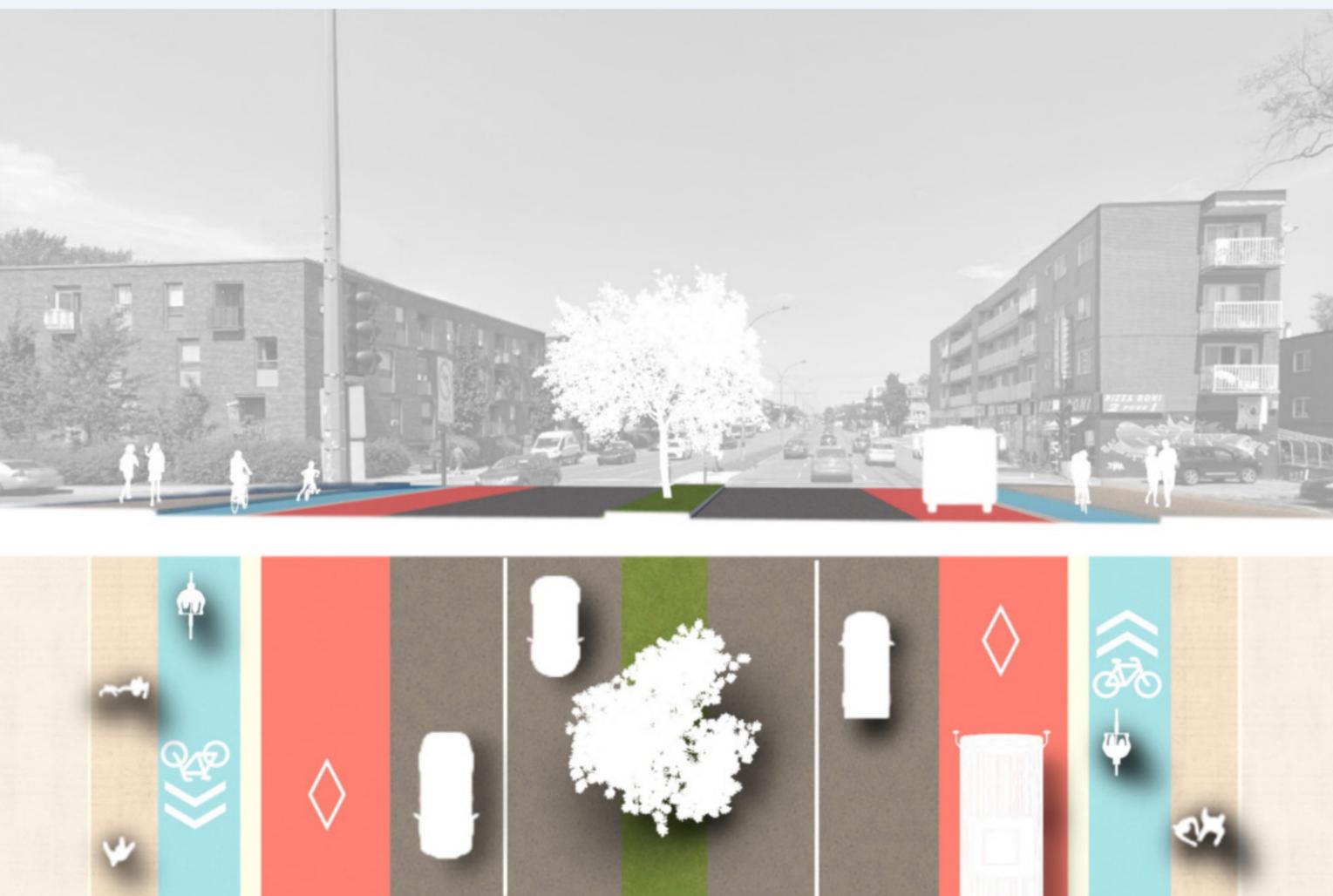
———— USAGES DES REZ-DE-CHAUSSÉE ————

Min. 66% à vocation commerciale dans les aires TOD,
aux intersections du boulevard Sunnybrooke et là où des activités commerciales sont présentes

Saviez-vous que?

- > Il n'y a **actuellement aucune limite de hauteur** en vigueur pour ce secteur
- > La réglementation actuelle permet d'atteindre une **densité de 145 logements par hectare** dans les secteurs résidentiels multilogements de la ville

La mobilité



→ **Les stratégies d'amélioration de la mobilité durable qui seront implantées dans le temps incluent :**

- > Plan de mobilité durable intégrant l'ajout de liens actifs menant aux stations du REM
- > Optimisation du réseau d'autobus et de transport collectif (collaboration 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 interventions pour optimiser la fluidité de la circulation routière
- > Démarches en vue de favoriser la prolongation de l'axe Jacques-Bizard

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, nous faire part de vos commentaires et suggestions, etc.

- **Compléter le questionnaire disponible en ligne à partir du 4 avril**

- **Transmettre vos commentaires par courriel**

