



---

**Imaginer, rêver  
et planifier notre  
ville, ensemble !**

---

19 JUIN 2024

**RÉVISION DU PLAN  
D'URBANISME  
ORIENTATIONS POUR LE  
MARCHÉ DE L'OUEST**

LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE  
MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX

---

**Re-Imagine, Dream  
and Plan our City  
Together!**

---

JUNE 19, 2024

**URBAN PLANNING PROGRAM  
REVISION  
ORIENTATIONS FOR THE  
MARCHÉ DE L'OUEST**

MIXED-USE PLANNING IN OUR  
COMMERCIAL AREAS

# AGENDA

## 01 - INTRODUCTION

---

### 02 – DESCRIPTION DU SITE VISÉ ET CONTEXTE DE PLANIFICATION

- Emplacement et occupation du sol
- Zonage en vigueur
- Contexte de planification régional

### 03 – DÉVELOPPEMENT DES MILIEUX DE VIE MIXTE

- Tendances, enjeux et principes d'aménagement
- Exemples de projets

### 04 – VISION PROPOSÉE PAR LE NOUVEAU PLAN D'URBANISME

### 05 – PÉRIODE DE DISCUSSION

### 06 – FIN DE LA RENCONTRE

## 01 - INTRODUCTION

---

### 02 – DESCRIPTION OF THE SITE AND PLANNING CONTEXT

- Location and land use
- Zoning by-law in force
- Regional planning context

### 03 – DEVELOPMENT OF MIXED-USE LIVING ENVIRONMENTS

- Trends, concerns and planning principles
- Examples of projects

### 04 – VISION PROPOSED IN THE NEW URB. PLANNING PROGRAM

### 05 – DISCUSSION PERIOD

### 06 – CLOSURE OF THE MEETING

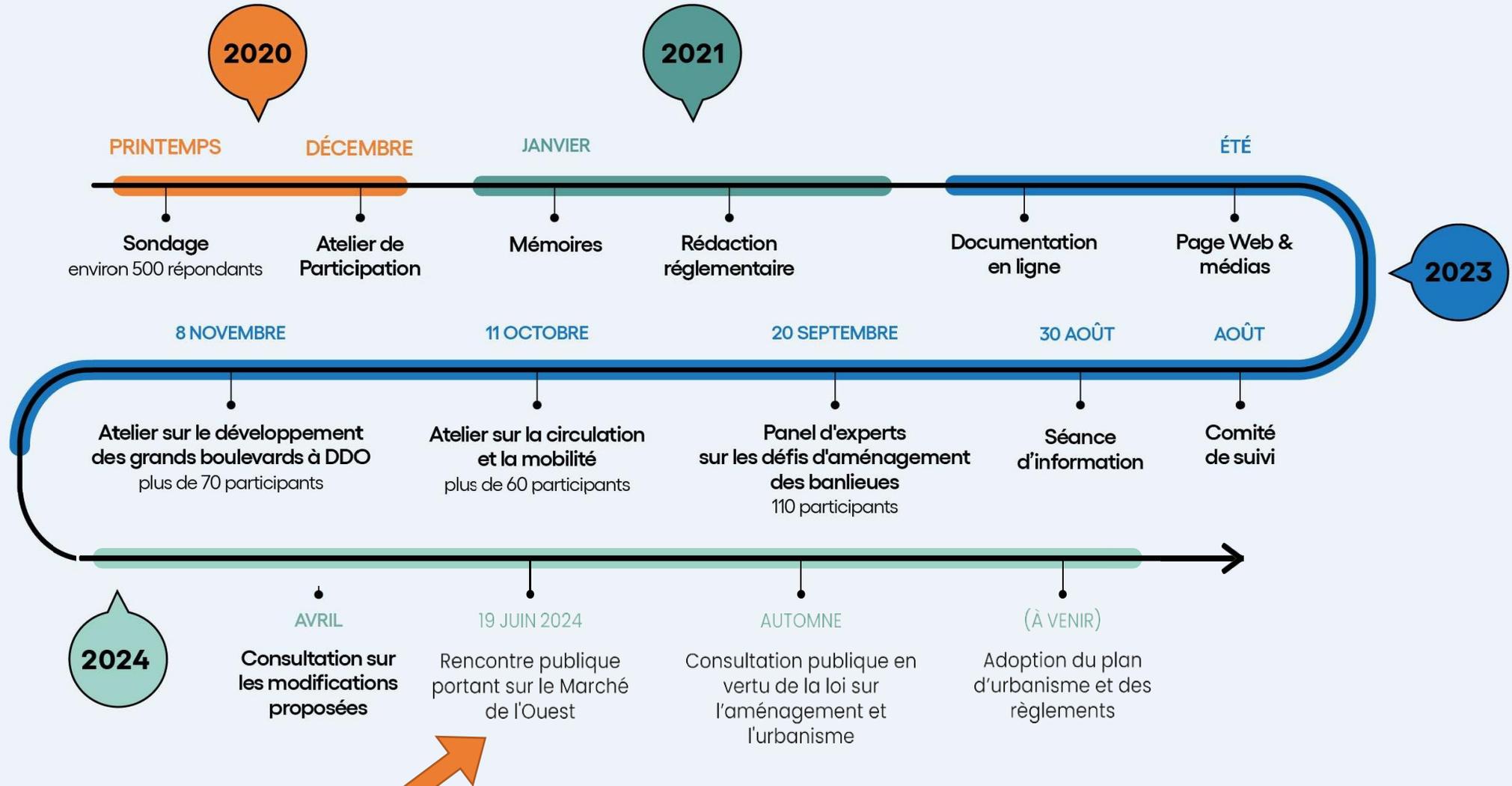


LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS  
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL  
AREAS



# Aperçu des activités

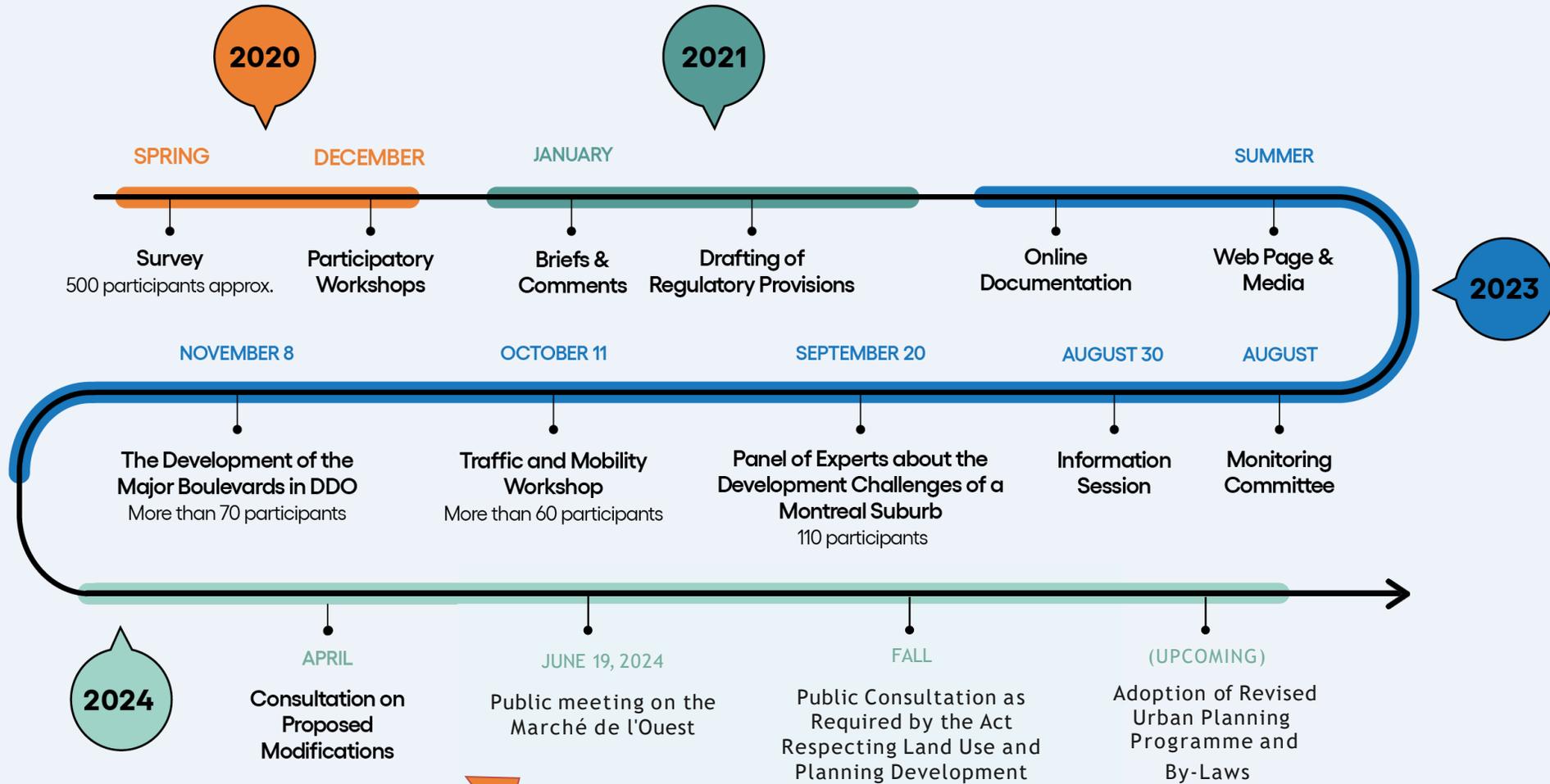


LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL AREAS



# Overview of Activities



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX



MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL AREAS



# AGENDA

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION DU SITE VISÉ ET CONTEXTE DE PLANIFICATION

- Emplacement et occupation du sol
- Zonage en vigueur
- Contexte de planification régional

## 03 – DÉVELOPPEMENT DES MILIEUX DE VIE MIXTE

- Tendances, enjeux et principes d'aménagement
- Exemples de projets

## 04 – VISION PROPOSÉE PAR LE NOUVEAU PLAN D'URBANISME

## 05 – PÉRIODE DE DISCUSSION

## 06 – FIN DE LA RENCONTRE

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION OF THE SITE AND PLANNING CONTEXT

- Location and land use
- Zoning by-law in force
- Regional planning context

## 03 – DEVELOPMENT OF MIXED-USE LIVING ENVIRONMENTS

- Trends, concerns and planning principles
- Examples of projects

## 04 – VISION PROPOSED IN THE NEW URB. PLANNING PROGRAM

## 05 – DISCUSSION PERIOD

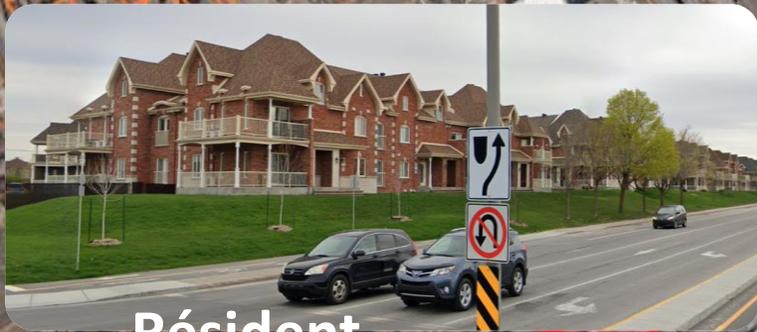
## 06 – CLOSURE OF THE MEETING



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS  
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL  
AREAS





Résident.



Commerc.



Institution.



Econom. / Industr.



1.5 km

Station du REM

des Sources

REM Station

# MARCHÉ DE L'OUEST: INAUGURÉ LE 25 JUIN 1981 / INAUGURATED JUNE 25, 1981



2004

2005

2004

Source de l'image: BTB Reit

# SUPERFICIE DES LOTS LOT AREAS



2 786 m<sup>2</sup>  
29 988 p<sup>2</sup>

(Madison)

La Verità

1 338 m<sup>2</sup>  
14 402 p<sup>2</sup>



36 583 m<sup>2</sup>  
393 776 p<sup>2</sup>

Marché de l'Ouest

IGA

16 955 m<sup>2</sup>  
182 502 p<sup>2</sup>



TOTAL

57 662 m<sup>2</sup>  
620 668 p<sup>2</sup>

KILOMÈTRES

0.05 0.10

Ville de Dollard-des-Ormeaux

# SUPERFICIE DE PLANCHER FLOOR AREA

**madisons**  
RESTAURANT & BAR



724 m<sup>2</sup>  
7 793 p<sup>2</sup>

(Madison)

La Verità

307 m<sup>2</sup>  
3 304 p<sup>2</sup>



Marché ext.  
1 775 m<sup>2</sup>  
19 106 p<sup>2</sup>



8 540 m<sup>2</sup>  
91 924 p<sup>2</sup>

Marché de l'Ouest

IGA

4 194 m<sup>2</sup>  
45 144 p<sup>2</sup>



**TOTAL**

15 540 m<sup>2</sup>  
167 271 p<sup>2</sup>

KILOMÈTRES

0.05 0.10

Ville de Dollard-des-Ormeaux

# AGENDA

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION DU SITE VISÉ ET CONTEXTE DE PLANIFICATION

- Emplacement et occupation du sol
- Zonage en vigueur
- Contexte de planification régional

## 03 – DÉVELOPPEMENT DES MILIEUX DE VIE MIXTE

- Tendances, enjeux et principes d'aménagement
- Exemples de projets

## 04 – VISION PROPOSÉE PAR LE NOUVEAU PLAN D'URBANISME

## 05 – PÉRIODE DE DISCUSSION

## 06 – FIN DE LA RENCONTRE

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION OF THE SITE AND PLANNING CONTEXT

- Location and land use
- Zoning by-law in force
- Regional planning context

## 03 – DEVELOPMENT OF MIXED-USE LIVING ENVIRONMENTS

- Trends, concerns and planning principles
- Examples of projects

## 04 – VISION PROPOSED IN THE NEW URB. PLANNING PROGRAM

## 05 – DISCUSSION PERIOD

## 06 – CLOSURE OF THE MEETING



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS  
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL  
AREAS



## ZONAGE EN VIGUEUR (zone C-1e) :

- Usages autorisés: marché agricole, bâtiments commerciaux de restauration, commerce de vente de détail d'alimentation et commerce de vente de détail non relié à l'alimentation.
- Restaurants : max 35 % de la superficie totale de plancher.
- Les commerces non reliés à l'alimentation : max 1 300 m<sup>2</sup> (13 993 p<sup>2</sup>).

## ZONING IN FORCE (Zone C-1e)

- Authorized uses: farmers' market, commercial restaurant buildings, retail food stores and retail stores not related to food.
- Restaurants : max of 35 % of the total floor space.
- Retail stores not related to food : max 1 300 m<sup>2</sup> (13,993 f<sup>2</sup>).

KILOMÈTRES

0.05 0.10

# AGENDA

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION DU SITE VISÉ ET CONTEXTE DE PLANIFICATION

- Emplacement et occupation du sol
  - Zonage en vigueur
  - Contexte de planification régional
- 

## 03 – DÉVELOPPEMENT DES MILIEUX DE VIE MIXTE

- Tendances, enjeux et principes d'aménagement
- Exemples de projets

## 04 – VISION PROPOSÉE PAR LE NOUVEAU PLAN D'URBANISME

## 05 – PÉRIODE DE DISCUSSION

## 06 – FIN DE LA RENCONTRE

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION OF THE SITE AND PLANNING CONTEXT

- Location and land use
  - Zoning by-law in force
  - Regional planning context
- 

## 03 – DEVELOPMENT OF MIXED-USE LIVING ENVIRONMENTS

- Trends, concerns and planning principles
- Examples of projects

## 04 – VISION PROPOSED IN THE NEW URB. PLANNING PROGRAM

## 05 – DISCUSSION PERIOD

## 06 – CLOSURE OF THE MEETING



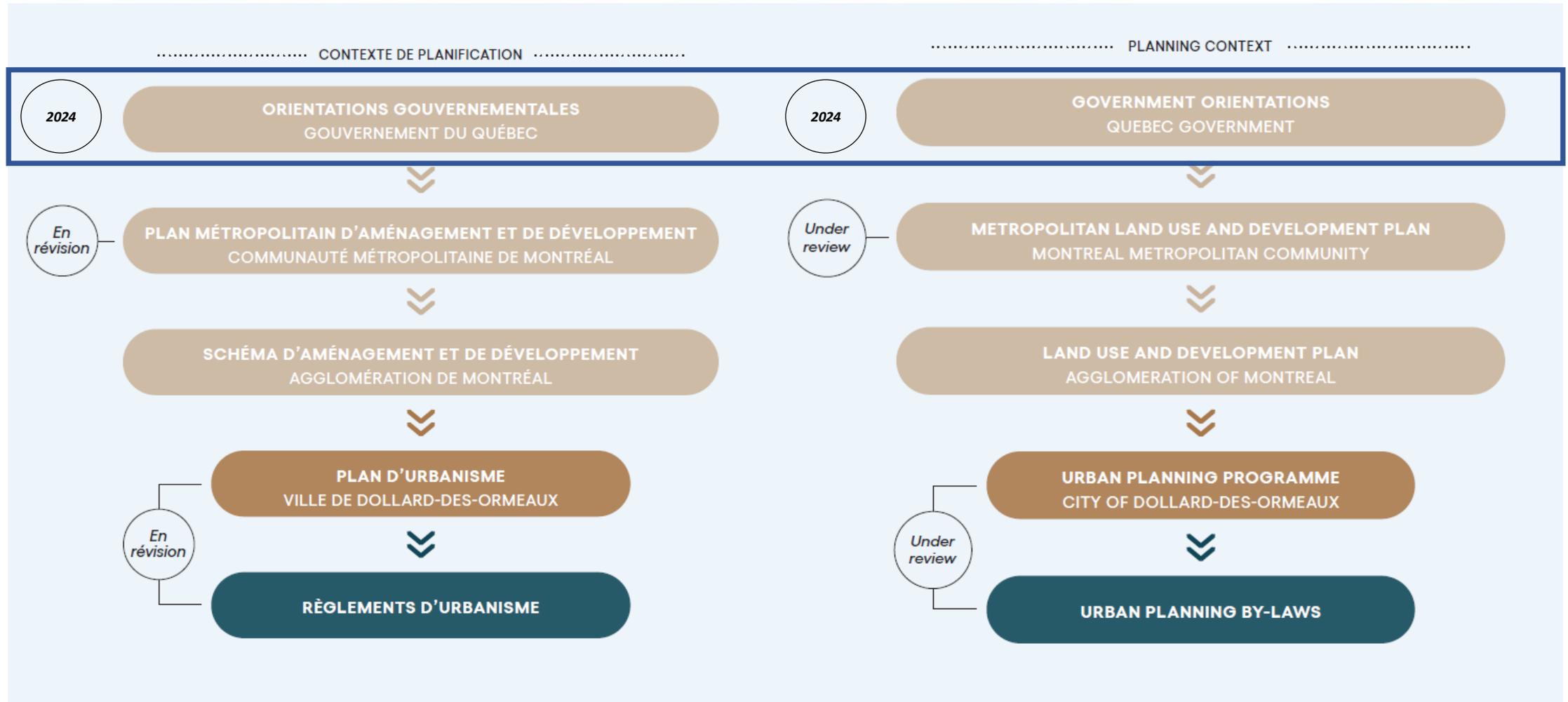
LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS  
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL  
AREAS





# CONTEXTE DE PLANIFICATION / PLANNING CONTEXT CONCORDANCE : OBLIGATOIRE / MANDATORY



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE  
MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR  
COMMERCIAL AREAS

# ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



Fruits d'un vaste processus de consultation, les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) contribuent à concrétiser l'ambitieuse vision de la [Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire](#).

Elles représentent les objectifs que poursuit le gouvernement en matière d'aménagement du territoire. Les OGAT permettront de mieux s'adapter aux défis actuels et de répondre aux besoins des collectivités, tout en prenant en compte les particularités territoriales.

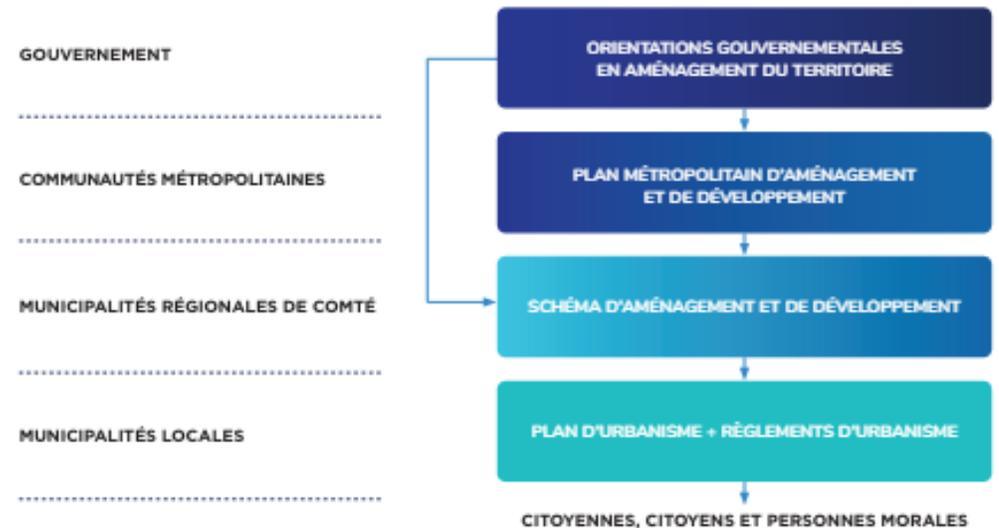
Afin que les municipalités régionales de comté (MRC) puissent monitorer plusieurs phénomènes liés aux OGAT et mesurer l'atteinte des objectifs qu'elles se fixent, les OGAT incluent des indicateurs en aménagement du territoire pour lesquels les MRC devront définir des cibles, en collaboration avec le gouvernement. Le monitoring de ces cibles permettra aux élus et élus municipaux d'appuyer leurs décisions sur des données probantes.

En partenariat avec les différents acteurs municipaux, le gouvernement du Québec se donne les outils nécessaires pour assurer une démarche cohérente, concertée et intégrée de l'aménagement du territoire québécois. Ces changements sont primordiaux pour offrir des milieux de vie durables, sains et de qualité aux générations présentes et futures.



## Le principe de conformité

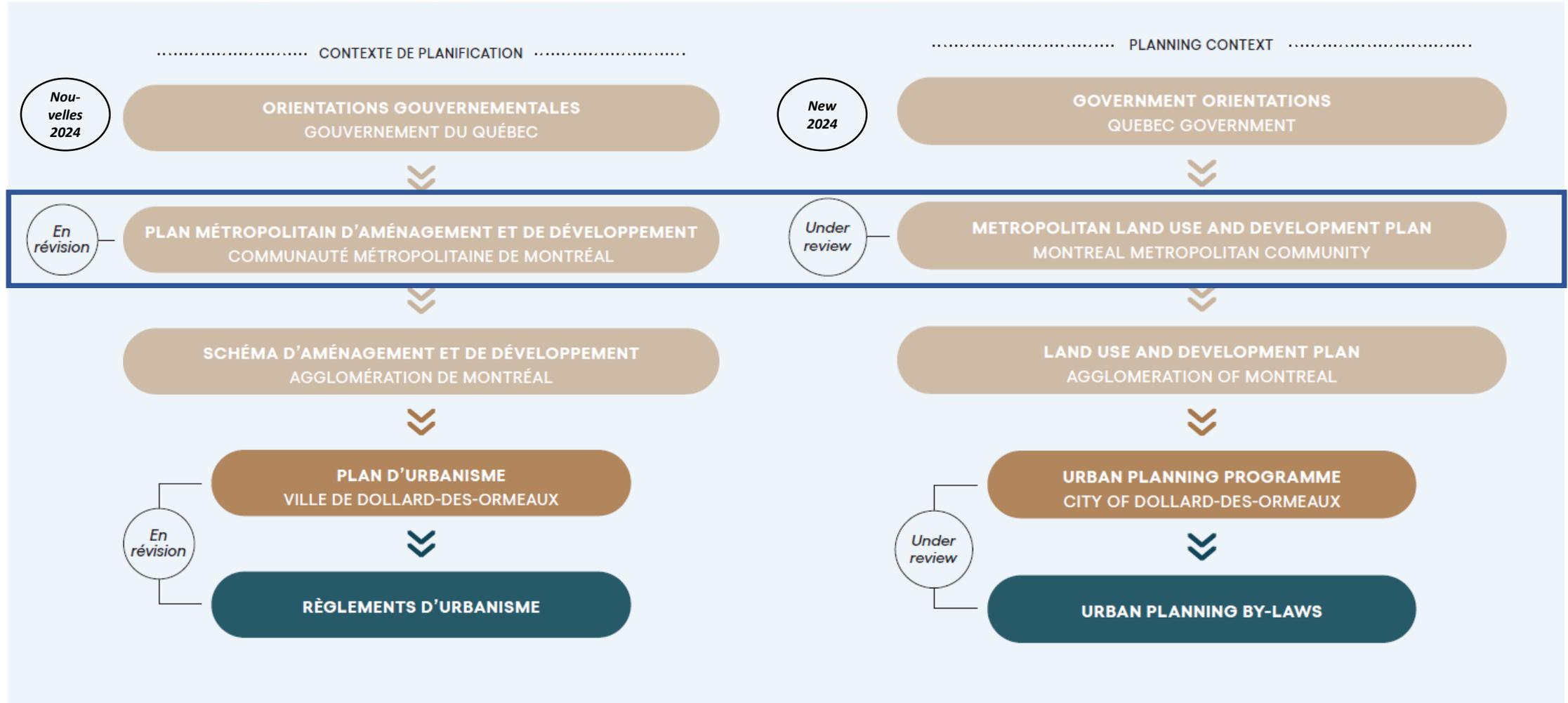
L'aménagement du territoire étant une fonction partagée entre divers paliers de décision, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* introduit la règle de conformité, qui permet d'assurer la concordance des objectifs et des projets des divers paliers de décision à travers les différents outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme.



[https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement\\_territoire/orientations\\_gouvernementales/NAP\\_orientations\\_gouvernementales\\_aménagement\\_territoire.pdf](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/NAP_orientations_gouvernementales_aménagement_territoire.pdf)



# CONTEXTE DE PLANIFICATION / PLANNING CONTEXT CONCORDANCE : OBLIGATOIRE / MANDATORY



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE  
MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR  
COMMERCIAL AREAS

**EN RÉVISION : 1<sup>IER</sup> PROJET ADOPTÉ 09/2023**

**/ IN REVISION : 1<sup>ST</sup> PROJECT ADOPTED 2023/09**



**pmad** Plan métropolitain d'aménagement et de développement

**AGIR ENSEMBLE POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE**

AVANT-PROJET POUR UN PMAD RÉVISÉ

Communauté métropolitaine de Montréal

**2<sup>ÈME</sup> PROJET SERA ADOPTÉ AUTOMNE 2024 ET SERA SOUMISE À LA CONSULTATION PUBLIQUE**  
**/ 2<sup>ND</sup> PROJECT TO BE ADOPTED IN FALL 2024, AND SUBJECT TO PUBLIC CONSULTATION**

# AGENDA

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION DU SITE VISÉ ET CONTEXTE DE PLANIFICATION

- Emplacement et occupation du sol
- Zonage en vigueur
- Contexte de planification régional

## 03 – DÉVELOPPEMENT DES MILIEUX DE VIE MIXTE

- Tendances, enjeux et principes d'aménagement
- Exemples de projets

---

## 04 – VISION PROPOSÉE PAR LE NOUVEAU PLAN D'URBANISME

## 05 – PÉRIODE DE DISCUSSION

## 06 – FIN DE LA RENCONTRE

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION OF THE SITE AND PLANNING CONTEXT

- Location and land use
- Zoning by-law in force
- Regional planning context

## 03 – DEVELOPMENT OF MIXED-USE LIVING ENVIRONMENTS

- Trends, concerns and planning principles
- Examples of projects

---

## 04 – VISION PROPOSED IN THE NEW URB. PLANNING PROGRAM

## 05 – DISCUSSION PERIOD

## 06 – CLOSURE OF THE MEETING



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS  
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL  
AREAS



- [Présentation de Fahey et associés \(Tina Khan\) | Presentation from Fahey et associés - Consultant](#)



19 Juin 2024

---

## Redévelopper un centre commercial aux bénéfices de la communauté

---

June 19<sup>th</sup> 2024

---

## Redeveloping a commercial centre to benefit the community

---

# AGENDA

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION DU SITE VISÉ ET CONTEXTE DE PLANIFICATION

- Emplacement et occupation du sol
- Zonage en vigueur
- Contexte de planification régional

## 03 – DÉVELOPPEMENT DES MILIEUX DE VIE MIXTE

- Tendances, enjeux et principes d'aménagement
- Exemples de projets

## 04 – VISION PROPOSÉE PAR LE NOUVEAU PLAN D'URBANISME

## 05 – PÉRIODE DE DISCUSSION

## 06 – FIN DE LA RENCONTRE

## 01 - INTRODUCTION

## 02 – DESCRIPTION OF THE SITE AND PLANNING CONTEXT

- Location and land use
- Zoning by-law in force
- Regional planning context

## 03 – DEVELOPMENT OF MIXED-USE LIVING ENVIRONMENTS

- Trends, concerns and planning principles
- Examples of projects

## 04 – VISION PROPOSED IN THE NEW URB. PLANNING PROGRAM

## 05 – DISCUSSION PERIOD

## 06 – CLOSURE OF THE MEETING



LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS  
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL  
AREAS



## 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**

## Objective

**The implementation of tools that encourage the creation of mixed-use living environments in commercial zones.**

- **This strategy aims to expand the housing supply through an approach respectful of the existing built environment of Dollard-des-Ormeaux and adapted to its demographic context.**

THE TOOLS AT OUR DISPOSAL TO PROMOTE  
AND MANAGE THE MIX OF USES

- **Land use**
- **Lot coverage**
- **Density**
- **Parking ratio**
- **Amenity areas**
- **SPAIP**

# 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 m<sup>2</sup> / 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

# Mixed-use framework

## Main Objective

Adding residential uses to encourage the gradual transformation of these areas into mixed-use living environments.

### CONDITIONS

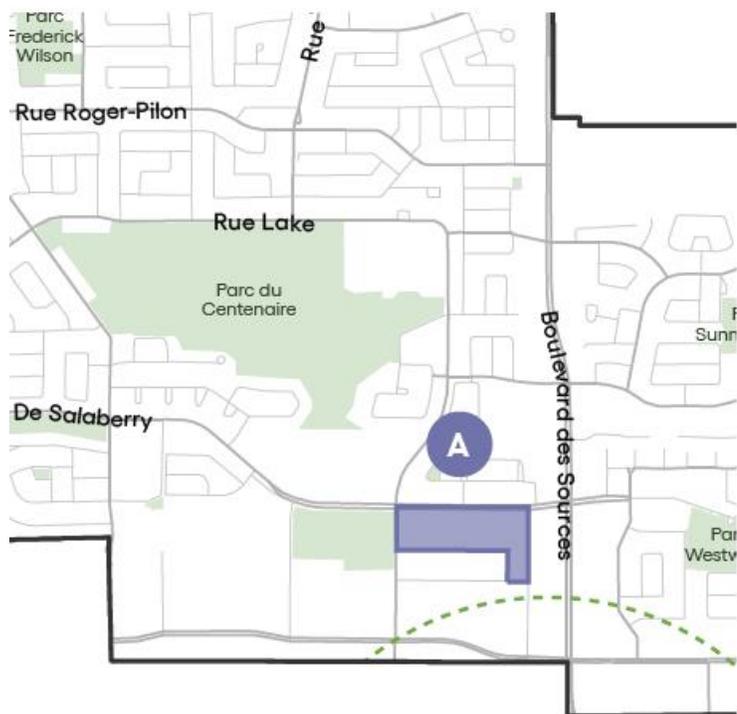
1. Maintain commercial space in redevelopment projects
2. Encourage the creation of ground-floor retail spaces in mixed-use areas
3. Ensure integration with existing buildings (SPAIP)
4. Limit lot coverage to 30% of lot area
5. Require the construction of outdoor amenity areas at a ratio of 28.8 m<sup>2</sup> / dwelling
6. Modify parking ratios to 1.5 per dwelling for residential projects and 1.25 for projects in TOD areas (one-km radius from REM stations).
7. Implement a requirement for at least 90% of residential parking spaces to be located underground.



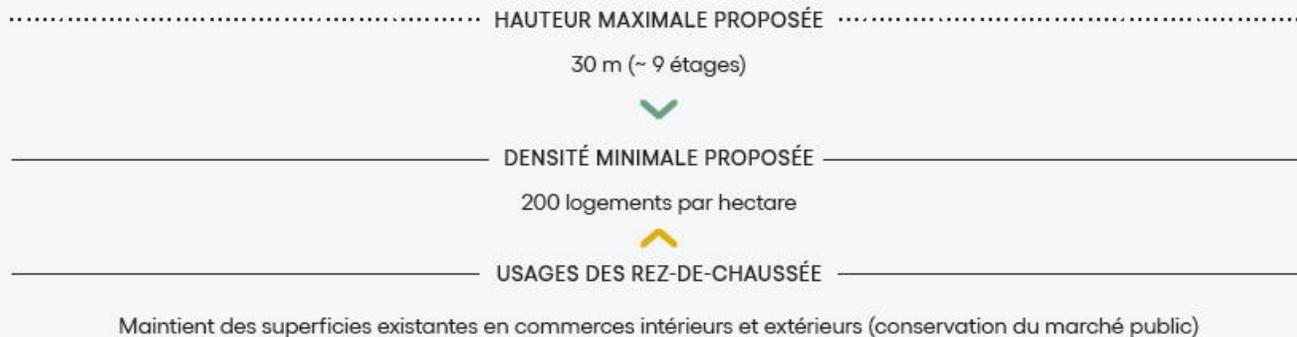
Baldwin Project — DDO



## 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



## Proposed Framework – De Salaberry Boulevard



Incl. Marché de l'Ouest



### Did You Know?

- > **The current maximum height is 32 metres**
- > Current regulations allow for a **density of 145 dwellings per hectare** in the city's multi-dwelling residential sectors

# PÉRIODE DE DISCUSSION / DISCUSSION PERIOD :

ANIMATION



JACQUES BÉNARD, CONSULTANT

VILLE DE DOLLARD-DES-ORMEAUX  
CITY OF DOLLARD-DES-ORMEAUX



SYLVAIN BOULIANNE  
KERRI-LYNN STROTMANN

FAHEY ET ASSOCIÉS



TINA KHAN, CONSULTANT

QUESTIONNAIRE EN FRANÇAIS



QUESTIONNAIRE IN ENGLISH





---

**Imaginer, rêver  
et planifier notre  
ville, ensemble !**

---

19 JUIN 2024

---

**Re-Imagine, Dream  
and Plan our City  
Together!**

---

JUNE 19, 2024

**MERCI ET BONNE SOIRÉE  
THANK YOU AND HAVE A GOOD EVENING**

