



**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

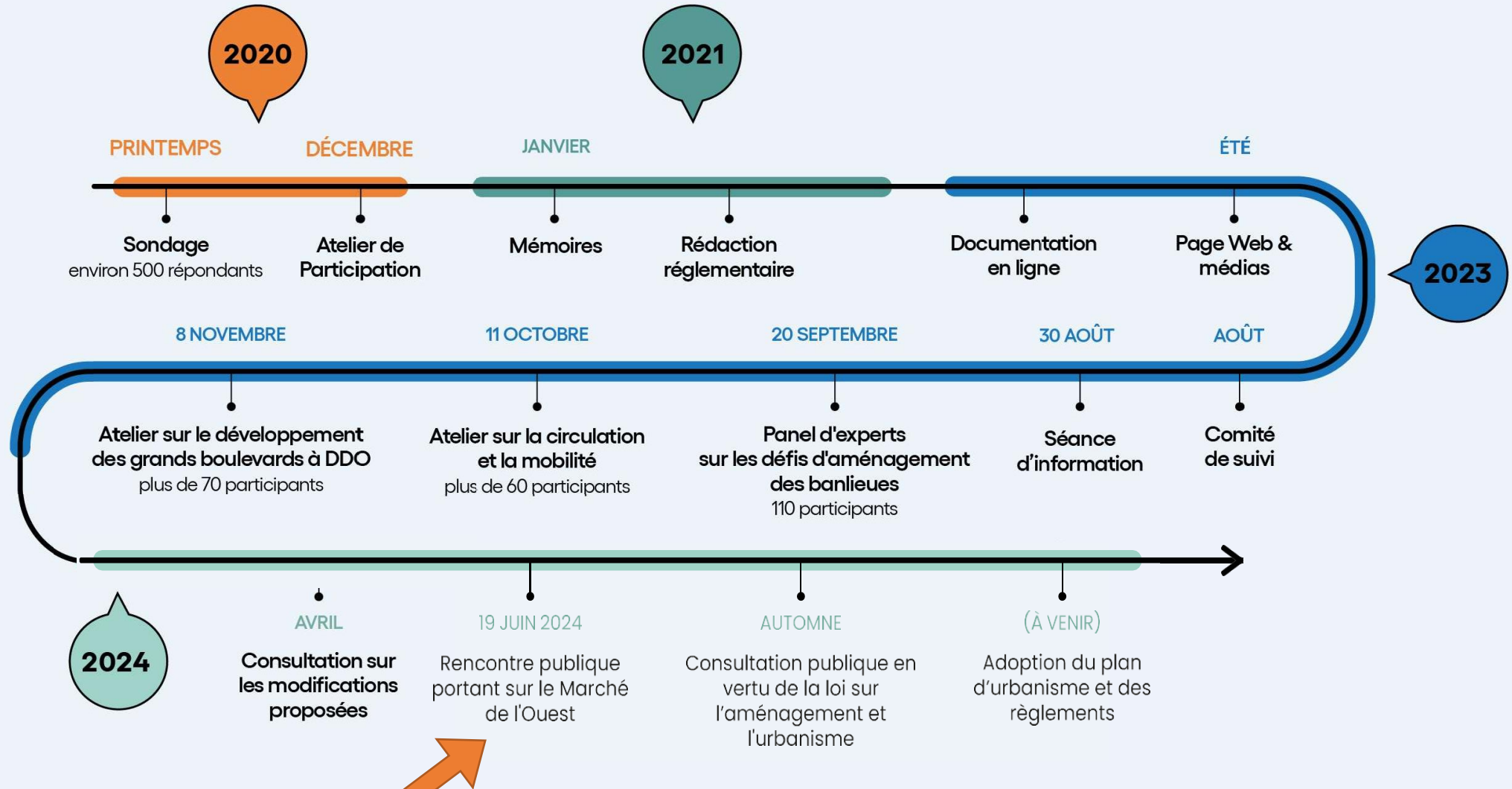


LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

MIXED-USE PLANNING IN OUR COMMERCIAL
AREAS



Aperçu des activités

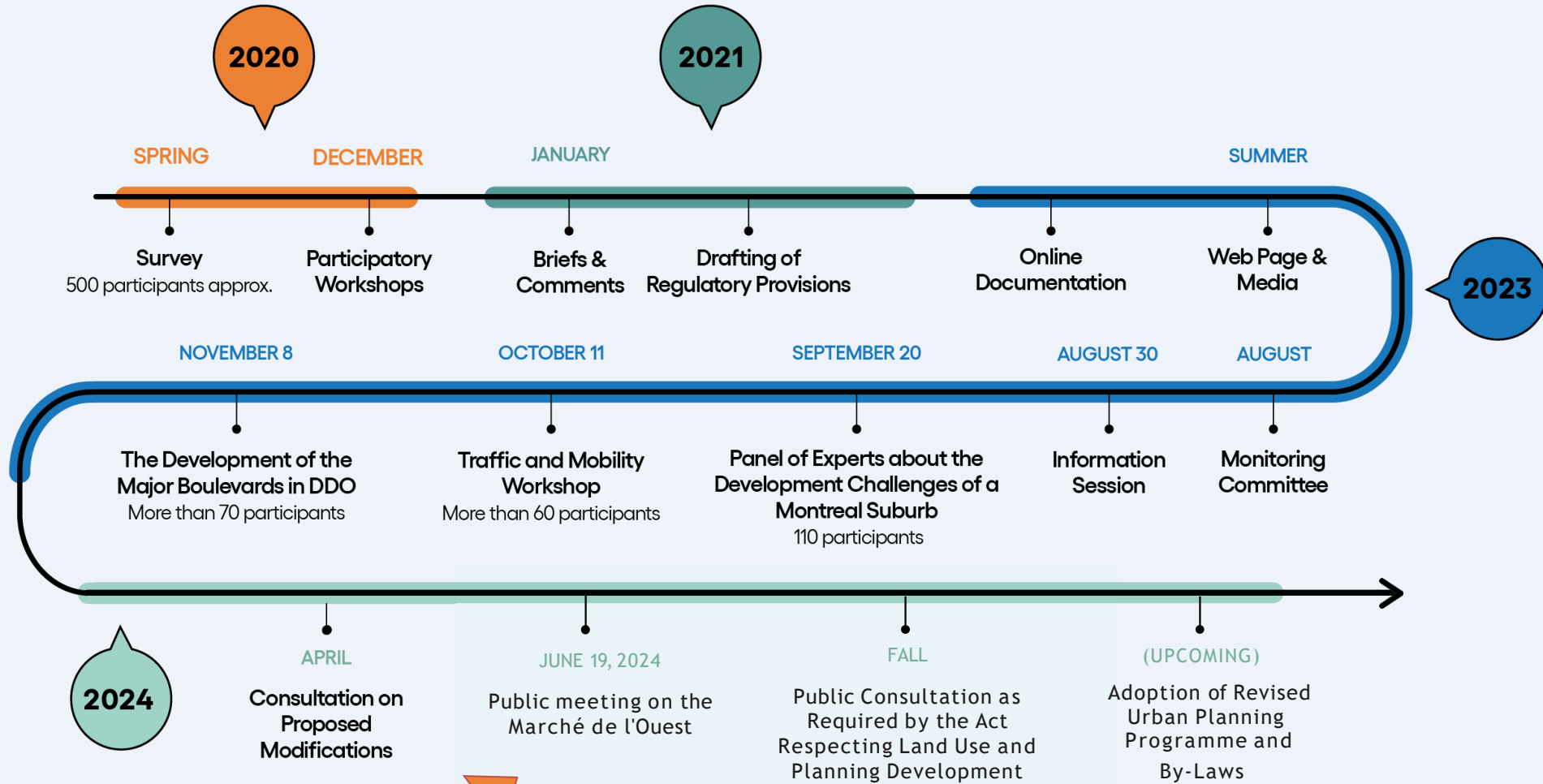


LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS NOS SECTEURS COMMERCIAUX

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

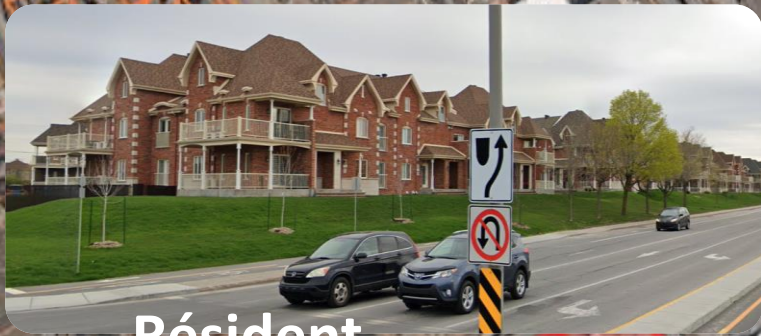
06 – CLOSURE OF THE MEETING



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 m²
29 988 p²

(Madison)

La Verità

1 338 m²
14 402 p²



36 583 m²
393 776 p²

Marché de l'Ouest

IGA

16 955 m²
182 502 p²



TOTAL

57 662 m²
620 668 p²

KILOMÈTRES

0.05 0.10

Ville de Dollard-des-Ormeaux

SUPERFICIE DE PLANCHER FLOOR AREA

madisons
RESTAURANT & BAR



724 m²
7 793 p²

(Madison)

La Verità

307 m²
3 304 p²



Marché ext.
1 775 m²
19 106 p²



8 540 m²
91 924 p²

Marché de l'Ouest

IGA

4 194 m²
45 144 p²



TOTAL

15 540 m²
167 271 p²

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 m² (13 993 p²).

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 m² (13,993 f²).

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



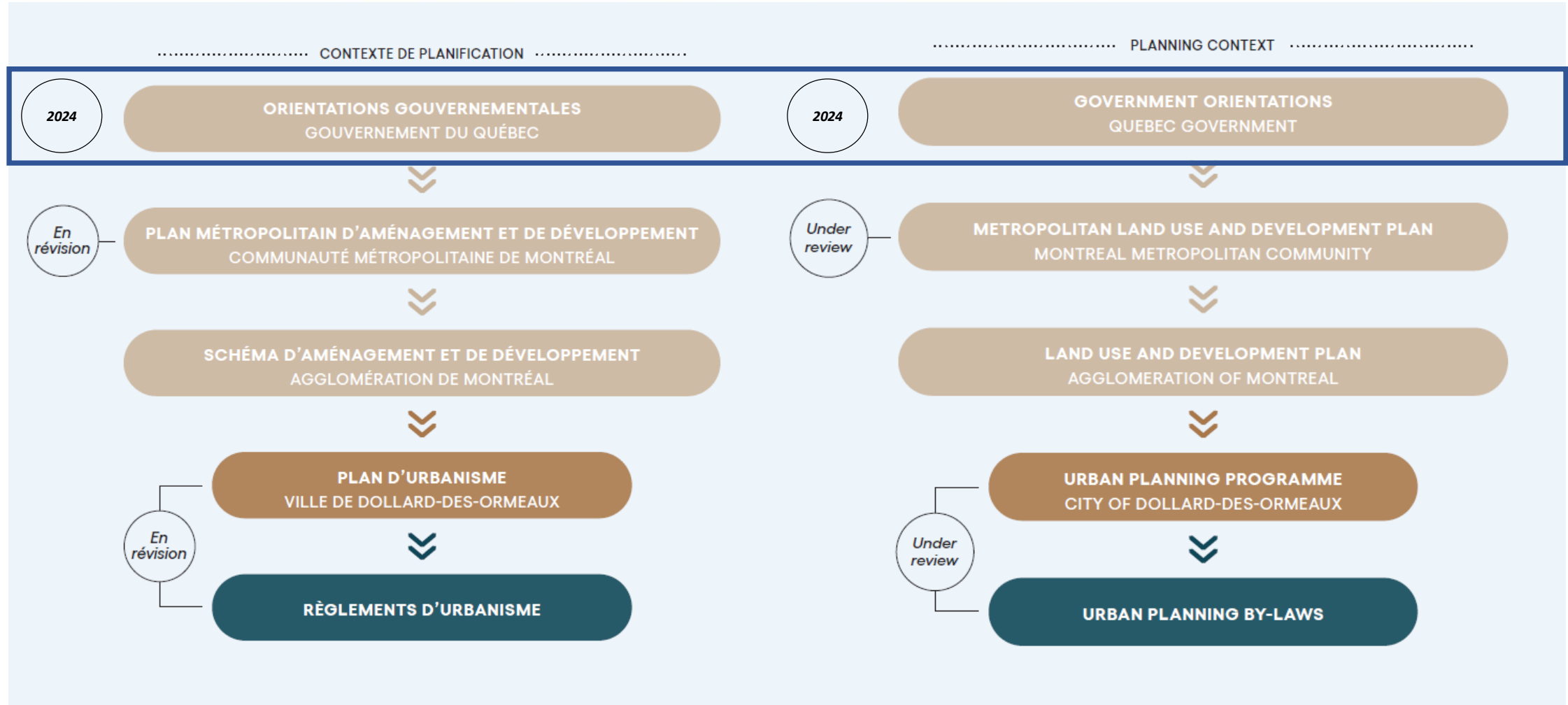
LA PLANIFICATION DE MILIEUX DE VIE MIXTES DANS
NOS SECTEURS COMMERCIAUX

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.

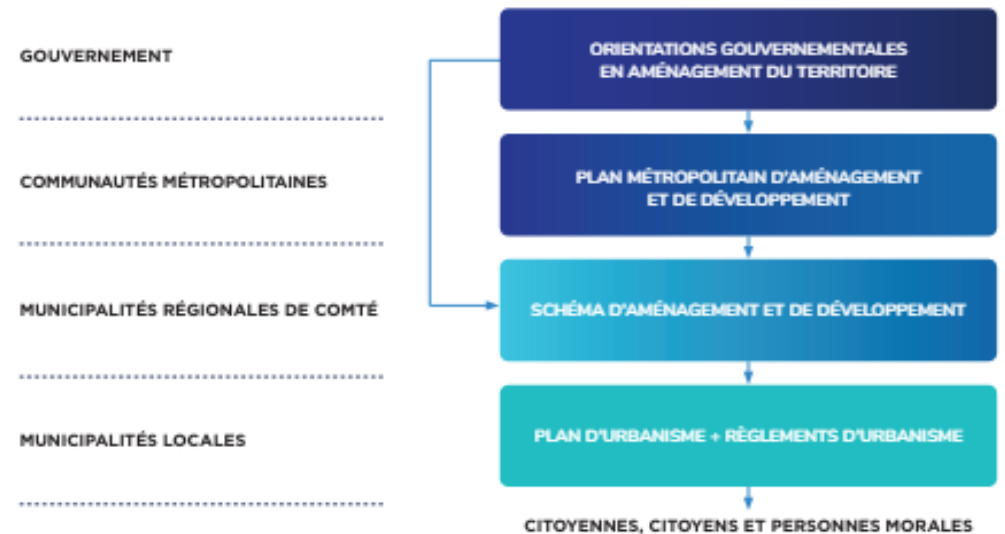
Afin que les municipalités régionales de comté (MRC) puissent monitorer plusieurs phénomènes liés aux OGAT et mesurer l'atteinte des objectifs qu'elles se fixent, les OGAT incluent des indicateurs en aménagement du territoire pour lesquels les MRC devront définir des cibles, en collaboration avec le 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

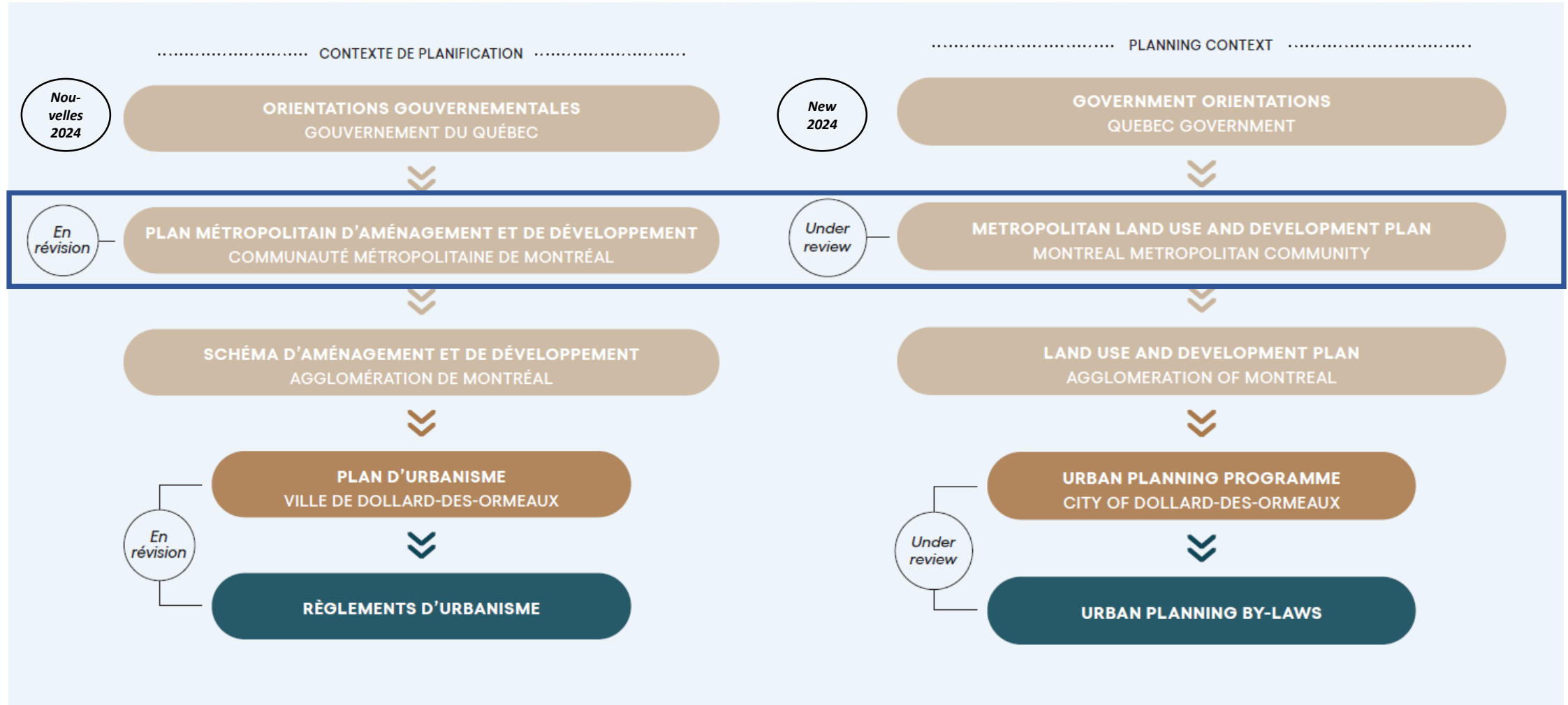
L'aménagement du territoire étant une fonction partagée entre divers paliers de décision, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* introduit la règle de conformité, qui permet d'assurer la concordance des objectifs et des projets des divers paliers de décision à travers les différents outils d'aménagement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



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^{IER} PROJET ADOPTÉ 09/2023

/ IN REVISION : 1ST 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^{ÈME} PROJET SERA ADOPTÉ AUTOMNE 2024 ET SERA SOUMISE À LA CONSULTATION PUBLIQUE
/ 2ND 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 19th 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 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

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 m² / 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.



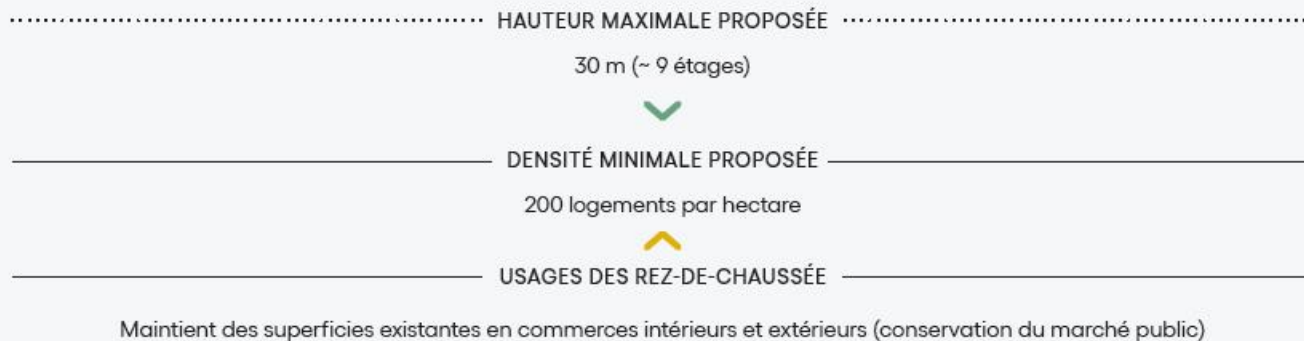
Baldwin Project — DDO



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**

