



**AVIS PUBLIC**

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR UN 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**

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

**(Projet de règlement R-2024-190)**

**AVIS** est donné de ce qui suit :

1. Lors d'une séance tenue le 12 novembre 2024, le Conseil municipal a adopté le projet de 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** ».
2. Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une assemblée publique de consultation aura lieu, en étant tenue sur deux jours, les 28 janvier et 18 février 2025, à 19 h, dans la salle de banquet (Centre communautaire - entrée numéro 5 du Centre civique), située au 12001, boulevard De Salaberry. Au cours de cette assemblée, le maire ou une personne désignée par le maire expliquera le projet de règlement et les conséquences de son adoption et entendra les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer.
3. Le projet de règlement peut être consulté sur le site Web de la ville à [ville.ddo.qc.ca](http://ville.ddo.qc.ca) ou au bureau du greffier, au 12001, boulevard De Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, du lundi au vendredi, sur rendez-vous.
4. Le Plan d'urbanisme est résumé à la fin du présent avis.

**DONNÉ** à Dollard-des-Ormeaux, Québec, 13 janvier 2025.

**SHAWN LABELLE**, greffier

# Plan d'urbanisme de Dollard-des-Ormeaux

## Résumé du projet de règlement

La Ville de Dollard-Des-Ormeaux est heureuse de présenter, pour consultation, son projet de Plan d'urbanisme avant son adoption finale.

Les choix et les objectifs d'urbanisme qui sont proposés dans ce nouveau Plan d'urbanisme sont le résultat de la démarche de participation publique, à laquelle la population contribue activement depuis 2020. Cette implication permet 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 d'un nouveau Plan d'urbanisme constitue une prise de position proactive et forte de la vision urbanistique adaptée 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 projet de 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>
<b>3. Faire rayonner la vocation rassembleuse du centre de la ville</b>	<b>Priorités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmer le rôle rassembleur et le dynamisme du centre de la ville, notamment le Centre civique et le Marché de l'Ouest</li> <li>- Diversifier les fonctions du quartier, en optimisant l'utilisation des terrains sous-utilisés</li> <li>- Mettre de l'avant les meilleures pratiques urbanistiques et environnementales, en harmonie avec les quartiers résidentiels voisins</li> </ul>
<b>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 (<i>transit Oriented Development</i>)</b>	<b>Priorités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire des boulevards Saint-Jean et des Sources des axes prioritaire de transport collectif et de redéveloppement</li> <li>- Créer des lieux mixtes et animés où les fonctions résidentielles et commerciales s'équilibrent</li> <li>- En faire des lieux accessibles, conviviaux et sécuritaires</li> </ul>
<b>5. Soutenir la vitalité et la pérennité du secteur d'emplois</b>	<b>Priorités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir la prospérité économique du parc commercial et industriel et le positionnement de Dollard-des-Ormeaux dans l'ouest de l'île de Montréal</li> <li>- Veiller au maintien des entreprises existantes et rendre le secteur d'affaires attrayant pour de nouvelles entreprises et pour la main-d'œuvre locale</li> </ul>

## 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 ilots 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 pédestre, 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 projet de Plan d'urbanisme, notamment :

### **Stratégies d'amélioration en mobilité durable**

- Plan de mobilité durable intégrant l'ajout de liens en transport actif et public 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 pédestre, 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