

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Consultation publique sur La modification au Plan d'Urbanisme P-03-156

Assemblée du
15 décembre 2003



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Objet de la consultation:

Le projet de règlement P-03-156 vise à redéfinir les affectations de certains secteurs.

Objectifs:

- **Résidentiel:**
 - Densifier les abords des boulevards Saint-Jean et des Sources pour la protection du caractère résidentiel;
- **Commercial:**
 - Consolider les pôles commerciaux pour un meilleur positionnement sur le plan régional;
- **Institutionnel:**
 - Créer une aire d'affectation institutionnelle pour un édifice éducatif de niveau primaire, centre de la petite enfance, garderie, halte-garderie et jardin d'enfants;



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Objet de la consultation:

La redéfinition des affectations se présente comme suit:

1. Remplacement de l'aire d'affectation «mixte» à **l'intersection du boulevard De Salaberry et de la rue Lake** par une aire **d'affectation résidentielle de moyenne densité**. Cette nouvelle aire d'affectation étant assujettie au **Règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E)** de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux;
2. Remplacement de l'aire d'affectation «mixte» et une partie de l'aire d'affectation résidentielle de faible densité par une **aire d'affectation commerciale** dans le quadrilatère compris entre le **nord du boulevard Hyman**, les limites latérales formées par des **bandes de terrains situées de part et d'autre du boulevard des Sources** jusqu'au **corridor de distribution Hydro-Québec situé au nord du boulevard de Salaberry**;
3. Remplacement d'une partie de l'aire d'affectation résidentielle de faible densité et une partie de l'aire d'affectation «mixte» bordant **l'ouest du boulevard des Sources**, dans un segment compris dans le **secteur des rues Capri et Churchill**, par une **aire d'affectation résidentielle de moyenne densité**;

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Objet de la consultation:

La redéfinition des affectations se présente comme suit:

4. Remplacement d'une partie de l'aire d'affectation «mixte» bordant **l'est du boulevard des Sources**, dans un segment compris dans le secteur du **croissant Columbia et de la rue Laniel**, par une **aire d'affectation résidentielle de moyenne densité**;
5. Remplacement d'une partie de l'aire d'affectation résidentielle de faible densité et une partie de l'aire d'affectation «mixte» bordant **l'ouest du boulevard des Source**, dans un segment compris dans le secteur de la **Place Donnacona et de la rue Lisbonne**, par une **aire d'affectation résidentielle de moyenne densité**.

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #1;

- **Changement d'affectation;**
 - L'affectation actuelle de la zone touchée est «mixte» et deviendra, suite à l'amendement, **résidentielle de moyenne densité**.
- **Création de la nouvelle zone R-3K suite au découpage de la zone K-1G;**
- **Assujettie à un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.);**
- **Usages maintenant permis dans cette zone:**
 - Habitations résidentielles multiplex;
 - Habitations résidentielles sixplex;
 - Maisons en rangée;
 - Maisons unifamiliales.

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #1;



Situation actuelle
Zone et affectation originale et principaux axes routiers



Situation projetée

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #1;

• Objectifs du PAE:

- **Permettre** la mise en valeur d'un secteur résidentiel unique offrant un potentiel de **développement intéressant**;
- **Encourager** un **développement nouveau et innovateur** d'habitations résidentielles dans les limites de la ville;
- **Assurer** un développement d'une **qualité supérieure** en apportant une attention spéciale à **l'harmonie du projet** quant au carrefour civique et ses attributs environnementaux;
- **Assurer** que le projet **s'intègre au contexte** de l'environnement construit existant;
- **Assurer** que si toute fois le projet ne devait pas être construit dans sa totalité ceci ne devrait **aucunement empêcher ou limiter le potentiel de développement du reste du site**;
- **Encourager** l'animation piétonnière du Boulevard De Salaberry.

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #1;

• Critères d'évaluation du PAE:

- **La forme;**
- **L'architecture;**
- **Les matériaux;**
- **Les espaces verts;**
- **Dimensions des bâtiments;**
- **Circulation et stationnement;**
- **L'éclairage extérieur;**
- **Enfouissement des fils;**
- **L'animation.**

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #1;

Nouvelle Zone R-3K
Situation projetée (Agrandissement)



Tracé de rue projetée

CB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-consultants

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #1;

Exemple de projet résidentiel pour la zone R-3K:



CB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-consultants

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #1;



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

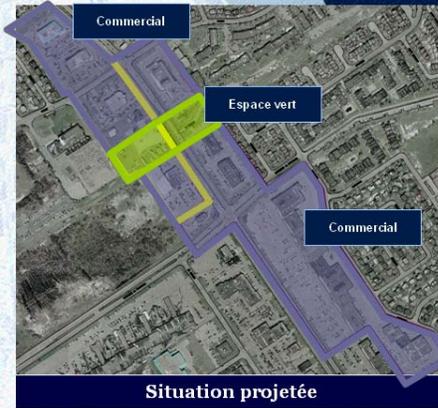
Modification au Plan d'urbanisme #2;

- **Changement d'affectation:**
 - L'affectation actuelle des zones touchées est en partie «mixte» et résidentielle de faible densité et deviendra, suite à l'amendement, une **aire commerciale**.
- **Modification des limites de la zone commerciale C-3D à partir de certains lots des zones commerciales C-1B et C-3A;**
- **Usage maintenant permis dans cette zone:**
 - Concessionnaire automobile.

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #2;



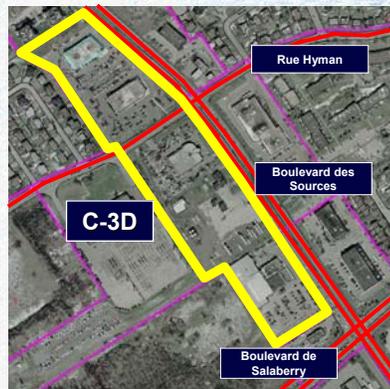
CBB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUCC
urbanistes-conseils

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #2;

Nouvelle Zone C-3D Situation projetée (Agrandissement)



CBB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUCC
urbanistes-conseils

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #3;

- **Changement d'affectation:**
 - L'affectation actuelle de la zone touchée est «mixte» et deviendra, suite à l'amendement, **résidentielle de moyenne densité**.
- **Création de la nouvelle zone résidentielle (R-3H) à partir de la zone particulière K-1B;**
- **Usages maintenant permis dans cette zone:**
 - Habitations résidentielles multiplex;
 - Habitation résidentielles sixplex;
 - Maisons en rangée;
 - Immeuble à appartement.

 GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUCC
urbanistes-conseils

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #3;



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #3:

Nouvelle Zone R-3H Situation projetée (Agrandissement)



CBB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUCC
urbanistes-conseils

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #3:

Exemple de projet résidentiel pour la zone R-3H:



PERSPECTIVE A-6
Résidentiel Des Sources DDO
ALTUS



PLAN D'AMÉNAGEMENT A-2
Résidentiel Des Sources DDO
ALTUS

CBB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUCC
urbanistes-conseils

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #3:

2



3

1



CBB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-conseils

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #4:

- **Changement d'affectation:**
 - L'affectation actuelle de la zone touchée est «mixte» et deviendra, suite à l'amendement, **résidentielle de moyenne densité**.
- **Création de la nouvelle zone résidentielle R-3I à partir de la zone particulière K-1B;**
- **Usages permis dans cette nouvelle zone:**
 - Habitations résidentielles multiplex;
 - Habitations résidentielles sixplex;
 - Maisons en rangée.

CBB GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC
urbanistes-conseils

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #4;

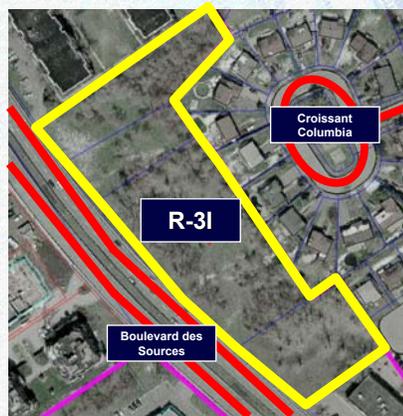


Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #4;

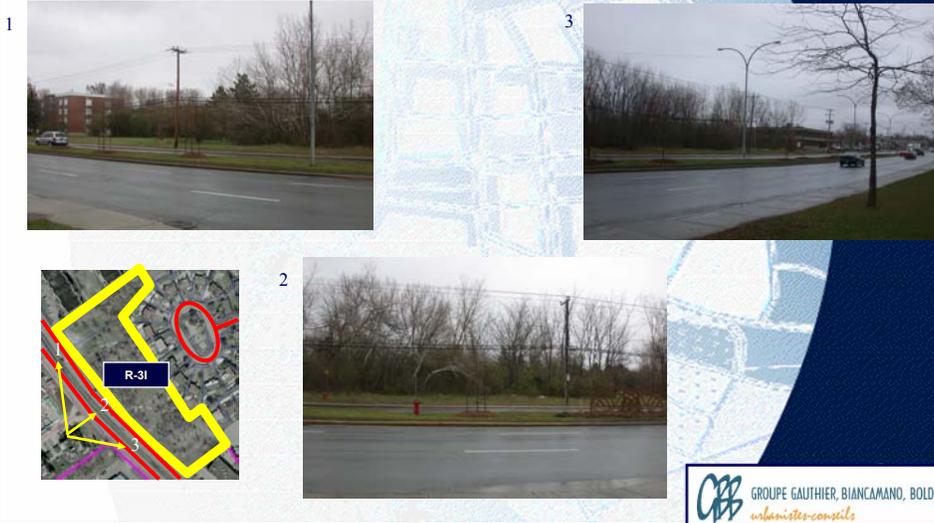
Nouvelle Zone R-3G Situation projetée (Agrandissement)



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #4:



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

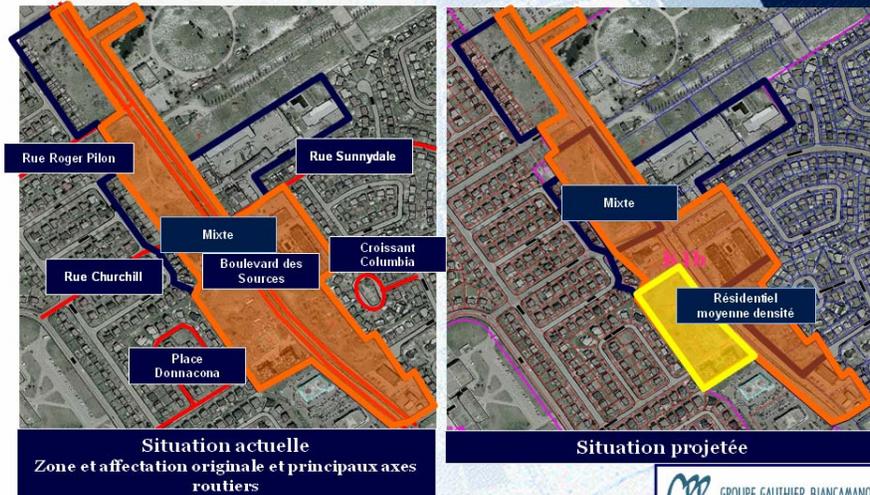
Modification au Plan d'urbanisme #5:

- **Changement d'affectation:**
 - L'affectation actuelle de la zone touchée est «mixte» et deviendra, suite à l'amendement, **résidentielle de moyenne densité**.
- **Création d'une nouvelle zone résidentielle (R-3N) à partir de la zone particulière K-1B;**
- **Usages permis dans cette nouvelle zone:**
 - Immeubles sixplex;
 - Immeubles multiplex;
 - Immeubles appartements avec élévation maximale de 4 étages.

Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #5;



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #5;

Nouvelle Zone R-3N Situation projetée (Agrandissement)



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Modification au Plan d'urbanisme #5:



Ville de Montréal

Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro

Conclusion et Période de questions