Imaginer, rêver et planifier notre Ville ensemble !
Re-Imagine, Dream and Plan our City Together!

Ville de Dollard-des-Ormeaux

Le mercredi 8 novembre 2023

Wednesday, November 8, 2023

Le développement de nos grands boulevards

Atelier citoyen

Development of our Major Boulevards

Citizens workshop

Déroulement

1. Accueil
2. Retour sur l’atelier #1
3. Présentation principale
4. Échange en tables rondes
5. Synthèse
6. Conclusion

Programme

1. Welcome
2. Results of Workshop #1
3. Main Presentation
4. Round Table Exchanges
5. Summary
6. Conclusion

Résumé de l’atelier 1: Mobilité

Highlights of Workshop #1: Mobility

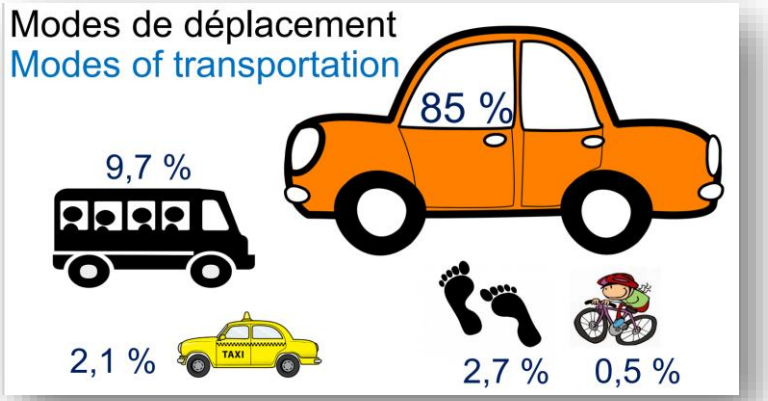
60 citoyens
citizens

- Comment accueillir de **nouveaux développements résidentiels** sans accroître la congestion routière ?

- How do we accommodate **new residential developments** without increasing traffic congestion?

Idées

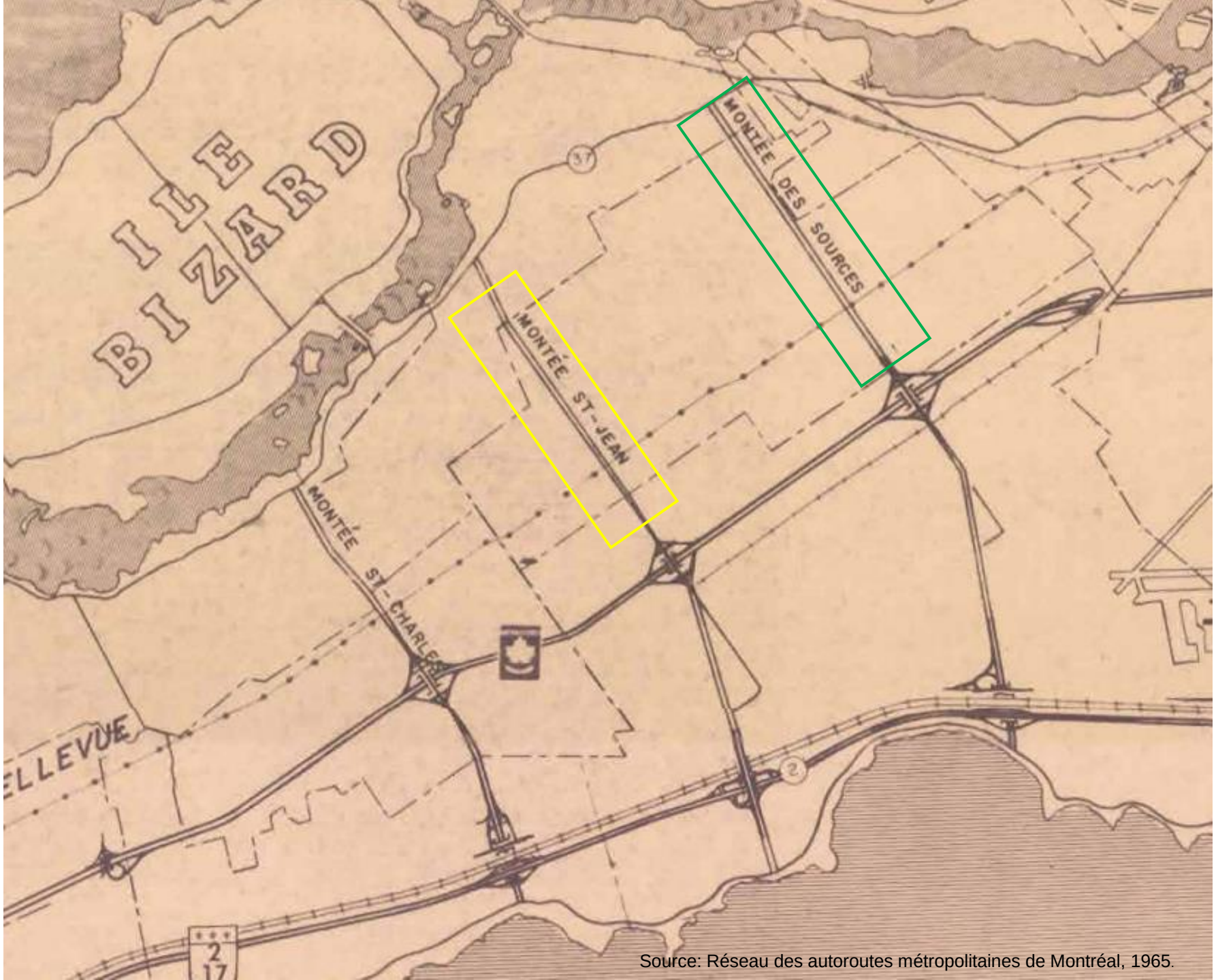
-**UN MILIEU DE VIE DIVERSIFIÉ, ACCESSIBLE À PIED**
-PROXIMITÉ DES COMMERCES ET SERVICES
-AVANTAGE SUR **TITRE DE TRANSPORT**
-OFFRE RÉDUITE EN **STATIONNEMENT**
-BORNES DE RECHARGE **ÉLECTRIQUE**
-SERVICE DE **NAVETTES**
-MICRO-PARKINGS PRÈS DES ARRÊTS D'AUTOBUS
-**RÉSEAU DE BUS QUI ENTRE DANS LES QUARTIERS**
-**CONNECTIVITÉ VÉLO** & À PIED AU REM
-PASSAGE **AU-DESSUS DE LA 40**
-AUTOPARTAGE ET COVOITURAGE
-FEUX DE **CIRCULATION SYNCHRONISÉS** ET INTELLIGENTS



Ideas

-**COMPLETE WALKABLE COMMUNITIES**
-PROXIMITY OF SERVICES AND SHOPS
-**FARE INCENTIVES ON BUS PASSES** FOR RESIDENTS
-REDUCED **PARKING** OFFER
-**ELECTRIC** CHARGING STATIONS
-**SHUTTLE** SERVICES
-MICRO-PARKING LOTS NEAR BUS STOPS
-**BUS NETWORK THAT PENETRATES** THE NEIGHBORHOODS
-**BICYCLE** AND PEDESTRIAN **CONNECTIVITY** TO REM
-PATHS **OVER AUTOROUTE 40**
-CAR SHARING – RIDE SHARING
-SYNCHRONIZED & INTELLIGENT **TRAFFIC LIGHTS**

Nos boulevards du passé
Our Boulevards in History

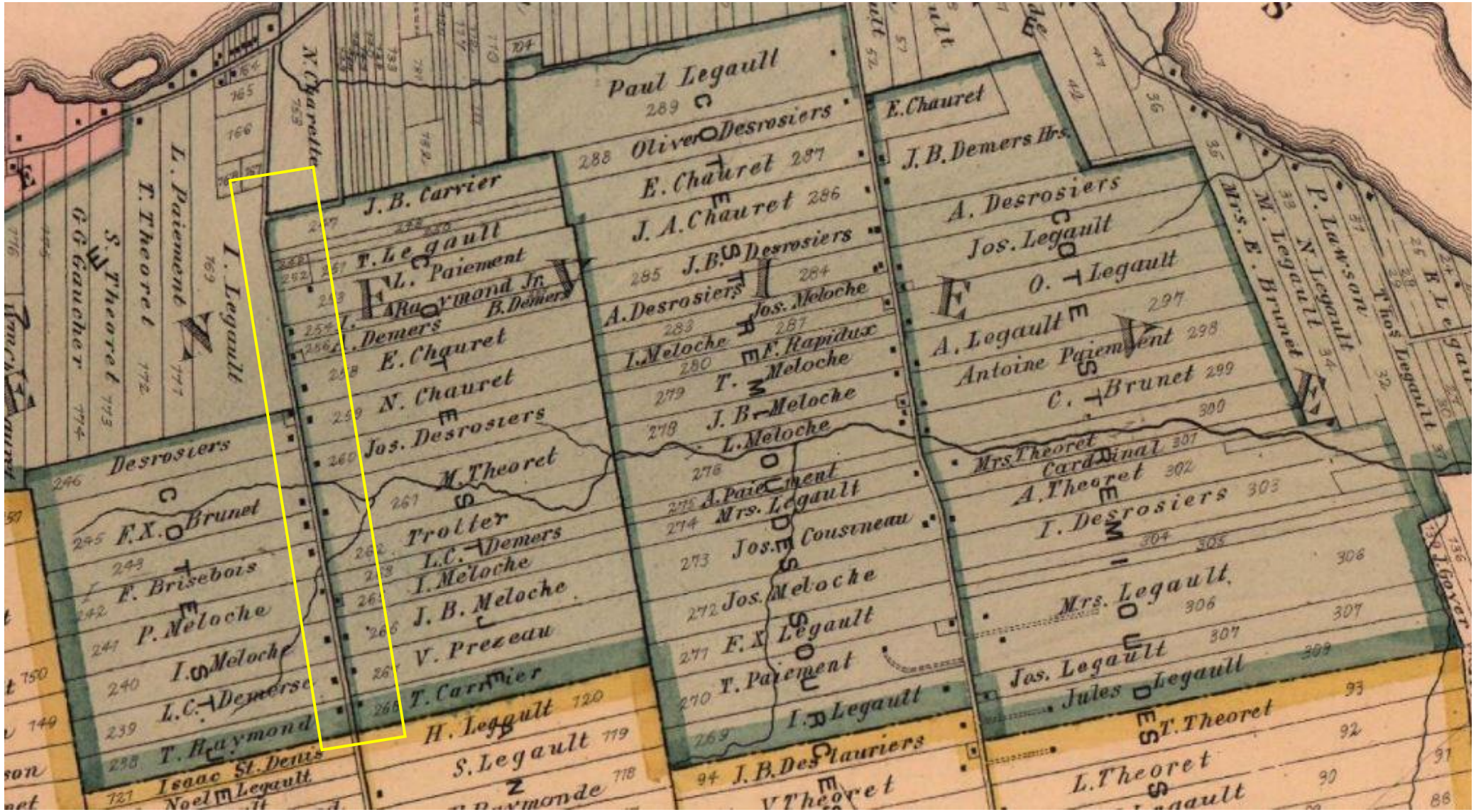


Source: Réseau des autoroutes métropolitaines de Montréal, 1965.

Boulevard St-Jean

C.1879: Rang St-Jean

1879: ±56 propriétaires|owners
±54 bâtiments|buildings


Paul Legault
289
288 Oliver Desrosiers
E. Chauret 287
J. A. Chauret 286
285 J. B. Desrosiers
A. Desrosiers 284
I. Meloche
Jos. Meloche
280 F. Rapidux
279 T. Meloche
278 J. B. Meloche
L. Meloche
276
275 J. Paiement
274 Mrs. Legault
273 Jos. Cousineau
272 Jos. Meloche
271 F. X. Legault
270 T. Paiement
269 I. Legault
94 J. B. Desplauriers
V. Theoret
E. Chauret
J. B. Demers Hrs.
A. Desrosiers
Jos. Legault
O. Legault
A. Legault
Antoine Paiement 298
C. Brunet 299
300
Mrs Theoret
Cardinal 301
A. Theoret 302
I. Desrosiers 303
304
305
306
Mrs. Legault
306
307
Jos. Legault 307
309
Jules Legault
T. Theoret 93
92
L. Theoret
90
Legault
88
Mrs. E. Brunet
M. Legault
N. Legault
P. Lawson
Thos Legault
B. L. Legault
J. B. Carrier
T. Legault
L. Paiement
Raymond Jr.
B. Demers
E. Chauret
N. Chauret
Jos. Desrosiers
M. Theoret
Trotter
L. C. Demers
I. Meloche
J. B. Meloche
V. Prezeau
T. Carrier
H. Legault 120
S. Legault 119
118
Desrosiers
246
245 F. X. Brunet
243
242 F. Brisebois
241 P. Meloche
240 I. Meloche
239 L. C. Demers
238 T. Raymond
Isaac St. Denis
Noel Legault
L. Paiement
T. Theoret
S. Theoret
G. G. Gaucher
I. Legault
N. Charette
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215

C.1956: Rang St-Jean

Population (1961): 1,800

Source: Photographies aériennes – Phothèque. Portail de données ouvertes, Ville de Montréal

Rang St-Jean, 1959

Source: Locas, Marc.1999. La “Côte Sainte-Geneviève” Cents ans plus tard,, 1900-2000

Rang St-Jean

Maison Séraphin Trottier

Source: Société patrimoine et histoire de l'Ile-Bizard et Sainte-Geneviève

École du Rang St-Jean

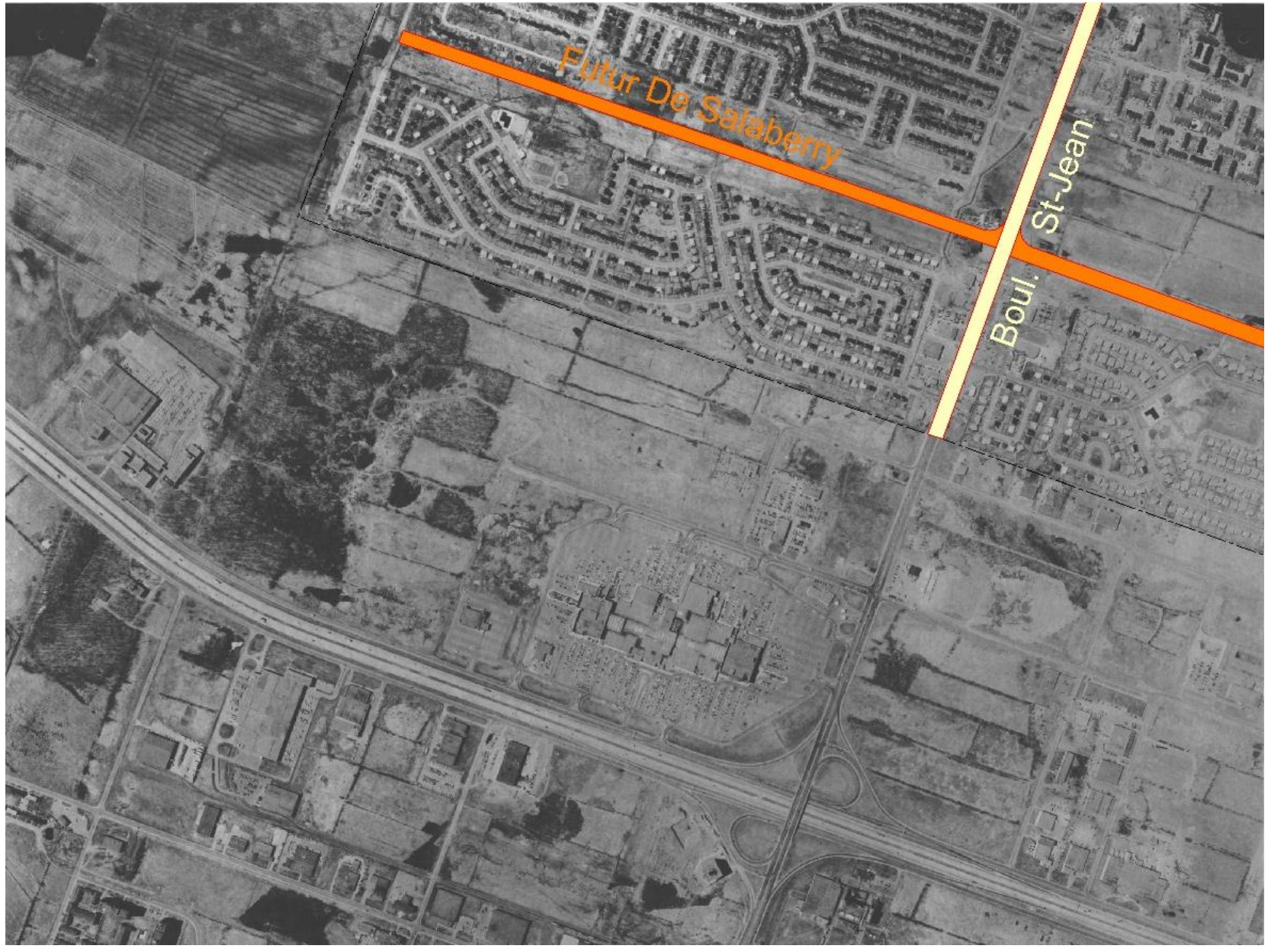
Source: Société patrimoine et histoire de l'Ile-Bizard et Sainte-Geneviève

Rang St-Jean: Élargissement/Enlargement, c.1962

Source: Société patrimoine et histoire de l'Ile-Bizard et Sainte-Geneviève

C.1973: Montée St-Jean

Population: 34,000



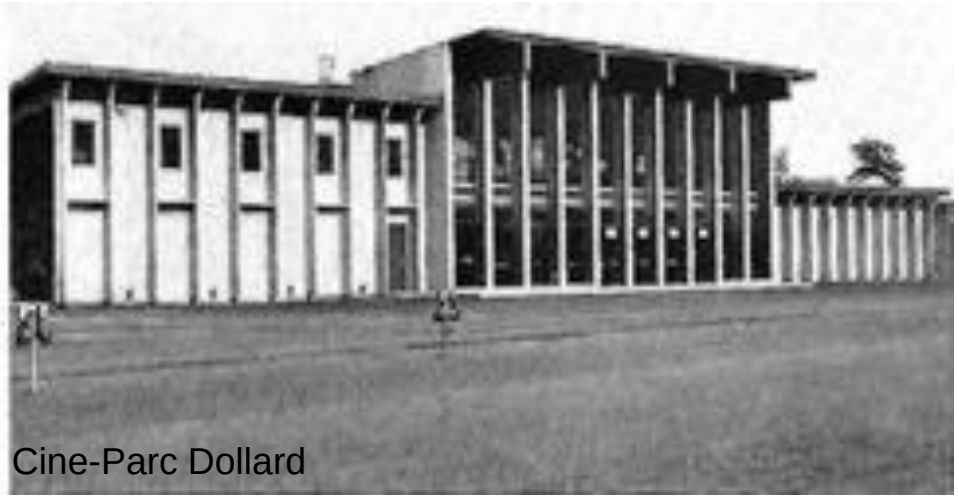
Source: Photographies aériennes. Mai 1973, Ville de Montréal

C.2015: Boulevard St-Jean

Population (2016): 48,899

Source: Photographies aériennes. Mai 1973, Ville de Montréal

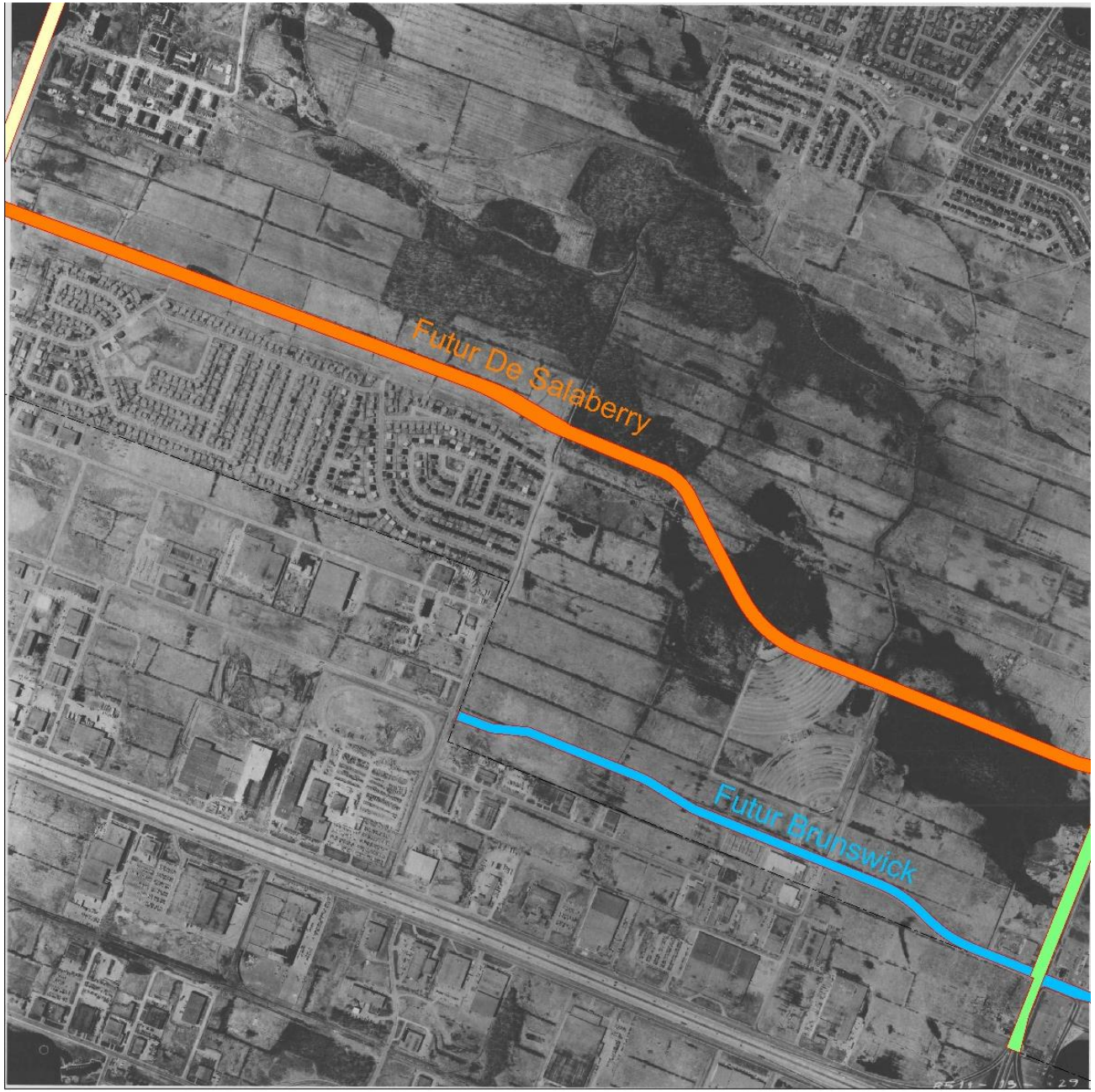
Boulevards Brunswick & De Salaberry


Cine-Parc Dollard

Marché de l’Ouest, c.1980

C.1973: De Salaberry & Brunswick

Population: 34,000



Source: Photographies aériennes. Mai 1973, Ville de Montréal

Boulevards De Salaberry & Brunswick

c.1973

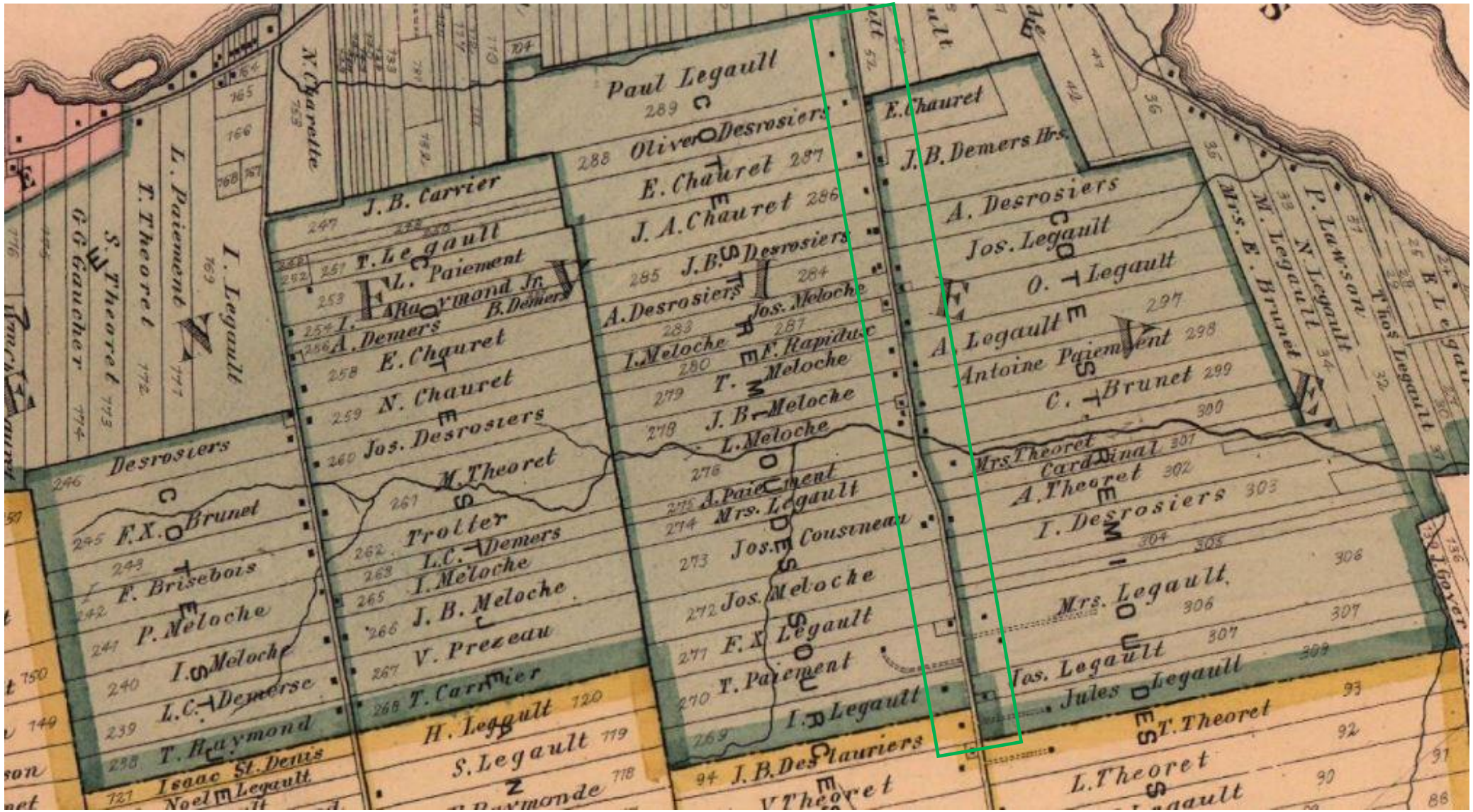
c.1986

Source: Photographies aériennes. Mai 1973, Ville de Montréal

Boulevard des Sources

C.1879: Rang des Sources

1879: ±56 propriétaires|owners
±54 bâtiments|buildings

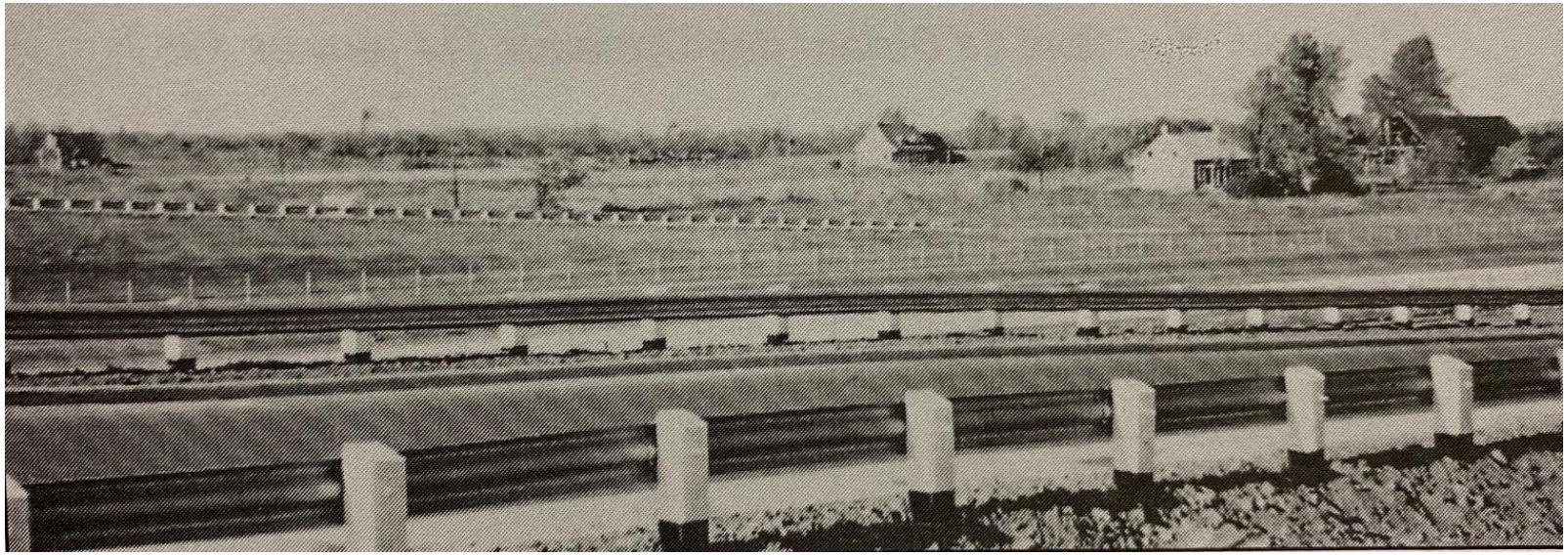


Source: Hopkins, H.W., Atlas of the City of Montreal 1879.

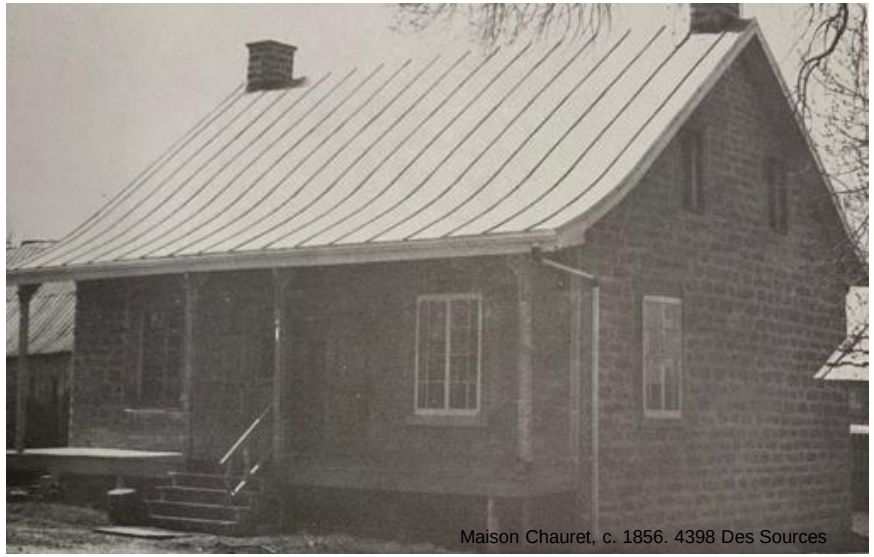
C.1956: Montée Des Sources

Population (1961): 1,800

Source: Photographies aériennes – Phothèque. Portail de données ouvertes, Ville de Montréal

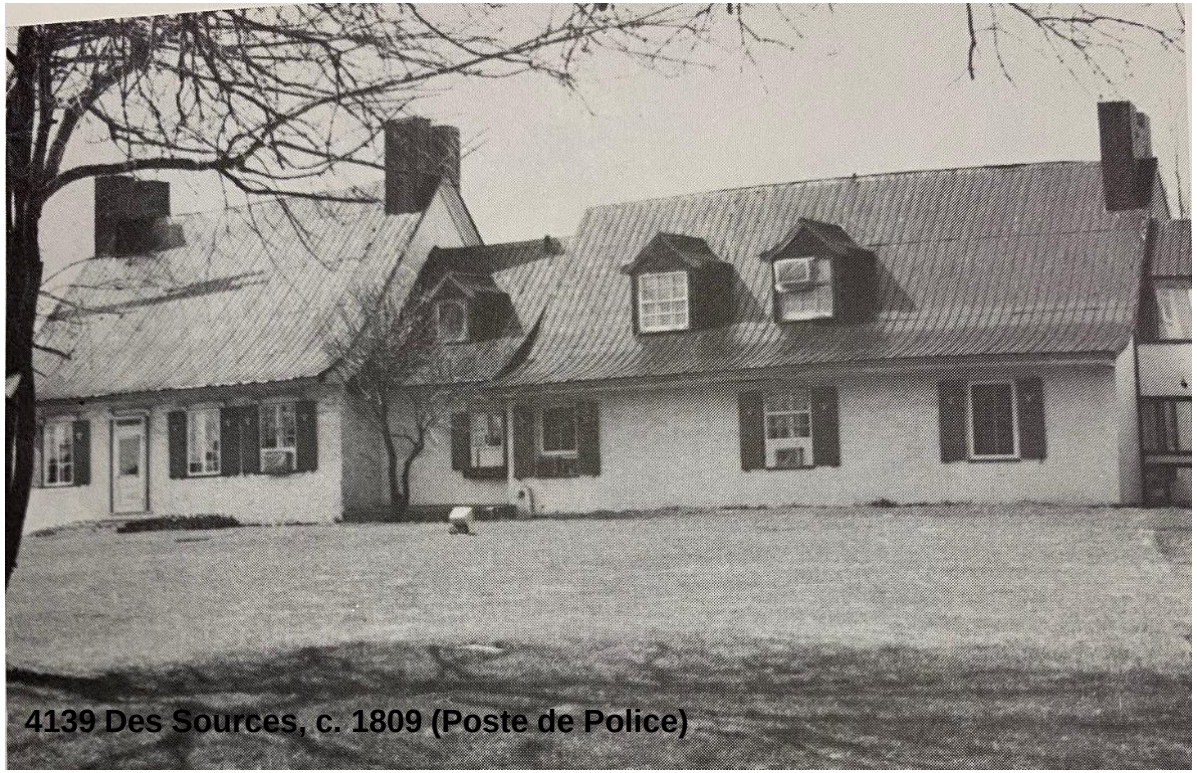


Montée Des Sources (St-Rémi), 1963



Maison Chauret, c. 1856. 4398 Des Sources

Source: Locas, Marc.1999. La “Côte Sainte-Geneviève” Cents ans plus tard,, 1900-2000



4139 Des Sources, c. 1809 (Poste de Police)

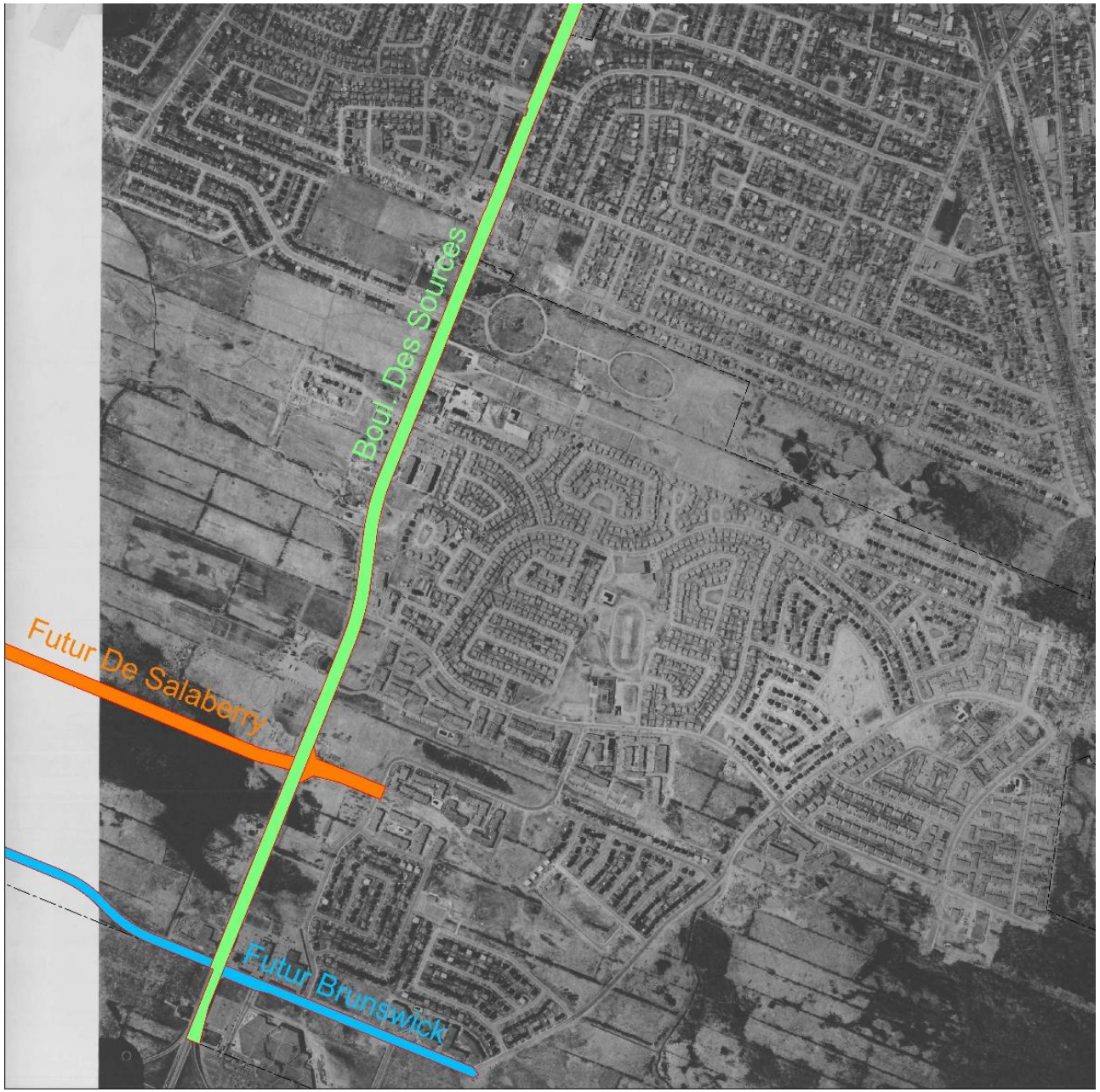
Chaumière de la famille Méloche |Méloche Family cottage

Montée Des Sources (St-Rémi), 1963

Source: Locas, Marc.1999. La “Côte Sainte-Geneviève” Cents ans plus tard,, 1900-2000

C.1973: Montée Des Sources

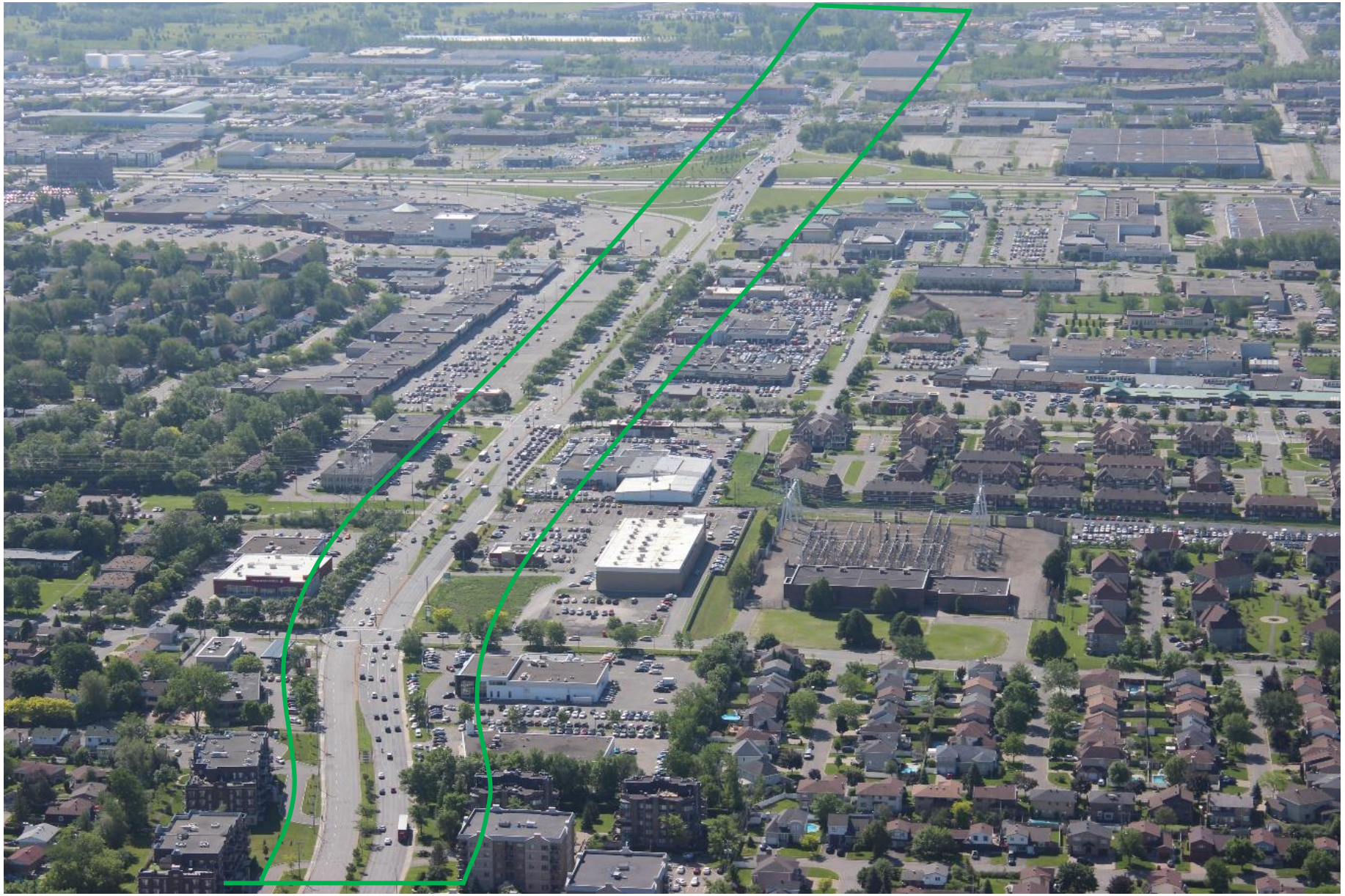
Population 1973: 34,000



Source: Photographies aériennes. Mai 1973, Ville de Montréal

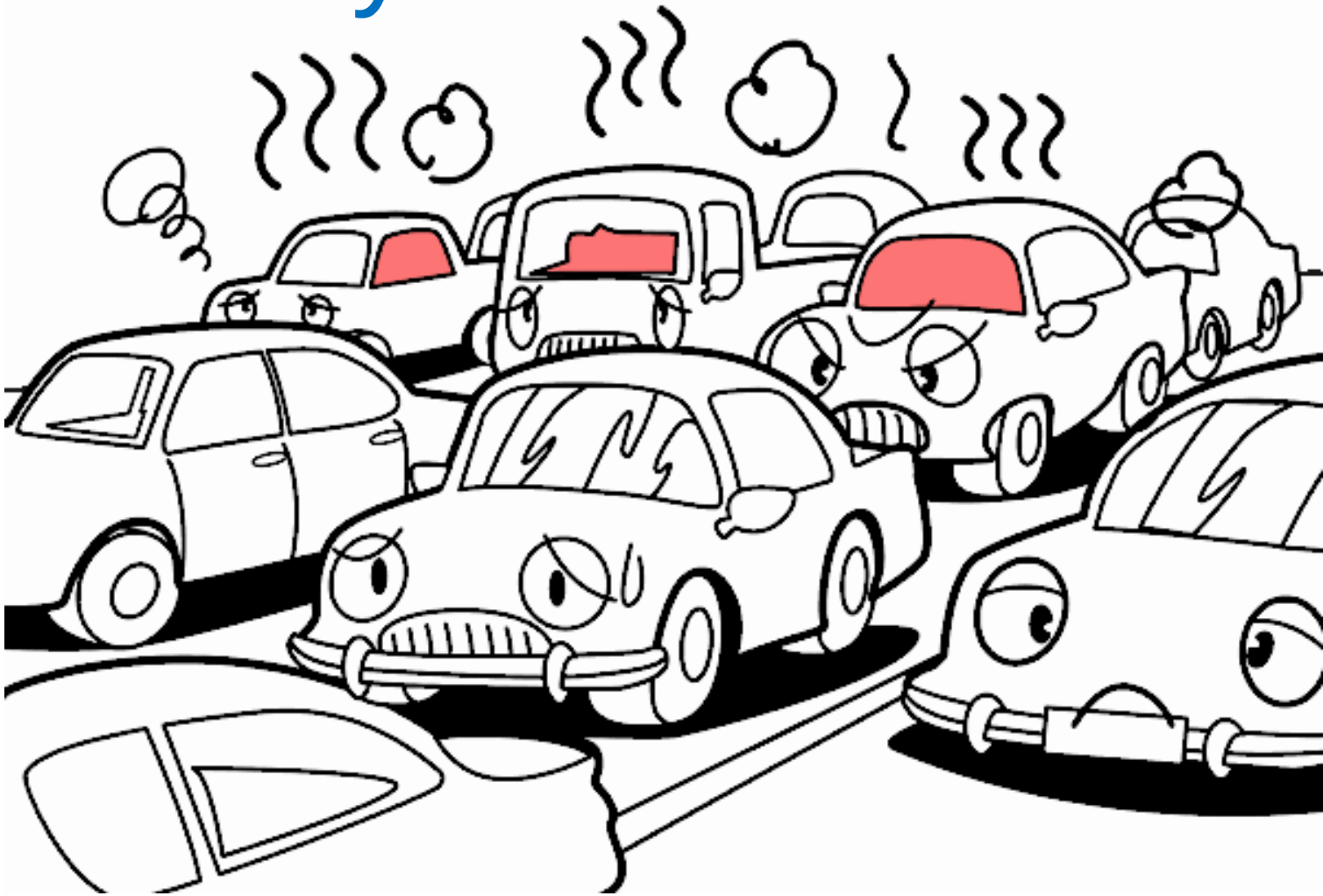
C.2015: Boulevard Des Sources

Population (2016): 48,899

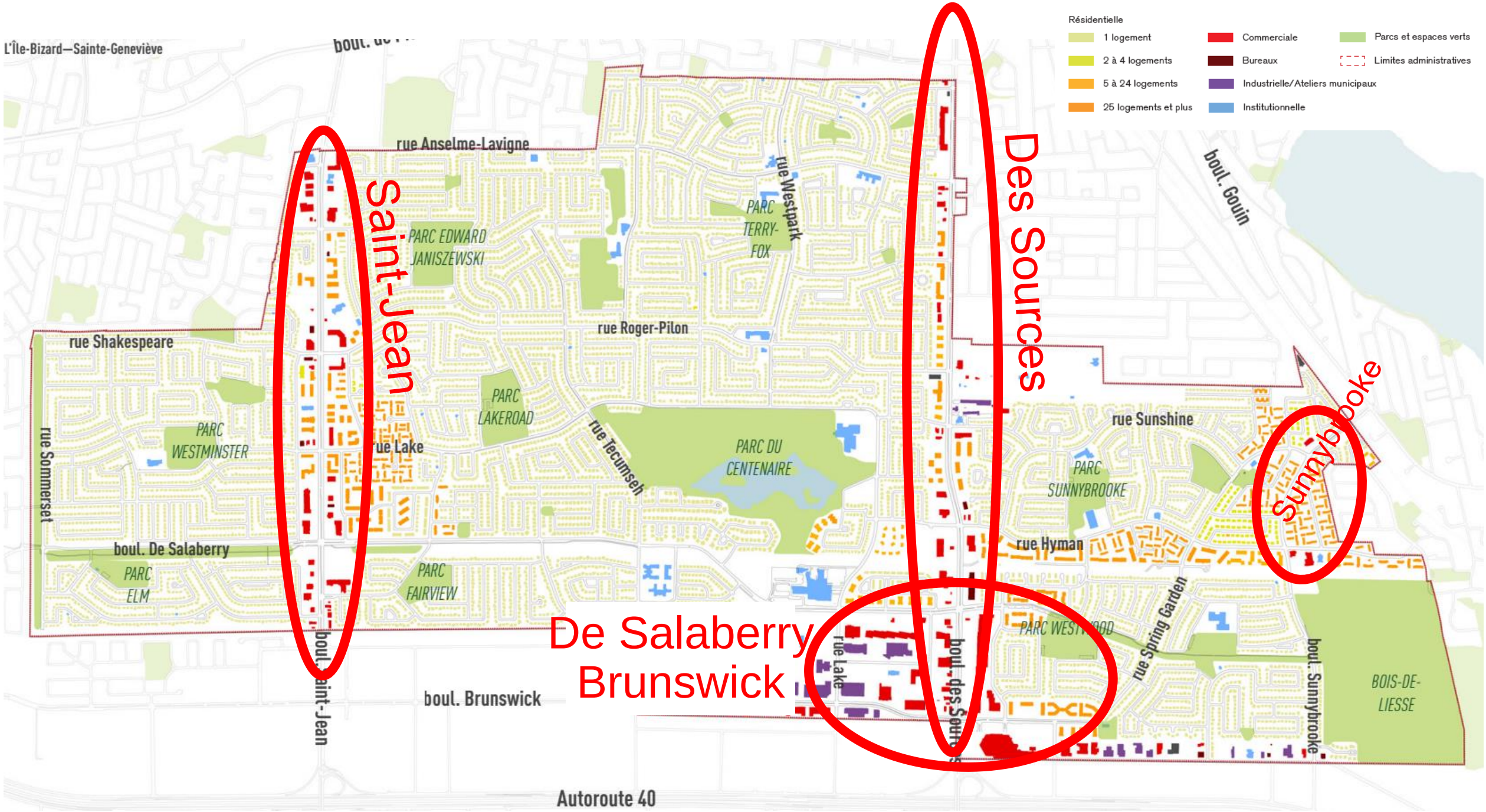


Source: Photographies aériennes. Mai 1973, Ville de Montréal

Nos boulevards aujourd’hui
Our Boulevards Today



Parc-Nature-du-Bois-de-l'île-Bizard
Parc-Nature-Du-Bois-De-L'île-Bizard
ROXBORO
SARAGUAY
13
PIERREFONDS-ROXBOROUGH
WEST PARK
Parc Olympia
Bois-de-Liesse
Nature Park
SUNNYBROOKE
ÎLE-BIZARD-SAINTE-GENEVIÈVE
L'ÎLE-BIZARD
Boulevard Gouin O.
Sportplexe
Pierrefonds
Rue Roger-Pilon
Dollard-Des
Ormeaux
40
PIERREFONDS
FAIRVIEW
Rue Shakespeare
LAKEROAD
Boulevard Brunswick
Boulevard Hymus
Boulevard des Sources
Chemin de l'Aviation
Rue Oakwood
ONEIDA
CF Fairview
Pointe Claire
Des Sources
Sunnybrooke
Saint-Jean
De Salaberry
Brunswiick

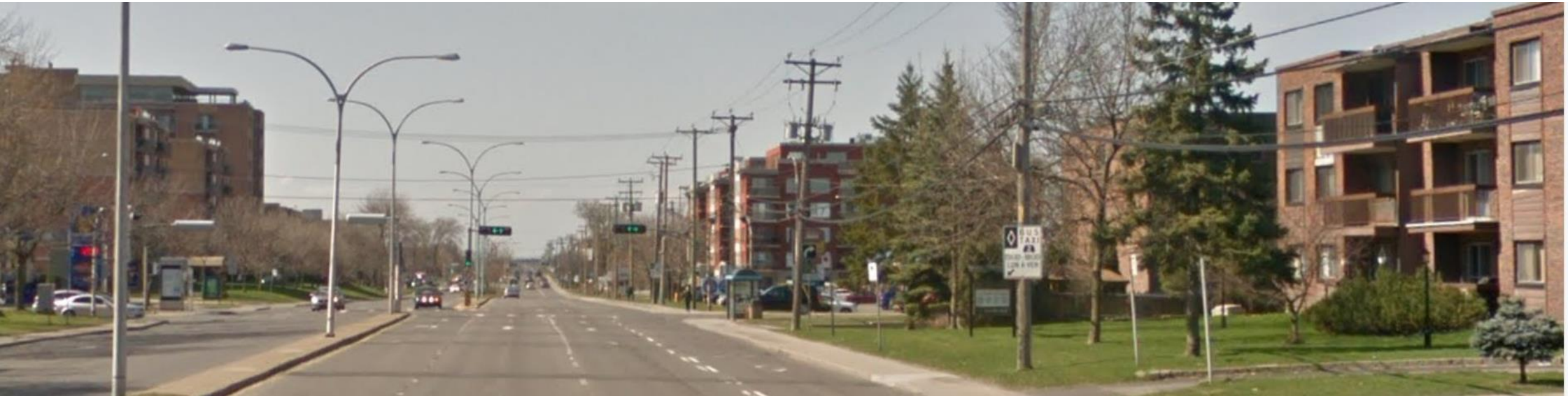

Résidentielle
1 logement
2 à 4 logements
5 à 24 logements
25 logements et plus
Commerciale
Bureaux
Industrielle/Ateliers municipaux
Institutionnelle
Parcs et espaces verts
Limites administratives
L'Île-Bizard—Sainte-Geneviève
rue Anselme-Lavigne
Saint-Jean
PARC EDWARD JANISZEWSKI
PARC TERRY-FOX
rue Westpark
Des Sources
boul. Gouin
rue Shakespeare
rue Roger-Pilon
PARC LAKEROAD
PARC WESTMINSTER
rue Lake
rue Tecumseh
PARC DU CENTENAIRE
rue Sunshine
PARC SUNNYBROOKE
Sunnybrooke
rue Sommerset
boul. De Salaberry
PARC ELM
PARC FAIRVIEW
rue Hyman
PARC WESTWOOD
rue Spring Garden
De Salaberry
Brunswick
boul. Saint-Jean
boul. Brunswick
boul. Sunnybrooke
BOIS-DE-LIESSE
Autoroute 40

Boulevard St-Jean

Boulevard St-Jean

Boulevard St-Jean

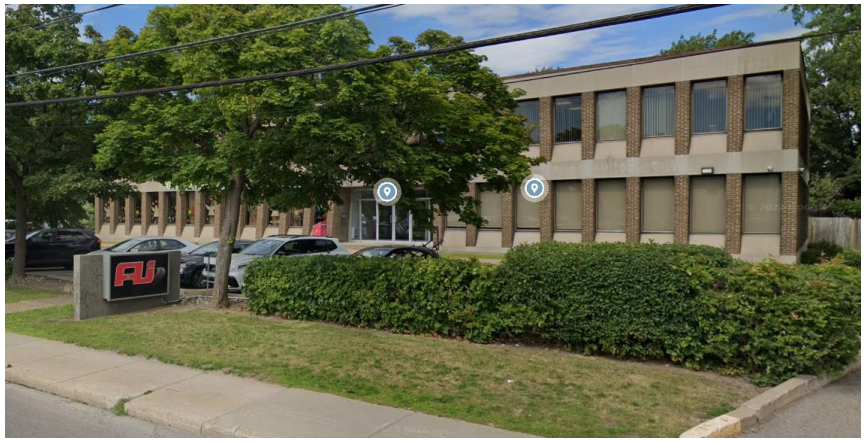
Boulevard St-Jean



Boulevard Des Sources

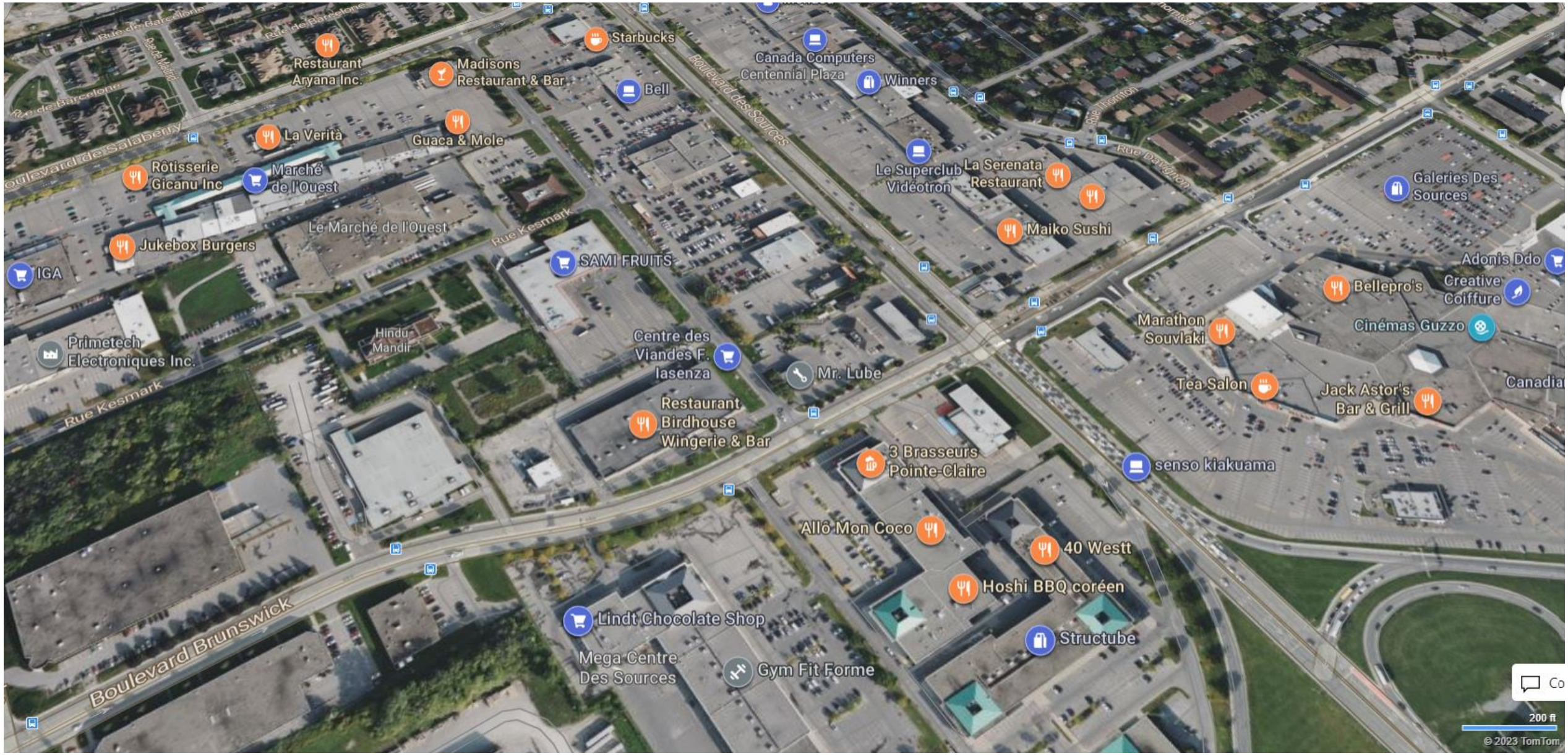
Boulevard Des Sources

Boulevard Des Sources



Boulevard Des Sources

Boulevard Brunswick



[maps dollard-des-ormeaux - Bing Cartes]

Boulevard Brunswick

Boulevard Sunnybrooke

Boulevard Sunnybrooke

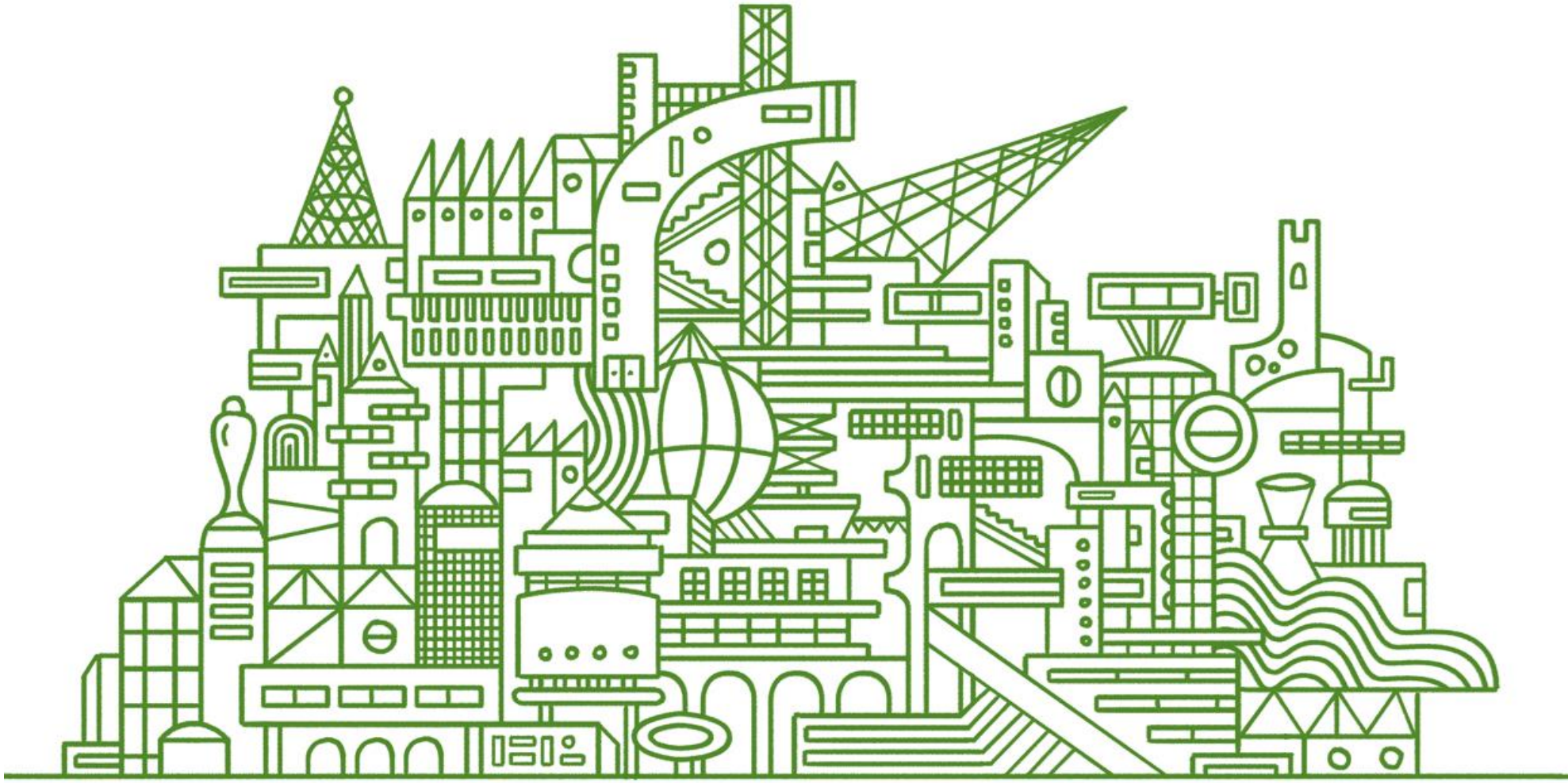
Hyman

Spring Garden

Boulevard De Salaberry

Boulevard De Salaberry

Nos boulevards de demain
Our Boulevards of Tomorrow



CONTEXTE DE PLANIFICATION / PLANNING CONTEXT

ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES / GOVERNMENT ORIENTATIONS

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC / GOVERNMENT OF QUEBEC

PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT / METROPOLITAN PLANNING AND DEVELOPMENT PLAN

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL / MONTREAL METROPOLITAN COMMUNITY

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT / PLANNING AND DEVELOPMENT SCHEME

AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL / MONTREAL AGGLOMERATION

PLAN D'URBANISME / URBAN PLANNING PROGRAMME

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

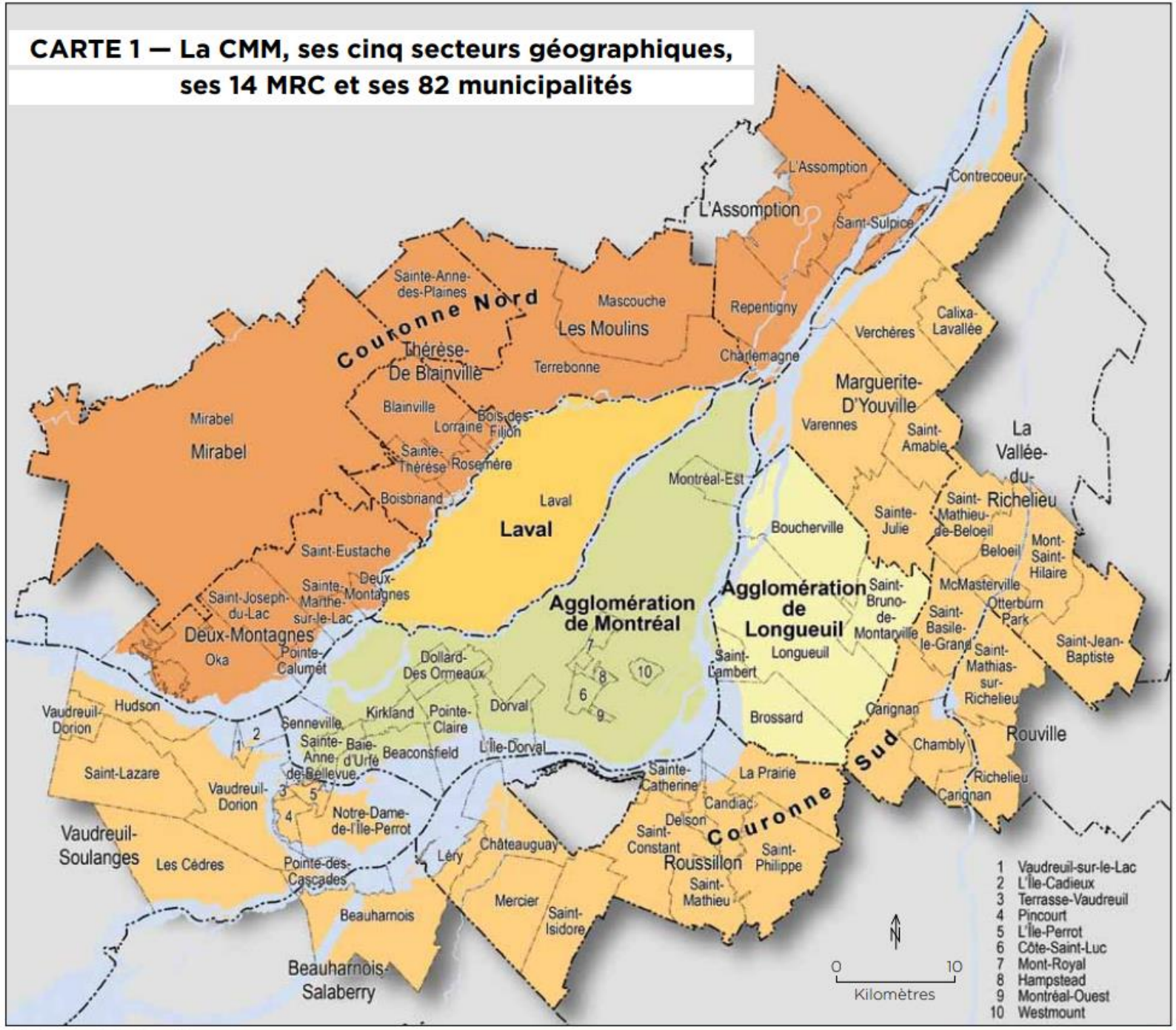
RÈGLEMENTS D'URBANISME / URBAN PLANNING BY-LAWS

EN RÉVISION

/ IN REVISION

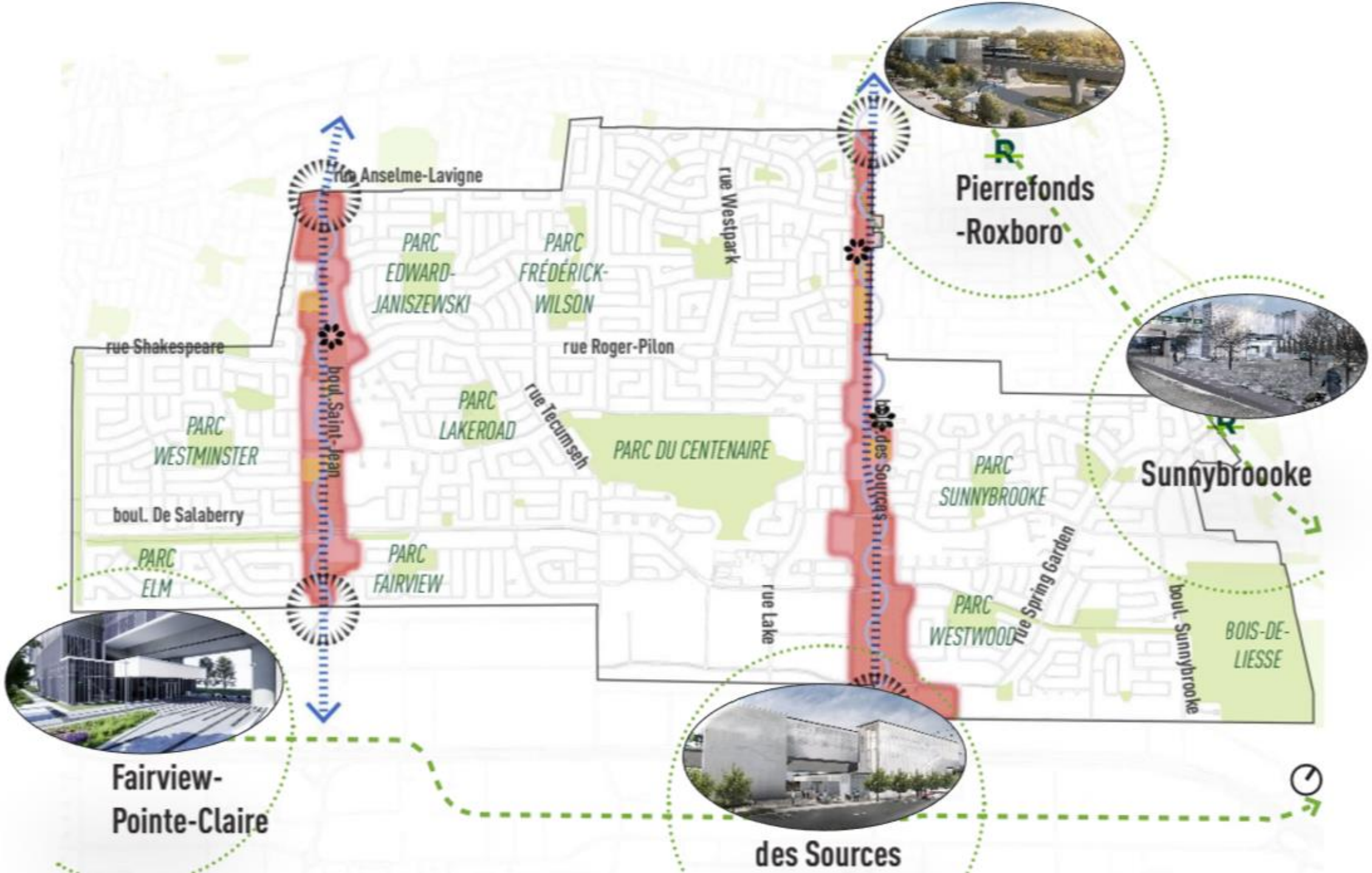
3. Nouvelles du projet PMAD du CMM | News on the draft PMAD of the CMM

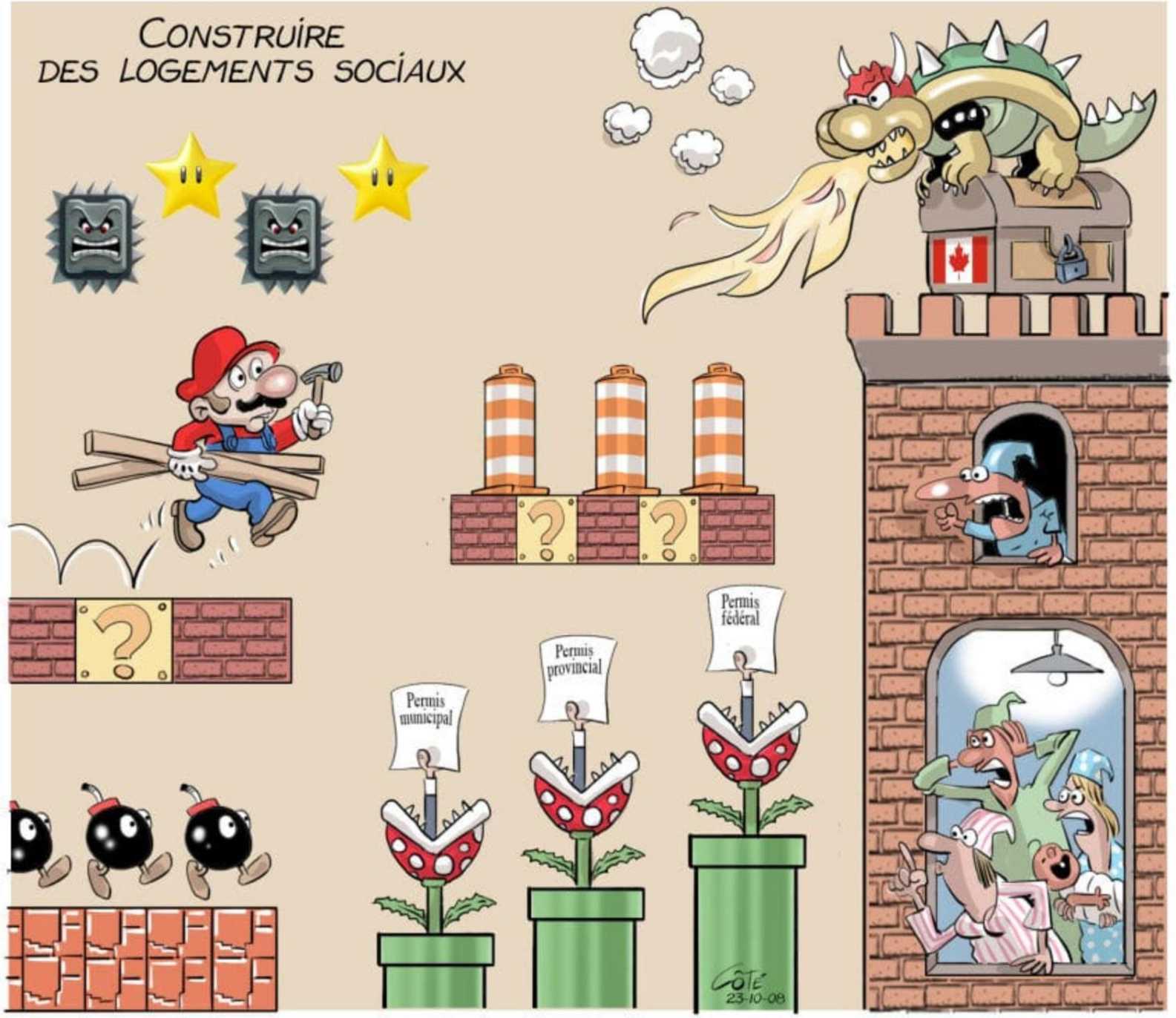
CARTE 1 — La CMM, ses cinq secteurs géographiques, ses 14 MRC et ses 82 municipalités



Limites administratives

R


rue Anselme-Lavigne
rue Westpark
Pierrefonds
-Roxboro
PARC
EDWARD-
JANISZEWSKI
PARC
FRÉDÉRICK-
WILSON
rue Shakespeare
rue Roger-Pilon
boul. Saint-Jean
PARC
LAKEROAD
rue Tecumseh
PARC DU CENTENAIRE
boul. des Sources
PARC
SUNNYBROOKE
Sunnybroooke
PARC
WESTMINSTER
boul. De Salaberry
PARC
ELM
PARC
FAIRVIEW
rue Lake
PARC
WESTWOOD
rue Spring Garden
boul. Sunnybrooke
BOIS-DE-
LIESSE
Fairview-
Pointe-Claire
des Sources


CONSTRUIRE
DES LOGEMENTS SOCIAUX
Permis municipal
Permis provincial
Permis fédéral
GÔTÉ
23-10-08

Coordonnateur de projet, Projet impact collectif

Ryan est impliqué dans le droit au logement dans la région du Grand Montréal depuis quelques années. Il a acquis de l'expérience dans la formation et la mobilisation des locataires dans le but de les aider à faire valoir leurs droits au logement. Il détient un baccalauréat en sciences politiques de l'université Concordia et un diplôme d'études supérieures spécialisées en développement économique communautaire, aussi de Concordia.

Ryan Simonyik

Table de Quartier Sud de l'Ouest-de-L'île

Project Coordinator, Collective Impact Project

Ryan has been involved in defending tenants' rights in the Greater Montreal area for the last few years. He has experience in building community capacity and organizing in pursuit of giving tenants' the tools to exercise their housing rights to the fullest. He holds a bachelor's degree from Concordia University in Political Science and a graduate diploma in Community Economic Development.

Scénarios de développement
Development Scenarios

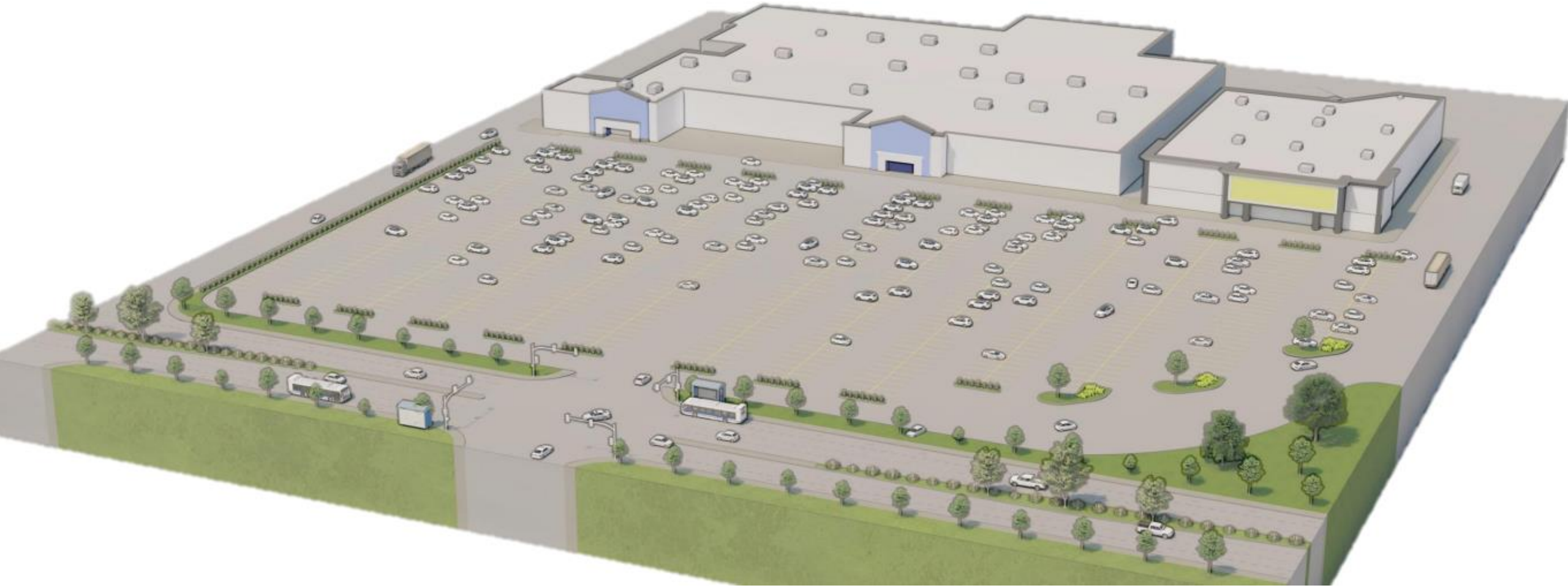
Boulevard St-Jean
Roger-Pilon
Shakespeare
#4280
#4230
#4301-4349
#4269-4259
#4220-4228
#4216-4218
#4267
#425
#423
#4400
#4330
#340
#337
MÈTRES
0
35
70
Ville de Dollard-des-Ormeaux

# de logements:	753
# of Dwellings:	
Sup. commerciale:	7 600 m²
Commercial area:	
Stationnement sur terrain:	25 %
Parking per land site:	
Espaces verts sur terrain:	50 %
Green space per land site:	
Densité de logements:	140 / ha
Density of dwelling units :	

Exemple de volumétrie autorisée par le règlement

# de logements: / # of Dwellings:	2520
Sup. commerciale: / Commercial area:	20 200 m²
Stationnement sur terrain: / Parking per land site:	25 %
Espaces verts sur terrain: / Green space per land site:	50 %
Densité de logements: / Density of dwelling units :	140 / ha

Exemple de volumétrie autorisée par le règlement



Avant | Before

Après | After

Avant | Before

Après
| After

Avant | Before

Après | After

Raymond Chabot Grant Thornton 75 ans

VILLE DE CITY OF DOLLARD-DES-ORMEAUX

Impact du développement immobilier sur le portrait financier de la ville de Dollard-des-Ormeaux

City of Dollard-des-Ormeaux Financial Impacts of Real Estate Development

Presented by:
Nicolas Plante, PMP, MGP
Partner – Management Consulting

The City is analyzing three possible development scenarios in the coming years

Characteristic of scenarios

Number of housing and $M

Multiplex
Typology

$394,420
Average condominium value (2023)

Impacts of real estate development within a city

Tax revenues
Predictable
• Property taxes
• Rates
• Permits
Cyclical
• Property transfer taxes

Marginal costs
Local services
• Garbage collection
• Water and sewage
• Road network
• Snow removal and maintenance
• Cultural and recreational activities, etc.
Share of Agglomeration expenses
• Drinking water and waste water treatment
• Police services
• Fire prevention, etc.

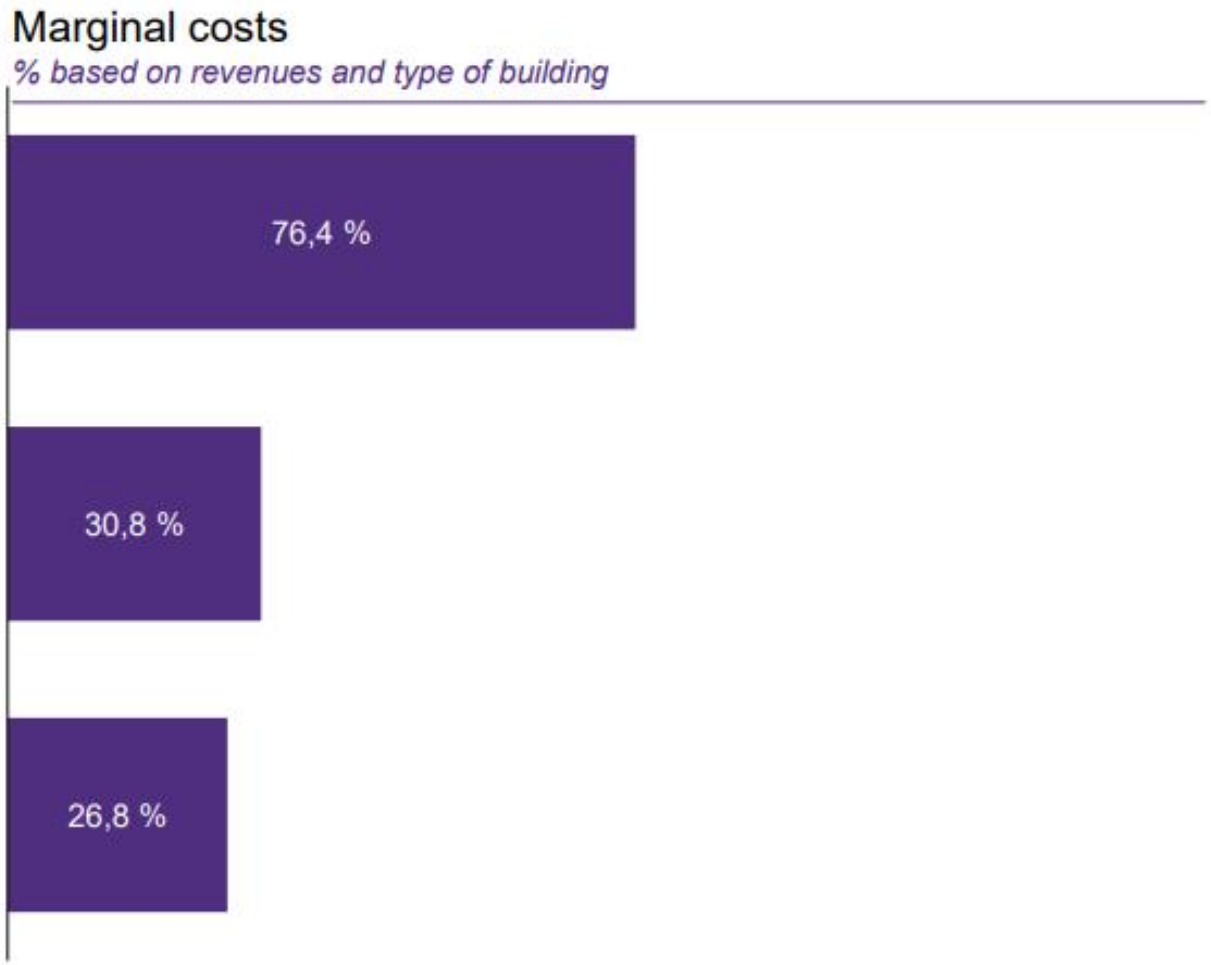
The tax revenues must exceed marginal costs to generate benefits.

Typology and volume are two key factors that impact a project's profitability.

Traditional residential development

Densification of an existing sector

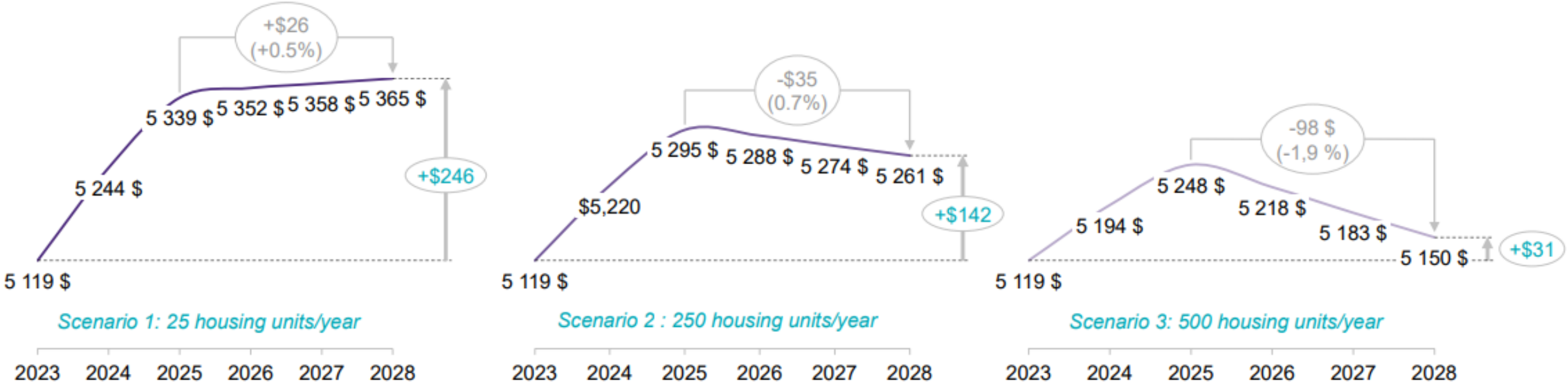
Non-residential or industrial



Scenario 3 provides financial leeway that could impact the tax burden

Change in tax burden for an average single-family home

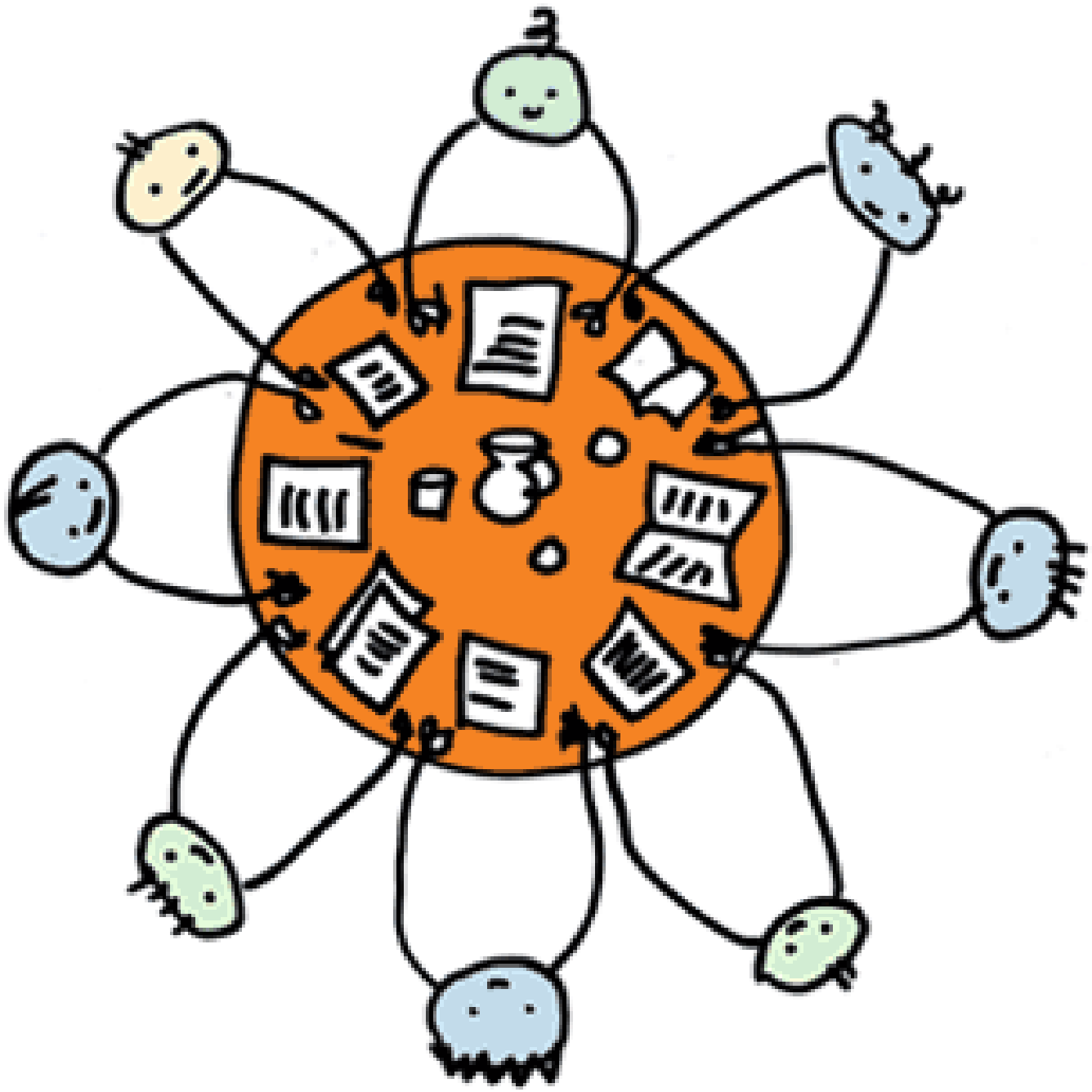
In $, 2023 to 2028



With scenario 1, the tax bill for the average single-family home would increase, on average, eight times as much as with scenario 3.

Travail en tables rondes

Round table Workshops



Questions de discussion

Énoncés de départ

Considérant que, sur un horizon de 20 ans, la Ville de Dollard-des-Ormeaux aura l'obligation de respecter des cibles minimales de densité résidentielle à proximité des stations du REM et le long des grands boulevards servant de rabattement aux stations REM ;

Considérant que les boulevards qui ont un potentiel de redéveloppement et de densification, et qui deviendront des axes structurant de transport en commun sont les suivants :

- Boulevard Saint-Jean
- Boulevard des Sources
- Boulevard de Salaberry *
- Boulevards Brunswick | Spring Garden *
- Boulevard Sunnybrooke *

* Développement possible en partie seulement.

Considérant que ces boulevards pourront accueillir des projets immobiliers mixtes, intégrant des commerces et services au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs ;

Discussion Questions

Opening Statements

Considering that over the next 20-years, the City of Dollard-des-Ormeaux will be required to respect minimum residential density targets near REM stations and along the major boulevards that serve as feeder streets to the REM stations;

Considering that the boulevards, which have a potential for redevelopment and densification and which will become structuring axes of public transportation, are the following:

- Saint-Jean Boulevard
- Des Sources Boulevard
- De Salaberry Boulevard *
- Brunswick | Spring Garden Boulevards *
- Sunnybrooke Boulevard *

* Development possible only in part.

Considering that these boulevards could host mixed-use real estate projects, integrating shops and services on the ground floor and housing on the upper floors;

Questions de discussion

Sachant que les boulevards seront redéveloppés au cours des prochains vingt ans, comme indiqué lors de la présentation :

1. Quels devraient être les caractéristiques des nouveaux projets immobiliers, qui permettront d'assurer la qualité de vie des résidents des nouveaux logements, ainsi que celle des résidents des quartiers voisins existants (ex. ensoleillement, intimité, etc.) ?

2. Quels usages devraient se retrouver dans ces projets (types résidentiels, de commerces et services, d'activités publiques) ?

3. En terme de design urbain, quelles améliorations aux boulevards sont requises afin de les rendre plus habitables, animés et agréables ?

Discussion Questions

Knowing that the boulevards will be redeveloped over the next twenty years, as indicated during the presentation:

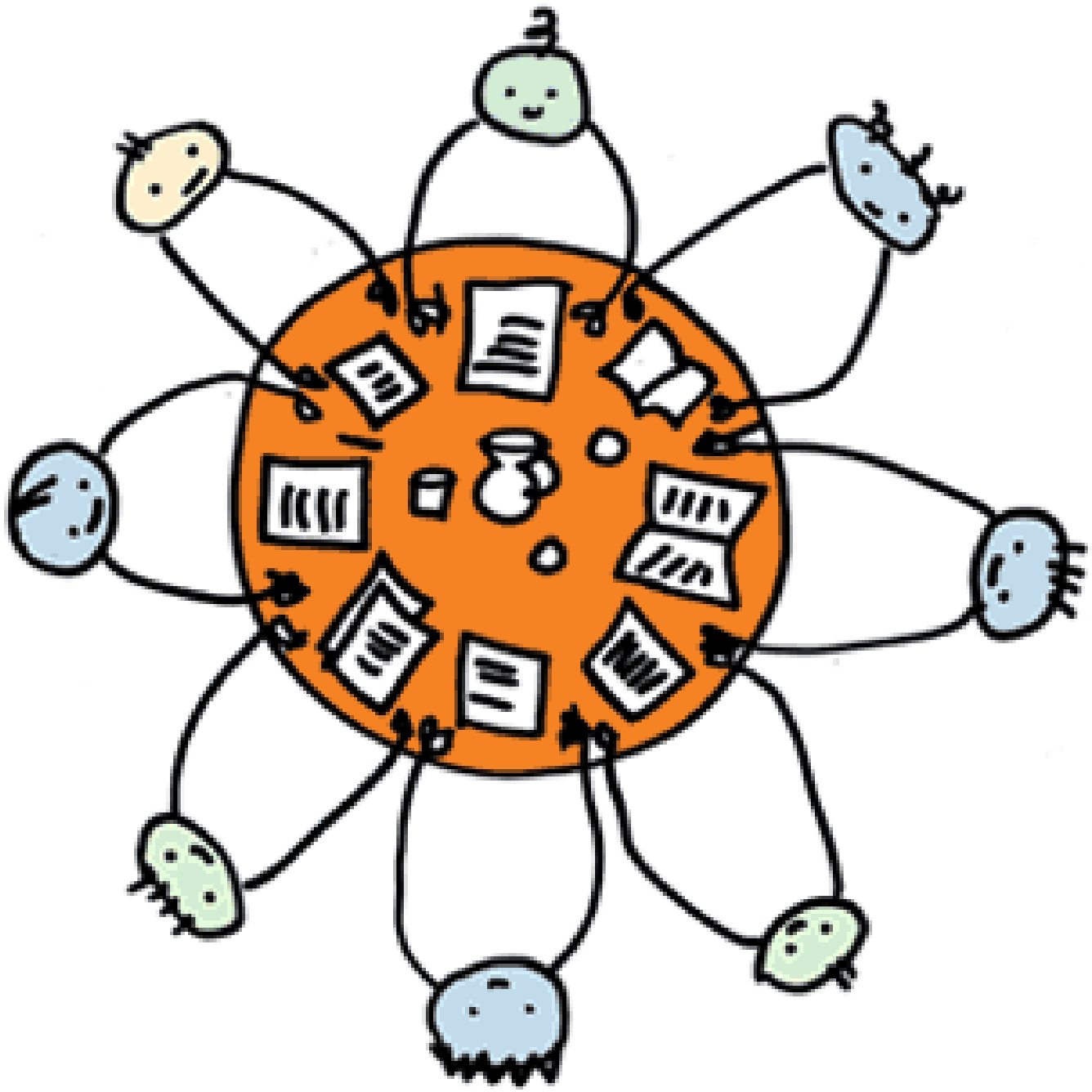
1. What characteristics should be considered for new real estate projects, in order to ensure the quality of life of the residents of the new housing units, as well as that of the residents of the existing adjacent neighbourhoods (e.g. sunlight, privacy, etc.)?

2. What uses should be found in these projects (residential types, stores and services, public activities)?

3. In terms of streetscape design, what improvements are required to make the boulevards more livable, lively and pleasant?

Synthèse des discussions

Summary of discussions



Imaginer, rêver et planifier notre Ville ensemble !
Re-Imagine, Dream and Plan our City Together!

30
Août
August

Information

20
Septembre
September

Les défis d'aménagement des banlieues

Suburban Planning Chalenges

Panel

11
Octobre
October

Le trafic et l'avenir de la mobilité

Traffic and the Future of Mobility

Atelier Workshop #1

8
Novembre
November

Le développement des grands boulevards

Development of Major Boulevards

Atelier Workshop #2

2024

Plan d'urbanisme

Nous sommes ici
We are here

Merci !

Thank you !

VILLE DE
CITY OF
DOLLARD-DES-ORMEAUX

URBAN PLANNING PROGRAMME

PLAN D'URBANISME