

Le développement de nos grands boulevards

Atelier thématique tenu le 8 novembre 2023 au Centre civique de la Ville de Dollard-des-Ormeaux

Étaient présent :

- Près de 70 citoyens
- TQSOI – Table de Quartier Sud de l'Ouest-de-l'Île
- Firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT)
- Conseil municipal et professionnels municipaux



Résumé

Après un survol historique de nos boulevards d'antan et leur évolution de rangs agricoles bordés de maisons de pierres, de fermes et de vergers à nos grands boulevards urbains avec leurs édifices à logements, bureaux et centres commerciaux, les participantes et participants ont été mis au fait des différents niveaux de gouvernance en urbanisme, et des responsabilités et obligations

de la Ville pour aménager son territoire de manière judicieuse et responsable ; notamment par la densification urbaine près des quatre futures stations du Réseau Express Métropolitain (REM) et par l'offre en logement abordable.



Pour enrichir les discussions en table ronde, des exemples de développement fictifs ont été présentés, qui illustrent une volumétrie de construction possible selon la réglementation en vigueur ; et un représentant de la firme RCGT a expliqué les impacts financiers de trois scénarios de développement immobilier.

Munis de ces informations et d'un plan des boulevards, les citoyens ont ensuite été invités à travailler en tables rondes pour réfléchir ensemble aux caractéristiques à privilégier pour les nouveaux projets immobiliers, les usages à prévoir dans ces projets et les améliorations au design urbain qui rendraient nos boulevards plus habitables, animés et agréables.

Selon les participants :

Les nouveaux développements immobiliers devraient comprendre :

- **Des bâtiments à usage mixte** avec commerces et services de proximité au rez-de-chaussée, des logements aux étages supérieurs et des installations récréatives intérieures et extérieures ;
- **Une diversité de logements** pour répondre aux besoins d'un éventail de familles et de revenus, et des restrictions à la location de courte durée ;
- **Une densité adéquate** : assez de personnes pour soutenir les commerces et du transport collectif efficace ;
- **Une architecture attrayante à échelle humaine**, avec signature unique et intemporelle, favorisant le confort, la sécurité et l'accessibilité ;
- **Des stationnements souterrains** pour voitures et vélos, avec bornes de recharge électriques, installations d'autopartage et remisage de vélos ;
- **Des équipements mécaniques dissimulés**, hors de vue et sans bruit pour les maisons voisines ;

- **Des espaces publics bien conçus**, tels jardins, parcs, placettes et espaces communs reliés entre eux et ouverts à la communauté ;
- **Des pratiques de construction écologique** pour l'efficacité énergétique, l'économie de l'eau et le développement durable du site ;
- **Une transition harmonieuse avec les quartiers existants** par un design soigné et innovant des bâtiments et de l'aménagement paysager ;
- **Un contrôle de la hauteur des bâtiments** pour un paysage urbain harmonieux, et une modulation des hauteurs des bâtiments respectueux des quartiers existants.

Pour créer des milieux de vie complets et propices à la marche, il faudrait :

- **Des installations sportives, jardins** communautaires et sur les toits, parcs et aires de jeux, pistes cyclables et piétonnières pour une population active et en santé ;
- **Des services de proximité** : garderies, nettoyeurs, coiffeurs, banques, cliniques et pharmacies ;
- **Des commerces de voisinage** : dépanneurs, épiceries locales et spécialisées, boulangeries et marchés de produits frais pour répondre aux besoins courants des familles ;
- **Des petits magasins et restaurants** : fleuristes, librairies, cafés, terrasse et boutiques pour agrémenter les parcours piétons, favoriser les rencontres et animer la rue ;
- **Des destinations culturelles** : galeries d'art et musées pour attirer des visiteurs ;
- **Des espaces publics**, des lieux de rencontre, des agoras, places centrales et marchés publics pour les rassemblements sociaux et les interactions intergénérationnelles.

Autres idées :

- **Autoriser les logements locatifs accessoires** dans les maisons unifamiliales (densification douce) ;
- **Limiter le nombre de commerces et services liés à l'automobile** le long des boulevards.

L'amélioration de nos boulevards devrait prévoir :

- **Des pistes cyclables** nord-sud vers les stations du REM, accessibles à l'année et reliées au réseau cyclable existant ;
- **Des zone tampon arborée** et des trottoirs plus larges, pour la sécurité des piétons, atténuer le bruit capter les eaux de pluie et rendre les rues plus attrayantes pour tous ;
- **Des traverses piétonnes** à toutes les intersections avec des temps de traversée suffisants ;
- **L'enfouissement des fils aériens et de plus grandes enseignes** pour améliorer l'esthétique et l'orientation ;
- **L'ajout de mobilier urbain et d'éclairage** et d'aires de repos avec abris pour encourager la promenade ;
- **Des espaces verts et paysagers** pour embellir les cours avant des bâtiments ;
- **Des œuvres d'art** telles que sculptures et fontaines comme repère visuels significatifs ;
- **L'amélioration de la fluidité de la circulation** (voir le résumé de l'atelier #1 sur la mobilité).

