

## Bilan des résultats du questionnaire – 4 au 15 avril 2024

À la suite des diverses activités de consultation publique en 2023, une présentation des orientations préliminaires du futur Plan d'urbanisme de la Ville de Dollard-des-Ormeaux a été mise à la disposition du public le 27 mars 2024, sous la forme de deux capsules vidéo sur le site Web de la Ville. Deux journées portes ouvertes ont ensuite été organisées pour permettre aux citoyens de Dollard-des-Ormeaux de discuter des orientations avec les professionnels de la Ville, de poser leurs questions et de faire part de leurs commentaires. Lors de l'événement, un questionnaire a été mis à la disposition des résidents afin de recueillir leurs commentaires. Ce questionnaire a également été publié sur le site Web et les réseaux sociaux de la Ville, du 4 au 15 avril 2024.

### ***Participation***

- 4 vidéos visionnées plus de 1 200 fois ;
- 125 résidents rencontrés aux portes ouvertes :
  - 40 résidents le 4 avril ;
  - 85 résidents le 6 avril ;
- 35 questionnaires complétés ;
- 3 commentaires écrits reçus.

### ***Tendances démographiques***

- L'analyse des résultats devait initialement porter sur l'âge, le type d'habitation et le nombre d'année de résidence du répondant à Dollard-des-Ormeaux. Cependant, aucune tendance claire n'a émergé. Certains répondants, âgés de plus de 45 ans et résidant dans des maisons unifamiliales à Dollard-des-Ormeaux depuis plus de 11 ans, se sont montrés à la fois favorables et opposés aux hauteurs et densifications proposées.

### ***Question principale***

La question principale portait sur le degré d'accord envers l'ajout de la vocation résidentielle sur les grands boulevards, Saint-Jean, des Sources, De Salaberry et Sunnybrooke, et les hauteurs proposées.

- Densification : **26 répondants sont en accord ou fortement en accord**, **5 moyennement en accord**, **6 peu en accord**, et **3 en désaccord**.
- Hauteur : **18 répondants sont en accord ou fortement en accord**, **1 moyennement en accord**, **9 peu en accord**, et **8 en désaccord**.

### ***Interprétation des résultats***

La densification ne suscite pas d'inquiétudes majeures parmi les résidents, qui reconnaissent la nécessité d'évolution du territoire pour répondre à la crise du logement et aux enjeux environnementaux. En revanche, l'opinion sur les hauteurs est partagée à parts égales, reflétant des préoccupations parmi les résidents.

### ***Importance des enjeux***

Parmi les répondants favorables à la densification mais opposés aux hauteurs proposées, la congestion routière et la préservation des milieux naturels sont des enjeux prioritaires. À l'inverse, pour ceux qui s'opposent à la densification et aux hauteurs proposées, la crise du logement est également une question importante, mais la préservation de la beauté de la ville, la qualité de vie des résidents, les préoccupations en matière de circulation et de sécurité sont plus importantes, ce qui pourrait expliquer pourquoi les répondants sont en défaveur (plus de gens = plus de voitures et de congestion = moins de sécurité dans les rues).

### ***Bilan des commentaires du questionnaire***

La densification est considérée comme une réponse nécessaire à la crise du logement et aux enjeux environnementaux, mais des efforts supplémentaires sont nécessaires pour répondre aux préoccupations des résidents. Les commentaires et suggestions des répondants se regroupent en 6 thèmes :

#### 1. Logements

- Des questions ont été soulevées quant au caractère abordable des logements. Certains répondants considèrent que les nouvelles constructions de bâtiments résidentiels sont une opportunité d'investissement pour les personnes qui achèteront des appartements pour les louer à nouveau à un prix très élevé ;
- Avoir une offre de logement social et abordable ;
- Favorable à l'ajout de l'usage résidentiel le long des boulevards ;
- Protéger les quartiers de maisons unifamiliales du développement.

#### 2. Milieux naturels et paysage urbain

- La préservation des milieux naturels et du caractère paysager/urbain de Dollard-des-Ormeaux est très importante pour les habitants, qui ne voudraient pas la voir transformée (ils y voient un certain charme) et n'aimeraient pas voir des bâtiments qui ressemblent au centre-ville de Montréal (par exemple des façades en verre) ;
- Obliger la plantation d'arbres ;
- Demander des toits verts ;
- Augmenter les espaces verts dans les projets de développement ;
- Dans le cadre des contributions pour fins de parc, terrains de jeux et espaces naturels, choisir la cession de terrain au lieu du versement de la somme.

#### 3. Transport et mobilité

- Sécuriser les pistes cyclables et piétonnes le long des boulevards ;
- Améliorer et sécuriser les déplacements pour traverser l'autoroute 40 par des transports actifs ;
- Améliorer et sécuriser les déplacements pour permettre l'accès aux stations du REM par différents modes de transport ;
- Questionne l'impact de la densité sur la circulation ;
- Expliquer la situation en matière de circulation. Comment la ville envisage-t-elle de densifier sans augmenter les embouteillages ?

4. Hauteurs (autre que le Marché de l'Ouest)
  - Maximum 6 étages sur les boulevards ;
  - Réduire les hauteurs.
5. Marché de l'Ouest
  - Fournir des explications concernant le Marché de l'Ouest. Beaucoup d'inquiétudes concernant la hauteur de 9 étages du Marché et la perte du charme du caractère paysager du Marché ;
  - Proposition d'autoriser un projet de maisons unifamiliales ;
  - Organiser une séance spéciale pour le Marché de l'Ouest.
6. Général
  - Produire des simulations visuelles et sonores et des études d'impact ;
  - Adapter les services municipaux pour accompagner la croissance et le développement ;
  - Fournir une explication économique à l'augmentation des taxes. Certains pensent que ces projets augmenteront le compte de taxes des habitants (plus d'habitants = plus de services = plus de taxes).

### ***Bilan des 3 commentaires écrits***

1. 11590, 11598-11798 et 11680, boulevard de Salaberry (Marché de l'Ouest)
  - Limiter la hauteur à 4 étages ;
  - Exiger une architecture audacieuse candidate à un prix d'architecture.
2. 11590, 11598-11798 et 11680, boulevard de Salaberry (Marché de l'Ouest)
  - Autoriser une gamme d'usages commerciaux sans limiter la nature et la superficie des commerces ;
  - Autoriser la mixité au rez-de-chaussée ;
  - Maintenir la hauteur maximale de 30 mètres (9 étages) sauf pour un bâtiment repère pouvant atteindre une hauteur de 42 mètres ;
  - Exclure un stationnement étagé dans le calcul du taux d'implantation maximal ;
  - Diminuer l'aire d'agrément à 15 m<sup>2</sup> / logement ;
  - Inclure dans la définition d'aire d'agrément : salle d'exercice, aires communes intérieures, terrasses aménagées au toit, marché saisonnier, places et parvis, rue d'ambiance (terrasses, plantations, mobilier urbain) ;
  - Diminuer le ratio de stationnement à 1,25 et 10% du ratio résidentiel pour les cases des visiteurs ;
  - Autoriser des cases pour visiteur à la fois à l'intérieur et à l'extérieur.
3. 3627-3645 et 3669-3679 boulevard des Sources (lots 2 260 693, 2 260 590, 2 260 591)
  - Augmenter la hauteur permise à 30 mètres (9 étages) ;
  - Ne pas réduire le taux d'implantation à 30% ;
  - Ne pas exiger de stationnement sous-terrain pour l'ajout de logements à un bâtiment commercial existant ;
  - Autoriser plus d'usages commerciaux.

## Questionnaire results - April 4 to 15, 2024

Following various public consultation events in 2023, a presentation of the preliminary proposals for the future Urban Planning Programme of the City of Dollard-des-Ormeaux was made available to the public on March 27, 2024, in the form of two video capsules on the City's website. An Open House event was then held to provide citizens of Dollard-des-Ormeaux with an opportunity to speak to City professionals about the proposals, to ask their questions and to provide their feedback. At this event, a questionnaire was made available to residents in order to gather their comments. This questionnaire was also made available on the website and the social media accounts of the City, from April 4 to 15, 2024.

### ***Participation***

- 4 videos viewed more than 1,200 times;
- 125 residents encountered at the Open House:
  - 40 residents on April 4;
  - 85 residents on April 6;
- 35 questionnaires completed;
- 3 written commentaries received.

### ***Sociodemographic trends***

- The analysis of the results was initially intended to focus on the age, type of dwelling and number of years the respondent has lived in Dollard-des-Ormeaux. However, no clear trends emerged. Some respondents, aged over 45 and living in single-family homes in Dollard-des-Ormeaux for more than 11 years, were both in favour and opposed to the proposed heights and densifications.

### ***Main question***

The main question focused on the degree of agreement with the addition of residential use to the main boulevards, St-Jean, des Sources, De Salaberry and Sunnybrooke, and the proposed heights.

- Densification: 26 respondents agreed or strongly agreed, 5 moderately agreed, 6 slightly agreed, and 3 disagreed.
- Height: 18 respondents agreed or strongly agreed, 1 moderately agreed, 9 slightly agreed, and 8 disagreed.

### ***Results interpretation***

Densification does not raise major concerns among residents, who recognize the need for the area to evolve in response to the housing crisis and environmental concerns. However, opinion on heights is equally divided, reflecting concerns among residents.

### ***Issues at stake***

Among respondents in favor of densification but opposed to the proposed heights, traffic congestion and the preservation of natural environments are priority issues., However, for those opposed to densification and the proposed heights, the housing crisis is also an important issue, but preserving the beauty of the city, the quality of life of residents, and traffic and safety concerns are more important, which may explain why respondents are opposed (more people = more cars and congestion = less safety on the streets).

### ***Summary of comments submitted in the questionnaire***

Densification is seen as a necessary response to the housing crisis and environmental issues but more effort is needed to address residents' concerns. The comments and suggestions submitted by respondents can be grouped into 6 themes:

#### 1. Housing

- Questions were raised about housing affordability. Some respondents see new residential construction as an investment opportunity for people who will buy apartments to rent again at a very high price;
- Provide social and affordable housing;
- Favourable to the addition of residential use along the boulevards;
- Protect single-family neighborhoods from development.

#### 2. Natural environments and urban landscape

- Preserving the natural environment and landscape/urban character of Dollard-des-Ormeaux is very important to residents, who would not like to see it transformed (they see a certain charm in it) and would not like to see buildings that resemble the downtown of Montreal (e.g. glass facades);
- Require tree planting ;
- Require green roofs ;
- Increase the green spaces required for development projects;
- Opt for land transfers instead of financial contributions for the parks, playgrounds and natural areas fee,

#### 3. Transport and Mobility

- Safe bicycle and pedestrian paths along boulevards;
- Improve and secure access over Autoroute 40 for active transportation;
- Improve and secure access to the REM stations for various modes of transportation;
- Question the impact of density on traffic;
- Explain the traffic situation. How does the city plan to densify without increasing traffic congestion?

#### 4. Heights (other than the Marché-de-l'Ouest)

- Maximum 6 storeys on boulevards;
- Reduce heights.

5. **Marché-de-l'Ouest**

- Provide explanations relating to the Marché-de-l'Ouest. Concern about the 9-storey height of the market and the loss of its charming landscape and character;
- Proposal to authorize a single-family housing project;
- Organize a special session on the Marché-de-l'Ouest.

6. **General**

- Produce visual and sound simulations and impact studies;
- Adapt municipal services to accommodate growth and development;
- Provide an economic explanation for tax increases. Some believe that these projects will increase residents' tax bills (more residents = more services = more taxes).

***Summary of the 3 written commentaries***

1. 11590, 11598-11798 and 11680, de Salaberry Boulevard (Marché-de-l'Ouest)

- Limit height to 4 storeys ;
- Require bold architecture worthy of an architecture prize.

2. 11590, 11598-11798 and 11680, de Salaberry Boulevard (Marché-de-l'Ouest)

- Authorize a range of commercial uses without limiting the nature and size of businesses;
- Allow mixed-use on the first floor;
- Maintain the maximum height of 30 metres (9 storeys) except for one landmark building that could attain a height of 42 metres;
- Exclude deck parking when calculating the maximum lot coverage
- Reduce the amenity area to 15 m<sup>2</sup> / dwelling unit;
- Include in the definition of amenity area: gym, indoor communal areas, rooftop terraces, the seasonal market, public squares, street ambience (terraces, landscaping, urban furnishings);
- Reduce the parking ratio to 1.25 plus 10% of the residential ratio for visitor parking;
- Allowing both indoor and outdoor visitor parking spaces.

3. 3627-3645 and 3669-3679 des Sources Boulevard (lots 2 260 693, 2 260 590, 2 260 591)

- Increase the permitted height to 30 metres (9 storeys) ;
- Do not reduce lot coverage to 30%;
- Do not require underground parking for the addition of dwelling units to an existing commercial building;
- Permit more commercial uses.