

Projets de Plan d'urbanisme et de règlement de zonage révisés de la Ville de Dollard-des-Ormeaux

L'avenir du Marché de l'Ouest

Mémoire soumis dans le cadre des assemblées publiques de consultation
pour l'adoption des règlements révisés de Dollard-des-Ormeaux

18 février 2025



CORPORATION IMMOBILIÈRE

TABLE DES MATIÈRES

1. Mise en contexte	3
1.1. Présentation de l'équipe	3
1.2. Le contexte actuel du Marché de l'Ouest.....	3
1.3. L'objectif de ce mémoire.....	6
2. Le projet de Plan d'urbanisme de la Ville de DDO	6
2.1. Le statu quo	6
2.2. Affectation du sol.....	7
2.3. Superficies commerciales.....	7
2.4. Densité	7
2.5. Hauteur de bâtiment	8
2.6. Rapport bâti/terrain.....	8
2.7. Aires d'agrément	8
2.8. Stationnement	8
3. Le projet de règlement de zonage de la ville de DDO.....	9
3.1. Usages autorisés.....	9
3.2. Superficies commerciales.....	10
3.3. Densité	10
3.4. Hauteur de bâtiment	10
3.5. Rapport bâti/terrain.....	10
3.6. Dimensions de terrain.....	10
3.7. Aires d'agrément	10
3.8. Stationnement	10
4. Les besoins du Marché de l'Ouest	11
4.1. Affectations du sol et usages.....	11
4.2. Superficies commerciales.....	12
4.3. Densité	12
4.4. Hauteur de bâtiment	13
4.5. Stationnement	14
4.6. Aires d'agrément	14
5. Conclusion	15

1. Mise en contexte

1.1. Présentation de l'équipe

Fonds de Placement Immobilier BTB (BTB)

Fondée à Montréal (Québec) en 2006, BTB est un propriétaire immobilier actif dans l'est et l'ouest du Canada, où elle possède et gère le Marché de l'Ouest dans la ville de Dollard-des-Ormeaux. BTB croit que prendre soin des gens n'est pas seulement la bonne chose à faire, c'est aussi une bonne affaire. Après tout, les espaces que BTB offre à ses clients ne sont rien sans les gens qui les occupent, la clé de son succès.

Jadco

Entreprise familiale fière de son expertise en projets résidentiels et depuis plus de 30 ans, chaque projet résidentiel de Jadco est construit selon les spécifications les plus exigeantes. Les projets de Jadco sont respectueux de leur contexte, harmonieusement intégrés à l'environnement existant et pensés de manière à toujours améliorer le site pour les générations futures. Notre approche centrée sur l'humain, avec un accent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), se traduit par une conception adaptée à la collectivité, des espaces verts en abondance et une meilleure qualité de vie. À une époque où la demande en logements abordables de qualité ne cesse de croître, nous continuons à servir nos locataires en dépassant leurs attentes en matière de service et de qualité de construction.

Fahey et associés (Fahey)

Depuis 25 ans, Fahey a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives en design urbain, en urbanisme et en architecture de paysage. La firme emploie actuellement plus de 35 professionnels reconnus dans le domaine de l'urbanisme, du design et de l'aménagement permettant d'offrir des services de haut niveau dans tous les champs du développement urbain. Les professionnels de Fahey sont reconnus pour leur aptitude à coordonner des projets de grande envergure et à élaborer des concepts de développement participant considérablement à la mise en valeur des milieux de vie.

Lemay Michaud

Lemay Michaud se distingue depuis sa fondation en 1979 par la qualité de ses interventions, qu'il s'agisse de faire surgir l'inventivité dans des situations contraignantes ou de revitaliser des sites en quête de nouvelles vocations. Son expertise se distingue dans les projets d'envergure des secteurs multi-résidentiel, hôtelier, commercial et de la restauration. Au cours des 40 dernières années, Lemay Michaud a participé à de nombreux projets de développement dans la plupart des grandes villes canadiennes. La firme a notamment travaillé à l'élaboration de projets mixtes à Montréal, Calgary, Saskatoon, Ottawa et Québec. Lemay Michaud croit fermement que la clé d'un projet réussi réside en la capacité à écouter et comprendre les besoins des clients, ce qui permet de mieux les transposer dans des environnements esthétiques et confortables, sans toutefois en sacrifier la fonctionnalité.

1.2. Le contexte actuel du Marché de l'Ouest

Fahey et Lemay Michaud ont été mandatées par BTB et Jadco pour réaliser et coordonner la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement pour le Marché de l'Ouest (ci-après **MDO**) dans la ville de Dollard-des-Ormeaux (ci-après **DDO**). La présentation du projet de redéveloppement imaginé pour le MDO vise à exposer la mutation d'un site résolument commercial et ne correspondant plus aux besoins de la clientèle et des

citoyens de DDO, en un nouveau milieu de vie complet qui conserve et voire même, qui améliore ses caractéristiques de lieu de rencontres et de convivialité ainsi que son attractivité légendaire. Cette reconfiguration du site propose le maintien du marché saisonnier et des locataires actuels intéressés à poursuivre leurs activités dans une nouvelle proximité aux résidents actuels et futurs de DDO.

Le Marché de l'Ouest

Véritable institution de la vie communautaire de DDO, le MDO constitue un lieu névralgique de développement en raison de sa localisation au cœur de la ville à proximité des grands parcs et du pôle institutionnel et communautaire ainsi que pour sa très forte charge symbolique, ce qui en fait un lieu de destination régional fréquenté par une population diversifiée.

Lieu de convergence et de festivités - en témoigne, entre autres, son achalandage hivernal durant le temps des Fêtes - le Marché souhaite aujourd'hui prendre le rythme d'une nouvelle urbanité. L'arrivée prochaine de la nouvelle gare des Sources ainsi que la modernisation de la gare de Sunnybrooke au sein du Réseau express métropolitain (REM) donnent l'opportunité de réinventer un site monofonctionnel, en un milieu de vie mixte, durable et à échelle humaine.

Situé au sud de DDO, à proximité de sa frontière administrative avec la ville de Pointe-Claire, le MDO est idéalement positionné en raison de sa grande proximité aux infrastructures routières d'importance. Sa connectivité à l'autoroute 40 par le boulevard des Sources lui confère un ancrage métropolitain qui le localise à 16 minutes de trajet automobile de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau et à 32 minutes du centre-ville de Montréal (Gare Centrale).

La proximité du MDO à la future gare des Sources du Réseau express métropolitain (REM), située à environ 22 minutes à pied et 15 minutes en autobus et aux gares existantes de Sunnybrooke et de Pierrefonds-Roxboro (environ 24 minutes en autobus) qui seront incluses dans le nouveau corridor ferroviaire, permet d'envisager un rabattement vers ces gares pour une clientèle d'usagers des transports en commun. Ainsi, lors de la mise en service du REM, la Gare Centrale sera accessible en 21 minutes depuis celle de Sunnybrooke et 23 minutes depuis la station Des Sources.



Figure 1, localisation du site. Source: Fahey et associés, 18 janvier 2023.

Enjeux

Depuis quelques années, le Marché de l'Ouest connaît un déclin important, marqué par le départ de locataires, une baisse de la fréquentation et une perte d'attractivité. Cette situation est d'autant plus aggravée par les rumeurs de la fermeture du Marché de l'Ouest qui circulent depuis des mois et qui drainent la vitalité des commerçants restants. Face à des enjeux croissants de rentabilité, de perte de vitalité et d'augmentation des espaces vacants, les commerçants se questionnent de plus en plus sur la pérennité de leur commerce.

Par ailleurs, en début d'année 2023, suite aux discussions avec la Ville relativement à un projet de redéveloppement imminent, plusieurs baux des commerçants n'ont pas été renouvelés afin d'assurer la flexibilité nécessaire pour procéder à la première phase du développement. Des locataires de renom comme le restaurant Madisons ont prématurément fermé leurs portes, ce qui continue d'aggraver la dévitalisation du Marché de l'Ouest.

1.3. L'objectif de ce mémoire

Le 20 mars 2024, la Ville de DDO a publié en ligne¹ les propositions préliminaires pour le plan d'urbanisme révisé (« **PU préliminaire** »). Ces propositions préliminaires concernent les secteurs présentant un potentiel de transformation, dont le MDO. Pour le MDO, le PU préliminaire prévoyait alors une densité maximale de 200 logements par hectare, ainsi que des hauteurs de bâtiment pouvant atteindre 9 étages.

Le 19 juin 2024, la Ville a tenu une séance de consultation publique sur les orientations préliminaires du Plan d'urbanisme pour le MDO sans que jamais le promoteur ne soit invité à présenter son projet aux citoyens de DDO. Un total de 360 personnes (présentiel et virtuel) ont participé à la consultation et on fait part de leurs commentaires ou questions.

Le 12 novembre 2024, la Ville de DDO a adopté le premier projet de Plan d'urbanisme (« **projet de PU** »). Ce projet de règlement ne reconduit pas les paramètres édictés dans le PU préliminaire, et maintient plutôt le statu quo en ce qui concerne le MDO, suite aux préoccupations véhiculées par une partie de la population lors de la séance de consultation du 19 juin 2024. En effet, le projet de PU soutient que tout projet de redéveloppement du MDO devra être « *soumis à un processus de planification par projet particulier, impliquant la population, préalable à toute modification au règlement de zonage* » (source : projet de PU, p.32).

Le 14 janvier 2025, la Ville a adopté le *Projet de Règlement de zonage no. R-2025-199* (« **projet de règlement de zonage** »). Pour la zone du MDO (C-568), le projet de règlement de zonage reflète la volonté véhiculée dans le projet de PU de maintenir le statu quo, et propose donc des dispositions similaires à celles existantes actuellement dans le règlement de zonage no. 82-704. Plus de détails seront présentés à la section 3 du présent mémoire.

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de DDO tient désormais des assemblées publiques de consultation, en vue de l'adoption des projets de plan d'urbanisme et de règlement de zonage révisés, et incite tout citoyen à faire part de ses réflexions sur lesdits projets de règlement.

Ainsi, le présent mémoire vise à mettre en lumière des pistes de réflexion sur certains des paramètres réglementaires proposés dans les projets de PU et de règlement de zonage, par rapport au MDO qui sévit actuellement des enjeux qui compromettent sa vitalité.

2. Le projet de Plan d'urbanisme de la Ville de DDO

Le 12 novembre 2024, la Ville de DDO a adopté lors de la séance ordinaire du Conseil municipal le « *projet de règlement R-2024-190 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* » (« projet de PU »).

2.1. Le statu quo

D'emblée, le projet de PU préconise le maintien du « statu quo » pour le MDO :

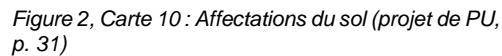
Pour le Marché de l'Ouest, les dispositions actuelles du règlement de zonage seront conservées telles quelles dans la nouvelle réglementation; et tout projet de développement devra faire l'objet d'un processus de planification par projet particulier, impliquant la population, avant que les dispositions réglementaires soient modifiées pour autoriser le projet. (Projet de PU, p. 30)

¹ Source : <https://ville.ddo.qc.ca/projets-speciaux/refonte-du-plan-durbanisme/>

L'affectation du sol prévue pour le MDO est mixte. Les fonctions dominantes et complémentaires suivantes sont autorisées dans cette affectation :

- Habitation
- Commerce, service
- Centre commercial
- Bureau

- Équipement récréatif, culturel, communautaire ou institutionnel
- Industrie légère
- Industrie existante



Sur le terrain du Marché de l'Ouest, les fonctions dominantes autorisées par le plan d'urbanisme antérieur demeureront inchangées et seront reportées au présent Plan d'urbanisme. Tout projet de développement du Marché de l'Ouest intégrant une composante résidentielle devra être soumis à un processus de planification par projet particulier, impliquant la population, préalable à toute modification au règlement de zonage. (Projet de PU, p. 32)

Maintien des normes actuelles du règlement de zonage pour protéger et valoriser les espaces commerciaux composant le Marché de l'Ouest et pour maintenir l'accès aux produits maraîchers horticoles et aux services alimentaires, notamment en garantissant que tout projet de redéveloppement du Marché de l'Ouest comporte une superficie commerciale intérieure et extérieure au moins équivalente à celles existantes (marché intérieur, marché extérieur et autres espaces commerciaux).

Pour une affectation au sol mixte, le projet de PU prévoit instaurer une densité résidentielle minimale nette de 150 logements à l'hectare, et une densité maximale nette de 175 logements par hectare (hors aire TOD) (projet de PU, p. 34). À titre informatif, la densité *minimale* autorisée dans une aire TOD est de 240 logements par hectare.

2.5. Hauteur de bâtiment

Le projet de PU n'édicte pas de paramètres en lien avec les hauteurs de bâtiment, mais précise :

Que les hauteurs maximales dans ces secteurs à plus haute densité seront révisées [dans les règlements d'urbanisme] et, dans la plupart des cas, inférieures à celles actuellement prescrites, afin d'assurer l'intégration harmonieuse des projets au milieu dans lequel ils s'insèrent, que ce soit le long des boulevards ou au centre de la ville. (Projet de PU, p. 36)

2.6. Rapport bâti/terrain

Dans les secteurs où la mixité des usages est préconisée, il est prévu, en vertu de l'annexe B, de limiter l'occupation du bâtiment principal à 30% de la superficie du terrain. Toutefois, une note de bas de page indique que cette disposition est présentée à titre indicatif seulement, et qu'elle sera adaptée dans la réglementation d'urbanisme finale, pour refléter les choix d'aménagement découlant des consultations publiques tenues en avril et juin 2024.

2.7. Aires d'agrément

Dans les secteurs où la mixité des usages est préconisée, il est prévu, en vertu de l'annexe B, d'exiger l'aménagement d'aires d'agrément extérieures selon un ratio de 28,8 m² / logement. Toutefois, une note de bas de page indique que cette disposition est présentée à titre indicatif seulement, et qu'elle sera adaptée dans la réglementation d'urbanisme finale, pour refléter les choix d'aménagement découlant des consultations publiques tenues en avril et juin 2024.

2.8. Stationnement

Le projet de PU préconise que les exigences minimales en nombre de cases de stationnement (ratios) seront réduites pour les ajuster à la mobilité active et collective dans les secteurs à plus forte densité et à proximité des transports collectifs et que tout bâtiment mixte devra comporter une très forte proportion de stationnements souterrains. (Projet de PU, p.36)

À titre indicatif (annexe B du projet de PU), dans les secteurs où la mixité de usages est préconisée, il est prévu de modifier les ratios de stationnement par logement à 1,5 pour les projets résidentiels et 1,25 pour les projets dans les aires TOD (rayon d'un km des stations du REM). Il est également prévu d'instaurer un minimum de 90% des cases de stationnement résidentiel en souterrain.

3. Le projet de règlement de zonage de la ville de DDO

Le 14 janvier 2025, la Ville de DDO a adopté lors de la séance ordinaire du Conseil municipal le projet de « règlement de zonage R-2025-199 en remplacement du règlement de zonage 82-704 et d'autres dispositions en matière de zonage » (« projet de règlement de zonage »). Le projet de règlement de zonage place le site du MDO dans la zone C-568, tel qu'illustré à la figure ci-bas.

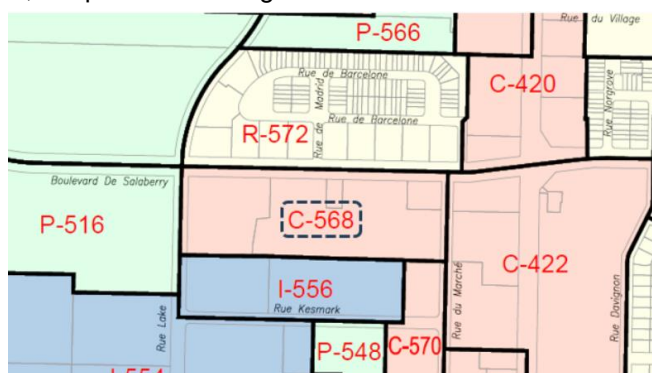


Figure 3, Localisation de la zone C-568 du MDO. Source: annexe B du projet de règlement de zonage

3.1. Usages autorisés

Les usages suivants sont autorisés dans la zone C-568 :

- Commerce de voisinage
- Restauration
- Service administratif et professionnel
- Commerce de divertissement

Toutefois, une série de dispositions spécifiques à la zone C-568 sont prévues, en vertu de la section 51 (articles 387 à 381) du projet de règlement de zonage, dont :

- Max. 1 usage « Marché agricole² » dans la zone;
- Max. 1 établissement de « vente de produits de l'alimentation » dans un bâtiment en structure isolée;
- De la sous-classe d'usages « Restauration C2-1 », seuls les usages « Restaurant », « Vente de repas sans place assise » et « Restaurant avec bar » sont autorisés;
- Seul l'usage « Institution financière » de la sous-classe « Service administratif et professionnel (C3-1) » est autorisé. Cet usage doit être à l'intérieur du bâtiment principal abritant l'usage « Marché agricole ».
- Seul l'usage « Vente au détail de produits de tabac » de la classe « Commerce de divertissement (C4) » est autorisé. Cet usage doit être à l'intérieur du bâtiment principal abritant l'usage « Marché agricole ».

L'usage résidentiel n'est pas autorisé dans la zone C-568.

² L'article 71 définit le terme « Marché agricole » de la manière suivante : *Bâtiment à utilisation mixte comportant des aires intérieures ou extérieures conçues, utilisées ou destinées à être utilisées pour la vente de produits de la ferme et du potager.*

3.2. Superficies commerciales

En vertu de la section 51 (articles 387 à 381) du projet de règlement de zonage, les usages autorisés dans la zone C-568 sont assujettis à une série de restrictions en termes de superficies de plancher :

- Commerce de voisinage C1 autre que « Vente de produits de l'alimentation » et « Marché agricole » : Max. 1 300 m² de la superficie totale de plancher.
- Le bâtiment principal abritant l'usage « Marché agricole » doit être dédié aux activités de vente au détail de produits de la ferme et du potager pour au moins la moitié de sa superficie intérieure.;
- Usages « Restaurant » et « Vente de repas sans place assise » : max. 35 % de la superficie totale de l'ensemble des bâtiments de la zone.
- Un max. de 2 bâtiments principaux en structure isolée d'une hauteur maximale de 2 étages, conçus, utilisés ou destinés à être utilisés pour le compte d'un seul établissement de restauration chacun, est autorisé dans la zone.
- Restaurants avec bar : min. 279 m².

3.3. Densité

Contrairement au règlement de zonage 82-704 actuel, le projet de règlement de zonage ne prévoit aucune disposition en termes de densité pour la zone C-568 du MDO.

3.4. Hauteur de bâtiment

Contrairement au règlement de zonage 82-704 actuel, le projet de règlement de zonage ne prévoit aucune disposition en termes de hauteur de bâtiment pour la zone C-568 du MDO.

3.5. Rapport bâti/terrain

Contrairement au règlement de zonage 82-704 actuel, le projet de règlement de zonage ne prévoit aucune disposition en termes de rapport bâti/terrain pour la zone C-568 du MDO.

3.6. Dimensions de terrain

La grille de zonage de la zone C-568 prescrit une superficie de lot minimale de 27 870 m² et une largeur de terrain minimale de 213 m. Il importe de noter que le règlement de zonage 82-704 actuel autorise également une superficie de lot minimale de 2 787 m² pour les bâtiments commerciaux, mais ceci n'est plus le cas dans le projet de règlement de zonage.

3.7. Aires d'agrément

Aucune disposition n'est prévue à la grille C-568 en termes d'aires d'agrément puisque l'usage résidentiel n'est pas autorisé.

3.8. Stationnement

Pour les ratios de stationnement commerciaux, l'article 250 du projet de règlement de zonage prescrit les ratios suivants :

- Commerce de vente au détail : min. 1 case par 30 m²;
- Restaurant pour emporter sans place assise : min. 1 case / 10 m² (min. 10 au total);

- Restaurant : min. 1 case par 3 places assises;
- Service personnel avec clientèle sur place : min. 1 case / 20 m²;
- Marché agricole : min. 2 cases par 30 m² + 1 case / camion de marchand.

Il importe de noter que les ratios prescrits pour le marché agricole sont plus restrictifs que dans le règlement de zonage 82-704 actuel, qui prescrit l'équivalent d'un minimum de 1,89 case par 30 m² de superficie de plancher.

Pour les ratios résidentiels, le projet de règlement de zonage est conçu de manière à instaurer un ratio spécifique à chaque zone, par le biais des grilles de zonage. Dans la zone C-568, aucune disposition n'est prévue pour le ratio résidentiel puisque l'usage résidentiel n'est pas autorisé. À titre de référence, dans la zone voisine C-422 sur le boul. Des Sources, le ratio minimal exigé est de 1,5 case par logement. Dans une aire TOD (exemple zone C-456), le minimum est de 1,25 case par logement.

4. Les besoins du Marché de l'Ouest

Dans un premier temps, BTB et Jadco saluent la reconnaissance du caractère unique du Marché de l'Ouest et son importance pour la Ville de DDO et ses citoyens.

Concernant les paramètres présentés à la section précédente, BTB et Jadco souhaiteraient apporter certaines précisions et soulever certaines préoccupations, dans l'optique d'assurer la viabilité du projet de redéveloppement souhaité pour le site et la création d'un milieu de vie à la hauteur des attentes de la population de DDO.

4.1. Affectations du sol et usages

Désirant créer un milieu de vie complet doté de l'ensemble des besoins de la vie courante, le MDO revisité accordera une grande importance aux espaces résidentiels, sans toutefois aliéner le caractère commercial et maraîcher de la propriété. En effet, le site constitue une opportunité unique à DDO en termes de densification intelligente du territoire et de rétention et d'attraction d'une population locale et régionale, ce qui n'est pas possible avec la réglementation actuelle.

La force du MDO actuel vient principalement des maraîchers, des commerçants et des restaurateurs qui s'y sont installés. Faisant partie intégrante du projet de redéveloppement, BTB offrira la possibilité aux commerçants actuels de s'installer dans les nouveaux locaux situés aux rez-de-chaussée des immeubles à vocation majoritairement résidentielle, s'ils le désirent. Notons également que l'arrivée sur le site même de nouveaux résidents implique de fournir une offre commerciale adaptée et répondant aux besoins de la vie courante.

En ce sens, BTB et Jadco saluent l'affectation mixte projetée pour le site du MDO dans le projet de PU, mais déplore l'absence de concordance avec le projet de règlement de zonage, lequel spécifie que l'usage résidentiel n'est pas autorisé pour le site du MDO. Pourtant les consultations publiques de la ville constituent une belle opportunité pour consulter les citoyens de DDO sur la vision future du MDO.

Considérant la volonté de la Ville de DDO de faire du MDO une nouvelle « *centralité mixte* » (projet de PU, carte 6), où on y retrouve des « *milieux de vie complets, où il fait bon vivre, travailler et se divertir* » (projet de PU, énoncé de vision, p. 11) et ce, dans un « *moment où le pays vit une crise [du logement] d'une ampleur rarement vue, où la pénurie et le prix élevé des logements affectent tous les types de ménages et de revenus* » (projet de PU, p.12) et où il est « *primordial de participer à la recherche de solutions et de stratégies favorisant la construction de nouvelles habitations* » (projet de PU, p.12), il nous paraît insensé que les usages

résidentiels ne soient pas autorisés dans le projet de règlement de zonage, alors que l'affectation « mixte » du projet de PU l'autorise.

Concernant les affectations du sol et les usages, nous sommes d'avis que le paramètre réglementaire à prévoir dans le secteur du Marché de l'Ouest soit le suivant :

- **Recommandation 1 :** Autoriser, dans la zone C-568 projetée pour le MDO, l'usage résidentiel multifamilial R5 de plein droit.

4.2. Superficies commerciales

Les superficies et pourcentages afférents au projet de redéveloppement proposé évolueront au fil du temps, en fonction de l'évolution des besoins du marché. En ce sens, il est difficile d'introduire des superficies ou des pourcentages minimaux ou maximaux. La présence même du Marché conditionne naturellement un mix commercial orienté vers l'alimentaire et attire les commerçants dans le domaine à s'installer aux abords de ce point névralgique. Par ailleurs, les locataires du MDO feront partie intégrante du processus de conception du projet de redéveloppement, dans le sens où leurs besoins en termes de superficie commerciale, ratios de stationnement et autres éléments seront pleinement considérés dans l'élaboration du projet.

Nonobstant, BTB et Jadco reconnaissent l'importance du caractère commercial alimentaire du Marché de l'Ouest, et s'engagent par le fait même à proposer un minimum de 50% de commerces alimentaires dans tout projet de redéveloppement du MDO.

Concernant les superficies commerciales, nous sommes d'avis que le paramètre réglementaire à prévoir dans le secteur du Marché de l'Ouest soit le suivant :

- **Recommandation 2 :** Autoriser une vaste gamme d'usages commerciaux, sans limitation quant à leur nature (commerces alimentaires, commerce de détail, services personnels et professionnels), tout en limitant les usages autres qu'alimentaires à une superficie totale de 50% des aires commerciales.

4.3. Densité

La densité proposée d'un maximum de 175 logements par hectare nous paraît limitative considérant que le site est identifié comme le centre-ville de DDO et que celui-ci est situé aux portes de l'aire TOD de la station du REM Des Sources (distance de 1,1 km). En effet, le site du MDO constitue un endroit idéal pour accueillir de nouveaux ménages ou encore la population vieillissante de DDO, qui requiert une offre de logements mieux adaptés à leurs besoins spécifiques, de manière à pouvoir demeurer résidents de DDO. La proximité du pôle communautaire, de nombreux parcs, de la station du REM, des commerces et services le long du boulevard Des Sources (ainsi que ceux implantés sur le site du MDO), sont tous des atouts considérables qui font du MDO un site à fort potentiel de création de milieux de vie complets. De plus, la « tendance » à la densification et au redéveloppement de centres commerciaux est entamée depuis un certain temps à l'échelle de la province³, pour contrer l'étalement urbain, réduire les effets des îlots de chaleur et encourager la mobilité douce.

Enfin, comme l'a précisé également la Ville de DDO lors de la séance de consultation publique du 19 juin 2024, les coûts de redéveloppement reliés à tout projet de redéveloppement sont très élevés, et nécessitent une densité appropriée pour absorber ces coûts :

³ Journal de Montréal, 3 février 2025 : « Je vais faire mon épicerie en pantoufles » : quand les centres commerciaux se convertissent en habitations ([lien](#));

La Presse, 30 janvier 2021 : Centres commerciaux – Moins d'asphalte, plus de rendement ([lien](#));

Q&R 12 : Q. Est-il essentiel d'ajouter ces logements pour réaménager le Marché ? Est-il possible de moderniser le Marché de l'Ouest sans y ajouter d'activités résidentielles ?

R - La ville n'est pas propriétaire du site. Il s'agit d'une propriété privée et la ville ne peut donc pas donner d'argent. D'un point de vue économique, des lieux comme le Marché de l'Ouest ne se portent pas bien, c'est pourquoi il y a un intérêt dans le redéveloppement à usage mixte. Le rôle de la ville est de mettre en place des réglementations pour ces projets de redéveloppement mixtes. Le problème avec ces types de sites sont les coûts. Par exemple, la rénovation d'une simple aire de stationnement peut coûter jusqu'à sept millions de dollars. Cela signifie que l'argent doit venir d'ailleurs, et vous ne pouvez pas mettre le fardeau sur les futurs locataires. C'est un vrai défi de revitaliser et moderniser sans intégrer d'autres usages. C'est un trop grand défi économique. (Ville de DDO, résumé de la période de questions, 19 juin 2024, [lien](#))

Concernant la densité, nous sommes d'avis que le paramètre réglementaire à prévoir dans le secteur du Marché de l'Ouest soit le suivant :

- **Recommandation 3 :** Proposition d'une densité maximale de 240 logements par hectare net, soit la densité minimale prescrite dans les aires TOD dans le projet de PU.

4.4. Hauteur de bâtiment

Contrairement aux zones commerciales situées le long du boulevard Des Sources qui autorisent une hauteur maximale variant entre 8 et 14 étages dans le projet de règlement de zonage, la zone C-568 ne prévoit aucune disposition en termes de hauteur de bâtiment. Cependant, pour assurer une densité suffisante, mais qui respecte également l'intégration urbaine au cadre bâti existant, nous sommes d'avis qu'une hauteur maximale de 30 m (~9 étages) devrait être autorisée sur le site du MDO.

De plus, lors de la séance de consultation publique, la Ville de DDO estime qu'une hauteur maximale de 9 étages est appropriée pour un site comme celui du MDO :

(Q&R 9) - Q. Pourquoi construire 9 étages ? La zone résidentielle est-elle prise en considération lors de la détermination d'une telle échelle ?

R - La réglementation actuelle sur la hauteur des bâtiments est de 32 mètres ; à DDO, nous avons plusieurs bâtiments de 6 à 8 étages. Dans la zone du Marché de l'Ouest, il y a au sud une zone industrielle, à l'est une zone commerciale, à l'ouest une zone institutionnelle et au nord une zone résidentielle de moyenne densité, qui a déjà une hauteur de 13 mètres par rapport à la rue. Il y a un boulevard d'une largeur de 35 mètres entre le site et le secteur résidentiel adjacent, ce qui n'est pas une rue locale mesurant 15 mètres en largeur. C'est un boulevard à 6 voies et 2 voies de pistes cyclables avec des trottoirs de chaque côté donc ce n'est pas une rue typique. C'est le type de densité que l'on rencontre dans ce genre de situation, ce qui signifie qu'elle n'est pas anormale. (Ville de DDO, résumé de la période de questions, 19 juin 2024, [lien](#))

Considérant la volonté de la Ville de créer une nouvelle centralité mixte sur le site du MDO, il est surprenant de constater que le projet de règlement de zonage ne prévoit aucune disposition en termes de hauteur de bâtiment maximale. Ainsi, nous sommes d'avis que les paramètres réglementaires à prévoir dans le secteur du Marché de l'Ouest soient les suivants :

- **Recommandation 4 :** Proposition d'une hauteur minimale de 6 étages et maximale 9 étages pour les immeubles mixtes, sauf pour un bâtiment-repère pouvant atteindre une hauteur maximale de 12 étages, et d'une hauteur minimale de 1 étage pour les immeubles commerciaux.

4.5. Stationnement

Nous sommes d'avis qu'un ratio de stationnement résidentiel minimal de 1,5 case / logement n'est pas approprié au site du Marché de l'Ouest. Un ratio de 1,1 case (incluant les cases pour visiteurs) serait plus approprié pour une « centralité mixte ». Afin de confirmer qu'un tel ratio est adéquat pour le projet du Marché de l'Ouest, l'expertise de la firme d'ingénierie CIMA+ a été retenue pour réaliser une étude détaillée sur les besoins en termes de stationnement résidentiel.

L'étude réalisée par CIMA+ en août 2022, soutient que le ratio de stationnement résidentiel proposé est adéquat pour répondre aux besoins des résidents. Une série de mesures seront également proposées aux résidents (navette vers le REM Des Sources et autopartage) dans le souci de développer un projet le plus durable possible et inciter l'utilisation de moyens autres que motorisés pour les déplacements quotidiens.

Notons également qu'une offre variée et complète de commerces, de services, de parcs et d'activités récréatives ou communautaires destinés à répondre aux besoins de la vie courante se retrouveront sur le site même ou à distance de marche du MDO, ce qui réduit grandement la nécessité d'utiliser la voiture pour les déplacements quotidiens des résidents.

Enfin, certains des ratios de stationnement commerciaux exigés dans le projet de règlement de zonage sont supérieurs à ceux de la réglementation actuelle. Selon nous, exiger des ratios de stationnement commerciaux plus élevés va à l'encontre des meilleures pratiques en urbanisme et en développement durable, particulièrement dans un milieu où on désire créer une nouvelle « centralité mixte ». Cela dit, tout projet de redéveloppement fera l'objet d'une étude de circulation, et l'offre en stationnements commerciaux sera adaptée aux réels besoins des commerçants du MDO.

Concernant les paramètres en lien avec le stationnement, nous sommes d'avis que les paramètres réglementaires à prévoir dans le secteur du MDO soient les suivants :

- **Recommandation 5 :** Exiger un ratio de stationnement résidentiel minimal de 1,1 case / logement, incluant les cases pour visiteurs.
- **Recommandation 6 :** Exiger un ratio de stationnement commercial minimal de 1 case par 24,77 m² (l'équivalent de 3,75 cases par 1 000 pi²) d'espaces commerciaux (toutes catégories confondues).

4.6. Aires d'agrément

Actuellement, l'usage résidentiel n'est pas autorisé dans la zone C-568. Dans la mesure où nous proposons que celui-ci le soit, les dispositions en lien avec les aires d'agrément s'appliqueront et seront tenues en compte dans tout projet de redéveloppement.

Désirant créer un milieu de vie attrayant, avec des espaces publics de qualité, où tous les besoins de la vie courante pourront se faire à pied, le projet proposera un réseau de rues d'ambiance et le Marché et son environnement immédiat, point focal de tout projet de redéveloppement, seront traités de manière à être une destination et un lieu de rassemblement pour les résidents du projet, mais également pour tous les citoyens de DDO.

Ainsi, ces aménagements feront partie intégrante du concept d'aménagement du projet. Plus que de simples espaces de circulation, ces éléments sont des lieux de détente et d'activités récréatives actives et passives où amis et familles se retrouvent pour socialiser et profiter de l'expérience du Marché. De ce fait, nous considérons que ces espaces devraient être comptabilisés comme étant des aires d'agrément.

À l'intérieur des bâtiments mixtes, des salles d'exercice et des aires communes seront mises à disposition des résidents. Sur les toits-terrasses, il sera possible de retrouver du mobilier urbain de détente (tables à manger avec pergolas, canapés et fauteuils, chaises longues, foyer au gaz ou encore des bacs de plantation

pour agriculture urbaine) et une offre additionnelle de plantations (arbres à petit ou moyen déploiement et bacs de plantation). Par ailleurs, ces toits-terrasses bénéficieront d'une vue incontournable à la fois vers l'animation des rues d'ambiance et vers le pôle civique de Dollard-des-Ormeaux et le parc du Centenaire. La proximité de ces 2 derniers équipements municipaux offre une continuité d'aménagement extérieur et intérieur constituant des aires d'agréments.

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'avis qu'un ratio de 28,8 m² / logement n'est pas approprié pour un projet mixte de plus haute densité dans une « centralité mixte », qui accordera par ailleurs une grande importance à l'aménagement des espaces extérieurs privés, mais accessibles et ouverts à tous, comme s'ils étaient des espaces publics.

Concernant le ratio d'aires d'agrément, nous sommes d'avis que les paramètres réglementaires à prévoir dans le secteur du Marché de l'Ouest soient les suivants :

- **Recommandation 7 :** Exiger un ratio d'aires d'agrément minimal de 15 m² / logement.
- **Recommandation 8 :** Veiller à ce que les éléments suivants soient inclus dans la définition d'aires d'agrément pour le MDO : balcons/loggias, salles d'exercice, aires communes intérieures, terrasses aménagées au toit, marché saisonnier, aménagements publics autour du Marché, rues d'ambiance (terrasses, plantations, mobilier urbain).

5. Conclusion

Devant la dévitalisation continue du Marché de l'Ouest depuis quelques années, marqué par le départ de locataires, une baisse de la fréquentation et une perte d'attractivité, l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme et ses règlements de concordance constitue une opportunité rare d'insuffler une nouvelle vitalité à ce site emblématique dans la ville de Dollard-des-Ormeaux. Jusqu'à tout récemment, les propositions préliminaires présentées en ligne le 20 mars 2024 mettaient la table à un projet de redéveloppement prometteur répondant aux besoins de tous.

Or, il est surprenant de constater que le projet de PU R-2024-190 adopté le 12 novembre 2024 préconise au contraire le maintien du « statu quo » sur le site du MDO, décision reflétée à travers les dispositions présentées dans le projet de règlement de zonage R-2025-199. Afin de permettre la réalisation d'un projet de redéveloppement du Marché de l'Ouest en un milieu de vie agréable pour les futurs résidents et consommateurs, BTB Reit et Jadco formulent une série de recommandations à considérer dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme R-2024-190 et du règlement de zonage R-2025-199 :

- **Recommandation 1 :** Autoriser, dans la zone C-568 projetée pour le MDO, l'usage résidentiel multifamilial R5 de plein droit;
- **Recommandation 2 :** Autoriser une vaste gamme d'usages commerciaux, sans limitation quant à leur nature (commerces alimentaires, commerce de détail, services personnels et professionnels), tout en limitant les usages autres qu'alimentaires à une superficie totale de 50% des aires commerciales;
- **Recommandation 3 :** Proposition d'une densité maximale de 240 logements par hectare net, soit la densité minimale prescrite dans les aires TOD dans le projet de PU;

- **Recommandation 4 :** Proposition d'une hauteur minimale de 6 étages et maximale 9 étages pour les immeubles mixtes, sauf pour un bâtiment-repère pouvant atteindre une hauteur maximale de 12 étages, et d'une hauteur minimale de 1 étage pour les immeubles commerciaux.
- **Recommandation 5 :** Exiger un ratio de stationnement résidentiel minimal de 1,1 case / logement, incluant les cases pour visiteurs;
- **Recommandation 6 :** Exiger un ratio de stationnement commercial minimal de 1 case par 24,77 m² (l'équivalent de 3,75 cases par 1 000 pi²) d'espaces commerciaux (toutes catégories confondues);
- **Recommandation 7 :** Exiger un ratio d'aires d'agrément minimal de 15 m² / logement;
- **Recommandation 8 :** Veiller à ce que les éléments suivants soient inclus dans la définition d'aires d'agrément pour le MDO : balcons/loggias, salles d'exercice, aires communes intérieures, terrasses aménagées au toit, marché saisonnier, aménagements publics autour du Marché, rues d'ambiance (terrasses, plantations, mobilier urbain).