

Le 13 février 2025

Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie
Ville de Dollard-des-Ormeaux
12001, boul. De Salaberry
Dollard-des-Ormeaux (Québec) H9B 2A7

OBJET : Opinion dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Dollard-des-Ormeaux
3881, boulevard Saint-Jean

Madame, Monsieur,

La présente opinion s'inscrit dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et du règlement de zonage de la Ville de Dollard-des-Ormeaux qui est le résultat de la démarche de consultation publique amorcée depuis 2020.

9658009 Canada inc., propriétaire du site mentionné en rubrique, tient tout d'abord à saluer les efforts significatifs entrepris par la Ville pour mettre à jour son plan d'urbanisme et son règlement de zonage dans le but de mieux répondre mieux répondre aux enjeux et aux opportunités de développement sur son territoire. Cette vision actualisée et ces normes révisées favoriseront la réalisation de projets durables et de qualité, profitant du même coup au développement économique de la ville de Dollard-des-Ormeaux.

Cependant, après avoir examiné la réglementation en vigueur et celle proposée en lien avec la propriété visée, il appert que certains ajustements devraient être apportés quant aux marges latérales autorisées et le ratio de stationnement applicable à certains usages commerciaux afin de permettre un développement cohérent et optimal de la propriété.

LE PROJET

La propriété située au 3881, boulevard Saint-Jean, est présentement occupée par un bâtiment commercial de deux étages abritant des locataires dans le domaine médical. Étant localisée sur un boulevard d'importance sur le territoire de la Ville, la propriété profite d'une localisation plus qu'avantageuse et présente un potentiel de redéveloppement intéressant grâce à une hauteur maximale autorisée de 8 étages. L'objectif serait de louer différents espaces à des compagnies œuvrant dans le domaine médical, que ce soit des cliniques médicales ou des bureaux de professionnels travaillant dans le domaine de la santé.

C'est donc dans ce contexte que 9658009 Canada inc. a travaillé au cours des derniers mois à l'élaboration d'un plan de potentiel de développement qui a permis de proposer un bâtiment commercial de 4 étages pour une superficie construite brute de 2 817,9 m², un taux d'implantation de 26,2 %, un taux de verdissement de 30 % et un coefficient d'occupation du sol de 1,31. Lors de l'élaboration d'un projet de redéveloppement, puisque le ratio de stationnement est basé sur la superficie de plancher, c'est généralement le nombre

d'étages de stationnement souterrain à construire qui dictera le potentiel de densité et la hauteur maximale d'un bâtiment. Pour qu'un projet soit viable, il est généralement reconnu de creuser au maximum deux étages de stationnement. C'est donc la superficie de plancher en fonction du ratio de stationnement qui explique pourquoi le projet de redéveloppement se limite à 4 étages de hauteur.

Le projet prévoit deux étages de stationnement souterrain comprenant un total de 90 cases ainsi que 9 cases extérieures localisées sous le porte-à-faux. Au total, le ratio de stationnement proposé est d'une case par 28,5 m² de superficie de plancher. Une copie du plan de site pour le projet de redéveloppement proposé est disponible en annexe.

RECOMMANDATIONS

Des marges latérales trop grandes

Après l'analyse du cadre bâti le long du boulevard Saint-Jean dans la zone C-214 proposée où se situe la propriété concernée, il apparaît que de nombreux lots sont profonds et que les bâtiments ont une implantation très isolée. Cette configuration suggère qu'une implantation plus étendue au sol permettrait de maximiser le potentiel de développement.

Le projet de règlement de zonage oblige des marges latérales minimales de 7,6 mètres, ce qui ne favorise pas l'atteinte de l'objectif visant à consolider et densifier les terrains adjacents au boulevard Saint-Jean. En effet, une telle distance de part et d'autre d'un bâtiment freine la densification d'un terrain et son optimisation. Le projet de redéveloppement élaboré propose une marge latérale de 4,41 m et une autre de 8,20 m offrant un équilibre optimal. Ces dimensions permettent non seulement d'assurer une circulation fluide pour l'accès à l'aire de stationnement, mais également de maintenir une largeur suffisante pour une zone végétalisée, garantissant ainsi une séparation adéquate avec le terrain voisin.

Pour la zone C-214, nous recommandons donc de réviser les marges latérales minimales à 4 m au lieu de 7,6 m. Considérant la géométrie de plusieurs lots le long du boulevard Saint-Jean dans cette zone, il apparaît approprié de réduire la largeur des marges afin de permettre l'optimisation de l'implantation des bâtiments sur un terrain et ainsi atteindre l'un des objectifs de la vision de la ville, soit de consolider le secteur en favorisant un redéveloppement respectueux du cadre bâti actuel.

Un ratio de stationnement commercial trop restrictif

En examinant l'article 250 du projet de règlement de zonage, on remarque que les ratios de stationnement commerciaux n'ont pas été ajustés par rapport au règlement de zonage en vigueur. En effet, la disposition relative aux bureaux administratifs et professionnels distingue ceux qui accueillent des clients sur place de ceux qui n'en reçoivent pas. Cette norme impose un minimum d'une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher lorsque des clients sont présents, contre une place par 30 m² lorsqu'il n'y a pas de clientèle. Cette distinction ne correspond pas aux besoins qui tournent davantage autour d'un ratio d'une case par 30 m² de superficie de plancher, comme le reflètent les réglementations des quelques villes ci-dessous.

RATIO DE STATIONNEMENT POUR UN USAGE COMMERCIAL DE BUREAUX ET CLINIQUE MÉDICALE		
Ville	Usage	Ratio de stationnement exigé
Pointe-Claire	Classe « A » (bureaux professionnels, cliniques dentaires et médicales, clinique psychiatrique, services gouvernementaux)	Min. 1 case/35 m ² de superficie locative de plancher
Kirkland	Classe « A » (bureaux de professionnels, cliniques médicales, clinique psychiatrique, services gouvernementaux)	Min. 1 case/30 m ² de superficie locative de plancher
Dorval	Commercial et services (secteur central)	Bâtiment occupé par trois établissements et moins : 1 case/46 m ² de superficie de plancher brute sans être moindre que 5 cases Clinique médicale : min. 1 case/27 m ² de superficie brute de plancher
Beaconsfield	Commerces de détail, services personnels et services professionnels	Min. 1 case/30 m ² de superficie brute locative
Baie-d'Urfé	Bureaux d'affaires et d'administration	Min. 1 case/35 m ² de superficie nette de plancher

La réduction du ratio de stationnement permet de diminuer le nombre total de places requises, ce qui présente plusieurs avantages. Elle libère de l'espace, réduisant ainsi la surface dédiée au stationnement et favorisant la création de zones perméables et de plantations. De plus, cette diminution des besoins en stationnement permet de réduire la quantité de matériaux de construction nécessaires, limitant ainsi l'impact environnemental global du projet.

Nous recommandons donc de réviser à la baisse le ratio de stationnement pour les usages commerciaux, notamment les bureaux administratif et professionnel, y compris les cliniques médicales. Cela permettrait de retirer la distinction entre la présence de clients sur place ou non et afin de diminuer le ratio à 1 case/28 m² de superficie locative.

CONCLUSION

En conclusion, nous sommes satisfaits de voir que le processus de révision de la réglementation locale avance et que les règlements d'urbanisme seront bientôt en vigueur, permettant ainsi la réalisation de projets de qualité qui contribueront au développement de la ville. Nous souhaitons néanmoins tirer parti de cette occasion pour nous assurer que la réglementation locale favorise et maximise le potentiel de développement de notre terrain en fonction du projet de redéveloppement élaboré pour notre propriété.

Recevez, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Nicholas Berretta
9658009 Canada inc.



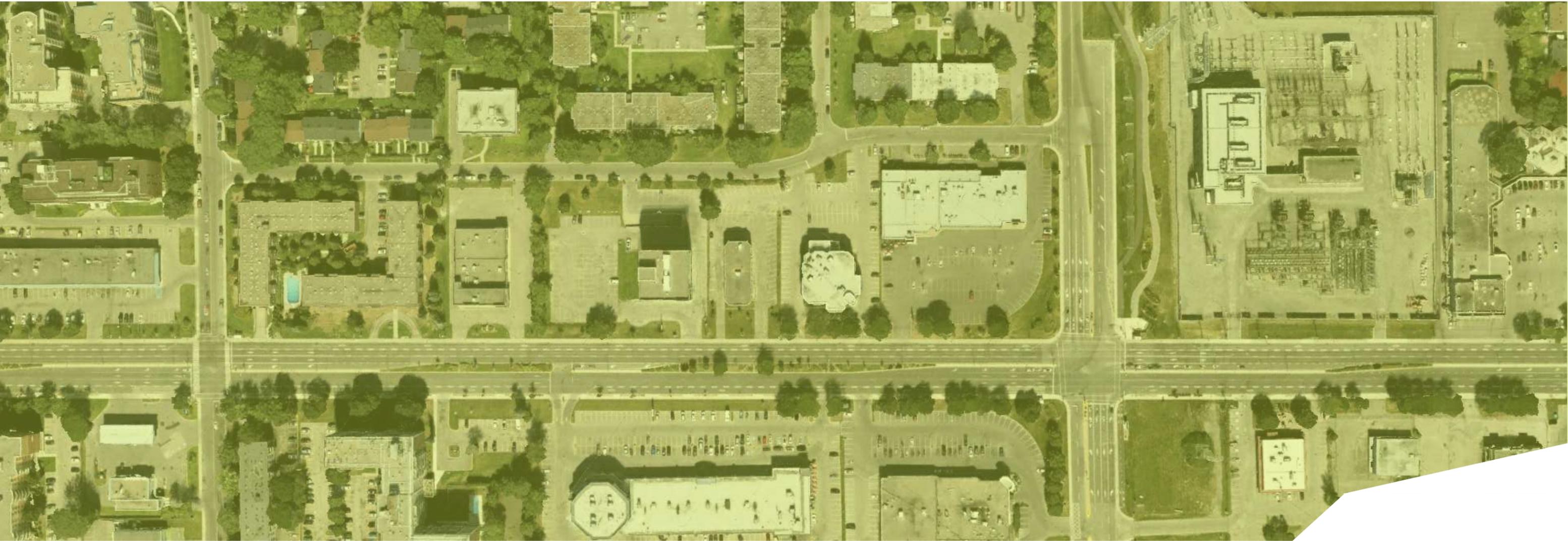
ANNEXE 1 - PROPOSITION DE REDÉVELOPPEMENT – 3881, BOUL. SAINT-JEAN

9658009
CANADA INC.

DOLLARD-DES-ORMEAUX
3881 BOULERVARD SAINT-JEAN

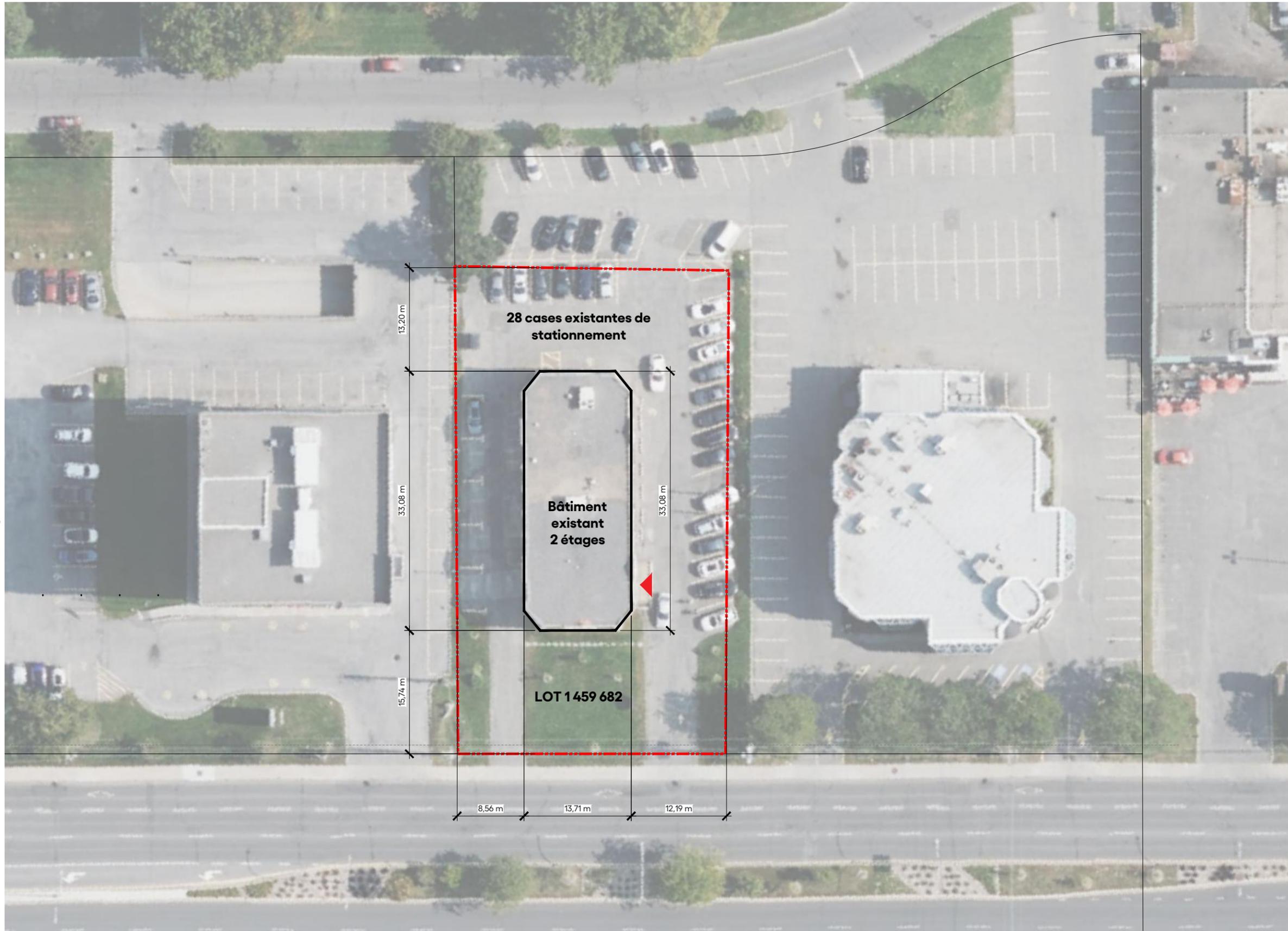
POTENTIEL
DE REDÉVELOPPEMENT

18 DÉCEMBRE 2024
PROJET 56462401



BC2

U:\5400_Privé\5646_9658009 Canada inc\56462401_3881_St-Jean_DDO\6_ATELIER\1_CAD\56462401M_20241218_Plan_V02.dwg



STATISTIQUES - EXISTANT

Sup. du terrain existant :	± 2 144,4 m ²	± 23 082 pi ²
Superficie au sol :	± 444,0 m ²	± 4 779 pi ²
Superficie construite brute :	± 888,0 m ²	± 9 558 pi ²
Taux d'implantation :	20,7 %	
Coefficient d'occupation du sol* :	0,41	
Cases (ext.) :	28 cases	
Ratio de stationnement existant :	32 m ² /case	

*COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL BASÉ SUR LA SUPERFICIE BRUTE CONSTRUITE

LÉGENDE

- Limite de lot
- Entrée principale

NOTES

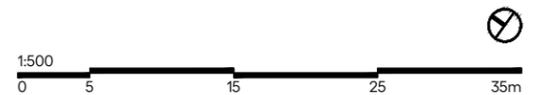
Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur-géomètre. Ce plan est une version préliminaire.

Une validation ou une analyse de conformité réglementaire est à faire pour cette proposition. Des ajustements pourraient être requis.

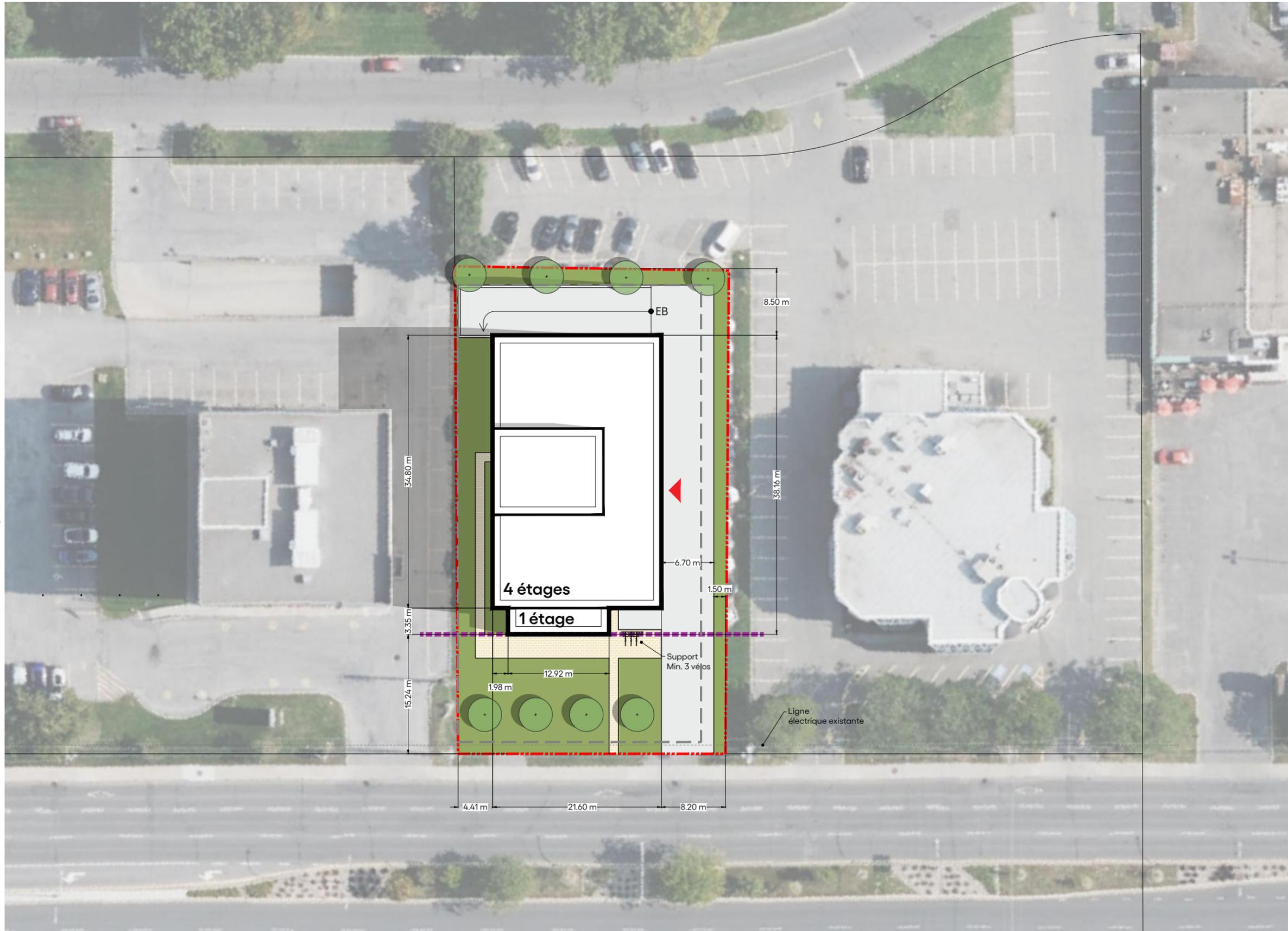
Une caractérisation du milieu naturel, des contraintes physiques et des milieux humides devra être menée par un biologiste.

Plan infolot , du 09 décembre 2024

Photo aérienne Google Earth en date du 09 décembre 2024.



U:\5400_Privé\5646_9658009_Canada inc\56462401_3881_St-Jean_DDO\6_ATELIER\1_CAD\56462401M_20241218_Plan_V02.dwg



STATISTIQUES

Sup. du terrain existant :	± 2 144,4 m ²	± 23 082 pi ²
Superficie au sol :	± 561,9 m ²	± 6 048 pi ²
Superficie construite brute :	± 2 817,9 m ²	± 30 332 pi ²
Taux d'implantation :	26,2 %	
Coefficient d'occupation du sol* :	1,31	
Cases extérieures **: :	9 cases	
Cases intérieures 2 étages en souterrain :	90 cases	
Ratio de stationnement exigé (avec accueil client) :	20 m ² /case	
Ratio de stationnement exigé (sans accueil client) :	30 m ² /case	
Ratio de stationnement proposé :	28,5 m ² /case	
Support pour vélos (Nombre de vélos requis)	3 vélos	
Surface végétale au sol :	± 642,4 m ²	± 6 915 pi ²
	30,0 %	

*COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL BASÉ SUR LA SUPERFICIE BRUTE CONSTRUITE

** LES CASES DE STATIONNEMENT DÉDIÉES À LA MOBILITÉ RÉDUITE SONT INCLUSES DANS LE CALCUL (2 CASES REQUISES)

LÉGENDE

- - - Limite de lot
- ▶ Entrée principale
- - - Magre avant minimum - 15,24 m
- - - Tréfond

NOTES

Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur-géomètre. Ce plan est une version préliminaire.

Une validation ou une analyse de conformité réglementaire est à faire pour cette proposition. Des ajustements pourraient être requis.

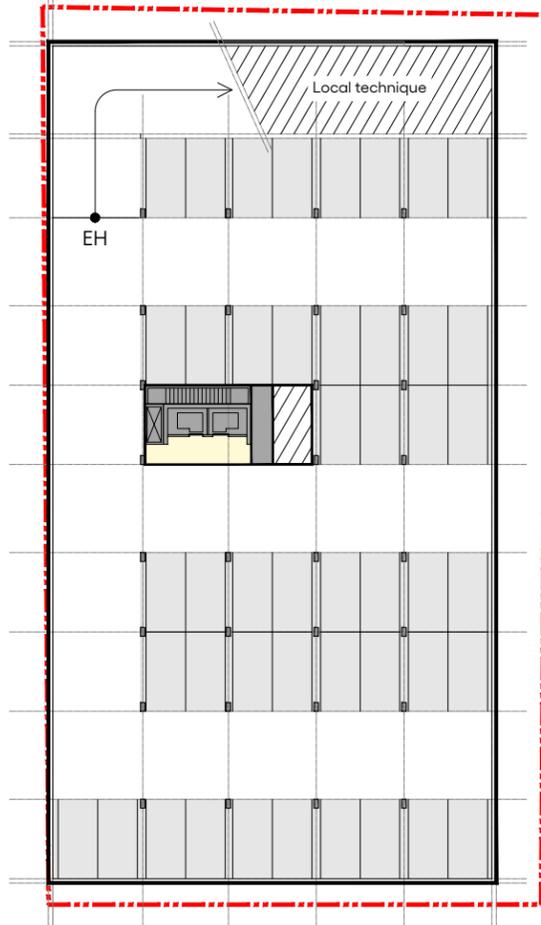
Une caractérisation du milieu naturel, des contraintes physiques et des milieux humides devra être menée par un biologiste.

Plan infolot, provenant de infolot en date du 09 décembre 2024

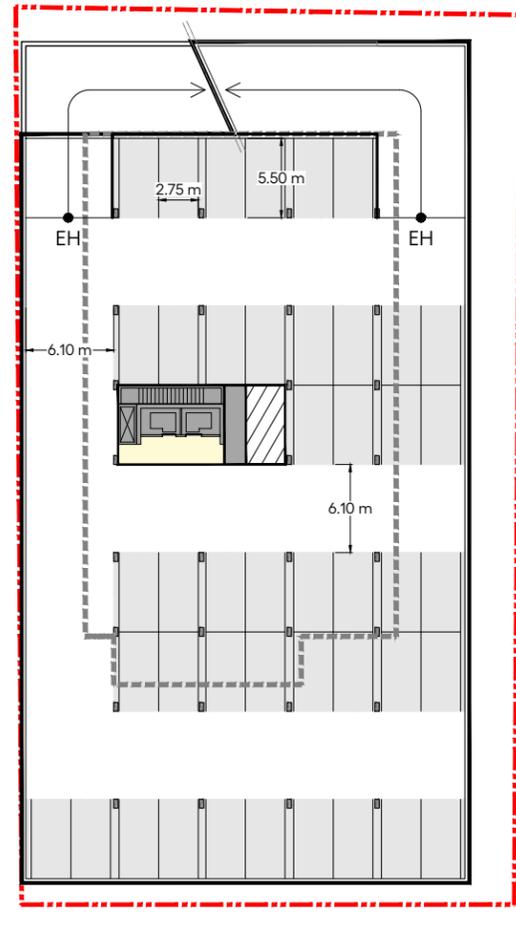
Photo aérienne Google Earth en date du 09 décembre 2024.



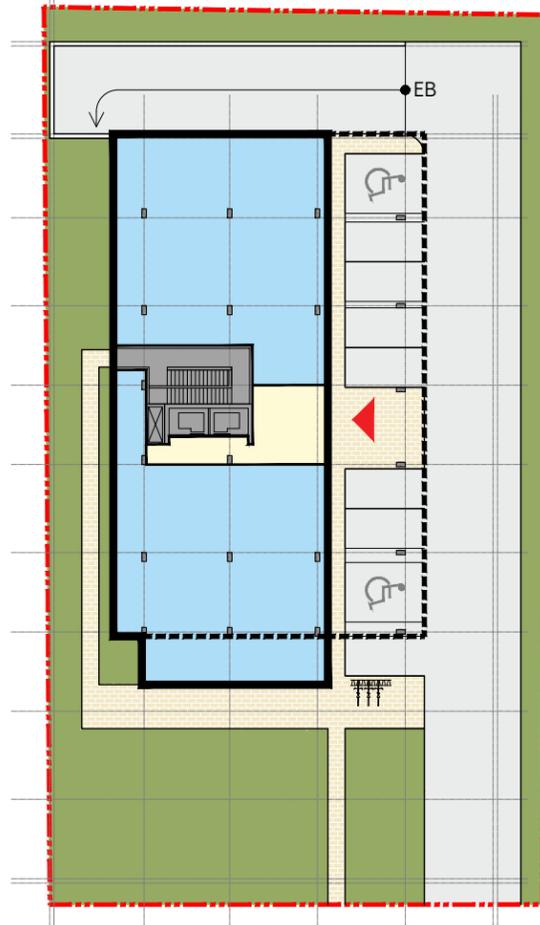
U:\5400_Privé\5646_9658009 Canada inc\56462401_3881_Saint-Jean_DDO\6_ATELIER1_CAD\56462401M_20241218_Plan_V02.dwg



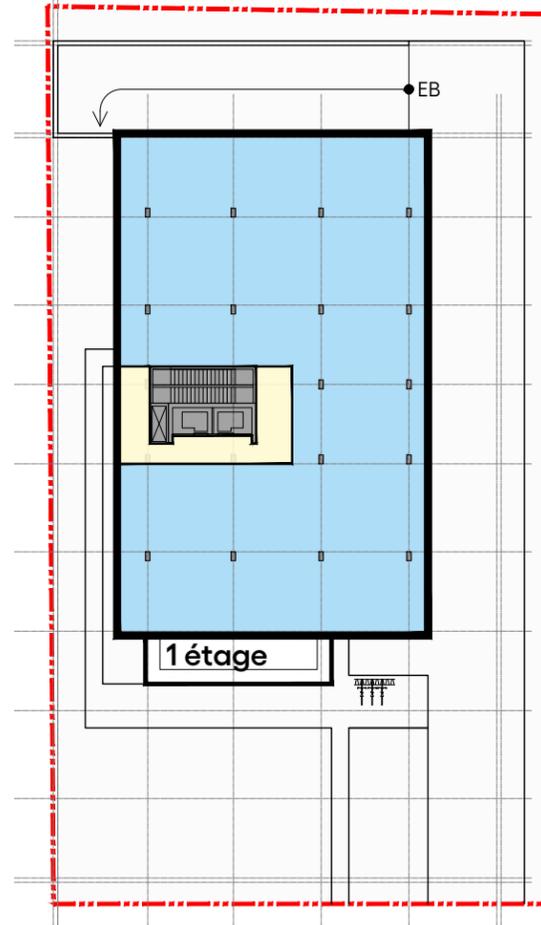
SOUS-SOL -2



SOUS-SOL -1



RDC



ÉTAGE TYPE

STATISTIQUES

Sup. du terrain existant :	± 2 144,4 m ²	± 23 082 pi ²
Superficie au sol :	± 561,9 m ²	± 6 048 pi ²
Superficie construite brute :	± 2 817,9 m ²	± 30 332 pi ²
Taux d'implantation :	26,2 %	
Coefficient d'occupation du sol* :	1,31	
Cases extérieures **: :	9 cases	
Cases intérieures 2 étages en souterrain :	90 cases	
Ratio de stationnement exigé (avec accueil client) :	20 m ² /case	
Ratio de stationnement exigé (sans accueil client) :	30 m ² /case	
Ratio de stationnement proposé :	28,5 m ² /case	
Support pour vélos (Nombre de vélos requis) :	3 vélos	
Surface végétale au sol :	± 642,4 m ²	± 6 915 pi ²
	30,0 %	

*COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL BASÉ SUR LA SUPERFICIE BRUTE CONSTRUITE
 ** LES CASES DE STATIONNEMENT DÉDIÉES À LA MOBILITÉ RÉDUITE SONT INCLUSES DANS LE CALCUL (2 CASES REQUISES)

LÉGENDE

- - - - - Limite de lot
- ▶ Entrée principale
- - - - - Magre avant minimum - 15,24 m
- - - - - Projection du bâtiment
- Espaces techniques, issues et ascenseurs
- Espaces communs
- Espaces louables

NOTES

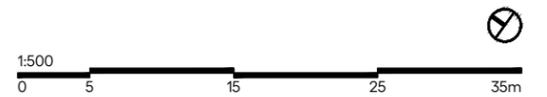
Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur-géomètre. Ce plan est une version préliminaire.

Une validation ou une analyse de conformité réglementaire est à faire pour cette proposition. Des ajustements pourraient être requis.

Une caractérisation du milieu naturel, des contraintes physiques et des milieux humides devra être menée par un biologiste.

Plan infolot, provenant de infolot en date du 09 décembre 2024

Photo aérienne Google Earth en date du 09 décembre 2024.





U:\5400_Prive\5646_9658009_Canada inc\56462401_3881_St-Jean_DDO\6_ATELIER\1_CAD\56462401M_20241218_Plan_V02.dwg

MONTRÉAL

300-85, rue Saint-Paul Ouest
Montréal (Québec) H2Y 3V4
517-507-3600

QUÉBEC

302-511, rue Saint-Joseph Est
Québec (Québec) G1K 3B7
418 914-1508

info@groupebc2.com
groupebc2.com

