



BRASSWATER

14 février 2025

**Steven Donohue, urbaniste, MCIP/MICU**

Agent à la planification / Planning Officer

Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie

Téléphone: 514 684-1012, poste 2243

**Ville Dollard-des-Ormeaux**

12001, boulevard De Salaberry

Dollard-des-Ormeaux (Québec) H9B 2A7

**Objet :** Commentaires sur le projet de règlement de zonage en cours de consultation publique, plus précisément pour l'immeuble situé au 78 Brunswick localisé dans la nouvelle zone I-552 (Lot 1 763 049).

---

Par la présente, **80 Brunswick S.E.C.** souhaite soumettre ses commentaires dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et du remplacement du règlement de zonage. Nos suggestions concernent la propriété située au 78 Brunswick, dans la nouvelle zone I-552. L'immeuble abrite actuellement un centre d'entraînement physique (CrossFit), et nous étions en discussion pour louer un autre espace destiné à un centre d'entraînement de hockey. Cet usage, relevant de la catégorie récréative intérieur (P3-2), n'est actuellement pas permis par la grille d'usages proposée.

Nous comprenons parfaitement que la ville cherche à préserver et renforcer le caractère industriel du secteur, notamment en évitant une prolifération d'activités commerciales et récréatives qui pourraient diluer la vocation principale de la zone. Toutefois, il est également important de souligner qu'une telle démarche d'aménagement peut également tirer parti de la synergie entre les usages industriels et récréatifs. Le secteur I-552, tout en conservant sa vocation industrielle, pourrait bénéficier d'une diversification maîtrisée des usages qui permettrait de renforcer la compétitivité du territoire tout en répondant à un besoin croissant de qualité de vie pour les travailleurs.



BRASSWATER

Les centres récréatifs, comme un centre d'entraînement de hockey, s'intègrent parfaitement à un environnement industriel en tant que services de proximité, contribuant ainsi à l'animation du secteur tout en n'interférant pas avec les activités industrielles. Ces équipements ne sont pas des usages commerciaux traditionnels, mais des services spécifiques visant à améliorer le bien-être des employés, ce qui participe à la création d'un environnement urbain dynamique, équilibré et fonctionnel. Il s'agit d'un choix d'aménagement du territoire qui met l'accent sur une urbanité vivante, où l'interdépendance entre les usages industriels et récréatifs peut se révéler bénéfique à long terme.

L'implantation d'un centre d'entraînement de hockey permettrait d'ajouter à la zone une dimension de bien-être essentielle et de développement physique, créant ainsi une complémentarité indispensable à la rétention d'une main-d'œuvre qualifiée. Cette approche fait écho aux nouvelles tendances d'aménagement urbain, où l'équilibre entre espace de travail et espace récréatif devient une priorité dans les secteurs industriels modernes, afin de répondre aux besoins des travailleurs en matière de bien-être, de loisirs et d'accès à des installations de qualité.

En outre, des commerces de divertissement et de bien-être sont déjà présents à proximité dans la zone, tels que le Laser Tag au 77 Brunswick, le SPAR Training Bootcamp au 845E Tecumseh, les cours de danse de salsa Baila Production et le centre H4L au 87B Brunswick. Ces activités, loin de nuire à l'activité industrielle, contribuent au dynamisme du secteur, tout en restant en cohérence avec son caractère industriel. En permettant l'ajout d'un centre d'entraînement de hockey dans ce contexte, la Ville de Dollard-des-Ormeaux offrirait une solution innovante pour créer un environnement de travail attractif et moderne, favorable au bien-être des employés tout en soutenant l'activité industrielle.

Nous croyons donc que l'autorisation des usages récréatifs dans cette zone I-552, y compris l'activité de centre d'entraînement de hockey, s'inscrit pleinement dans une vision urbanistique globale visant à diversifier et dynamiser l'offre de services dans un environnement industriel, tout en maintenant la cohérence et l'intégrité du tissu urbain. Ce type d'aménagement contribuerait à une meilleure qualité de vie, tout en renforçant l'attractivité du secteur pour les entreprises modernes qui cherchent à offrir à leurs employés un cadre de travail à la fois productif et propice au bien-être.



BRASSWATER

Nous soumettons ainsi une demande pour que les activités relevant de la catégorie récréative intérieure (P3-2), y compris les centres d'entraînement spécialisés tels que celui de hockey, soient autorisées dans cette zone. Ces usages peuvent coexister harmonieusement avec les activités industrielles, tout en étant bien localisés dans un secteur où l'impact sur l'environnement immédiat serait limité. En effet, l'absence de secteur résidentiel à proximité immédiate permet de mieux gérer les éventuelles nuisances liées au bruit ou à la circulation générés par ces activités récréatives, garantissant ainsi un équilibre entre les différents usages du territoire.

De plus, ces activités nécessitent souvent des espaces plus vastes que ceux requis pour des locaux commerciaux standards, et ces espaces sont plus facilement disponibles dans un secteur industriel. Il est également important de noter que les horaires des centres récréatifs peuvent être atypiques et ne correspondent pas toujours à ceux des centres commerciaux ou autres activités commerciales traditionnelles. Cela permet une plus grande flexibilité dans l'utilisation des espaces sans interférer avec les autres activités industrielles du secteur.

Nous sommes convaincus qu'un tel aménagement contribuerait à l'essor d'une ville dynamique et moderne, en phase avec les enjeux actuels de l'urbanisme et du développement durable.

Sincères salutations,

 BRASSWATER

Marc-André Bérubé, Urbaniste | V-P Développement

