

	<p style="text-align: center;">Séance d'information Participation citoyenne pour la consultation du Plan d'urbanisme de Marché de l'Ouest Le mercredi 19 juin 2024 à 19 h</p> <p style="text-align: center;">Période de questions</p>	<p style="text-align: center;">Information Session Citizen Participation for the Revision of the Marché de l'Ouest Urban Planning Program Wednesday June 19, 2024 at 7:00 p.m.</p> <p style="text-align: center;">Question Period</p>
	<p style="text-align: center;">Q&R Les réponses</p>	<p style="text-align: center;">Q&A The Answers</p>
1.	<p>Q. Si 30% de la superficie du lot est utilisée pour l'empreinte au sol du bâtiment, quel est le plan pour les 70% restant ?</p> <p>R. <i>Cette superficie sera utilisée pour des allées de circulation, des cases de stationnement et des espaces communs. Les aires d'agrément de 300 p² par logement, sont inclus dans ces espaces communs.</i></p>	<p>Q. If 30% of the lot area will be used for the building footprint, what is the plan for the remaining 70%?</p> <p>A. <i>The remaining area is for circulation aisles, parking and communal areas. Outdoor amenity areas of 300 f². per dwelling unit, are included in these communal areas</i></p>
2.	<p>Q. Que se passe-t-il au niveau de la circulation routière avec l'augmentation potentielle du trafic due à ce projet ?</p> <p>R. <i>Les données démontrent que les gens vivant dans des projets de développement à haute densité n'agissent pas de la même manière que ceux qui vivent dans des maisons unifamiliales. Cela est particulièrement vrai lorsque les projets plus denses sont situés à proximité de stations de transport public. Pour ce projet, les résidents vivront en proximité d'une station REM. De plus, ils vivront sur un site où ils pourront faire leurs achats et obtenir des services. L'idée d'un environnement mixte à haute densité est de réduire la dépendance à l'égard de la voiture. Cela signifie qu'un grand nombre de nouveaux résidents occuperont moins d'espace sur les routes.</i></p>	<p>Q. What will happen to traffic circulation given the potential increase in traffic due to this project?</p> <p>A. <i>Data shows that people living in high-density development projects do not act in the same way as those living in single-family homes. This is especially true when the denser projects are located near public transport stations. For this project, residents will live in proximity to a future REM station. Furthermore, they will be living on a site where they can do their shopping and obtain services. The idea of a mixed-use, high-density environment is to reduce dependence on the car. This means that many of the new residents will not be taking up as much space on the roads.</i></p>
3.	<p>Q. Les services publics (eau, égout, électricité) peuvent-ils supporter la charge de ce redéveloppement ?</p> <p>R. <i>DDO est desservie par trois réseaux d'eau potable : Pierrefonds, Pointe-Claire et Dorval. Ces usines de filtration ont été rehaussées il y a quelques années et il y a de la redondance, ce qui signifie que l'eau peut provenir de plusieurs endroits. Il n'y a donc pas de problème de capacité d'eau potable à desservir (à titre</i></p>	<p>Q. Can utility services (water, sewage, electricity) support this redevelopment?</p> <p>A. <i>Three drinking water networks supply DDO: Pierrefonds, Pointe-Claire and Dorval. These filtration plants were upgraded a few years ago and there are redundancies, allowing for water to come from several places. As a result, there is no problem with potable water capacity (for example, DDO could welcome 5,000 new households</i></p>

<p><i>d'exemple, DDO pourrait accueillir 5000 nouveaux foyers demain matin et pourrait les desservir sans aucun problème en matière d'eau potable).</i></p> <p><i>En ce qui concerne les eaux pluviales, le site renvoie 100 % des eaux de pluie dans le réseau d'égouts pluvial. Lorsqu'il sera redéveloppé, il en renverra peut-être 30 ou 40 % dans l'égout pluvial. Donc, en matière d'eau de pluie, il y aura moins d'eau envoyé dans le réseau d'égouts pluviaux après aujourd'hui, puisqu'il est présentement 100% artificialisé.</i></p> <p><i>Pour le réseau d'égouts sanitaires, ce sont des collecteurs métropolitains qui font le tour de l'île de Montréal. DDO est connectés aux collecteurs métropolitains qui passent près du boulevard Gouin à Pierrefonds, ce qui signifie qu'il n'y a pas de problème de capacité du réseau d'égouts sanitaires. Si jamais il y a un besoin pour une station de pompage additionnelle, la Ville construira ces infrastructures aux frais du propriétaire qui entreprend le redéveloppement.</i></p> <p><i>Pour résumé, les aqueducs et les égouts sanitaires ne causeront aucun enjeu et il y a une net amélioration pour les égouts pluviaux.</i></p> <p><i>Des études sont actuellement menées sur les égouts sanitaires, où des capteurs sont installés pour assurer la capacité de réception. Ces calculs sont effectués pour déterminer la capacité du réseau à long terme.</i></p>	<p><i>tomorrow morning and be able to service them with drinking water without any problems).</i></p> <p><i>With respect to rainwater d, the site currently sends 100% of its rainwater into the storm sewer system. With a redevelopment project, it will return perhaps 30 or 40% into the sewer system, which is significantly less than the current situation of the site, which is 100% artificialized.</i></p> <p><i>For the sanitary sewer network, the metropolitan collectors that encircle the island of Montreal are mega-collectors. DDO is connected to the collectors that run close to boulevard Gouin in Pierrefonds. Therefore, there is no problem with the capacity of the sanitary sewer network. If ever there would be a need for an additional pumping station), the City will build the infrastructure at the expense of the owner undertaking the development.</i></p> <p><i>To summarize, the aqueducts and sanitary sewers do not cause any issues, and there is a net improvement for the storm sewers.</i></p> <p><i>Studies are currently being carried out on the sanitary sewers. Sensors are being installed to ensure reception capacity. These calculations are being undertaken to e to determine the long term capacity of the network.</i></p>
<p>4. Q. Avez-vous prévu d'élargir le passage à la station du REM, près de l'A40, ou de faire un passage piéton/piste cyclable souterrain. En d'autres mots, y aurait-il un passage ou des aménagements qui faciliteront l'accès au REM ?</p> <p>R. <i>Un jour, ce sera certainement le cas, puisque des discussions sont en cours entre le ministère des Transports et les villes concernées (Dorval, Pointe-Claire, DDO) à ce sujet. Il est certain que lorsque le viaduc sera réaménagé sur l'A40, nous travaillons pour que la mobilité active soit intégrée à l'infrastructure pour la rendre plus sécuritaire. De plus, dans le cadre du Plan d'urbanisme, l'une de nos actions prioritaires est le développement d'un Plan de mobilité durable, dans lequel cette question sera examinée.</i></p>	<p>Q. Are there any plans to widen the passageway to the REM station, near the A40, or to create an underground pedestrian/bike path? In other words, will there be a passageway or other installations to facilitate access to the REM?</p> <p>A. <i>One day, this will certainly be the case as discussions are underway between the Ministry of Transport and the cities concerned (Dorval, Pointe-Claire, DDO). It is certain that when the overpass is reconstructed on the A40, we are working towards active mobility being integrated into the infrastructure to make it safer. Also, as part of the Urban Planning Program, one of our priority actions is the development of a Sustainable Mobility Plan, in which this issue will be examined.</i></p>

5.	<p>Q. Est-ce que la Ville a la capacité d'assurer l'abordabilité des logements qui seront construits ?</p> <p>R. Depuis 4 ans, le gouvernement a donné aux villes le droit d'exiger aux promoteurs un certain pourcentage de logements abordables. Si le Plan d'urbanisme est adopté, une des actions prioritaires serait d'adopter un règlement sur l'abordabilité des logements.</p>	<p>Q. Does the city have the ability to ensure the affordability of the housing to be built?</p> <p>A. For the past 4 years, the government has given cities the right to require developers to provide a certain percentage of affordable housing units. If the Urban Planning Program is adopted, one of the priority actions is to adopt a by-law on housing affordability.</p>
6.	<p>Q. Ce projet sur le Marché de l'Ouest est-il déjà mis en place ou y a-t-il encore place aux résidents de se prononcer ?</p> <p>R. La Ville ne travaille sur aucun projet pour le redéveloppement du Marché de l'Ouest.</p> <p>De plus, il est important à noter que dans le futur plan d'urbanisme, nous protégeons au moins 95% de notre territoire, en gardant exactement les mêmes normes que nous avons présentement. Cette consultation n'est qu'une étape préliminaire. La procédure légale commence par la rédaction d'un projet de règlement par le conseil municipal cet automne. Les commentaires recueillis lors de cette consultation seront pris en considération lorsque le conseil municipal préparera le projet de règlement. La procédure légale qui s'ensuit donnera aux résidents la possibilité d'accepter ou de contester ce projet de règlement. En participant à cette consultation et en remplissant le questionnaire, vous nous faites part de votre opinion sur ce projet.</p>	<p>Q. Is the Marché de l'Ouest project already up and running, or is there still time for residents to have their say?</p> <p>A. The City is not working on any redevelopment project for the Marché de l'Ouest.</p> <p>Additionally, it is important to note that in the future Urban Planning Program we will be protecting at least 95% of our territory with exactly the same norms as we have now. This consultation is only preliminary step. The legal procedure will begin with the adoption of a draft by-law by the municipal council this fall. The comments received during this consultation will be taken into consideration when the municipal council prepares the draft by-law. The ensuing legal procedure will give residents the opportunity to accept or contest the draft by-law. By taking part in this consultation and completing the questionnaire, you are providing your opinion on this proposal.</p>
7.	<p>Q. De quelle manière les résidents actuels de DDO seront-ils pris en compte dans le cadre de ce projet ? Comment l'aspect de la qualité de vie et de l'expérience/du sentiment de joie que les résidents ont lorsqu'ils visitent le Marché de l'Ouest sera-t-il pris en compte dans les règlements ?</p> <p>R. S'il y a un projet de redéveloppement sur ce site, avec les normes que nous proposons, il y a deux éléments principaux :</p> <p>1- Nous limitons l'emprise au sol du bâtiment à 30% sur ce site.</p> <p>2- Nous demandons des aires communes d'environ 300 p² par unité de logement, ce qui laissera beaucoup de place pour les aires d'agrément, les espaces verts et les espaces communs aux résidents.</p>	<p>Q. In what way will current DDO residents be considered during this project? How will the quality of life and experience/sense of happiness that residents have while visiting the Marché de l'Ouest be factored into the bylaws?</p> <p>A. Should there be a redevelopment project on this site, with the standards that are being proposed, there are two principal elements:</p> <p>1- We are limiting the footprint of the building to 30% of the site.</p> <p>2- We are requiring common areas of approximately 300 f² per dwelling unit, which will provide substantial space for amenity areas, green space and common spaces for the residents.</p>

	<p><i>Comme nous l'avons indiqué précédemment, la ville demandera au promoteur de conserver les mêmes activités commerciales, incluant le marché public.</i></p>	<p><i>Additionally, as we presented earlier, the city will also require the developer to maintain the same commercial activities, including the outdoor market.</i></p>
8.	<p>Q. Le plan de mobilité intègre-t-il une étude de trafic ? Existe-t-il une intention ou un plan en ce sens ?</p> <p>R. <i>Oui, c'est l'action prioritaire du projet du Plan d'urbanisme. Nous nous intéresserons à la mobilité globale, pas seulement aux pistes cyclables ou aux trottoirs, mais à la mobilité dans son ensemble pour toute la ville.</i></p>	<p>Q. Does the mobility plan incorporate a traffic study? Is there an intention or a plan to do so?</p> <p>A. <i>Yes, this is a priority action in the draft-Urban Planning Program. We intend to look at overall mobility not just the bike paths or the sidewalks, but to look at mobility as a whole for the entire city.</i></p>
9.	<p>Q. Pourquoi construire 9 étages ? La zone résidentielle est-elle prise en considération lors de la détermination d'une telle échelle ?</p> <p>R. <i>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.</i></p>	<p>Q. Why build 9 floors? Are the surroundings being taken into consideration when determining such a scale?</p> <p>A. <i>Current building height regulations are 32 metres; In DDO, we have several buildings of 6 to 8 storeys. In the Marché de l'Ouest area, to the south there is an industrial sector, to the east a commercial sector, to the west an institutional sector and to the north, a medium-density residential sector that is 13 metres in height in relation to the street. There is a 35-metre wide boulevard between the site and the adjacent residential sector, and not a local street, which normally measures 15 metres in width. This is a 6 lane boulevard with a 2 lane bicycle path and sidewalks on either side, so not a typical street. This is the type of density we see in similar situations, and is not abnormal.</i></p>
10.	<p>Q. Dans quelle mesure tous les éléments de la présentation (tels que le développement durable) sont-ils influencés ou inspirés par des entités étrangères non élues, telles que les Nations unies ? Comment ce type de développement s'inscrit-il dans les objectifs Canadiens de développement durable ?</p> <p>R. <i>Il existe un certain nombre de processus de certification permettant d'adopter des pratiques de développement durable au Canada. Il y a le Conseil canadien du bâtiment durable, il y a LEED ND qui s'occupe de la conception des quartiers, et ce sont tous des processus de certification basés au Canada. Il existe un processus appelé neutralité carbone. Un certain nombre de</i></p>	<p>Q. To what extent are all the elements of the presentation (such as sustainable development) influenced or inspired by unelected foreign entities, such as the United Nations? How does this type of development fit within Canadian sustainable development goals?</p> <p>A. <i>There is a number of certification processes in order to allow for a sustainable development practices in Canada. There is the Canadian Green Building Council, there is LEED ND that is neighbourhood designed, and these are all Canadian-based certification processes. There is a process called carbon neutrality. There is a number of environmental certification processes that are</i></p>

	<p><i>processus de certification environnementale sont utilisés et ces principes sont souvent traduits dans des documents de planification, ce qui signifie qu'ils sont appliqués au niveau national. Ils sont bien documentés par des preuves scientifiques, qui sont souvent traduites en règlements d'urbanisme.</i></p>	<p><i>used and these principles are often translated into planning documents, so it comes from national level. It is well documented with scientific evidence, which are often translated into planning regulations.</i></p>
11.	<p>Q. Combien de places de stationnement ce projet offrira-t-il une fois complété ?</p> <p>R. <i>Le ratio de stationnement pour les activités commerciales reste le même, de sorte que le propriétaire devra conserver le même niveau de cases de stationnement requis aujourd'hui. Pour l'usagerésidentiel, 1,5 cases de stationnement par unité de logement sera requis.</i></p>	<p>Q. How many parking spaces will this project provide in its completion?</p> <p>A. <i>The ratio for the commercial parking would remain the same, so the owner will have to keep the same number of parking space required today. For the residential use, 1.5 parking spaces per dwelling unit will be required.</i></p>
12.	<p>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 ?</p> <p>R. <i>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.</i></p>	<p>Q. Is it essential to add these dwellings to redevelop the Marché? Is it possible to modernize the Marché de l'Ouest without adding residential activities?</p> <p>A. <i>The city does not own the site. It is a private property; therefore, the City cannot provide funding. From an economic standpoint, places like Marché de l'Ouest are not doing well, which is why there is interest in mixed-use redevelopment. The City's role is to set the regulations for these mixed-use redevelopment projects. The problem with sites such as these are the costs. For instance, a simple parking lot renovation can cost upwards of seven million dollars. This money has to come from somewhere, and the financial burden can not be transferred to future tenants. It is challenging to revitalize and modernize without integrating other uses.</i></p>
13.	<p>Q. Comment la Ville peut-elle protéger les commerces existants du Marché contre l'augmentation de leur loyer par le propriétaire actuel ?</p> <p>R. <i>La Ville n'a aucun contrôle sur les loyers.</i></p>	<p>Q. How can the City protect the Market's existing businesses from rent increases by the current owner?</p> <p>A. <i>The City has no control over rent.</i></p>

14.	<p>Q. La mixité inclut-elle les maisons de retraite, les appartements en copropriété, les appartements à louer, les logements abordables ? Quelle est l'intention de la ville et s'agit-il de quelque chose qu'elle peut contrôler ou exiger ?</p> <p>R. <i>La Ville n'a pas le pouvoir de déterminer quel type de logements seront construits. Nous pouvons seulement exiger un certain nombre d'unités de logements abordables, de logements familiaux et de logements sociaux (sans but lucratif.)</i></p>	<p>Q. Does mixed-use include old-age homes, condos, apartments for rent, low-income housing? What is the intention of the City and is it something the City can control or require?</p> <p>A. <i>The City does not have the power to determine what type of housing will be built. We can only require a minimum number of affordable housing units, family housing units and social housing units (non-profit).</i></p>
15	<p>Q. Quel est votre plan pour les espaces environnants ??</p> <p>R. <i>Un document a été publié sur notre site web en mars dernier, qui donne les orientations pour l'ensemble du territoire de DDO, incluant les zones de transformation potentielles, qui sont majoritairement concentrées sur nos boulevards.</i></p>	<p>Q. What is your plan with the surrounding areas??</p> <p>A. <i>A document was published on our website last March, which provides the orientations for the entire territory of DDO, including the areas of potential transformation, which are predominantly concentrated on our boulevards.</i></p>